



TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA

**MAGISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)**

Rikors Numru: 2/2020 SG

George Grech

vs

Awtorita' tal-Artijiet

Illum il-Ġimgħa, 11 ta' Dicembru 2020

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' l-appell ta' George Grech ippreżentat fit-13 ta' Marzu 2020 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti :-

- **Preliminari**

Illi l-appellant intavola applikazzjoni mal-Awtorita tal-Artijiet sabiex huwa jixtri l-arja soprastanti s-sub-station tal-Enemalta li tinsab fi Triq it-Tin, Sannat, Għawdex;

Illi din l-applikazzjoni kellha r-riferenza numri GLA1/2019/0395 u GLA1/2019/0507;

Illi l-Korporazzjoni Enemalta kienet giet konsultata dwar it-talba magħmula mill-appellant sabiex huwa jixtri l-imsemmija u l-istess Korporazzjoni tramite l-Perit Clive Grima iddikjarat li ma kellha l-ebda oġġezzjoni sabiex isir it-trasferiment sugġett li l-operat tas-sub-station ma jgħix imfixkel, il-ventilazzjoni tagħha ma tigix affettwata u sugġett li s-saqaf u l-ħitan tal-istess sub-station jifilhu għall-bini addizzjonali mingħajr ma issir ħsara lill-istess sub-station. Kopja tan-nuqqas ta' oġġezzjoni tal-Enemalta hija annessa u markata bħala **Dokument A**;

Illi b'deċiżjoni datata wieħed u għoxrin (21) ta' Frar 2020, liema deċiżjoni giet komunikata lill-appellant permezz ta' ittra datata sebgha u għoxrin (27) ta' Frar 2020, l-Awtorita tal-Artijiet ċaħdet l-applikazzjoni bir-riferenza numri GLA1/2019/0395 u GLA1/2019/0507 għaliex skont l-istess Awtorita tal-Artijiet l-iżvilupp fuq is-sub-station eżistenti jista' jaffettwa l-ventilazzjoni tal-istess sub-station. Kopja ta' din id-deċiżjoni hija annessa u markata bħala **Dokument B**;

Illi l-esponenti hass ruħu aggravat minn tali deċiżjoni u qiegħed jinterponi umli appell minnha quddiem dan it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva a tenur tal-artikolu 57 tal-Att dwar l-Awtorita tal-Artijiet (Kap. 563) tal-Liġijiet ta' Malta;

- **Esposizzjoni tal-Fatti tal-Każ**

L-appellant għamel talba lill-Awtorita tal-Artijiet sabiex art tal-Gvern tigi trasferita fit-termini tal-artikolu 31(a) jew 31(b) tal-Kap. 573. It-talba tal-appellant kienet tikkonċerna l-arja soprastanti sub-station eżistenti fi Triq it-Tin, Sannat, Għawdex. L-appellant xtaq jixtri din l-arja biex ikun jista' jkabbar ir-residenza li huwa għandu fi Triq it-Tin u li tigi tmiss ma' din is-sub-station. L-appellant gab wkoll in-no-objection da parti tal-Korporazzjoni Enemalta plc li tieħu ħsieb l-operat tas-substation. Minkejja pero n-nuqqas ta' oġġezzjoni da parti tal-Korporazzjoni Enemalta plc, l-Awtorita tal-Artijiet xorta ċaħdet it-talba tal-appellant għax-xiri tal-arja għax skont hi l-iżvilupp jista' jirrestringi l-ventilazzjoni rikjesta għall-istess sub-station.

- **Aggravji**

Illi l-aggravji huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

(a) Bid-deċiżjoni tagħha l-Awtorita tal-Artijiet assumiet u eżercitat kompetenza teknika li ma kinitx tagħha. Tali kompetenza kienet tispetta lill-Korporazzjoni

Enemalta plc. Huwa fatt ben not li l-amministrazzjoni tas-sub-stations taqa' f'idejn il-Korporazzjoni Enemalta plc. Hija l-Korporazzjoni li tagħmel il-monitoring tal-operat tas-sub-stations tagħha u tara li l-ambjent tal-istess sub-stations ikun idoneju sabiex l-apparat fl-istess sub-station jkun jista' jopera mingħajr l-ebda diffikuta. L-Awtorita tal-Artijiet la tmexxi l-operat ta' substations u lanqas m'għandha l-kompetenza teknika dwar x'inhu rikjest għall-operat tal-istess. Huwa propju għalhekk li l-Awtorita tal-Artijiet talbet il-posizzjoni tal-Enemalta dwar dan ir-rigward. Għaldaqstant meta l-Awtorita tal-Artijiet iddecidiet li l-iżvilupp fuq is-substation jista' jaffettwa l-ventilazzjoni tagħha hija kienet qieghda teżercita kompetenza teknika li hija m'għandhiex u li mill-atti ma rrizultax li kien sejjer ikun hemm xi tfixkil għall-ventilazzjoni;

- (b) Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Awtorita tal-Artijiet ma setgħet qatt tasal għad-deċiżjoni tagħha li l-iżvilupp seta' jaffettwa l-ventilazzjoni tas-sub-station. Dan għaliex il-Korporazzjoni Enemalta tramite l-Perit tagħha stess kienet għamlitha ċara u tonda li ma kellha l-ebda oġġezzjoni għat-trasferiment. L-Enemalta kienet waslet għal din il-konkluzjoni wara li tramite l-Perit tagħha kienet fliet il-pjanti tal-iżvilupp propost fuq l-arja tas-sub-station da parti tal-appellant. Infatti l-Korporazzjoni Enemalta kienet qalet li hija ma kellhiex oġġezzjoni għall-bejgħ ta' din l-arja purché l-ventilazzjoni tal-istess ma tiġix affettwata. Dan għalhekk ma setax hlief ifisser li għall-Enemalta l-arja tal-istess sub-station hija tali li tista tiġi żviluppata sakemm l-ventilazzjoni tal-istess tibqa' adegwata. Li kieku l-iżvilupp propost mill-appellant kienet sejjer jaffettwa l-ventilazzjoni, l-Enemalta stess kienet mill-ewwel toġġezzjona għall-akkwist u l-eventwali żvilupp tal-arja da parti tal-appellant u mhux tagħti l-kunsens tagħha. In vista ta' tali nuqqas ta' oġġezzjoni, l-Awtorita tal-Artijiet kienet prekluziva milli hija stess tiffirfjuta din l-applikazzjoni abbażi tal-kwistjoni tal-ventilazzjoni. Fil-verita wkoll għalhekk l-Awtorita tal-Artijiet ibbażat ir-rifjut tagħha fuq raġuni li fil-verita mill-atti ma tiffirfjuta;
- (c) Illi mingħajr preġudizzju għall-premess l-Awtorita tal-Artijiet naqset li tispeċifika kif u għaliex l-iżvilupp fuq l-arja tas-sub-station seta jaffettwa l-ventilazzjoni tal-istess sub-station. In-nuqqas tal-Awtorita tal-Artijiet li hija tagħti raġuni speċifika kif setgħet tiġi affettwata l-ventilazzjoni tas-sub-station jammonta għall-ksur tal-prinċipji ta' ġustizzja naturali li magħhom kull awtorita hija tenuta li timxi. Kull awtorita hija tenuta li tagħti r-raġunijiet speċifiċi għalfejn tkun waslet għall-konkluzjoni tagħha. Il-konkluzjoni generali mogħtija mill-Awtorita tal-Artijiet ma tissodisfax tali vot u għalhekk huwa umilment sottomess li anke għalhekk biss, id-deċiżjoni tal-Awtorita għandha tiġi revokata.

- **Talba**

Ghaldaqstant fid-dawl tal-premess l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan it-Tribunal sabiex jogħgħbu jhassar u jirrevoka fl-interita tagħha d-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet mogħtija fil-wiehed u għoxrin (21) ta' Frar 2020 u komunikata lill-appellant fis-sebgha u għoxrin (27) ta' Frar 2020 fejn irrifjutat l-applikazzjoni tal-appellant bir-riferenza numri GLA1/2019/0395 u GLA1/2019/0507 sabiex l-appellant jixtri l-arja soprastanti s-sub-station eżistenti fi Triq it-Tin, Sannat, Għawdex u minflok tilqa' l-applikazzjoni tal-appellant għax-xiri tal-istess arja.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita appellata.

Ra r-risposta tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 18 ta' Ġunju 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwent i :-

- (1) Illi in linea preliminari, it-talba tar-rikorrent għandha tiġi miċhuda bl-ipsejjeż stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza għaliex ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi rilevanti. Dan għaliex, dan l-applikazzjoni mertu ta' dan il-każ bħal kull applikazzjoni li tiġi sottomessa lill-Awtorita', ġiet ikkunsidrata skont il-mertu tagħha kif ukoll skont id-dettami kollha tal-liġi u tal-*policies* vigġenti. L-Awtorita' eżaminat id-dokumentazzjoni kollha li ġiet imressqa quddiemha u ħadet kunjizzjoni tal-pariri kollha meħtieġa mill-entitajiet kollha konċernati u eventwalment id-deċiżjoni ħaditha abbażi tal-informazzjoni kollha li ġiet provduta lilha;
- (2) Illi għalhekk id-deċiżjoni hija waħda motivata skont il-principju amministrattiv ormai stabbilit *'the duty to give reasons'* kif ukoll il-principji amministrattivi l-oħra fosthom dak tar-raġjonevolezza għad-deċiżjoni tagħha, liema raġunijiet diġa' ġew ikkonfermati u stabbiliti mill-qrati tagħna f'diversi kawżi oħrajn. Ir-raġunijiet ġew ukoll debitament notifikati lir-rikorrent odjern.
- (3) Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, id-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet sabiex tirrifjuta l-applikazzjoni tar-rikorrent kienet wkoll ibbażata fuq pariri teknici mogħtija mill-Korporazzjoni EneMalta u bid-dovut rispett lejn ir-rikorrent, il-korrispondenza esibita minnu hija korrispondenza li fiha ma kien inkluż ebda ufficjal tal-Awtorita' intimata;
- (4) Illi kif ser jiġi pruvat matul it-trattazzjoni tar-rikors, kienet l-istess Korporazzjoni Enemalta li tat il-parir u opinjoni tagħha li fuqhom ġiet imsejsa u motivata d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata.

- (5) Illi għalhekk u bid-dovut rispettt, l-Awtorita' intimata mhux biss eżercitat il-kompetenza tagħha bl-ikbar diligenza u b'osservanza sħiha tal-liġi, iżda ħadet il-parir tekniku tal-korporazzjoni responsabbli u kompetenti u fformulat id-deċiżzjoni tagħha abażi ta 'dan l-istess parir mogħti mill-Korporazzjoni Enemalta.
- (6) Illi di piu' ir-rikorrent kien ilu mill-2015 jaf li l-Korporazzjoni Enemalta kienet qed togġezzjona għat-talba tiegħu u din il-posizzjoni da parti tal-Korporazzjoni Enemalta ma nbidlitx.
- (7) Illi dan flimkien mal-fatti kollha, ser jiġu ppruvati matul it-trattazzjon tar-rikors;
- (8) Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ai termini tal-artikolu 7(2)(c) tal-Kap. 563 l-Awtorita' tal-Artijiet għandha l-obbligu li "*tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-ahjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tiffirma parti mill-isfera pubblika.*" Għalhekk isegwi li l-Awtorita' ddecidiet fil-limiti tad-diskrezzjoni amministrattiva tagħha meta hija ma accettatx l-applikazzjoni tar-rikorrent.
- (9) Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' sottomissjonijiet;

Ra li r-rikors thalla għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Clive Grima xehed illi huwa perit fis-Civil Section fi hdan l-Enemalta. Huwa kkonferma korrisondenza li giet skambjata mal-Perit Teddy Busuttill b'referenza għal Dok A eżebit mar-rikors tal-appell. Spjega li kien hemm korrisondenza mal-Perit Kurt Meilak li ma għadux jaħdem ma' l-Enemalta. Spjega li tnizzlu xi kundizzjonijiet biex is-substation tibqa' operabbli f' każ li tinbena l-arja. Spjega li huwa kien ha over minn wara l-Perit Meilak. Spjega li l-Perit Busuttill kien informa lil Enemalta li ser

jissottometti applikazzjoni biex il-klijent tiegħu jixti l-arja fuq is-substation in kwistjoni. Spjega li jekk l-arja fuq is-substation ma tkunx proprjeta' ta' l-Enemalta, l-Enemalta tkun trid taċċerta ruħha biss li l-operat ta' dik is-substation jibqa' hemmhekk minkejja li l-arja tinbena. Spjega li fl-emails skambjati, huwa qal li l-Enemalta ma għandhiex oġġezzjoni pero' fil-file hemm emails oħra anke mis-CEO li m'hemmx oġġezzjoni min-naħa ta' Enemalta li l-ispazju jittiehed minn terzi persuni.

Spjega li l-Enemalta ġieli jkollha talbiet simili. Spjega li huwa jiġi kkonsultat bħala assistenti professjonali biex jiġi vverifikat jekk hemmx xi struttura li tista' tkun problematika. Spjega li huma jagħtu l-kundizzjonijiet li jridu jinżammu ġialadarba tkun ser tiġi żviluppata l-arja b'konsultazzjoni mal-inginiera tad-distrett.

In **kontroezami**, huwa spjega li l-arja mhijiex proprjeta' ta' l-Enemalta. Jidher li l-arja hija proprjeta' tal-Lands. Huwa spjega li qatt ma tkellem ma' George Grech. L-unika korrispondenza u kuntatt kien mal-perit Teddy Busuttil. Spjega li hemm sezzjoni fl-Enemalta li tikkomunika ma' l-Awtorita' ta' l-Artijiet. Izda kkonferma li fil-korrispondenza kien qed jiġi kkupjat Ivano Azzopardi li huwa l-persuna nkarigata mill-Estates Division tal-Enemalta.

Ivano Azzopardi xehed li huwa movable property coordinator fi hdan l-Enemalta. Spjega li sar kuntatt biex tinbiegħ l-arja tas-substation in kwistjoni. L-arja kienet tal-Awtorita' ta' l-Artijiet. Spjega li s-substation mikrija mingħand tal-Lands bħala art. Spjega li l-kundizzjoni mportanti f'każ li tinbena l-arja hija li ma tigix żbarrata l-ventilazzjoni ta' l-istess substation. Dawk kienu l-kundizzjonijiet li għamel il-Perit Kurt Meilak. Spjega li l-aħħar email li baqhat kien fit-3 ta' Novembru 2017. Ikkonferma li min-naħa ta' l-Enemalta ma kienx hemm oġġezzjoni li l-arja tinbiegħ lil terzi persuni għalkemm għamluha ċara li l-arja ma hijiex proprjeta' ta' l-Enemalta.

In **kontroezami**, huwa spjega li jekk il-proprjeta' ma tkunx ta' l-Enemalta huwa jirrispondi f'dak is-sens. Is-substation hija mikrija mingħand il-Gvern. Sostna li f'dan il-każ il-korrispondenza baqgħet għaddejja, peress li l-email kienet ikkupjata lil perit li għażel li jirrispondi dwar il-kwistjoni tal-ventilazzjoni. Huwa qatt ma kkomunika mar-rappreżentanti ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet fuq din it-talba. Muri email datat 20 ta' Diċembru 2019, huwa spjega li huwa bgħatha. Spjega li ġie mistoqsi f'dan l-email jekk l-enemalta għandhiex oġġezzjoni biex tinbena l-arja fuq is-substation. Huwa irrisponda f'din l-email li fuq wara hemm triangle għal ventilazzjoni u jekk din ha tinbena ser ikun hemm problemi ta' overheating għall-apparat. Jiġifieri ser ikun hemm problemi jekk ser jinbena s-shaft. Ikkonferma li l-pożizzjoni baqgħet l-istess fis-sens li jekk jibqa' l-ventilazzjoni, l-enemalta ma kellha ebda oġġezzjoni li tinbena l-arja.

In **rieżami**, huwa spjega li fuq din il-kwistjoni huwa ma gie muri l-ebda dokumenti. Huwa ma rax pjanti. Spjega li huwa ma jafx jekk il-Perit Clive Grima kienx involut f'din l-aħħr email. Spjega li t-triangle li tissemma fl-email ta' Diċembru 2019 eżebit bhala Dok IA1, hija l-ventilazzjoni tas-substation u għall-ebda raguni ma tista' tiġi magħluqa. Jekk il-ventilazzjoni tiġi rispettata, l-Enemalta ma ssib l-ebda problema li jsir l-iżvilupp ta' l-arja.

In **kontroezami** huwa kkonferma li l-awtorita' ta' l-artijiet staqsi jekk l-Enemalta kelliex oġġezzjoni li tiddisponi mill-arja tas-substation, u li fl-ebda hin ma ssemmiet xi parti trijangolari mill-Awtorita' ta' l-Artijiet. Spjega li huwa semma dik il-parti trijangolari stante li dik hija l-main issue li jinteressaha dwarha l-Enemalta.

George Grech spjega li huwa permezz tal-Perit Teddie Busuttil issottometta applikazzjoni mal-Awtorita' ta' l-Artijiet sabiex jixtri l-arja ta' fuq is-substation tal-Enemalta plc li tinsab fi Triq it-Tin, Sannat, Għawdex. Spjega li l-perit ikkomunika ma' rappreżentanti tal-Enemalta plc tramite emails u l-perit infurmah li l-Enemalta ma għandhomx oġġezzjoni għat-trasferiment ta' l-arja ta' fuq is-substation. Spjega li hemm substations tal-Enemalta plc f'Marsalforn, Sannat u Għajnsielem rispettivament fejn l-arja tagħhom giet mibnija anke aktar minn sular wiehed.

Jorgen Spiteri xehed li huwa jaħdem bhala Senior Administration Officer mal-Awtorita' ta' l-Artijiet. Spjega li huwa ma kienx involut f'dan il-każ.

Il-Perit Teddie Busuttil xehed li huwa gie nkarigat minn George Grech l-appellant f'din il-kawża sabiex jissottometti applikazzjoni f'ismu mad-Dipartiment tal-Artijiet permezz ta' liema applikazzjoni kien qed jitlob li jixtri l-arja ta' fuq is-substation li tinsab fi Triq it-Tin, Sannat, Għawdex. Peress li s-sub station hija ta' l-Enemalta plc, huwa għamel kuntatt mas-Sur Ivano Azzopardi, mis-sezzjoni tal-Estate Management fl-Enemalta plc u permezz ta' risposta li rċieva fit-3 ta' Novembru 2017, dan ikkonferma li l-Enemalta plc ma kellha l-ebda oġġezzjoni għall-bejgħ ta' l-arja in kwistjoni, peress li kwalunkwe żvilupp fuq is-substation ma kienx sejjer jostakola l-operazzjoni ta' l-istess substation.

Spjega li fl-istess email is-Sur Ivano Azzopardi kien poġġieħ f'kuntatt mal-Perit Kurt Meilak li huwa kien ukoll kkomunika miegħu permezz ta' email fl-4 ta' Diċembru 2017. Għal din l-email, huwa rċieva risposta mingħand il-Perit Clive Grima fejn dan ikkonferma li l-Enemalta ma kellha ebda oġġezzjoni li l-arja tiġi trasferita lil terzi. Huwa spjega li lill-awtorita' ta' l-artijiet huwa bghattilha l-pjanti kollha tal-iżvilupp li kien qiegħed jiġi propost li jsir. Spjega li mill-pjanti li bagħat, jirrizulta bl-aktar mod ċar li s-shaft tas-substation fl-ebda hin ma kien sejjer jingħalaq.

Silvan Falzon xehed li huwa Case Officer fi hdan l-Awtorita' ta' l-Artijiet. Huwa jtella' l-applikazzjonijiet li jirċievi l-Kumitat u l-Kumitat talbu biex jikkonferma mal-Enemalta jekk għandhom xi oġġezzjoni jekk tinbiegħ l-arja ta' fuq is-substation. Huwa bagħat email lil Ivano Azzopardi li huwa Immovable Property Coordinator fl-Enemalta u dan irrisponda skond l-email eżebita bhala Dok IA1. Spjega li huwa mar b'din ir-risposta lil Kumitat u l-applikazzjoni giet rifjutata.

In **Kontroezami**, huwa spjega li bhala Case Officer, huwa jiġbor l-inkartament kollu, jara li l-arja hija tal-Gvern u jressaq kollox quddiem il-Kumitat. Huwa kkonferma li ma' l-applikazzjoni ta' Grech, ġew ipprezentati pjanti. Huwa spjega li lil Ivano Azzopardi ma għaddielux kopja tal-pjanti pprezentati minn Grech. Sostna li fl-email Dok. IA 1, hemm immiżżel jekk tkun ha tinbena l-arja u ma ġiex immiżżel jekk ikun ha jingħalaq ix-xaft.

Sussegwentement, huwa reġa' xehed fejn spjega li l-kumitat kien talbu sabiex jivverfika ma' l-Enemalta. Sostna li huwa rċieva konferma mingħand l-Enemalta li jekk tinbena jista' jkun hemm problemi ta' overheating. Huwa kkonferma li lill-Enemalta ma jkunx bagħtilhom pjanti. Sostna li huwa ma reġax tkellem ma' l-Enemalta u r-risposta tellagħha lill-Kumitat.

In **kontroezami**, huwa sostna li huwa ma jagħmilx rakkomandazzjonijiet. Il-pjanti ġew ipprezentati lil Kumitat. Sostna li fuq il-pjanta kien jidher li x-xaft ser jinbena u li allura kien ha jkun hemm problema ta' overheating. Dana peress li kienu jidhru mmarkati bl-aħmar fuq il-pjanti ta' l-applikant. Sostna li fir-roof level, kien jidher li ser jinbena u fil-first floor ma kienx qed jidher li ser jinbena. Fil-proċess ta' evalwazzjoni ta' l-applikazzjoni, il-Case Officer jista' jikkonsulta ma' l-applikant jew mal-perit tal-applikant jekk ikun hemm bżonn. Sostna li l-htieġa nħasset li ssir komunikazzjoni ma' l-Enemalta u mhux mal-applikant. Sostna li huwa ma jiħux deċiżjonijiet u għadda kollox lill-Kumitat. Il-Kumitat jista' jitlob iktar kjarifiki jew informazzjoni. Sostna li fl-emails precedenti, l-awtorita' tal-artijiet ma kinitx konsultata u għalhekk intbagħat email ieħor. Ikkonferma li mad-dokumenti ta' l-applikanti, kien hemm kopja ta' l-emails ta' l-2017. Sostna li mhux hu ha l-inizjattiva li jkellem lil Enemalta iżda kien ingħata struzzjonijiet mill-Kumitat. Huwa konxju li hemm arji ta' substations li ġew mibnija.

F'seduta oħra, l-istess xhud kien xehed u spjega n-natura ta' din l-applikazzjoni u ċioe' li din kienet talba li tinħareġ by tender.

Malcolm Xerri xehed li huwa Senior Manager fis-sezzjoni ta' l-applikazzjonijiet mal-Awtorita' ta' l-Artijiet. Huwa kien approva Case Officer Report li għamel Silvan Falzon qabel ma' dan gie mghoddi lill-Kumitat. Spjega li din kienet applikazzjoni dwar arja ta' substation. Spjega li n-norma hi li jikkommunikaw ma' Ivano Azzopardi biex jara x' jahseb. Saret din il-kommunikazzjoni. Spjega li huwa ra l-pjanti sottomessi minn Grech u ra li l-hajt li jagħmel parti minn dan ix-xaft kien immarkat bil-kulur ahmar. Dan għalih kien ifisser li ser jigi mibni dak il-hajt. Għalhekk, ix-xaft kien ser ikun iktar fil-fond u ser ikun hemm nuqqas ta' ventilazzjoni. Spjega li l-ventilation shaft kien ser jigi kompromess u l-Kumitat ddecieda li johrog rifjut tat-talba. Spjega li huwa ma jafx jekk sarux kjarifiki oħra fuq din il-kwistjoni ta' ventilazzjoni. Spjega li huwa ma jafx b'xi korrispondenza oħra skambjata. Kulma jaf bl-email ta' Ivano Azzopardi. Spjega li l-Case Officer kien għamel referenza għal email oħra datata Novembru 2017 izda imbagħad wara l-aħhar email ta' Ivano Azzopardi, inholoq dubbju li jekk ha jkun hemm ix-xaft li ha jinbena, ser ikun hemm problemi ta' overheating ta' l-apparat.

In **kontroezami**, huwa kkonferma li dan il-hajt li għadu kif semma mhuwiex indikat bl-aħmar fil-pjanti tal-first floor. Huwa sostna li dan il-hajt huwa mmarkat bl-aħmar fuq ir-roof level fil-pjanti sottomessi. Huwa strah fuq il-pjanta li kien ahmar at roof level. Sostna li la jkollu dubbju, huwa jrid jew jigbed l-attenzjoni jew joqghod naqra lura. F'dan il-każ, huwa għazel li jzomm naqra lura. Ikkonferma li ma saret l-ebda komunikazzjoni mal-Perit Busuttil minkjejja li kien hemm dan id-dubbju. Huwa konxju li skont il-pjanti dan ix-xaft qatt mhu ser jissaqqaf. Sostna li x-xaft kien ser isir aktar għoli. Huwa konxju mill-emails precedenti skambjati li fihom kien involut ukoll l-istess Ivano Azzopardi. Sostna li mhux cert jekk Ivano Azzopardi ngħatax il-pjanti sottomessi meta gie ntbagħat l-aħhar email lil mill-Awtorita' ta' l-Artijiet. Huwa sosnta li l-hajt kien immarkat bl-aħmar, huwa assumma li ser jigi żviluppat. Ikkonferma li huwa qatt ma tkellem ma' Ivano Azzopardi. Huwa normali li fil-proċess tal-vetting, issir komunikazzjoni ma' l-applikant anke biex jigu cċarati xi affarijiet. F'dan il-każ ma nhassitx il-htiega li ssir tali kjarifika. Ikkonferma li huwa konxju li hemm bini fuq substations f'diversi postijiet.

In **rieżami**, huwa spjega li huwa kellu forma ta' dubbju fuq dik il-pjanta sottomessa mill-applikant. Huwa spjega li ma jagħmlux rakkomandazzjoni lil Kumitat. Huwa l-Kumitat li jiddeciedi.

In **Kontroezami**, huwa sostna li minkejja li kellu dubbju fuq il-pjanta, huwa ma talab l-ebda verifiki. Huwa spjega li ilu mis-sena 1995 fis-settur maċ-civil u dejjem ħadem fuq artijiet u proprjetajiet.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'decizjoni datata 21 ta' Frar 2020 u kkomunikata lillu permezz ta' ittra datata 27 ta' Frar 2020 li permezz tagħha gie mgharraf illi l-applikazzjoni tiegħu bir-referenza numru GLA1/2019/0395 u GLA1/2019/0507 kienet qiegħdha tiġi miċħuda peress li skont l-istess Awtorita' ta' l-Artijiet, l-iżvilupp fuq is-sub-station eżistenti jista' jaffettwa l-ventilazzjoni tal-istess sub-station.

Mill-provi jirriżulta illi illi r-rikorrent għamel "*request for airspace overlying existing substation at Triq it-Tin, Sannat*", liema arja tiġi agġacenti għall-proprjeta' tiegħu. Ir-rikorrent applika biex toħroġ b'*tender* biex jekk tiġi mogħtija lillu jkun jista' jamalgama din l-arja mal-kumplement tal-proprjeta' tiegħu. Jirriżulta wkoll illi sar skambju ta' emails bejn l-Awtorita' ta' l-Artijiet u l-Enemalta sabiex jiġi kkonstatat jekk kienx hemm xi oġġezzjoni da parti ta' l-Enemalta għal din it-talba. Ir-risposta mill-Enemalta f'email ta' 1-20 ta' Diċembru 2019 kienet fis-sens li "*at the back of the substation there is a triangle part that is a ventilation area (shaft). If this is going to be built up, we're going to have problems of overheating our equipment.*" Sussegwentement, gie deciz illi t-talba tiġi rifjutata in vista li "*development over the existing substation may restrict the required ventilation.*"

Ikkunsidra:

Illi jirriżulta li mill-emails skambjati ma' l-Enemalta u li kellha a disposizzjoni tagħha l-Awtorita' ta' l-Artijiet, kien meħtieġ li ma tiġix ristretta l-ventilazzjoni neċessarja għal operat ta' din is-substation.

Illi mill-pjanti eżebiti dwar l-iżvilupp li kien beħsiebu jagħmel ir-rikorrenti f'din l-arja, u kif ukoll mix-xhieda mogħtija mill-Perit inkarigat, il-Perit Teddie Busuttil, irriżulta li s-shaft tas-substation fl-ebda hin ma kien sejjer jingħalaq. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita' tal-Artijiet naqset milli tħares lejn l-istampa kollha u titlob għal kjarifiki fl-eventwalita' li kellha xi dubbji dwar x'kien qed jiġi ndikat li ser jinbena fil-pjanti sottomessi mill-applikant. Waqt ix-xhieda, irriżulta li kien jidher li fis-sular ta' fuq kien ser isir xi bini u li għalhekk, dan seta' jwassal għal restrizzjoni fil-ventilazzjoni. Madanakollu, fil-pjanti tas-sular t' isfel ma kienx jirriżulta li kien ser isir xi bini f'dik il-parti in kwistjoni. Għalhekk, l-Awtorita' kellha tikkjarifika dan il-punt qabel ma' tgħaddi għal decizjoni ta' caħda.

In oltre, din il-kwistjoni dwar jekk kienx ser ikun hemm nuqqas ta' ventilazzjoni li jista' jikkaguna *over-heating* tal-apparat fis-sub-station, kellha tiġi semmai kkonfermata mill-istess Enemalta u mhux mill-Awtorita' ta' l-Artijiet. Hija l-Enemalta li setgħet

tramite l-professjonisti tagħha tevalwa l-pjanti sottomessi u tevalwa jekk b'tali strutturi proposti, kienx ser ikun hemm problemi fl-operat tas-sub-station in kwistjoni.

Dan it-Tribunal iqis li l-Awtorita' evalwat l-applikazzjoni b'mod kemmxejn superficjali. Kien ferm faċli li jsiru verifiki fuq il-pjanti u verifiki ulterjuri oħra ma' l-Enemalta qabel ma' tittiehed din id-deċiżjoni. Pero' l-Awtorita' ta' l-Artijiet għażlet li kellha tieqaf hemm u tgħaddi għaċ-ċaħda tagħha tat-talba magħmula mill-applikant, ir-rikorrent odjern.

Għalhekk, fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, jista' jkun, u probabbli hekk hu li mingħajr ma saru l-ebda kjarifiki oħra dwar il-pjanti sottomessi, gie assunt li żvilupp fuq din is-substation kellu l-potenzjal li jirrestringi l-ventilazzjoni neċessarja għal operat ta' l-istess substation. Meta wiehed iqis ix-xhieda kollha mogħtija anke minn ufficjali li jaħdmu ma' l-Enemalta u mill-perit tar-rikorrenti odjerni, jirrizulta li din kienet assunzjoni żbaljata u kwindi l-Awtorita' ħadet in konsiderazzjoni ċirkostanza fattwalment żbaljata u cioe' li kienet ser tiġi ristretta b'xi mod il-ventilazzjoni neċessarja.

Għaldaqstant jirrizulta ċar illi l-Awtorita' ta' l-Artijiet għamlet apprezzament tat-talba tar-rikorrent b'mod żbaljat u kwindi t-Tribunal sejjer iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' ta' l-Artijiet mogħtija fil-21 ta' Frar 2020 u komunikata lir-rikorrenti George Grech fis-27 ta' Frar 2020 fejn irrifjutat l-applikazzjoni ta' George Grech bir-riferenza numri GLA1/2019/0395 u GLA1/2019/0507 sabiex l-appellant jixtri l-arja soprastanti s-sub-station eżistenti fi Triq it-Tin Sannat Għawdex. Madankollu t-Tribunal ma jistgħax jilqa' huwa stess it-talba tar-rikorrent għaliex dan ma jaqgħax fil-kompetenza tiegħu. Li jista' jagħmel, kif qieghed jagħmel, huwa li jannulla d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata sabiex jerga' jsir il-proċess li jwassal għal deċiżjoni għdida fid-dawl ta' din is-sentenza.

In parentesi, jsir ukoll referenza għal dak li gie sottomess fit-trattazzjoni orali mill-Awtorita' ta' l-Artijiet fejn intqal li din it-tip ta' applikazzjoni kienet dwar talba li tinħareġ *by tender* u għalhekk il-kwistjoni tal-pjanti ma tidholx fil-kwistjoni. Madanakollu, minn eżami tax-xhieda prodotti, jirrizulta li ġew evalwati l-pjanti sottomessi u d-deċiżjoni ttiehdet wara li ttiehdet konjizzjoni ta' l-istess pjanti. Għalhekk, altru milli l-kwistjoni tal-pjanti tirraffigura f'din il-kwistjoni.

Decide

Għaldaqstant, għar-ragunijiet hawn fuq esposti, dan it-Tribunal qieghed iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' ta' l-Artijiet mogħtija fil-21 ta' Frar 2020 u

komunikata lir-rikorrenti George Grech fis-27 ta' Frar 2020 fejn irrifjutat l-applikazzjoni ta' George Grech bir-riferenza numri GLA1/2019/0395 u GLA1/2019/0507 sabiex l-appellant jixtri l-arja soprastanti s-sub-station eżistenti fi Triq it-Tin Sannat Għawdex.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` intimata.

(ft) Maġistrat Dr. Simone Grech
President tat-Tribunal ta' Revizjoni
Amministrattiva

(ft) Silvio Xerri
D/Registratur

Vera Kopja

Għar-Registratur

11.12.2020 – Trib2.2020 – George Grech vs Awtorita tal-Artijiet
3601