MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

25 ta' Jannar 2022

Rikors Numru 74/2021

Jason Mifsud

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Jason Mifsud** ippreżentat fit-23 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

"Illi permezz ta' applikazzjoni intavolata mal-Awtorita intimata numru PLA1/2020/2605, l-appellanti talab "Request for the consent of the Lands Authoroty to submit a development planning application in terms of Article 71 (4) of Chapter 552 of the Laws of Malta".

Illi permezz ta' deċiżjoni komunikata lill-appellanti datata l-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), l-Awtorita' appellata ċaħdet it-talba ta' l-appellant u dan skont is-segwenti:

Decision: Refuse Consent
This application has been refused on the grounds that road widening affects Government Property which to be leased to third parties.

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

Illi l-aggravji tal-appellant 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 Kaważi 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 għall kull buon fini, 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.*

4. *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.*

5. *Illi inoltre u b'turija iżjed kjara ta' kemm din l-istess applikazzjoni ġiet deċiża b'mod raffrettat, hemm il-fatt illi bħal donnha din l-Awtorita' appellata qiegħda tgħid illi l-istess applikazzjoni ġiet rifjutata a kawża tal-fatt illi t-twessiegħ tat-triq ser iċekken artijiet tal-istess Awtorita' li tista' tikkri lil terzi – tajjeb jingħad illi dawn l-artijiet huma di fatti diġa' mikkrija lil terzi persuni, bl-intiża kjara illi dawn l-istess terzi persuni m'għandhom assolutament l-ebda oġġezzjoni versu dak mitlub mir-rikorrenti appellanti u dan hekk kif ser jiġi ben pruvat fil-preżentata tal-provi tal-kawża odjerna.*

6. *Illi għalhekk din l-Awtorita' appellata qatt ma tkellmet mal-inkwilini ta' dawn l-aritjiet tagħha u għalhekk ir-raġuni ta' rifjut tal-istess awtorita' m'hija xejn għajr waħda meħudha abbażi ta' assunzjoni. Dan għaliex se mai, dak li kien mistenni mill-Awtorita' huwa illi tara jekk l-inkwilini ta'*

---

[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

dawn l-artijiet għandhomx oġġezzjoni għal dan, liema eżerċizzju assolutament ma sarx.

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 l-ewwel (1) ta' Lulju 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' Awwissu 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *"Illi din hija risposta għar-rikors ta' Appell tas-Sur Jason Mifsud (k.I 519776M) u li permezz tagħha l-Awtorita' intimata qed tagħti ruħha bħala notifikata*
2. *Illi l-appellant għamel talba lill-Awtorita' tal-Artijiet permezz ta'applikazzjoni PLA1/2020/2605 :-*
   ' to dismantle some rubble walls and reconstruct them in order to open path for vehicular passage to/from approved quarry through PA/10937/18'
3. *Illi din l-applikazzjoni ġiet miċħuda mill-Awtorita' tal-Artijiet permezz ta' deċiżjoni mibgħuta fl-ewwel(1) ta' Lulju elfejn wieħed u għoxrin (2021) a bażi ta:*
   'This application has been refused on the grounds that road widening affects Government Property which is to be leased to third parties.'
4. *Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavola dan l-appel;*
5. *Illi l-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*

Elenku ta' Punti fuq l-Aggravji tal-Appell

I. *Illi t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*
II. *Illi Artiklu 2 tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula li :-*
   "Awtorità" tfisser l-Awtorità tal-Artijiet stabbilita skont l-artikolu 5 u tinkludi kull korp jew persuna oħra li taġixxi f'isimha taħt setgħat delegati mill-Awtorità taħt dan l-Att, u l-Ministru jista', b'ordni fil-Gazzetta, jinnomina korpi jew persuni

differentibħala awtorità kompetenti għal dispożizzjonijiet differenti u għal għanijiet differenti ta' dan l-Att jew ta' regolamenti magħmulin taħtu;"

Illi għalhekk dan l-Artiklu jagħmilha ċar kristall, li kull persuna li qed taġixxi f'isem l-Awtorita', tkun tinkludi l-Awtorita' kollha , kemm -il darba qed taġixxi taħt setgħat delegati lilha mill-istess Awtorita' taħt l-Att;

III. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet issostanzjat id-deċiżjoni tagħha, liema deċiżjoni ġiet mgħarrfa lir-rikorrent a bażi tal-pinċipji stabiliti mill-qrati li jlaħħqu l-kriterji ta 'duty to give reasons '*

