MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 22 ta' Awwissu, 2022

Rikors Numru 17/22

Charles Fenech
Edmea Fenech

vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors promutur ippreżentat fit-18 ta' Frar, 2021, li permezz tiegħu ġie premess is-segwenti:-

1. *Illi permezz tal-Applikazzjoni hawn fuq indikata presentata fl-04 ta' Ottubru 2021 l-appellanti talab li jakkwista il-plot mhux okkupata li tinsab fi Triq ir-Ridott Marsaskala u dan billi l-istess Awtorita` toħroġ tender pubbliku sabiex huwa jkun jista' jissottometti l-offerta tiegħu biex jakkwista l-imsemmija biċċa art li tinsab tmiss ma' proprieta` tiegħu u dan ai termini u skond kif stipulat fl-Artiklu 31[a] jew 31 [b] tal-Kapitolu 573 tal-liġijiet tagħna.*

2. *Illi permezz tad-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata tal-01 ta' Frar 2022 li ġiet komunikata lill-esponenti fl-04 ta' Frar 2022 l-imsemmija Awtorita` ċaħdet it-talba tal-esponenti "since the requested site falls within a larger tenement which is mostly within building development zone. The Lands Authority cannot therefore accede to the piecemeal sale of part of this*

tenement since this would negatively impact on the entire value of the whole site. This would also prejudice the Lands Authority ability to propose a re-planning scheme for the entire site."

3. *Illi l-esponenti iħoss ruħu aggravat bid-deċiżjoni fuq imsemmija u qiegħed jinterponi dan l-umili appell quddiem dan l-Onorabbli Tribunal.*

4. *Illi il-plot li applika għaliha l-appellanti tinsab, indubbjament, f'building development zone. Dan il-fatt, per se, ma għandux ikun detrimentali għall-esponenti – anzi dan għandu jkun a benefiċċju tiegħu. Kieku mhux għax jinsab f'building development zone, dan il-plot jkun jinsab f'outside development zone u kwindi l-appellanti ma kienx ikun jista' jissottometti ebda applikazzjoni billi, kif jindika l-isem stess, tali plot kienet tkun 'l barra mill-konfini ta' żvilupp, outside development zone.*

5. *Illi l-Awtorita` tgħid ukoll, bħala raġuni, għaċ-ċaħda tat-talba tal-appellanti illli l-Awtorita` ma tistax taċċedi għall-bejgħ f'biċċiet (piecemeal) tat-territorju kollu billi tali bejgħ ikollu impatt negattiv għall-valur tas-sit sħiħ. Bir-rispett kollu, tali raġunament kien ikun, possibilment, validu, kieku l-istess sit ma jinsabx ġia plottjat. F'dan ir-rigward l-esponenti jannetti mal-presenti pjanta (Dok "A") li tinsab fuq il-web site tal-Awtorita' tal-Ippjanar u għalhekk aċċessibbli għall-pubbliku in ġenerali. Minn dan id-dokument jirriżulta ċar li is-sit jinsab ġia plottjat kollu kemm hu u fil-fatt ġia għaddiet trieq minnu u qasmet il-plot fi tnejn.*

6. *Bil-fatt li is-sit jinsab ġia` plottjat huwa sintomatiku illi is-sit ser jinbiegħ fi plots – altrimenti xi skop hemm li jiġi plottjat?. Fil-fatt kull plot għandha, bejn wieħed u ieħor, daqs medju ta' ftit aktar jew anqas minn 400 metru kwadru.*

7. *Illi bir-rispett kollu, kif hawn fuq huwa appena sottomess, jidher li s-sit sħiħ mhux indikat li sejjer jinbiegħ f'kolp wieħed, ossija bħala plot waħda, sħiħa. F'dan ir-rigward, l-esponenti jagħmel riferenza għall-pjanta tas-sit esebita ma' dawn il-proċeduri u jġib a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal is-segwenti fatti: [i] f'nofs is-sit il-Gvern għadda triq, li tinsab asfaltata u din hija murija bil-kulur oranġjo fuq l-istess pjanta hawn annessa – mela is-sit, per se, ġia` jinsab maqsum f'żewġ partijiet; ma jistax jinbiegħ "as a whole site", kif hemm riportat fid-deċiżjoni appellata, [2] l-esponenti ġia` jipposjedi l-art li tinsab kulurita aħdar fil-pjanta annessa, li, fattwalment, tinsab barra mis-sit in kwistjoni u [3] l-esponenti applika*

biex jakkwista proprju il-plot kulurita bl-aħmar fuq il-pjanta annessa li iġġib in-numru (6) fuqha, li, pero`, din, tinsab fis-sit in kwistjoni; u [4] bir-rispett kollu, u għalhekk dulcis in fundu, is-sit sħiħ, li huwa ċirkoskritt bit-trieqat "San Franġisk" u "Triq il-Qaliet", apparte li huwa maqsum bit-trieq riferuta, huwa ġia` mqassam fi plots u fil-fatt is-sit għandu fih mhux anqas minn tlettax-il plot. Kull plot għandu qies ta' circa 400 metru kwadru.

8. *Illi il-plot li għaliha applika l-esponenti hija periferali, kif jidher, ictu oculi, mill-pjanta hawn annessa. Ir-raġunament tal-Awtorita` kien seta' ikollu ftit sens - "negatively impact on the value" - u dan qed jingħad biss għall-grazzja tal-argument, kieku l-esponenti applika biex jakkwista wieħed mill plots enumerati 3, 4, 5, 8, 9 jew 10, għax, kieku, kif irraġunat l-istess Awtorita`, jekk din tbiddel il-fehma tagħha, allura dawn il-plots jintralċjaw mal-isvilupp li talvolta tkun tista' trid tagħmel l-Awtorita`. Iżda meta it-talba tal-esponenti hija fuq plot li tinsab f'tarf is-sit, u allura kompletament periferali, b'mod li ma jintralċja xejn ma' kwlasiasi żvilupp li potenzjalment tkun trid tagħmel l-Awtorita` jekk tbiddel l-iskema tagħha, allura ir-raġunament tal-Awtorita`, anke jekk dak li qed tgħid li potenzjalment tkun trid tagħmel huwa minnu, ma jreġġiex.*

9. *Illi mhux biss, iżda ir-raġunament tal-Awtorità illi, bl-akkoljiment tat-talba tal-esponenti "would also prejudice the Lands Authority ability to propose a re-planning scheme for the entire site" lanqas ma huwa ġuridikament korrett.*

10. *Wieħed ma jistax jgħix fil-potenzjalita`. Ir-raġunament tal-Awtorita`, b'dan hawn appena kwotat, ifisser illi allura l-Awtorita` ma tista` tiddeċiedi qatt x'ser isir minn art li tipposjedi għax il-kapaċita` tal-Awtorita "to propose a re-planning scheme for the entire site" huwa raġunament li japplika għal kwalsiasi sit. B'dan ir-raġunament, kieku kellu japplikah ukoll il-privat, l-isvilupp f'Malta jieqaf kollu kemm hu.*

11. *Imġebbed ir-raġunament tal-Awtorita` ad absurdum, u biex wieħed jifhem kemm huwa fallaċi l-istess raġunament, hekk irid jagħmel: Bil-kriterju tal-Awtorita` lanqas ma messha aċċettat il-ftugħ tat-trieq għax bil-ftugħ tagħha hija "prejudice(d) the Lands Authority ability to propose a re-planning scheme for the entire site." L-Awtorita qiegħda preċisament hemm jew aħjar l-Awtorita` tesisti, sabiex, fl-aħjar interess ta' Malta, tużufruwixxi, bis-sens, mill-proprieta` li tipposjedi u, allura, una volta li l-Awtorita` stess plottjat is-sit, qasmet is-sit bi trieq, u allura huwa evidenti*

li l-Awtorita` lesta li tagħti il-plots lill-aħjar offerenti, hija ma messietx irrifjutat l-applikazzjoni tal-esponenti.

12. *Isegwi allura illi l-istess deċiżjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet hija, bir-rispett kollu żbaljata u għandha tiġi rovexxjata.*

13. *Għaldaqstant l-esponenti filwaqt li jagħmel riferenza għall-atti tal-proċediment kollu miżmum quddiem l-Awtorita` ta' l-Artijiet u filwaqt li jitlob lil dan Onorabbli Tribunal jieħu konjizzjoni tad-dokument hawn anness, markat "A", jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Tribunal ta' Reviżjoni jakkolji dan l-appell tal-esponenti, u konsegwentement jaqleb id-deċiżjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet u b'hekk jilqa' it-talba tal-appellanti kif magħmula ai termini tal-Artiklu 31 [a] jew 31 [b] tal-Kapitolu 573 tal-liġijiet tagħna u dan isir taħt dawk il-provvedimenti kollha xierqa u opportuni li jidhirlu xieraq li għandu jagħti dan it-Tribunal.*

Ra r-risposta tal-Awtorita` intimata ppreżentata fit-28 ta' Frar, 2021, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar il-wieħed u għoxrin ta' Frar 2022 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.

Illi r-rikorrent Fenech, intavola applikazzjoni mal-esponenti u li iġġib in-numru GLA1/2021/1589 fejn huwa talab is-segwenti ; Applicant owns land which has no access onto a public road. The LA has divided site into plot layouts and we are kindly requesting that plot 6 as indicated in file T624/2001/1 be issued on tender and that Mr Fenech is graned the right of first refusal.'

Illi l-esponenti irriffjutat din it-talba minħabba li 'the requested site falls within a larger tenement which is mostly within building development zone. The Lands Authority cannot therefore accede to the piecemeal sale of part of this tenement since this would negatively impact on the entire value of the whole site. This would also prejudice the Lands Authority ability to propose a re-planning scheme for the entire site.

Illi r-rikorrenti ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-esponenti u għalhekk interpona dan l-umli appell.

Illi primarjament hemm qbil li l-maġġior parti tat-tenement in kwistjoni jagħmel parti miż-żona tal-iżvilupp (Building development Zone). Tali indikazzjoni di fatti ingħat fir-rifjut sabiex ir-rikorrent seta' jifhem aħjar il-kuntest u l-motivazzjoni wara id-deċiżjoni tal-esponenti.

Illi l-Aggravju prinċipali tar-rikorrent jidher li huwa ma huwiex jaqbel li l-esponenti ma tistax taċċedi għall-bejgħ piecemeal (sparpaljat) tat-territorju billi tali bejgħ ikollu impatt negattiv fuq is-sit sħiħ. Ir-raġuni prinċipali wara dan in-nuqqas ta' qbil mir-rikorrenti mad-deċiżjoni tal-esponenti tirriżulta skontu minħabba li fl-2010 (u iġifieri ħdax il-sena qabel ma ġiet intavolata l-applikazzjoni tar-rikorrenti mal-esponenti), id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt kien intavola applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex dan it-tenement jiġi maqsum fi plots diversi u distinti.

Illi inizjalment iżda jiġi indikat li tali applikazzjoni (PA/04696/10) qatt ma ġiet approvata, u li l-istess joint office, u sussegwenti amministraturi tal-istess art qatt ma komplew imexxu b' dik l-istess applikazzjoni. Illi di fatti, anke skont informazzjoni misjuba fil-pubbliku, il-case status tal-istess applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar huwa 'it has been a long time since some interest was shown by the applicant on this application. The process has therefore been shelved'. Konsegwement jirriżulta li jekk xejn, din l-applikazzjoni, u għalhekk il-qsim tal-art fi plots qatt ma ġie approvat, għaliex il-propretarju/ amminsitratur tal-art ma ħassx il-ħtieġa jkompli dan il-proġett (ossia l-qsim tal-art fi plots), anke in vista tal-aħjar amministrazzjoni tal-art.

Illi konsegwentement, l-asserzjonijiet li jagħmel ir-rikorrent fir-rikors tiegħu ma jreġux. Filwaqt li seta' kien il-każ li fl-2010 kien hemm intenzjoni li dan it-tenement jinqasam fi plots iżgħar, bl-ebda mod ma jirriżulta li tali intenzjoni tissussisti preżentament. Anzi, jirriżulta li din l-applikazzjoni ġiet shelved.

Illi oltre dan, il-fatt li ingħaddiet triq minn ġewwa dan it-tenement, bl-ebda mod ma jissenjala li ż-żewġ partijiet tas-sit rimanenti ma jistgħux jinbigħu as a whole.
Il-presenza ta' din it-triq għalhekk lanqas ma tikkontrdixxi l-motivazzjoni wara d-deċiżjoni tal-esponenti.

Illi oltre dan u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi senjalat ukoll li li kieku stess it-tqassim ta' dan it-tenement fi plots isseħħ, bl-ebda mod ma

joħloq xi aspettattiva leġittima li din l-art tinbiegħ kif fil-fatt jidher li qed jippretendi ir-rikorrenti.

Illi lanqas il-fatt li r-rikorrent għandu art biswit ma tista' twassal għall-konklużjoni li l-esponenti għandha tbiegħ l-art in kwistjoni. Fil- każ odjern, mhux issir konsiderazzjoni ta xi dritt għall-ewwel rifjut, iżda għall-bejgħ tal-art per se. Ċertament u similarment anke għall dak li jseħħ f' kuntest ta' art privata, is-sid adgjaċenti m' għandu l-ebda aspettattiva jew jedd li jinsisti b' xi dritt legali sabiex jakkwista' l-art ta' maġenbu.

Illi jiġi senjalat ukoll li l-fatt li l-art li applika fuqha r-rikorrent hija periferali fit-tenement bl-ebda mod ma jfisser li mhux ser ikun hemm impatt fuq il-valur tal-proprjeta' kif qed jipprova jsostni ir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti jsostni li l-esponenti ma tistax 'tgħix' f' dak li skontu huwa l-potenzjalita' u dan fil-kuntest tal-parti tal-motivazzjoni fejn l-esponenti sostniet li jekk it-talba tar-rikorrent tiġi milqugħa sejra wkoll tippreġudika; (the) lands Authority ability to propose a re-planning scheme for the entire site'.

Illi jiġi senjalat li r-rikorrenti jasal għad-deduzzjonijiet tiegħu fir-rikors promotur in vista tal-fatt li huwa injora kompletament l-istat tal-applikazzjoni tal-Ippjanar illi huwa qiegħed jibbaża l-appell tiegħu fuqu. Bl-istess mod huwa qiegħed jinjora l-intenzjonijiet preżenti tal-Awtorita'. Intenzjoni liea hija indikata wkoll b'mod ċar fir-rifjut hawn hekk appellat.

Illi lanqas ma huwa evidenti kif jipprova jagħti x' jifhem ir-rirkorrent li l-Awtorita' esponenti hija lesta li toħroġ dawn il-plots b' xi sejħa għall-offerti, u anzi jekk xejn, id-deċiżjoni hawn hekk appellatta tikkontradixxi dan b' mod totali.

Illi aktar minn hekk, ir-rikorrenti jipprova b' mod sottilli jissenjala li huwa għandu xi aspettattiva leġittima li din l-art (jew il-plot li għamel it-talba fuqu huwa stess) tinħareġ għall-bejgħ b' tender, u dan għas-sempliċi raġuni li l-esponenti, jew anzi il-predeċessur tagħha kien preżenta l-applikazzjoni għal-qsim tal-art fi plots. Ċertament, li tali aspettattiva ma setgħet qatt tissussisti kif ġja su-spjegat.

