MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

18 ta' Mejju 2022

Rikors Numru 125/2021

Joseph Abela u Maria Concetta *sive* Connie Abela

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Joseph u Maria Concetta Abela** ippreżentat fl-10 ta' Diċembru 2021 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrenti għamlu talba bil-miktub lill-Awtorita` ntimata sabiex jixtru l-ġnejna adjaċenti tal-propjeta tagħhom, kif tidher fil-pjanta annessa mal-kuntratt tax-xiri immarkat bħala Dok A;*

2. *Illi-Awtorita' intimata, permess ta' ittra ddatata 26 ta' Novembru 2021, infurmat lir-rikiorrenti li t-talba tagħhom kienet qed tiġi riġettata għas-segwenti raġuni:*

   "The site forms part of the external area surrounding a Social Housing Building and cannot be sold to a private individual."

3. *Illi, pero, din id-deċiżjoni hija waħda totalment irraġionevoli stante li għad li l-ġnien huwa ċirkondat b'bini soċjali, l-istess ġnien li huwa maqsum f'żewġ partijiet, huwa diġa f'pusess esklużżiv tar-rikorenti, stante li huwa mikri lilhom, kif hekk jirriżulta mill-anness rċevuti*

mmarkati bħala Dok B1 għall-ewwel parti tal-ġnien u Dok B2 għat-tieni parti.

4. *Illi, inoltre dan, l-ġnien jagħmel parti mill-appartament li kien diġa nxtara mill-esponent fis-sena 2005, hekk kif jidher minn Dok A.*

Għaldaqstant, r-rikiorrenti jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal jgħoġbu:

1. *Jħassar u jikkanċella d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita` ntimata, ikkomunikata lill-esponenti permeżż ta' ittra datata 26 ta' Novembru 2021 u*

2. *Tordna lill-istess Awtorita' terġa tikkonsidra l-applikazzjoni tar-rikorrenti sabiex jinxtara l-ġnien mertu ta' dar-rikors."*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fid-29 ta' Diċembru 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar il-ħmistax ta' Diċembru u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.

Illi l-appellant Joseph Abela waħdu, intavola mal-esponenti talba li ġiet innumerata GLA1/2021/1606 fejn talab 'jixtri l-qata ħamrija (plot) hekk kif indikata fuq is-site plan numru 211725E hawn annessa li hija mikrija lilu versu l-kera ta' €25.62 fis-sena.'

Illi l-esponenti irrifjutat din it-talba minħabba li 'The site forms part of the external area surrounding a Social Housing Building and cannot be sold to a private individual'.

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati minn din id-deċiżjoni, u għalhekk interponew dawn il-proċeduri abbażi ta' żewġ aggravji (Punti numri 3 u 4 fir-Rikors Promotur), u liema qegħdin jiġu imwieġba kif ġej;ollll

Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jissenjalaw li skonthom din id-deċiżjoni hija irraġjonevoli, stante li l-ġnien huwa diġa mikri lir-rikorrenti. Madankollu, l-esponenti tissenjala illi l-fatt li din l-area hija diġa okkupata jew mikrijja lill-istess rikorrenti, bl-ebda mod ma jrendi id-deċiżjoni tal-esponenti irraġjonevoli.

Illi tali kirja, ma tista tagħti qatt xi jedd jew ieħor lir-rikorrenti sabiex jakkwistaw b' xiri l-art mikrijja lilhom. Dan aktar u aktar meta tali art jinsab f' sit dedikat għall-Social Housing Building, kif indikat fl-ittra tar-rifjut stess.

Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti jissenjalaw li tali ġnien jagħmel parti mill-appartament li kien diġa nxtara mill-esponenti fl-2005. Madankollu, filwaqt li tinġibed l-attenzjoni li l-kopja tal-kuntratt annessa mar-rikors notifikat lill-esponenti ma huwiex wieħed komplut, jiġi senjalat illi tali kuntratt ma sarx mal-esponenti u bl-ebda mod ma jista' jorbot lill-istess.

Illi ċertament, il-ġnien in kwistjoni ma nbiegħx mal-appartament imsemmi, u dan jirriżulta saħansitra mill-irċevuti ta kera preżentati mir-rikorrenti stess.

Illi l-insinwazzjoni li dan il-ġnien huwa b' xi mod jew ieħor parti mill-imsemmi appartament, bl-ebda mod ma tista tagħti xi jedd awtomatiku lir-rikorrenti sabiex jixtri l-istess.

Illi kif ser jiġi pruvat, l-esponenti għamlet dawk il-konsiderazzjonijiet kollha neċċessarji sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha, u ċertament ma tistax tistrieħ fuq xi fattur wieħed, kif jidher illi qed jippretendi ir-rikorrent fir-rikors tiegħu.

Illi tali konsiderazzjonijiet, u saħansitra id-deċiżjoni aħħarija ittieħdu fid-dawl tal-obbligi imposti fuq l-Awtorita' esponenti mill-Kapitlu 563 sabiex tamministra l-art tal-Gvern ta' Malta bl-aħjar mod possibli. Ir-raġuni tar-rifjut kif su-spjegat turi kjarament li l-esponenti rat li art f' żoni ta' Social Housing Building m' għandhomx jinbiegħu lill-terzi privati.

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

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 26 ta' Novembru 2021 li permezz tagħha ġew infurmati li t-talba tar-rikorrent John Abela għax-xiri ta' siti adjaċenti għar-residenza tagħhom kienet qed tiġi rifjutata għas-segwenti raġuni, u ċioe`: *"The site forms*

part of the external area surrounding a Social Housing Building and cannot be sold to a private individual."

Ir-rikorrenti xehdu illi huma ilhom jikru s-sit/ġnejna in kwistjoni għal snin twal, liema ġnejna tiċċirkonda r-residenza tagħhom u għandhom aċċess għaliha mill-kċina u dan kif jidher fir-ritratti esebiti minnhom a fol. 59.

Mid-dokumenti esebiti mill-Awtorita` intimata jirriżulta li ż-żewġ siti in kwistjoni ilhom mikrija lir-rikorrent mill-20 ta' Jannar 1991 bħala ġnien.[1] Mir-ritratti esebiti mill-istess rikorrenti jirriżulta li għallinqas parti minn dan is-sit ġie miksi bil-madum u kwindi m'għadux iktar ġnien u dan espressament kontra l-kundizzjonijiet tal-kirja. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti xtraw ir-residenza tagħhom li hija biswit l-istess siti fl-2005 u dan kif jirriżulta minn kuntratt esebit bħala Dokument A a fol. 3 tal-proċess.[2]

Noel Gauci, uffiċjal tal-Awtorita` intimata u li pprepara rapport fir-rigward tal-applikazzjoni tar-rikorrent, xehed illi dak li talbu r-rikorrenti kien imur kontra l-Policy TN1 (9) (b), u ċioe` li l-Awtorita` intimata ma tistax tbiegħ siti li huma fiż-żona ta' żvilupp għal skopijiet agrikoli. Xehed ukoll illi fi Triq Eugenio Borg, il-Ħamrun, u ċioe` t-triq fejn jinsabu is-siti in kwisjtoni ma sar l-ebda trasferiment ta' art lill-privat. Sar biss xi trasferiment lill-Awtorita` tad-Djar, u ċioe`, trasferiment ta' blokki ta' appartamenti u dan kif jirriżulta mil-pjanta esebita a fol. 65.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi għalkemm l-applikazzjoni saret biss mir-rikorrent Joseph Abela, u wkoll id-deċiżjoni ħarġet biss fil-konfront tiegħu, dan l-appell ġie magħmul mill-konjugi Abela konġuntivament. It-Tribunal ma jarax li dan għandu jkun ta' ostakolu għall-proċediment ta' dan l-appell stante li dak li talab biex jagħmel ir-rikorrent kien att ta' amministrazzjoni straordinarja u kwindi kieku l-proċess mexa 'l quddiem kellha tkun parteċipi wkoll martu.

Illi t-Tribunal josserva illi r-raġuni mogħtija mill-Awtorita` intimata fid-deċiżjoni appellata għaċ-ċaħda tat-talba tar-rikorrent hija illi **s-sit jifforma parti mill-*area* esterna ta' qasam tad-djar għall-akkomodazzjoni soċjali u kwindi ma setax jinbiegħ lill-privat.** Min-naħa l-oħra, Noel Gauci stqarr illi huwa rrakomanda li t-talba ma tintlaqax peress li kienet tmur kontra Policy TN1 (9) (b).

Illi Policy TN1 (9) tgħid is-segwenti:-

[1] Ara dokumenti esebiti a fol. 32 u 36
[2] Il-kuntratt esebit fih xi paġni neqsin

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 indentifikata mill-Awtorita' tal-Ippjanar u l-użu tal-art ma jistax ikun għal skop agrikolu.***

Illi t-Tribunal jirrileva illi r-raġuni tar-rifjut u l-Policy ċitata minn Noel Gauci ma humiex eżattament l-istess ħaġa. Illi dan it-Tribunal ma jaqbilx illi kellha tiġi applikata l-Policy TN1 (9) (b) għaliex fl-opinjoni tiegħu s-siti in kwistjoni ma jistgħux jiġu kkunsidrati bħala siti "agrikoli" u dan anke meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni t-tifsira li Artikolu 2 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lit-terminu "raba" jew "art raħlija", u ċioe` *"kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali. Jidħlu wkoll f'din it-tifsira 1-irziezet, u bini maħsub l-iktar biex fih jinżammu 1-ifrat għat-trobbija u s-simna jew xi bhejjem oħra domestiċi.* ***Dawn il-kliem però ma jfissrux il-ġnien ta' dar jew bini***[3] *jew xi art oħra fil-magħluq ta' dar jew bini u lanqas art għall-bini jew moxa."*

Jidher pero` li wara li ġie redatt ir-rapport tal-*case officer* li indika li t-talba tmur kontra Policy TN1 (9) (b), il-Kumitat tad-*Disposals* ma ċċitax l-istess Policy bħala raġuni għar-rifjut, iżda ddeċieda li s-siti ma jistgħux jinbiegħu lill-privat għaliex jiffurmaw parti mill-*area* esterna ta' qasam tad-djar għall-akkomodazzjoni soċjali.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-provi prodotti mill-Awtorita` intimata huma xi ftit jew wisq skarsi għaliex ħadd mill-membri tal-Kumitat tad-*Disposals* ma xehed b'mod eżawrjenti fuq id-deċiżjoni appellata. Dak li xehed Noel Gauci ma jiċċentra xejn mad-deċiżjoni appellata. Illi madanakollu dan it-Tribunal jista' jifhem li l-Awtorita` intimata, *qua* l-Awtorita` li għandha fdat f'idejha l-aħjar amministrazzjoni tal-art pubblika, iddeċidiet li siti bħal dawk mertu ta' dan l-appell u li jinsabu f'qasam tad-djar għal akkomodazzjoni soċjali, għandhom jibqgħu f'idejn il-Gvern u m'għandhomx jinbiegħu lill-privat. It-

[3] Enfasi tat-Tribunal

Tribunal jifhem illi din hija deċiżjoni raġjonevoli sabiex l-Awtorita` tikkawtela kwalunkwe potenzjal futur li jista' jkollhom is-siti in kwistjoni.

Illi t-Tribunal josserva wkoll illi għalkemm ir-rikorrent xehed illi fl-istess inħawi tas-siti in kwistjoni kien hemm terzi li bnew kmamar u garaxxijiet li ssostitwew ġnejniet bħal tiegħu, jekk dawn saru, ġew hekk magħmula mingħajr il-kunsens tal-Awtorita` intimata u dan stante li skont ma xehed Noel Gauci ma sar l-ebda trasferiment lill-privat tal-art pubblika ħlief lill-Awtorita` tad-Djar.

Illi għaldaqstant dan it-Tribunal ma jara xejn irraġjonevoli fid-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita` intimata li tikkawtela d-dritt li tirriserva favur tagħha art pubblika sabiex jekk 'il quddiem ikun il-każ tutilizza bl-aħjar mod possibbli. Kwindi t-Tribunal qiegħed jikkonvalida l-istess deċiżjoni.

DECIDE

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

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur