MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

13 ta' Frar 2024

Rikors Numru 95/2023

Anne Grima u Victoria Galea

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Anne Grima u Victoria Galea** ippreżentat fl-10 ta' Awwissu 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. *Ir-rikorrenti huma sidien tal-proprjetà Maisonette Nru. 5, Sqaq Stejfen, ġewwa l-Mellieħa. Biswit din il-proprjetà tar-rikorrenti, hemm porzjon ta' art li hija proprjetà tal-Gvern li m'hijiex tintuża u li lanqas hija mibnija, iżda li tifforma parti mill-iżvilupp li fost l-oħrajn jagħmel minnu l-maisonette tar-rikorrenti.*

2. *Ir-rikorrenti xtaqu illi jakkwistaw parti minn din l-art ai termini tal-artikoli 3 u 4 tal-Avviż Legali 232 tal-2022, ċioè jakkwistawha bħala sit residwali. Għalhekk, ir-rikorrenti intavolaw applikazzjoni mal-Awtorità intimata f'dan is-sens, fejn huma spjegaw ukoll illi m'għandhom l-ebda intenzjoni li jiżviluppaw din is-sit residwali.*

3. *Madanakollu, b'ittra datata fit-18 ta' Lulju tal-2023, ir-rikorrenti ġew infurmati mill-Awtorità intimata illi hija ċaħdet din l-applikazzjoni **(Dok. 'A')**.*

4. *Ir-raġuni mogħtija lilhom f'din id-deċiżjoni kienet illi: "The requested site falls outside the 'Limits to Development Boundary' of the area designated as a Category 1 ODZ Settlement of the Northwest Local Plan. The site does not therefore qualify as a 'residual site' in terms of Article 3 of LN232/22, in that it does not form part of a larger development site by virtue of a contraint contained in a development plan".*

5. *Id-deċiżjoni msemmija hija waħda totalment żbaljata, inġusta, irraġjonevoli, u bbażata fuq kunsiderazzjonijiet għal kollox irrelevanti. Għalhekk, ir-rikorrenti ħassuhom aggravati minn din id-deċiżjoni u b'hekk qiegħdin jintavolaw dan l-umili appell, għad illi s-sit in kwistjoni filfatt tikkwalifika bħala sit residwali ai termini tal-Artikolu 3 tal-Avviż Legali 232 tal-2022, u mhux kif qiegħed jingħad fid-deċiżjoni tal-Awtorità intimata.*

Konklużjoni

6. *Id-deċiżjoni msemmija hija waħda totalment żbaljata, inġusta, irraġjonevoli, u bbażata fuq kunsiderazzjonijiet għal kollox irrelevanti. Għalhekk, ir-rikorrenti ħassuhom aggravati minn din id-deċiżjoni u b'hekk qiegħdin jintavolaw dan l-umili appell, għad illi s-sit in kwistjoni filfatt tikkwalifika bħala sit residwali ai termini tal-Artikolu 3 tal-Avviż Legali 232 tal-2022, u mhux kif qiegħed jingħad fid-deċiżjoni tal-Awtorità intimata.*

It-Talba u r-Rimedju Mitlub

1. *Ir-rikorrenti għaldaqstant jitolu lil dan l-Onorabbli Tribunal, salv kwalunkwe dikjarazzjoni jew ordni meqjusa opportuna, iħassar id-deċiżjoni ta' l-Awtorità tal-Artijiet ta' nhar it-18 ta' Lulju 2023, u/jew kwalunkwe deċiżjoni relattiva u/jew konsegwenti, u minflok jordna lill-Awtorità intimata sabiex tilqa' l-applikazzjoni tar-rikorrenti b'dana illi jsir dak kollu meħtieġ sabiex isir it-trasferiment tas-sit residwu mertu tal-imsemmija applikazzjoni.*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fit-30 ta' Awwissu 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Appell ta' Anne Grima u Victoria Galea*

2. *Illi r-rikorrenti permezz ta' applikazzjoni, bin-numru ta' referenza GLA28/2023/0038 talbu biex jixtri sit quddiem Apartment 1, Sunset*

Cove, Sqaq Stejfen, Mellieħa[1] *u dan skont l-Avviż Legali 232 tal-2022 bħala akkwist ta' sit residwi*

3. *Illi l-Awtorita' intimata rrifjutat din l-applikazzjoni peress li :*
   'The requested site falls outside the limits of the Development Boundary of the area designated as Category 1 ODZ Settlement of the NOrthwest Local Plan. The site does not therefore qualify as a residual terms in term of Article 3 of LN232/22, in that it fdoes not form part of a larger development site by virtue of a site constraint in a development plan'

4. *Illi l-applikanti ħassewhom aggravat u interpona dan l-appell*

5. *Illi l-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*
   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 in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorita' tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons";*
   III. *Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorita' intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna*
   IV. *Illi ir-rikorrent appellant applika sabiex jixtri biċċa art li ma tikkwalifikax taħt id-definizzjoni ta'Klawsola 3 tal-Avviż Legali 232 tal-2022 li jistipula:*
   '3(b) jifforma parti minn żvillup aktar skont l-allenjament ufficjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta' żvillup'
   V. *Illi mill-provi li ser jiġu prodotti waqt dawn il-proċeduri , l-Awtorita' intimata ser turi b'mod ċar li skont il-pjanta li annetta r-rikorrent mal-appikazzjoni tiegħu stess, is-sit li r-rikorrent talab biex jinxtara jinsab 'il barra miż-żona tal-iżvillup u għalhekk ma jikkwalifikax taħt Klawsola 3 tal-imsemmi Avviż Legali.*
   VI. *Illi f'kull każ u bla preġudizzju fi Klawsola 9(1) tal-imsemi Avviż Legali , l-Awtorita' għandha d-diskrezzjoni legali li tiddeċiedi fuq danw l-applikazzjonijiet :*
   'L-awtorita għandha d-dritt assolut u uniku li tirrifjuta u jew tiċżad kwalunkwe applikazzjoni magħmula skont dawn ir-Regolamenti, u jew li tirrifjuta li taċċeta kwalunkwe

[1] Recte: Maisonette Nru. 5, Sqaq Stejfen, ġewwa l-Mellieħa

applikazzjoni jekk fil-fehma tagħha l-propjeta' tkun tinsab f'post ta' importanza nazzjonali.

VII. Illil-Awtorita' intimata qed tirriserva li tipproduċi argumenti u provi ulterjuri waqt dawn il-proċeduri

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 li tiċħad l-applikazzjoni GLA28/2023/0038 meħuda fi tmintax ta' Lulju , elfejn tlieta u għoxrin (18/08/2023).

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

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

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilhom permezz ta' ittra datata 18 ta' Lulju 2023 li permezz tagħha ġew mgħarrfa illi l-applikazzjoni tagħhom għax-xiri ta' sit residwali ġewwa l-Mellieħa kienet qed tiġi rifjutata għas-segwenti raġuni, u ċioe`:

- ***The requested site falls outside the ''Limits to Development Boundary" of the area designated as a Category 1 ODZ Settlement of the Northwest Local Plan. The site does not therefore qualify as a ''residual site" in terms of Article 3 of LN 232/22, in that it does not form part of a larger development site by virtue of a constraint contained in a development plan.***

Angelica Bugeja, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, spjegat illi hija kienet il-*case officer* li proċessat l-applikazzjoni in kwistjoni. Ikkonfermat illi hija rrakkomandat lid-*Disposals Committee* li s-sit li dwaru saret it-talba ma kienx jikkwalifika bħala "sit residwu" ai termini tal-Avviż Legali 232 tal-2022 u kwindi t-talba tar-rikorrenti għall-akkwist tiegħu ma kellhiex tintlaqa'. Hija spjegat li waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li ħadet in konsiderazzjoni illi skont il-Map Server tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, l-art in kwistjoni hija kklassifikata bħala *Outside Development Zone*. Hija stqarret

ukoll li kienet ħadet in konsiderazzjoni l-permessi ta' żvilupp li jkopru s-sit in kwistjoni, liema permessi kienu juru s-sit in kwistjoni bħala "soil area".

Ian Galea, uffiċjal tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, xehed li qabel iċ-Ċirkolari PA2/16, liema Ċirkolari titlob li jkun hemm il-kunsens tal-Awtorita` tal-Artijiet għal żvilupp li jkun qiegħed jintalab li jsir fuq art pubblika, kien hemm obbligu fuq l-applikant li jinnotifika lill-istess Awtorita` b'kull applikazzjoni li huwa jkun issottometta mal-Awtortita` ta' l-Ippjanar. B'referenza għal pjanta sottomessa minnu a fol 109 tal-proċess (Dokument IG5), ix-xhud spjega li fejn hemm indikat "to remain as soil area" dik hija parti mill-permess għall-iżvilupp. Ix-xhud stqarr ukoll illi l-klassifika tas-sit li dwaru ħareġ il-permess hija maqsuma fi tnejn, u ċioe` fejn hemm il-binja hija kklassifikata bħala Category 1, Rural Settlement mentri l-parti mmarkata bħala "soil area" hija kklassifikata bħala Outside Development Zone.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bl-applikazzjoni tagħhom mal-Awtorita` intimata sabiex jakkwistaw biċċa art li tmiss ma' proprjeta` li huma għandhom ġewwa l-Mellieħa. Illi din l-applikazzjoni saret ai termini tal-Avviż Legali 232 tal-2022 (Leġislazzjoni Sussidjarja 573.14 - Regolamenti tal-2022 dwar it-Trasferiment Dirett ta' Siti Residwali ta' Proprjeta` tal-Gvern li Jiffurmaw Parti minn Żvilupp Akbar).  L-għan ta'  dawn ir-Regolamenti kien li jippermetti lill-Awtorita`intimata titrasferixxi siti residwali ta' art tal-Gvern direttament lis-sid attwali ta' sit iktar mingħajr ma' l-istess siti joħorġu b'sejħa għall-offerti.

Illi ai termini ta' Regolament 3 tal-imsemmija Leġislazzjoni Sussidjarja, "sit residwu" jfisser:

sit li huwa attwalment is-sjieda tal-gvern u li jkun imiss ma' sit jew proprjetà li huwa proprjetà tal-applikant:
Iżda li:

(a) ma jkunx akbar minn ħamsin metru kwadru(50m2); u

(b) jifforma parti minn żvilupp akbar skont l-allinjament uffiċjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta' żvilupp:

Iżda wkoll li sit residwu għandu jitqies hekk kemm jekk huwiex diġà żviluppat jew le, u irrispettivament mit-tip u l-klassi tal-użu ta' żvilupp li jkun hemm fis-sit.

Illi l-pern tal-kwistjoni odjerna hija jekk is-sit in kwistjoni, u ċioe` dak indikat bħala "soil area" fil-pjanti approvati mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar[2], jistax jiġi kkunsidrat bħala "sit residwu" ai termini tad-definizzjoni mogħtija hawn fuq.

Illi r-rikorrenti jsostnu illi l-istess sit huwa kopert bid-definizzjoni ċitata iktar 'il fuq, tant illi ġie nkorporat fl-approvazzjoni ta' permess tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Huma sostnew ukoll illi n-natura tas-sit mhux se jinbidel peress li se jibqa` jiġi miżmum bħala "soil area" jekk it-talba tagħhom tiġi milqugħa da parti tal-Awtorita` intimata. Min-naħa l-oħra l-Awtorita` intimata tiġġustifika d-deċiżjoni tagħha billi tgħid li minkejja li ġie nkorporat f'permess għal żvilupp, xorta waħda l-istess sit huwa kklassifikat bħala barra miż-żona tal-iżvilupp.

Illi fis-sottomissjonijiet orali, d-difensur tar-rikorrenti saħaq li ai termini tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp), "żvilupp" ma jfissirx biss bini iżda jirreferi "għal kull intervent li jaqa' taħt id-disposizzjonijiet tal-artikolu 70". Kompla jsostni li l-artikolu 70 isemmi l-bini bħala żvilupp, pero` hemm ħafna iktar affarijiet li jikkostitwixxu żvilupp, bħal tħaffir, manutenzjoni, bidla fl-użu. Għalhekk irrileva li wieħed ikun żbaljat jekk bi "żvilupp" wieħed jaħseb biss f'bini u li fil-kuntest ta' din il-kwistjoni, il-biċċa li se tibqa' "soil area" hija ikkunsidrata bħala "żvilupp" ukoll.

Illi t-Tribunal ra n-North West Local Plan esebit mill-Awtorita` intimata bħala Dokument D a fol. 78 tal-proċess. Minn dan il-Pjan jirriżulta illi filwaqt li l-bini proprjeta` tar-rikorrenti jaqa' f'żona kklassifikata bħala *Category 1 ODZ Settlements*, is-sit li qed jitolbu li jiġi akkwistat minnhom jaqa' f'Kategorija oħra, u ċioe` barra ż-żona ta' żvilupp kif delineata fuq l-istess pjanta b'sinjali ħomor.

Illi għalhekk, filwaqt li hu minnu li s-sit mitlub mir-rikorrenti jmiss ma' bini proprjeta` tagħhom, madanakollu l-klassifikazzjoni tal-istess sit hija waħda differenti minn dik tal-bini eżistenti. Illi għalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi meta l-Awtorita` intimata ġiet biex tevalwa jekk l-istess sit jistax jiġi kklassifikat li jifforma parti minn sit akbar "skont l-allinjament uffiċjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta' żvilupp", kienet korretta meta qieset li ma jikkwalifikax bħala sit residwu. Il-fatt li s-sit in kwistjoni ġie nkluż f'permess ta' żvilupp u li ma jistax jinbena ma jfissirx li nbidlu l-limiti tal-*Category 1 ODZ Settlements*. Illi filwaqt li t-Tribunal japprezza s-

[2] A fol. 50 tal-proċess

sottomissjonijiet li għamel id-difensur tar-rikorrenti dwar id-definizzjoni tal-kelma "żvilupp", jirrileva illi f'din il-kwistjoni ma jiċċentra xejn x'inhi l-intenzjoni tal-applikant jew inkella x'permessi ta' żvilupp għandu. Li huwa importanti huwa li l-istess sit jaqa' f'żona ta' żvilupp, jew bħall-każ odjern *f'Category 1 ODZ Settlement.* Illi min-Northwest Local Plan jirriżulta illi s-sit la jaqa' f'waħda u lanqas fl-oħra. Dan ifisser li s-sit in kwistjoni ma jikkwalifikax bħala "sit residwu" ai termini tar-Regolament 3 ta' l-Avviż Legali 232 tal-2022.[3]

Illi għaldaqstant, wara li t-Tribunal, ikkunsidra kemm dak rikjest fl-Avviż Legali 232 tal-2022 u kemm it-talba tar-rikorrenti, iqis li d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata hija waħda ġusta u konformi ma' dak li tirrikjedi l-liġi.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur

[3] Każ b'mertu kważi identiku ġie trattat minn dan it-Tribunal fid-deċiżjoni ***Aldo Bugeja vs Awtorita` ta' l-Artijiet*** deċiża fit-2 ta' Ottubru 2023 (Rikors Nru. 39/2023)