



TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA

**MAGISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)**

Rikors Numru: 6/2020 SG

Kunsill Lokali Fontna

VS

Awtorita' tal-Artijiet

Illum il-Ħamis, 14 ta' Jannar 2021

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-Kunsill Lokali Fontana pprezentat fil-11 ta' Awissu 2020 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

“Illi dan l-appell qiegħed isir mill-Kunsill appellant mingħajr pregudizzju għall-appell li gie intavolat minnu precedentement fuq decizjoni obra mabruga precedentement mill-Awtorita tal-Artijiet in konnessjoni mal-istess applikazzjoni, appell numru 5/2020 fl-ismijiet Kunsill Lokali Fontana vs Awtorita tal-Artijiet. Il-Kunsill appellant qiegħed izomm ferm dak ġia sottomess minnu fl-ewwel appell.”

- **Preliminari**

Illi l-appellant intavola applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Artijiet illi permezz taghha innotifika lill-istess Awtorita' illi kien bi hsiebu jissottometti applikazzjoni għall-iżvilupp fis-sit bin-numri 190 u 191 fi Triq tal-Għajn, kantuniera ma' Triq ta' Mulejja, Fontana, Ghawdex, ai termini tal-Artikolu 71(5) tal-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Kopja ta' din l-applikazzjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata **Dokument A**;

Illi din l-applikazzjoni kellha r-referenza numru GOV1/2020/0477;

Illi Illi b'deċiżjoni komunikata lill-appellant permezz ta' email nhar l-Erbgħa, sbatax (17) ta' Gunju 2020, l-Awtorita' tal-Artijiet iċċedat l-applikazzjoni bir-referenza numru GOV1/2020/0477, u dan għaliex skont l-istess Awtorita', il-proprijeta' bin-numru 190 hija mikrija lil terzi persuni. L-Awtorita' tenniet ukoll illi anke li kieku l-proprijeta' kienet vakanti, l-appellant kellu l-enwiel jissottometti talba sabiex issir devoluzzjoni tal-proprijeta', u sussegwentement jissottometti l-applikazzjoni GOV1 Type C. Kopja tad-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument B**;

Illi in segwitu għall-appell magħmul mill-Kunsill Lokali Fontana mid-deċiżjoni tas-sbatax (17) ta' Gunju 2020 u **wara** li l-istess Awtorita' tal-Artijiet giet notifikata bl-istess appell, l-Awtorita' harġet deċiżjoni obra datata nhar il-Ħamis, tlieta u għoxrin (23) ta' Lulju 2020. F'din id-deċiżjoni l-Awtorita' tal-Artijiet għal darba obra iċċedat l-applikazzjoni bir-referenza numru GOV1/2020/0477, u dan għaliex skont l-istess Awtorita': (a) il-Kunsill Lokali Fontana m'għandu l-ebda titolu fuq il-fond bin-numru 190, Triq tal-Għajn, Fontana, u (b) l-istess fond huwa mertu ta' kawża quddiem il-Qrati Ċivili, u fil-każ illi l-Awtorita' tal-Artijiet tikkommetti rubha f'dan l-istadju, tali deċiżjoni jkollha possibiltà illi tippregudika l-andament tal-istess kawża. Kopja tad-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument C**. Dawn ir-raġunijiet kienu differenti minn dawk li kienu ngħataw fl-enwiel deċiżjoni ta' rifjut;

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat minn tali deċiżjoni tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Lulju 2020, u qiegħed jinterponi umli appell minnha quddiem dan it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva a tenur tal-artikolu 57 tal-Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet (Kap 563) tal-Ligijiet ta' Malta;

- **Esposizzjoni tal-Fatti tal-Każ**

L-appellant issottometta applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Artijiet illi permezz taghha huwa nnotifika lill-Awtorita' tal-Artijiet illi kien bi hsiebu jissottometti applikazzjoni għal iżvilupp ai termini tal-Artikolu 71(5) tal-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta. It-talba kienet tikkonċerna l-

proprijeta' bin-numri 190 u 191 fi Triq tal-Ghajn tal-Ghajn kantuniera ma Triq ta' Mulejja, Fontana, Ghawdex, indikati fuq is-site plan hawn annessi u mmarkata bhala **Dokument D**. L-iżvilupp propost jikkonsisti fl-abhar fażi tal-proġett taċ-Ċentru Ċiviku għal-lokalita' tal-Fontana. Dan huwa intiż biex jilqa' fih l-uffiċju tal-Kunsill Lokali sabiex ir-residenti tal-Fontana ikunu jistgħu jinqdew abjar u l-Gvern Ċentrali jkun jista' joffri aktar servizzi fl-istess lokalita'. Attwalment il-Kunsill qieghed jopera minn kamra wahda żgħira li tiffirma parti mill-envel fażi ta' dan il-proġett. Il-proġett propost jinkludi wkoll spazju mistub għall-użu tal-pubbliku in generalu (cioe il-bejt taċ-Ċentru Ċiviku propost) peress li l-lokalita' tal-Fontana m'għandbiex pjażza. Apparti minn bekk, l-istess proprjeta' mertu tal-applikazzjoni suriferita kienet giet esproprijata għal skop pubbliku f'Gunju tal-elf disa' mija u sebgħin (1970).

Din ma kinitx l-envel applikazzjoni li ssottometta l-Kunsill Lokali fuq is-sit għal dan il-proġett. Il-Kunsill Lokali Fontana kien diġa ssottometta drabi obra applikazzjonijiet għal żvilupp fuq l-istess proprjeta', fosthom PA 337/01, PA 1535/06, PA 7083/07, PA 121/09 u PA 701/14, għal liema applikazzjonijiet il-Kummissarju tal-Artijiet bhala l-predeċessur fit-titolu tal-Awtorita' tal-Artijiet qatt ma sab oġġezzjoni. Tajjeb li jingħad li l-Awtorita' tal-Ippjanar dejjem harġet il-permessi relattivi u din l-abhar applikazzjoni kienet intiża sabiex jerġgħu jigggeddu l-permessi li kienu ingħataw peress li l-iżvilupp kien għadu ma bediex. Għall-applikazzjonijiet preċedenti, il-Kummissarju tal-Artijiet bhala l-predeċessur fit-titolu tal-Awtorita' tal-Artijiet qatt ma kien oġġezzjona. L-Awtorita' tal-Artijiet issa pero kellha ripensament u ċadnet it-talba tal-Kunsill appellant għaliex skont l-istess Awtorita' tal-Artijiet:

- (a) Il-Kunsill Lokali Fontana ma jgawdi l-ebda titolu fuq il-fond bin-numru 190 fi Triq tal-Ghajn, Fontana; u
- (b) Il-fond suriferit bin-numru 190 fi Triq tal-Ghajn, Fontana, jiffirma l-mertu ta' kawża pendentu, u għaldaqstant l-Awtorita' tal-Artijiet mhix f'pożizzjoni illi tikkommetti ruhha dwaru, stante illi tkun f'perikolu illi tippregudika l-andament tal-istess kawża.

- **Aggravji**

Illu l-aggravji huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segħenti:

- (a) L-Awtorita' tal-Artijiet qieghda ssostni illi wahda mir-raġunijiet għalfejn ma laqgħetx it-talba tal-esponenti sabiex il-Kunsill jissottometti applikazzjoni għal żvilupp fil-fond in kwestjoni, hija illi l-Kunsill Lokali Fontana ma jgawdi l-ebda titolu fuq il-fond bin-numru 190 fi Triq tal-Ghajn, Fontana. Ta' min jissenjala illi in kwantu jirrigwarda l-applikazzjoni GOV1 Type C, u cioe l-applikazzjoni sottomessa mill-Kunsill Lokali Fontana mertu ta' din il-kawża, **it-titolu fuq il-fond mertu tal-applikazzjoni assolutament mbuwiex rekwiżiti**

determinanti sabiex tiġi processata u aġġettata l-istess applikazzjoni. Dan jobrog b'mod mill-aktar ċar mill-applikazzjoni stess, f'żewġ istanzi:

- i. Fl-enwiel lok, wahda mill-kundizzjonijiet elenkati fis-sitt paġna tal-applikazzjoni GOV1 Type C tistipula illi: “The Lands Authority shall not be liable for any expenses whatsoever incurred in seeking the Planning Authority’s approval **should the Lands Authority refuse disposal of property.**” (Enfasi tal-Appellant) L-Awtorita' hawnhekk qieghda taghmilha ċara illi f'kas illi l-Awtorita' tal-Artijiet tonqos milli tpoġġi a dispożizzjoni tal-appellant il-fond mertu tal-applikazzjoni, l-istess Awtorita' ma tkunx tista' tinżamm responsabbli għall-ispejjeż illi jkun għamel l-applikant meta sottometta applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar. Għaldaqstant jirriżulta minn interpretazzjoni ta' din il-kundizzjoni stess illi l-proċedura hija hekk: l-enwiel tiġi sottomessa l-applikazzjoni GOV1 Type C sabiex il-Kunsill jottjeni l-permess mill-Awtorita' tal-Artijiet sabiex jissottometti applikazzjoni għal żvilupp fuq fond partikolari; wara illi jiġi ottenut il-permess tal-Awtorita' tal-Artijiet, jiġu sottomessi l-applikazzjonijiet għal żvilupp mal-Awtorita' tal-Ippjanar; u finalment, l-Awtorita' tal-Artijiet tiġi mitluba tpoġġi għad-dispożizzjoni tal-applikant il-fond mertu tal-applikazzjonijiet kollha, f'każ illi jinghata l-permess għal żvilupp. Fid-dawl ta' din il-kundizzjoni, it-titolu o meno tal-Kunsill Lokali Fontana fuq il-fond mertu tal-applikazzjoni, ma kellux jiddetermina jekk l-applikazzjoni GOV1 Type C kellhiex tiġi approvata mill-Awtorita' tal-Artijiet jew le. Difatti hija l-Awtorita' tal-Artijiet stess illi tilqa' għal possibiltà' fejn l-applikant ikun dahal f' spejjeż sabiex jottjeni (u eventwalment jottjeni) permess għal żvilupp mill-Awtorita' tal-ippjanar, u sussegwentement l-Awtorita' jew tichad it-talba għal devoluzzjoni jew inkella l-fond in kwisjoni ma jkunx disponibbli għal raġunijiet obra biex jiġi devolut;
- ii. Fit-tieni lok, u minghajr preġudizzju għas-suespost, fit-tielet paġna tal-applikazzjoni GOV1 Type C, u cioe f' Section B, it-tielet spaġju għandu jimtela b' "Title by which property is held (if any). Il-kliem “(if any)” għal darb'obra jindika illi titolu fuq il-fond mertu tal-applikazzjoni mhux rekwiżit sabiex tiġi milqgħha l-applikazzjoni. Li kieku t-titolu huwa indispensabbli sabiex tiġi processata u milqgħha l-applikazzjoni, żgur illi din l-informazzjoni kienet titqies bhala informazzjoni essenzjali u mhux wahda illi hija optional.

Jiġi senjalat illi normalment propjeta tiġi devoluta mill-Awtorita' tal-Artijiet għal skop speċifiku u mhux għal użu ġenerali. Allura **assolutament ma jagħmilx sens** illi tiġi devoluta propjeta' sabiex tintuża għal skop speċifiku, biex sussegwentement l-Awtorita' tal-Ippjanar tirrifjuta l-permess sabiex tiġi żviluppata l-istess propjeta' għal dak l-istess skop speċifiku. **Inkella d-devoluzzjoni tkun saret għalxejn.** Għaldaqstant huwa wisq aktar loġiku illi applikant l-enwiel jottjeni permess għal żvilupp u sussegwentement titolu fuq il-propjeta', milli

vici versa. Dan huwa dak li ilu jgħri sa minn dejjem b'rabta ma' dan is-sit. Infatti din mbix l-ewwel applikazzjoni li għamel il-Kunsill fuq l-istess sit matul dawn l-abbar għoxrin sena u **DEJEM U MINGHA AJR L-EBDA FIDDEZZJONI** dejjem ingħata l-kunsens mill-Kummissarju tal-Artijiet (l-predecessur fit-titolu tal-Awtorita tal-Artijiet) sabiex jottjeni l-permessi relattivi. B'eżempjoni għall-ewwel applikazzjoni, u cioè l-PA 337/01, meta l-ordni ta' zġumbrament kienet għadha ma harġitx, il-Kummissarju tal-Artijiet kien awtorizza l-applikazzjonijiet PA 1535/06, PA 7803/07, PA 121/09 u PA 701/14, fliema każijiet kienu jissussistu l-istess cirkostanzi u kundizzjonijiet illi effettivament jissussistu llum. Allura l-Kunsill appellat validament kellu a reasonable and a legitimate expectation li tali kunsens jingħata mill-Awtorita tal-Artijiet u assolutament ma jeżistux raġunijiet li jġġustifikaw tali rifjut.

- (b) Fit-tieni raġuni ta' rifjut taqħba, l-Awtorita' tal-Artijiet qieghda tingħada b'kawża pendenti sabiex tirrifjuta l-applikazzjoni sottomessa mill-Kunsill Lokali Fontana. Il-kawża illi ssir referenza għaliha mill-Awtorita' tal-Artijiet hija kawża fl-ismijiet Anthony Cassar vs Kummissarju tal-Artijiet (Citazzjoni Numru 55/2005) deciza mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezżjoni Generali u li bħalissa tinsab tistenna l-appuntament tal-appell. Din il-kawża saret in segwitu għall-ordni ta' zġumbrament datat erbatax (14) t'April tas-sena elfejn u hamsa (2005) mabruġ kontra Anthony Cassar biex huwa jivvaka mill-fond bin-numru 190, Triq tal-Għajn Fontana, Għawdex. Kopja tal-ordni ta' zġumbrament hija annessa u markata bhala **Dokument E**. Anthony Cassar ipproceda b'kawża kontra l-Kummissarju tal-Artijiet biex jattakka l-ordni mabruġa, fliema kawża l-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) iddecidiet illi l-ordni ta' zġumbrament kienet harġet b'mod regolari u ai termini tal-liġi. Kopja tas-sentenza hija annessa u mmarkata **Dokument F**. Minn din is-sentenza, Anthony Cassar intavola appell.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost fejn gie spjegat li l-prova tat-titolu mbux necessarja għall-applikazzjoni tat-tip GOV1 Type C, l-accettazzjoni tal-applikazzjoni sottomessa mill-Kunsill appellat assolutament m'hija bl-ebda mod sejra tippregudika l-posizzjoni tal-Awtorita tal-Artijiet. Kif ġia senjalat, din ma kinitx l-ewwel applikazzjoni li saret mill-Kunsill appellat lill-Awtorita jew lill-predecessuri taqħba. Tant kemm tali talbiet ma ippreġudikawx il-posizzjoni tal-Awtorita tal-Artijiet u l-predecessuri fit-titolu taqħba, li l-istess Qorti fl-ewwel sentenza tat raġun lill-istess Kummissarju tal-Artijiet u ikkonfermat il-validita tal-ordni ta' zġumbrament mabruġa. Tajjeb li jigi senjalat wkoll li l-istess Kunsill appellat kien intervjena fil-kawża li saret minn Anthony Cassar u indika għalfejn huwa kien qieghed jintervjeni f'dik il-kawża li saret minn Anthony Cassar: ir-raġuni kienet li l-Kunsill kien ottijena permessi biex jibni c-Centru Civiku fis-sit metru tal-istess ordni ta' zġumbrament. B'riferenza għat-talba tal-Kunsill appellat fil-kawża ta' Anthony Cassar, il-Kummissarju tal-Artijiet kien wieġeb li huwa "ma jsib l-ebda oggezzjoni għat-talba tal-Kunsill Lokali Fontana sabiex l-istess Kunsill jintervjeni in statu et terminis fl-atti ta' din il-kawża." Ir-rikors tal-Kunsill appellat u r-

*risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet huma annessi u markati bhala **Dokumenti G u H**. Li kieku verament kien sejjer ikun hemm xi pregudizzju għall-każ, il-Kummissarju kien joggezzjona għal tali talba tal-Kunsill appellant. Dan però ma sarx.*

Minghajr pregudizzju għall-premess, minn ezami tal-aggravji tal-appell ta' Anthony Cassar il-kwistjoni tal-otteniment tal-permessi mill-Kunsill Lokali Fontana u tal-eventwali devoluzzjoni tal-propjeta lill-Kunsill Lokali Fontana ma jiffiguraw bl-ebda mod u manjiera f' tali aggravji. Allura la darba m'hemm xejn fl-aggravji ta' Cassar li jorbot l-appell tiegħu mal-kwistjoni tal-otteniment tal-permessi u tal-eventwali devoluzzjoni, il-posizzjoni tal-Awtorita tal-Artijiet ma tista qatt tigi pregudikata għax il-Qorti tal-Appell sejra tiddeciedi biss fuq l-aggravji imressqa u mhux fuq aggravji li ma jirrizultawx mir-rikors tal-appell. Il-Kunsill appellant għalhekk umilment jissottometti illi t-tieni raġuni ta' rifjut m'hi xejn għajr skuża illi a bażi tagħha l-Awtorita' tal-Artijiet qieghda tipprova tkompli ccaħhad lill-Kunsill Lokali Fontana u li-cittadini fl-istess lokalita' mill-progett ta-Centru Ċiviku għal numru ikbar ta' snin.

- **Talba**

Għaldaqstant, f'id-dawl tal-premess, l-esponenti jitolb bir-rispett lil dan it-Tribunal sabiex jogħgħu jhassar u jirrevoka fl-interita' tagħha d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata tlieta u għoxrin (23) ta' Lulju 2020 fejn irrifjutat l-applikazzjoni tal-Kunsill appellant bir-riferenza GOV1/2020/0477 sabiex l-appellant jigi awtorizzat mill-Awtorita' tal-Artijiet jissottometti applikazzjoni għal żvilupp ai termini tal-Artikolu 71(5) tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta, u minflok jilqa' t-talba tal-Kunsill appellant sabiex l-istess Kunsill appellant jigi awtorizzat jissottometti tali applikazzjoni biex eventwalment ikun jista' jtkompla u jigi konkluż il-bini ta-Centru Ċiviku tal-Kunsill Lokali Fontana fl-indirizz 190/191, Triq ta' Mulejja, Fontana, Għawdex.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita' appellata.”

Ra r-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 4 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwent:

- (1) *“Illi l-Awtorita' appellata qed tirrespingi dan l-appell għaliex huwa infondat fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi pruvat matul it-trattazzjoni tal-appell;*
- (2) *Illi in linea preliminari, l-Awtorita' esponenti tagmel riferenza għall-atti tal-Appell numru 5/2020 fl-istess ismijiet liema appell gie rtirat kwantu għall-mertu u gie mholli s-sentenza limitatament għal kap tal-ispejjeż għat-18 ta' Settembru 2020;*

- (3) *Illi in vista ta' dan, il-parti tal-appell odjern rigwardanti l-appell surreferit huma ormai irrilevanti. Izda jinghad biss li riferribbilment ghat-tielet u raba' paragrafi fis-sezzjoni 'Preliminari' tar-rikors tal-Appell odjern, qed jinghad li nghataw ragunijiet differenti ghar-rifjut fiz-zewg istanzi;*
- (4) *Illi l-Awtorita' appellata taghmel riferenza ghax-xhieda moghtija minn Jurgen Spiteri fl-20 ta' Anwissu 2020 fl-atti tal-Appella numru 5/2020 SG fejn spjega li hu rrediga r-rapport bil-konkluzzjonijiet tieghu. Dan ir-rapport gie sottomess skont il-procedura lill-Bord. Il-Bord iddiskuta l-kaz u wasal ghall-konkluzzjonijiet tieghu li gew ikomunikati lill-Kunsill Lokali appellant skont il-procedura u li taghti wkoll dritt ta' appell a tenur tal-Artikolu 57 tal-Kap 563 tal-Ligijiet ta' Malta;*
- (5) *Illi l-fatt li l-kontenut tal-email tal-ufficjal u l-kontenut tad-decizzjoni hemm xi differenza jfisser li sar ezercizzju san ta' diskussjoni biex finalment ittiehdet id-decizzjoni li minnha qed jigi interpost dan l-appell;*
- (6) *Illi kull Awtorita' pubblika ghandha l-proceduri stabbiliti taghha u l-istess ghandha l-Awtorita' tal-Artijiet u wara li saret din id-diskussjoni gie deciz li l-applikazzjoni kellha tigi rifjutata a bazi ta' dawn iz-zewg fatturi u cioe`:*
1. *Il-Kunsill Lokali apppplikant ma kellux titolu fuq il-fond mertu tal-applikazzjoni;*
 2. *U li l-fond imsemmi huwa suggett ghal kaz pendent l-Qorti u l-Awtorita' hasset li kull 'commitment' da parti taghha seta' jippregudika l-ezitu tad-decizzjoni tal-Qorti*
- (7) *Illi l-Kunsill Lokali hassu apppravat u interpona dan l-appell;*
- (8) *Illi riferribbilment ghall-ewwel aggravyu tal-Kunsill appellant, l-istess appellant qed jipprova jinterpreta b'mod konventi ghall-posizzjoni tieghu l-applikazzjoni u d-dicitura taghha.*
- (9) *Illi tajjeb li l-ewwelnet jigi stabbilit li din it-tip ta' applikazzjoni ghandha talbiet differenti kontenti fwahda u hija intiza ghall-entitajiet governattivi fosthom ukoll Kunsilli Lokali biex ikollhom process iktar spedit u ma jinqabdux fil-volum ta' applikazzjonijiet li l-Awtorita' 'Appellata tircievi kuljum;*
- (10) *Illi t-talba li ghamel il-Kunsill Appellant hija dik indikata bis-sinjal √ hdejha u cioe` : Notification to the Lands Authority for the applicant to submit a Development Application in terms of Article 71(5) of Chapter 552 of the Laws of Malta'*

- (11) *Illi hemm tlett tipi obra ta' rikjesti fl-applikazzjoni fosthom biex l-applikant jinghata proprjeta jew informazzjoni dwar proprjeta';*
- (12) *Illi minkejja li l-Kunsill Appellant ma ghandux titolu, flok ghamel \surd hdejn il-kaxxa marbuta mat-talba ghad-devoluzzjoni tal-proprjeta', qabad u qabez dak l-istadju u applica mil-ewwel ghat-talba marbuta mal-applikazzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar;*
- (13) *Illi allura meta l-Kunsill appellant qed jargumenta li mhux mehtieg ir-rekvizit tat-titolu biex jaghmel it-talba li fil-fatt ghamel, hija totalment zbaljata. Il-fatt li hemm rikjesti differenti fl-istess applikazzjoni ma jfissirx li l-applikant jista' jassumi u jstabilixxi l-kriterji u r-rekviziti hu;*
- (14) *Illi l-Kunsill Lokali appellant qed jirreferi ghas-sezzjoni B tal-formula fejn qed jintalab : **Title by which property is held (if any)**;*
- (15) *Illi din il-parti tal-formula qed tigi interpretata mill-Kunsill Lokali appellant li tezonera lill-Kunsill appellant milli jkollu titolu biex it-talba li ghamel fis-sezzjoni segwenti - C - ikollha ezitu favorevoli;*
- (16) *Illi kif diga' inghad permezz ta' din il-formula jistghu jintalbu 4 affarijiet li qieghdin fis-sezzjoni C. Sezzjoni A u B huma sezzjonijiet generici. Meta fis-sezzjoni B qed jintalab : **Title by which property is held (if any)** din hija informazzjoni generika li tista' tkun applikabbli ghal kaz u tista' ma tkunx. Ovjament biex titlob informazzjoni dwar proprjeta li hemm f'seazzjoni C1 (A) mhommx ghalfejn ikollok titolu – u ghalhekk hemm il-kliem **if any**. Imma altru qed tinalab informazzjoni fuq proprjeta u altru t-talba li ghamel il-Kunsill Lokali appellant;*
- (17) *Illi jigi emfasizzat li kull applikazzjoni u kull talba ta' din l-applikazzjoni (ghax hemm4) ghandna l-boxes to tick jigifieri trid tissodisfa l-kriterji rispettivi taghha;*
- (18) *Illi ghat-talba li ghamel il-Kunsill u kull talba obra bhalha – hemm rekvizit kardinali u cioe` li jrid ikun hemm titolu li huwa rikonoxxut mill-Awtorita'. Din hija policy cara tal-Awtorita' u fil-fatt l-ufficjal li jkun qed jipprocessa dawn it-tip ta' applikazzjonijiet ghandu policy ewlenija xi jsegwi u li hija cara hafna u cioe:*

Applikazzjoni ghal No Objection in Principle fuq art (art skont il-policies tinkludi wkoll bini) fejn diga' hemm persuna li ghandha titolu, jistghu jigu kekunsidrati biss jekk isiru minn l-istess persuna li ghandha t-titolu u l-Awtorita' tal-Artijiet ma ghandbiex tikkunsidra applikazzjonijiet minghand terzi

- (19) Illi r-raguni wara din il-policy hija ovvja ghalix l-Awtorita' ma tista' tkun hi l-kagun ta' kunflitti ta' drittijiet jew pretenzjonijiet;
- (20) Illi l-Kunsill appellant jaghmel riferenza ghad-disclaimer generiku li hemm kontenut fil-pagna 6 tal-formula. Din id-disclaimer qiegħda hemm biex tipprotegi lill-Awtorita' u mhux biex tigi interpretata minn applikant dwar xi rekwiżit jew kriterju ta' eligibilita'. L-intenzjoni warajha hi biex ma jkunx hemm xi hadd 'jaghmel' ta' rasu u jmexxi b'xi applikazzjoni qabel ma jkollu decizjoni favorevoli dwar għoti 'disposal' ta' proprjeta'.
- (21) Illi ma rridux ninsew li din il-formula hija intiza ukoll għall- Ministeri u entitajiet pubblici obra u li wkoll iridu joqghodu għall-procedura u jekk jaqbd u jottjeni xi permess qabel ma l-art tigi devoluta/allokata/ trasferita u eventwalment l-art ma tigix devoluta/allokata/ trasferita l-Awtorita' ma għandbiex tinzamm responsabbli għall-ispejjeż in konnessjoni mal-applikazzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar
- (22) Illi allura jekk minn din id-disclaimer għandu jigi interpretat xi haga - huwa l-fatt li l-Awtorita' trid tapprova d-disposal – jigifieri li l-applikant japplika u jottjeni titolu fuq il-proprjeta';
- (23) Illi fil-każ odjern il-Kunsill Lokali ma għandux titolu u ma jistax ikollu qabel tigi deciza l-każja fl-ismijiet *Antonby Cassar vs Awtorita' tal-Artijiet* kif ser jigi spejgāt iktar l'isfel f'din ir-risposta;
- (24) Illi inoltre l-Kunsill lokali appellant qed jaghmel riferenza għal talbiet li saru fil-passat li skont l-appellant kemm-il darba gew accettati talbiet fil-passa t allura kellha tintlaqa din ukoll;
- (25) Illi l-argument dwar il-legitimate expectation senjatament ta' x'kien u ma kienx isir fil-passat huwa frivolu u dan għaliex l-Awtorita' trid timxi mal-Ligi u mal-policies viggenti – kemm il-darba qed issir talba għdida;
- (26) Illi fil-kamp amministrattiv, legitimate expectation kif deskritta fil-każja *Schiemann LJ in R (Bibi) v Newham LBC [2001] EWCA Civ 607* tinbaloq meta "a local authority is 'abusing its powers' if it acts without even considering the fact that it is going back on a legitimate expectation." "There must have been **a pattern of conduct, or a representation, or a promise**; that makes it unfair for a public authority to disregard the expectation".
- (27) Illi kien ikun hemm vjolazzjoni tal-legitimate expectations kieku ssustistew jew jissussistu **a pattern of conduct, or a representation, or a promise** – li mhux il-każ -

u li kieku l-affarijiet u ċ-ċirkostanzi ma nbidlux. U filwaqt li l-allegata vjolazzjoni ta' legittimate expectation trid tiġi pruvata mill-Kunsill Lokali appellant, xorta jibqa' l-fatt li ċ-ċirkostanzi inbidldu hekk kif hemm deċiżjoni amministrattiva li qed tiġi attakkata u li hi mertu ta' kawża u li qiegħda fi stadju ta' appell kif ser jingħad iktar l'isfel. Fil-fatt anki fir-rikors tal-appell oodjern qed jiġi kkonfermat li l-abbar no objection kienet ingħatat qabel ma kien hemm is-sentenza appellata.

- (28) *Illi anki dwar proceduri, illum hemm proceduri godda u l-Awtorita' toffri iktar servizzji ovvjament skont il-proċedura apposta u t-talba għalhekk kellha ssir b'dak il-mod. Li kieku huwa proċess awtomatiku ma kienx ikun hemm il-btieġa ta' applikazzjoni u approvazzjoni u allura ma għandha tissussiti ebda aspettativa, legittima jew mhix, da parti tal-Kunsill Lokali appellant;*
- (29) *Illi jiżdied jingħad li nel frattemp giet imwaqqa l-Awtorita' tal-Artijiet li ai termini tal-artikolu 7(2)(c) tal-Kap. 563 l-Awtorita' tal-Artijiet għandha l-obbligu li "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tiffirma parti mill-isfera pubblika." U kif ukoll skont l-paragrafu i: **li jiġu zgurati livelli għolja ta' kondotta u gestjoni kontinwament.***
- (30) *Illi dan l-abbar paragrafu jixhet oneru u piż ikbar fuq l-Awtorita' u allura dak li forsi qabel kien jiġi trattat bhala proċedura ta' natura di facile espedizzjone, illum l-istandards għolew u l-mod ta' kif jiġi gestit l-operat tal-Awtorita' huwa sindakabbli iktar minn qatt qabel. Huwa fatt ukoll li l-applikazzjoni msemmija fir-rikors tal-Appell kollha gew trattati qabel ma' tvaqqfet l-Awtorita' tal-Artijiet;*
- (31) *Illi riferibbilment għat-tieni aggravju, il-Kunsill Lokali appellant stess qed jagħmel riferenza għall-kawża **Anthony Cassar vs Kummissarju tal-Artijiet et Rikors nru: 55/2005** qiegħda fi stadju ta' Appell u peress li l-kawża ilha deċiżja mit-13 ta' Novembru 2015, l-appuntament huwa mistenni li jingħata dalwaqt;*
- (32) *Illi l-appell fil-kawża fuq imsemmija jirrigwardja ordni ta' żgumbrament li per se huwa azzjoni/deċiżjoni amministrattiva a tenur tal-Artikoli 3 tal-Kap 228 tal-Liġijiet ta' Malta li huwa l-att dwar Żgumbrament minn Artijiet liema liġi hi intiża biex tippovdi għal żgumbrament minn artijiet u postijiet ta' proprjeta' jew amministrati mill-Gvern jew miżmuma mill-Gvern taht kwalunkwe titolu;*
- (33) *Illi skont il-Kap 563 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorita' tal-Artijiet nirtet dawn it-tip ta' azzjonijiet;*

- (34) *Illi kemm-il darba ghadha pendenti din il-vertenza – u tenut kont tat-tip ta' vertenza - l-Awtorita' appellata trid timxi b'mod iktar kant u wiehed jistenna li Kunsill Lokali, li ukoll ghandu rwol ta' natura pubblika, mbux biss ghandu jirrispetta din il-posizzjoni imma ghandu wkoll jaderixxi u jikkopera sakemm appuntu jigi deciz l-appell. Dan qed jinghad iktar u iktar meta s-sentenza fuq imsemmija inghatat hames snin ilu u issa l-Kunsill Lokali qed jippretendi li l-Awtorita' appellata tinjora l-appell pendenti fejn qed tigi attakkata decizzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet;*
- (35) *Illi fl-abbar mill-abbar l-Awtorita' bil-kawtela taghha ddefendiet ukoll il-posizzjoni tal-Kunsill ghaliex li kieku l-Awtorita' esprimiet rubha mod jew iebor, kienet taghti lok li tali decizzjoni tnutza kontra taghha fi proceduri li ghadhom pendenti;*
- (36) *Illi jigjifieri mbux il-każ li l-Awtorita' qed 'tingeda' b'dawn il-proceduri pendenti jew qed tuzhom bhala 'skenza'. Il-fatt li hemm kawza pendenti huwa stat ta' fatt u bhal ma huwa stat ta' fatt li l-Kunsill Lokali appellant ma ghandux titolu fuq il-fond ghaliex kieku ma kienx ikollu ghalfejn jintavola applikazzjoni biex appuntu jitlob permess lill-Awtorita' skont l-applikazzjoni li intavola;*
- (37) *Illi bid-dovut rispettt anki l-buon sens jiddetta u jirrekjedi li wiehed ghandu jistenna ezitu ta' proceduri pendenti u dan speċjalment meta titqies in-natura tal-każ pendenti u d-data tal-appuntament li qieghda daqstant fil-qrib.*
- (38) *Illi jizdied jinghad li nel frattemp giet imwaqqa l-Awtorita' tal-Artijiet li ai termini tal-artikolu 7(2)(c) tal-Kap. 563 l-Awtorita' tal-Artijiet ghandha l-obbligu li "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-abjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika." U kif ukoll skont l-paragrafu i : li jigu zgurati livelli gholja ta' kondotta u gestjoni kontinwament.*
- (39) *Illi dan l-abbar paragrafu jixhet oneru u piż ikbar fuq l-Awtorita' u allura dak li forsi qabel kien jigi trattat bhala procedura ta' natura di facile espedizzjone, illum l-istandards gholew u l-mod ta' kif jigi gestit l-operat tal-Awtorita' huwa sindakabbli iktar minn qatt qabel.*
- (40) *Illi fi kwalunkwe każ dan kollu ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-appell.*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra li r-rikors thalla għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Saviour Borg xehed illi huwa sindku tal-Kunsill Lokali Fontana u li minhabba li l-kunsill ma kellux post adegwat biex jiffunzjona, bdiet procedura fis-snin disgħin sabiex jinbena uffieju tal-kunsill u fuq ssir playing field filwaqt li jtkabbar iz-zuntier. Għad baqa' pendenti minn dan il-proġett din il-parti li tikkoncerna s-sit mertu ta' din il-procedura. Spjega li matul is-snin inħargu hames permessi fuqu. Spjega li din l-art kienet ittiehdet mill-Gvern fit-23 ta' Ġunju 1970 għal skop pubbliku. Spjega li l-kunsill lokali kien tkellem mal-perit, infurmaw lil Kummissarju ta' l-Artijiet u anke saru laqgħat ma' Albert Mamo li kien il-Kummissarju ta' l-Artijiet li kien laqa' din il-proposta li jsir centru civiku. Spjega li l-ewwel kellhom jottjenu l-permessi ta' zvilupp u mbagħad issir id-devoluzzjoni. Spjega li sa issa nbnet sala tal-kommunita u latrina pubblika. Ikkonferma li l-perit kien jinforma lid-Dipartiment ta' l-Artijiet li qatt ma kellhom oġġezzjoni hlief f'dan l-aħħar każ. Spjega li l-kunsill lokali reġa' applika sabiex iġedded il-permess li kien ser jiskadi.

In kontroezami huwa spjega li d-dipartiment ta' l-artijiet hareg ordni ta' zgumbrament fil-bidu ta' April 2005 u giet ikkontestatha u nbdiat procedura fil-Qorti. Il-kawża tinsab pendenti quddiem il-Qorti ta' l-Appell. Insista li l-kunsill lokali baqa' japplika matul is-snin. Ikkonferma li huwa ffirmat l-formola li biha tiġi nfurmata l-awtorita' ta' l-artijiet. Spjega li l-kunsill lokali ma għandux titlu fuq din l-art. Il-punt deciziv hija x' ser tgħid il-Qorti ta' l-Appell. Imbagħad wara ssir id-devoluzzjoni min-naħa tal-Gvern. Spjega lil-kunsill lokali dejjem applika allavolja ma kellux titlu iżda din id-darba nstabiet oġġezzjoni. Insista li dak huwa l-punt ta' kollox.

F'seduta oħra, is-sindku tal-kunsill lokali kkonferma l-minuti tal-legislatura bejn l-2013 u l-2019 liema minuti ġew eżebiti f' dawn l-atti.

Horace Mercieca spjega li huwa kunsillier mill-2008 fil-kunsill lokali Fontana. Spjega li l-perit japplika mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar u jinforma lill-Awtorita' ta' l-Artijiet biex ikollha *no objection* min-naħa tagħhom għal darbha l-art għadha mhijiex f' isem il-kunsill lokali. L-iskop ta' l-applikazzjoni huwa biex jtkompla l-proġett ta' centru civiku. Sostna li ġia' saru applikazzjonijiet u qatt ma kien hemm oġġezzjoni.

In kontroezami, huwa kkonferma li l-art mhijiex tal-kunsill lokali. Ikkonferma li hemm kawża pendenti li sa issa nqatgħet favur l-Awtorita' ta' l-Artijiet.

Carmel Farrugia xehed li huwa kunsillier tal-kunsill lokali Fontana u jaf li saru varji applikazzjonijiet mal-MEPA sabiex jitkompla dan il-proġett ta' centru ċiviku. Sostna li l-applikazzjonijiet baqgħu l-istess bħal ta' qabel.

In kontroezami, huwa spjega li ma jafx x' formoli hemm bżonn jimtlew. Spjega li fuq dan il-post hemm kawża l-Qorti li għadha pendenti u li l-kunsill lokali ma għandhux titlu fuq dan il-post.

Mark Cini in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar spjega li PA 337/2001 saret minn Saviour Borg għan-nom tal-Kunsill Lokali Fontana biex *demolish existing building and construct local council offices*. Spjega li l-permess inhareg fit-30 ta' Mejju 2005 u kien għal hames snin. Wara li hareg il-permess fl-1 ta' Ġunju 2005, intbagħtet notifika lil John Sciberras bhala direttur ġenerali tal-Lands. Spjega li din l-ittra tintbagħhat peress li kien hemm kundizzjoni li dan l-iżvilupp jista' jsir sakemm tohrog il-clearance mill-Lands. Intqal li l-proċedura hi li sakemm issir in-notifika ma jkunx hemm għall-proċess tal-permess tal-iżvilupp bżonn li jkun hemm clearance mil-lands. Jingħata l-permess fuq il-mertu ta' l-iżvilupp, imbasta s-sid jkun gie notifikat meta ssir l-applikazzjoni fuq art minn persuna li mhux is-sid. Qal li wara din l-ittra, ma rċievew xejn minn Lands. Spjega li jkun hemm proċedura oħra li l-Lands Authority tohrog il-lease tagħha jew il-grants tagħha jekk jingħata l-permess. Ma toqgħod tgħaddi mill-proċess qabel ma' jingħata l-permess. Mhux dejjem l-MEPA tiġi nfirmata b' dak li jiġri wara li jinhareg il-permess. Sosnta li jekk xi hadd japplika fuq art tal-Gvern u jingħata l-permess, l-Awtorita' ma joqgħodux jistennew li jinhareg il-clearance biex jibda. Spjega li f'dan il-każ, biex jinbeda l-iżvilupp, ried ikun hemm clearance għax kienet kundizzjoni fil-permess.

Spjega li n-notifika u declaration of ownership tintbagħhat qabel ma' ssir is-sottomissjoni tal-applikazzjoni. Jekk xi hadd ser japplika fuq art ta' haddiehor, mal-applikazzjoni irid jagħmel dikjarazzjoni li huwa mhux is-sid u jinforma lis-sid. Spjega li PA 1535/06 saret mill-Kunsill Lokali Fontana biex isiru xi emendi għal permess preċedenti. F' din l-applikazzjoni saret id-dikjarazzjoni tal-ownership u jirriżulta li l-intbagħtet notifika lis-sid. Il-permess inhareg fit-2 ta' April 2007. PA 7083/07 saret minn Kunsill Lokali Fontana *to amend minor alterations from approved PA 1535/06* u l-permess nhareg fit-8 ta' Frar 2008. Spjega li saret notifika lis-sid. PA 121/09 sar ukoll *to sanction variations to elevation from permission 783/07*. PA 701/2014 sar mill-Kunsill Lokali Fontana għal *renewal and amendments to permit PA 708307 which had demanded and renewed permits*. B' dan ġew rregolarizzati xi varjazzjonijiet. Spjega li nhareg permess li

nħareġ fit-22 ta' Awwissu 2014. Il-permessi li jinħargu huma kollha *subject to third party rights*.

In kontroezami, huwa spjega li ma' kull applikazzjoni kien xi tibdil. Ma kinitx biss sempliciment tiġdid ta' permess. Spjega li f' okkazzjoni waħda biss kienn tiġdid ta' permess iżda kienu żdiedu xi tibdiliet ukoll. Ikkonferma li f' xi każijiet l-Awtorita' tal-Ippjanar tircievi deċiżjonijiet tal-Bord tal-Awtorita' tal-Artijiet bir-rakkomandazzjoni jekk għandux jingħata jew le. Sostna li fl-ebda applikazzjoni li xehed dwarha ma ra xi forma ta' feedback mil-Lands Department jew Lands Authority lill-awtorita' tal-Ippjanar.

Perit Gordon Vella spjega li huwa jagħmel l-applikazzjonijiet u jsegwi x-xogħol meta jkun hemm xogħol għaddej. Ilu involut mis-sena 2010 u ha *over* mill-Perit Anna Maria Attard Montalto. Saru diversi applikazzjonijiet li kienu jemendaw jew iġġeddu l-permessi. Saret applikazzjoni 2654 tal-2020 u din għadha fil-proċess. F' din l-applikazzjoni, saret *to demolish existing building and construct the remaining part of the Fontana Local Council Office*.

Spjega li d-differenza li hemm bejn din l-aħħar applikazzjoni ta' l-2020 u l-applikazzjonijiet ta' qabel hija li meta ntefġhet l-applikazzjoni tal-2020 il-permess tas-sena 2014 kien diġa skada. Fil-materja, l-applikazzjonijiet huma l-istess. Spjega li sas-sena 2014, il-proċedura kienet li ssir notifika lil kummissarju ta' l-Artijiet tramite ittra registrata. F' dawn l-applikazzjonijiet li saru, dejjem inżammet dik il-proċedura. Spjega li ma kienx jistenna risposta lura peress li *no reply* kienet meqjussa bħala *clearance*. Spjega li wara l-2014, il-proċedura nbidlet fis-sens li l-ewwel tissottometti l-clearance u imbagħad tissottometti l-applikazzjoni mal-Planning Authority. Ikkonferma li dan isir bil-mili ta' Formola bħalma hi DOk A esebita mar-rikors promotur. Spjega li jista' jagħti l-każ li xhin issir din il-formola, tiġi fl-istess ħin sottomessa applikazzjoni mal-Planning Authority iżda dak sta għal Planning Authority sabiex tiddeciedi jekk tkomplix tiġi pproċessata l-applikazzjoni. Kompla jgħid li f' dan il-każ, id-dikjarazzjoni li saret ta' ownership fl-applikazzjoni kienet li l-art hija tal-Gvern, biex imbagħad tiddeciedi l-Planning Authority jekk tridx tipproċedi jew inkella tistenna l-clearance tal-Lands Authority.

Xehed li huwa jaf li hemm xi kwistjonijiet ma' persuna biex tiżgombra mill-post biex ikun jista' jsir il-bqija tal-proġett. Spjega li sa issa l-Planning Authority għadha ma semmiet xejn dwar il-kwistjoni tal-Lands Authority Clearance Order.

Perit Joseph P Dimech xehed li huwa kien il-perit tal-kunsill rikorrenti u kien għamel xi applikazzjonijiet ma' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar fuq is-sit in kwistjoni bl-iskop li

jinbena ċentru ċiviku tal-Kunsill Lokali. Peress li s-sit fejn saret l-applikazzjoni kien proprjeta' tal-Gvern, meta kien jissottometti l-applikazzjoni, huwa kien jikteb lill-Kummissarju tal-Artijiet fejn dan jiġi nformat li kienet ser issir tali applikazzjoni u sabiex jekk iħoss il-ħtieġa, il-Kummissarju ta' l-Artijiet seta' joġġezzjona għall-istess applikazzjoni. Ikkonferma li l-ittra kkienet tintbagħat bil-posta registrata u kien jibgħat konferma ta' din l-ittra mal-applikazzjoni lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Ikkonferma li sakemm dam involut, qatt ma jaf li kien hemm oġġezzjonijiet da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet għal dan il-proġett. Qal li wara kienet ħadet over bintu u ma baqax isegwi x' kien qed jiġri.

Perita Annamaria Attard Montalto xehdet li hija għamlet żmien perita tal-kunsill lokali rikorrenti. Hija pprezentat numru ta' applikazzjonijiet ma' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar biex jinbena ċentru ċiviku fuq is-sit u sabiex il-kunsill lokali jkollu l-ufficini tiegħu. Stante li s-sit kien proprjeta' tal-Gvern, hija kienet tinforma lil Lands Department b' dawn l-applikazzjonijiet u kienet timla ċ-Certificate of Ownership B fejn jiġi ndikat li li ntbagħtet ittra registratat lill-Lands. Din kienet tiddaħhal mal-applikazzjoni. Spjegat li fl-ittra li kienet tibgħat lil Lands kienet tindika li l-Lands setgħu joġġezzjonaw għal din l-applikazzjoni. Sakemm keinet involuta, qatt ma taf li l-Lands kellhom xi oġġezzjoni għal dawn l-applikazzjonijiet li kienu qed isiru. Qalet li għamlet kemm-il applikazzjoni fuq is-sit u dan biex ikun jista' jiġġedded l-permess u anke jsiru xi modifiki żgħar fil-pjanti li jkunu ġew approvati. Kull darba l-Kummissarju tal-Artijiet kien jiġi nformat u qatt ma taf li kien hemm oġġezzjonijiet da parti tal-Lands għal dawn l-applikazzjonijiet.

Jurgen Spiteri in rappresentanza tal-Awtorita' tal-Artijiet xehed li huwa senior administration officer u li huwa ġie assenjat dan il-każ biex jevalwa l-istorja tal-proprjeta, ihejji rapport u jgħaddih lil kumitat li jiddeċiedi dawn it-tip ta' applikazzjonijiet. Ippreżenta dokumentazzjoni relattiva. Sjega li huwa nnota li l-propjeta' bħalissa qegħda mikrija lil terzi persuni abbażi ta' policy ta' l-awtorita', applikazzjonijiet bħal dawn ma jistgħux jiġu kkunsidrati jekk ma ġewx sottomessi mill-inkwilin rikonoxxut. Spjega li ġie notat li kien hemm ukoll kawża pendenti l-Qorti u għalhekk huwa semma dawn iż-żewġ kwistjonijiet fir-rapport tiegħu. Id-deċizjoni tal-kumitat imbagħad kienet ta' rifjut. Spjega li l-kumitat huwa kompost mill-Kap eżekuttiv ta' l-Awtorita' tal-Artijiet, Perit mill-istess Awtorita' u Perit ieħor mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Ir-refusal saret minħabba li l-kunsill lokali m' għandux titolu u li bħalissa hemm kawża pendenti l-Qorti fuq din l-istess proprjeta'. Għalhekk, l-Awtorita' ma ħassix li jkun idoneju li tiddeċidi u b' hekk tkun qed tippregudika dan il-każ pendenti.

In kontroezami, huwa kkonferma li biex għamel il-case officer report, huwa kien ra d-dokumenti relatati ma' din il-proprjeta'. Ikkonferma li kien konxju li din ma kinitx l-ewwel applikazzjoni li saret mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar fuq dan is-sit. Ikkonferma wkoll li b' rabta mal-iżvilupp fuq dan is-sit, kienu ntbagħtu diversi komunikazzjonijiet lill-Kummissarju tal-Artijiet li mbagħad saret l-Awtorita' tal-Artijiet, biex dan jiġi nfurmat li l-Kunsill lokali kien qed japplika għal tali żvilupp fuq dan is-sit. Ikkonferma wkoll li qabel din l-applikazzjoni, qatt ma kien hemm oġġezzjoni min-naħa tal-Kummissarju tal-Artijiet jew l-Awtorita' tal-Artijiet għal dawn l-applikazzjonijiet li kienu qed isiru mill-Kunsill Lokali Fontana għaliex il-policy dak iż-żmien kienet differenti.

Spjega li qabel persuna setgħet iġġib permess fuq kwalunkwe proprjeta u mbagħad wara li tircievi l-permess tingħata t-titlu. Illum il-gurnata l-policies tal-Awtorita' tal-Artijiet huma differenti fis-sens li l-policy tgħid li l-applikazzjonijiet għal no objection principle fuq art fejn diġa hemm persuna li għandha t-titolu, jistgħu jiġu kkunsidrati biss jekk isiru mill-istess persuna li għandha t-titlu. Spjega li l-Awtorita' tal-Artijiet ma għandhiex tikkunsidra applikazzjonijiet mingħand terzi u hemm policy oħra li applikazzjonijiet għal no objection principle fuq art tal-Gvern fejn applikant m'għandux titolu, jistgħu jintlaqgħu biss jekk l-art qiegħda bara ż-żona tal-iżvilupp. Kien abbażi ta' dawn iż-żewġ policies, li huwa ma setax jagħti r-rakkomandazzjoni to grant. Insista li dawn huma policies stabbiliti mill-Awtorita' tal-Artijiet u huma policies interni li jridu jiġu segwiti mill-ufficjali. Sostna li dawn il-policies huma datati Jannar 2020 iżda qabel kien hemm verżjoni identika iżda issa żdiedu iktar policies. Spjega li dawn il-policies mhumiex aċċessibbli għall-pubbliku u huma policies interni.

Ikkonferma li l-istess Kummissarju tal-Artijiet ħareġ ordni ta' żgumbrament għal dan l-inkwilini abbażi tal-artiklu rilevanti tal-ligi. Sostna li l-Awtorita' hija konxja li hemm appell u minn konferma li għamel, jirrizulta li ċ-ċwieviet ta' dan il-post għadhom għand din it-terza persuna. Spjega li għadhom jinħarġu invoices kull tlett xhur u għalhekk l-inkwilin għadu jhallas kull tlett xhur. Il-proprjeta' għalhekk mhijiex waħda vakanti. Il-proċedura fil-qorti ilha għaddejja. Madanakollu, ikkjarifika li minkejja li qed jinħarġu l-invoices, il-kera qed tiġi depożitata fir-reġistru tal-qorti. Xehed li l-inkwilin rikonoxxut għadu Salvu Cassar u li huwa Anthony Cassar li issa qed jivvanta titolu.

Ikkonferma wkoll li kien hemm talbiet mill-kunsill lokali Fontana mal-Kummissarju tal-Artijiet biex il-kunsill jingħata din l-art u l-Kummissarju qatt ma rrifjuta din it-talba. Huwa kkonferma l-kundizzjonijiet mnizzla fil-formola GOV 1 Government Entities Application iżda rrimarka li din il-formola inholqot qabel ma nħareġ il-policy booklet. Spjega li għandhom direzzjoni li ma jiġux aċċettati applikazzjonijiet fuq proprjeta jekk ma jkunux mingħand entita' rikonoxxuta. Sostna li GOV 1 application tintuża wkoll

għal entitatjiet governattivi oħrajn. Il-kunsill lokali kien korrett li applika tramite din il-formola. Sostna li huwa kien ra dak li seħh qabel, iżda huwa ried jipprepara r-rapport tiegħu fuq il-fatti kif kienu preżentament.

In rieżami, huwa spjega li ma jafx min japprova l-policies ta' l-Awtorita' intimata. Spjega li s-superjuri tiegħu jinfurmawh li ħargu dawn il-policies.

F' seduta oħra, l-istess xhud spjega li l-policies jinħargu mill-Bord tal-Gvernaturi ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet. In kontroezami, huwa spjega li dawn il-policies huma għal użu intern u li mhumiex available għal pubbliku fil-websites relattivi ta' l-Awtorita.

Ikkunsidra:

Illi l-Kunsill rikorrent ħassu aggravat bid-deċizzjoni tal-Awtorita' intimata datata 23 ta' Lulju 2020 li permezz tagħha l-applikazzjoni tiegħu fejn l-Awtorita' kienet qed tiġi notifikata li kienet ser tiġi sottomessa applikazzjoni għall-iżvilupp fis-sit bin-numri 190 u 191 Triq ta' l-Għajn, kantuniera ma' Triq ta' Mulejja, Fontana, Ghawdex, giet miċhuda għal żewġ raġunijiet:

- i. Il-Kunsill Lokali Fontana ma għandhux titlu fuq din il-proprjeta'; u
- ii. Din il-proprjeta' hija soġġetta għal proceduri ġudizzjarji li għadhom pendenti u li f'każ li l-Awtorita' tal-Artijiet tikkommetti ruħha f'dan l-istadju, tali deċizzjoni jkollha possibilita' li tippregudika l-andament tal-istess kawża.

Illi mill-atti jirriżulta illi l-Kunsill rikorrent ilu nteressat fis-sit in kwistjoni bl-intenzjoni tiegħu dejjem tkun waħda, u cioè, biex joffri centru ċiviku lil pubbliku tal-Fontana. Mill-provi miġbura rriżulta li din ma kinitx l-ewwel applikazzjoni li giet sottomessa mill-kunsill lokali rikorrenti fuq is-sit għal dan il-proġett taċ-Ċentru Ċiviku għal lokalita' tal-Fontana. Ġew sottomessi varji applikazzjonijiet għal żvilupp fuq dan is-sit fosthom PA 1535/06, PA 7083/07, PA 121/09 u PA 701/14. Il-Kummissarju ta' l-Artijiet qatt ma sab oġġezzjoni f'dan ir-rigward u l-Awtorita' tal-Ippjanar ħarġet l-applikazzjonijiet relattivi. Li kien iseħh kien li l-Kunsill Lokali kien jipproċedi biex jottjeni l-permessi relattivi u l-Kummissarju ta' l-Artijiet kien jaġhti l-kunsens relattiv. Illi t-Tribunal jirrileva illi din hija sitwazzjoni fejn l-Kummissarju ta' l-Artijiet ma oġġezzjonax għat-talba tal-Kunsill Lokali Fontana mhux f'okkazzjoni waħda biss iżda f'erba' okkazzjonijiet differenti. Kien issa f' din l-aħħar applikazzjoni li l-Awtorita' rrifjutat. Fl-opinjoni tat-Tribunal, biex il-pożizzjoni ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet tinbidel biex minflok taċċetta' l-applikazzjoni, tirrifjutaha, iridu jitbiddlu sostanzjalment iċ-ċirkostanzi u l-fatti li l-Awtorita' ikollha raġun tirrifjuta li tagħti l-approvazzjoni

tagħha. F'dan il-każ baqa' kollox identiku. Jekk huwa issa li l-Awtorita' intimata ntebhet li ma setgħetx tippermetti dak mitlub mill-kunsill lokali, għal dan ma għandu x'jahti xejn il-Kunsill Lokali rikorrenti. Il-kunsill lokali rikorrenti kien indott u l-Awtorita' tramite l-predeċessur tagħha l-Kummissarju ta' l-Artijiet, tagħtu x'jifhem illi l-applikazzjoni sottomessa kienet ser tiġi milqugħa bħalma dejjem giet milqugħa għal darba, tnejn, tlieta u erba' darbiet. It-Tribunal huwa ta' l-opinjoni li d-deċiżjoni meħuda għal erba' darbiet b' mod konsekuttiv mill-Kummissarju ta' l-Artijiet bħala predeċessur ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet toħloq aspettativa legittima da parti tal-kunsill lokali applikant li jekk ma jinbidel xejn mill-fatti sottomessi quddiem l-Awtorita', allura ikun hemm stennija illi l-Awtorita' tapprova dak li ma kellhiex oġġizzjoni fuqu għal diversi drabi. F' dan il-każ, ma sar xejn differenti u għalkemm jista' jkun li saru xi kambjamenti minimi f' dak propost li ser jiġi żviluppat, l-iskop aħħari baqa' l-istess u cioè' li titkompla l-aħħar parti taċ-ċentru ċiviku.

L-Awtorita' argumentat fis-sens li l-ewwel kellu jingieb titlu fuq din l-art mill-kunsill lokali Fontana u mbagħad issir l-applikazzjoni GOV 1 Type C (Dok A eżebit mar-rikors promotur). Madanakollu, it-Tribunal iqis li fis-sitt paġna ta' l-applikazzjoni GOV 1 Type C jirriżulta li: *"The Lands Authority shall not be liable for any expenses whatsoever incurred in seeking the Planning Authority's approval should the Lands Authority refuse disposal of property."* Hemm ukoll f' parti oħra tal-istess applikazzjoni, preċiżament f' Section B, imniżżel li *"Title by which property is held (if any)"*. Dan jindika li titolu fuq il-fond mertu ta' din l-applikazzjoni mhuwiex xi element indispensabbli sabiex tiġi proċessata u milqugħa l-applikazzjoni. Id-devoluzzjoni ser issir għal skop speċifiku u għalhekk dak li kellu f' moħħu l-kunsill lokali Fontana huwa li l-ewwel jottjeni l-permess għal żvilupp u sussegwentement titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni sabiex b' hekk meta japplika għal devoluzzjoni, l-iskop ikun wiehed speċifiku.

L-Awtorita' intimata għamlet ukoll referenza għal proċeduri ġudizzjarji li għadhom pendent. Dan it-Tribunal ma jqisx li aċċettazzjoni ommeno ta' l-applikazzjoni sottomessa mill-kunsill lokali rikorrenti sejra b' xi mod tippreġudika l-pożizzjoni tal-Awtorita' ta' l-Artijiet. L-istess kunsill lokali rikorrenti kien intervjenu f'dawn il-proċeduri ġudizzjarji in vista tal-permessi ta' żvilupp li kien ottjenu biex jinbena ċentru ċiviku fuq dan is-sit, u l-istess Awtorita' ta' l-Artijiet lanqas ma kienet oġġezzjonat għal tali intervent da parti tal-Kunsill lokali Fontana (Dok H eżebit mar-rikors promotur). Mill-provi miġbura f' din il-kawża, irriżulta li Anthony Cassar u cioè' l-okkupant tas-sit in kwistjoni, mhux rikonoxxut bħala inkwilin; mhux qed tiġi aċċettata hlas ta' kera u ntab l-iżgumbrament tiegħu minn dan is-sit. In oltre, il-kawża ilha pendent sa mis-sena 2005 u għalhekk kienet ġia pendent anke fl-okkazzjonijiet matul is-snin meta l-Kummissarju ta' l-Artijiet ma oġġezzjonax għall-applikazzjonijiet sottomessi mill-

Kunsill lokali Fontana. Kif ġia' ngħadd, dan johloq aspettativa' legittima u dan it-Tribunal ma jistax jinjoraha tali fatt.

Issem mew ukoll il-policies li abbażi tagħhom il-case officer ma rakkomandax fir-rapport tiegħu li din l-applikazzjoni tintlaqa'. Dawn il-policies ma jirriżultax li huma b' xi mod aċċessibbli lil applikanti. In oltre, dawn il-policies ma jinnewtralizzawx l-aspettativa' legittima li keinet inħolqot.

Kwindi t-Tribunal qiegħed jannulla d-deċiżjoni appellata sabiex l-applikazzjoni tal-Kunsill rikorrent terġa' tigi rikonsiderata fid-dawl ta' dak li ntqal hawn fuq.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jilqa' l-appell tal-Kunsill rikorrent u jiċhad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` intimata.

(ft) Maġistrat Dr. Simone Grech
President tat-Tribunal ta'
Revizjoni Amministrattiva

(ft) Silvio Xerri
D/Registratur

Vera Kopja

Għar-Registratur

14.01.2021 – Trib6.2020 – Kunsill Lokali Fontana vs Awtorita tal-Artijiet
6521