MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

25 ta' Frar 2019

Rikors Numru 89/2018

Emanuel Calleja

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Emanuel Calleja** ipprezentat fid-29 ta' Awwissu 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

1. *"Illi dan huwa appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta minn deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet li ttieħdet fit-31 ta' Lulju 2018 hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok.A;***
2. *Illi l-esponent huwa sid tal-fond numru 33, 34,35 fi Triq Santu Rokku , Rinella Kalkara, kif juri kuntratt immarkata bħala* ***Dok B****, liema kuntratt datat sitta u għoxrin ta' Mejju (26) tal-elfejn u tmienja (2008) sar quddiem in-Nutar Dottor Rosella Sciberras;*
3. *Illi adjacenti ma' dan is-sit hemm gnien (ghalqa) mghoddija permezz ta' kirja (qbiela) mid-Dipartiment tal-artijiet fil-31 ta' Lulju 1989 u li llum jghajjat lill-esponenti hekk kif muri permezz ta'* ***Dok. Ċ*** *u* ***Dok D.*** *Dok D hija l-ahhar ricevuta ta' hlassijiet li saret mill-esponenti fuq is-sit adjacenti mal-propjetajiet numri 32 / 35;*
4. *Illi qed ikun propost xi xogholijiet ta' natura strutturali li jirrikjedu permess mill-awtorita tal-ippjanar fuq numri erbgha u tletin (34) u hamsa u tletin (35) kif ser ikun spjegat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza;*

5. *Illi bhala parti minn din l-applikazzjoni il-periti / arkitetti inkarigati minn dan l-izvilupp jehtiegilhom in-no objection mill-Awtorita tal-Artijiet u ghal dan il-ghan giet intavolata t-talba mill-Perit Chris Cachia bin-numru tar-referenza PLA 1/2018/0955 –* ***Dok E;***
6. *Illi fil-wiehed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena kurrenti ic-Chairman tal-Borg tal-Gvernaturi l-Imhallef Emeritus Dr Lino Farrugia Sacco informa lill-esponenti lli "b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi mehuda fil-31 ta' Lulju 2018 mhux qed tigi milqugha. Ir-raguni ghala t-talba mhux qieghda tigi milqugha hija: peress li hemm kundizzjonijiet fil-kuntratt tal-kirja li ma jippermettux dan";*
7. *Illi ghandu jirrizulta li bl-applikazzjoni odjerna l-ebda wahda mill-kundizzjonijiet: kemm generali kif ukoll specjali mhu ser tigi affettwati. Di fatti il-propost xogholijiet huma senjatament fuq il-fond numru 34 u 35 li huma propjeta tal-esponenti;*
8. *Illi l-esponenti hassu aggravat b'din id-decizjoni u ghalhekk htieglu li tigi intavolata dan l-appell skont id-dispozizzjonijiet tat-Taqsima IV tal-Att dwar il-Gustizzja Amministrattiva;*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob li :-

1) *Ikollu aċċess b'mod immedjat għall-file kollu dwar is-sit imsemmi hawn fuq*
2) *Għar-raġunijiet suesposti u għar-raġunijiet kollha li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-esponent, filwaqt li jagħmel referenza għall-provi kollha miġjuba minnu u għall-provi kollha li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell qiegħed umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-appellat Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet, meħuda fit-31 ta' Lulju 2018 u kkomunikata lill-esponent fl-10 ta' Awwissu 2018 u konsegwentement jordna li t-talba biex tingħata 'No Objection In Principle' għall-iżvillupp propost u dana salv illi l-ebda kundizzjoni mhu qeghda tinkiser kif qed ikun prospettat mill-Awtorita' tal-Artijiet*
3) *kwalsijasi provvediment ieħor li dan it-Tribunal jidhirlu xieraq u opportun, u bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` intimata."*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 19 ta' Settembru 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazjoni numru PLA1/2018/955 liema applikazjoni hija datata 15/06/2018 'to re divide existing dwelling into two. Proposal includes part demolition of existing building, alterations such as displacement of internal walls and apertures. Proposal also includes extension of building at ground floor,*

excavation and construction of basement domestic store, reservoir and cesspit as well as sanctioning of existing kitchen at Site adj to 32/35, Triq Santu Rokku, Kalkara.';

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 31 ta' Lulju, 2018 irrifjutat il-kunsens tagħha fil-prinċipju (objection in principle) peress li hemm kundizzjonijiet fil-kuntratt tal-kirja li ma jippermettux dan;*

3. *Illi wara li ngħatat l-imsemmi rifjut ir-rikorrenti talab lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex 'iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-appellat Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet';*

4. *Illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li ma ġiet indikata l-ebda bażi legali fondata, mill-istess rikorrenti, li tikkostitwixxi raġuni valida kemm fil-fatt u kemm fid-dritt amministrattiv li timmerita reviżjoni ta' dan l-għemil amministrattiv;*

5. *Illi r-rikorrent tenna illi hassu aggravat mid-decizjoni tal-Awtorita' ghar-ragunijiet segwenti:*

   a. *Illi l-ebda wahda mill-kundizzjonijiet, kemm generali kif ukoll specjali mhu se tigi affetwata. Di fatti il-propost xogholijiet huma senjatament fuq il-fond numru 34 u 35 li huma propjeta tal-esponenti;*

6. *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;*

7. *Illi barra min hekk huwa principju konsolidat illi pacta sunt servanda u fil-fatt dak propost imur kontra l-kundizzjonijiet tal-kuntratt illi l-applikant ghandu mal-Awtorita' tal-Artijiet senjatament Klawsoli 2 u 3;*

8. *Illi klawsola 1 tghid illi : 'Is-sit hu mikri 'tale quale' u ghandu jintuza biss ghall-gnien. Il-kerrej ghandu ...jitfa, fejn hemm bzonn hamrija biex jikkonverti s-sit fi gnien' u klawsola 2 tghid illi 'Il-kerrej ghandu l-obbligu li fejn jinhtieg, ghas-spejjez tieghu u bla dritt ta' kumpens*

idawwar fejn ikun hemm bzonn is-sit b'cint baxx skond disinn approvat mill-Kummissarju tal-Artijiet';

9. *Illi l-Perit Scotto f'minuta 4 fil-file tal-applikant liema minuta giet citata fl-Application Report hawn anness u mmarkat Dok 'A' jghid 'The proposal indicated the rerection of a high wall which is in breach of special condition 2 of the lease agreement. In addition it appears that the site is apparently being envisaged as a yard rather than as a garden as per special condition no.1'.*

10. *Illi c-CEO tal-Awtorita' rrakkomanda illi t-talba tigi michuda fuq dawn il-punti, liema rakkomandazzjoni giet addottata mill-Bord tal-Gvernaturi stante illi accettazzjoni ta' dak propost kien imur kontra l-Kundizzjonijiet Specjali ghal Kiri ta' Sit biex jintuza bhala Gnien liema kundizzjonijiet huwa ntrabat illi josserva fl-iskrittura datata 8 ta' Awissu, 1989, prezentata mar-rikors promutur.*

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

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 1 ta' Awwissu 2018 li permezz taghha l-applikazzjoni tieghu *"to re divide existing dwelling into two. Proposal includes part demolition of existing building, alternations such as displacement of internal walls and apertures. Proposal also includes extension of building at ground floor, excavation and construction of basement domestic store, reservoir and cesspit as well as sanctioning of existing kitchen at Site adj to 32/35, Triq Santu Rokku, Birkirkara"* kienet qieghdha tigi michuda peress li hemm kundizzjonijiet fil-kuntratt tal-kirja li ma jippermettux dan. (Dokument A a fol. 5).

Illi mill-provi jirrizulta illi fl-1989, missier ir-rikorrent, certu Charles Calleja Mompalao, kien gie koncess kirja fuq bicca art hdejn il-fond 32/35, Triq Sant Rokku, Rinella, Kalkara, biex tintuza bhala gnien (dokument a fol. 16). Mal-

istess kirja kien hemm marbuta numru ta' kundizzjonijiet hekk kif jirrizultaw minn fol. 17 tal-process fosthom li s-sit ghandu jintuza biss bhala gnien u li bla ebda dritt ta' kumpens il-kerrej ghandu jitfa', fejn hemm bzonn, hamrija biex jikkonverti s-sit fi gnien. Il-kerrej kellu l-obbligu wkoll li jdawwar, fejn ikun hemm bzonn, is-sit b'cint baxxa skont disinn approvat mill-Kummissarju ta l-Art. Sussegwentement din il-kirja giet ittrasferita fuq isem ir-rikorrent.

Il-Perit Chris Cachia, inkrigat mill-progett in kwistjoni, spjega li permezz tal-izvilupp propost, il-gnien mikri minghand l-Awtorita` intimata mhux se jintmess ghaliex l-izvilupp se jsir kollu fuq art privata.

Dr. Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi, xehdet illi l-Bord ikkunsidra illi meta ra l-pjanta ra li l-parti mikrija bhala gnien kienet aktr gejja bhala bitha u mhux iktar tinzamm bhala gnien. Tispjega lil-Perit tal-Awtorita, il-Perit Stefan Scotto, kien ghamel minuta fl-*application report* illi *"the proposal indication the re-creation of a high wall which is in breach of special condition 2 of the lease agreement. In addition it appears that the site is apparently being envisaged as a yard rather than as a garden as per special lease condition 1."*

Il-Perit Stefan Scotto, Perit fi hdan l-Awtorita` intimata, stqarr illi minn dak li seta' jivverifika mill-Google Maps il-gnien in kwistjoni ghandu mdawwar mieghu hajt gholi u dan gie indikat anke mill-pjanti sottomessi mill-applikant. Jispjega wkoll illi mill-pjanta sottomessa mill-Perit tal-applikant jirrizulta car illi l-gnien in kwistjoni gie indikat bhala art pavimentata. Jispjega li din tikser wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja stante li l-art kellha tintuza bhala gnien.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi jirrizulta illi r-rikorrent jixtieq jaghmel zvilupp fi proprjeta` tieghu li hija adjacenti ghal art li giet koncessa lil missieru, u sussegwentement lilu, b'titolu ta' kera minghand dak iz-zmien il-Kummissarju ta' l-Art. Illi ghalhekk issottometta applikazzjoni mal-Awtorita` intimata sabiex jikseb in-*no objection in principle* ghall-izvilupp propost. Mid-decizjoni appellata esebita a fol. 5 jirrizulta illi l-lokalita` ta' l-izvilupp giet indikata bhalas "Birkirkara." Dan jirrizulta li huwa zball peress li l-art mertu ta' dan l-appell qieghda fil-lokalita` tal-Kalkara u dan kif jixhdu diversi dokumenti esebiti in atti.

Illi fost il-kundizzjonjiet tal-kirja tal-gnien in kwistjoni kien hemm stipulat illi l-art ghandha tintuza **biss** biss bhala gnien u li ghandha tiddawwar b'cint baxx. Illi mill-pjanti sottomessi jirrizulta illi l-izvilupp propost jinkludi, fost affarijiet ohra, pavimentar tal-gnien kollu (ara Pjanta a fol 150). Skond il-Perit tal-applikant mill-gnien ma kien se jintmiss xejn. Pero` dan mhux dak li qed jghidu

l-pjanti sottomessi minnu stess. Jekk sarx xi zball dan it-Tribunal ma jafx. Pero` li jrid jezamina dan it-Tribunal huwa jekk l-Awtorita` intimata, abbazi ta' dak li gie pprezentat quddiemha, haditx decizjoni gustifikata jew le. Apparti minn hekk, jirrizulta wkoll illi llum il-gurnata l-istess gnien huwa mdawwar b'hajt gholi u mhux skond il-kundizzjonijiet tal-kuntratt li jistipulaw li jrid ikun imdawwar b'cint baxx skond disinn approvat mill-Kummissarju ta' l-Art (ara *aerial photo* a fol. 74 u ritratti a fol. 80 u 81).

Ghaldaqstant, kuntrarjament ghal dak sottomess mir-rikorrent, hemm zewg kondizzjonijiet li l-izvilupp propost se jkun qieghed jikser u cioe` l-gholi tal-hajt li jdawwar il-gnien (ghalkemm dan huwa diga ezistenti) u kif ukoll illi l-art se tigi pavimentata u kwindi mhux se jibqa' uzat bhala gnien. Ghalhekk it-Tribunal ma jsibx illi l-Awtorita` intimata hadet xi decizjoni zbaljata jew irragjonevoli.

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