MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

11 ta' Settembru 2023

Rikors Numru 34/2023

Mario Frendo

Vs

Awtorità ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Mario Frendo** ippreżentat fid-9 ta' Marzu 2023 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

Illi r-rikorrent huwa operatur ta' Horse riding School li ilha topera għal aktar minn erbgħin sena minnu u minn membri oħra tal-familja Frendo fil-lok sitwat parti minn fejn kien il-Kumpless ta' Ħal Ferħ fejn iż-żwiemel kienu jgħaddu minn naħa waħda tat-triq u jidħlu fiż-żona tal-Majjistral Park għal esperjenza sigura ta' horse riding.

Illi minħabba rinovamenti fil-Kumpless ta' Ħal Ferħ il-kuntratt tal-kera fejn kien jopera r-rikorrent l-attivita' tiegħu tal-horse riding ġie terminat u l-Horse riding School tar-rikorrent teħtieġ post ieħor minn fejn topera.

Illi l-post propost lill-Awtorita ta' l-Artijiet huwa circa erba mija u ħamsin metru l-bogħod mill-post eżistenti u jinsab fil-viċinanza mmedjata ta' Majjistral Park minn fejn l-esperjenza tal-Horse riding titwettaq.

Illi dan il-post huwa passaġġ aktar sigur minħabba l-fatt illi parti żgħira mit-triq pubblika ser tintuża. Importanti ukoll jiġi notat illi t-triq eżistenti, Triq il-Kappella tal-Militar, fejn l-Horse Riding School eżistenti hija sitwata qiegħda tiġi mwessa sabiex tiġi b'żewġ karreġġjati u għalhekk fejn bħalissa tinsab il-Horse Riding School ma jibqax aktar sigur għal l-istess Horse Riding School.

Illi x-xogħlijiet sabiex titwessa t-triq imsemmija diġa bdew fil-post fil-mument minn Infrastructure Malta fit-Triq in-Naħħalieja u ser ikomplu fuq Triq il-Kappella tal-Militar.

Illi il-post propost għall-Horse Riding School huwa propost fuq art li mhijiex mikrija jew imqabbla lil ħadd u hija fi stat ta' abbandun.

Illi il-post propost għall-Horse Riding School ser jikkonsisti fi stalel għaż-żwiemel u binja żgħira sabiex tintuża bħala maħżen u uffiċċju anċillari kif ukoll toilets għall-klijenti li jużaw il-Horse Riding School.

Illi l-eżistenti Horse Riding School hija l-għajxien tal-familja Frendo u l-impjegati tagħhom.

Illi l-eżistenti Horse Riding School għandha erbatax-il żiemel li ma jkunu għal ebda użu u li jridu jiġu maqtula sakemm l-istess Horse Riding School tibqa' topera.

Illi l-imsemmija Horse Riding School kull ma qed titlob huma circa ta' tomnejn art, li hija żgħira ħafna mill-eluf ta' tomniet li l-Gvern jippossjedi fil-viċinanzi.

Illi minħabba li l-Horse Riding School ila hemm għal aktar minn erbgħin sena u l-ebda tibdil fir-rotta taż-żwiemel f'Majjistral Park qiegħda tiġi proposta m'hemm l-ebda impatt negattiv minħabba it-tibdil fil-post propost.

Illi l-Awtorita ta' L-Artijiet kriet art fiż-żona adjaċenti lill-iscouts bħala camping site u parkeġġ.

Illi l-Awtorita ta' L-Artijiet kriet art fiż-żona adjaċenti lill-Kunsill Lokali tal-Mellieħa.

Illi l-Awtorita ta' L-Artijiet kriet art fiż-żona adjaċenti lill-Majjistral Park għal diversi utiilitajiet.

Illi il-propost Horse Riding School jikkumplimenta sew ma' l-utilitajiet adjaċenti u ma jikkawża l-ebda kunflitt ma l-utilitajiet l-oħra ta' l-artijiet mikrija jew assenjati mill-Awtorita' ta' l-Artijiet.

Illi r-rikorrent għamel talba lill-Awtorita' ta' l-Artijiet għall-assenjazzjoni ta' proprjeta' tal-Gvern ai termini ta' l-Artikolu 31(a) jew 31(b) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi b'referenza għat-talba tiegħu fir-rigward ta' l-assenjazzjoni tas-sit fi Triq il-Kappella tal-Militar, Mellieħa, r-rikorrent ġie nfurmat permezz ta' ittra datata 15 ta' Frar 2023, li l-Awtorita' msemmija rrivediet l-applikazzjoni fit-8 ta' Frar 2023 u li d-deċiżjoni kienet li tirrifjuta it-talba tar-rikorrent għal raġuni li s-sit rikjest jifforma parti minn żona ikbar fin-Northwest local Plan li huwa indikat għall-żvilupp stabbilit għall-użu li ma jinkludiex riding school. Is-sit għalhekk ma jistax jiġi dispost għall-użu rikjest, lanqas ma jista' jifforma parti minn eżerċizzju t'assenjazzjoni li jikkomprometti kwalunkwe pjanar formali futuri tal-proprjeta' tal-Gvern.

Illi ai termini ta' l-Artikolu 57 ta' l-Att dwar l-Awtorita ta' l-Artijiet, Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrent ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni ta' l-Awtorita' msemmija, minħabba li tali deċiżjoni ma tirrelatax ma' każijiet li jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord tal-Arbitraġġ

ta' l-Artijiet, qiegħed jinterponi dan l-appell quddiem dan l-Onorabbli Tribunal fi żmien għoxrin (20) ġurnata minn notifika tad-deċiżjoni ta' l-Awtorita' tal-Artijiet.

Għaldaqstant r-r-rikorrent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex

1. Tħassar, tirrevoka u tannulla id-deċżżjoni ta' l-Awtorita ta' l-Artijiet tat-8 ta' Frar 2023 fejn irrifjutat l-asseenjazzjoni lir-rikorrent tas-sit fi Triq il-Kappella tal-Militar, Mellieħa.

2.. Tikkundanna li l-istess Awtorita' ta' l-Artijiet tħallas l-ispejjeż inkorsi f'dawn il-proċeduri.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fl-24 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet suċitati nhar l-għaxra (10) ta' Marzu elfejn tlieta u għoxrin (2023) u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi;

2. Illi r-rikorrenti Frendo intavola l-applikazzjoni mal-esponenti u li ġġib in-numru GLA1/2023/0002 li permezz tagħha talab 'for relocation of existing horse riding school (functioning for over 40 years) due to closure of rental agreement on existing premises and due to safety reasons due to widening of the road (Triq il-Kappella tal-Militar). The new location is in the immediate vicinity of Majistral Park where horses are taken for horse riding activities'.

3. Illi l-esponenti irrifjutat din it-talba minħabba illi 'The Requested site forms part of a larger area within the Northwest Local Plan which is indicated for the establishment of a development brief for a use which does not include a horse riding school. The site cannot therefore be disposed for the requested use, nor cannot form part of a piecemeal disposal exercise which would compromise any formal future re-planning of Government property.'

4. Illi r-rikorrenti ħass ruħu aggravat u interpona dan l-appell;

5. Illi l-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell:

i. Illi t-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;

ii. Illi ai termini tal-artiklu 7 (2) (ċ) 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;

iii. 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 d-deċiżjoni tal-esponent tindika kjarament ir-rifjut innifsu u jiġifieri li s-sit rikjesta tinsab parti min-Northwest Local Plan li hija indikata għal development brief. Tali pjan huwa pubbliku u għaldaqstant ir-

rikorrent kien f' posizzjoni illi seta' huwa stess jara dan il-pjan, u permezz tal-istess jifhem kif is-sit illi huwa applika fuqu ma huwiex indikat għall-użu ta' horse riding school;
iv. Illi għal kull buon fini, jiġi senjalat ukoll illi il-file relevanti huwa L/149/72/35 u mhux L/145/72/35 kif ġie indikat fl-ittra ta' rifjut.

Għaldaqstant in vista tas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-interita' tagħhom.

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 15 ta' Frar 2023 li permezz tagħha ġie nfurmat illi t-talba tiegħu għat-trasferiment ta' sit ġewwa Triq il-Kappella tal-Militar, Mellieħa kienet qed tiġi rifjutata stante li:

- ***The Requested site forms part of a larger area within the Northwest local Plan which is indicated for the establishment of a development brief for a use which does not include a riding school. The Site cannot therefore be disposed for the requested use, nor cannot form part of a piecemeal disposal exercise which would compromise any formal future re-planning of Government property.***

Ir-rikorrent xehed illi ilu snin twal jopera *horse riding school* f'ambjenti li kienu jiffurmaw parti mill-Kumpless ta' Ħal-Ferħ ġewwa Għajn Tuffieħa sakemm xi snin ilu il-Kumpless ta' Ħal-Ferħ għalaq u l-art ġiet trasferita mingħand il-Kumpanija Air Malta lil Kumpanija privata. Din il-Kumpanija privata da parti tagħha biegħhet kollox lil Kumpanija oħra, liema Kumpanija avviċinat lir-rikorrent u talbitu jiffirma xi kuntratti sabiex ikunu jistgħu iwaqqgħu il-*horse riding school* biex jimmodernizzawha. Pero` r-rikorrent spjega li kienu ġew ittraduti għax il-Kumpanija bidlet il-ħsieb u s-sit minn fejn kienu qed joperaw il-*horse riding school,* minflok, kienu se jagħmluha *tennis court.* Għalhekk il-Perit tal-istess Kumpanija għamel riċerka u sabilhom is-sit in kwistjoni minn fejn ikunu jistgħu joperaw. Ir-rikorrent xehed li l-istrutturi li beħsiebu jagħmel fis-sit huma ħitan baxxi bħala diviżorji u l-kumplament bl-injam. Spjega wkoll illi dan is-sit huwa ideali għaliex iż-żwiemel jistgħu jgħaddu mill-kampanja u mhux mit-toroq kif hija s-sitwazzjoni preżenti

Il-Perit Edgar Caruana Montaldo, Perit inkarigat mir-rikorrent, xehed illi skont in-North West Local Plan, liema pjan jikkomprendi s-sit in kwistjoni, jispeċifika illi *"the primary land uses fall within touristic accomodation, camping and horse riding facilities."* Ix-xhud għalhekk huwa tal-fehma illi l-ewwel raġuni tar-rifjut hija żbaljata. Fir-rigward tat-tieni raġuni tar-rifjut, u ċioe` li s-sit in kwistjoni ma jistax jiġi frammentat, huwa spjega illi fl-*area* in kwistjoni diġa hemm ambjenti użati bħala *car park* u *camping site* amministrati mill-iScouts, filwaqt li fil-Park tal-Majjistral hemm *cafeteria* u dormitorju. Mistoqsi mid-difensur tal-Awtorita` tal-Artijiet jekk in-North West Local Plan jagħmilhiex ċara illi l-użu primarju tas-sit jista' jintuża għal skop ta' akkomodazzjoni turistika, kampeġġ u faċilitajiet ta' *horse riding* biss jekk il-*golf course* ma tkunx ħa ssir, il-Perit Caruana Montaldo wieġeb li in vista tad-diversi *commitments* eżistenti, illum il-ġurnata l-korsa tal-golf ma tistax issir għax għandek bżonn ċertu kobor. Il-Perit Caruana Montaldo esebixxa erba' (4) *Planning Application Case Details* ta' permessi ta' żvilupp li ġew konċessi fl-akkwati.

Il-Perit Stefan Scotto, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, xehed fost affarijiet oħra illi fejn jidħlu *horse riding schools,* l-Awtorita` tal-Ippjanar għandha *policy* NWRE 3 li tistipula li dawn iridu jiġu akkomodati fi żviluppi eżistenti.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrent jopera *horse riding school* ġewwa Għajn Tuffieħa minn sit mikri mingħand Kumpanija privata. Skont ir-rikorrent, il-kirja tas-sit se tagħalaq din is-sena stess. Madanakollu t-Tribunal jinnota li ma ġie fornit b'ebda prova dwar dan għalkemm ir-rikorrent xehed illi ġie ffirmat ftehim mas-sidien. In vista tal-iskadenza tal-kirja li kien igawdi r-rikorrent, huwa għalhekk applika sabiex tiġi trasferita lilu biċċa art ftit 'il bogħod mis-sit in kwistjoni minn fejn jista' jkompli bl-attivita` kummerċjali tiegħu, anke in vista li l-istess skola għandha numru ta' żwiemel li jridu jiġu rilokati.

Illi r-raġuni prinċipali tar-rifjut tal-Awtorita` intimata hija illi s-sit identifikat mir-rikorrent għall-ġestjoni tal-attivita` kummerċjali tiegħu jifforma parti minn sit ikbar li fuqu kien hemm ppjanat li ssir korsa tal-golf u dan skont Policy NWGT1. Il-parti introduttorja tal-istess Policy tistipula hekk:

> ***NWGT 1***
>
> ***Site for Golf Course***
>
> ***The site shown on Map 57 is being indicated as a search area for the development of a golf course with ancillary built development to accommodate supporting amenities. MEPA will utilise the environmental impact assessment (EIA) process to***

determine the best layout and design for the course and the built development within the site if the environmental impacts can be adequately mitigated.

Should Government not continue to pursue the golf course proposal, MEPA will favourably consider the development or complete redevelopment of the smaller area, or parts of it, on the west of the site indicated on Map 57 subject to the preparation of a Development Brief provided that:

(iv) the prior approval of the Malta Tourism Authority is obtained;

(v) the primary land uses fall within tourism accommodation, camping and horse riding facilities with supporting amenities to the main use such as retail, catering, storage, administration etc.;

(vi) any features or structures of historical or architectural merit are conserved and integrated in the development;

(vii) new buildings are designed (height, form, massing, materials and colours) to respect and integrate well with the rural context and the contours of the site;

(viii) the site layout provides appropriate open spaces between buildings to break the bulk of the built development;

(ix) adequate access and on site parking is provided;

(x) a landscaping scheme, a planting schedule and maintenance programme, in line with the MEPA Guidelines on Trees, Shrubs and Plants for Planting and Landscaping in the Maltese Islands, indicating the details of the hard and soft landscaped areas is submitted and approved.

Illi t-Tribunal jinnota illi għalkemm fil-Policy NWGT1 tissemma l-possibilita` li tiġi żviluppata korsa tal-golf, ma ġie prodott ebda xhud biex jitfa' dawl dwar jekk din il-possibilita` għadhiex qieghda tiġi kkunsidrata. Anzi t-Tribunal jinnota illi l-Awtorita` tal-Ippjanar innifisha, u ċioe` l-awtriċi tal-Policy in kwistjoni, ħasbet għall-eventwalita` li l-kors tal-golf ma ssirx. Fil-fatt l-istess Awtorita` ppubblikat emendi għall-Policy NWGT1, liema emendi jinkludu l-possibilita` li jekk l-istess korsa ma ssirx, l-art għandha tintuża primarjament għal akkomodazzjoni turistika, kampeġġ u *horse riding facilties.*

Illi għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata kellha tindaga iktar fil-fond dwar x'kien il-ħsieb tal-Gvern fuq is-sit li dwaru kien hemm pjanijiet li ssir korsa tal-golf, anke għaliex f'dokument ippubblikat f'Jannar 2021 l-Awtorita` tal-Ippjanar għamlet reviżjoni parzjali tal-2006 North West Local Plan Policy NWGT1 u tad-*Development Brief* ta' Ħal Ferħ tal-2008 pero` ma nbidel xejn mill-possibilita` li jekk ma ssirx il-korsa tal-golf, setgħu isiru faċilitajiet` għall-*horse riding*. L-emendi li saru għall-istess Policy u *Brief*

kienu sabiex tiġi ndirizzata kwistjoni ta' bini ta' akkomodazzjonijiet turistiċi residenzjali.

Illi t-Tribunal ħa konjizzjoni wkoll tal-Policy NWRE3 li proprju titratta dwar *horse riding establishments*. Il-Perit Scotto xehed illi mhux permess li jinbnew strutturi ġodda għal *horse riding establishments*, iżda li skont iċ-ċitata *policy* dawn iridu jiġu sitwati f'bini eżistenti. Illi t-Tribunal ma jaqbilx ma' din l-interpretazzjoni. Għal aħjar intendiment ta' din il-Policy, qiegħda tiġi riprodotta hawn taħt:

> ***NWRE 3***
>
> ***Horse Riding***
>
> ***Permission may be granted for the change of use or conversion of existing buildings, particularly existing redundant livestock farms, to horse riding establishments, or to extensions to existing establishments. (Refer to Guidelines on Agriculture, Farm Diversification and Stables (2005) and any future revisions.***
>
> ***11.2.8 North West Malta is a popular area for horse riding and opportunities exist to provide more riding school facilities, which could play an important role in farm diversification. However, where appropriate access roads are to be jointly used by riders, walkers and motorists, they should be clearly signed in order to mitigate against accidents.***
>
> ***11.2.9 Existing farmsteads and groups of farm buildings, provide an ideal base for the establishment of new equestrian enterprises. The Authority considers that new or additional equestrian enterprises should be located in existing buildings, both to help ensure new uses for traditional buildings and also reduce the pressure for new, isolated buildings in the countryside.***

Illi filwaqt li t-Tribunal jifhem illi din il-Policy ġiet imfassla biex kemm jista' jkun jiġi użat il-bini eżisenti ta' rziezet biex jiġu konvertiti f'*horse riding schools*, ma jfissirx illi jekk jeżistu ċirkostanzi fejn dan ma jistax isir allura l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ma tista' tikkunsidra ebda żvilupp ieħor. Illi minn qari tal-istess Policy, it-Tribunal m'hu qed jara ebda ċaħda kategorika illi jekk issir applikazzjoni għal żvilupp bħal dak li jixtieq jagħmel ir-rikorrent, l-istess Awtorita` ma tistax tikkunsidraha. Naturalment jista' jkun hemm *policies* oħra tal-Awtorita` li jistgħu jiddeterminaw applikazzjoni simili, pero` t-Tribunal iħoss li ċertament Policy NWRE3 m'għandhiex tittieħed li teskludi kwalunkwe possibilita` li jsir tali żvilupp. Illi pero`, it-Tribunal jinnota li tali raġuni ġiet imsemmija biss fix-xhieda tal-Perit Scotto u ma tiffurmax il-bażi tad-deċiżjoni appellata.

Illi għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` kellha tagħmel eżerċizzju iktar approfondit taċ-ċirkostanzi u tieħu stampa ċara ta x'inhuma l-intenzjonijiet reali tal-Gvern għall-istess medda art. Kif ġie ppruvat, fuq l-istess

medda art diġa' hemm għadd ta' strutturi u saħansitra anke permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex jiġi mwaqqa' l-kumpless ta' Ħal Ferħ u minfloku jinbena kumpless turistiku ġdid, parkeġġ ġdid u jsir tibdil fin-*network* eżistenti tat-toroq. Illi fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-attivita` ġestita mir-rikorrent hija attivita` li tidħol sew mal-ambjenti tal-madwar, apparti li tagħti valur miżjud, anke turistiku, fiż-żona in kwistjoni. Illi min-naħa l-oħra it-Tribunal jifhem li m'hemm xejn x'iżomm lill-Awtorita` intimata li ma tiddisponix mis-sit b'mod sħiħ, u ċioe` b'bejgħ, iżda tista' tmur għal alternattivi oħra biex b'hekk xorta jkollha xi forma ta' kontroll fuq is-sit.

Għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi qabel ma l-Awtorita` intimata ħadet id-deċiżjoni appellata, fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, kellha tmur lil hinn minn sempliċement tistrieħ totalment fuq dak li tistipula l-Policy tan-*North West Local Plan*, anke għaliex l-Awtorita` li fasslet l-istess pjan, approvat żvilupp ta' proġett kapitali u wkoll ikkonċediet, permezz tad-*Development Brief Policy Framework* illi *horse riding facilities* huma anċillari għall-iżvilupp li hija diġa approvat.

DECIDE

It-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrent u jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata u għaldaqstant qiegħed jirrevoka u jannulla d-deċiżjoni appellata komunikata lir-rikorrent permezz ta' ittra datata 15 ta' Frar 2023.

Bl-ispejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur