MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 13 ta' Frar 2024

Rikors Numru 93/2023

Matthew Mizzi

vs.

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ippreżentat minn **Matthew Mizzi** fl-10 ta' Awwissu 2023 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:-

DIKJARAZZJONI TAL-FATTI

Illi r-rikorrent issottometta talba quddiem l-Awtorita' tal-Artijiet sabiex jiġi rikonoxxut bħala utenti ta' kmamar fl-aħħar tal-isqaq Triq il-Mitħna, Bormla.

Illi b'ittra reġistrata datata 18 ta' Lulju 2023 li waslet għandu fit-22 ta' Lulju 2023 ġie infurmat li t-talba tiegħu ġiet miċħuda u dan billi ***"The Lands Authority Cannot accede to Piecemeal request for the leasing of small tenements within larger scheduled properties of historical, architectural & cultural importance."*** *(kopja Annessa Dok A)*

Illi l-istess awtorita' hawn fuq imsemmija informat lir-rikorrent bid-drittijiet tiegħu ta' Appel mid-deċiżjoni minnhom meħuda u għaldaqstant inbdiet l-azzjoni odjerna.

RAĠUNI GĦAT-TALBA

Illi r-rikorrent iħossu ruħu aggravat b'din id-deċiżjoni billi, fl-ewwel lok l-awtorita' ma tgħatx smigħ xieraq lir-rikorrent u d-deċiżjoni kienet waħda intempestiva filwaqt li l'awtorità pubblika naqset milli tosserva l-prinċipji tal-ġustizzja naturali jew ħtiġiet

proċedurali mandatorji fit-twettiq tal-egħmil amministrattiv jew fid-deliberazzjonijiet ta' qabel dwar dak l-egħmil.

Illi r-raġuni mogħtija mill-Awtorita, ma tagħmilx sens billi l-istat ta' fatt huwa ferm differenti minn dak li wieħed jista jifhem u ċioe', li din it-talba hija sabiex jieħu xi parti minn xi binja li ma hiex użata u qed jitlob li din tinqasam, billi din il-binja fil-fatt hija utilizżat minn diversi persuni u entitatjiet oħra.

Illi għalhekk kwalunkwe rikonoxximent tal-applikant ma kienx ser jaqsam xejn minn dak li mhux diġa maqsum, iżda kien intiż li dik il-parti li hija abbandunata tiġi ripristinat u salvagwardjat bl-opert tal-applikant biex b'hekk ma jħallix dan il-bini abbandunat isofri aktar ħsara.

Illi għalhekk l-argumentazzjoni ta' piecemeal request hija għal-kollox nieqsa minn xi fatturi li jagħmlu din l-aplikazzjoni piecemeal request billi l-istess awtorita' jew irrikonoxxiet diġa persuni fl-istess binja jew bin-nuqqasijiet tagħha qed tagħti lok u ilha tagħti lok għal piecemeal usage għal għexieren ta' snin u ma tistgħax issa iġġib tali skuża bħala difiża u titratta mal-applikant differentement milli trattat u qed titratta mal-pussessuri de quo ta' diversi partijiet tal-istess binja.

Illi anke jekk għal ġieħ tal-argument il-pussessuri l-oħra ma humiex rikonoxxuti, (imma qiegħdin jitħallew hemm bla responsabilita ta' manutenzjoni), dan ma jfissirx li l-istess Awtorita' ma għandiex tieħu ħsieb tissalvagwardja il-binja, billi kull ftehim ta' użu jirrikorri fih diversi kundizzjonijiet fosthom li tippriserva dak li hemm u tagħmel dik il-manutenzjoni meħtieġa fil-binja mikrija u li tali kundizzjonijiet ikunu wkoll qiegħdin iservu biex l-Awtorita' tara (kif obligata li tagħmel) li jsir l-aħjar użu mill-propjeta pubblika u mhux titħalla tinqered maż-żmien jew tkun soġġetta għall-abbuż minn skonoxxuti kif jidher li kien qed iseħħ qabel mal-applikant ħa ħsieb jassigura bl-opera tiegħu.

TALBA

Illi r-rikorrent għaldaqstant qiegħed jitlob ir-revoka ta' tali deċiżjoni u rifjut, filwaqt li l-istess awtorita' tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż inkorsi f'dawn il-proċeduri.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` intimata** ppreżentata fit-30 ta' Awwissu 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

Dikjarazzjoni tal-Fatti

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Matthew Mizzi (KI 473069M);*

2. *Illi l-appellant qed jappella minn deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet datata tmintax ta' Lulju, elfejn tlieta u għoxrin (18/07/2023) li permezz tagħha ġiet irrifjutata mill-istess Awtorità, it-talba tar-rikorrenti (bin-numru GLA/2023/0019) biex:*

   Request to the Lands Authority for the Disposal of Government Property in terms of Article 31(a) or 31(b) of Chapter 573 of the Laws of Malta with reference to your request regarding disposal of site 55, Sqaq il-Mitħna, Bormla);

3. *Illi r-raġuni li ngħatat mill-Awtorità ntimata f'dik l-istess ittra sureferita kienet peress li 'The Lands Authority cannot accede to piecemeal requests for the leasing of a small tenement within larger scheduled properties of historical, architectural and cultural importance';*

4. *Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavolat dan l-appell;*

5. *Illi l-Awtorità tal-Appellant tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrenti:-*

Elenku ta' Punti fuq l-Aggravji tal-Appell

I. *Illi d-deċiżjoni tal-Awtorità hija waħda ġusta kemm fil-forma kif ukoll fis-sustanza u bbażata fil-limiti tad-diskrezzjoni mogħtija bil-Liġi.*

II. *Illi inoltre l-Awtorità tal-Artijiet għandha l-obbligu li tamministra l-art tal-Gvern bħala bonus pater familias, f'dan il-każ il-Mitħna tas-Santa Margerita u tissalvagwardja l-użu ta' siti ta' importanza storika, kulturali, u arkitettonika;*

III. *Illi l-Awtorità intimata ser iġġib il-provi kollha f'dawn il-proċeduri li ser juri b'mod evidenti r-raġuni tad-deċiżjoni ta' rifjut;*

IV. *Illi l-Awtorità qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri;*

V. *Illi għalhekk m'hemm l-ebda raġuni għala dan l-Appell għandu jintlaqa'.*
Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet u tiċħad dan l-Appell;

Ra l-provi mressqa mir-rikorrent;

Ra l-provi mressqa mill-Awtorita` intimata;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensur tal-Awtorita` intimata;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet komunikata lilu permezz ta' ittra datata 18 ta' Lulju 2023 li permezz tagħha ġie mgħarraf illi t-talba tiegħu sabiex sit fi Sqaq il-Mitħna, Bormla jiġi mikri lilu ġiet rifjutata għas-segwenti raġunijiet, u ċioe`:

The Lands Authoirty cannot accede to piecemeal request for the leasing of small tenements within larger scheduled properties of historical, architectual & cultural importance.

Noel Gauci, *Manager* mal-Awtorita` intimata, xehed illi r-rikorrent xtaq jikri żewġ kmamar fil-mitħna ta' Santa Margerita ġewwa Bormla. Stqarr li din il-mitħna hija Skedata fi Grad 1 mill-Awtorita` tal-Ippjanar u dan kif jirriżulta minn Avviż Numru 486 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' April 2012. Fir-rigward tal-imsemmija mitħna hemm applikazzjoni da parti tad-Dipartiment tar-Restawr biex tiġi restawrata l-faċċata, u dan kif jirriżulta mill-*case details* tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar ippreżentati mix-xhud a fol. 51. Ix-xhud kompla jgħid li preżentement din il-mitħna hija mikrija lil diversi inkwilini li jokkupaw diversi partijiet minnha u esebixxa pjanta li turi liema ambjenti huma mikrija. Spjega wkoll illi dawn il-kirjiet huma kollha antiki u ebda waħda minnhom ma hija residenzjali, bl-aħħar kirja li ngħatat ikun fl-2006. Is-Sur Gauci kompla jgħid illi meta kien qed jaħdem fuq l-applikazzjoni rriżultalu li r-rikorrent kien diġa qed jokkupa l-imsemmija kmamar. Għalhekk talbu jirritorna ċ-ċwievet lill-Awtorita`. Fil-fatt ir-rikorrent hekk għamel.

Ir-rikorrent xehed illi xogħolu hu li jarma għall-*events* u li kien ra ż-żewġ kmamar in kwistjoni fi stat ta' abbandun. Wara li staqsa ta' min kien il-bini, ġie mgħarraf li kien tal-Gvern u għalhekk applika sabiex jikrih. Huwa stqarr li kien bidel il-ġewża tas-serratura u xtaq jirranġa l-istess kmamar sabiex ikun jista' jużahom bħala maħżen għax-xogħol tiegħu. Spjega li fl-istess binja hemm jaħdem mastrudaxxa u diversi kmamar użati bħala garaxxijiet.

Ir-rikorrent stqarr li huwa ħassu sorpriż bid-deċiżjoni appellata stante li l-binja tinsab diġa maqsuma bejn diversi nies oħra u li ma jagħmilx sens li tħalli binja fi stat traskurat u abbandunat. Huwa stqarr li lest li jagħmel it-tiswijiet li hemm bżonn.

Ian Galea, *Senior Planning Officer* fl-uffiċju legali tal-Awtorita` tal-Ippjanar, xehed illi l-mitħna in kwistjoni hija Skedata fi Grad 1, u ċioe` l-ogħla grad possibbli. Spjega li fl-2021 kienet ġiet sottomessa applikazzjoni da parti tad-Direttorat tar-Restawr, liema applikazzjoni kienet ġiet approvata fl-2021 stess.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel aggravju mressaq mir-rikorrent huwa li ma ngħatax smigħ xieraq u li d-deċiżjoni appellata kienet waħda intempestiva.

Illi t-Tribunal jissottolineja illi l-Awtorita` intimata la hi Bord ġudizzjarju u lanqas kważi ġudizzjarju, iżda hija l-Awtorita` regolatriċi fejn jidħlu kwistjonijiet ta' amministrazzjoni ta' proprjeta` pubblika. It-Tribunal huwa

tal-fehma illi fil-każ odjern ma kien hemm ebda ħtieġa li r-rikorrent jingħata xi smigħ u dana għaliex fl-applikazzjoni tiegħu ngħata biżżejjed opportuntia` li jniżżel dak kollu li ħass li hu rilevanti għat-talba tiegħu. Minkejja dan, fil-parti fejn l-Awtorita` intimata tesiġi li applikant jiddeskrivi r-*Request in Detail*, ir-rikorrent niżżel biss is-segwenti *"Mr. Matthew Mizzi is requesting to acquire the above mentioned property under a lease agreement."* Illi meta wieħed iqis in-natura tad-deċiżjoni appellata, it-Tribunal ma jqisx illi kien hemm lok li jingħata lir-rikorrent xi smigħ ulterjuri. Fil-fatt, kif se jingħad iktar 'il quddiem, anke quddiem dan it-Tribunal, ir-rikorrent ma ressaq ebda argumenti li jistgħu b'xi mod ixeqilbu d-deċiżjoni appellata. Illi lanqas it-Tribunal ma jara li d-deċiżjoni kienet b'xi mod intempestiva. Mix-xhieda ta' Noel Gauci jirriżulta illi qabel ma ttieħdet id-deċiżjoni appellata, ittieħdu diversi fatturi in konsiderazzjoni, fosthom li l-kirjiet kummerċjali preżenti se jiġu fi tmiemhom fis-sena 2028 u kwindi l-ambjenti kollha wara l-istess data jistgħu jerġgħu jiġu fil-pussess assolut tal-Gvern. Kwindi dan l-ewwel aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi r-rikorrent ħassu wkoll aggravat bir-raġuni mogħtija mill-Awtorita` intimata għar-rifjut tagħha. Huwa jisħaq li ma jagħmilx sens li tiġi rifjutata t-talba tiegħu meta l-binja hija okkupata minn diversi inkwilini oħra. Huwa għalhekk isostni li l-argument li l-Awtorita` ma tridx tisspezzetta l-mitħna huwa wieħed fallaċi.

Illi t-Tribunal ħa in konsiderazzjoni li din il-mitħna hija proprjeta Skedata fi Grad 1 mill-Awtorita` tal-Ippjanar u dan kif jirriżulta minn Dokument NG2 a fol. 77 tal-proċess. Dan il-Grad ifisser li l-proprjeta` hija meqjusa bħala waħda ta' importanza storika, kulturali u arkitettonika u għalhekk għandha tiġi ppriservata u konservata bl-aħjar mod possibbli. Kien għalhekk li d-Direttorat tar-Restawr ottjena permess mingħand l-Awtorita` tal-Ippjanar biex jirrestawra l-faċċata tagħha. Minn dak li xehed ir-rikorrenti, pero`, jista' jkun li hemm bżonn intervent anke fuq l-ambjenti ta' ġewwa tal-istess mitħna. Illi filwaqt li jista' jkun li r-rikorrent kien lest li jidħol biex jagħmel manutenzjoni tal-ambjenti li xtaq jikri, it-Tribunal iqis li fiċ-ċirkostanzi huwa dmir tal-Awtorita` intimata li tagħmel spezzjoni biex tagħmel assessjar tal-istat tal-istess u jekk hemm bżonn tagħmel xogħolijiet ta' tiswija.

Illi fl-isfond ta' dan kollu, u fl-isfond illi kif spejga Noel Gauci, fis-sena 2028 il-kirjiet kummerċjali kollha se jiġu fi tmiemhom, l-Awtorita` intimata għamlet sew li ma komplietx tikkonċedi iktar kirjiet ta' ambjenti ġewwa din il-mitħna. Illi dan il-wirt storiku hemm bżonn li jiġi ppriservat u konservat bl-aħjar mod possibbli. Illi għalhekk kien għaqli da parti tal-Awtorita` intimata li ma tilqax it-talba tar-rikorrent u dan anke in vista tad-doveri tal-istess Awtorita` li tieħu ħsieb l-art pubblika bħala *bonus paterfamilias*.

Illi għaldaqstant it-Tribunal ma jsib xejn x'jiċċensura mid-deċiżjoni appellata.

Fl-aħħarnett, in vista tal-allegazzjonijiet magħmula fir-rikors promutur, u ċioe` li hemm persuni mhux rikonoxxuti mill-Awtorita` intimata li qegħdin jokkupaw ambjenti minn din il-mitħna, it-Tribunal jistieden lill-Awtorita` intimata tieħu nota ta' dawn l-allegazzjonijiet u jekk huwa l-każ tinvestigahom.

Decide

Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, it-Tribunal qiegħed, fit-termini hawn fuq premessi, jiċħad l-appell tar-rikorrent u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur