MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

07 ta' Frar, 2023

Rikors Numru 67/2022

Matthew Psaila u Demar Properties Limited

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors **tar-rikorrenti** ippreżentat fil-5 ta' Awwissu, 2022, li permezz tiegħu ppremettew s-segwenti:-

1. *Illi s-soċjeta Demar Properties Limited hija s-sid tal-proprjeta 23, Triq Herbert Ganado u Triq Ġdida fi Triq Joe Gasan Pieta liema proprjeta tinstab mmarkata bl-aħmar fis-site plan hawn annessa u mmarkata Dok A.*

2. *Illi ai termini tal-istess site plan, li hija superimposition fuq il-pjanta tal-ischeme alignment tal-Awtorita tal-Ippjannar, jirriżulta illi l-art tal-esponenti għandha faċċata kemm fuq Triq Herbert Ganado, kif ukoll fuq Triq Ġdida fi Triq Joe Gasan, fil-Pieta. Dan huwa ukoll ikkonfermat fil-case officer report Dok B hawn anness.*

3. *Illi kif ben taf din il-Qorti, l-linji l-blue fuq il-pjanta Dok A, jindikaw r-road alignment maħruġ mill-Awtorita tal-Ippjannar. Illi dan huwa kkonfermat ukoll fil- North Harbour Local Plan Map MP2, li qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok C, fejn Triq Ġdida fuq Triq Joe Gasan, hija mmarkata bl-abjad stante li hija triq.*

4. *Illi pero, għalkemm skond l-alignment uffiċjali l-mittenti għandu faċċata fuq triq pubblika, fiżikament jirriżulta illi ġiet mibnija ġiardina żgħira, abussiva u illegali f'dawn l-aħħar snin, liema ġardina hija proprjeta tal-Awtorita intimata u allegatament mikrija lill-terzi.*

5. *Illi din il-ġiardina hija mibnija mingħajr ebda permess, u saħansittra inbnew anki strutturi mingħajr ma qatt idaħlet applikazzjoni opportuna. Illi mhux talli hekk illi din m'hijiex xi ġiardina pre-1967, jew pre-1978, imma inbniet b'mod illegali u abbusiv ċira s-sena 1994 ġia la darba hija ma tirriżultax mill-aerial photographs tal- 1988 Dok D hawn anness imma bdiet tidher fl-1994 Dok E. .*

6. *Illi fiżikament din il-ġiardina tistona ukoll mal-qbija tat-Triq stante illi f'daqqa waħda tiżbozza l-barra mill-linja tal-binjiet mibnija skond l-allignment u huwa ċar ictus oculi illi din m'hix posta hemm u li qegħda mibnija abbusivament.*

7. *Illi in oltre jingħad illi din t-triq pubblika, fejn m'hemmx din il-ġiardina illegali, huwa kollu faċċati bl-entraturi ta' garaxxijiet, twieqi u bibien ta' diversi fondi koperti bil-permessi opportuni, u li għadnhom l-aċċess tagħhom mill-istess triq.*

8. *Illi effetivament, kif ser jiġi pruvat waqt t-trattazzjoni ta' din il-kawża, kieku din il-ġiardina kienet tal-privat, din kienet tiġi esproprjata sabiex t-triq titranġa skond il-building alignment.*

9. *Ilili l-esponenti, kien applika mal-awtorita tal-Ippjannar PA 3398/21 sabiex jiżviluppa l-art tiegħu, u ikollu faċċata fuq Triq il-Ġdida fi Triq Joe Gasan, liema applikazzjoni kienet ġiet sospiża sabiex jingħata l-clearance kemm mill-Awtorita tal-Artijiet kif ukolll mill-Housing Authority. Filwaqt li l-Housing tat l-awtoriżazzjoni tagħha, l-Awtorita tal-Artijiet ċaħdet t-talba tal-esponenti kif ser jiġi spjegat f'dan l-appell.*

10. *Illi l-esponenti kien talab lill-Awtorita tal-Artijiet sabiex tagħti l-clearance tagħha kif mitlub mill- Planning Commission tal-Awtorita tal-Ippjannar u talab sabiex jiġi dikjarat illi l-ġiardina in kwistjoni hija ħielsa sabiex ikun jista joħroġ il-permess relattiv u jinfetħu twieqi u bibien fuq t-triq kif skemata u jekk le jittieħdu l-passi opportuni.*

11. *Illi permezz ta' deċiżjoni datata 20 ta' Lulju, 2022, l-awtorita intimata ċaħdet t-talba tal-esponenti u dan għaliex skond l-istess Awtorita;*

    i. *Il-proprjeta hija mikrija lill-terzi*
    ii. *L-iżvilupp propost jirrikjedi PC application sabiex jinfetħu faċċatti fuq t-triq kif ukoll jirrikjedu l-akkwist tal-art mill-Gvern ta' Malta.*

12. *Illi l-esponenti iħossu aggravate id-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita intimata u għalhekk qiegħed jissottometti dan l-appell. Illi l-aggravju tal-esponenti huwa var u manifest u jikkonsisti fis-segwenti;*

13. *Illi fl-ewwel lok ġia la darba l-ġiardina in kwistjoni hija mibnija b'mod abbusiv u illegali għaliex mingħajr permess tal-Awtorita tal-Ippjannar , u hija mibnija kontra r-road alignment, l-Awtorita intimata hija obbligata illi tieħu dawn il-passi neċċessarji sabiex il-ġiardina titneħħa, u mhux tipproteġi inkwilin li effetivament qiegħed jikser l-liġi.*

14. *Illi ġia la darba l-ġiardina in kwistjoni m'għandiex tkun ġiardina xejn imma semmai għandha tkun triq r-road alignment, l-Awtorita ma tistax tippretendi illi għandha tipproteġi kirja ta proprjeta li qegħda tintuża illegalment. Illi huwa inkonċepibbli kif*

art tal-Gvern qegħda tintuża ħażin u illegalment ġia la darba mhux qegħda tintuża skond l-ischeme, u l-Awtorita, flok tieħu l-art lura u tgħaqqad din il-ġiardina mal-qbija tat-triq biex b'hekk tinfetaħ t-triq kif suppost, qegħda iżomm stat ta' illegalita, li fuq kollokx qiegħed jippreġudika lill-esponenti u iċaħdu minn faċċata fuq t-tirq li għandu dritt għaliha.

15. *Illi għar-rigward tal- tat-tieni raġuni għar-rifjut, l-Awtorita hija żbaljata għaliex m'hijiex qegħda tqis ill-ġiardina bħala parti minn Triq Pubblika u għalhekk ma hemm l-ebda ħtieġa tiġi akkwistata l-art mingħand l-intimata.*

16. *Illi m'huwiex minnu lanqas li jenħtieġ PC application għall-iżvilupp propost. Illi PC application tkun meħtieġa meta l-allignment tat-triq ikollu bżonn jinibdel u mhux f'dan il-kas. Il-problema odjerna m'hijiex l-allignment li huwa korett u li jaqbel mal-qbija tat-triq, imma huwa l-fatt illi flok hemm triq mibnija skond l-allignment, tħalliet din il-ġiardina żgħira fuq proprjeta tal-Gvern minflok t-triq kif skemata*

17. *Illi kieku din il-ġiardina kienet privata, kif jiġri dejjem, ġia la darba hija skemata għall-triq , kienet tiġi esproprejata mill-Awtorita intimata stess. Ħoll xagħrek u ġib ż-żejt, triq privata li tinsab skemata bħala triq tispiċċa esproprjata mill-Awtorita, imma art pubblika li ġia hija proprjeta tal-Awtorita u li hija skemata bħala triq mhux ser tiġi ritornata lura lill-Gvern għaleix hemm allegat kirja lill-terzi li qiegeħd juża l-ġiardina abbusivament għaleix mingaħjr permessi. Dan m'huwiex konsistenti.*

18. *Illi in oltre t-triq in kwistjoni, li minnha suppost l-ġiardina tifforma parti hija ġia triq , u għalhekk konsegwentament, ġia la darba l-mittenti għandu faċċata fuq l-istess triq,, (mingħajr il-ġiardina) m'għandux għalfejn jakkwista art mingħand l-Awtorita biex ikollu faċċata.*

19. *Illi f'kull kas u mingħajr preġudizzju għall-premess l-esponenti iħossu ukoll aggravat bil-fatt illi semmai, anki kieku dato ma non ċonċessa l-Awtorita ma tieħux l-art tagħha lura u ma ġġibiex in regola mal-iskema, ossija li sssir triq, semmai xorta waħda kella tawtorizza lill-esponenti jiftaħ t-twieqi għall-fuq dik il-parti li legalment kellha tkun triq pubblika imma abbusivament ħiaj ġiardina.*

Għaldaqstant l-esponenti qiegħed jitlob lill-dan l-Onorabbli Tribunal sabiex iħassar d-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet tal- 20 ta' Lulju 2022 u minflok tordna lill-Awtorita tagħti l-kunsens u/jew clearance tagħha kif oriġinarjament mitlub.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fit-18 ta' Awwissu, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell intavolat mir-rikorrenti quddiem dan l-Onorabbli Tribunal;*

2. *Illi r-rikorrenti qed jappellaw quddiem dan l-Onorabbli Tribunal wara li irċivew ittra datata għoxrin (20) ta' Lulju elfejn tnen u għoxrin (2022) li permezz tagħha r-rikorrenti kienu informati li l-applikazzjoni tagħhom, ċioe ' Request for consent of hte Lands Authority to submit a development Permission Application i terms of Article*

71(4) of Chapter 552 of the Lws of Malta fi 23, Triq Herbert Ganado n/s on Triq Gasam , Pieta, PTA1451 ġiet miċħuda a bażi ta':-

A) Site is leased to thord parties
B) Proposal development would require a PC application to open facade on adjacent rea and also the acquisition of the site in question from the Government of Malta '

3. *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati u interponew dan l-appell*

4. ***Raġunijiet biex jiġi miċħud l-Appell***

I. *Illi l-Awtorita intimata tiċħad l-allegazzjonijiet kollha li saru f'dan l-Appell u ser tipprova waqt is-smigħ ta' dawn il-proċeduri kif wasslet għad-deċiżjoni tagħha ibbażata fuq il-liġi , fuq kuntratt viġenti u fuq kollox fuq l-aħjar amministrazzjoni tal-art;*
II. *Illi l-Awtorita' intimata qed tiċħad ukoll it-teżi imressqa ir-rikorrenti dwar ir-road alignment u li l-ġardina amminsitrata mill-Awtorita' suppost hija triq, anzi għall-kuntarju l-linja l-blu fis-site plan tal-Awtorita' tal-Ippjanar tindika sa fejn għandu jasal il-bini , u l-ġardina li qed tissemma hija lill hin minn din il-linja blu;*
III. *Illi għalhekk l-Awtorita tal-Artijiet kienet ġustifikata meta ibbażat ir-rifjut tagħha fuq il-bżonn li issir PC application qabel tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti u in oltre issir applikazzjoni oħra għall-akkwist tal-art (ġiardina) mill-istess rikorrenti;*
IV. *Illi inoltre , kif ser ikollha l-opportunita' turi matul dawn il-proċeduri, l-Awtorita intimata għandha kuntratt ta' kiri viġenti ma' terz fuq l-art in kwistjoni u għalhek anke l-ewwel raħuni ta' rifjut hija ġustifikata;*
V. *Illi bla preġudizzju għal dak sureferit, l-Awtorita' tal-Artijiet mhijiex l-awtorita' responsabbli mir-road alignment;*
VI. *Illi bla preġudizzju għal dak sureferit, l-Awrtoita' intimata l-anqas hija responsabbli minn bini illegali li qed jiġi allegat fir-rikors ta' appell u kull allegazzjoni ta' dan it-tip għandha tiġi rrapurtata lill-Awtoritajiet kompetenti;*
VII. *Illi bla preġudizzju ggal dak su indikat , inoltre jekk kien hemm ksur ta' kuntratt ta' kirja li saret mal-Awtorita' , dak il-fatt huwa mertu ta' infurzar u ċertament m'għandu jimpinġi xejn mal-applikazzjoni de quo li fuqha qed isir dan l-appell ;*
VIII. *Illi l-Awtorita' intimata tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunjiet u aggravji ulterjuri*

Għaldaqstant għar-raġunijiet elenkati hawn fuq, l-esponenti Awtorita titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti, filwaqt li jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet.

B'riserva lli tipprovdi raġunijiet ulterjuri għala dan l-Appell għandu jiġi miċħud.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' applikazzjoni PLA1 ir-rikorrent Matthew Psaila għamel is-segwenti talba lill-Awtorita` intimata, u ċioe`:

Demar Properties Ltd. owns the property marked in red on the submitted Site Plan and Google Map Plan. This property has a facade on Triq Herbert Ganado and another on N/S on Triq Joe Gasan. In front of the facade overlooking N/S on Triq Joe Gasan, there is a strip of greenery. An application has been submitted to Planning Authority PA 3398/21 to develop this property on two streets. During the Planning Commission board, we were asked to submit clearances from Lands Authority that the strip of greenery is free and unencumbered. No permits have been found for this strip of greenery which encroaches on the schemed street N/S on Triq Joe Gasan. Please note that this strip of greenery has been paved and a small shed has been constructed for personal storage.

Illi b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 20 ta' Lulju, 2022, din l-applikazzjoni ġiet rifjutata għas-segwenti raġunijiet, u ċioe`:

Reasons for refusal:

a) *Site is leased to third parties; and*
b) *Proposed development would require a PC application to open facade on adjacent area, and also the acquisition of the site in question from the Government of Malta.*

Illi l-iżvilupp propost mir-rikorrenti fi triq ġdida fi Triq Joe Gasan, Pieta` huwa muri f'Dokument sottomess lill-Awtorita` tal-Ippjanar u li jinsab a fol. 173 tal-proċess minn fejn jirriżulta illi r-rikorrenti jixtiequ jiftħu numru ta' aperturi ta' blokka ta' appartamenti li tagħti fuq żewġ toroq, u ċioe` t-triq imsemmija iktar 'il fuq u Triq Herbert Ganado, Pieta`.

Illi fil-proċess quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, ir-rikorrenti ntalbu sabiex iġibu l-*clearance* mingħand l-Awtorita` intimata biex ikun jista' jsir l-iżvilupp propost.

Illi meta l-Awtorita` intimata kkunsidrat l-applikazzjoni odjerna rriżultalha illi l-iżviluppp propost kien jirrikjedi *Planning Control Application* u dan stante li ma hemm ebda triq uffiċjalment iffurmata. Di piu` l-Awtorita` irriżultalha illi fejn ir-rikorrenti jridu jiżviluppaw il-faċċata tal-blokka ta' appartamenti hemm ġardina mikrija lil terzi.

Illi l-Awtorita` intimata pproduċiet ftehim ta' kirja datat 5 ta' Marzu, 1990, fejn il-ġardina msemmija kienet inkriet lil ċertu Francis Micallef, liema kirja qiegħda

tiġġedded minn sena għal sena.[1] Illi r-rikorrenti jsostnu illi din il-ġardina hija waħda illegali għaliex fiha hemm strutturi mingħajr il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar. Illi ċertament dan it-Tribunal mhux se jidħol f'din il-kwistjoni għaliex ma tiċċentra xejn mat-talba magħmula mir-rikorrenti. Jekk hemm xi abbuż dan irid jiġi verifikat mill-Awtorita` intimata u l-Awtorita` tal-Ippjanar però ċertament li f'dan l-istadju t-Tribunal ma jista' jagħti l-ebda ġudizzju fir-rigward anke għaliex il-kerrej tal-ġardina mhux u qatt ma jista' jkun parti minn dawn il-proċeduri. Fir-rigward tal-ġardina *a* jirriżulta illi dana kien żvilupp intern tal-Awtorita tad-Djar u li il-ġardina kienet tifforma parti mill-*landscaping* tal-proġett. Tant hu hekk illi l-Awtorita, kif kellha kull dritt li tagħmel, kriet dina il-ġardina biex tigi indukrata. Illi għalhekk, fil-fehma tat-Tribunal, kienet korretta l-Awtorita` intimata meta infurmat lir-rikorrenti li l-art in kwistjoni ma kinitx libera iżda kienet mikrija lil terzi.

Illi t-Tribunal se jdur issa fuq il-kwistjoni tat-triq u jekk din għandhiex tiġi kkunsidrata bħala triq pubblika jew le. Ir-rikorrenti jsostnu li t-triq hija waħda ffurmata u pubblika u kwindi m'għandhomx għalfejn jitolbu lill-Awtorita` intimata biex jakkwistaw dik il-biċċa art li fuqha se tagħti l-faċċata tal-iżvilupp. Isostnu li s-sit fejn hemm il-ġardina eżistenti suppost jifforma parti mit-triq u għalhekk m'hemmx ħtieġa li jakkwistaw l-istess art.

Illi skont il-*Development Permit Application Report* mibgħut lill-Perit David Psaila datat 4 ta' April, 2022, jirriżulta illi ġie stabbilit is-segwenti, u ċioe`:

According to the submitted drawings at docs. 52B-52J, and site plan at doc.1A, the site in question overlooks two streets namely Triq il-Ġdida fi Triq Joe Gasan and fronts also Triq Herbert Ganado within the limits to development of Pieta'. The Alignment Interpretation Unit stated at in minute 58, that the site should have only one facade abutting on Triq Herbert Ganado and that the planter at back forms part of the Housing Project as noted in plan at doc.58A.

As a reply at doc.60B and doc.66B, the architect argued that the official Planning Authority site plan at doc. 1A, the site which is indicated in red lies between two official alignments marked in blue lines. Therefore, according to the architect, it is clear that the site in question has two frontages. It was argued also that photos attached in doc. 60B/66B indicates numerous garage openings, terraces and window openings overlooking into Triq il-Ġdida fi Triq Joe Gasan. In addition, the architect mentioned recent planning applications, similar to the proposal which were approved namely PA 2908/02 and PA 2063/20.

[1] A fol. 188

The Alignment Interpretation Unit at minute 62 noted that the blue line on the GeoServer at the back of the site does not indicate an alignment. It is a demarcation between the back of the site in question and the Housing area. In addition, it was also noted in doc. 68A, that map MP 01 of the North Harbours Local Plan, indicates the street alignment on Triq Herbert Ganado but not on the north eastern side of the site in question. The planter mentioned earlier is in fact currently being leased as a garden to a third party and therefore cannot be considered as an existing road. In view of the above, it is very clear that the plot in question only has a facade from Triq Herbert Ganado. If applicant wishes to gain a facade on the north-eastern side of the plot, he will require to submit a Planning Control application, after getting authorisation from the owner of the land, which is currently a strip of greenery.

The proposed development has not been endorsed by AIS since proposal is creating apertures and opening onto third party property hence not according to alignment. Thus, the proposal runs counter to Article 72(2f) of the Development Planning Act (Chapter 552), which requires that the Planning Board shall have regard to recommendations made by consultees. In addition, since proposal overlooks on third party property, proposal runs counter to the provisions of policy P41 of the DC 2015 in terms of privacy.

Il-Perit Lucien Stafrace, *manager* tal-*Alignment Interpretation Section* fi ħdan l-Awtorita` tal-Ippjanar xehed illi Triq Ġdida fi Triq Joe Gasan mhijiex triq skemata għalkemm qiegħda ġo Qasam tad-Djar. Spjega li l-linji blu murija fuq il-*map server* tal-Awtorita` tal-Ippjanar huma *indicative scheme alignments* u meta wieħed ikun qed jarahom titla' *disclaimer* li tgħidlek *"This layer shows indicative scheme alignment available. The indicative scheme alignment is not the official scheme alignment and the user is kindly asked to contact the Planning Authority directly so as to be given an official alignment for the site in question."*[2] Spjega wkoll illi safejn jaf hu ma kienx hemm PC Application fuq it-triq in kwistjoni. Spjega li l-*alignment* ta' triq isir jew billi ssir PC Application jew inkella billi jsib bdil fil-pjan lokali. Mistoqsi jekk meta huwa ta l-kunsiderazzjonijiet tiegħu dwar l-applikazzjoni tal-ippjanar tar-rikorrenti ħax in konsiderazzjoni li kien hemm aperturi miftuħin għal fuq it-triq in kwistjoni, huwa wieġeb li le u li jieħu in kunsiderazzjoni biss il-linja uffiċjali. Spjega wkoll illi skont il-pjan approvat tal-Qasam tad-Djar li hemm fiż-żona, it-triq in kwistjoni kienet ikklassifikata bħala *internal development* u li jekk ikun se jsir żvilupp trid issir PC Application.

[2] Dokument LS1 a fol. 207

Illi minn dak li xehed il-Perit Lucien Stafrace huwa ċar li t-triq in kwistjoni mhix triq iffurmata uffiċjalment tant li ddeskriviha bħala kienet ikklassifikata bħala *internal development* ġo Qasam tad-Djar.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata bl-ebda mod ma kienet irraġjonevoli jew ħadet id-deċiżjoni tagħha b'mod abbużiv jew illegali. L-Awtorita` mxiet fuq fatti li rriżultawlha fiż-żmien tal-konsiderazzjoni tal-applikazzjoni *de quo*, liema fatti ġew ippruvaw fil-kors ta' dawn il-proċeduri. Jekk hemm proċess x'isir da parti ta' Awtorita` oħra, l-Awtorita` intimata ma tistax tagħlaq għajnejha u tagħti l-kunsens tagħha biex isir żvilupp, u ċioe` ftuħ ta' aperturi fuq art li ma hix skemata bħala triq, u li per di piu` tirriżulta mikrija lil terzi.

Għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-deċiżjoni appellata hija waħda raġunata u ġusta fiċ-ċirkostanzi.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.

____
Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

____
Antonella Cassar
Deputat Reġistratur