MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

27 ta' Jannar 2022

Rikors Numru 75/2021

Joseph Abela

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Joseph Abela** ippreżentat fis-26 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

"

1. *Illi dan huwa appell ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kap. 563 minn decizjoni tal-Awtorita` intimata li giet notifikata lir-rikorrenti permezz ta' ittra registrata fis-7 ta' Lulju 2021 (ara kopja tal-ittra registrata u d-decizjoni annessi u mmarkati bhal '**DOK A1**' u '**DOK A2**' rispettivament);*
2. *Illi fit-2 ta' Marzu 2021, ir-rikorrent kien applika (Applikazzjoni numru GLA/1/2021/1364) sabiex jakkwista minghand l-Awtorita` intimata, l-arja li tinsab fuq il-proprjetajiet numru 6 u 7, maghrufa bhala "Central Insurance Brokers", fi Triq Tal-Balal, San Gwann, (ara kopja tal-applikazzjoni annessa u mmarkata '**DOK A3**') u dan ai termini tal-Artikolu 31 (a) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta;*
3. *Illi l-proprjeta' fuq imsemmija kienet inxrat mir-rikorrent mill-istess Awtorita` intimata permezz ta' zewg kuntratti t-tnejn datati 4 ta' Mejju 1994 (kopji annessi u mmarkati bhala '**DOK A4 u DOK A5**');*
4. *Illi l-proprjeta' in kwistjoni tikkonsisti f'zewg hwienet kif jirrizulta kemm mill-kuntratti relattivi kif ukoll mill-avvizi illi kien hareg il-Kummissarju tal-Artijiet fl-1993 meta kien hareg it-tender relattiv sabiex min kien*

*interessat seta' jitfa' l-offerta tieghu (ara dokumenti annessi u mmarkati '**DOK A6 u DOK A7**'). Dawn il-hwienet iservu bhala l-ufficcju tal-kumpanija Central Insurance Brokers Ltd illi taghha r-rikorrent huwa d-direttur manigerjali;*

5. *Illi minn qari tad-decizjoni tal-Awtorita` intimata, ir-rifjut sehh ghaliex:-* ***"The Lands Authority reserves the right to refuse the sale of garage airspace since this was a pre-requisite of the sale of the garages scheme"***
6. *Illi bid-dovut rispett, jidher evidenti illi l-Awtorita` intimata qieset, b'mod zbaljat, illi l-applikazzjoni illi ssottometta r-rikorrent kien jikkoncerna arja ta' garagg meta fattwalment dan mhux il-kaz. Dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghad-definizzjoni ta' garaxx kif imfisser fl-Avviz Legali 165 tal-2018 fejn binja/garaxx illi jintuza bhala mahzen jew li jintuza ghal skop kummercjali ikun ta' liema xorta jkun huwa eskluz minn tali definizzjoni;*
7. *Illi l-motivazzjoni u per konsegwenza d-decizjoni illi tttiehdet mill-Awtorita` intimata hija monka;*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u kif ukoll ghal dawk ir-ragunijiet kollha li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, ir-rikorrent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex joghgbu jilqa' dan l-appell u b'hekk jirrevoka, ihassar u jikkancella d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 2 ta' Lulju 2021, salv ghal dawk il-provvedimenti u dikjarazzjonijiet ohra li dan it-Tribunal jidhirlu xierqa u opportuni fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** pprezentata fis-16 ta' Awwissu 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Appell ta' Joseph Abela(K.I. 107159G)quddiem dan l-Onorabbli Tribunal*
2. *Illi r-rikorrent permezz ta' applikazzjoni , bin-numru ta' referenza GLA1/2021/1364 talab*
   ' To purchase airspace above no6 & No 7 , Central Insurance Brokers, Triq tal-Balal, San Gwann, SGN9017
3. *lli l-Awtorita' tal-Artijiet kienet ċaħdet din l-applikazzjoni a bażi ta' deċiżjoni mibgħuta t-tnejn (2) ta' Lulju, elfejn wieħed u għoxrin (2021) minħabba s-segwenti raġunijiet*
   a. *The Lands Authroity reserves the right to refuse the sale of garage airspace since this was a pre-requisite of the sale of the garages scheme'*
4. *Illi l-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*
   I. *Illi t-talba tal-appellant ghandha tigi michuda stante li d-decizjoni mehuda mill-Awtorita' hija wahda gusta fil-forma fis-sustanza liema decizjoni giet mehuda wara li gew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*

II. *Illi l-Awtorita' intimata hija obbligata bil-liġi a bażi ta' Artikolu 7(2) (c) tal-Kapitlu 563 ta' Malta li jistipula li l-Awtorita għandha:-*
tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjarużu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art litifforma parti mill-isfera pubblika bħall-perimetru tal-kosta, ix-xtut, portijiet, mollijiet, puntuni,portbeaches, postijiet ta' nżul, irmiġġi, kanali,akwadotti, lagi, spieri naturali, irdum, widien, pjazezpubbliċi, toroq, sqaqien, korsiji, rotot ta' aċċess għall-postijiet pubbliċi oħra inkluż dawk li jwasslu għall-perimetru tal-kosta, boskijiet, parki, żoni ta'importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta'
importanza kulturali, soċjali, jew storiċi;

III. *Illi għalhekk l-Awtorita' tal-Artijiet għandha d-dover sabiex tamministra bl-aħjar mod possibli u skont il-potenzjal tagħhom artijiet li huma tagħha*
IV. *Illi ghalhekk isegwi illi l-Awtorita' intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna*

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-applikazzjxzoni GLA1/2021/1364 mibgħuta mibgħuta t-tnejn (2) ta' Lulju, elfejn wieħed u għoxrin (2021)."

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 2 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tieghu għax-xiri ta' arja fuq il-fond numru 6 u 7, Triq Tal-Balal, San Gwann kienet qieghda tigi rifjutata peress li l-istess Awtorita` kienet irriservat id-dritt li tirrifjuta l-bejgh tal-arja meta harget l-iskema tal-garaxxijiet.

Ir-rikorrent xehed illi fl-4 ta' Mejju 1994 huwa kien xtara zewg hwienet minghand l-Awtorita` intimata. Spjega illi ricentement kien applika sabiex jixtri l-arja fuq l-istess zewg hwienet. Jispjega wkoll illi huwa qatt ma xtara garaxxijiet minghand l-Awtorita` u ghaldaqstant ma setax jifhem ghal-liema skema d-decizjoni tar-rifjut kienet qieghda tirreferi.

Silvan Falzon, ufficjal tal-Awtorita` intimata u *case officer* fl-ipprocessar tal-applikazzjoni in kwistjoni, spjega li bhala *policy* arja fuq garaxxijiet jew hwienet ma tinghatax ghall-bejgh. Jispjega li applikazzjonijiet simili jigu rifjutati abbazi ta' "*a standard reason"*, u cioe`, li l-arja ta' garaxxijiet u hwienet f'*housing estates* ma jinbighux.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi permezz ta' zewg kuntratti ta' bejgh datati 4 ta Mejju 1994 ir-rikorrent kien xtara minghand il-Gvern il-hwienet numru 6 u 7, Triq tal-Balal, Ta' Zwejt Housing Estate, San Gwann minghajr l-arja taghhom[1] u dan wara li kienet harget sejha ghall-offerti.[2]

Illi huwa car illi l-proprjetajiet li hargu ghall-bejgh permezz tas-sejha ghall-offerti u li eventwalment gew mixtrija mir-rikorrenti kienu delinejati bhala **"hanut"**. Illi ghalhekk ghandu ragun ir-rikorrent jghid li ma jistax jifhem kif ir-raguni tar-rifjut kienet illi l-arja ta' garaxxijiet kienet giet riservata favur l-Awtorita` intimata. Illi ghalkemm Silvan Falzon stqarr li l-Awtorita` tqis il-garaxxijiet u l-hwienet fl-istess keffa ai fini ta' bejgh ta' arja, jirrizulta ampjament car illi kull kunsiderazzjoni li saret fl-evalwazzjoni tal-applikazzjoni odjerna saret b'referenza ghal **"garaxx"** u mhux hanut. Illi bl-ebda mod ma gie ppruvat illi dawn il-hwienet kienu parti minn xi "garage scheme" kif hemm imsemmija fil-*case officer report* esebit a fol. 44 tal-process. Lanqas ma giet esebita xi skema li abbazi taghhom inxtraw il-hwienet in kwistjoni. Iktar minn hekk ma giet esebita l-ebda *policy* li maghha suppost imxiet l-Awtorita` intimata. Illi dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi tali *policies*, anke jekk mhux pubblikati, ghandhom ikunu bil-miktub u kull meta tqum xi kwistjoni fuq xi *policy* adottata mill-Awtorita`, din ghandha tigi esebita halli tkun tista' tigi skrutinizzata minn dan it-Tribunal.

Illi ghalhekk fin-nuqqas ta' provi li jsostnu d-decizjoni apellata, it-Tribunal iqis li l-istess decizjoni ittiehdet abbazi ta' kunsiderazzjonijiet zbaljati. Illi filwaqt li l-hwienet in kwistjoni gew mibjugha minghajr l-arja taghhom, ir-raguni moghtija mill-Awtorita` taghmel referenza ghal skema ta' garaxxijiet, li *per di piu`* lanqas din ma giet esebita.

[1] Dokument A4 u A5 a fol. 10 sa 17
[2] Dokument A6 u A7 a fol. 18 u 19

Ghaldaqstant, it-Tribunal se jkun qieghed jirrevoka d-decizjoni appellata sabiex l-applikazzjoni tar-rikorrent tigi kkunsidrata mill-gdid.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrenti u jichadl-eccezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur