MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

12 ta' April 2021

Rikors Numru 85/2020

Tyrone Cutajar u Dr. Lara Cutajar Cassar

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Tyrone Cutajar u Dr. Lara Cutajar Cassar** ippreżentat fl-14 ta' Ottubru 2020 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

"Illi huma ppreżentaw applikazzjoni GLA1/2020/0914 sabiex jakkwistaw art fi Triq Monsinjur Mikiel Azzopardi, Siġġiewi.

Illi permezz ta` ittra tat-30 ta` Settembru 2020 huma ġew infurmati li t-talba tagħhom ġiet rifjutata billi hemm entità governattiva li għandha bżonn l-istess proprjetà.

Illi l-esponenti jħossuhom aggravati b'din id-deċiżjoni u għalhekk qed jinterponu dan l-appell.

Illi l-art in kwistjoni hija faċċata tad-dar tagħhom u għal numru ta` snin din l-art kienet qed tintuża bħala dump-yard u anke sabiex persuni mhux magħrufa jużawha għall-parkeġġ ta` cranes u heavy plant machinery u anke bħala dumping site.

Illi l-isqaq quddiem id-dar tagħhom huwa sqaq rurali u li minħabba tali rdim l-aċċess għall-proprjetà tagħhom ġie kompromess.

Illi għalhekk l-predeċessur fit-titolu tal-esponenti, u warajh anke l-esponenti ħadu inizjattiva u naddfu l-irdim li kien hemm quddiem id-dar tagħhom, għamlu xogħlijiet ta` embellishment billi ħawlu xi siġar. Hafna mis-siġar kienu ġew mħawlin mis-sid preċedenti tad-dar tal-esponenti. L-esponenti dejjem ħadu ħsieb is-siġar billi dejjem saqqewhom u billi qabbdu l-ġardinar jiżbor is-siġar minn tal-inqas tlett darbiet fis-sena apparti li jaqta' l-ħaxix ħażin tal-

area kollha u l-ispejjeż dejjem tħallsu mill-esponenti. Kien hemm anke turning circle u din tidher anke fuq il-Planning Authority Geoportal ta' 1998 biex jiġi meljorat l-aċċess. Ix-xogħlijiet ta` embellishment u tindif saru anke kif ġie rakkomandat lilhom mill-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi li però l-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi qatt ma' ried jagħmel.

Illi reċentement saru xi xogħlijiet fl-isqaq fis-sens li tela' ħajt ġdid u ġie minimizzat l-aċċess li l-esponenti ġa kellhom u anke ġiet krejata problema serja ta' flooding mill-ilma tax-xita li gravat minħabba iċ-ċint li għamlu għaliex il-water catchment area ċkienet ħafna u allura ħafna ilma qed jaqbeż ir-rampa u qed jidħol għandu dirett fil-proprjetà tal-esponenti u għalhekk, huma ppreżentaw l-applikazzjoni fuq imsemmija sabiex jixtru l-art in kwistjoni ħalli jkollhom aċċess xieraq għall-proprjetà fejn jgħixu bħala dar ta` residenza ordinarja tagħhom billi r-riduzzjoni tal-wisgħa tal-isqaq jippreġudikahom serjament.

Illi sorprendentement, it-talba tagħhom ġiet rifjutata kif fuq ingħad.

Illi minn indaġni li għamlu l-esponenti jidher illi l-entità governattiva hija l-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi.

Illi l-esponenti jissottomettu illi din m'hijiex raġuni valida għar-rifjut li nħareġ it-tender fuq imsemmi u dan oltre l-fatt illi wieħed jiddubita serjament kemm hu veru tali interess tal-entità governattiva – la tal-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi u lanqas ta` kwalsijasi entità governattiva.

Illi l-esponenti jikkontendu illi r-raġunijiet ta` rifjut mhumiex ġustifikati.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan it-Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni appellata u konsegwentement jordna illi m'hemm xejn x'jostakola illi t-tender joħroġ kif trid il-liġi."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata tal-4 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

*"**Dikjarazzjoni tal-Fatti***

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell tar-rikorrenti Tyrone u Lara Cutajar, K.I 0275581M u 454080M rispettivament;*
2. *Illi r-rikorrenti rreġistraw l-interess li jakkwistaw biċċa art fi Triq Mons. Azzopardi s-Siġġiewi, permezz ta' applikazzjoni b'referenza GLA1/2020/0914 datata l-erbatax (14) ta' Mejju elfejn u għoxrin, annessa u mmarkata **Dok A***
3. *Illi l-Awtorità tal-Artijiet kienet irrifjutat din l-applikazzjoni, (risposta għall-applikazzjoni annessa mar-rikors tal-appell diġà) minħabba:*

    Property needed by a Government entity

4. *Illi l-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi rreġistra l-interess tiegħu fid-devoluzzjoni ta' din l-art formanti parti minn green area fis-South Malta Local Plan*
5. *Illi l-Awtorità tal-Artijiet kienet ukoll issottomettiet applikazzjoni biex eventwalment inħareġ permess mal-Awtorità tal-Ippjanar biex tagħmel 'boundary walls' u tirranġa ħitan tas-sejjieħ sabiex ma jkunux jistgħu jipparkjaw karozzi u jintrema materjal fiż-żona, applikazzjoni annessa u mmarkata **Dok B***
6. *Illi l-Awtorità tal-Artijiet kienet inkarigat lill-Perit sabiex jwettaq dawn ix-xogħlijiet, dokument anness u mmark**at Dok C***

7. *Illi bid-dovut rispett l-Awtorità tal-Artijiet ma taqbilx ma' dan l-Appell minħabba s-sussegwenti raġunijiet:-*

Raġunijiet biex jiġi miċħud l-Appell

I. *Illi* **Artikolu 7(2) (c) tal-Kapitolu 563** *tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċar illi sta għall-Awtorità tal-Artijiet biex "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" u għaldaqstant l-Awtorità kienet fid-drittijiet pjeni tagħha li tieħu tali deċiżjoni;*

II. *Illi hu prinċipju ben stabbilit li l-ebda persuna m'għandha xi dritt sagrosant li takkwista art tal-Gvern, jekk l-Awtorità tal-Artijiet ma tarax li dan ikun fl-aħjar interess tal-pajjiż;*

III. *Illi l-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi wera l-interess tiegħu biex din l-art tiġi devoluta lilu għall-ġid tar-residenti tas-Siġġiewi skont artikolu 31(d) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*

IV. *Illi l-esponenti Awtorità tirriserva d-dritt li tipprezenta raġunijiet oħra waqt is-smigħ ta' dan l-Appell;*

Għaldaqstant għar-raġunijiet elenkati hawn fuq, l-esponenti Awtorità titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti, filwaqt li jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni GLA1/2020/0914."

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 30 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha ġew infurmati li t-talba tagħhom għal sabiex jakkwistaw biċċa art fi Triq Mons. Mikiel Azzopardi, Siġġiewi kienet qiegħda tiġi rifjutata stante li l-proprjetà kienet ta' bżonn għal entità governattiva.

Illi mill-provi mressqa jirriżulta illi l-biċċa art in kwistjoni għal numru ta' snin kienet fi stat ta' abbandun, tant li kien jintrema' skart ta' kostruzzjoni fiha u wkoll jiġu pparkjati xi makkinarju industrijali. Ir-rikorrent jispjega li huwa kien jinkariga lill-ġardinar tiegħu biex inaddaf l-art in kwistjoni, però meta l-haġa bdiet issir aktar frekwenti kienu avviċinaw lill-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi biex tinstab soluzzjoni. Madankollu l-Kunsill infurmahom li l-art ma taqax fil-kompetenza tagħhom però kienet intbagħtet imejl lill-Awtorità intimata sabiex jinbena ċint biex jagħlaq l-istess art. Jirriżulta li f'April 2020 l-Awtorità tal-Artijiet kienet ġabet il-permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex tibni ħajt madwar l-istess art biex ma jkunx hemm iktar abbuż. Fil-fatt dan il-ħajt inbena però bir-riżultat illi s-sidien ta' dar viċin, u cioè r-rikorrenti, ġew ippreġudikati

minħabba l-fatt li naqsitilhom il-faċilità li jimmanuvraw il-vetturi tagħhom u wkoll bil-fatt illi meta tagħmel ix-xita, l-ilma tax-xita kien qiegħed jidħol fil-proprjetà tagħhom. Kien għalhekk li r-rikorrenti ssottomettew applikazzjoni mal-Awtorità intimata sabiex jakkwistaw l-art in kwistjoni. Madankollu t-talba tagħhom ġiet rifjutata peress li l-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi wera interess fl-istess art. Għalhekk ir-rikorrenti avviċinaw lill-istess Kunsill fejn irriżulta li l-Kunsill kien applika sabiex l-art tiġi devoluta fuqu għax kien hemm il-biża' li din setgħet tiġi trasferita lil xi ħadd li kien wera interess li jiżviluppaha f'*garden nursery*.

Dominic Grech¸ Sindku tal-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi, spjega illi l-Awtorità intimata kienet talbet lill-Kunsill Lokali jekk kellux xi oġġezzjoni li l-istess art tiġi trasferita, però sa dakinhar ma kellux ħjiel li r-rikorrenti kienu ssottomettew applikazzjoni mal-Awtorità għat-trasferiment tal-istess art. Ix-xhud spjega li bi qbil unanimu l-Kunsill iddeċieda li kellha ssir talba lill-Awtorità intimata sabiex l-istess art tiġi devoluta biex il-Kunsill jippreserva l-istess art u jgawdiha l-poplu. Għalhekk ġiet sottomessa applikazzjoni mal-Awtorità intimata sabiex l-art in kwistjoni tiġi devoluta favur il-Kunsill Lokali.

Silvan Falzon, *case officer* mal-Awtorità intimata, spjega illi wara li rċieva l-applikazzjoni in kwistjoni huwa kien ġie dirett mill-Kumitat li jiddeċiedi applikazzjonijiet bħal dik in kwistjoni biex jivverifika jekk il-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi kienx interessat fiha. Jispjega li huwa rċieva risposta fl-affermattiv mingħand il-Kunsill Lokali u nforma b'dan lill-Kumitat.

Ikkunsidra:

Illi l-aggravju prinċipali tar-rikorrenti huwa li r-raġuni tar-rifjut mogħtija mill-Awtorità intimata mhix waħda ġustifikata.

Illi skont artiklu 7 (2) (c) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorità intimata għandha d-dover *"li tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta"*. Jirriżulta illi wara snin ta' abbandun, u wara li r-rikorrenti ssottomettew applikazzjoni sabiex jakkwistaw l-art in kwistjoni, il-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi wera interess li l-istess art tiġi devoluta favur tiegħu.

Illi t-Tribunal fehem illi għal numru ta' snin din il-biċċa art jew partijiet minnha kienet qiegħda tiġi ndukrata mir-rikorrenti, anke għaliex biċċa mill-istess art kienet isservi biex ir-rikorrenti jkollhom fejn jimmanuvraw il-vetturi tagħhom biex joħorġu minn sqaq li jwassal għall-*by pass* tas-Siġġiewi. Illi għalhekk it-Tribunal japprezza illi l-istess art, qabel ma nbena ċ-ċint mill-Awtorità intimata, kienet qed isservi biex ir-rikorrenti jaċċessaw il-proprjetà tagħhom b'mod iktar

faċli. Illi sfortuntament, minkejja l-intenzjonijiet tajba li seta' kellha l-Awtorità intimata meta bniet iċ-ċint li dawwar l-istess art, dan irreka dannu kbir lir-rikorrenti għax mhux biss tnaqqas l-ispazju fejn setgħu jimmanuvraw il-vetturi tagħhom jew vetturi oħra li jagħtuhom servizz iżda wkoll beda jinġema' ħafna ilma tax-xita li beda jidħol fil-proprjetà tagħhom. Dan kollu wassal biex ressqu t-talba tagħhom mal-Awtorità intimata għall-akkwist tal-istess art.

Illi jirriżulta li meta kienet qiegħda tiġi proċessata l-applikazzjoni tar-rikorrenti, l-Awtorità intimata kkonsultat mal-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi jekk kellux interess fl-istess art, bit-tweġiba tkun fl-affermattiv. Fil-fatt is-Sindku tal-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi, Dominic Grech, ippreżenta proġett li l-Kunsill għandu u wkoll *bill of quantities* sabiex jitwettaq l-istess proġett. Madankollu it-Tribunal josserva li l-pjanti mressqa mis-Sindku ma humiex pjanti tal-Kunsill Lokali iżda pjanti tal-istess rikorrent!

Illi għalhekk dan it-Tribunal irid jevalwa jekk id-deċizjoni tal-Awtorità intimata kinitx waħda raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi.

Illi kif ġie ribadit diversi drabi mill-Qrati tagħna, il-Qorti jew Tribunal ma jistax jindaħal fil-mertu ta' *policy* li tkun ħaddnet Awtorità pubblika dwar xi pjan jew proġett sakemm ma tiġix imħaddma b'mod lil hinn mis-setgħat mogħtija lil dik l-Awtorita' li tkun eżerċitat l-għażla jew sakemm it-tħaddim ta' dik il-politika ma jsirx b'mod mhux xieraq jew mhux raġonevoli. Fi kliem l-awturi: "*As a general principle it can be said that the courts do not concern themselves with the wisdom of a particular decision; they cannot examine the merits. They can, however, examine whether a public body has exceeded the powers given to it so that its decision is ultra vires or whether the procedure followed in reaching a decision was flawed by a failure to observe the principles of natural justice."*[1]

Kif jgħallmu l-awturi: *"The principle of separation of powers confers matters of social and economic policy upon the legislature and not the judiciary. Courts should therefore avoid interfering with the exercise of discretion by elected officials or their appointees when its aim is the pursuit of policy. It is not for judges to weigh utilitarian calculations of social, economic or political interference."*[2]

Illi madankollu, meta t-Tribunal jintalab biex jistħarreġ għemil amministrattiv irid jara li dak l-għemil ikun twettaq sewwa. B'dan wieħed jifhem li (a) l-għemil ikun sar taħt jew bis-saħħa ta' liġi, (b) minn persuna jew awtorità li tkun ingħatatilha dik is-setgħa bil-liġi, u (ċ) li hi u twettaq tali setgħa dik il-persuna jew dik l-awtorità tkun inqdiet biha b'mod li ma tużahiex ħażin jew għal għanijiet

---

[1] Hood Phillips & Jackson O Hood Phillips' Constitutional and Administrative Law (7th Edit, 1987) paġ. 661
[2] Wolf, Jowell, LeSeur, DeSmith De Smith's Judicial Review (6th Edit, 2007) §1-026

mhux xierqa. Fejn it-twettiq ta' xi setgħa jġib miegħu l-użu ta' diskrezzjoni, l-liġi trid ukoll li dik id-diskrezzjoni tissejjes fuq kunsiderazzjonijiet rilevanti b'ħarsien tar-regoli ta' ġustizzja naturali.[3] Illi jibqa' wkoll il-fatt li meta t-Tribunal jintalab jistħarreġ għemil amministrattiv, huwa jista' u għandu jgħarbel kif l-Awtorità pubblika tkun eżerċitat id-diskrezzjoni tagħha u ta' xiex tkun ħadet kunsiderazzjoni f'dak l-eżerċizzju,[4] iżda t-Tribunal ma għandu qatt jissostitwixxi b'tiegħu d-diskrezzjoni li hija bil-liġi mħollija f'idejn dik l-Awtorità.[5]

Illi f'dan il-każ, l-Awtorità intimata ħasset li għandha tikkonsulta mal-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi. F'dan it-Tribunal ma jara l-ebda nuqqas. Lanqas ma jara xi nuqqas illi biċċa art *green area* tibqa' f'idejn entità governattiva sabiex tiġi gawduta mill-pubbliku in generali. Min-naħa l-oħra t-Tribunal jifhem il-preokkupazzjoni u l-preġudizzju li r-rikorrenti qegħdin isofru bl-istat tal-art kif inhi llum. Dan kollu però ma jfissirx illi l-Awtorità intimata fid-deċiżjoni tagħha kienet irraġjonevoli. Jista' jkun, kif qal id-difensur tar-rikorrenti, li l-Kunsill Lokali, wara li kien konxju bil-pjanijiet tar-rikorrenti, ġibdilhom it-tapit minn taħt saqajhom, tant illi f'dawn il-proċeduri ppreżenta l-pjanti redatti mill-Perit tar-rikorrenti bħala l-proġett tal-Kunsill. Illi madankollu dan it-Tribunal ma jara xejn irraġjonevoli fil-fatt li l-Awtorità intimata għażlet li tikkunsidra li l-art ma toħroġhiex għall-bejgħ biex tkun tista' tiddevolviha favur il-Kunsill Lokali sabiex jagħmel użu minnha l-pubbliku in ġenerali.

Madankollu t-Tribunal huwa tal-fehma illi fl-ewwel lok l-Awtorità intimata għandha tara li jkun hemm rimedju xieraq sabiex isiru alterazzjonijiet fiċ-ċint mibni madwar l-istess art u dan sabiex ir-rikorrenti jerġgħu jkunu jistgħu jimmanuvraw b'faċilità l-vetturi tagħhom u kwalunkwe vetturi li jista' jkun hemm bżonn li jagħtu xi tip ta' servizz lir-rikorrenti u lill-bdiewa fiż-żona, u fit-tieni lok sabiex jiġi eliminat l-inkonvenjent ta' ingress ta' ilma fil-proprjetà tar-rikorrenti.

Fit-tieni lok, it-Tribunal jawspika illi l-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi jwettaq il-proġett maħsub fuq l-istess art mill-aktar fis possibbli sabiex jiġu eliminati l-abbużi li kien hemm fil-passat u l-art tkun tista' titgawda b'mod sħiħ mill-pubbliku in ġenerali. Għal dan il-għan jissolleċita lill-Awtorità intimata tipproċessa u tiddetermina t-talba sottomessa mill-Kunsill Lokali tas-Siġġiewi.

Għaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal ma hux tal-fehma illi d-deċiżjoni appellata hija wahda irraġjonevoli fiċ-ċirkostanzi, jawspika illi l-istess Awtorità tieħu d-deċiżjonijiet li hemm bżonn jittieħdu sabiex ir-rikorrenti jitnaqqsilhom il-preġudizzju li qegħdin isofru.

---

[3] App. Ċiv. 9.3.2007 fil-kawża fl-ismijiet Lawrence Borġ vs Gvernatur tal-Bank Ċentrali ta' Malta et
[4] P.A. GV 5.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet Joseph Attard vs Enemalta Corporation (mhix appellata)
[5] P.A. PS 28.1.2004 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Psaila vs Kummissarju tal-Pulizija (mhix appellata)

Deċide

Għaldaqstant it-Tribunal, fit-termini hawn fuq premessi qiegħed jiddisponi mill-appell tar-rikorrenti u mir-risposta tal-Awtorità intimata, billi jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata.

In vista taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Reġistratur