MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

28 ta' Novembru, 2022

Rikors Numru 45/2022

Emanuel Abela

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Emanuel Abela** ippreżentat fil-31 ta' Mejju, 2022, li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

1. *Illi r-rikorrenti għamel talba bil-miktub lill-Awtorità intimata sabiex ikun jista' jakkwista l-arja tal-prorpjetà bin-numru 203, Flt 2, Immaculate Conception Street, fl-Imsida.*

2. *Illi l-Awtorità intimata permezz ta' ittra datata 10 ta' Mejju, tas-sena 2022, infurmat lir-rikorrenti li t-talba tiegħu kienet qiegħda tiġi respinta minħabba:*

   Please be informed that the Authority reviewed the application on the 6/4/2022 and the decision was to refuse your request since airspace requested is reserved for future Development of Social Housing units.

3. *Illi l-appellant jirrileva illi d-deċiżjoni finali meħuda mill-Awtorità intimata hija waħda inġusta, irraġjonevoli bbażata fuq konsiderazzjonijiet irrelevanti u kif ukoll sproporzjonata għall-fatti speċje tal-każ u dan kif se jipprova l-istess esponenti waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna.*

4. *Illi jiġi rilevat illi fl-ittra mibgħuta mid-Awtorità intimata ingħataw raġunijiet ġeneriċi u li ma jissostantjawx id-deċiżjoni finali meħuda. Dan imur kontra l-prinċipji amministrattivi ben assodati, li jisħqu li kull Dipartiment irid jagħti mhux biss raġunijiet ġeneriċi għad-deċiżjonijiet meħuda minnu iżda wkoll jagħti raġunijiet ċari u raġonevoli.*

5. *Illi l-unika speċi ta' raġuni illi ingħatat u dan biss b'mod ġeneriku kien il-fatt illi ġie rilevat illi l-imsemmija arja hija riservata għall-iżvilupp futur ta' social housing units. Illi għalkemm il-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta jispeċifika li tali applikazzjoni tista' tiġi rrifjutata a bażi ta' interess pubbliku pero' awtorità pubblika ma tistax tuża din il-bażi mingħajr ma tispeċifika r-raġuni li skond hi tmur kontra l-interess pubbliku. Dan huwa prinċipju bażilari fil-kamp amministrattiv. In-nuqqas li tingħata raġuni irendi d-deċiżjoni in kwistjoni irraġjonevoli u din il-Qorti għandha s-setgħa tissindika l-istess.*

6. *Illi jiġi rilevat illi l-proprjetà surreferita ġiet akkwistata mill-mittenti permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala Dok 'A'. Illi l-fond ossia' l-flat numru 2 tal-mittenti jinstab mibni fuq garage sottostanti ta' sidien privati oħra u jikkonsisti f'sular wieħed bil-bejt esklussiv tiegħu u bit-tgawdija tal-arja. Illi għalhekk, il-blokka bini hija kollha proprjetà privata tal-mittenti u terzi persuni oħra apparti l-arja u bejt illi huma l-proprjetà esklussiva tal-Istat Malti. Illi l-mittenti jirrileva illi huwa ferm inopportun u rraġjonevoli illi jsir żvilupp min-naħa tal-Istat Malti fi blokka illi tippartjeni lil residenti privati fosthom il-mittenti. Illi sabiex ikun hemm tali żvilupp wieħed irid jara l-interessi ta' tali residenti privati u dan sabiex m jinħoloq l-ebda inkonvenjent fosthom l-istabilita tal-bini. Illi huwa ferm improbabli għalhekk illi jsir tali żvilupp.*

7. *Illi apparti minn hekk, jiġi rilevat illi s-social housing units jinsabu faċċata ta' din il-blokka ta' appartamenti – fi kliem ieħor fil-blokka ta' appartamenti tal-mittenti ma jeżistu l-ebda social housing units iżda jeżistu social housing units fi blokka oħra separata faċċata ta' din il-blokka mertu tal-kawża odjerna liema blokok ma jmissux ma' xulxin u m'għandhomx x'jaqsmu xen ma' xulxin u għalhekk tali żvilupp semmai għandu jsir fil-blokka u mhux fil-blokka fejn għandu l-proprjetà l-mittenti.*

8. *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-Awtorità intimata meta teżerċita d-diskrezzjoni tagħha għandha żżomm bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tal-applikant. Illi fid-Dritt Amministrattiv huwa prinċipju assodat li:*

'' a person in whom is vested a discretion must exercise his discretion upon reasonable grounds. A discretion does not empower a man to do what he likes merely because he is minded to do so – he must in the exercise of his dscretion do not what he likes but what he ought. In other words, he must, by the use of his reason, ascertain and follow the course which reason directs. He must act reasonably''

Fis-sentenza, Associated Provincial Picture Houses Ltd v. Wednesbury Corportion ([1948] 1KB 223 at 229) Lord Greene MR osserva li:

''it is true that discretion must be exercised reasonably. Now what does that mean? Lawyers familiar with the phraseology used in relation to exercise of statutory discretions often use the word 'unreasonable' in a rather comprehensive sense. It has frequently been used and is frequently used as a general description of things that must not be done. For instance, a person entrusted with a discretion must, so to speak, direct himself properly in law. He must call his own attention to the matters which he is bound to consider. He must exclude from his consideration matters which are irrelevant to what he has to consider. If he does not obey those rules, he may truly be said, and often is said, to be acting 'unreasonably'.

9. *Illi għalhekk dan l-Onorabbli Tribunal għandu jħassar l-imsemmija deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet datata għaxra (10) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022).*

Għaldaqstat u in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu:

1. *Jiddikkjara illi d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet għaxra (10) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) hija żbaljata u inġusta u għalhekk tali deċiżjoni għandha tiġi mħassra u revokata u dana għar-raġunijiet hawn fuq indikati;*

2. *Jordna lill-intimat Awtorità tal-Artijiet sabiex jaċċettaw it-talba bil-miktub magħmula mill-appellant;*

3. *Torda kull provvediment ieħor illi dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fl-20 ta' Ġunju, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Emanuel Abela;*
2. *Illi r-rikorrent applika biex jixtri l-arjja ta' 203, Flat 2, Immaculate Conception street, Mosta*
3. *Illi l-Awtorita' ċaħdet din l-applikazzjoni peressli 'airspace requested is reserved for future development of Social Housing Units'*
4. *Illi rikorrenti ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavolaw 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 d-deċiżjonji tal-awtorita' hija spjegata ċara u ċertament fl-interess pubbliku;*
II. *Illi għalhekk l-Awtorita' tal-Artijiet mhux biss kellha kull dritt li tieħu din id-deċiżjoni iżda kellha l-obbligu li tieħu tali deċiżjoni ai terini ta' Artikolu 7(2) (c) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*
III. *Illi għalhekk it-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.*
IV. *Illi l-Awtorita qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri*
V. *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 u tiċħad dan l-appell;

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 10 ta' Mejju, 2022, li permezz tagħha ġie nfurmat li t-talba tiegħu sabiex jakkwista l-arja tal-proprjeta` bin-numru 203, Flat 2, Immaculate Conception Street, Msida kienet ġiet rifjutata peress li l-istess arja kienet riservata għal żvilupp futur ta' akkomodazzjoni soċjali.

Illi mill-provi jirriżulta illi l-fond 203, Flat 2, Triq il-Kunċizzjoni, Msida kien ġie akkwistat minn missier ir-rikorrent mingħand il-Gvern ta' Malta permezz ta kuntratt datat 27 ta' April, 2001.[1] Sussegwentement, permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Settembru 2005 ir-rikorrent xtara l-istess fond mingħand ommu w missieru.[2] Illi kemm fil-kuntratt tal-2001 u fil-kuntratt tal-2005 kien stipulat illi ***"Il-Gvern għandu id-dritt li jiżviluppa l-bejt tal-blokk u l-arja relattiva kif diġà ntqal u għalhekk il-Gvern għandu d-dritt li jwaqqa' u ineħħi kull kostruzzjoni li jkun hemm fuq il-bejt eżistenti u jerġa' jibni l-istess kostruzzjonijiet fuq il-bejt tas-sular ġdid jew sulari ġodda li l-istess Gvern ikun tella' fuq il-bejt;".***

[1] Dokument a fol. 37
[2] Dokument A a fol. 6

Illi għalhekk filwaqt li l-Gvern, permezz tal-kuntratt tal-2001, għadda l-użu tal-imsemmi bejt u arja, irriserva favurih il-proprjeta` tal-istess. U huwa proprju abbażi ta' din ir-riserva li l-Awtorita` intimata ħarġet ir-rifjut għat-talba tar-rikorrent.

Ikkunsidra:

Noel Gauci, *Manager* mal-Awtorita` intimata, stqarr illi hija l-Awtorita` tad-Djar li tevalwa jekk arja hix idoneja jew le biex jinbnew *units* ġodda ta' akkomodazzjoni soċjali.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi preżentement m'hemmx aċċess għall-arja ta' fuq l-appartament tar-rikorrenti. Illi d-difensur tar-rikorrenti ssottometta illi fl-eventwalita` li l-Gvern jagħmel xi proġett fuq l-imsemmi appartament huwa jrid jesproprja xi parti jew addirittura l-appartament kollu għaliex mhux possibbli li jiġi kostruwit aċċess mill-partijiet komuni, liema partijiet *del resto* huma proprjetà tal-privat. Jirriżulta wkoll illi jekk il-Gvern ikun irid aċċess minn ġol-imsemmija blokka ta' appartamenti allura jrid ukoll jew jesproprja l-istess partijiet komuni jew jasal f'xi tip ta' ftehim mas-sidien tal-istess appartament fosthom ir-rikorrent. Illi mill-*case officer report* jirriżulta wkoll illi fiż-żona in kwistjoni huwa permess bini ta' għoli ta' erba' (4) sulari u fil-preżent il-binja diġà hija ta' żewġ sulari. Kwindi dak li l-Gvern jista' possibbilment jibni huma żewġ sulari oħra b'żewġ appartamenti f'kull sular in vista tad-daqs tal-blokka.

Illi pero` dan it-Tribunal josserva illi fuq wara tal-istess appartamenti hemm biċċa art imdaqqsa li taqa' fiż-żona ta' żvilupp. It-Tribunal ma għandu ebda tagħrif jekk din il-medda art hijiex tal-Gvern jew tal-privat. Pero` f'dan l-istadju dan it-Tribunal m'għandux prova li jekk din l-art hija tal-Gvern jew jekk il-Gvern jakkwista l-istess art, l-arja tal-blokka tal-appartamenti in kwistjoni tkunx tista' tiġi aċċessata u kwindi utilizzata għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali.

Illi t-Tribunal josserva wkoll illi kemm l-*ante causa* tar-rikorrent u kemm ir-rikorrent kienu ben konsapevoli tad-drittijiet li kienu qed jakkwistaw permezz tal-kuntratti li bihom xtraw l-appartament in kwistjoni u kwindi konxji illi l-Gvern kien qiegħed jirriserva favur tiegħu l-arja tal-istess appartament. It-Tribunal josserva wkoll illi ai termini tal-Artikolu 7 (2) (c) l-Awtorita` intimata għandha obbligu legali li tamministra bl-aktar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art pubblika. Naturalment dan l-obbligu trid teżerċitah b'mod raġjonevoli u fil-parametri tal-istess liġi.

Illi dan it-Tribunal, filwaqt li jifhem li kif qegħdin l-affarijiet bħalissa jista' jkun diffiċli ħafna li tiġi żviluppata l-arja tal-appartament in kwistjoni u l-arja tal-appartament biswit, kif spjega Noel Gauci hija l-Awtorita` tad-Djar li tieħu ħsieb proġetti ta' akkomodazzjoni soċjali. Kwindi fil-fehma tat-Tribunal, kien ikun għaqli li qabel l-Awtorita` intimata waslet għad-deċiżjoni ikkonsultat mal-entita` msemmija u vverifikat jekk l-istess entita` għandhiex xi proġetti maħsuba għall-arja in kwistjoni għal dak li għandu x'jaqsam akkomodazzjoni soċjali. Ikun biss wara li tittieħed tali informazzjoni li l-Awtorita` intimata tkun fl-aħjar posizzjoni li terġa' tevalwa t-talba mressqa mir-rikorrent.

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jirrevoka d-deċiżjoni appellata sabiex l-Awtorita` intimata tagħmel l-eżerċizzju hawn fuq imsemmi, u wara li tikseb tali informazzjoni tkun f'posizzjoni aħjar li tivvaluta dak li qed jitlob ir-rikorrent.

Finalment it-Tribunal jirrileva illi ma jistax jilqa' t-tieni talba tar-rikorrent peress li huwa ma jistax jissostitwixxi d-diskrezzjoni fdata f'idejn l-Awtorita` intimata.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, filwaqt li qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrent sabiex iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni appellata, jiċħad it-tieni talba tar-rikorrent u jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ntqal hawn fuq u jistieden lill-Awtorita` intimata sabiex tieħu in konsiderazzjoni dak li ntqal fil-korp ta' din is-sentenza qabel terġa' tirrikunsidra t-talba tar-rikorrent.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur