MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

13 ta' Jannar 2022

Rikors Numru 65/2021

Clinton Spiteri

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Clinton Spiteri** ippreżentat fit-13 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

"Illi permezz ta' applikazzjoni intavolata mal-Awtorita intimata numru GLA1/2020/1306, l-appellant talab "Request to the Lands Authority for the Disposal of Government Property in Terms of Article 31(a) or 31(b) of Chapter 573 of the Laws of Malta" u dan fir-rigward tal-art sitwata fi Triq il-Fata, Żabbar, Malta.

Illi permezz ta' deċiżjoni, datata sbatax (17) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u kkomunikata lill-appellanti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), l-Awtorita appellata ċaħdet it-talba ta' l-appellant u dan skont is-segwenti:

> *Decision Refused*
>
> *Please be informed that the Authority has reviewed the application on the 01/06/2021 and the decision was to refuse your request for the following reason:*
>
> *The type of location is being reserved for open air or low-key activities compatible with the location characteristics.* ***(Dokument A)****:*

Illi l-appellant iħossu ferm aggravat b'din id-deċiżjoni u qiegħed umilment jinterponi dan l-appell.

Illi l-aggravji tal-appellanti huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

1. *Illi deċiżjoni tal-Awtorita appellata hija nulla u bla effett stante li l-istess deċiżjoni tmur kontra il-Liġi kif ukoll kontra kull dettam illi Bord ġudizzjarju, jew Kważi Ġudizjarju, għandu jsegwi fid-determinazzjoni ta' materji imressqa quddiemu, u dan stante illi l-istess deċiżjoni hija difettuża fil-proċedura, nieqsa mill-firma tal-membri tal-Bord li ddeċidewha, oltre il-fatt illi ttieħdet fil-magħluq [1] u mhux f' seduta pubblika [2].*
2. *Illi l-istess deċiżjoni hija nieqsa minn kull motivazzjoni li tista' twassal lill-appellant sabiex jifhem kif u a bażi ta' liema policies u prinċipji l-istess deċiżjoni ittieħdet.*
3. *Illi bir-rispett dovut, il-mod u l-manjiera nel quale ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni huwa bil-wisq inġust versu d-drittijiet tal-applikanti għall-konsiderazzjoni xierqa ta' dawn l-applikazzjonijiet u dan hekk kif il-mod li ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni, tirrispekkja bil-wisq proċedura raffrettata u sommarja, mingħajr l-ebda deliberazzjoni u raġunijiet – li di certo m'għandux ikun il-każ – u dan iżjed u iżjed hekk kif l-ebda raġuni sostunata w artikolata skont il-Liġijiet viġenti ma ġiet provduta.*
4. *Illi oltre dan, id-deċiżjoni ta' l-istess Awtorita hija daqstant ieħor nulla u bla effett stante li hija bil-wisq inġusta fil-konfront ta' l-appellant u dan hekk kif l-istess appellant kif ukoll il-predeċessuri u l-aventi kawża tiegħu kienu diġa' qegħdin jużaw u jokkupaw din l-art, liema okkupazzjoni tirrisali għal iżjed minn tletin sena ilu. U huwa propju għalhekk illi, l-istess appellant qiegħed hawn jiċċita l-preskrizzjoni trentennali a suo favore.*
5. *Illi jingħad ukoll illi din l-okkupazzjoni u l-pussess ta' din l-art da parti tal-appellant u l-aventi kawża tiegħu kienet waħda kontinwa, mhux miksura, paċifika, pubblika u mhux ekwivoka. Dan iżjed u iżjed meta kemm l-istess appellant kif ukoll l-istess aventi kawża tiegħu kienu ilhom reġistrati mal-awtoritajiet lokali versu s-servizzi installati fuq l-istess art, għal-liema servizzi l-istess appellant kif ukoll l-aventi kawża tiegħu dejjem ħallsu.*
6. *Illi in addizzjoni mal-aggravji ċitati, din id-deċiżjoni ta' l-istess Awtorita hija wkoll nulla u bla effett stante li hija diskriminatorja fil-konfront ta' l-appellant u dan hekk kif l-appellata Awtorita' tinsab di fatti f'diskussjonijiet ma' terzi sabiex tikkonċedi din l-istess art u/jew parti minnha kif ukoll art verament viċin għal dik in kwestjoni, b'dan illi tali konċessjoni lil terzi ma tirrispettax il-location characterisitcs tal-post, u għalhekk l-istess Awtorita' qiegħda tikkontraddixxi lilha nnifisha, u dan hekk kif ser jiġi ben pruvat fis-smigħ ta' din il-kawża.*
7. *Illi f' kull każ, l-art hekk kif mitlub in konċessjoni mill-appellanti ma ser tiġi użata għall-ebda skop lil hinn mil-location characterisitics, hekk kif l-istess appellanti għandhom kull intenzjoni illi jżommu u jħaddnu wkoll il-karatteristika tal-open air space.*
8. *Illi dan qiegħed jingħad iżjed u iżjed minħabba l-fatt illi l-appellant diġa' juża din l-art għal skopijiet agrikoli, ż-żamma tal-annimali u tal-għodda/inġinji varji meħtieġa għaż-żamma tal-art, kif hu flimkien mal-predeċessuri tiegħu ilhom jagħmlu għal iżjed minn tletin sena, b'dan illi din l-art kienet dejjem miżmuma sew w utilizzata in linea mal-location characterisitics.*

---

[1] Dan bi ksur tal-provvedimenti ta' l-artikolu 39 (3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni

[2] Vide Italian Image Co. Limited vs. Tourist Services Limited 280/2006 Appell Inferjuri 20 ta' Frar 2008; Ara ukoll Smith vs. Ministeru tal-Finanzi Appell Inferjuri 23 ta' April 2010

9. *Illi l-applikazzjoni tal-appellant hija konformi mal-Liġijiet u Policies viġenti u għalhekk ma kien hemm l-ebda raġuni valida 'l għaliex din l-applikazzjoni tiġi rifjutata, iżjed u iżjed meta l-istess Awtorita' intimata, lanqas biss tagħmel referenza a bażi ta' liema policies u liġijiet qiegħda tibbaża d-deċiżjoni tagħha.*

Illi għalhekk u in vista tas-suesposti aggravji, l-appellant, filwaqt li jagħmel referenza għall-provi kollha ġia mressqa quddiem l-appellata Awtorita', u b'riserva għall-presentata ta' dawk il-provi li dan it-Tribunal iħoss opportun, ir-rikorrent bir-rispett jitlob illi dan it-Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' apppellata, datata sbatax (17) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u kkomunikata lill-appellanti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u dan filwaqt illi jilqa' l-aggravji ta' dan l-appell."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fis-26 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"Illi l-appellant intavola applikazzjoni mal-esponenti bin-numru GLA1/2020/1306 fejn huwa talab 'for the release of the portion of land indicated in attached site plan by way of public tender'. L-Art mertu ta' din l-applikazzjoni hija sitwata fi Trejqet il-Fata, Żabbar u tinsab bejn is-Sur ta' San Alwiġi u s-Sur ta' San Ġakbu.

Illi l-Applikazzjoni hija tat-tip GLA1 u iġifieri 'Request to the Lands Authority for the Disposal of Government Property in Terms of Article 31(a) or 31 (b) of Chapter 573 of the Laws of Malta'.

Illi permezz ta' deċiżjoni datata is-17 ta' Ġunju 2021, l-esponenti informat lill-appellant illi hija kienet irrifjutat it-talba tiegħu minħabba li 'This type of location is being reserved for open air or low key activities compatible with the location characteristics'.

Illi l-appellant ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni, u għalhekk ressaq dan l-umli appell b' għadd ta' aggravji, u fir-rigward ta' liema l-esponenti tissenjala is-segwenti;

<u>L-Ewwel Aggravju</u>

Illi permezz ta' dan l-ewwel aggravju, l-appelant isostni illi d-deċiżjoni tal-esponenti hija nulla u bla effett stante li tmur kontra l-liġi kif ukoll kontra kull dettam illi Bord ġudizzjarju, jew Kważi ġudizzjarju għandu jsegwi. Dan filwaqt li jallega li d-deċiżjoni hija difettuża fil-proċedura u nieqsa mill-firma tal-Bord li iddeċidieha, ittieħdet fil-magħluq u mhux f' seduta pubblika.

Illi l-esponenti tissenjala illi hija l-Awtorita' regolatriċi fejn jidħlu kwistjonijiet ta' amministrazzjoni ta' proprjeta' pubblika, u dan ai termini tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan konsegwentement ifisser illi l-esponenti ma hijiex xi Bord ġudizzjarju jew kważi-ġudizjarju, u għaldaqstant lanqas ma hija marbuta li d-deċiżjonijiet tagħha jittieħdu f' seduti pubbliċi. Id-deċiżjoni ikkomunika lill-appellant kienet ukoll iffirmata minn uffiċjal tal-Awtorita' għan-nom tal-istess Awtorita' kif awtorizzat. F' dan ir-rigward issir referenza għal-Artiklu 2 tal-Kap. 563 fejn id-definizzjoni tal-'Awtorita' tinkludi lill dawk il-persuni li jaġixxu f' isimha. Dan huwa biżżejjed sabiex l-esponenti tassumi ir-responsabilta' tad-deċiżjoni u sabiex tali deċiżjoni titqies bħala valida skont il-liġi.

Illi l-appellant jirreferi ukoll għad-deċiżjonijiet fl-imsijiet ***Italian Image Co. Limited vs Tourist Services Limited Rik 280/2006 deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-20 ta' Frar 2008*** *u* ***Smith vs Ministeru tal-Finanzi Rik 9/2010, deċiża wkoll mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-23 t' April 2020.*** *Dawn iżda kienu jikkonċernaw sitwazzjonijiet, , bordijiet u*

*saħansitra l-Qorti tal-Maġistrati; strutturi illi huma ta' natura differenti minn dik tal-esponenti, u saħansitra regolati b' kapitoli tal-liġi differenti mill-*Awtorità esponenti*. Illi għalhekk dawn id-deċiżjonijiet ma jistgħux iservu ta' paragun mal-każ odjern.*

L-Appellant jgħid ukoll illi l-fatt li id-deċiżjoni ittieħdet fil-magħuq jikkostitwixxi ksur tal-artikoli 39 (3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Filwaqt li dan l-Onorabbli Bord ma huwiex mogħni b' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, xorta waħda jiġi senjalat illi għar-raġunijiet suesposti lanqas dan l-argument ma jista jreġi.

It-Tieni Aggravju

Illi permezz ta' dan l-Aggravju l-appellant isostni illi d-deċiżjoni hija nieqsa minn kull motivazzjoni.

Illi l-esponenti tissenjala li d-deċiżjoni ta' Awtorita' amministrattiva għandha tkun motivata biżżejjed sabiex persuna tkun tista tikkontesta dik l-istess deċiżjoni, u dan anke skont l-insenjamenti relattivi fir-rigward tat-duty to give reasons fil-kuntest ta' Awtoritajiet pubbliċi (u mhux ta' xi korp ġudizzjarju jew Kwai-ġudizzjarju fejn deċiżjoni trid tkun ferma aktar elaborata).

Illi d-deċiżjoni odjerna kienet waħda ċara u inekwivoka, mittieħda fil-parametri tal-obbligi imposti fuq l-esponenti sabiex tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibli.

Illi fl-appell odjern jirriżulta kjarament li l-appellant fehem id-deċiżjoni, tant illi interpona appell ferm motivat u konsistenti minn għadd konsiderevoli ta' aggravji. Dan jikkonferma li d-deċiżjoni tal-esponenti kienet motivata kif mitlub mid-dettami tal-liġi u li l-istess appellant tpoġġa f' posizzjoni fejn jista' jikkontesta l-istess deċiżjoni.

It-Tielet Aggravju

Illi permezz ta' dan l-Aggravju, l-appellant isostni illi l-mod u manjiera li permezz tagħha ġiet deċiża din l-applikazzjoni huwa inġust versu d-dritt tal-applikant għall-konsiderazzjoni xierqa tal-applikazzjonijiet, u li l-mod li bih ġiet deċiża din l-applikazzjoni jirrispekkja proċedura raffrettata u sommarja mingħajr deliberazzjonijiet u raġunijiet.

*Illi l-esponenti madankollu min issa tiddikjara li dan ma huwiex il-każ, u dan anke kif ser jiġi pruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri. L-Applikazzjoni tal-appellant (bħall kull applikazzjoni oħra) ġiet fl-ewwel lok assenjata lill-case officer appożitu u liema prepara rapport dettaljat fuq is-sitwazzjoni tal-art u l-applikant. L-istess uffiċjal għamel il-kjarifiċi kollha meħtieġa. Il-proċess imbagħad għadda għand id-*disposals committee *sabiex tevalwa l-każ u fejn imbagħad ittieħdet id-deċiżjoni aħħarija. Dan il-proċess ċertament ma huwiex xi wieħed sommarju jew raffretat u bl-ebda mod ma nħolqot xi inġustizzja permezz ta' dan il-proċess. Proċess li huwa ugwali għall-kull applikazzjoni u talba li titressaq quddiem l-esponenti u proċess illi jikkunsidra l-fatturi relevanti kollha.*

*Illi kif ser jiġi pruvat ukoll, di fatti l-esponenti anke fil-każ odjern ħadet konjizzjoni tal-konsiderazzjonijiet kollha relevanti sabiex waslet għad-deċiżjoni odjerna, inkluż in-*natura *tas-sit u l-istat odjern tal-istess sit.*

Ir-Raba u l-Ħames Aggravju

Illi dawn iż-żewġ aggravji qegħdin jiġu mwieġba fl-istess ħin, stante li huma intimament relatati flimkien.

Illi l-appellant jiċċita il-preskrizzjoni trentennali, isostni li l-okkupazzjoni u l-pussess tiegħu kienu kontinwa, mhux miksura, pubblika u mhux ekwivoka. Isostni wkoll li hemm servizzi installati fuq l-istess art u liema dejjem tħallsu.

Illi għalhekk jirriżulta li l-appellant qed jiċċitta l-preskrizzjoni akkwiżittiva ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Madankollu dan l-artiklu għandu jinqara fid-dawl tal-artikolu 2115 (partikolarment is-sub-artiklu 2) tal-istess kodiċi, u liema jistipula illi l-preskrizzjoni ma tistax tiddekorri fil-konfront tal-Gvern ta' Malta (għajr għall eċċezzjonijiet limitati, u liema ma jinkludux l-artiklu 2143).

Illi konsegwentement, u anke skont l-insenjament tal-Qrati tagħna u kif ukoll ta' dan l-Onorabbli Tribunal, il-preskrizzjoni akkwiżittiva ma tiddekorri qatt fil-konfront tal-Gvern ta' Malta. Din l- art fl-aħħar mill-aħħar hija tal-pubbliku Malti u Għawdxi kollu, u r-rikorrent qiegħed preżentament jikkonferma illi okkupa l-istess b'mod abbużiv a skapitu tal-pubbliku in ġenerali.

Illi oltre dan, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-fatt li l-appellant talab sabiex din l-art tinħareġ by tender jikkonferma kif hu stess kien ben konxju illi m' għandu l-ebda jedd fuq is-sit in kwistjoni.

<u>Is-Sitt Aggravju</u>

Illi l-appellant isostni illi din id-deċiżjoni hija wkoll nulla u bla effett stante illi hija diskriminatorja.

Illi l-esponeneti tissenjala li fl-ewwel lok ġie ripetutament ikkonfermat kemm mill-Qrati u kif ukoll minn dan l-Onorabbli Tribunal li dan l-istess Onorabbli Tribunal m'għandux il-jedd jeżamina 'diskriminazzjoni' abbażi ta xi raġuni elenkata fil-Kostituzzjoni ta' Malta jew il-Konvenzjoni Ewropea. Madankollu it-Tribunal huwa fil-jedd li jeżamina jekk l-appellant ġiex trattat b' mod differenti minn persuni oħra li applikaw għall-'Disposal of Government Property'. Kwalunkwe eżami f' dan is-sens għandu jsir 'like with like', inkluż fit-tip tal-art, il-persuna, u fatturi oħra illi huma relevanti f' tali eżerċizzju.

Illi ċertament allegazzjoni ta' inkonsistenza f'deċiżjoni (jew saħansitra 'diskriminazzjoni') ma tistax issir fl-arja, bħall ma qiegħed jagħmel preżentament l-appellant għall xi sitwazzjoni illi tista' tirriżulta fil-futur. Dan jikkonferma ukoll kif ma hemm l-ebda inkonsistenza fil-mod ta' kif ġiet deċiża l-applikazzjoni tal-appellant.

Illi aktar minn hekk, jekk l-esponenti tiddeċiedi fil-futur li dan is-sit għandu jiġi trasferit skont artiklu 31(a) jew (b) tal-Kap. 573, l-appellant ser ikun f'posizzjoni ugwali għall-ħaddieħor sabiex jittenta jakkwista l-imsemmi sit u dan ikompli jikkonferma kif ma hemm l-ebda forma ta' inkonsistenza (jew 'diskriminazzjoni).

<u>Is-Seba' u Tmien Aggravju</u>

Illi dawn l-aggravji ser jiġu ukoll ikkonsidrati flimkien.

Illi l-appellant isostni li l-art kif mitluba ma hiex ser tiġi użata minnhu għall-ebda skop lil hinn mil-location characteristics u li hija l-intenzjoni tiegħu li jżomm u jħaddan l-karatteristika ta' open space. Isostni wkoll li huwa diġa qiegħed jagħmel użu mis-sit għal-skopijiet agrikoli, ż-żamma tal-annimali, għodda u Inġenji.

Illi l-esponenti tirrileva li fid-deċiżjoni tagħha hija issenjalat li dan is-sit qiegħed jiġi riservat għal-open air or low key activities u li jkunu kompattibli mal-karratteristiċi tas-sit. Sit, illi fl-aħħar mill-aħħar huwa wieħed storiku u li jinsab biswit żewġ t' iswar li jagħmlu parti mis-

swar tal-Kottonera. Fil-mori tal-vetting tal-applikazzjoni tal-appellant, l-Awtorita' kellha aċċess għall-numru ta' ritratti, u dan kif ser jiġi ukoll pruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri, liema juru u jidentifikaw l-istat preżenti tal-art. Stat illi żgur ma jagħmilx ġieħ għall-dawn is-swar storiċi u li ċertament stat li jidentifika kif kwalunkwe użu fuq dan is-sit imur lill-hinn mil-location characteristics.Dan kuntrarjament għall-dak li l-appellant isostni f' dawn l-aggravji. Għalldaqstant, dan ikompli jikkonferma kemm id-deċiżjoni tal-esponenti hija waħda raġjonevoli u meritata.

<u>Id-Disa' Aggravju</u>

L-Appellant isostni li l-applikazzjoni tiegħu hija konformi mal-liġijiet u policies viġenti u għalhekk ma kien hemm l-ebda raġuni valida għar-rifjut.

Illi fil-każ odjern, l-esponenti ġiet mitluba sabiex tiddisponi minn sit pubbliku, proprjeta tal-poplu Malti u Għawdxi, u liema sit jinsab f' area storika u sensittiva. L-esponenti hija obbligata mill-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament fis-sub artiklu 7 (2) (ċ) sabiex 'tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta ... u siti ta' importanza kultural, soċjali, jew storiċi'. Dan ifisser ukoll li l-esponeneti għandha tamministra din il-proprjeta bħala bonu pater familias.

Illi huwa fil-parametru ta' tali obbligu li l-esponenti iddeċidiet li tirrifjuta l-applikazzjoni tal-appellant, u dan jirriżulta ċar mir-raġuni tar-rifjut. Raġuni illi tispeċifika li tali rifjut sar abbażi tal-fatt li dan is-sit qed jiġi riservat għal-attivitajiet kompattibli mal-istess, u li għalhekk m' għandux jinħareġ by tender/irkant u allura jiġi mibjugħ. Il-lok għal-tali trasferiment ma jikkostitwixix l-aħjar użu minn dan is-sit għar-raġunijiet su-elenkati.

<u>Konklużjoni</u>

Illi is-suespost jikkonferma kif id-deċiżjoni ta' rifjut kienet raġjonevoli u skont il-liġi. Aktar minn hekk, kif anke diġa ġie ritenut minn dan l-Onorabbli Tribunal, ma hemm xejn irraġjonevoli li l-Awtorita esponenti tkun tal-fehema li l-aħjar mod li tieħu ħsieb il-proprjeta' pubblika jkun li din ma tiġi trasferita skont artiklu 31 (a) jew (b). Fil-każ odjern, l-esponenti tat raġuni ċara u inekwivoka sabiex tissustanzja il-bażi tad-deċiżjoni tagħha.

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti, u dan bl-ispejjeż interament għall istess rikorrenti."

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 17 ta' Ġunju 2021 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu sabiex biċċa art sitwata fi Trejqet il-Fata, Żabbar li tinsab bejn is-Sur ta' San Alwiġi u s-Sur ta' San Ġakbu, toħroġ b'sejħa għall-offerti ġiet rifjutata u dan

peress li l-istess sit kien qiegħed jiġi riservat għal *"open air or low key activities compatible with the location characteristics."*

Noel Gauci, *Manager* fi ħdan l-Awtorita\` intimata, spjega illi r-rikorrent kien qiegħed jokkupa s-sit in kwistjoni illegalment u kien hemm fil-konfront tiegħu Ordnijiet ta' Infurzar da parti tal-Awtorita\` tal-Ippjanar peress li kien qiegħed juża l-istess sit bħala *dumping site*. Jispjega li pero\` r-rikorrent kien naddaf kollox u tneħħiet l-Ordni ta' Infurzar. Jispjega li għalkemm ir-rakkomandazzjoni tiegħu lill-Kumitat tad-Disposals kienet favorevoli li s-sit jingħata b'kera kummerċjali jew ċens temporanju, il-Kumitat iddeċieda li s-sit kellu jiġi riservat għal organizzazzjonijiet volontarji jew entitajiet oħra. Jispjega li wara li ġiet rifjutata l-applikazzjoni tar-rikorrenti, daħlet applikazzjoni oħra ta' Sports Malta. Mistoqsi jekk kienx jaf ir-raġuni għalfejn ir-rikorrent ried dan is-sit, ix-xhud wieġeb li r-rikorrent ma indika l-ebda użu. In kontro-eżami wieġeb illi meta kienet qiegħda tiġi evalwata l-applikazzjoni ittieħed in kunsiderazzjoni li s-sit jinsab taħt sur. Jisjega li mir-ritratti esebiti mal-applikazzjoni ġiet osservata telqa, xi *huts* antiki u wkoll xi bini bil-ġebel tal-*bricks*. Jispjega li l-Awtorita\` intimata qatt ma tat il-kunsens tagħha għal kwalunkwe żvilupp li hemm fuq is-sit.

Ir-rikorrent xehed li hu u l-familja tiegħu dejjem użaw is-sit in kwistjoni għat-trobbija tal-annimali, għall-agrikoltura, u bħala post fejn jerfgħu makkinarju u vetturi relatati mal-biedja. Jispjega li għamel ukoll diversi spejjeż biex jirranġa ħitan tas-sejjieħ u riparazzjoni tal-*huts*. Jispjega li fuq is-sit hemm ukoll arloġġ tad-dawl u tal-ilma. Huwa jispjega li huma qatt m'okkupaw l-art bil-moħbi u kien dejjem moħħhom mistrieħ li l-proprjeta\` kienet tagħhom.

Emanuel Spiteri, missier ir-rikorrent, spjega illi huwa kien jokkupa s-sit flimkien ma' ħutu qabel beda jokkupaha ibnu. Spjega illi qabel daħlet il-familja tiegħu tokkupa l-art kien hemm il-Kumpanija C. Bajada and Sons Ltd tokkupaha pero\` dawn kienu telqu mis-sit ċirka ħamsin sena ilu.

Carmel Camilleri, *Chief Officer* fl-*Estate Management Directorate* tal-Awtorita\` intimata, spjega li meta ġew biex jevalwaw l-applikazzjoni odjerna osservaw li s-sit in kwistjoni kien magħluq bis-swar fuq tliet naħat. Xehed illi skont il-*local plans* tal-Awtorita\` tal-Ippjanar, is-sit in kwistjoni jaqa' fi *green area.* Jgħid li l-istrutturi u dak kollu li hemm fuq is-sit ma jistgħux isiru fi *green area,* u per di piu\` l-istrutturi nbnew mingħajr il-permess tal-Awtorita\` intimata. Mistoqsi x'tifhem l-Awtorita\` intimata b'*low key activities*, ix-xhud wieġeb attivitajiet bħal pereżempju jkun hemm xi NGO li trid torganizza xi attivita' u mhux ser tagħmel ħafna storbju u wara jnaddfu. Jispjega li l-għan prinċipali tal-Awtorita\` intimata huwa li jsir l-aħjar użu tal-art tal-Gvern u fl-opinjoni tiegħu dak li jirriżulta li hemm fuq is-sit mhuwiex kompatibbli mal-*area*.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi mressqa mir-rikorrent jirriżulta illi huwa qiegħed jokkupa s-sit in kwistjoni, liema sit kien okkupat qablu minn missieru u familjari oħra tiegħu. Mill-*case officer's report* esebit a fol. 41 jirriżulta li s-sit kien ingħata lill-Kumpanija C. Bajada & Sons Ltd bħala akkomodazzjoni alternattiva wara li ġew żgumbrati mill-Marsa meta kien se jsir il-Marsa Dock Project. Madanakollu qatt ma kien iffirmat l-ebda ftehim ta' kirja.

Illi jirriżulta għalhekk li la r-rikorrent u lanqas il-familjari tiegħu qatt ma kienu rikonoxxuti mill-Awtorita` intimata jew mill-predeċessur tagħha fl-okkupazzjoni tagħhom tas-sit in kwistjoni. It-Tribunal josserva illi għalkemm ir-rikorrent jgħid li kellu moħħu mistrieħ li s-sit kien tagħhom, dan huwa kontradett mill-fatt biss li ppreżenta l-applikazzjoni odjerna sabiex l-istess sit jinħareġ b'sejħa għall-offerti.

Illi permezz tal-ewwel aggravju r-rikorrent jisħaq illi d-deċiżjoni hija nulla u bla effett stante li l-istess deċiżjoni tmur kontra il-Liġi kif ukoll kontra kull dettam illi Bord ġudizzjarju, jew Kważi Ġudizjarju, għandu jsegwi fid-determinazzjoni ta' materji imressqa quddiemu, u dan stante illi l-istess deċiżjoni hija difettuża fil-proċedura, nieqsa mill-firma tal-membri tal-Bord li ddeċidewha, oltre l-fatt illi ttieħdet fil-magħluq u mhux f' seduta pubblika. Illi dan it-Tribunal jirrileva li dan l-aggravju ġie diversi drabi sollevat u deċiż fi proċeduri quddiem dan it-Tribunal. It-Tribunal jissottolineja illi l-Awtorita` intimata la hi Bord ġudizzjarju u lanqas kważi ġudizzjarju, iżda hija l-Awtorita` regolatriċi fejn jidħlu kwistjonijiet ta' amministrazzjoni ta' propjeta` pubblika. Kwindi, id-deċiżjonijiet tagħha dejjem iridu jkunu raġjonevoli u fil-limiti tal-poteri mogħtija lilha, pero` mhix marbuta li d-deċiżjonijiet tagħha jittieħdu f'seduti pubbliċi kif jippretendi r-rikorrent. Illi lanqas ma hu mistħoqq l-aggravju tar-rikorrent illi d-deċiżjoni hija difettuża stante li hi nieqsa mill-firma tal-membri tal-Bord li ddeċidewha. It-Tribunal josserva illi d-deċiżjoni kif kontenuta fl-ittra tas-17 ta' Ġunju 2021 iġġib il-firma ta' uffiċjal tal-Awtorita` għan-nom tal-Awtorita` intimata. Fl-opinjoni tat-Tribunal dan huwa suffiċjenti biex l-Awtorita` intimata tassumi r-responsabbilita` ta' tali deċiżjoni. Illi għalhekk dan it-Tribunal ma jarax li dan l-aggravju għandu jiġi milqugħ.

Illi l-aggravji fil-mertu, in suċċint, huma s-segwenti:

1. id-deċiżjoni hija nieqsa minn motivazzjoni li twassal lir-rikorrent jifhem abbażi ta' liema *policies* u prinċipji ttieħdet;
2. id-deċiżjoni ttieħdet bl-għaġġla;

3. id-deċiżjoni hija nġusta għaliex ir-rikorrent u l-predeċessuri tiegħu ilhom jokkupawha għal żmien twil, u żgur iktar minn tletin sena u kwindi jiċċita l-preskrizzjoni trentennali;
4. id-deċiżjoni hija diskrimnatorja għaliex l-Awtorita` qiegħda f'diskussjonijiet ma' terzi għall-konċessjoni tal-istess art jew parti minnha;
5. is-sit in kwistjoni, jekk jiġi konċess favur tiegħu, se jżomm mal-*location characteristics.*

Illi t-Tribunal se jibda billi jissorvola l-aggravju tal-preskrizzjoni trentennali sollevata mir-rikorrent. Illi dan l-aggravju jirrażenta mill-fieragħ. Apparti li l-preskrizzjoni trentennali ma tista' qatt tiġi sollevata fir-rigward ta' beni tal-Gvern ta' Malta u dan ai termini tal-artikolu 2115 (2) tal-Kodiċi Ċivili. Dan apparti l-fatt li r-rikorrent stess irrikonoxxa li mhuwiex sid tal-art tant li talab li l-istess art tinħareġ b'sejħa għall-offerti.

Illi fir-rigward tal-aggravju li l-Awtorita` intimata ddiskriminat mar-rikorrent, it-Tribunal jirrileva li dan l-aggravju jista' biss jiġi sindikat mill-qrati ordinarji abbażi tal-artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe` f'azzjoni appożita għal stħarriġ ġudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva. Dan hu konfortat minn artikolu 5 (2) tal-Att Dwar il-Ġustizzja Amministrattiva li jistipula illi *"It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ma jkollux kompetenza ġenerali li jirrevedi atti amministrattivi li jistgħu jiġu riveduti skont l-artikolu 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili...".* Illi t-Tribunal jirrileva li fil-mori ġie ppruvat illi l-Awtorita` intimata għandha quddiemha applikazzjoni ta' Sports Malta għar-rigward tal-istess sit, liema applikazzjoni għadha pendenti. Illi, anke jekk għall-grazzja tal-argument, l-Awtorita` intimata tiddeċiedi li tikkonċedi s-sit lil Sports Malta dan ċertament ma jfissirx li qiegħda twettaq xi forma ta' diskriminazzjoni għaliex l-għanijiet u l-iskopijiet ta' Sports Malta u tar-rikorrent ma jistgħux jitpoġġew fuq l-istess miżien. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi aggravju ieħor imressaq mir-rikorrent huwa li d-deċiżjoni ttieħdet bl-għaġġla. Illi dan it-Tribunal jirriżultalu li l-applikazzjoni odjerna ħadet il-perkors normali tagħha, ġiet ikkunsidrata mill-*case officer* li għamel tfittxija rigward l-istorja tas-sit u wkoll għamel ir-rakkomandazzjonijiet tiegħu lill-Kumitat tad-Disposals. Jirriżulta wkoll illi l-Kumitat għamel il-kunsiderazzjonijiet tiegħu u dan kif jirriżulta minn fol. 42 tal-proċess li juri li l-Kumitat ra r-rakkomandazzjoni tal-*case officer*, ma qabilx mal-istess rakkomandazzjoni u ta direzzjoni sabiex *"any pending or new enforcement to be pursued."* Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal dan kollu juri li l-applikazzjoni ġiet skrutinata sew qabel ittieħdet id-deċiżjoni finali. Kwindi dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi aggravju ieħor imqajjem mir-rikorrent huwa li d-deċiżjoni appellata hija nieqsa minn kull motivazzjoni li biha r-rikorrent seta' jifhem ir-raġuni vera tar-rifjut. Illi filwaqt li kif xehed Carmel Camilleri ma hemmx *policies* tal-Awtorita` li setgħu jiġu mħaddma fil-kunsiderazzjoni tal-applikazzjoni in kwistjoni, huwa spjega abbażi ta' liema motivazzjonijiet ittieħdet id-deċiżjoni. Illi dak li xehed Carmel Camilleri huwa rifless fid-deċiżjoni appellata. Illi ċertament dak li hemm fuq is-sit ma jħarisx il-karatteristiċi tas-swar li huwa mdawwar bihom. Filwaqt li t-Tribunal iqis li huwa ħasra li l-Awtorita` u l-predeċessur tagħha ħallew stat ta' illeglita` fis-sit għal ammont kbir ta' snin, dan ma jfissirx illi allura l-Awtorita` intimata għandha tagħlaq għajnejha u tħalli dan l-istat ikompli jipperdura. Fil-fatt, kif ingħad qabel, id-direzzjoni li ta l-Kumitat hija li tittieħed l-azzjoni appożita biex is-sit jiġi ripristinat fl-istat naturali tiegħu. Illi mir-ritratti esebiti mal-applikazzjoni nnfisha dak li t-Tribunal seta' jirraviża huwa strutturi fi stat ħażin u materjal tal-kostruzzjoni li verament huwa "an eyesore" meta wieħed jara l-*backdrop* tas-swar.[3] Illi t-Tribunal josserva li ma nġabet ebda prova konkreta ta' dak allegat mir-rikorrent, u cioe` t-trobbija tal-annimali u l-koltivazzjoni tar-raba. Mill-*aerial photo* esebit a fol. 53 mill-istess rikorrent mal-applikazzjoni tiegħu huwa bilwisq evidenti li m'hu qed issir l-ebda koltivazzjoni ta' raba fuq is-sit u dan it-Tribunal seta' jirriskontrah f'iktar dettall meta kabbar l-istess *aerial photo* minn fuq il-*Google Maps*. Illi għalhekk it-Tribunal għandu suspett fondat li r-ritratt esebit mir-rikorrent a fol. 60 ma jirrispekkjax dak li fil-verita` hemm fuq is-sit in kwistjoni.

Illi t-Tribunal jirrileva illi l-fatt li fuq is-sit jista' jkun hemm *meter* tad-dawl u ilma installat ma jagħti l-ebda drittijiet reali jew ta' xorta oħra lill-persuna li tkun qiegħda tagħmel użu mill-istess servizzi.

Illi fl-aħħarnett ir-rikorrent jissottometti illi l-attivita` li kien beħsiebu jwettaq minn fuq is-sit in kwistjoni kienet se tmur tajjeb mal-*location characteristics*. Illi t-Tribunal jirrileva illi fl-applikazzjoni tiegħu li ġiet esebita a fol. 44 ir-rikorrent ma elabora assolutament xejn dwar ir-rikjesta tiegħu u dan meta kellu spazju ampju fejn jagħmel dan. Fil-fatt fejn hemm *"Request in Detail"* kull ma niżżel kien is-segwenti *"Applicant is making a request to the Authority for the release of the portion of land indicated in attached site plan by way of public tender."* Illi għalhekk mhux ġust li l-applikant jgħid li l-Awtorita` messha kellmitu biex tara x'kienu l-intenzjonijiet tiegħu meta huwa kellu kull opportunita` li jagħti kwalunkwe spjegazzjoni fl-applikazzjoni tiegħu. Illi dan it-Tribunal ma jagħtix tort lill-Awtorita` intimata li ħadet in kunsiderazzjoni l-istrutturi illegali li hemm fuq is-sit u kif dawn qegħdin ikerrhu l-ambjent storiku tal-madwar. Illi dak li hemm bħalissa fuq is-sit ċertament ma jistax jiġi kklassifikat bħala "low key activites" kif isostni r-rikorrent.

---

[3] Ara ritratt a fol. 49

Illi t-Tribunal wara li sema' r-raġunijiet għala l-Awtorita` rriservat dan is-sit u ma laqgħatx it-talba tar-rikorrent, hija tal-fehma illi l-Awtorita` qdiet id-doveri tagħha bid-diliġenza neċessarja li titlob minnha l-liġi li tirregolaha.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrent u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur