MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

2 ta' Mejju 2022

Rikors Numru 115/2021

Peter Polidano

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Peter Polidano** ippreżentat fl-1 ta' Novembru 2021 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

"

1. *Illi l-appellant applika għall-'Disposal by Tender' fuq il-fond 'Site at Triq tal-Ġebel, Birzebbugia' liema applikazzjoni ingħatat 'File Number GLA1/2018/000F';*

2. *Illi l-imsemmija applikazzjoni ġiet miċħuda mill-Bord tal-Gvernaturi (**'Bord'**) b'deċizjoni tas-6 ta' Ottubru 2021;*

3. *Għalhekk qiegħda jitressaq dan l-appell/oġġezzjoni, skont il-liġi, inter alia l-Artiklu 57 tal-Kap 563.*

Sfond fattwali

4. *Illi, tant biex jingħata sfond għal din it-talba, l-applikant, flimkien ma' ħutu u ommu, huma sidien ta' porzjoni diviża ta' art formanti parti minn territorju fil-limiti ta' Birżebbuġa, magħruf bħala "Ta' Mhux Hawn" tal-kejl superfiċjali dina l-porzjoni ta' ċirka tlett mija wieħed u sebgħin punt sebgħa metri kwadri (371.7 m^2) u indikata bħala Plot numru tlieta (3) fil-pjanta annessa ma' kuntratt ta' diviżjoni atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tat-22 ta' Novembru, 1992. Fil-fatt kien proprju bl-imsemmi att ta' diviżjoni illi l-plot ġie assenjat lill-familja Polidano, u dan wara illi l-proprjeta' kienet iddevolviet b'wirt in komun ma' familjari oħra;*

5. *It-talba għal disposal by tender tirreferi għal art kontigwa mal-plot imsemmi, u tista' tiffaċilita' l-aċċess għall-art tal-applikant;*

6. *Illi, ir-rikorrent diġa' għadda mill-proċess ġudizzjarju inter fir-rigward tal-istess applikazzjoni, fejn kiseb sentenza favurih mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva u mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), fis-16 ta' Diċembru, 2020. Dan wara li l-applikazzjoni oriġinali tiegħu kienet ġiet miċħuda, allegatament għar-raġuni li kien hemm illegalitajiet fis-sit. Kif se jissemma' f'aktar dettall 'il quddiem f'dan ir-rikors, il-Qorti kienet ħassret ir-rifjut oriġinali għax sabet li r-raġuni għar-rifjut ma kinitx ġusta, u ordnat lill-Awtorita' tal-Artijiet sabiex tikkunsidra mill-ġdid l-applikazzjoni. Oħroġ il-għaġeb, l-Awtorita' reġgħet ċaħdet it-talba, did-darba għal raġuni totalment differenti li ma kien ingħata ebda ħjiel tagħha fid-deċiżjoni preċedenti. Huwa minn dan ir-rifjut ġdid illi l-esponenti qed iressaq dan l-appell tiegħu.*

Raġunijiet għad-deċiżjoni u aggravji tal-appell

7. *Illi l-Bord tal-Gvernaturi bbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq is-segwenti konsiderazzjoni:*

   'The site in question falls ODZ. In addition, the planning regime on the site does not allow for its development and there are no planning permissions valid on site. The Lands Authority cannot therefore accede to the applicant's request to purchase the site since this goes against the Authority's policy with respect to ODZ sites.'

8. *Illi l-bazi tal-imsemmija rifjut u tal-kunsiderazzjoni tal-Bord meta visto mill-ottika tal-kaz odjern ma huwa xejn ċar;*

9. *Illi l-appellant iħossu aggravat minn din id-deċizjoni (annessa u immarkata bħala* ***Dok. A****) u għalhekk qiegħed jippreżenta dan l-umli appell;*

<u>L-ewwel Aggravju: Nuqqas ta' Kjarezza fuq il-Bazi tad-Deċizjoni u Nuqqasijiet fil--policy uzata mill- Awtorita' li mhijiex Aċċessibli għal pubbliku</u>

10. *Illi l-Bord jiddikjara li bbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq il-fatt li ma riedx imur kontra il-'policy' tal-Awtorita' tal-Artijiet fir-rigward ta' żvilupp fuq art ODZ mingħajr qatt ma jagħti referenza għall-policy in kwistjoni jew il-parti tal-policy li allegatament ma tippermettix li l-applikazzjoni tal-appellant tiġi aċċettata;*

11. *Illi l-appellant mhuwiex konxju jekk tali policy hijiex waħda interna u/jew jekk kinitx tezisti meta inizjalment saret l-applikazzjoni. Kemm hu hekk, u kif se jintwera fil-mori tal-proċeduri, kien biss bid-deċiżjoni li l-appellant skopra li teżisti tali policy u meta pprova jfittex jekk tali policy hijiex pubblikata, magħrufa jew addirittura teżistix, ma sab ebda referenza għaliha;*

12. *Illi l- liġijiet jew policies li jridu jiġu rispettati sabiex l-applikant ikollu l-ikbar opportunita' li l-applikazzjoni tiegħu tiġi aċċettata billi jsegwi l-istess regolamenti, liġijiet jew policies iridu ikunu pubbliċi u di pju faċilment aċċessibbli*

13. *Illi għalkemm il-Bord ta' raġuni għar-rifjut tal-applikazzjoni abbażi tal-fatt li ma riedx jikser il-policy tal-Awtorita' fir-rigward ta' siti ODZ, ma għamel l-ebda referenza lejn xi policy speċifika u wisq anqas lejn minn fejn toħroġ din il-policy.*

14. *Illi għalhekk, stante li l-imsemmija policy mhijiex faċilment aċċessibli għal pubbliku l-appellant jinsab preġudikat kemm fl-applikazzjoni minnu magħmula kif ukoll fl-appell*

odjern u dan kunsidrat li huwa kostrett jiddefendi pozizjoni tiegħu mingħajr ma qabel jingħata spjegazzjoni xierqa fuq ir-raġuni taċ-ċaħda;

15. *Illi tali deċizjoni kif mehuda hija kontra prinċipji ta' ġustizzja naturali liema prinċipji jeħtieġu li persuna tingħata raġunijiet u spjegazzjoni xierqa għal deċizjonijiet mehuda kunsidrat li l-motivazzjoni hija ta' essenza f'kull ġudikat multo magis meta ikun hemm dritt ta' appell;*

Tieni Aggravju: L-Appellant ma għandux u qatt ma wera l-intenzjoni li jiżviluppa s-sit

16. *Illi, r-rikorrent huwa ko-propjetarju ta' porzjoni diviża ta' art, flimkien ma' ħutu u ommu, liema porzjoni ma tmissx mat-triq.*

17. *Illi l-istess art hija kontigwa ma' art tal-Gvern li għandu aċċess faċli mit-triq, u li għal liema r-rikorrenti ressaq talba lill-Awtorita' għal Disposal for Tender biex ikun jista' jakkwistah wara l-ħruġ ta' sejħa għall-offerti mill-Awtorita'.*

18. *Illi, għalhekk, stante li l-unika raġuni għaliex r-rikorrent jixtieq jakkwista l-art in kwsitjoni hija sabiex ikollu aċċess faċli mit-triq għall-art li tagħha diga' huwa ko-proprjetarju, li kieku l-Bord laqa' l-applikazzjoni tar-rikorrent, ma kienx ha jikser kwalunkwe allegata politika tal-Awtorita' fir-rigward tas-siti ODZ, għaliex ir-rikorrenti qatt ma kellu l-għan li jiżviluppa l-istess art.*

19. *Illi jingħad li l-art in kwistjoni hija waħda zgħira u mhijiex fi stat xieraq. L-applikazzjoni jekk aċċettata tista tkun biss ta' benefiċċju kunsidrat l-istat tal-art. Issir referenza għax-xhieda tal-Appellant Peter Polidano mehuda fil-proċeduri 87/2018 CG liema xhieda ma ġietx kontradetta:*

"The land is sometimes used as a dumping for rubbish and in my opinion can't be used for anything because of the size and shape. I would request that I be given first option to buy this site because my land is the only property that is adjacent to. Without this I would not have any access to the main road which in some areas is less than half a meter from the main road. I would also make sure that there is no rubbish dumping by incorporating it within our boundary wall".

20. *Illi wieħed irid jgħid ukoll illi f'kull każ, l-appellant ma jistax jaqbad u "jiżviluppa l-art", iżda kieku kellu din l-intenzjoni, jeħtieġ li jottjeni permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar, illi wkoll għandha policies tagħha (stretti tassew) dwar l-iżvilupp li jista' jsir f'art ODZ. Għalhekk ma huwas xejn ċar għalfejn l-Awtorita' tal-Artijiet hija tant preokkupata li l-art de quo tinsab f'żona ODZ.*

21. *Illi fid-dawl ta' dan, id-deċiżjoni tal-Bord hija mingħajr bażi.*

Tielet Aggravju: Multipliċita ta' Proċeduri u Raġunijiet Mhux Qabel Kunsidrati

22. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-seuspost, u kif ġa aċċennat aktar kmieni, r-rikorrent kien diġa intavola applikazzjoni mal-Awtorita' għal talba ta' Disposal for Tender għall-istess art in kwistjoni, li kienet ġiet miċħuda fl-24 ta' Lulju 2018 fuq bażi kompletament differenti minn dik tal-applikazzjoni in kwistjoni, u cioe:*

'Peress li d-development history tas-sit in-kwistjoni fejn jidher li sar zvilup mhux kopert b'permess u għalhekk il-Bord ma jħossx li għandu jikkonsolida żvilupp illegali.

23. *Illi, ir-rikorrenti intavola appell għad-deċiżjoni tal-*Bord *tal-24 ta' Lulju 2018, u notevolament kemm fit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva, diversament presjeduta fl-14 ta' Frar 2019 (Rikors numru 87/2018), kif ukoll fil-*Qorti *tal-*Appell *(Komptenza Inferjuri), fis-16 ta' Diċembru, 2020 (Appell Inferjuri Numru 87/2018/1 LM), il-qrati ddeċidew favurih;*

24. *Illi filwaqt li t-tribunal u l-*Qorti *tal-*Appell *kunsidraw id-deċizjoni qabel mehuda mill-*Bord *bħala zbaljata ma kkunsidrawx li kellhom is-setgħa li huma stess jilqgħu l-applikazzjoni u għaldaqstant bagħtu l-istess lura sabiex il-Bord ikun f'posizzjoni jiddeċiedi fuq l-applikazzjoni u jilqa l-istess kunsidrat li l-unika raġuni għal rifjut ma kinitx valida;*

25. *Illi minkejja dan il-*Bord *irrikunsidra l-applikazzjoni tal-appellant u wasal biex jiċħad l-applikazzjoni a bazi ta' raġuni li, b'mod sinjifikanti, qatt qabel ma kienet kunsidrata jew issemmiet;*

26. *Illi dan aktar ikompli jqiegħed f'dubbju ir-raġjonevolezza tar-raġuni mogħtija għar-rifjut, għaliex wieħed kien jippretendi illi li kieku l-*applikazzjoni *kienet sa mill-*bidunett *tmur kontra xi policy dan il-fatt kien jiġi dikjarat meta t-talba ġiet oriġinarjament ikkunsidrata. Wieħed ma jistax ma jsaqsix għalfejn raġuni li kienet fatali għall-*applikazzjoni *tal-*appellant *ma ssemmietx l-ewwel darba li ġie deċiż il-każ? U jekk, għall-grazzja tal-argument, il-Qorti tilqa' anke l-appell odjern, għandna nistennew lill-Awtorita' toħroġ b'xi raġuni "ġdida" għal rifjut?*

27. *Illi dan il-fatt iwasal sabiex l-appellant ikun soġġett għal multipliċita ta' proċeduri mingħajr tmiem u għal vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu;*

TALBA

*GĦALDAQSTANT, l-appellant filwaqt illi jagħmel referenza għall-provi diġà prodotti quddiem il-Bord ta' Gvernaturi tal-*Awtorita *tal-*Artijiet *u filwaqt li jirriżerva d-*dritt *li jressaq provi u li jagħmel sottomissjonijiet ulterjuri quddiem dan it-Tribunal, jitlob bir-rispett lil dan it-*Tribunal *jogħġbu jirrevoka, jħassar u jannulla d-deċiżjoni tat-*Bord *tal-Gvernaturi (File number GLA1/2018/000F) meħuda nhar is-6 ta' Ottubru 2021."*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 6 ta' Settembru 2018 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

> *"Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar it- tieni ta' Novembru elfejn wieħed u għoxrin u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.*
>
> *Illi l-appellant kien intavola applikazzjoni mal-*Awtorita' *esponenti bin-*numru *GLA1/2018/000F fejn talab għad-*disposal by tender *fuq sit fi Triq tal-Ġebel, Birżebbuġia. Dik l-Applikazzjoni kienet ġiet rifjutata fi stadju inizjali minħabba li kien hemm żviluppi illegali li ma kienux koperti b' permess. Dik id-deċiżjoni kienet ġiet appellata quddiem dan l-Onorabbli Tribunal permezz ta' Rikors numru* ***87/2018CG Peter Polidano vs l-Awtorita tal-Artijiet****, fejn id-deċiżjoni tal-*mittenti *ġiet imħassra u irrevokata. Deċiżjoni li ġiet ukoll ikkonfermata mill-*Qorti *tal-*Appell*.*

Illi l-esponenti għalhekk, anke kif ordnata minn dan l-Istess Onorabbli Tribunal fid-deċiżjoni diġa msemmijja, reġgħet ikkunsidrat mill-ġdid it-talba tar-rikorrenti, u liema talba issa ġiet rifjutata stante li 'The site in question falls ODZ. In addition the planning regime on the site does not allow for its development and there are no planning permissions valid on site. The Lands Authority cannot therefore acceed to the applicants request to purchase the site since this goes against the Authority's policy with respect to ODZ sites.'

Illi primarjament jiġi senjalat illi tali rifjut huwa wieħed raġjonevoli u skont kif trid il-liġi. Il-fatt li din ir-raġuni hija differenti mill-ewwel raġuni ta' rifjut hija prova fiha nfisha li l-Awtorita' ikkunsidrat din l-applikazzjoni mill-ġdid.

Illi kif ġie ben spjegat mill-appellant fir-rikors tiegħu, huwa kien talab din l-art sabiex itejjeb l-aċċess tiegħu, u liema titjib t' aċċess ċertament jikkostitwixxi żvilupp.

Illi l-appellant ħassu aggravat b' din l-aħħar deċiżjoni wkoll u għalhekk intavola dan l-appell, u liema l-esponenti qiegħeda twieġeb umilment kif ġej;

<u>Fir-Rigward tal-Ewwel Aggravvju</u>

Illi permezz ta' dan l-aggravju, u fl-ewwel lok, l-appellant isostni illi l-bażi tar-raġuni ma hijiex ċara biżżejjed u li hemm nuqqasijiet fil-policy li ma hijiex aċċessibbli għall-pubbliku.

Illi madankollu, mir-raġuni innifisha jirriżulta kjarament illi l-bażi tar-rifjut huwa l-fatt li din l-art tinsab f' ODZ u ma hijiex żviluppabli. Dan ġie ulterjorament ikkonfermat mill-fatt illi ma hemm l-ebda permess ta' żvilupp validu fuq is-sit imsemmi. Konsegwentement ġie spjegat ukoll li l-Awtorita' esponenti ma setgħatx tiddisponi minn dan is-sit minħabba illi tali bejgħ imur kontra l-policy interna fir-rigward ta' bejgħ ta' siti li jinsabu f' ODZ.

Illi għaldaqstant, id-deċiżjoni tal-esponenti ma kinietx vaga jew nieqsa mir-raġunijiet għalxiex il-permess ġie rifjutat, u dan stante li saħansitra ġie spjegat l-animu wara l-istess policy tal-esponenti.

Illi fir-rigward tal-motivazzjoni, l-esponenti tissenjala li 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 Kważi-ġudizzjarju fejn deċiżjoni trid tkun ferm aktar elaborata).

Illi fl-appell odjern jirriżulta kjarament li l-appellant fehem id-deċiżjoni, tant illi interpona appell ferm motivat u konsistenti minn għadd ta' aggravji u argumenti varji. 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.

Illi l-policy konċernata hija policy interna, u liema policies huma intiżi sabiex jiggwidaw l-amministrazzjoni tal-art tal-gvern bl-aħjar mod possibli. Permezz

tal-istess jiġi assigurat illi d-deċiżjonijiet tal-esponenti ikunu ta' natura ħolistika, u mhux deċiżi arbitrarjament.

Illi l-policy abbażi ta' liema ittieħdet id-deċiżjoni tal-esponenti huwa paragrafu numru (9) tal-Policy TN 1 – Trasferiment b' sejħiet għall-offerti. Din il-policy, liema hija approvata mill-Bord tal-Gvernaturi tal-esponenti kif irid l-Artikolu 14 tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-intiża tal-aħjar treġijja tal-Awtorita tal-Artijiet, qiegħeda tiġi riprodotta kif ġej;

> *(9) L-Awtorita' għandha toħroġ sejħa għat-trasferiment t' art bl-offerti mingħajr bini fuqha:*
>
> *a) (i) jekk għal użu residenzjali b' ċens perpetwu biss;*
>
> *(ii) jekk għal-użu mhux residenzjali b' ċens temporanju biss;*
>
> *Jew*
>
> *(b) b' bejgħ fejn l-Awtorita' tħoss li hu fl-interess tagħha li tagħmel dan u sakemm l-art tkun fiż-żona ta' żvilupp kif identifikata mill-Awtorita' tal-Ippjanar u l-użu tal-art ma jistgħax ikun għall-skop agrikolu.*

<u>*Fir-Rigward tat-Tieni Aggravvju*</u>

Illi f' dan l-aggravvju l-appellant jissenjala illi huwa qatt ma wera l-intenzjoni li jiżviluppa s-sit. Madankollu, jiġi umilment sottomess illi l-istess appellant qiegħed jgħamilha ċara li l-intenzjoni tiegħu hija sabiex ikollu aċċess faċli mit-triq għall-art li tagħha diġa huwa ko-propretarju. Primarjament u għall-kull bon fini, jiġi indikat li sabiex jinħoloq aċċess, jinbnew il-ħitan et ceatera, sejjer ikun hemm b'mod awtomatiku element ta' żvilupp fuq art ODX u art li tista tintuża ukoll għall-skopijiet agrikoli.

Illi madankollu, anke skont il-policy su-ċitata jirriżulta, u kif anke innutat fir-raġuni tar-rifjut, huwa proprju il-fatt li tali art ma hijiex f' żona ta' żvilupp li jwassal għall konsegwenza li din l-art ma tistax tinbiegħ, u dan lill' hinn mill-intenzjoni tal-appellant jekk jiżviluppax jew le dan is-sit.

Illi konsegwentement, il-ħruġ b' tender ta' din l-art ikun fil-fatt qiegħed jikser il-policies fis-seħħ tal-esponenti. Għalhekk l-esponenti tkun qiegħeda toħloq sitwazzjoni fl-ewwel lok diskriminatorja u fit-tieni lok inkongruenti jekk hijja fil-fatt toħroġ tali art li ma tinsabx f' żona ta żvilupp b' tender.

Illi għalhekk, id-deċiżjoni mhux talli ma hijiex mingħajr bażi, talli hija skont kif trid il-liġi fl-interess tal-aħjar treġija amministrattiva fi ħdan l-Awtorita esponenti u konsegwentament tal-aħjar amministrazzjoni tal-Art tal-Gvern ta' Malta.

Illi x' inhu fl-aħjar interess tal-art m' għandux jiġi determinat biss mill-istat preżenti tal-art, jew l-interessi tal-appellant biss, iżda anke minn diversi aspetti oħra, inkluż ta' ħtiġijiet pubbliċi oħra.

Fir-Rigward tat-Tielet Aggravju

Illi f' dan l-aggravju l-appellant jirreferi għall-dak li jsejjaħ multiplita ta' proċeduri u kif ukoll raġunijiet mhux qabel ikkunsidrati.

Illi fl-ewwel lok jiġi indikat illi l-esponenti reġgħet ikkunsidrat it-talba tal-appellant mill-ġdid. Dan ifisser illi reġa inbeda l-proċess relattiv, u li għalhekk kien hemm il-ħtieġa, u aktar minn hekk, in-neċessita li l-esponenti tassigura li wara sentenza ta' dan l-Onorabbli Tribunal tagħmel il-konsiderazzjonijiet kollha relevanti sabiex tasal għad-deċiżjoni tagħha.

Illi l-fatt li ir-raġuni preżenti ma ġietx indikata bħala waħda mir-raġunijiet tar-rifjut fl-ewwel deċiżjoni bl-ebda mod ma' għandu jwassal għar-revoka tad-deċiżjoni preżenti. Din hija deċiżjoni ġdida u b' kull mod indipendenti minn dik ta' qabilha. L-esponenti anzi kienet tkun ferm inkorretta li kieku reġgħet għamlet l-istess konsiderazzjonijiet li dan l-Onorabbli Tribunal ġa sab illi ma kienux sodisfaċenti.

Illi l-esponenti tissenjala illi dak li għandu jiġi eżaminat huwa dwar jekk il-kunsiderazzjonijiet mittieħda preżentament kienux dawk il-kunsiderazzjonijiet li kellhom jittieħdu, illi ma ttieħdux in konsiderazzjoni fatturi li ma kellhomx jiġu ikkunsidrati u li d-deċiżjoni ma kinietx waħda li l-ebda awtorita raġjonevoli qatt ma setgħat tasal għaliha. [1]

Illi l-esponenti tissotometti li d-deċiżjoni preżenti hija ibbażata fuq konsiderazzjonijiet illi jaqgħu fil-parametri tas-suespost, u għalhekk il-fatt li l-preżenti raġuni ma semmitx qabel ma tista bl-ebda mod ipoġġi fid-dubju ir-raġjonevolezza tar-raġuni preżenti. Dan aktar u aktar meta id-deċiżjoni tal-Onorabbli Tribunal (u l-Qorti tal-Appell) irrevvoka l-ewwel deċiżjoni għaliex kien sar apprezzament tat-talba b'mod żbaljat, u għalhekk ifisser illi l-konsiderazzjoni hemm hekk imsemmijja kienet waħda inkorretta u żbaljata.
Illi aktar minn hekk, dawn il-proċeduri għandhom jikkunsidraw biss il-proċess amministrattiv li ġie adoperat mill-esponenti sabiex waslet għad-deċiżjoni mertu ta' dan l-appell, u għalhekk insinwazzjonijiet u mistoqsijiet retoriċi dwar għaliex ir-raġuni odjerna ma kinietx issemmiet qabel huma għall-kollox irrelevanti. Ma hijiex kwistjoni ta' raġuni hijiex 'ġdida' jew le iżda jekk ittieħditx bil-mod korrett jew le.

Illi jiġi wkoll senjalat li dan l-Onorabbli Tribunal ma' huwiex il-forum kompetenti sabiex jiġu deċiżi kwistjonijiet dwar vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Illi għalldaqstant jiġi senjalat li kif ġja spejagat, id-deċiżjoni preżenti tal-esponenti hija waħda li ittieħdet skont kif trid il-liġi, u aktar minn hekk hija waħda raġjonevoli u li ittieħdet skont policies stabbiliti.

---

[1] Fir-rigward ta' dawn il-prinċipji issir referenza għad-deċiżjoni **Associated Provincial Picture Houses Limited vs Wednesbury Coorporation (1948)**

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

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Mill-provi jirriżulta illi r-rikorrent huwa ko-proprjetarju ta' porzjoni diviża ta' art f'Tal-Ġebel Road, Birżebbuġa, liema porzjoni ma tmissx mat-triq pero` quddiemha hemm art tal-Gvern u għalhekk ir-rikorrent applika biex toħroġ b'*tender* biex jekk tiġi mogħtija lilu jkollu aċċess faċli għat-triq.

Illi permezz ta' deċiżjoni datata 24 ta' Lulju 2018 u komunikata lilu permezz ta' ittra datata 25 ta' Lulju 2018 ir-rikorrent ġie mgħarraf illi l-applikazzjoni tiegħu għal *"Disposal by tender"* tal-fond *"site at Triq il-Ġebel, Birżebbuġa"* kienet qiegħdha tiġi miċħuda peress li mid-*development history* tas-sit in kwistjoni jidher li sar żvilupp mhux kopert b'permess u li għalhekk il-Bord ma jħossx li għandu jikkonsolida żvilupp illegali.

Ir-rikorrent ħassu aggravat b'dik id-deċiżjoni u ppreżenta appell quddiem dan it-Tribunal li permezz ta' sentenza datata 14 ta' Frar 2019 irrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata stante li kien sar apprezzament żbaljat tal-fatti. Din id-deċiżjoni ġiet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) permezz ta' sentenza datata 16 ta' Diċembru 2020.

Illi għaldaqstant l-Awtorita` intimata reġgħet ikkunsidrat l-applikazzjoni tar-rikorrent u permezz ta' ittra datata 6 ta' Ottubru 2021 u komunikata lilu permezz ta' ittra datata 7 ta' Ottubru 2021 ġie mgħarraf illi l-applikazzjoni tiegħu sabiex il-Gvern jiddisponi minn biċċa art fi Triq il-Ġebel, Birżebbuġa kienet qiegħdha tiġi miċħuda għas-segwenti raġunijiet, u ċioe`:

The site in question falls ODZ. In addition, the planning regime on the site does not allow for its development and there are no planning permissions valid on site. The Lands Authority cannot therefore accede to the applicant's request to purchase the site since this goes against the Authority's policy with respect to ODZ sites.

Illi fis-seduta tat-30 ta’ Novembru 2021 it-Tribunal ordna li fis-seduta sussegwenti jixhed rappreżentant tal-Awtorita` intimata sabiex jagħti iktar dettalji dwar id-deċiżjoni appellata. Fis-seduta tal-31 ta’ Jannar 2022 xehed Sylvan Falzon, *case officer* mal-Awtorita` intimata. Irriżulta pero` li Falzon ma kienx il-persuna li ħadet id-deċiżjoni appellata. Madankollu indika li l-Awtorita` intimata ħarġet ir-rifjut tagħha abbażi ta’ *policy* TN1 (9) (b) li tgħid is-segwenti:-

L-Awtorita’ ghandha tohrog sejha ghat-trasferiment t’art bl-offerti minghajr bini fuqha:

a. (i) Jekk ghal uzu residenzjali b’cens perpetwu biss;
(ii) Jekk ghal uzu mhux residenzjali b’cens temporanju biss;

Jew

b. ***B’bejgh fejn l-Awtorita’ thoss li hu fl-interess taghha li taghmel dan u sakemm l-art tkun fiz-zona ta’ zvilupp kif indentifikata mill-Awtorita’ tal-Ippjanar u l-uzu tal-art ma jistax ikun ghal skop agrikolu.***

Jirriżulta li din il-*policy* ġiet emendata fil-5 ta’ Novembru 2019 mill-Bord tal-Gvernaturi kif fil-fatt jirriżulta mid-dokument a fol. 41. Qabel dawn l-emendi l-istess l-*policy* rilevanti kienet taqra s-segwenti:-

L-Awtorita’ ghandha tohrog sejha ghat-trasferiment t’art bl-offerti minghajr bini fuqha:

a. (i) Jekk ghal uzu residenzjali b’cens perpetwu biss;
(ii) Jekk ghal uzu mhux residenzjali b’cens temporanju biss;

Illi l-Awtorita` intimata ressqet bħala xhud lil Martin Bajada li huwa Chief Officer mal-istess Awtorita` li għalkemm stqarr li ma kellu l-ebda rwol fid-deċiżjoni appellata, spjega li skond Taqsima Tlieta tal-Kapitolu 573 il-Gvern jista’ biss ibiegħ jew jitrasferixxi mod ieħor art li tkun fiż-żona ta’ żvilupp. Jispjega li qabel ma nħolqot l-Awtorita` intimata, huwa kien ilu snin jaħdem fid-Dipartiment tal-Artijiet, u dak iż-żmien kienet prassi li art agrikola ma tinbiegħx.

It-Tribunal josserva li fil-fehma tiegħu, l-Awtorita` intimata ma ressqet ebda uffiċjal li kien involut direttament fid-deċiżjoni appellata sabiex jagħti spjegazzjoni xierqa dwar id-dettalji tar-raġuni tar-rifjut. Filwaqt li Sylvan Falzon spjega b’mod ġenerali x’tgħid il-*policy* li ġiet applikata, u filwaqt li Martin Bajada spjega x’kienet il-prassi qabel l-2017, it-Tribunal kien jistenna li xi membru tal-Kumitat jiġi prodott biex ikun hu li jixhed fid-dettal

dwar ir-raġunijiet li wasslu lill-Awtorita tiċħad it-talba tar-rikorrent la darba f'dan il-każ lanqas biss kien hemm xi tip ta' rakkomandazzjoni da parti tal-*case officer* kif isir f'każijiet oħra.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel aggravju r-rikorrent issottometta li hemm nuqqas ta' kjarezza fuq il-bażi tad-deċiżjoni appellata u ma saret ebda referenza għall-*policy* li ġiet applikata fil-każ odjern. Jirrileva wkoll li ċ-ċitata *policy* mhix faċilment aċċessibbli mill-pubbliku.

Illi t-Tribunal iqis li r-rikorrent għandu raġun f'dan l-aggravju. Għalkemm fid-deċiżjoni appellata ingħataw raġunijiet għar-rifjut, għal persuna li mhix midħla tal-*policies* tal-Awtorita`, l-istess raġuni ma tinftiehemx facilment. Ladarba l-*policy* li hemm referenza għaliha fid-deċiżjoni mhix waħda pubblika, l-Awtorta` intimata kienet fid-dover li fid-deċiżjoni tagħha, ta' l-inqas, tiċċita testwalment il-*policy* li bbażat id-deċiżjoni tagħha fuqha. It-Tribunal jirribidaxxi, kif għamel f'sentenzi oħra, li huwa awspikabbli li l-*policies* tal-Awtorita` intimata jkunu pubblikati fuq is-sit elettroniku tagħha sabiex iċ-ċittadin ikun jista' jevalwa l-pozizzjoni tiegħu qabel iressaq talbiet quddiemha. Filwaqt li t-Tribunal jifhem li huwa neċessarju u tajjeb li awtorita` pubblika jkollha *policies* li timxi fuqhom, u li minn żmien għal żmien ikun bżonnjuż li dawn jiġu emendati jew jinbidlu, madanakollu huwa awspikabbli li tali *policies* ikunu pubblikati.

Illi permezz tat-tieni aggravju r-rikorrent saħaq illi huwa qatt ma wera l-intenzjoni li jiżviluppa s-sit iżda se jużah biss bħala aċċess għal art kontigwa proprjeta` tiegħu. Illi mir-ritratti esebiti jirriżulta li dan is-sit qiegħed iservi bħala *dumping site*.[2] Fil-fatt fil-*case officer report* l-istess sit huwa deskritt bħala "government wasteland".[3]

Illi l-Awtorita` intimata fir-risposta tagħha tgħid li sabiex ir-rikorrent joħloq aċċess għall-art kontigwa bilfors se jinbnew ħitan. Illi dan l-argument ma jreġix. Illi kif jirriżulta mill-*aerial photos* esebiti fil-proċess numru 87/18[4] diġa' hemm aċċess mit-triq prinċipali peress li ġie format passaġġ minn terzi mingħajr permess u li jservi ta' aċċess għall-artijiet fiż-żona.

Illi dan it-Tribunal jaqbel mal-argumenti mressqa mir-rikorrent illi li kieku jiġi konċess is-sit in kwisjtoni, ma jistax jaqbad u jiżviluppa l-art kif irid. Huwa spjega li l-intenzjoni tiegħu hi li jinkorporaha mal-art tiegħu biex

---

[2] Ara perezempju ritratt a fol. 27
[3] A fol. 35
[4] Anness mal-process odjern

ikollu aċċess għal fuq it-triq prinċipali. Illi dan it-Tribunal ma jarax illi r-rikorrent għandu xi intenzjonijiet li jiżviluppa l-art in kwistjoni ħlief li jdawwarha b'ħajt biex ma jibqax isir tfigħ ta' skart fiha u jkun jista' jaċċedi għall-proprjeta` tiegħu mit-triq prinċipali. Naturalment dan kollu jrid isir wara li jsiru l-applikazzjonijiet neċessarji u joħorġu l-permessi mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, jekk ikun il-każ.

Illi għalhekk dan it-Tribunal iqis li l-Awtorita` intimata ma kinitx raġjonevoli meta qieset li r-reġim tal-Ippjanar fir-rigward tas-sit in kwistjoni ma jippermettix għall-iżvilupp tal-istess sit.

Illi permezz tat-tielet aggravju r-rikorrent irrileva li r-raġunijiet tar-rifjut mogħtija fid-deċiżjoni appellata ma kinux ngħataw fid-deċiżjoni oriġinali, liema deċiżjoni kienet ġiet revokata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri).

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri ġie stabbilit illi l-*Policy* TN1 (9) ġiet emendata fl-2019 bir-raġuni li ngħatat għar-rifjut tkun proprju dik l-emenda introdotta permezz ta' dawk l-emendi.

Illi d-difensur tar-rikorrent, fit-trattazzjoni orali tiegħu, saħaq illi ladarba l-*policy* kif emendata ma kinitx fis-seħħ meta ttieħdet l-ewwel deċiżjoni, allura r-rikorrent m'għandux ikun ippreġudikat bil-bidla fil-*policy*. Di fatti, kif intqal iktar 'il fuq, fl-ewwel deċiżjoni ngħataw raġunijiet totalment differenti minn dawk odjerni u ma kienet issemmiet l-ebda *policy*.

Illi t-Tribunal se jgħaddi biex jeżamina l-*Policy* TN 1 (9) u jekk din ġietx applikata korrettement għall-każ in eżami.

Illi skont *Policy* TN 1 (9), l-Awtorita` għandha toħroġ sejħa għal trasferiment t'art bl-offerti **<u>mingħajr bini fuqha:</u>**

(a) (i) Jekk għal użu residenzjali b'ċens perpetwu biss;
(ii) Jekk għal **użu mhux residenzjali** b'ċens temporanju biss**; jew**
(b) B'bejgħ fejn l-Awtorita` tħoss li hu fl-interess tagħha u sakemm l-art tkun fiż-żona ta' żvilupp u l-użu tal-istess art ma jkunx wieħed agrikolu

Mid-deċiżjoni appellata jirriżulta li l-Awtorita` intimata ċaħdet it-talba tar-rikorrent abbażi tas-subinċiż (b).

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata kienet żbaljata meta applikat is-subinċiż (b) tal-*Policy* TN1 (9). Ħareġ ċar illi dak li qed jitlob ir-rikorrent mhux għal użu residenzjali, illi l-art hija **barra ż-żona ta' żvilupp**

u li l-art m'għandhiex bini fuqha u l-**użu tal-istess art mhux wieħed agrikolu**. Kwindi, fil-fehma tat-Tribunal il-*policy* applikabbli ma kellhiex tkun is-subinċiż (b) iżda is-subinċiż (a) (ii), u ċioe` li art mingħajr bini fuqha u għal użu mhux residenzjali tista' tingħata mill-Awtorita` b'ċens temporanju.

Kwindi lil hinn jekk kellhiex tapplika l-*policy* kif kienet qabel jew wara l-2019, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata kellha timxi ma' *Policy* TN1 (9) (a) (ii), liema *policy* kienet viġenti qabel Diċembru 2019 u għadha hekk viġenti sal-lum. La darba l-art in kwisjtoni m'għandhiex bini fuqha u mhix intiża għal użu residenzjali, allura l-Awtorita` ma kellhiex tieqaf fuq subinċiż (b) iżda kellha teżamina jekk l-art mertu tat-talba tar-rikorrent tistax tiġi trasferita b'xi forma ta' trasferiment ieħor minn dawk elenkati f'artikolu 31 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fil-fehma tat-Tribunal huwa evidenti li fid-deċiżjoni oriġinali l-Awtorita` intimata ma rriskontrat l-ebda problema għat-trasferiment in kwistjoni abbażi ta' xi *Policy* tagħha ta' dak iż-żmien. Kif ġie ppruvat il-*Policy* TN1 (9) (a) (ii) kienet viġenti fiż-żmien tal-ewwel rifjut. Madanakollu l-Awtorita` kienet ibbażat ir-rifjut tagħha abbażi ta' xi strutturi illegali li kien hemm biswit l-art in kwistjoni. It-Tribunal għandu għaliex jifhem li kieku dak mitlub kien imur kontra l-*Policy* TN1 (9) kif viġenti dak iż-żmien l-Awtorita` kienet tiċċita l-istess *policy* fir-rifjut tagħha. Il-fatt li m'għamlitx hekk huwa indikazzjoni li kieku ma kienx għall-iżviluppi illegali li kien hemm biswit is-sit, it-talba tar-rikorrent kienet tiġi kkunsidrata favorevolment.

Illi t-Tribunal jistieden ukoll lill-Awtorita` intimata teżamina ċ-ċirkostanzi partikolari tal-applikazzjoni tar-rikorrent. Kif mistqarr minnu huwa jixtieq li jakkwista s-sit in kwistjoni sabiex ikollu aċċess għat-triq minn proprjeta` tiegħu, sit li kif jidher ċar huwa wieħed li qed iservi biss biex jintrema' materjal u skart fih u kwindi l-Awtorita` mhux qiegħda tagħmel l-ebda gwadann minnu la finanzjarju u lanqas ambjentali.

Għaldaqstant dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-deċiżjoni appellata għandha tiġi revokata.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, filwaqt li jilqa' l-appell tar-rikorrent fit-termini hawn fuq enunċjati, u għaldaqstant iħassar u

jannulla d-deċiżjoni appellata datata 6 ta’ Ottubru 2021, jiċħad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur