MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 4 ta' Marzu 2021

Rikors Numru 65/20

Tamarac Limited (C6169)

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tas-socjeta` rikorrenti pprezentat fl-4 ta' Settembru 2020 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:-

"Illi s-soċjeta' esponenti kienet permezz ta' applikazzjoni (Form GLA 1) applikat ai termini ta' l-Artikoli 31 (a) u 31 (b) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex takkwista il-propjeta intiera ta' parti minn sqaq illi jinsab Off Imrieħel By Pass, ġewwa Ħal-Qormi, indikat bl-oranġjo fuq l-annessa pjanta immarkata Dok TL 1, liema sqaq huwa adjaċenti għall-propjeta tar-rikorrenti, u cioe il-porzjon ta' art magħruf bħala 'Ta San Ġwakkin', sive 'Ta Sakku Borġia', ta' kejl ċirka, elf, sitt mija u sebgħa punt sitta u erbgħin metri kwadri (1607.46mk), ġewwal-Imrieħel, limiti ta' Ħal-Qormi (indikata bl-isfar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok TL 1), liema propjeta is-soċjeta esponenti kienet akkwistata permezz ta' l-Att tan-Nutar Herbert Cassar tat-tnax (12) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u sitta u disgħin (1996), u kif ukoll b'att ieħor ta' l-istess Nutar ippubblikat nhar il-ħamsa (5) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) mill-poter ta' Robert Francis Michael Hornyold Strickland. (Dok TL 1 sa Dok TL 4).

*Illi permezz ta' deċiżjoni li ġġib id-data tal-4 ta' Awissu 2020, ta' l-Awtorita' intimata, l-imsemmija talba tas-soċjeta' esponenti ġiet rifjutata, bir-raġunijiet ikunu **'Ongoing PC application process and disposal of property could affect existing servitudes'.** (Dok TL 5).*

Illi s-soċjeta esponenti, tħossa aggravata b'din id-deċiżjoni, u għalhekk qiegħda tressaq l-oġġezzjoni tagħha ai termini ta' l-Artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-aggravji tas-soċjeta' esponenti jikkonsistu fis-segwenti;

1. Illi ma hemm l-ebda raġuni valida għalfejn it-talba tagħha għall-akkwist ta' l-imsemmi sqaq m'għandiex tintlaqa' u dan peress illi, l-imsemmi sqaq huwa adjaċenti għal mat-tul tal-faċċata ta' l-imsemmija propjeta tas-soċjeta esponenti, u l-ebda propjeta oħra fl-inħawi, ma għandha aktar aċċess mill-imsemmi sqaq, u dan stante illi llum l-aċċess għalihom huma minn inħawi oħra, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.

2. Illi permezz tal-akkwist ta' l-imsemmi sqaq is-soċjeta' esponenti, kienet tkun f'pożizzjoni aħjar illi testendi l-estent tal-propjeta tagħha, u takkwista porzjon oħra man-naħa l-oħra ta' l-isqaq, u dan in vista tal-ftuħ tat-triq ġdida fl-inħawi, fejn il-konfigurazzjoni tal-propjeta tas-soċjeta esponenti, kienet tkun konsolidata aħjar, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.

3. Illi fl-umli opinjoni tas-soċjeta' esponenti l-ebda servitu m'hu ser jiġi preġudikat.

4. Illi inoltre lanqas ma jidhrilha s-soċjeta esponenti illi xi applikazzjonijiet għall PCs fl-inħawi ser jaffetwaw xi servitujiet fl-inħawi.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, is-soċjeta esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jikkonsidra l-oġġezzjoni tagħha, iħassar, jirrevola u jannulla d-deċiżjoni ta' rifjut tal-Awtorita intimata, tal-4 ta' Awissu 2020, u minflok, jilqa' t-talba tas-soċjeta' esponenti għall-akkwist ta' l-isqaq illi jinsab Off Imrieħel By Pass, ġewwa Ħal-Qormi, indikat bl-oranġjo fuq l-annessa pjanta immarkata Dok TL 1, u dan taħt kwalunkwe provvediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq."

Ra r-risposta tal-**Awtorita` intimata** pprezentata fit-23 ta' Settembru 2020 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"1. Illi din hija risposta ghar-rikors ta' Appell tas-socjeta' Tamarac Limited (C6109)

2. Illi r-rikorrenti permezz ta' applikazzjoni GLA1 talab :-

'To obtain ownership indicated in the attached plan' ta' Alley off Imriehel Bypass'

3. Illi l-Awtorita' tal-Artijiet cahdet din l-applikazzjoni, b'referenza GLA1/2020/0912 minhabba s-segwenti raguni

Ongoing PC application process and disposal of property could affect existing servitudes.

4. Illi l-Awtorita' tal-Artijiet tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta ghall-Appell tar-Rikorrent:-

I. Illi t-talba tal-appellant ghandha tigi michuda stante li d-decizjoni mehuda mill-Awtorita' hija wahda gusta fil-forma fis-sustanza liema decizjoni giet mehuda wara li gew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.

II. Illi in oltre fl-istess decizjoni taghha l-Awtorita' tat raguni skont il-principju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons";

III. Illi ghalhekk isegwi illi l-Awtorita' intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta cahdet l-applikazzjoni odjerna

IV. Illi l-Awtorita' tal-Artijiet cahdet din l-applikazzjoni wara li gie stabbilit li hemm applikazzjoni PC li tista' tohloq servitujiet fuq l-istess sqaq.

I. Illi ghalhekk l-Awtorita' ddecidiet skont l-obbligi legali impost fuqha dettati minn ***Artikolu 7(2) (c) tal-Kapitolu 563*** *tal-Ligijiet ta' Malta jaghmilha car illi stag hall-Awtorita' tal-Artijiet biex "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-ahjar uzu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika".*

Ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ggib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi ragunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigh ta' din il-kawza, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-decizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tichad l-applikazzjoni GLA1B2020/0912 mehuda fl-erbgha t'Awwissu 2020."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi s-socjeta` rikorrenti hassitha aggravata b'decizjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilha permezz ta' ittra datata 4 ta' Awwissu 2020 fejn giet infurmata illi l-applikazzjoni taghha sabiex takkwista parti minn sqaq gewwa Hal-Qormi kienet qieghda tigi rifjutata peress li kien hemm *"ongoing PC application process and disposal of property could affect existing servitudes."*

Marthese Debono, in rapprezentanza tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, xehdet illi nn'hemm l-ebda *PC application* pendenti quddiem l-Awtorita` fiz-zona in kwistjoni.

Reuben Sammut, in rapprezentanza ta' *Infrastructure Malta,* stqarr illi fiz-zona in kwistjoni ricentement infethet triq u dan kif gie indikat minnu bl-ittra "X" fuq il-pjanta esebiti bhala Dokument RS1 a fol. 53 tal-process.

Malcolm Scerri, in rapprezentanza tal-Awtorita` intimata, xehed illi fuq l-isqaq in kwistjoni hemm servitu` ghal ghalqa ghalkemm jirrizulta li l-istess sqaq huwa b'xi mod imblukkat bil-haxix. Jispjega li din is-servitu` tirrizulta bhala stat ta' fatt u mhux ghax l-Awtorita` ikkoncediet dan is-servitu` b'xi titolu lil xi hadd partikolari.

Il-Perit Ivan Cachia, perit inkarigat mis-socjeta` rikorrenti, xehed illi huwa kien gie inkarigat jissottometti PC application lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, liema applikazzjoni saret minn Giancarlo Fino, rapprezentant ta' Tamarac Limited u certu Charles Camilleri li huwa proprjetrju ta' art biswit l-art in kwisjtoni. Jispjega li l-art li dwarha saret l-imsemmija applikazzjoni tappartjeni in parti lil Charles Camilleri, in parti lis-socjeta` rikorrenti, bicca ohra lil Ray Fenech ghan-nom ta' socjeta` terza, bicca ohra tappartjeni lill-Kumpanija Middlesea u parti ohra hija art pubblika. Jispjega li ghalhekk intalab il-kunsens tal-Awtorita` intimata ghal din l-applikazzjoni, liema kunsens inghata. Jispjega li l-applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienet ghadha pendenti.

Wallace Fino, direttur tas-socjeta` rikorrenti**,** spjega li l-parti tal-isqaq li s-socjeta` rikorrenti talbet lill-Awtorita` biex tixtri imiss f'parti minnu ma' proprjeta` taghha u f'parti ohra ma proprjeta` taghha u ta' certu Camilleri.

Silvan Falzon, ufficjal tal-Awtorita` intimata stqarr illi skont ir-registrazzjoni fir-Registru ta' l-Artijiet kien hemm bicca art li tmiss mal-passagg in kwistjoni li kellha dritt ta' passagg minn fuq l-istess. Jistqarr ukoll li pero` illum il-gurnata l-istess porzjon art inqasmet fi tnejn stante li ghaddiet triq minn nofsha u allura z-zewg porzjonijiet gew accessibbli mill-imsemmija triq. Jispjega li barra minn hekk, gie nnutat mill-Perit Stefan Scotto li fuq l-istess zona kien hemm pendenti *PC Applicationi* u li allura ma kienx hemm lok li l-istess art tigi mibjugha minghar ma jkun maghruf il-potenzjal taghha.

Il-Perit Stefan Scotto spjega illi ladarba l-process tal-*PC Application* jitlesta allura l-Awtorita` intimata tkun f'posizzjoni li tara x'potenzjal hemm u jaghmilx sens li l-Gvern jiddisponi mill-isqaq jew le.

Ikkunsidra:

Illi l-Awtorita` intimata rrifjutat talba tas-socjeta` rikorrenti sabiex tixtri parti minn passagg li jghati mill-*by pass* tal-Imriehel ghal Triq l-Intornatur gewwa l-Imriehel Industrial Estate, liema passagg huwa adjacenti, fost ohrajn ghal proprjea` taghha. Illi r-raguni ghal tali rifjut kienet li hemm *Planning Control Application* pendenti u wkoll li t-trasferiment tal-istess art **tista' taffettwa servitujiet ezistenti**. Illi madankollu, fir-risposta taghha l-Awtorita` intimata ddikjarat illi l-istess servitujiet jistghu jinholqu **wara** l-kunsiderazzjoni tal-*PC Application.*

Illi jirrizulta illi l-imsemmi sqaq huwa adjacenti ghal ma' faccata tal-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti, pero` kuntrarjament ghal dak sottomess fl-ewwel aggravju taghha, ma hix l-uniku proprjeta` li hija hekk adjacenti u dan kif jirrizulta mill-pjanta Dokument RS1 a fol. 53 li fuqha Wallace Fino, in rapprezentanza tas-socjeta` rikorrenti, immarka il-parti li kienet qieghda tintalab. Fuq l-istess pjanta l-art proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti hija mmarkata bin-numru 2 u jirrizulta illi l-porzjonijiet numru 3 wkoll tmiss mal-imsemmi sqaq. Skont id-dokument sottomess a fol. 88 gie dikjarat illi l-imsemmija porzjon 3 tappartjeni lil certu Raymond Fenech. Jirrizulta illi l-porzjon

immarkat bin-numru 1 jappartjeni lil certu Charles Camilleri. Kwindi jirrizulta li l-proprjeta` li ticcirkonda l-imsemmi sqaq hija wahda privata.

Illi t-Tribunal jinnota illi fir-rigward tas-servitu` msemmija fid-decizjoni, l-Awtorita` intimata ma ressqet l-ebda prova konkreta hlief li ufficjal taghha stqarr illi l-istess sqaq iservi bhala access ghal fuq ghalqa li giet immarkata bl-ittra "X" fuq Dokument MS1 a fol. 58. Jirrizulta pero` li llum il-gurnata parti mill-istess ghalqa m'ghadhiex tezisti stante li f'dawn l-ahhar snin ghaddiet triq li ghaqqdet Triq il-Kummerc ma' Triq l-Intornjatur. Illi ghalhekk jirrizulta li l-access ghal tali ghalqa llum il-gurnata jista' facilment jintlahaq mit-triq li giet iffurmata. Illi t-Tribunal jaghmel referenza ghal artikolu 449 tal-Kodici Civili li jghid li *"Jekk il-mogħdija mogħtija kif jingħad hawn fuq ma tibqax meħtieġa, minħabba l-ftuħ ta' triq ġdida, jew it-tagħqid tal-fond ma' ieħor li jmiss mat-triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' mogħdija billi jrodd l-indennizz li jkun ħa jew billi ma jissoktax jieħu l-ħlas ta' kull sena li jkun ġie miftiehem".* Illi fil-kaz odjern, kif diga gie ribadit ma jirrizultax illi l-Awtorita` intimata kkoncediet xi dritt ta' moghdija versu terzi fuq l-istess sqaq ghalkemm jirrizulta illi hemm tali registrazzjoni mar-Registru ta' l-Artijiet. Pero`, anke fl-aghar ipotezi li dan id-dritt jezisti, bit-triq il-gdida li nfethet fiz-zona, huwa ampjament car li l-porzjon art enumerata bin-numru 3 fuq il-pjanta a fol. 53 tal-process u li a favur taghha hemm registrat dritt ta' passagg, illum il-gurnata ghandha access facli minn triq pubblika. Kwindi dan it-Tribunal huwa tal-umli opinjoni illi l-Awtorita` intimata ma haditx in konsiderazzjoni l-ftuh ta' triq pubblika li irrendiet bla skop l-access minn tali sqaq ghall-porzjon ta' art immarkata bin-numru 3 fuq il-pjanta a fol. 53 tal-process.

Illi, pero`, l-Awtorita` intimata rrifjutat ukoll l-applikazzjoni odjerna stante li kien hemm Applikazzjoni ghall-Kontroll tal-Ippjanar pendenti, liema procedura nbdiet mill-istess socjeta` rikorrenti flimkien ma' terzi. Ghalhekk l-Awtorita` intimata kienet tal-opinjoni li jkun ghaqli li tistenna l-ezitu tad-decizjoni tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar dwar x'jista' u ma jistax isir fis-sit u kif din se tigi skemata. Illi t-Tribunal jifhem illi jista' jaghti l-kaz li jekk is-sit in kwistjoni johrog b'sejha ghall-offerti issa allura jista' jgib valur mod filwaqt li jekk johrog b'sejha ghall-offerti wara li jsir il-process tal-Awtorita' tal-Ippjanar fir-rigward tal-imsemmija Applikazzjoni, l-Awtorita` intimata tkun tista' titlob prezz mod iehor. Illi stante li l-Awtorita` intimata ghandha d-dover li tamministra l-art pubblika bl-ahjar mod possibbli, li f'kaz ta' bejgh dan ifisser li tircievi l-ahjar prezz fis-suq ghall-art li tiddisponi minnha, dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-istess Awtorita` hadet decizjoni ragunata fic-cirkostanzi. Dan it-Tribunal ma jistax ma jaghtix ragun lill-Awtorita` intimata li kienet kawta u tistenna sabiex l-affarijiet jigu definiti qabel tiddisponi mill-art pubblika, specjalment jekk hemm potenzjal li fic-cirkostanzi l-valur tal-istess art jigi awmentat.

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-decizjoni appellata ghandha tigi konfermata biss fir-rigward tal-ewwel raguni, u cioe` li hemm Applikazzjoni ghall-Kontroll tal-Ippjanar pendenti.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jaqta' u jiddeciedi billi, fit-termini hawn fuq enuncjati, jilqa' in parte l-appell tar-rikorrenti u jirrevoka d-decizjoni appellata **biss** fir-rigward tar-raguni tar-rifjut illi l-bejgh tal-proprjeta` tista' taffettwa servitujiet ezistenti,

filwaqt li jikkonfermaha in kwantu rrifjutat l-applikazzjoni tar-rikorrent stante li hemm Applikazzjoni ghall-Kontroll tal-Ippjanar pendenti.

Bl-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

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

____

Diane Gatt
Deputat Registratur