IV. *Illi r-rikorrent hu żbaljat meta jgħid li d-deċiżjoni kienet permezz ta 'proċedura rafrettata u sommarja', u li hi 'mingħajr ebda raġunijiet ', hekk kif ir-raġunijiet jissemmew b'mod ċar fiċ-ċaħda tal-Awtorita', ċioe li b'dak propost ser tiġi affettwata kemm propjeta' tal-Gvern kif ukoll ta' terzi;*

V. *Illi għalhekk l-Awtorita' ddeċidiet skont l-obbligi legali imposti fuqha dettati minn* ***Artikolu 7(2) (c) tal-Kapitolu 563*** *tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċar illi sta għall-Awtorita' 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". Illi stante li l-proposta ta' alignment kienet ser timpatta l-aċċess għat-traffiku u b'hekk anke drittijiet tal-Gvern u ta' terzi, l-Awtorita' tal-Artiiet ħadet l-aħjar deċiżjoni skont l-obbligu li tamministra bl-aħjar mod l-użu tal-art*

VI. *Illi l-Awtorita qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri*

VII. *Illi għalhekk m'hemm l-ebda raġuni għala dan l-Appell għandu jintlaqa'*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal , u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni PLA1/2020/2605 ikkomunikata fl-ewwel(1) ta' Lulju elfejn wieħed u għoxrin (2021) ;

Salv kull provediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq."

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 l-1 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha ġie nfurmat li t-talba tiegħu *"to dismantle some rubble walls and re construct them in order to open path for vehicular passage to/from approved quarry through PA/10937/18""* kienet rifjutata stante li t-twessiegħ tat-triq se jaffettwa art tal-Gvern li se tiġi mikrija lil terzi.

Illi mill-provi jirriżulta illi r-rikorrent għandu favur tiegħu permess għal barriera u biex ikun hemm aċċess aħjar għall-istess barriera jeħtieġ li titwessa' trejqa li twassal għall-istess barriera. Biex dan isir, jeħtieġ li jiġu mneħħija xi ħitan tas-sejjieħ biex jerġgħu jinbnew iktar 'il ġewwa. Illi tul it-trejqa in kwistjoni l-Awtorita` tal-Artijiet għandha mqabbla porzjonijiet ta' raba.

Jimmy Vassallo, wieħed mill-kerrejja tal-art tal-Gvern in kwistjoni, xehed illi huwa ma jistax jaqbel jew le ma' dak propost mir-rikorrent għaliex hija l-Awtorita` li tħoll u torbot stante li l-art hija tagħha. Spjega li hu ġie muri pjanti mir-rikorrenti ta' kif kien propost l-iżvilupp. Xehed ukoll illi ħadd mill-Awtorita` intimata ma kellmu fuq din il-kwistjoni, pero` l-Għaqda Bdiewa Attivi, li hu kkomunika magħhom, kienet ikkomunikat mal-Awtorita`. Huwa spjega li jekk mhux ħa jkun hemm impatt fuq l-attivita` agrarja tiegħu, li tikkonsisti prinċipalment f'kultivazzjoni ta' dwieli, u wkoll jekk l-Awtorita`turih il-pjanti proposti, ma jkollux oġġezzjoni. Pero` saħaq li hija l-Awtorita` intimata li fl-aħħar mill-aħħar trid tiddeċiedi u mhux hu.

Grazia Azzopardi permezz ta' affidavit tat il-kunsens tagħha sabiex it-twessiegħ propost mir-rikorrent jgħaddi minn fuq l-art okkupata minnha.

Norton Chalker**,** uffiċjal tal-Awtorita` intimata, spjega illi l-Awtorita` għandha tliet porzjonijiet imqabbla li jistgħu jiġu affettwati bl-iżvilupp propost. Jispjega li t-talba tar-rikorrent ġiet rifjutata abbażi ta' *policy* li tħaddan l-Awtorita` li tgħid li talba għal *no objection in principle* fuq art li diġa hemm persuna li għandha titolu fuhqa tiġi kkunsidrata biss jekk issir mill-istess persuna li għandha titolu u mhux mingħand terzi. Mistoqsi in kontro-eżami jekk saritx komunikazzjoni da parti tal-Awtorita` mal-imsemmija terzi, wieġeb li le in vista tal-*policy* ċitata. Spjega wkoll illi l-Awtorita` kienet tat ċans lir-rikorrent, minkejja l-*policy*, li jippreżenta n-nuqqas ta' oġġezzjoni tat-terzi li għandhom qbiela mingħand il-Gvern. Madanakollu huwa spjega li r-rikorrenti ippreżenta biss in-nuqqas ta' oġġezzjoni ta' Grazia Azzopardi.

Ikkunsidra:

Illi l-fatti li jsawwru dan l-appell huma pjuttost sempliċi. Ir-rikorrenti għandu permess għal barriera u jixtieq li l-aċċess għall-istess ikun wieħed iktar komdu peress li t-trejqa li twassal għall-istess barriera mhix wiesgħa. Jirriżulta illi parti mir-raba' li jagħti għal fuq l-istess trejqa huwa mqabbel lil numru ta' individwi u cioe` minn dak li jirriżulta mill-pjanta esebita minn Norton Chalker, huwa mqabbel porzjon lil Carmel Balzan, porzjon lil Grace Azzopardi, porzjon lil Joseph u Joyce Callus u porzjon ieħor lil Girolomo Vassallo.

Illi t-Tribunal se jibda biex jitratta l-ewwel u t-tieni aggravju tar-rikorrenti.

Illi permezz tal-ewwel aggravju r-rikorrent jisħaq illi d-deċiżjoni hija nulla u bla effett stante li hija tmur kontra l-liġi u kull dettam ta' Bord ġudizzjarju jew kważi ġudizzjarju, oltre li hi difettuża għaliex nieqsa mill-firma tal-membri tal-Bord li ddeċidewha u meħuda fil-magħluqa u mhux f'seduta pubblika. Illi dan l-aggravju ġie ripetutament deċiż f'numru ta' deċiżjonijiet ta' dan it-Tribunal. Illi dan it-Tribunal jissottolinea illi l-Awtorita` intimata la hi Bord ġudizzjarju u lanqas kważi ġudizzjarju, iżda hija l-Awtorita` regolatriċi fejn jidħlu kwistjonijiet ta' amministrazzjoni ta' proprjeta` 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. 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. Id-deċiżjoni kif kontenuta fl-ittra tal-1 ta' Lulju 2021 iġġib il-firma ta' Norton Chalker 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 permezz tat-tieni aggravju ir-rikorrent jisħaq illi d-deċiżjoni hija nieqsa minn kull motivazzjoni li tista' twasslu biex jifhem kif u a bażi ta' liema *policies* u prinċipji l-istess deċiżjoni ttieħdet. Illi kif se jirriżulta iktar 'il quddiem f'din is-sentenza d-deċiżjoni ttieħdet abbażi ta' Policy APPL3. Ir-raġuni tar-rifjut imniżżla fl-ittra tal-1 ta' Lulju 2021 taqra s-segwenti "*This application has been refused on the grounds that the road widening affects Government Property which is to be leased to third parties"*. Apparti l-fatt li din id-deċiżjoni hija fattwalment skorretta stante li l-art li għaliha tirreferi l-Awtorita` hija diġa mikrija lil terzi, it-Tribunal huwa tal-fehma illi siccome` l-*policy* li abbażi tagħha l-Awtorita` ibbażat id-deċiżjoni tagħha mhix waħda pubblika, allura kellha tiċċita l-istess *policy* sabiex ir-rikorrent ikun f'posizzjoni li jevalwa l-pożizzjoni tiegħu. Illi għalhekk filwaqt li jiddikjara li d-deċiżjoni ma tirriflettix dak li fattwalment evalwat l-Awtorita` intimata, fis-sens li l-art li kienet se tiġi affettwata ma kinitx "se tiġi mikrija" iżda kienet "diġa mikrija", tqis illi fejn id-deċiżjoni tkun ittieħdet

abbażi ta' *policy*, l-istess *policy* għandha tiġi ċitata jew issir referenza ċara għall-kontenut tagħha fid-deċiżjoni. Kwindi dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

Illi permezz tat-tielet aggravju r-rikorrent isostni li t-talba tiegħu hija konformi mal-liġijiet u *policies* viġenti. Illi kif ġie spjegat hawn fuq l-Awtorita` imxiet ma' *policy* pero` kif se jingħad iktar 'il quddiem dan it-Tribunal iqis li l-Awtorita` kellha tieħu in konsiderazzjoni materji oħra.

Illi permezz tar-raba' aggravju r-rikorrent jisħaq illi d-deċiżjoni ttieħdet b'mod refrettarju u mingħajr l-ebda deliberazzjonjiet u raġunijiet. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal dan ma kienx il-każ pero` dan dejjem suġġett għal dak li se jintqal iktar 'l isfel. Jirriżulta illi t-talba tar-rikorrenti ġiet studjata u saħansitra l-Awtorita` tat żmien lir-rikorrenti biex jekk irid iressaq in-nuqqas ta' oġġezzjoni da parti tal-inkwilini li kienu se jiġu affettwati bl-iżvilupp, ħaġa li pero` ma għamilx ħlief għal inkwilina waħda. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi permezz tal-ħames aggravju r-rikorrent jgħid l-Awtorita` ma ħaditx in konsiderazzjoni illi t-terzi li għandhom imqabbla l-art tal-Gverrn m'għandhom assolutament l-ebda oġġezzjoni għal dak mitlub minnu. Dan irriżulta li ma hux il-każ stante li mill-provi prodotti jirriżulta illi kienet biss Grazia Azzopardi li sa issa tat kunsens inkondizzjonat għall-proposta tar-rikorrenti. Kwindi dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi permezz tas-sitt aggravju r-rikorrent jgħid illi l-Awtorita` ma tkellmet ma' ħadd mill-inkwilini biex tara għandhomx oġġezzjoni għat-talba tiegħu. Illi filwaqt li jirriżulta li kien hemm xi korrispondenza mal-Għaqda Bdiewa Attivi li kienu qegħdin jaġixxu f'isem wieħed mill-inkwilini, u cioe` Girolomo Vassallo, ma jirriżultax li kien hemm xi komunkazzjoni mal-inkwilini l-oħra.

Jirriżula wkoll illi l-Awtorita` intimata għandha numru ta' *policies* li timxi fuqhom meta jkollha talba għal *no objection in principle* fuq art tal-Gvern. Skont Policy APPL 3 "*Applikazzjoni għal "No Objection in Principle" fuq art fejn diġa hemm persuna li għandha titolu, jistgħu jiġu kkunsidrati biss jekk isiru minn l-istess persuna li għandha t-titolu u l-Awtorita` tal-Artijiet m'għandhiex tikkunsidra applikazzjonijiet mingħand terzi."*

Illi skont Norton Chalker kien għalhekk li l-Awtorita` ma kellhiex għalfejn tikkomunika mat-terzi inkwilini.

Illi filwaqt li t-Tribunal jifhem l-iskop ta' din il-*policy*, jikkunsidra li dan il-każ huwa pjuttost *sui generis* u huwa tal-fehma illi meta l-Awtorita` fasslet l-imsemmija *policy* kellha f'moħħha każijiet oħra u mhux neċessarjament il-

fattispecie ta' dan il-każ. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal wieħed għandu jagħmel differenza bejn każ u każ. Hawnhekk non si tratta bħal meta pereżempju l-Awtorita` tkun tat titolu ta' kera fuq biċċa art u terz jagħmel talba fuq l-istess art b'mod li jkun se jippreġudika totalment id-drittijiet ta' min għandu l-kirja. Dak propost, filwaqt li se jnaqqas parti mit-tgawdija tal-porzjon assenjata lil terzi, pero`, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, mhux tali li se jippreġudika l-attivita` agrarja kompletament u dan kif jirriżulta mill-pjanta esebita a fol. 87.

Illi għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi minkejja l-*policy* ċitata, l-Awtorita` kellha wkoll tkun raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u ta' l-inqas titlob lill-inkwilini li jokkupaw il-porzjonijiet tar-raba li se jintmessu bl-iżvilupp propost jekk kellhomx oġġezzjoni li dak propost mir-rikorrent isir. Fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorita` għandha tagħti żmien raġjonevoli lil kull inkwilin jixtarr il-proposta tar-rikorrent sabiex ikun f'posizzjoni li jagħti r-reazzjoni tiegħu. Wara li tirċievi r-reazzjonijiet, jew fin-nuqqas ta' reazzjonijiet, l-Awtorita` mbagħad għandha tagħmel eżerċizzju dwar kif se tiġi affettwata l-art tagħha u l-konsegwenzi li dan jista' jkollu, u mbagħad tiddeċiedi mill-ġdid fuq it-talba tar-rikorrent bi tħaris tad-dmirjiet tagħha ai termini tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi u fit-termini biss ta' dak li ntqal iktar 'il fuq, qiegħed iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta fl-ittra datata l-1 ta' Lulju 2021.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur