TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH B.A., LL.D., M. Jur. (Eur Law), Dip. Trib. Eccles. Melit.

Rikors Numru 5/2022 SG

Anthony u Mary Rose konjuġi Scicluna

Vs

Awtorita` ta' l-Artijiet

Illum it-Tlieta, 6 ta' Diċembru 2022

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' l-appell ta' Anthony u Mary Rose konjuġi Scicluna ppreżentat fl-1 ta' Lulju 2022 fejn ippremettew:

Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru 12, Triq ta' Wara s-Sur, Victoria, Ghawdex li lilu juzaw bhala r-residenza taghhom.

Illi jmiss ma dan il-fond taghhom hemm fond ossia appezzament ta' art propjeta tal- Awtorita ta' l-Artijiet li hu imqabbla lir-rikorrenti, liema art hija maghrufa bhala "Tal-Mejda' Jew Ta' Wara s-Sur' fil-limiti ta' Victoria, Ghawdex.

Illi dan l-apprezament ta' art huwa unikament accessibbli mill-propjeta tar- rikorrenti u jifforma u huwa aggunt ma l-istess fond fejn iservi bhala l-gnien ghal 1- istess dar tar-residenza.

Illi r-rikorrent talbu lil Awtortia ta' l-Artijiet sabiex jakkwistaw dan il-fond u dan fit-termini ta' l-Artikolu 31(a) u/ jew 31 (b) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi permezz ta' deċiżjoni mehudha fl-atti tal-file numru E/11/2002/1/7 u fl- Applikazzjoni numru GLA1/2021/1619, datata is-16 ta' Gunju 2022 1-initmat rrifjuta t-talba tar-rikorrenti stante illi "site can only be granted by Agricultural Lease since it consists of land Outside Development Zone"

Illi r-rikorrenti hassew ruhhom aggravati b'din id-decizjoni ta' rifjut, u dan peress illi r-raguni ghar-rifjut migjuba minn l-intimat ma hijiex necessarjament korretta.

Illi ghalkemm jista' jkun illi teknikament din l-art taqa' zona barra l-izvilupp din l- art tinsab qalb l-izvilupp u hija aggunta mad-dar tar-residenza tar-rikorrent fejn kif gia gie spejegat isservi bhala gnien ma l-istess dar. Ghalhekk ma jistax jinghad illi ma hemmx l-uzu residenzjali. In oltre kif gia gie fuq sottomess l-istess art hija accessibbli unikmant mid-dar tar-rikorrenti.

Illi teknikament anke jekk fond ikun jaqa' f'Outside Development zone, dan ikollu diversi koncessjonijiet ta' zvilupp u uzu aktar minn art purament fil-miftuh, meta jkun aggunt ma dar ta' residenza.

Illi in oltre magemb din l-art hemm siti koperti b'permessi validi mahruga minn 1- awtorita ta' l-Ippjanar.

Illi jidher illi dawn il-fatturi ma ttihedux in konsiderazzjoni meta giet deciza 1- applikazzjoni tar-rikorrenti.

Illi ghalhekk l-esponenti jidrilhom illi hemm lok illi d-decizjoni ta' l-initmat tigi riveduta gudizzjarjament minn dan it-Tribunal.

Ghaldaqstant 1-esponenti umilment jitlobu lil dan 1-Onorabbli Tribunal sabiex ihassar d-decizjoni ta' l-intimat fuq citata u jordna lil inttimat sabeix jirrevedi d- decizjoni tieghu fis-sens illi jilqa t-talba tar-rikorrenti.

Ra r-risposta ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet fejn ġie eċċepit:

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

Illi l-appellanti Scicluna intavolaw mal-esponenti talba li ġiet ennumerata bħala GLA1/2021/1619 fejn talbu li jixtru biċċa art ta' madwar 400 metru kwadru, u liema tmiss mal-proprjeta' tagħhom u hija aċċessibbli mill-istess. Din l-art diga hija mqabbla lill-istess rikorrenti mill-Awtorita' esponenti.

Illi l-esponenti irrifjutat din it-talba minħabba li 'Site can only be granted by Agricultural Lease since it consists of Land Outside Development Zone'.

Illi l-appellanti ħassewhom aggravati minn din id-deċiżjoni u għalhekk interponew dawn il-proċeduri, u liema qegħdin jiġu imwieġba kif ġej;

Illi l-appellanti jsostnu li r-raġuni għar-rifjut ma hijiex neċessarjament korretta, u dan filwaqt li huma stess jikkonċedu (fatt li ma jirriżultax li qiegħed jiġi kkontestat) li din l- art taqa f'outside development zone. Dan kif ser jiġi wkoll ippruvat fil-mori ta' dawn il- proċeduri.

Oltre dan jiġi senjalat li l-Awtorita esponenti, fid-deċiżjoni ta rifjut tagħha, bl-ebda mod ma indikat illi ma hemmx xi użu residenzjali, u saħansitra hija ma rabtet bl-ebda mod dan ir-rifjut mal-użu tal-art in kwistjoni. Di fatti, u kif ser jiġi ippruvat fil- mori, l- Awtorita' għamlet u ħadet in konsiderazzjoni dawn il-fatti kollha, inkluż li din l-art għandha diga aċċess dirett mid-dar tal-appellanti.

Illi jibqa l-fatt ukoll, illi xejn ma jibdel id-desinjazzjoni (designation) tas-sit minn outside development zone. Di fatti, l-esponenti tkompli billi tissenjala li lanqas il-possibilta' ta xi konċessjoni għall iżvilupp o meno, jew xi żviluppi fil-viċinanzi ma jbidlu tali desinjazzjoni. Illi għalhekk ċertament ma jistax jinstab li d-deċiżjoni tal-Awtorita' kienet b' xi mod inkorretta, hekk kif dak dikjarat fl-istess huwa fattwali u korret.

Illi aktar minn hekk, u kif ser jiġi muri, dan ir-rifjut huwa ibbażat fuq il-policies vigenti tal-Awtorita' u hija wkoll uniformi ma deċiżjonijiet oħra f' talbiet identiċi.

Illi kif ser jirriżulta wkoll fil-mori, l-Awtorita esponenti għamlet il-konsiderazzjonijiet kollha neċessarji u relevanti sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha. Hija ikkunsidrat fost l-oħrajn in-natura agrikola tal-art, id-desinjazzjoni taż-żona, l-fatt li l-art tinsab diga mqabbla lill-appellanti, u l-aċċess illi huma diġa għandhom għall-istess.

Illi tali konsiderazzjonijiet, u saħansitra id-deċiżjoni aħħarija ittiehdu fid-dawl tal- obbligi imposti fuq l-Awtorita' esponenti mill-Kapitlu 563 sabiex tamministra l-art tal- Gvern ta' Malta bl-aħjar mod possibli. Huwa fl-interess ta' din l-aħjar amministrazzjoni tal-art, li l-Awtorita' irrifjutat it-talba tal-appellanti.

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentata;

Sema' x-xhieda;

Sema' trattazzjoni finali.

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidra:

Fattispecie tal-każ

Ir-rikorrenti għandhom art proprjeta' ta' l-Awtorita' intimata li hija mqabbla għandhom. Din l-art magħrufa bħala 'Tal-mejda' jew 'Ta' wara s-Sur' tinsab fil-limiti ta' Victoria, Għawdex u hija art li tmiss mal-fond ta' residenza ta' l-istess rikorrenti u hija aċċessibbli unikament mill-proprjeta' ta' l-istess rikorrenti.

Irriżulta li r-rikorrenti għamlu talba sabiex jakkwistaw din l-art iżda permezz ta' deċiżjoni datata 16 ta' Ġunju 2022, l-Awtorita' intimata rrifjutat it-talba "*since site can only be granted by agricultural lease since it consists of agricultural land outside development zone.*"

Din il-proċedura ġiet istitwita peress li l-applikanti qed isostnu li r-raġuni tar-rifjut miġjuba mill-intimat ma hijiex neċessarjament korretta. Ġie dikjarat li din l-art tintuża bħala parti mid-dar tar-residenza tar-rikorrenti u ċioe' bħala ġnien anness ma' l-istess dar u għalhekk hemm użu residenzjali. Intqal ukoll li nonostante li l-fond jkun jaqa' f' outside development zone, dan ikollu diversi konċessjonijiet ta' żvilupp u użu aktar minn art purament fil-miftuħ meta jkun aġġunt ma' dar ta' residenza.

Permezz ta' din il-proċedura, it-Tribunal qed jintalab iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata u jordna lil Awtorita' intimata sabiex tirrevedi d-deċiżjoni tagħha.

L-Awtorita' ta' l-Artijiet oġġezzjonat għal tali talba.

Ikkunsidra

Provi prodotti

Anthony Scicluna xehed li huwa jgħix fil-fond numru 12 Triq ta' Wara s-Sur Victoria Għawdex flimkien ma' martu u ġieli anke ma' bintu. Spjega li din id-dar kienet mogħtija b' ċens temporanju mingħand il-Kummissarju ta' l-Artijiet lil terza persuna u huwa kien akkwista d-drittijiet tas-snin rimanenti sakemm imbagħad ċ-ċens kien inxtara minnu u minn martu. Spjega li ma' din id-dar, hemm ġnien fuq in-naħa tal-ġenb li ngħatat lilu bi qbiela mingħand il-Kummissarju ta' l-Artijiet. Spjega li l-għalqa hija aċċessibbli biss mid-dar tiegħu u hija kompletament imdawwra bi preċint. Spjega li l-art tifforma parti mill-ġnien tad-dar tiegħu u fiha għandhom diversi siġar. Spjega li d-dar tiegħu taqa' f' outside development zone iżda riċentament ingħata permess lil terzi sabiex jibnu garaxx jew store. Spjega li riċentement huwa applika biex jissanzjona xi varjazzjonijiet u nħariġlu permess. Qal li huwa u l-familja tiegħu dejjem qiesu dan il-ġnien bħala parti mid-dar tagħhom.

Mark Cini in rappreżentanza tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar, ippreżenta sett ta' permessi li nħarġu mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Uħud minnhom kienu permessi sabiex issir żieda mal-iżvilupp residenzjali bil-għan li ssir swimming pool f' partijiet mis-sit li huwa *outside development zone*. Ikkonferma li f' żoni *outside development zone,* jistgħu jinħarġu permessi ta' żvilupp li jkunu fil-parametri tal-policies viġenti ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Sussegwentement, ġie wkoll ippreżentat il-permess maħruġ lir-rikorrenti għal sanzjonar ta' xi varjazzjonijiet fid-dar ta' residenza tiegħu. F' seduta oħra, ġie eżebit permess maħruġ mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, dwar sit adjaċenti għal dak proprjeta' tar-rikorrenti.

Noel Gauċi in rappreżentanza ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet spjega li huwa l-manager tal-online applications. Huwa ppreżenta l-file relattiv ta' l-applikazzjoni. Spjega li l-art li dwarha saret l-applikazzjoni tinsab *outside development zone.* Spjega li din l-art hija ġia' mqabbla lir-rikorrenti u t-talba ma' setgħetx tintlaqa' minħabba li hemm il-policy TN12/1 li tistipola li l-awtorita' ta' l-artijiet ma għandhiex toħroġ sejħiet għall-

trasferimenti ta' art agrikola tal-gvern li tinsab barra miż-żona tal-iżvilupp kif definita mill-Awtorita' tal-Ippjanar b' bejgħ.

Ikkunsidra:

Ġurisprudenza

Dan it-Tribunal jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minn dan l-istess tribunal hekk kif diversament ippresedut fl-10 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet Jan Bonello vs Awtorita` tal-Artijiet, liema sentenza ġiet ikkonfermata fl-appell deċiż fit-13 ta' Ottubru 2021. F' dak il-każ, it-talba tar-rikorrenti sabiex jixtri s-sehem ta' nofs indiviż ta' għalqa ġiet rifjutata peress li din tmur kontra l-policy TN12(1) tal-Awtorità tal-Artijiet fejn qed jingħad li l-Awtorità tal-Artijiet ma tistgħax tiddisponi minn art agrikola li tinsab barra l-iskema tal-iżvilupp. It-tribunal spjega:

"Illi r-rikorrent qiegħed jattakka d-deċiżjoni appellata principalment fuq żewg kunsiderazzjonijiet, u cioe`, fuq il-fatt illi l-Policy citata qatt ma giet ipprezentata f'dawn l-atti jew inghata tagħrif dwarha lir-rikorrent u wkoll ghaliex id-deċiżjoni hija wahda arbitrarja. Jissottometti wkoll illi ladarba l-ligi ma tohloqx limitazzjonijiet dwar x'jista' u ma jistghax tiddisponi minnu l-Awtorita` intimata, allura l-istess Awtorita` ma tistghax taghmel hi stess tali limitazzjonijiet.

Illi ai termini tal-artikolu 7 (c) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta l-Awtorita` intimata ghandha d-dmir li "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma 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, pjazez pubbliċi, 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."

Illi t-trasferiment ta' artijiet tal-Gvern hija regolata b'artikolu 31 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu jelenka d-diversi modi kif il-Gvern jista' jiddisponi mill-art pubblika. Di fatti, fil-proviso ta' artikolu 31 (b) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta, li jitratta dwar trasferiment b'irkant, wiehed isib illi ebda art ma tkun tista' tiġi trasferita jekk ma tkunx f'żona ta' żvilupp ta' bini skont xi liġi li tkun fis-seħħ minn żmien għal żmien. Madankollu dan il-proviso japplika biss ghal bejgh b'irkant u mhux ghal bejgh wara sejha ghall-offerti ai temini tas-subinciz (a). Dan huwa wkoll rifless fid-dicitura tal-istruzzjonijiet fil-formula tal-applikazzjoni in kwistjoni, u cioe` "Form GLA1".

Illi t-Tribunal josserva illi ghalkemm ma ngabux provi illi l-art in kwistjoni hija barra miz-zona ta' zvilupp, ma jirrizultax li hemm xi kontestazzjoni illi fil-fatt dan huwa l-kaz. Fil-fatt ir-rikorrent stess ikkompara l-kaz tieghu ma kazijiet ohra li jaqghu barra z-zona ta' zvilupp. Illi ghalhekk minn qari tal-artikolu 31 tal-Kapitolu 573 huwa car illi l-Awtorita` intimata ma tistghax tiddisponi minn art li ma tiffurmax parti minn zona ta' zvilupp jekk ikun se jsir bejgh b'irkant u mhux meta jkun hemm sejha ghall-offerti ai termini tal-artikolu 31 (a) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi wara li t-Tribunal ghamel l-osservazzjonijiet t'hawn fuq, allura jibqa' li jigi ezaminat x'tghid ic-citata Policy TN12 (1) peress li din kienet il-bazi tar-rifjut tal-applikazzjoni odjerna. Illi t-Tribunal

josserva illi l-Awtorita` intimata ma pprezentat l-ebda Policy fl-atti ta' dawn il-proceduri u lanqas ma gie prodott xi ufficjal mill-istess Awtorita` biex jelabora fuq l-istess Policy jekk forsi din hija xi Policy mhux miktuba, biex forsi jitfa' dawl dwarha, bhal meta perezempju dahlet fis-sehh. Illi t-Tribunal ghandu decizjoni msejsa fuq "il-bahh" totali. It-Tribunal huwa tal-opinjoni illi Policies ta' dan it-tip mhux biss ghandhom ikunu miktuba izda wkoll maghmulin pubblici fejn kulhadd jista' jaccessahom minn fuq il-website tal-Awtorita` intimata. Minn dan kollu fuq il-website tal-Awtorita` intimata, taht il-kolonna intitolata Guidelines and Policies, ma jirrizulta xejn dwar din il-kwisjtoni.

Illi filwaqt li l-Awtorita` intimata ghandha d-dover tamministra bl-ahjar mod possibbli l-art kollha tal-Gvern, il-policies u d-decizjonijiet taghha ghandhom ikun trasparenti. Jekk din il-Policy tezisti ghandha tkun facilment accessibbli u mhux tinzamm sigrieta. Ghalhekk fl-opinjoni tat-Tribunal, l-Awtorita` intimata naqset meta f'decizjoni taghha iccitat Policy li mbaghad lanqas biss giet esebita jew nghatat xi informazzjoni ta' valur dwarha quddiem dan it-Tribunal. Kwindi dan it-Tribunal ma jistghax jaghti ragun lill-Awtorita` intimata meta fir-risposta taghha issottomettiet illi hija applikat id-diskrezzjoni taghha fil-parametri tar-ragjonevolezza. L-Awtorita` kienet karenti ghal kollox fil-provi mressqa quddiem dan it-Tribunal biex b'hekk l-istess Tribunal ma jista' bl-ebda mod jissindika jekk tali decizjoni kinitx ragjonevoli jew le. Kwindi, fin-nuqqas ta' spjegazzjoni x'wassal lill-Awtorita` intimata tasal ghad-decizjoni taghha, ir-rikorrent ghandu ragun jilmenta illi d-decizjoni appellata hija wahda arbitrarja u msejsa fuq Policy li ma ssibx il-fondament taghha fil-ligi."

Madanakollu, fil-każ odjern, kopja tal-*policy* ġiet ippreżentata u xehed dwarha r-rappreżentant ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet. Għaldaqstant, is-sitwazzjoni li għandu quddiemu dan it-Tribunal hija differenti mill-każ fuq ċitat.

Ikkunsidra

Dan it-Tribunal jirribadixxi li l-Awtorità intimata hija responsabbli sabiex tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika. L-Awtorità intimata għalhekk għandha l-obbligu legali illi tamministra l-art tal-Gvern ta' Malta bl-aħjar mod, u b' mod raġjonevoli għandha twieżen il-fatti kollha sabiex tasal għad-deċiżjoni tagħha. Kwindi trid taġixxi kif jaġixxi l-missier tajjeb ta' familja.

Dan it-Tribunal iqis li f' dan il-każ, irriżulta li din l-art in kwistjoni hija desinjata bħala sit *outside development zone*. Il-fatt li tressqet prova li kien hemm permessi ta' żvilupp li nħarġu fir-rigward ta' siti oħra *outside development zone* mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma tagħtix sostenn lit-teżi tar-rikorrenti. Dana peress li tali permessi jkunu nħarġu skont *policies* viġenti tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar u nonostante li jinħarġu tali permessi ta' żvilupp, l-art xorta waħda tibqa' desinjata bħala *outside development zone*. F' dan il-każ, jirriżulta li l-Awtorita' intimata qieset li din l-art hija *outside development zone* kif fil-fatt ġie wkoll maqbul mir-rikorrenti u mbagħad għaddiet biex applikat il-*policies* tagħha viġenti f' dawn iċ-ċirkostanzi.

Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku tressqu provi fis-sens li l-Awtorita' intimata akkoljiet talbiet simili għal dik odjerna fir-rigward ta' artijiet li kienu *outside development zone*.

It-Tribunal ħa in konsiderazzjoni li f' dan il-każ, din id-deċiżjoni ttieħdet minħabba l-fatt li skont il-policy viġenti TN12(1) :

"*L-Awtorita' tal-Artijiet m' ghandhiex tohrog sejhiet ghat-trasferiment t' art agrikola tal-Gvern li tinsab barra miz-zona tal-izvilupp kif definita mill-Awtorita' tal-Ippjanar b' bejgh.*"

In fatti, kopja tal-*policy* ġiet ippreżentata u xehed dwarha r-rappreżentant ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet.

Għalhekk in vista' ta' tali policy viġenti, ġialadarba din l-art hija desinjata bħala *outside development zone*, l-Awtorita' ta' l-Artijiet ma għandhiex toħroġ sejħiet għal trasferiment ta' din l-art b' bejgħ. Dak li għamlet l-Awtorita' ta' l-Artijiet, kienet li ħadet id-deċiżjoni ai termini tal-*policy* viġenti, preċiżament Policy TN12.

It-Tribunal iqis li l-Awtorita' mxiet b' mod korrett u mal-prassi normali li tittieħed f' ċirkostanzi simili in linea ma' din il-policy appena ċitata. In oltre, fid-deċiżjoni li waslet għaliha l-Awtorita' ħadet in konsiderazzjoni in-natura agrikola ta' l-art, id-desinjazzjoni taż-żona, l-fatt li l-art tinsab diġa' mqabbla lir-rikorrenti u l-aċċess li l-istess rikorrenti għandhom għall-istess art.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet hawn fuq sottomessi, dan l-Onorabbli Tribunal qed jiċħad l-appell tar-rikorrenti bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti.

(ft) Dr. Simone Grech
President tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur