MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

26 ta' Lulju 2018

Rikors Numru 9/2018

Maria Grech

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Maria Grech** ipprezentat fit-8 ta' Frar 2018 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:-

"Illi dan huwa appell ossia oggezzjoni minn decizjoni tal-intimata maghmula fit-termini tal-Artikolu 57 tal-Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet (Kap. 563);

Illi l-fatti li taw lok ghall-proceduri odjerni huma s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija pussessur ta' garage fil-livell tat-triq minghajr numru u minghajr isem gewwa l-Qasam Tad-Djar fi Triq in-Nasba, il-Mosta. Jigi dikjarat li l-esponenti tabita fi blokk adjagenti mal-istess garage u cjoe fi Flat 1, Blok F1 fl-istess qasam tad-djar;

2. Illi l-garage suriferit huwa proprjeta' pubblika;

3. Illi r-rikorrenti xtaqet tapplika mal-Awtorita' kompetenti skont l-iskema li tippermetti r-regolarizzazzjoni ta' zviluppi llegali li ma setghux jigu sanzjonati skont il-politiki ezistenti fiz-zmien meta twettqu l-izviluppi, u senjatament ghal regolarizzazzjoni tal-imsemmi garage fil-livell tat-triq;

4. Illi billi l-applikant ma hijiex is-sid tal-imsemmi garage fil-livell tat-triq, kien mehtieg li r-rikorrenti tavza lis-sid bl-intenzjoni li tapplika u li tinghata l-kunsens minghand l-istess sid ghal dik l-applikazzjoni;
5. Illi tali procedura hija maghrufa mill-Awtorita' intimata bhala "no objection in principle";

6. Illi b'ittra datata d-19 ta' Jannar 2018 l-esponenti giet mgharrfa mill-intimata li l-applikazzjoni tar-rikorrenti ghall-'No Objection in Principle', giet michuda b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-

istess Awtorita' mehuda fil-5 ta' Jannar 2018 u dan peress li fi kliem l-Awtorita' "l-binja se tippregudika spazju pubbliku li ghandu jitgawda mill-pubbliku". Kopja ta' tali decizjoni tinsab annessa u mmarkata "Dok. A";

7. Illi r-rikorrenti thoss ruhha aggravata b'dina d-decizjoni u ghalhekk qieghda tirrikorri quddiem dan it-Tribunal ghar-revizjoni taghha;

Illi ghalhekk, l-ilment tal-esponenti huwa bbazat fuq dan li gej:

1. Illi fl-ewwel lok, ir-ragunijiet li nghataw, privi minn kull taghrif, rakkomandazzjonijiet u ragunament mhumiex sufficjenti u kwindi l-esponenti m'hijiex f'qaghda li tikkonstata jekk il-procedura stabbilita fl-Art. 13 tal-Kap. 563 gietx segwita jew le;

2. Illi fit-tieni lok, minghajr hsara ghal dak li qieghed jinghad fl-ewwel aggravju, il-procedura stabbilita fl-Art. 13 tal-Kap. 563 stante li l-funzjoni ma gietx segwita u kwindi hija nulla;

3. Illi fit-tielet lok, id-decizjoni tal-Awtorita' intimata hija ultra vires il-poteri tal-Awtorita' kif sancit bl-Art. 7 tal-Kap. 563 stante li l-funzjoni tal-Awtorita' m'hijiex li tqis l-uzu tal-art imma l-proprjeta' tal-art pubblika;

4. Illi fir-raba' lok, id-decizjoni tal-Awtorita' intimata ossia l-ghemil amministrattiv imwettaq minnha huwa msejjes fuq kunsiderazzjonijiet mhux rilevanti u fi kwalunkwe kaz mhux ragjonevoli. Fi kwalunkwe kaz ma gewx segwiti policies kif trid il-ligi;

5. Illi fil-hames lok, l-ghamel amministrattiv jimpatta fuq l-iskop tal-iskema li tahtha l-esponenti riedet tapplika mal-Awtorita' tal-Ippjanar liema skema hija intiza li tibbilancja d-drittijiet u l-interessi tal-privat, senjatament dak tal-esponenti, u fic-cirkostanzi odjerni, l-Awtorita' intimata itturbat dan il-bilanc billi ma qisitx l-obbligu taghha li topera f'ambjent ta' ko-ezistenza reciproka ma' Awtorita' ohra;

6. Illi fis-sitt lok, id-decizjoni hija diksriminatorja fil-konfront tal-esponenti u dan meta mqabbla ma' kif jigu trattati applikanti ta' proprjeta' li jirrikorru ghand l-Awtorita' fil-kuntest ta' applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar.

7. Illi fis-seba' lok id-decizjoni tal-Awtorita' intimata, hija decizjoni abbuziva, irragonevoli u li kkawzat u ser tikkawza danni ingenti lir-rikorrenti;
Illi jsegwi ghalhekk li d-decizjoni de quo, hija kompletament erronja, tikser id-dispozizzjonijiet tal-ligi u jezistu l-massimi li trid il-ligi sabiex din tigi mhassra u revokata;

Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, filwaqt li tirriserva d-dritt li tressaq provi u argumenti ulterjuri sabiex tissostanzja l-aggravji taghha, ir-rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex a tenur tal-ligi inkluz id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 563 u tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta, ihassar, jirrexxindi u jikkancella u/jew jirrevedi d-decizjoni fuq imsemmija u dan taht dawk il-provvedimenti li jidhirlu xierqa u opportuni."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 7 ta' Marzu 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"1. Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 5 ta' Jannar 2018 irrifjutat il-kunsens taghha fil-principju (objection in principle) ghar-regolarizzazzjoni ta' garaxx fil-livell tat-triq minghajr numru u minghajr isem gewwa l-Qasam tad-Djar fi Triq in-Nasba, il-Mosta;

2. Illi r-rikorrenti qieghda tokkupa l-istess garaxx minghajr titolu, minghajr permess tal-izvilupp tal-Awtorita' tal-Ippjanar (ghaldaqstant din il-kawza) u minghajr permess tal-Awtorita' tal-Artijiet jew il-predecessur taghha l-Kummissarju tal-Artijiet;

3. Illi t-talba tas-socjeta' rikorrenti ghandha tigi michuda stante li ma giet indikata l-ebda bazi legali fondata, mill-istess socjeta' rikorrenti, li tikkostitwixxi raguni valida kemm fil-fatt u kemm fid-dritt amministrattiv li timmerita revizjoni ta' dan l-ghemil amministrattiv;

4. Illi rigward l-ewwel aggravju u bla pregudizzju ghas-suespost id-decizjoni mehuda mill-Awtorita' intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet mehuda wara li gew ikkunsidrati fatturi relevanti bhall-fatt illi l-art li fuqha nbena dan il-garaxx illegalment hija art illi ghandha titgawda mill-pubbliku, li fil-kaz odjern kien fattur rilevanti mehud skont il-principju tar-ragonevolezza liema ragunijiet gew debitament notifikati lir-rikorrenti;

5. Illi in oltre fl-istess decizjoni taghha l-Awtorita' tat raguni skont il-principju amministrattiv ormai stabbilit, "the duty to give reasons" u sejset id-decizjonijiet taghha fuq il-fatt illi l-binja tippregudika spazju pubbliku li ghandu jitgawda mill-pubbliku;

6. Illi, barra minn hekk, fl-istadju li ha d-decizjonijiet rispettivi l-Bord tal-Gvernaturi hu kien qieghed ihares lejn l-oggezzjoni fil-principju li r-rikorrent jissottometti applikazzjoni lill-Awtorita' tal-Ippjanar. Dan huwa stadju dwar principji generali aktar milli dwar dettalji partikolari ghall-kaz in dizamina. Kieku r-rikorrenti nghata d-dritt ikompli bl-applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Artijiet pero' l-Bord tal-Gvernaturi xorta ddecieda illi jirrifjuta illi jaghti l-permess definittiv kien ikun il-lok li jinghataw aktar dettalji.

7. Illi t-tieni aggravju jmur diametrikament fl-oppost tal-ewwel aggravju ghaliex issostni li l-procedura ma gietx segwita meta fl-ewwel aggravu jghid illi r-rikorrenti "m'hijiex f'qaghda li tikkonstata jekk il-procedura stabbilita fl-Art 13 tal-Kap 63 gietx segwita jew le"! F'dan l-istadju l-esponenti ma tafx ezattament liema tezi qieghed isostni r-rikorrenti u ghaldaqstant thoss illi dan l-aggravju m'huwa xejn hlief wiehed vessatorju u dan ghaliex il-Bord tal-Gvernaturi ha d-decizjoni tieghu skont id-dettami tal-ligi;

8. Illi Art 7(2)(c) tal-Kap 563 jaghmilha l-funzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex l-ahjar uzu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" u ghaldaqstant it-tielet aggravju illi l-Awtorita' intimata hija ultra vires il-poteri taghha stante illi l-"funzjoni tal-Awtorita' m'hijiex li tqis l-uzu tal-art imma l-proprjeta' tal-art pubblika" barra li bilkemm jinftiehem, ma jreggix, ghaliex ghandha kull fakolta' li tiehu decizjoni dwar l-ahjar uzu tal-art inkluz dwar jekki l-ahjar uzu jistax isir mill-pubblika jew mill-privat;

9. Illi r-raba' aggravju tant m'ghandux fis-sewwa illi fil-fatt kien ikun bil-wisq irragjonevoli u rresponsabbli li kieku l-Awtorita' tat permess fil-principju biex tirregolarizza binja llegali, li saret minghajr il-permess taghha, fuq art tal-poplu ghaliex bhala stat ta' fatt tkun qisha qieghda tippremja lil min jaghmel fattieh a skaptu tal-pubbliku li ma jkunx jista' jgawdi l-art li tappartjeni lilu;

10. Illi lanqas mhu minnu li ma gewx segwiti l-policies u fi kwalunkwe kaz m'hemm l-ebda indikazzjoni fir-rikors promotur fuq liema policies qieghed jigi allegat li ma kinux segwiti;

11. Illi l-hames aggravju huwa rritu u vessatorju ghaliex l-Awtorita' ghamlet xogholha, ghamlitu bil-galbu, fil-limiti preskritti mil-ligi, f'armonija mal-Awtorita' tal-Ippjanar u mhux kif allegat mir-rikorrenti;

12. Illi l-hames aggravju infondat stante illi l-Awtorita' m'hijiex rubber stamp u ma tiehux decizjonijiet pozittivi biss fil-konfront ta' applikanti li jkunu ssottomettew applikazzjoni ghall-'no objection in principle' qabel ma jmorru ghand l-Awtorita' tal-Ippjanar. Hija tiehu d-decizjonijiet

taghha bil-galbu, decizjonijiet li xi minn daqqiet ikunu pozittivi fl-ezidu taghhom u ohrajn ikunu negattivi u ghaldaqstant hija m'ghamlet l-ebda forma ta' diskriminazzjoni mar-rikorrenti;

13. Illi huwa inkoncepibbli kif ir-rikorrenti tishaq illi kienet l-Awtorita' li agixxiet abbuzivament fil-konfront taghha meta kienet hija stess illi okkupat art tal-gvern bla titolu u bniet bla permess a detriment li ma jistax igawdi minn hwejgu kawza tal-agir irresponsabbli u abbuziv taghha.

Ghaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal ghandu jichad it-talba mressqa quddiemu mis-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez interament ghall-istess socjeta' rikorrenti."

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 hassitha aggravata b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet komunikata lilha permezz ta' ittra datata 19 ta' Jannar 2018 li permezz taghha giet mgharrfa illi l-applikazzjoni taghha ghal *no objection in principle* sabiex tirregolarizza garaxx fi Triq in-Nasba, Mosta kienet giet michuda peress li l-binja se tippregudika spazju pubbliku li ghandu jitgwada mill-pubbliku.

Il-Perit Daniel Micallef spjega illi huwa kien il-Perit inkarigat mir-rikorrenti u li ghamel l-applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghar-regolarizzazzjoni ta' garaxx li ilu mibni iktar minn tletin sena fuq art pubblika. Jispjega li jekk l-Awtorita` intimata ikollha oggezzjoni ghal dak mitlub, allura l-process tar-regolarizzazzjoni ma jkunx jista' jitkompla. Jispjega li l-garaxx innifsu kien sar minghajr permess ta' zvilupp, liema garaxx jinsab adjacenti mad-dar tar-ikorrent.

Dr. Anita Giordmaina, segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet, spjegat illi r-rikorrenti ma kellhiex titolu fuq l-art in kwistjoni u ghalhekk il-Bord ma setghax jilqa' t-talba taghha u qatt ma tressqet talba da parti tar-rikorrenti biex tigi rikonoxxuta b'xi titolu.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassitha aggravata ghaliex l-Awtorita` intimata ma laqghatx applikazzjoni taghha ghal *no objection in principle* biex garaxx li kienet bniet fuq art pubblika jigi regolarizzat mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Illi l-fatti huma pjuttost semplici. Il-garaxx in kwistjoni inbena numru ta' snin ilu minghajr ma r-rikorrenti talbet ebda permessi minghand hadd. Ricentement hija applikat mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex din il-binja bla permessi tigi regolarizzata. Madankollu, peress li l-art hija wahda pubblika kien necessarju li l-Awtorita` intimata turi nuqqas ta' oggezzjoni ghal dak li kienet qieghda titlob ir-rikorrenti u dan sabiex jitkompla l-process quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Illi ai termini tal-artikolu 7 (c) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar l-Awtorita` Tal-Artijiet), l-istess Awtorita` ghandha l-funzjoni 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 din il-funzjoni l-Awtorita` intimata tezercitata *tramite* l-Bord tal-Gvernaturi imwaqqaf permezz ta' artikolu 9 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Bord tal-Gvernaturi hass illi l-applikazzjoni ta' zvilupp tar-rikorrent kienet se tippregudika spazju pubbliku li ghandu jibqa' jitgwada mill-istess pubbliku.

Illi permezz tal-ewwel erba' aggravji r-rikorrenti tattakka l-formalita` tad-decizjoni u cioe` tishaq illi d-decizjoni hija nulla stante li ma gietx segwita l-procedura stabbilita f'artikolu 13 tal-Kapitolu 563 u illi l-istess decizjoni hija wahda *ultra vires* il-poteri tal-Awtorita` intimata kif sancit bl-artikolu 7 hawn fuq citat. Tishaq ukoll illi l-ghemil amministrattiv tal-Awtorita` intimata kien imsejjes fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevati u fi kwalunkwe kaz mhux ragjonevoli.

Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' artikolu 13 tal-Kapitolu 563 dan jirrigwarda l-procedura li biha ghandu jopera l-Bord tal-Gvernaturi. Illi dan it-Tribunal josserva illi jekk ir-rikorrenti kienet tal-fehma illi kien hemm xi nuqqas procedurali hija kellha ttella' l-prova li tipprova dan il-fatt. Minn dan kollu ma sar xejn. Lanqas ma jirrizulta li d-decizjoni mehuda mill-Bord tal-Gvernaturi hija wahda *ultra vires* ghax il-poter ezercitat permezz tad-decizjoni appellata huwa moghti lill-Awtorita` intimata mil-ligi nnfisha. Lanqas it-Tribunal ma jista' jghid li d-decizjoni mehuda kienet wahda irragjonevoli jew

mehuda fuq kunsiderazzjonijiet mhux rilevanti u dan kif se jigi spjegat hawn taht.

Illi r-rikorrenti, ghal xi raguni li taf hi biss, iddecidiet li tuzurpa bicca art adjacenti ghall-fond taghha biex tibni garaxx, liema garaxx gawdietu ghal hafna snin. Dan ma jaghti l-ebda dritt lill-istess rikorrenti li tippretendi li l-Awtorita` intimata ghandha taghtiha l-barka taghha u tkompli tipprocedi biex l-istat illegali taghha tissanzjonah. Illi kieku l-Awtorita` intimata ghamlet hekk kienet tkun qieghda tghaddi messagg ferm perikoluz illi kull min irid jista' jaqbad u jakkappara bicca art pubbliku u juzaha kif irid hu. Madankollu dan it-Tribunal ma jistghax ma jissottolinejax il-fatt kif ir-rikorrenti thalliet ghal diversi snin f'dan l-istat ta' illegalita` meta sahanistra kien hemm Ordni ta' Infurzar li tirrisali ghall-1995. Ghalkemm il-persuna li tkun agixxiet b'dan il-mod certament ma tkunx ghamlet sew, lanqas huwa sew min-naha tal-awtoritajiet pubblici li jhallu stat ta' illegalita` jipperdura ghal diversi snin minghajr ma jiehdu l-azzjoni necessarja. Din l-inerenza tista' taghti l-messagg li l-illegalita` tista' tigi b'xi mod ippremjata.

Ghaldaqstant it-Tribunal jikkonvalida d-decizjoni tal-Awtorita` intimata.

DECIDE

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

Bl-ispejjez a karigu tar-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur