MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

10 ta' Gunju 2021

Rikors Numru 111/2020

James Azzopardi

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **James Azzopardi** ppreżentat fid-9 ta' Diċembru 2020 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

"

1. *Illi l-esponenti ssottometta applikazzjoni mal-Awtorità Intimata biex jixtri porzjon żgħir minn art li tinsab fl-inħawi tal-Iklin, aċċessibbli minn Triq Karmenu Vassallo billi mela l-Formola GLA 1 - Ref. GLA.2020/0856 (vide formola annessa u mmarkata bħala Dok JA1);*
2. *Illi l-esponenti ġie mgħarraf permezz ta' ittra datata 16 ta' Novembru 2020 (vide ittra annessa u mmarkata bħala Dok JA 2) illi din it-talba ġiet irrifjutata stante li l-Awotrità ddeċidiet li tali xiri ta' art ser tħalli effett kummerċjali ħażin fuq l-art kollha tal-madwar ("the disposal of this portion of land would jeopardise and adversely affect the use and commercial possibilities of the whole area);*
3. *Illi l-esponenti ħass ruħu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk qiegħed jinterponi dan l-appell;*
4. *Illi l-Aggravji huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:*

   a. Illi fl-ewwel lok, l-appellanti jħossu aggravat mill-fatt illi l-unika motivazzjoni għaċ-ċaħda għat-talba tiegħu da parti tal-Awtorità tal-Artijiet kienet għaliex tali bejgħ/assenjazzjoni ser tħalli effett 'negattiv' fuq il-possibbiltajiet kummerċjali tal-art kollha, liema deċiżjoni m'hi bbażata fuq l-ebda policy jew liġi viġenti.

L-esponenti huwa tal-fehma illi tali deċiżjoni tmur kontra d-dritt fundamentali li wieħed jiġi nfurmat bil-motivazzjonijiet tad-deċiżjoni meħuda kontra tiegħu u li jingħata d-dritt li jappella mill-istess decizjoni, jekk iħoss li tali deċiżjoni ma hix waħda ġusta. Illi fil-kawża fl-ismijet "Raymond Gauci vs Il-Pulizija et" deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Gunju 2002 ġie ritenut mill-Qorti li bżonn ta' deċiżjoni motivata, huwa impliċitament konness mal-principju ta' smiegħ xieraq li huwa protett fl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Kull Awtorità għandha tagħti raġunijiet speċifiċi għalfejn tkun waslet għall-konklużjoni tagħha. Il-konklużjoni ġenerali mogħtija mill-Awtorità Intimata u n-nuqqas ta' spjegazzjoni dwar il-bażi legali għal dina d-deċiżjoni ċertament li ma jissodisfawx tali vot u għalhekk l-esponenti umilment jisottometti li anke għalhekk biss, id-deċiżjoni tal-Awotorità għandha tiġi revokata;

b. Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Awtorità naqset illi tieħu konsiderazzjonijiet relevenati għal tali applikazzjoni li ġew magħmula mill-appellant fl-stadju tal-istess applikazzjoni.

Għaldaqstant l-Esponent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal, għar-raġunijiet suindikati, jilqa' l-aggravju tiegħu u jogħġbu jħassar, jirrevoka u jikkanċella d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet datata 16 ta' Novembru 2020 u konsegwentement jordna lill-istess Awtorità sabiex tipproċessa l-bejgħ hekk kif kontemplat f'Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fit-22 ta' Diċembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *"Illi din hija risposta għar-rikors ta' Appell ta' James Azzopardi*

2. *Illi r-rikorrent permezz ta' applikazzjoni GLA1/2020/0856 talab :-*
   'Request to purchase parcel of lands located behind applicant's property'

3. *Illi l-Awtorità tal-Artijiet ċaħdet din l-applikazzjoni, b'referenza GLA1/2020/0856, permezz ta' deċiżjoni mibgħuta permezz ta' ittra datata sittax ta' Novembru elfejn u għoxrin (16/11/2020) minħabba s-segwenti raġuni*
   The disposal of the portion of land would jeopardise and adversely effect the use and commercial possibilities of the whole area

4. *Illi l-Awtorità tal-Artijiet 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-Awtorità 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-Awtorità tat raguni skont il-prinċipju amministrattiv ormai stabbilit, "the duty to give reasons";*
   III. *Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorità intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna*
   IV. *Illi għalhekk l-Awtorità ddeċidiet skont l-obbligi legali mposti fuqha dettati minn* ***Artikolu 7(2) (c) tal-Kapitolu 563*** *tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċar illi sta għall-Awtorità tal-Artijiet biex "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"*

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-Awtorità tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni GLA1/2020/0856, permezz ta' deċiżjoni mibgħuta permezz ta' ittra datata sittax ta' Novembru elfejn u għoxrin (16/11/2020) minħabba r-raġunijiet ċitati hawn fuq."

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

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

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 16 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu sabiex jixtri biċċa art aċċessibbli minn Triq Karmenu Vassallo, Iklin kienet qiegħda tiġi rifjutata peress li *"the disposal of this portion would jeopardise and adversely effect the use and commercial possibilities of the whole area."*

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-porzjon art in kwistjoni tifforma parti minn porzjon ħafna ikbar li tinsab adjaċenti għall-fond proprjetà u residenza tar-rikorrent. Fil-fatt ir-rikorrent xehed illi xtaq jixtriha biex jidritta d-dar tiegħu peress li kienet imxattra, anke jekk eventwalment jekk tkun tiegħu jikkunsidra jiżviluppaha.

Il-Perit Mario Axisa stqarr illi huwa kien inkarigat mir-rikorrent fir-rigward tal-applikazzjoni odjerna. Spjega illi l-feles li kien qiegħed jitlob li jixtri r-rikorrent ma kienx se jtellef jekk l-Awtorità tiddeċiedi li tiżviluppa l-art in kwistjoni. Spjega li l-art kienet ġiet imdaħħla fl-iskema fil-proċess ta' razjonalizzazzjoni u kien hemm PC *applications* pendenti.

Noel Gauci, *manager* mal-Awtorità intimata, stqarr illi l-art in kwistjoni, u li parti minnha ntalbet mir-rikorrent, iddaħlet fl-iskema tal-iżvilupp. Jispjega wkoll illi fil-passat kien hemm talba ta' terzi biex jingħataw drittijiet fuq l-istess art, liema talba kienet ġiet rifjutata peress li kien hemm *policy* li ma tingħatax art bi qbiela jekk din tkun taqa' f'żona ta' żvilupp.

Peter Mamo, *Senior Officer* mal-Awtorità intimata, xehed illi huwa kien jifforma parti mill-Kumitat li ħa d-deċiżjoni appellata. Spjega illi d-deċiżjoni tal-Kumitat kienet illi għalissa m'għandux ikun hemm *disposal* tal-art in kwistjoni qabel ma jkunu ċerti x'jista' jsir fl-akwata.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi jirriżulta illi l-art li r-rikorrent applika fuqha hija ta' kejl ta' ċirka ħamsa u sebgħin metri kwadri (75mk) mentri l-art kollha hija ta' kejl ta' ċirka tlett elef, tmien mija u disgħa u sebgħin metru kwadru (3879mk) u dan kif muri fil-pjanta esebita mar-rikors promutur a fol. 6 tal-proċess.

Illi r-rikorrenti, fir-rikors promutur, ressaq żewg aggravji, u *cioè*:

1. Illi d-deċiżjoni appellata mhix motivata suffiċjentement, u
2. Illi l-Awtorita` intimata naqset milli tieħu kunsiderazzjonijiet rilevanti għall-applikazzjonijiet tiegħu.

Illi però, waqt it-trattazzjoni orali tiegħu, id-difensur tar-rikorrent issolleva aggravju iehor, u cioè, li l-Kumitat li ħa d-deċiżjoni appellata ma kellu l-ebda awtorità li jieħu tali deċiżjoni. Peter Mamo spjega kif il-Kumitat in kwistjoni kien ġie mogħti l-poter mill-Bord tal-Gvernaturi biex jieħu tali deċiżjonijiet. Illi t-Tribunal jirrileva illi r-rikorrent qajjem dan l-aggravju biss fit-trattazzjoni orali tiegħu u kwindi mhux regolari li t-Tribunal jieħu konjizzjoni tal-istess, u dan anke għaliex l-Awtorità intimata ma kellix l-opportunità li tilqa' għal tali aggravju stante li ġiet rinfaċċjata biss bih fl-istadju finali ta' dan l-appell.

Illi fir-rigward tal-aggravji mressqa fir-rikors promutur, it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-deċiżjoni appellata hija waħda suffiċjenti u raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi. It-Tribunal jirrileva illi l-Awtorità intimata hija fdata bl-amministrazzjoni tal-art pubblika, liema amministrazzjoni trid issir b'mod metikoluż. Fil-fatt ai termini tal-artikolu 7 (c) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar l-Awtorità Tal-Artijiet), l-Awtorità għandha l-obbligu 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 fil-fehma tat-Tribunal meta wieħed iqis l-entità tal-art retroposta għall-fond tar-rikorrent, mill-ewwel jifhem illi l-istess art jista' jkollha potenzjal kbir għall-Gvern meta wieħed jikkonsidra l-iskarsezza tal-art f'Malta u li l-istess art tinsab f'żona ta' żvilupp. Għalhekk l-Awtorità intimata uriet għaqal meta qieset li ma kienx fl-aħjar interess pubbliku li tiġi mikula biċċa minnha biex tingħata lill-privat. Jista' jkun li kieku sar hekk jinħolqu problema meta wieħed jiġi biex jutilizzaha iktar 'il quddiem, dan iktar u iktar meta għad hemm kwistjoniijet ta' ppjanar li għad iridu jiġu definiti. Illi din id-deċiżjoni hija wkoll konsistenti ma' *policy* li tħaddan l-Awtorità intimata li art f'żoni ta' żvilupp ma tingħatax bi qbiela.

Illi għalhekk filwaqt li t-Tribunal jifhem illi dan il-feles art jiswa mitqlu deheb għar-rikorrent, ma jistax jinjora illi jekk jiġi mibjugħ jista' jippreġudika l-possibilitajiet ta' żvilupp tas-sit sħiħ. Kwindi f'dan l-istadju, u meta hemm applikazzjonijiet pendenti quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar fir-rigward ta' skemar tal-istess art, id-deċiżjoni appellata kienet waħda għaqlija u fl-interess pubbliku.

Illi r-rikorrenti jilmenta illi d-deċiżjoni kien fiha motivazzjoni waħda, u *cioè* dik spjegata iktar 'il fuq. Illi t-Tribunal ma jsib xejn irregolari fil-fatt illi deċiżjoni amministrattiva jkollha motivazzjoni waħda, ladarba din tkun ċara u ġustifikata. F'dan il-każ, il-motivazzjoni kienet mill-iżjed ċara u ma tħalli l-ebda dubju ta' interpretazzjoni.

Illi fir-rigward tat-tieni aggravju, u *cioè,* li l-Awtorità naqset milli tieħu kunsiderazzjonijiet rilevanti magħmula mir-rikorrent, ma ġiet imressqa l-ebda prova illi kien hemm xi kunsiderazzjoni rilevanti li ressaq ir-rikorrent fil-proċess tal-eżami tal-applikazzjoni. Mill-*case officer report* esebit a fol. 34 tal-proċess jirriżulta illi l-applikazzjoni ġiet proċessata regolarment u meta waslet fi stadju ta' Kumitat, l-istess Kumitat ħa in konsiderazzjoni l-fatturi msemmija fl-istess deċiżjoni. Kwindi dan l-aggravju qiegħed jiġi wkoll miċħud.

Għaldaqstant it-Tribunal ma jara xejn irraġjonevoli jew inġust fid-deċiżjoni appellata u qiegħed jikkonfermaha.

DECIDE

Għaldaqstant, it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad it-talba tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur