MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

16 ta' Novembru 2020

Rikors Numru 31/2020

Joseph Camilleri

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-26 ta' Mejju 2020 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrent applika biex tigi assenjata lilu barriera biex jaghmel uzu minnha ghal irdim ta' skart ta' kostruzzjoni u sussegwenti uzu agrikolu;*
2. *Illi l-Awtorita' rrifjutat stante illi din il-propjeta' ma kienetx fi stat li tintuza ghal skopijiet agrikoli;*
3. *Illi r-rikorrenti hassu aggravate ghaliex parti minn din il-barriera kienet diga' qed tintuza ghall-iskart u ghaliex ihoss illi ikun ta' beneficcju tal-ambjent u tal-madwar li din tigi uzata kif jixtieq hu;*
4. *Illi ghal din ir-raguni talab li tigi revokata d-decizjoni tal-Awtorita u li jigi ordnat lilha li taghti l-kunsens taghha ghat-talba kif maghmula minnu;*
5. *Illi ibda biex, l-Awtorita' ssostni 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-drittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*
6. *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;*
7. *Illi dawn il-fatti jikkonsistu wkoll fil fatt illi fil-Case Officer Report preparat mis-Senior Manager Agricultural Property, Osterious Aquilina, kien rappurtat illi minhabba*

"Environmental Constraints tal-Awtorita' tal-Ippjanar, din l-art ma hiex ikkonsidrata bhala erja agrikola.";

8. *Illi fil-fatt il-kumitat iddispona minn din l-applikazzjoni billi rrifjuta minhabba li hija "not fit for agricultural use."*
9. *Illi l-istess Osterious Aquilina rrimarka illi "Minhabba l-fatt li din l-art hija bejn il-barrieri u kien hemm l-intenzjoni li tinhareg b'sejha ghall-offerti, naqbel li ghandha terga tinhareg sejha ohra ghall-hrug tal-offerti b'kurja kunmmercjali, peress li hija l-barra miz-zona tal-izvilupp."*
10. *Illi ghaldaqstant bhala stat ta' fatt hemm uzu ahjar x'isir mill-art in kwistjoni u l-Awtorita' hija fi dmir li tamministra l-art biex isir l-ahjar uzu w'ghalhekk id-decizjoni ukoll issegwi certa logika tenut kont ic-cirkustanzi ghalkemm din ma kienetx ir-raguni ghar-rifjut, liema raguni wahedha kienet imsejsa fuq ragunjiet sodi bizzejjed;*
11. *Illi ghar-ragunijiet hawn fuq esposti l-Awtorita' ghamlet biss dmirha meta tat ir-rifjut taghha ghat-talba tar-rikorrent bhala applikant;*
12. *Illi barra min hekk dan l-Onorabbli Tribunal m'ghandux is-setgha, kif mitlub, illi jordna lill-Awtorita' taghti l-kunsens illi hija thoss illi m'ghandhiex taghti ghaliex tali ordni tezorbita l-mansjonijiet ta' dan it-Tribunal;*

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

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 1 ta' Lulju 2020 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrent applika biex tigi assenjata lilu barriera biex jaghmel uzu minnha ghal irdim ta' skart ta' kostruzzjoni u sussegwenti uzu agrikolu;*
2. *Illi l-Awtorita' rrifjutat stante illi din il-propjeta' ma kienetx fi stat li tintuza ghal skopijiet agrikoli;*
3. *Illi r-rikorrenti hassu aggravate ghaliex parti minn din il-barriera kienet diga' qed tintuza ghall-iskart u ghaliex ihoss illi ikun ta' beneficcju tal-ambjent u tal-madwar li din tigi uzata kif jixtieq hu;*
4. *Illi ghal din ir-raguni talab li tigi revokata d-decizjoni tal-Awtorita u li jigi ordnat lilha li taghti l-kunsens taghha ghat-talba kif maghmula minnu;*
5. *Illi ibda biex, l-Awtorita' ssostni 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-drittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*
6. *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;*
7. *Illi dawn il-fatti jikkonsistu wkoll fil fatt illi fil-Case Officer Report preparat mis-Senior Manager Agricultural Property, Osterious Aquilina, kien rappurtat illi minhabba "Environmental Constraints tal-Awtorita' tal-Ippjanar, din l-art ma hiex ikkonsidrata bhala erja agrikola.";*
8. *Illi fil-fatt il-kumitat iddispona minn din l-applikazzjoni billi rrifjuta minhabba li hija "not fit for agricultural use."*
9. *Illi l-istess Osterious Aquilina rrimarka illi "Minhabba l-fatt li din l-art hija bejn il-barrieri u kien hemm l-intenzjoni li tinhareg b'sejha ghall-offerti, naqbel li ghandha terga tinhareg sejha ohra ghall-hrug tal-offerti b'kurja kunmmercjali, peress li hija l-barra miz-zona tal-izvilupp."*

10. *Illi ghaldaqstant bhala stat ta' fatt hemm uzu ahjar x'isir mill-art in kwistjoni u l-Awtorita' hija fi dmir li tamministra l-art biex isir l-ahjar uzu w'ghalhekk id-decizjoni ukoll issegwi certa logika tenut kont ic-cirkustanzi ghalkemm din ma kienetx ir-raguni ghar-rifjut, liema raguni wahedha kienet imsejsa fuq ragunjiet sodi bizzejjed;*
11. *Illi ghar-ragunijiet hawn fuq esposti l-Awtorita' ghamlet biss dmirha meta tat ir-rifjut taghha ghat-talba tar-rikorrent bhala applikant;*
12. *Illi barra min hekk dan l-Onorabbli Tribunal m'ghandux is-setgha, kif mitlub, illi jordna lill-Awtorita' taghti l-kunsens illi hija thoss illi m'ghandhiex taghti ghaliex tali ordni tezorbita l-mansjonijiet ta' dan it-Tribunal;*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrenti.
Daqstant l-Awtorità intimata għandha l-unur li twieġeb u tħalli għas-savju u superjuri ġudizzju ta' dan it-Tribunal."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-Noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassu aggravat b'decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 21 ta' Frar 2020 li giet komunikata lilu permezz ta' ittra datata 10 ta' Marzu 2020 u li permezz taghha gie mgharraf illi l-applikazzjoni tieghu ghal *"request for property (ex quarry) Triq Wied Ganu – Zurrieq"* kienet qieghda tigi michuda peress li l-proprjeta` mhix idonea ghal uzu agrikolu.

Ir-rikorrent permezz ta' affidavit spjega illi huwa ghamel talba lill-Awtorita` intimata sabiex barriera li qieghda fi Triq Ganu, Zurrieq, u li prezentement tintuza biex jintefa' l-iskart, ikompli jimliha bit-terrapien tal-kostruzzjoni u hekk kif tintela' jiksiha bil-hamrija u juzaha ghal skopijiet agrikoli.

Osterius Aquilina, *senior manager* mal-Awtorita` intimata, spjega illi huwa kien il-*case officer* li f'dan il-kaz irrediga rapport li eventwalment tela' ghand il-Kumitat li ddecieda din il-materja. Huwa spjega illi fl-2011 kien hemm terz li xtaq li din il-barriera jixtriha u ghalhekk kienet se tohrog sejha ghall-offerti. Pero` ghal xi raguni ma hargitx sejha. Jispjega illi fl-2018 ir-rikorrent kien applika biex jinghata l-istess barriera bi qbiela. Jispjega li l-post fejn qieghda din il-barriera huwa mdawwar b'barrieri ohra u ir-rakkomandazzjoni tieghu kienet li terga' tinhareg sejha ghall-offerti b'kirja kummercjali peress li tinsab barra z-zona ta' zvilupp. Di piu` jghid illi skont l-*environment constraints* ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar, l-istess sit mhux ikkunsidrat bhala *area* agrikola. Stqarr ukoll illi peress

li s-sit in kwisjtoni huwa mdawwar bil-barrieri, jekk dan jinzera` se jkun hemm hsara fil-prodott peress li ttir hafna abra tal-barrieri tal-madwar. Pero` jistqarr ukoll illi din ma kinitx wahda mill-kunsiderazzjonijiet tal-Awtorita` intimata. Il-kunsiderazzjoni principali kienet illi minhabba l-posizzjoni ta-sit, l-ahjar uzu kien wiehed kummercjali u mhux agrikolu.

Illi r-rikorrent ipprezenta wkoll ittra tal-Perit Carmelo sive Charlo Briguglio datata 10 ta' Marzu 2020, u cioe` wara li r-rikorrent gie notifikat bid-decizjoni appellata, li permezz taghha wera n-nuqqas ta' qbil tieghu mad-decizjoni appellata ghar-ragunijiet segwenti u cioe`:

"The existing quarry is around 3m in depth.
Part of the quarry is already infilled with construction waste material.
The remaining parts can also be filled in with further construction waste material and at the same time release some pressure for other sites from the waste that the construction industry produces.
Once the required level is reached, a level of top soil can be added, so that the existing space can be used for agricultural needs."

Ikkunsidra:

Illi l-fattispeci ta' dan l-appell huma semplici hafna. Ir-rikorrent talab lill-Awtorita` intimata tikkoncedilu l-uzu ta' barriera li baqghalha xi tlett (3) metri vojt sakemm timtela' bl-iskart sabiex eventwalment jirriabilita` bil-hamrija u juzaha ghal skop agrikolu. Jirrizulta illi talba fuq l-istess sit kienet saret snin qabel minn terz pero` ghalkemm kienet ittiehdet decizjoni li tohrog sejha ghall-offerti, din baqghat ma saritx.

Illi mill-aggravji mressqa mir-rikorrent jirrizulta illi l-lanjanzi tieghu jattakkaw principalment id-diskrezzjoni li ezercitat l-Awtorita` intimata sabiex waslet ghad-decizjoni appellata.

Illi minn dak li xehed il-*case officer* Osterius Aquilina jirrizulta illi l-kunsiderazzjoni principali li abbazi taghha ittiehdet id-decizjoni appellata hija li ghall-Awtorita` l-ahjar uzu li seta' jsir minnha huwa li, peress li hija mdawwra bil-barrieri, tinhareg sejha ghall-offerti b'kirja kummercjali.

Illi r-rikorrent ma qabilx ma din id-decizjoni ghaliex fl-opinjoni tieghu dak propost minnu huwa l-ahjar uzu li wiehed jista' jaghmel mill-art in kwistjoni.

Ill 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 dan it-Tribunal ma jista' jirraviza l-ebda ragunament hazin jew inkella xi diskrezzjoni ezercitata mhux kif suppost fid-decizjoni appellata. L-Awtorita` intimata, *qua* amministratur tal-art pubblika, hija tal-fehma illi sit imdawwar b'barrieri u li diga ghandu skart go fih, ghandu jkompli jintuza ghal skopijiet kummercjali u ghalhekk ghandha hsieb li tohrog sejha ghall-offerti ghal kirja kummercjali. Dan jaghmel sens iktar u iktar fid-dawl ta' dak li xehed Osterius Aquilina li stqarr illi hemm il-possibilita` li jitkompla jitqatta' l-blat minhabba z-zrar u li wkoll is-sit in kwistjoni ma huwiex ikkunsidrat bhala *area* agrikola skont il-pjanta tal-*Environmental Constraints* tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar.[1]

Illi kwantu ghal-lanjanza msemmija mir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu rigward in-nuqqas ta' ragunijiet fid-decizjoni appellata, dan it-Tribunal lanqas ma jirraviza ebda nuqqas u dana ghaliex it-talba tar-rikorrent kienet "*to convert existing disused quarry into an arable land"*. Id-decizjoni tal-Awtorita` intimata kienet illi l-istess art mhix idoena ghal uzu agrikola. Ghalkemm mhux f'hafna kliem, l-Awtorita` intimata tat raguni valida ghala l-applikazzjoni kienet qieghda tigi michuda. Kwindi lanqas din il-lanjanza, li *del resto*, tqajjmet l-ewwel darba fin-nota ta' sottomissjonijiet ma hija fondata.

Ghaldaqstant, dan it-Tribunal qieghed jikkonferma d-decizjoni appellata.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur

[1] Ara pjanta a fol. 34