Illi ai termini tal-artiklu 7 (c) tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti hija obbligata mill-liġi li tamministra l-art bl-akbar mod assolut

sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta. Dan għalhekk ifisser li tali amministrazzjoni, filwaqt li assoluta, trid tkun intiża sabiex isir l-aħjar użu tal-art kif determinat fil-preżent, u mhux ma dak li seta' kien il-ħsieb, ħtieġa jew użu propost snin ilu.

Illi kif ser jiġi pruvat fil-mori, l-esponenti ħadet id-deċiżjoni hawn hekk ikkontestata wara li għamlet u ħadet in konsiderazzjoni dak kollu relevanti għas-sit u l-applikazzjoni hawn hekk ikkontesta. Id-deċiżjoni hija waħda raġjonevoli u skont il-liġi.

Illi, l-Awtorità esponenti tissenjala wkoll illi skont diversi deċiżjonijiet ta' dan l-istess Onorabbli Tribunal, fosthom f' ***Anabel Falzon vs L-Awtorità tal-Artijiet tas-6 ta' Novembru 2018*** *saħaq illi " huwa m'għandux il-poter li jissostitwixxi d-diskrezzjoni li l-leġislatur feda f'idejn l-Awtorita` intimata bid-diskrezzjoni tiegħu", u dan b' mod partikolari fid-dawl tal-aħħar parti tat-talba rikorrenti fejn qiegħed jintalab li 'tinqaleb' id-deċiżjoni tal-Awtorita'. Dan in linea fid-dawl tal-artikolu 5 tal-Kapitlu 490 tal-liġijiet ta' Malta.*

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

Ra illi fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2022 ir-rikorrent talab li bħala rikorrenti tiżdied martu Edmea Fenech, liema talba ġiet milqugħa, pero` jirriżulta li ma talabx tibdil fil-korp tar-rikors promutur. Għaldaqstant it-Tribunal jirrileva illi fil-korp ta' din is-sentenza se jkun qiegħed jagħmel referenza għar-rikorrent fis-singular bl-intiża ċara li s-sentenza hija wkoll fil-konfront ta' martu Edmea Fenech;

Ra l-provi mressqa mir-rikorrent;

Ra l-provi mressqa mill-Awtorita` intimata;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet komunikata lilu permezz ta' ittra datata l-1 ta' Frar 2022 li permezz tagħha ġie mgħarraf illi t-

talba tiegħu sabiex biċċa art fi Triq ir-Ridott, Marsascala tinħareġ b'sejħa għall-offerti u hu jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut, ġiet miċħuda għas-segwenti raġuni, u ċioe`:

Please be informed that the Authority reviewed the application on the 27/1/2022 and the decision was to refuse your request since the requested site falls within a larger tenement which is mostly within building development zone. The Lands Authority cannot therefore accede to the piecemeal sale of part of this tenement since this would negatively impact on the entire value of the whole site. This would also prejudice the Lands Authority ability to propose a re-planning scheme for the entire site.

Illi jirriżulta illi s-sit in kwistjoni (iktar 'il quddiem imsejjaħ "Plot 6") jinsab eżattament adjaċenti għal proprjeta` oħra tar-rikorrent. Mill-provi prodotti jirriżulta wkoll li fl-2010 id-Direttur tal-Uffiċju Konġunt kien applika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex is-sit sħiħ, li Plot 6 jifforma parti minnu, jiġi maqsum fi *plots*, liema applikazzjoni pero` qatt ma ġiet approvata u dan stante li l-applikant ma kienx wera interess li jkompli bl-istess applikazzjoni.

Illi għalhekk filwaqt li jirriżulta li fl-2010 seta' kien hemm xi pjan biex is-sit jinqasam fi *plots*, jirriżulta illi la l-predeċessur tal-Awtorita` intimata u lanqas l-Awtorita` intimata innifisha ma għandha xi intenzjoni fil-preżent li tiddisponi mill-istess art bil-mod kif stabbilit fl-2010.

Illi r-rikorrent iressaq numru ta' aggravji li abbażi tagħhom, skont hu, id-deċiżjoni appellata hija waħda żbaljata, u ċioe`:

1. Illi s-sit preżententement jinsab ġia pplottjat u kwindi meta l-Awtorita` tgħid li ma tistax taċċedi għal *piecemeal requests* qiegħda tkun żbaljata;
2. Is-sit ma jistax jinbiegħ "*as a whole site"* stante li hemm triq li ġiet iffurmata proprju f'nofsu;
3. Illi Plot 6 huwa wieħed periferali u għalhekk mhux se jintralċa ma' xi żvilupp ieħor li tkun trid tagħmel l-Awtorita` intimata jekk tbiddel l-iskema.

Ikkunsidra:

Illi t-Tribunal josserva illi ai termini tal-artikolu 7 (2) (c) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorità tal-Artijiet għandha l-funzjoni li "*tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta…"*

Illi għaldaqstant, dak li jrid jeżamina dan it-Tribunal huwa jekk bid-deċiżjoni appellata l-Awtorità intimata mxietx in linea mal-obbligi mposti fuqha bil-Liġi jew inkella mod ieħor u jekk l-istess deċiżjoni kinitx waħda raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi.

Noel Gauci, *manager* mal-Awtorita` intimata, xehed illi peress li s-sit jinsab f'żona ta' żvilupp, id-*Disposals Committee* tal-Awtorita` ħa deċiżjoni li jevalwa sew kif l-aħjar jinqasam l-istess sit. Stqarr ukoll illi mhix l-intenzjoni tal-Awtorita` li għalissa terġa' tmexxi l-proċess li kien beda fl-2010 mal-Awtorita` tal-Ippjanar u li kien ġie *shelved.*

Ir-rikorrent xehed illi huwa u martu proprjetarji tal-fond numru 35, Triq Philippe de Vendome, Marsascala, liema fond huwa adjaċenti għas-sit in kwistjoni. Spjega li skont is-*South Malta local plan* tal-2006, it-territorju in kwistjoni huwa kkunsidrat bħala *residential priority area*/*villa area* u l-għoli tal-bini huwa dak ta' żewġ sulari. Spjega wkoll illi jekk l-Awtorita` tbiddel l-iskop tas-sit, il-fatt li Plot 6 joħroġ b'sejħa għall-offerti mhux se jippreġudika l-istess sit stante li jinsab fit-tarf tal-istess sit.

Il-Perit Anton Zammit spjega li kien inkarigat mir-rikorrent sabiex jagħmel talba lill-Awtorita` intimata sabiex jixtri porzjon art ġewwa Wied il-Għajn. Spjega li l-art in kwistjoni hija ta' daqs konsiderevoli u li kienet diġa' ġiet maqsuma fi *plots* individwali da parti tal-Uffiċju Konġunt. Illi għalhekk ma qabilx mad-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata li kien se jkun hemm spezzettar tal-art. Jispjega li hemm regoli tal-ippjanar kif is-sit sħiħ jista' jiġi mqassam fi *plots,* u għalkemm jaqbel illi l-pjan kif ġew imqassmin il-*plots* jista' jinbidel, ma jarax li jista' jkun hemm xi tibdil sostanzjali.

Ikkunsidra:

Illi d-deċiżjoni appellata hija waħda ċara u univoka, u ċioè, l-Awtorità intimata ħasset illi ma kellhiex tiddisponi mill-*plot* in kwistjoni stante li l-istess *plot* jifforma parti minn art ikbar u li għalhekk il-potenzjal tal-istess art huwa ħafna ikbar jekk dan jibqa' mhux spezzettat.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, għalkemm ir-rikorrent għandu fond adjaċenti għall-*plot* in kwistjoni, ċertament dan ma joħloq fih l-ebda tip ta' aspettattiva leġittima li s-sit għandu joħroġ għall-bejgħ jew li jekk joħroġ għall-bejgħ dan jiġi trasferit bil-fors lilu. It-Tribunal josserva wkoll illi għalkemm fl-applikazzjoni tiegħu ir-rikorrent issottometta illi huwa sid ta' biċċa art li m'għandhiex aċċess fuq triq

pubblika, ma semma xejn fir-rigward tal-fatt illi din il-biċċa art hija adjaċenti għal proprjeta` oħra tiegħu u li għalhekk, għalkemm m'għandhiex aċċess dirett fuq triq pubblika, tista' tiġi faċilment milħuqa minn fuq proprjeta` tiegħu stess u dan kif dikjarat fl-att korrettorju tal-11 ta' Ġunju 1999[1], liema att ikkoreġġa l-att li permezz tiegħu ir-rikorrent xtara l-istess art fid-9 ta' April 1999.[2]

Illi kif dan it-Tribunal sostna numru ta' drabi, anke jekk għall-grazzja tal-argument l-għan ta' min japplika biex jakkwista art tal-Gvern ikun wieħed lodevoli, l-Awtorità intimata ċertament mhix obbligata li b'xi mod tiddisponi minn art pubblika versu l-privat.[3] L-Awtorita` intimata trid tamministra l-art pubblika b'dik id-diliġenza ta' *bonus paterfamilias* u f'każ li tħoss li ma jkunx għadu l-mument li tiddisponi minn xi biċċa art in vista tal-potenzjal tagħha, allura m'hemm xejn x'wieħed jiċċensura minn tali deċiżjoni. Anzi li kieku tagħmel mod ieħor tkun qiegħda tonqos mill-obbligi tagħha.

Illi filwaqt li t-Tribunal jifhem illi *Plot 6* jista' jitqies bħala wieħed periferali meta wieħed jikkunsidra s-sit kollu, dan ma jfissirx illi jekk dan jiġi mibjugħ ma jistax jippreġudika l-potenzjal tas-sit kollu. Illi dan it-Tribunal josserva illi għalkemm orġinarjament dan is-sit kien diġa maqsum fi *plots,* u saħansitra kien ġie intavolat *outline development permission* mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, dan kollu seħħ fl-2010 u llum jista' jkun hemm alternattivi oħra ta' żvilupp għal dan is-sit, speċjalment meta wieħed jieħu in kunsiderazzjoni l-ammont ta' żvilupp li sar fl-inħawi f'dawn l-aħħar snin.

Illi mill-*case officer report* esebit a fol. 33 u 34 jirriżulta wkoll illi fil-passat kien hemm talba oħra ta' terzi għall-bejgħ ta' *plot* ieħor fl-istess sit, liema talba ġiet rifjutata da parti tal-Awtorita`. Mill-istess rapport jirriżulta wkoll illi r-rikorrent kien diġa' ssottometta applikazzjoni oħra fl-2020 għall-akkwist tal-*plot* in kwistjoni, liema applikazzjoni kienet ġiet rifjutata stante li l-Awtorita` ma kinitx f'posizzjoni li tiddisponi mill-istess *plot.* Illi kwindi huwa ċar li l-Awtorita` intimata baqgħet konsistenti fil-fehma tagħha u mxiet bl-istess kejl ma' kulħadd.

Illi għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-deċiżjoni appellata kienet waħda raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi u ma jsib xejn x'jiċċensura minnha.

Decide

[1] A fol. 74 sa 76
[2] A fol. 68 sa 72
[3] Ara f'dan is-sens Prof. Andrew Borg vs Awtorita` ta' l-Artijiet deciza fil-25 ta' April 2022 u Sandra Magri Sant Fournier vs l-Awtorita` tal-Artijiet deciza fl-10 ta' Dicembru 2020

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

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur