MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

14 ta' Marzu 2019

Rikors Numru 96/2018

Joseph Mario Camilleri

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Joseph Mario Camilleri** ipprezentat fit-18 ta' Settembru 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"Illi r-rikkorent ghamel applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Artijiet ai termini tal-artikolu 31 (G) tal-Kap 573 tal-Ligjiet ta' Malta, u cioe' sabiex jigi miksub "Dritt meħtieġ għal użu xieraq ta' art";

Illi l-esponent prezentament qieghed jibni xi sulari fil-propjeta' tieghu, fejn huwa kien pjanat li jinfethu xi twieqi li jharsu lejn propjeta' tal-Gvern, ezattament fuq il-bejt ta' xi "garages";

Illi fl-31 ta' Awwissu 2018 ircieva decizjoni minghand l-Awtorita' fejn gharrfitu li l-applikazzjoni ma setghetx tigi milqugha stante li "b'hekk ikun qed jigi pregudikat l-potenzjal fuq art tal-Gvern", u dan skont id-dokument anness u mmarkat bhala DOK A;

Illi parti mit-talba li r-rikorrenti kien ghamel lill-Awtorita' permess tal-Perit tieghu huwa kien espressament indika li fil-kaz li l-Awtorita' tilqa' l-applikazzjoni sabiex ma jigix pregudikat l-ebda dritt fuq art tal-Gvern, ir-rikorrenti kien lest jidhol f'arrangament b'dana li t-twieqi jigu maghluqa fil-mument li l-Awtorita' tordnalu dan

Illi nuqqas ta' menzjonament ta' tali proposta fid-decizjoni meduha mil-Awtorita' turi li tali lanqas biss giet ikkunsidrata;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil dan it-Tribunal sabiex joghgbu jiddikjara d-decizjoni bhala infondata, u dan minhabba l-fatt li ttiehdet decizjoni minghajr l-propja konsiderazzjonijiet necessarji."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tal-Artijiet** datata 9 ta' Ottubru 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazzjoni numru GLA11/2018/0001 liema applikazzjoni hija datata fl-4 ta' Jannar, 2018 'to open apertures onto lands dept garages airspace until the airspace will be built.';*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata fl-14 t'Awwissu, 2018 irrifjutat il-kunsens tagħha peress li b'hekk ikun qed jiġi preġudikat l-potenzjali fuq art tal-Gvern;*

3. *Illi wara li ngħata l-imsemmi rifjut ir-rikorrenti talab lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex 'jogħġbu jiddikjara d-deċiżjoni bħala infondata, u dan minħabba l-fatt li ttieħdet deċiżjoni mingħajr l-propja konsiderazzjonijiet neċessarji';*

4. *Illi r-rikorrent tenna illi ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għaliex huwa espressament indika li kien lest jidħol f'arranġament meta u jekk l-Aworita` tordnalu dan hekk kif indikat mill-perit Hector Zammit f'ittra datata 7 ta' Marzu, 2017: 'in the case of future development overlying said garages, my client would close and remove these apertures' u rritjena illi dan ma giex ikkunsidrat mill-Awtorita' fit-tehid tad-decizjoni';*

5. *Illi primarjament 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" u għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-dittijiet 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";*

7. *Illi l-fatt illi r-rikorrenti ma jaqbilx mad-decizjoni mehuda mill-Bord tal-Gvernaturi ma jfissirx illi d-decizjoni ttiehdet minghajr il-konsiderazzjonijiet necessarji u lanqas li l-proposta minnu maghmula ma gietx ikkunsidrata;*

8. *Illi dak li talab ir-rikorrenti ghalkemm ikkundizzjonat huwa dritt ta' servitu' fuq il-propjeta' tal-Gvern u t-talba li saret lanqas kienet wahda ta' mera tolleranza, fejn ir-rikorrent kien ikun marbut jaghlaq it-twieqi jekk il-Gvern jkun jixtieq li jsir hekk, izda hija kundizzjoni marbuta mal-izvilupp tal-arja ta' fuq il-garaxxijiet adjacenti;*

9. *Illi mhijiex l-ewwel darba illi wara li persuni li jkunu mhollija juzufruwixxu ruhhom, anka b'mera tolleranza, minn art jew arja tal-gvern, ma jottemperawx ruhhom mar-rikjesti li jsirulhom minn naha tal-gvern sabiex jieqfu mill-uzu u jirritornaw ghal status quo ante u dan a detriment tal-Awtorita' tal-Artijiet u l-propjeta' tal-gvern;*

10. *Illi ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija l-Bord tal-Gvernaturi, wara li evalwa l-proposta tal-applikant/rikorrent iddecieda li jichad it-talba;*

11. *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;*

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

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni ta' Dr. Dunstin Camilleri;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita` intimata;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet datata 24 ta' Lulju 2018 u komunikata lilu permezz ta' ittra datata 14 ta' Awwissu 2018 li permezz taghha gie mgharraf illi l-applikazzjoni tieghu ghal *"Rights for adequate use of land"* kienet qieghda tigi michuda peress li kieku kellu jinghata l-permess mitlub kien se jkun qed jigi pregudikat il-potenzjal fuq art tal-Gvern.

Mill-provi jirrizulta illi r-rikorrent huwa proprjetarju ta' proprjeta` gewwa l-Fgura u ssottometta applikazzjoni mal-Awtorita` intimata sabiex ikun jista' jiftah aperturi ghal fuq arja ta' garaxxijiet tal-Gvern. Jirrizulta illi precedentement ghall-applikazzjoni odjerna, fis-7 ta' Marzu 2017 ir-rikorrent, permezz tal-Perit tieghu Hector Zammit, kien diga' kiteb lill-*Government Property Division* fejn kien wera d-disposizzjoni tieghu illi jekk il-Gvern ikun se jizviluppa l-arja tal-garaxxijiet imsemmija huwa kien lest li jobbliga ruhu li jaghlaq l-imsemmija

aperturi. Madankollu, mhux car jekk din l-ittra ittihditx in konsiderazzjoni meta l-Bord gie biex jiddeciedi l-applikazzjoni odjerna.

Illi fil-mori ta' dawn il-proceduri gietipprezentata l-*board memo* li telghet quddiem il-Bord tal-Gvernaturi fir-rigward tal-applikazzjoni in kwistjoni (a fol. 62 u 63). Illi jidher li bi zball fuq l-istess *memo* gie ttimbrat timbru bil-kliem "Approvat" u bil-firma tac-Cermen tal-Awtorita`. Dan x'aktarx sar bi zball peress li mill-minuti tal-laqgha tal-14 ta' Awwissu 2018 jirrizulta car illi l-permess kien qieghed jigi michud.

Illi r-rikorrent jishaq illi l-Awtorita` intimata qabel tasal ghad-decizjoni kellha tikkonsidra l-ittra tal-Perit Hector Zammit tas-7 ta' Marzu 2017. It-Tribunal mhu xejn konvint illi l-Bord ha in konsiderazzjoni l-istess ittra qabel wasal ghad-decizjoni tieghu u dana in vista anke ta' dak li xehdet is-Segretarja tal-Bord Dr. Anita Giordmaina. Madankollu, anke kieku stess il-Bord ma rax l-istess ittra, l-Awtorita` intimata xorta tishaq li dak li qed jitlob ir-rikorrent huwa li jkun obbligat li jaghlaq it-twieqi jekk isir zvilupp u mhux li jaghlaq it-twieqi fi kwalunkwe hin li huwa jigi mitlub jaghmel hekk.

Illi t-Tribunal qies ukoll dak li qieghed jigi propost mir-rikorrent, u cioe` illi t-*terraced house* ezistenti tigi mwaqqa' u jigu mibnija appartamenti. Mix-xhieda tar-rikorrent u mill-pjanti esebiti (a fol. 70) jirrizulta illi t-twieqi prospettati mhux se jigu biss fil-komun tal-imsemmija appartamenti izda anke fi kmamar tal-istess appartamenti. It-Tribunal iqis li ladarba dawn l-appartamenti jigu trasferiti, jekk il-Gvern ikollu bzonn jibni l-arja tal-istess appartamenti jista' jkun li jkollu problemi biex jaghlaq it-twieqi ta' kull appartament individwali anke jekk fil-prezent ir-rikorrent hu lest li jobbliga ruhu li jaghlaqhom. Filwaqt li t-Tribunal jifhem li huwa possibbli li fl-eventwalita` li r-rikorrent ibiegh l-appartamenti huwa jorbot lis-sidien il-godda b'obbligu li jaghlqu l-istess twieqi ladarba hekk mitluba, pero` min-naha l-ohra, it-Tribunal iqis li l-Gvern se jkun xorta aggravat b'piz inutili ghax se jkollu jitratta mas-sidien individwali bil-perikolu li jekk ikollu xi progett dan jittawwal sakemm tigi rizolta kwalunkwe pendenza li tista' tinqala'. Illi t-Tribunal iqis illi l-Awtorita` intimata ghandha tiehu hsieb il-proprjeta` tal-Gvern bl-ahjar mod possibbli u kwindi b'dik ir-responsabbilita` ta' *bonus paterfamilias*. Illi dik ir-responsabbilita` tiddetta illi ma jinghatawx drittijiet li jistghu facilment ikunu ta' ostakolu fl-izvilupp futur tal-arja in kwisjtoni.

Ghaldaqstant it-Tribunal qiegħed jikkonferma d-deċiżjoni datata 14 ta' Awwissu 2018.

DECIDE

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

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur