MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 25 ta' April 2022

Rikors Numru 113/21

Prof. Andrew Borg

vs.

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors promutur ippreżentat fis-26 ta' Ottubru 2021 li permezz tiegħu ġie premess is-segwenti:-

1. *"Illi l-esponent, hawnhekk appellant, huwa l-propjetarju u jirrisjedi fil-propjeta' bl-isem 'Esmeralda' sitwata fi Triq il-Fortizza tal-Mosta, in-Naxxar;*

2. *Illi biswit ir-residenza tal-esponent hemm porzjon t'art, ara s-site plan hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok A', li tinsab fi stat t'abbandun u telqa, tant li preżentement u għal bosta snin ma serviet għal xejn għajr sabiex jiġi mormi materjal u oġġetti llegali;*

3. *Illi din il-porzjon t'art, minkejja li tinsab f'żona ta' żvilupp, ma tikkwalifikax sabiex tiġi żviluppata, u dan minħabba l-kunfigurazzjoni u l-qisien tagħha;*

4. *Illi l-esponent, is-sid tal-propjeta' adjaċenti, jixtieq jakkwista t-tali porzjon t'art sabiex ikun jista' jnaddafa, jikkultivaha u jużaha bħala ġardina mal-propjeta' tiegħu u mhux sabiex jiżviluppaha;*

5. *Illi għalhekk l-esponent issottometta applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Artijiet sabiex din il-porzjon t'art tinħareġ b'tender sabiex eventwalment huwa jkun jista' jissottometti l-offerta tiegħu, u dan ai termini tal-Artikolu 31 (a) jew l-Artikolu 31 (b) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi l-applikazzjoni sottomessa mill-esponent lill-Awtorita' tal-Artijiet ġiet rifjutata permezz ta' ittra mibgħuta mill-istess Awtorita' tal-Artijiet datata l-4 t'Ottubru, 2021 bin-numru tal-fajl L 702/1966/6 u bin-numru ta' referenza GLA1/2021/1420 li tinsab hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok B';*

7. *Illi r-raġuni mogħtija mill-Awtorita' tal-Artijiet kienet li din il-porzjon t'art hija sit ta' residwu f'żona li għandha valur kunsiderevoli u li għalhekk l-Awtorita' m'għandiex l-intenzjoni li tiddisponi minn dan is-sit minħabba potenzjal futur;*

8. *Illi l-esponent ħass ruħu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk qiegħed jinterponi dan l-umli appell lil dan l-Onorabbli Tribunal ai termini tal-Artikolu 57 tal-Att Dwar l-Awtorita' tal-Artijiet, Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta;*

9. *Illi minkejja li fid-deċiżjoni tagħha l-Awtorita' tal-Artijiet tenniet li l-art għandha valur kunsiderevoli, hija naqset milli tikkwantifika t-tali valur u bħal donna pressupponiet li l-esponent m'għandux il-mezzi sabiex jikkumpensa lill-Awtorita' għal din l-art;*

10. *Illi l-iskop għalfejn l-esponent jixtieq jakkwista t-tali porzjon t'art m'huwiex wieħed kummerċjali iżda huwa biss sabiex jikkultiva t-tali art minflok din titħalla fl-istat t'abbandun li tinsab fih preżentement;*

11. *Illi l-esponent jirriserva d-dritt li jipprovdi aggravji ulterjuri matul dawn il-proċeduri;*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponent iġib dan ir-rikors a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u jirriserva d-dritt li jipprovdi aggravji ulterjuri waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri, filwaqt li jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex jiċħad id-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet

moghtija nhar l-erbgħa (04) t' Ottubru tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021) rigwardanti r-rifjut tagħha għall-akkwist tal-porzjon t'art sitwata fi Triq il-Fortizza tal-Mosta, in-Naxxar, u dan skont dawk il-provvedimenti kollha li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu li huma xierqa."

Ra r-risposta tal-Awtorita` intimata ppreżentata fil-15 ta' Novembru 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

"

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Profs Andrew Borg (KU413662M);*

2. *Illi l-appellant qed jappella minn deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata l-erbgħa (4) ta' Ottubru , elfejn wieħed u għoxrin (2021) li permezz tagħha ġiet irrifjutata mill-istess Awtorita' , it-talba tar-rikorrenti biex:*
   Request to the Lands Authrity tfor the Disposal of Governent Property in terms of Article 31 (a) or 31 (b) of Chapter 573 of the Laws of Malta with reference to your request regarding site adjacent to 'Esmeralda'. Triq il-Fortizza tal-Mosta, Naxxar

3. *Illi r-raġuni li ingħatat mill-Awtorita intimata f'dik l-istess ittra sureferita kienet peress li*
   This is a residual site within an area which has a considerable value. Therefore the Authority does not intend to dispose of this site in view of the further potential'

4. *Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavola dan l-appel;*
5. *Illi l-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*

Elenku ta' Punti fuq l-Aggravji tal-Appell

I. *Illi fl-ewwel aggravju tiegħu l-appellant jsostni li:-*
   a. *..minkejja li fid-deċiżjoni tagħha l-Awtorita' tal-Artijiet tenniet li l-art għandha valur konsiderevoli, hija naqset milli tikkwantifika t-tali valur u bħal donnu pressuponiet li l-esponeent m'għandux il-meżżi sabiex jikkumpensa lill-Awtorita lill din l-Art*

II. *Illi dan l-aggravju huwa għal kollox infondat stante li l-Awtroita tal-Artijiet kwalifikat iċ-ċaħda billi mhux biss qalet*

li s-sit għandu valur konsiderevoli , iżda li għandha potenzjal ulterjuri u għalhekk ma kinitx biħsibha tiddisponi minn din l-art u dan stante l-istess obbligazzjoni imposta mill-Liġi a tenur ta' Artikli 7)2)(c) tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta li jobbliga lill-Awtorita' intimata li ***tamministra bl-aktar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta'Malta***

III. *Illi l-appellant jibbaża it-tieni aggravju tiegħu fuq il-fatt li:-*
  a. *L-iskop li l-esponenti jixtieq jakkwista t-tali porzjon t'art m'huwiex wieħed kummerċjali iżda huwa biss sabiex jikkultiva t-tali art ....*

IV. *Illi bid-dovut rispetta dan ma jiċċentra xejn mar-raġuni ta' rifjut li tat l-Awtorita' intimata, li irrispettivament minn kif l-appellant ser juża ll-art mertu tal-każ de quo, ma jbiddilx il-potenzjal li għandha l-art in kiwstjoni u għalhekk sta għall-Gvern ta' Malta kif juża dan l-ass bl-aħjar mod possibli bħala bonus pater familias għall-ġid tal-poplu Malti u Għawdxi kollu;*

V. *Illi l-Awtorita qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri*

VI. *Illi għalhekk m'hemm l-ebda raġuni għala dan l-Appell għandu jintlaqa'*

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 datata erbgħa(4) ta' Ottubru elfejn wieħed u għoxrin (2021) u tiċħad dan l-appell;

Salv kull provediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq."

Ra l-provi mressqa mir-rikorrent;

Ra l-provi mressqa mill-Awtorita` intimata;

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

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet komunikata lilu permezz ta' ittra datata 4 ta' Ottubru 2021 li permezz tagħha ġie mgħarraf illi t-talba tiegħu għal trasferiment ta' biċċa art ġewwa Triq il-Fortizza tal-Mosta, Naxxar kienet qiegħda tiġi rifjutata stante li l-art għandha valur konsiderevoli u li l-Awtorita` ma kellhiex ħsieb li titrasferixxi l-istess sit in vista tal-potenzjal li kellha l-istess art.

Illi jirriżulta illi s-sit in kwistjoni jinsab eżattament adjaċenti għall-proprjetà tar-rikorrent. Jirriżulta wkoll illi f'April 2021 huwa kien issottometta applikazzjoni sabiex jakkwista l-istess porzjon ta' art.[1] Fl-imsemmija applikazzjoni huwa indika li s-sit in kwistjoni huwa wieħed abbandunat u jintuża bħala *dumping site* u għalhekk xtaq jakkwistah u jinkorporah mal-ġnien tiegħu. Ir-rikorrent issotolineja wkoll il-fatt li l-istess sit kien f'żona ta' żvilupp pero` d-daqs tiegħu ma jikkwalifikax għall-permess ta' żvilupp.

Illi minn qari tar-rikors promutur l-aggravju prinċipali tar-rikorrent huwa illi l-Awtorita` intimata naqset milli tikkwantifika l-valur tal-art u skont hu bħal donnu assumiet li m'għandux il-mezzi sabiex jixtriha. Jispjega li l-appell tiegħu huwa msejjes fuq tliet prinċipji kardinali fix-xogħol tiegħu bħala tabib, u ċioe` l-"*common good, fairness* u *legitimate expectation.*"

Ir-rikorrent xehed ukoll illi dan is-sit ġie inkluż f'numru ta' applikazzjonijiet għall-iżvilupp sottomessi minn terzi, u dan minkejja li huwa art pubblika. Jispjega li huwa jixtieq li din l-art jutilizzaha għal skop agrikolu.

Malcolm Scerri, *Senior Manager* mal-Awtorita` intimata, spjega illi meta ġiet biex tikkunsidra l-applikazzjoni tar-rikorrent, l-Awtorita` qieset li jkun iktar għaqli li ma tnaqqarx mill-art li għandha fiż-żona. Huwa spjega li l-art in kwistjoni għadha faċċata fuq it-triq u allura f'każ li tiġi amalgamata ma' xi sit ieħor, mhux neċessarjament tal-Gvern, il-valur tagħha jkun wieħed konsiderevoli.

Ikkunsidra:

Illi t-Tribunal josserva illi ai termini tal-artikolu 7 (2) (c) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorità tal-Artijiet għandha l-funzjoni li "*tamministra*

[1] Ara applikazzjoni a fol. 46

bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta…" Illi għaldaqstant, dak li jrid jeżamina dan it-Tribunal huwa jekk bid-deċiżjoni appellata l-Awtorità intimata mxietx in linea mal-obbligi mposti fuqha bil-Liġi jew inkella mod ieħor.

Illi d-deċiżjoni appellata hija waħda ċara u univoka, u ċioè, l-Awtorità intimata ħasset illi ma kellhiex tiddisponi mill-art stante li s-sit huwa wieħed residwali f'*area* ta' valur konsiderevoli u għalhekk ma kellhiex ħsieb li tiddisponi minnu in vista tal-istess potenzjal. Kwindi l-Awtorita` ma qalitx, kif donnu fehem ir-rikorrent, li assumiet li huwa ma kellux mezzi biex iħallas għax-xiri tal-istess sit. Dak li ddeċidiet l-Awtorita` kien li s-sit in kwistjoni jinsab f'*area* ta' valur konsiderevoli u kwindi ma kienx għaqli li tiddisponi minnu fil-mument li talab ir-rikorrent. Kif spjega Malcolm Scerri fix-xhieda tiegħu il-potenzjal tas-sit huwa li għandu faċċata fuq it-triq u għalhekk fl-ipoteżi li jiġi amalgamat ma' xi sit retropost għalih iżid konsiderevolment il-valur tiegħu.

Illi fil-fehma tat-Tribunal il-prinċipji msemmija mir-rikorrent waqt ix-xhieda tiegħu, u ċioe` l-*common good*, *fairness* u *legitimate expection* mhux kollha japplikaw għall-każ in diżamina. Ċertament ir-rikorrent ma jista' jkollu l-ebda tip ta' aspettattiva leġittima li s-sit joħroġ għall-bejgħ jew li jekk joħroġ għall-bejgħ dan jiġi ttrasferit bil-fors lilu. Fir-rigward tal-prinċipji tal-*common good* u *fairness* it-Tribunal huwa tal-fehma illi dawn huma prinċipji li għandhom jiggwidaw id-deċiżjonijiet tal-Awtorita`. Fil-każ in eżami it-Tribunal ma jsibx illi l-Awtorita` marret lil hinn minn dawn il-prinċipji u dana għaliex jekk l-Awtorita` qiegħda tara li s-sit jista' jkollu potenzjal ikbar jekk jirrikorru ċerti ċirkostanzi, allura tkun ħarset l-istess prinċipji.

Illi kif dan it-Tribunal qal numru ta' drabi, anke jekk għall-grazzja tal-argument l-għan ta' min japplika biex jakkwista art tal-Gvern ikun wieħed lodevoli, l-Awtorità intimata ċertament mhix obbligata li b'xi mod tiddisponi minn art pubblika. L-Awtorita` intimata trid tamministra l-art pubblika b'dik id-diliġenza ta' *bonus paterfamilias* u f'każ li tħoss li ma jkunx għadu l-mument li tiddisponi minn xi biċċa art in vista tal-potenzjal tagħha, allura m'hemm xejn x'wieħed jiċċensura minn tali deċiżjoni. Anzi li kieku tagħmel mod ieħor tkun qiegħda tonqos mill-obbligi tagħha.

Illi għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata kienet raġjonevoli meta ddeċiediet li l-art in kwistjoni ma tiddisponix minnha, għallinqas għalissa, in vista tal-potenzjal tagħha. Mill-*case officer report*

esebit a fol. 40 jirriżulta illi l-istess sit kien ħareġ b'sejħa għall-offerti fl-2010 wara talba li saret mis-sid tas-sit adjaċenti għal dak tar-rikorrent. Jirriżulta li l-uniku offerent kien l-istess sid b'offerta ta' €6000. Din l-offerta ma ġietx aċċettata stante li l-offerta minima kienet stabbilita għas-somma ta' €100,000. Kwindi dwar il-fatt li s-sit għandu valur konsiderevoli m'hemmx dubju, iktar u iktar meta wieħed iqis li fl-2010 dan kien stmat li jiswa €100,000.

Illi dwar il-fatt li s-sit jinsab abbandunat u jiġi mormi fih ammont ta' skart ċertament m'għandux jimmilita favur li l-Awtorita` tiddisponi mill-istess art biex dan l-abbuż ma jibqax isir. Filwaqt li dan it-Tribunal jiddeplora li jkun hemm terzi li jwettqu dan l-abbuż, l-Awtorita` tista' tieħu dawk il-passi sabiex tikkawtela l-proprjeta` tagħha minn tali abbuż, pero` dan ma jfissirx li neċessarjament trid tiddisponi minnha bil-mod kif rikjest mir-rikorrent.

Illi għalhekk, fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, ma hemm xejn irraġjonevoli jew irregolari f'deċiżjoni fejn l-Awtorita` iddeċidiet li in vista tal-potenzjal li jista' jkollha biċċa art pubblika ma tiddisponix minnha kif jixtieq ir-rikorrent. Illi fl-aħħarnett it-Tribunal jissottolineja illi r-rikorrent dejjem se jibqagħlu d-dritt li jitfa' l-offerta tiegħu f'każ li eventwalment dan is-sit joħroġ għall-bejgħ b'sejħa għall-offerti, u dana għaliex f'każ li l-Awtorita` intimata tkun tal-opinjoni li jkun wasal iż-żmien li tiddisponi mill-istess sit hija trid neċessarjament toħroġ sejħa għall-offerti, liema sejħa hija waħda pubblika u regolata bil-liġi.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, it-Tribunal qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrent u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur