MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

10 ta' Lulju 2020

Rikors Numru 103/2019

Saviour Vella

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Saviour Vella** ipprezentat fis-16 ta' Ottubru 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"Illi permezz ta' applikazzjoni maghmula mal-Awtorita' intimata bin-numru ***LSG 81/89(BF)****, l-appellant talab il-kunsens tal-Awtorita' appellata sabiex ikun jista' jipprocedi bl-imsemmija applikazzjoni.*
Illi permezz ta' decizjoni mehuda nhar l-ewwel (1) t'Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019), liema decizjoni giet ippubblikata lill-appellant fit-tlieta (3) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019), l-Awtorita' appellata cahdet l-applikazzjoni tal-appellant skont is-segwenti raguni:
*L-Awtorita' tal-Artijiet, b'referenza ghall-applikazzjoni tieghek fuq il-fond 'Farm 4, Triq il-Gnien Ghasri, Gozo" tinfurmak illi b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi mehuda fl-ewwel (1) t'Ottubru 2019, it-talba tieghek giet michuda peress li l-Bord ma jaqbilx ma' ghoti ta' cens ghal 50 sena ghal razzett tal-hniezer li qieghed f'zona ta' zvilupp residenzjali. In oltre josserva li fl-applikazzjoni ma hemmx it-talba tal-ko-inkwilini li kienet tkun necessarja. (****Vide DOK A****).*
Illi l-appellant ihossu aggravat b'din id-decizjoni u ghaldaqstant qieghed umilment jinterponi dan l-appell.
Illi l-aggravju tal-appellant huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

1. Illi l-Awtorita' tal-Artijiet m'ghandhiex il-vires illi topponi ghal tali applikazzjoni stante li l-applikant qua appellant ghandu l-permessi kollha in ordine mal-awtoritajiet rispettivi u dan a rigward l-operat tal-istess razzett.
2. Illi l-Awtorita' appellata agixxiet ultra vires fil-poteri taghha hekk kif il-fatt li r-razzett qieghed f'zona residenzjali m'hijiex materja li taqa' taht il-mansjoni tal-Awtorita' appellata izda se mai tal-Awtorita' tal-Ippjanar; liema permessi mal-Awtorita' tal-Ippjanar huma kollha ezistenti u in vigore.
3. Illi ghalhekk il-kriterja fuq xiex gie bbazat dan ir-rifjut imur oltre l-kompetenza tal-Awtorita' appellata.
4. Illi ghalhekk il-kundizzjoni fi hdan id-decizjoni hija nieqsa minn kull motivazzjoni li tista' twassal lill-appellant sabiex jifhem kif u a bazi ta' liema policies u principji l-istess decizjoni ttiehdet.
5. Illi f'kull kaz, l-applikazzjoni rikjesta mill-appellant hija konformi mal-policies vigenti, u dan hekk kif ser jigi pprivat tul is-seduti ta' dan l-appell.

Illi in vista tas-suespost, filwaqt illi l-appellant jirriserva ghall-prezentata ta' dawk il-provi kollha li dan it-Tribunal ihoss necessarji u opportuni, l-istess appellant qieghed bir-rispett jitlob lil dan it-Tribunal joghgbu jilqa' dan l-appell a rigward id-decizjoni tal-Awtorita' appellata hekk kif ippubblikata lill-appellant fit-tlieta (3) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019)."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** ipprezentata fis-6 ta' Novembru 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-
"

1. *Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazzjoni numru GLA7/2018/0036 liema applikazzjoni hija datata tmienja (8) ta' Frar elfejn u dsatax (2019) 'Transfer by title of temporary emphyteusis for a period of 50 years of lease & encroachment to licenced/registered livestock farmers'.*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata l-1 t' Ottubru, 2019 irrifjutat it-talba tiegħu peress li l-Bord ma jaqbilx ma' ogħti ta' ċens għal 50 sena għal razzett tal-ħnieżer li qiegħed f'żona ta' żvilupp residenzjali. In oltre josserva li fl-applikazzjoni ma hemmx it-talba tal-ko-inkwilini li kienet tkun neċessarja.*

3. *Illi l-esponenti tennew illi ħassewhom aggravati mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għar-raġunijiet illi ssemmew fir-rikors promutur u għaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dan it-Tribunal jogħġbu jilqa' dan l-appell a rigward d-deċiżjoni tal-Awtorita' appellata hekk kif ippublikata lill-appellant fit-tlieta (3) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019).*

4. *Illi Art7(2)(c) tal-Kap 563 jagħmilha l-funzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi "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" w'għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-dittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*

5. *Illi rigward l-uniku aggravju msemmi mir-rikorrenti, l-Awtorita' tirribatti illi l-Awtorita' tal-Artijiet hija l-awtorita' vestita bid-dritt illi tara illi jsir l-ahjar uzu tal-art mhux l-Awtorita' tal-Ippjanar illi ghandha funzjonijiet ohra liema funzjonijiet bl-ebda mod mhu qed jigu mittiefsa jew uzurpati mill-Bord tal-Gvernaturi. Fil-fatt b'din id-decizjoni id-decizjonijiet u l-permessi mahruga mill-Awtorita' tal-Ippjanar m'humiex qed jigu mittiefsa. L-Bord tal-Gvernaturi tal-Artijiet ippronunzja ruhhu fuq l-ghoti tac-cens ghal 50 sena liema decizjoni decizament taqa' fil-limiti tal-poteri tal-istess Bord w'ghaldaqstant dan l-aggravju ma jreggix u ghandu jigi michud;*

6. *Illi r-rikorrenti ma semma' xejn dwar il-fatt illi l-Bord osserva ukoll illi ma kienx hemm talba tal-ko-inkwilini mat-talba tieghu liema nuqqas ukoll fih innifsu jwassal ghal cahda tat-talba tal-applikant stante li l-istess hija meqjusa 'necessarja' indipendentement mir-raguni l-ohra mghotija;*

7. *Illi ghaldaqstant ir-rikorrent ma hassux aggravat b'din ir-raguni mghotija mill-Bord u teknikament mhux qed jaghmel appell minnha li jfisser illi anke jekk jintlaqa' l-appell odjern ghar-ragunijiet imsemmija fl-aggravju tar-rikorrent, xorta' jibqa' l-fatt illi d-decizjoni tal-Bord tibqa' valida fuq ir-raguni illi m'hemmx permess mill-ko-inkwilini mat-talba originali;*

8. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u sejset id-deċiżjonijiet tagħha fuq il-fatti li kellha quddiemha;*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir- rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrenti."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata datata 1 ta' Ottubru 2019 li permezz taghha gie mgharraf li t-talba tieghu ghal ghoti ta' cens ghal hamsin (50) sena ghal razzett tal-hniezer fir-rigward tal-fond "Farm 4", Triq il-Gnien Ghasri, Ghawdex kienet qieghda tigi rifjutata peress li z-zona kienet wahda

ghal zvilupp residenzjali. In oltre, il-Bord tal-Gvernaturi osserva li ma kienx hemm talba tal-ko-inkwilini l-ohra.[1]

Oliver Magro, *senior officer* fl-ufficju legali tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, stqarr illi fl-2006 l-Awtorita` kienet harget permess lir-rikorrenti biex jissanzjona xi stutturi, bini ta' demmiela u kif ukoll ufficju mar-razzett tal-hniezer ezistenti u dan kif jirrizulta mill-permess numru PA 01396/05 esebit a fol. 42 *et sequitur*.

Henriette Butzulu Caruana, ufficjal fl-Agenzija ghall-Pagamenti Agrikoli u Rurali, stqarret illi r-rikorrent kien gie moghti fondi Ewropej rigwardanti struttura ta' demmiela u ghal makkinarju iehor. Hija stqarret illi l-fondi li jinghataw bl-ebda mod ma jaghtu xi dritt legali fuq il-proprjeta` li dwarha jkunu nghataw l-istess fondi.

Marthese Debono, in rapprezentanza tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, esebiet kopja ta' *Temporary Provisional Scheme* tal-1998, kopja tal-Pjan Lokali rigwardanti s-sit in kwistjoni u kif ukoll *site plan* approvata, minn fejn jirrizulta illi l-istess sit huwa f'zona ta' zvilupp.[2]

Ikkunsidra:

Illi mill-provi jirrizulta illi r-rikorrent ghandu titolu ta' qbiela fuq l-art mertu ta' dan l-appell, fuq liema art huwa ghandu razzett. Jirrizulta wkoll illi matul is-snin ir-rikorrenti bbenefika minn skemi tal-Ministeru tal-Agrikoltura biex ikun jista' jimmodernizza l-operat ta' dan ir-razzett u dan kif jirrizulta mill-kuntratti esebiti a fol. 21 *et sequitur* tal-process.

Illi jirrizulta wkoll illi r-rikorrent ghamel applikazzjoni mal-Awtorita` intimata sabiex l-istess razzett jigi koncess lilu b'titolu ta' cens ghal zmien hamsin (50) sena. It-Tribunal jifhem li r-rikorrent ghamel din it-talba biex ikollu mohhu mistrieh li ghal certu numru ta' snin huwa jkollu titolu iktar sod minn dak li ghandu bhalissa.

Madankollu l-Awtorita` intimata kienet tal-fehma illi tali koncessjoni ma kellhiex tinghata ghaliex ir-razzett jinsab f'zona ta' zvilupp u wkoll ghaliex ma kienx hemm talba tal-ko-inkwilini.

[1] A fol. 3
[2] Pjan Lokali esebit bhala Dokument PA2 a fol. 75

Illi dan it-Tribunal se jindirizza l-ewwel il-kwistjoni tar-rifjut abbazi tal-fatt illi s-sit in kwisjtoni qieghed f'zona ta' zvilupp.

It-Tribunal josserva illi gie ppruvat illi fl-2006 ir-rikorrenti ottjena permess minghand l-Awtorita` ta' l-Ippjanar *"to sanction roofing over of part of layers shed and construct manure clamp, cesspit, roof over yards and office with an existing pig/poultry farm"*.[3] Illi f'dak iz-zmien li saret l-applikazzjoni ghal zvilupp mal-Awtorita` tal-Ippjanar, sabiex tkompli tigi processata l-istess applikazzjoni fejn l-Awtorita` intimata tkun is-sid, l-applikant kellu jinnotifika lill-predecessur tal-Awtorita` bl-istess applikazzjoni fejn setghet imbaghad da parti taghha toggezzjona ghal tali zvilupp. Fil-kaz in ezami ma jirrizultax illi saret xi oggezzjoni u fil-fatt il-permess ghall-izvilupp inhareg.

Illi t-Tribunal josserva illi fl-2006, u cioe` meta hareg il-permess ghall-izvilupp, iz-zona in kwistjoni kienet diga zona ta' zvilupp residenzjali.[4] Madankollu ma jirrizultax illi l-predecessur tal-Awtorita` intimata kellha xi problema li jsir l-zvilupp mitlub mir-rikorrent anke jekk dan sar f'zona ta' zvilupp residenzjali. Jirrizulta wkoll illi biex jattwa l-imsemmi zvilupp fir-razzett tieghu, ir-rikorrent ottjena ammont ta' fondi biex jimmodernizza l-operat tieghu, u cioe` wiehed u ghoxrin elf ewro, mija u tnejn u tmenin ewro u tnax-il centezmu (€21,182.12) permezz ta' kuntratt li sar fis-7 ta' Settembru 2006[5] u somma ohra ta' tlieta u tmenin elf u tmintax-il ewro u sebgha u sittin centezmu (€83,018.67) permezz ta' kuntratt datt 5 ta' Dicembru 2009.[6] Parti minn dawn is-somom gew minn fondi tal-Unjoni Ewropeja, u cioe` minn taxxi li d-diversi Stati Membri jikkontribwixxu kull sena, liema taxxi eventwalment ikunu ngabru minghand id-diversi cittadini tal-Istati Membri. Minn ezami tal-kuntratt tal-5 ta' Dicembru 2009 jirrizulta illi l-ammont moghti mill-Agenzija ghall-Pagamenti fi hdan il-Ministeru ghar-Rizorsi u l-Affarijiet Rurali kien biss parti minn somma ikbar li kien se jinvesti r-rikorrenti u dana peress li s-somma totali tal-investiment kienet dik ta' cirka mija u sitta u sittin elf ewro (€166,000).

---

[3] Dokument OM1 a fol. 42 *et seq.*
[4] Ara l-Pjan Lokali tal-1998 esebit bhala Dokument PA1 a fol. 74
[5] A fol. 21
[6] A fol. 25

Illi t-Tribunal josserva wkoll illi ma jirrizultax illi qatt saru xi lmenti minn xi residenti li jghixu fil-vicin, fis-sens illi l-imsemmi razzett kien qieghed jirrekalhom xi inkonvenjent. Minn dak sottomess mid-difensur tal-Awtorita` intimata jidher li din ma kinitx xi konsiderazzjoni li ttiehdet biex l-istess Awtorita` rrifjutat it-talba tar-rikorrent. Jirrizulta illi r-raguni principali li giet rifjutata t-talba hija li l-Awtorita` intimata trid li ma tippregudikax is-sit b'ghoti ta' titolu reali ghaliex jista' jkun li fil-futur hija jkollha pjanijiet ohra ghall-istess sit. B'titolu ta' kirja l-Awtorita` ghandha l-flessibilita` li x'hin trid tista' ttemm l-istess titolu,[7] filwaqt li titolu ta' cens ghandu rammifikazzjonijiet legali kemmxejn differenti.

Illi dan it-Tribunal, kif dejjem osserva, jifhem illi l-Awtorita` intimata ghandha d-dover li tara li jsir l-ahjar uzu tal-art pubblika u jifhem ukoll, kif spjegat id-difensur tal-istess Awtorita`, li ghandha jkollha *foresight* tal-potenzjal tal-art pubblika. It-Tribunal jaqbel ma' dan l-argument u ma jsibx li l-ewwel tliet aggravji tar-rikorrent, u cioe` li l-Awtorita` intimata m'ghandhiex *vires* li topponi ghal tali applikazzjoni jew li marret *ultra vires* il-poteri taghha ghaliex il-materja taqa' strettament fil-mansjoni tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-poter tal-Awtorita` intimata huwa wiehed vast u wiesgha u jista' f'xi kazijiet ikun parallell ma' poteri ta' Awtoritajiet pubblici ohra. Pero` fl-ahhar mill-ahhar, hija l-Awtorita` intimata li tirregola l-ahjar uzu tal-art pubblika, u dan dejjem sakemm id-decizjonijiet taghha ikunu ragjonevoli fic-cirkostanzi ta' kull kaz.

Pero`, min-naha l-ohra, dan il-kaz ghandu l-*fattispecie* partikolari tieghu. Hawnhekk it-Tribunal ghandu quddiemu rahhal li ilu ghal zmien twil jokkupa l-art bi qbiela, rawwem fuq l-istess art negozju u investa fih diversi fondi, fosthom dawk pubblici. It-Tribunal ghalhekk jifhem li r-rikorrent jixtieq ikollu xi ftit serhan il-mohh li jkollu certu sigurta` li l-investiment tieghu, li wara kollox il-predecessur tal-Awtorita` intimata ma oggezzjonax ghalih, mhux se jisfuma fix-xejn minhabba t-titolu li ghandu prezentement fuq l-art in kwistjoni.

Illi ghalhekk it-Tribunal jifhem li hawnhekk irid jintlahaq bilanc bejn dak li qed jitlob ir-rikorrent u l-ahjar uzu tal-art pubblika. Illi l-Awtorita` intimata, fl-ezercizzju tad-diskrezzjonji taghha kienet tal-fehma illi ma setghetx tmejjel il-mizien favur it-talba tar-rikorrent

[7] Artikolu 24 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta

ghaliex kienet se tippregudika l-potenzjal tal-art in kwistjoni. Illi mis-*site plans* esebiti minn Malcolm Scerri, ufficjal tal-Awtorita` intimata, jirrizulta illi l-*area* in kwistjoni hija primarjament wahda rurali, ghalkemm f'zona ta' zvilupp residenzjali. Illi jirrizulta wkoll illi r-rikorrent ilu snin jiggestixxi l-attivita` tieghu fuq l-istess sit minghajr ebda problemi. It-Tribunal jifhem illi sabiex jintlahaq bilanc bejn id-diversi aspettattivi/drittijiet jista' jkun difficili. Madankollu meta it-Tribunal ha in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata setghet tat lok ghal diskussjoni fuq it-termini tal-koncessjoni u mhux irrifjutat mal-ewwel it-talba tar-rikorrent. It-Tribunal josserva li l-Bord tal-Gvernaturi mar kontra r-rakkomandazzjoni maghmula fl-*Application report* fejn kien gie rakkomandat li t-talba tar-rikorrent tintlaqa'.[8]

Illi t-Tribunal iqis illi t-talba tar-rikorrent mhix wahda irragjonevoli meta wiehed iqis l-investiment li sar fir-razzett in kwistjoni u li l-istess attivita` hija sors principali tal-ghejxien tar-rikorrent. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata ma tatx il-piz dovut lil dawn iz-zewg elementi meta wiehed jikkonsidra li hija f'posizzjoni li tinnegozja t-termini ta' koncessjoni enfitewtika jekk din tigi milqugha ghal dak li jirrigwarda korrispettiv ta' cens u perjodu ta' zmien. Pero`, iktar minn hekk, l-Awtorita` intimata trid tiehu in kunsiderazzjoni fid-decizjoni taghha illi dak kollu li sar fuq l-art in kwistjoni, sar bil-barka tal-predecessur taghha. Li kieku fiz-zmien li r-rikorrent ghamel l-applikazzjoni ghal zvilupp kien hemm xi oggezzjoni da parti tal-predecessur taghha allura r-rikorrent forsi ma kienx jaghmel l-investiment li ghamel.

Illi fir-rigward tar-rifjut rigward il-fatt li ma hemmx talba mill-ko-inkwilini l-ohra, it-Tribunal josserva illi filwaqt li hu minnu li r-ricevuti tal-qbiela jghajjtu lir-rikorrent u lil certa Mary Calleja, l-istess rapprezentant tal-Awtorita` intimata stqarr illi dawn setghu baqghu johorgu fuq zewg inkwilini anke jekk Calleja harget mill-qbiela. In fatti fl-*Application Report* esebit a fol. 96 mill-Awtorita` intimata jirrizulta illi fil-konkluzzjoni gie mnizzel hekk "*Applicant Mr. Saviour Vella is the recognised tenant (red 56) and is a registered/licensed livestock farmer"*. Illi fl-ebda mument ma ssemmew ko-inkwilin ohra f'dan ir-rapport. Illi dan it-Tribunal ghandu dubju dwar jekk jezistix jew le ko-inkwilin iehor u ghaldaqstant jistieden lill-Bord jindaga izjed

[8] Dokument B a fol. 96

fuq din il-kwistjoni. Pero`, anke jekk jezisti ko-inkwilin, it-Tribunal huwa tal-fehma illi qabel ikun hemm rifjut abbazi ta' xi nuqqas ta' kunsens ta' ko-inkwilin, l-Awtorita` intimata ghandha taghti l-opportunita` lill-applikant igib l-istess kunsens, anke jekk timponi termini *entro* liema tali kunsens irid jigi sottomess.

Illi ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi jkun xieraq li l-istess Awtorita` terga' tikkonsidra t-talba tar-rikorrenti.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti **biss**, qieghed jirrevoka u jannulla d-decizjoni appellata.

In vista tal-kunsiderazzjonijiet maghmula, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur