TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA

MAĠISTRAT SIMONE GRECH

Rikors Numru 8/2023 SG

Ronald Debrincat

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

Illum, 21 ta' Ġunju 2024

It-Tribunal;

Ra r-rikors promotur li ġie ppreżentat fis-26 ta' Diċembru 2023 li permezz tiegħu ntalab is-segwenti:

«*Illi permezz ta' applikazzjoni li ggib numru GLA28/2023/0096, l-esponenti ghamel it-talba tieghu sabiex sit li jinsab adjacenti ghall-fond propjeta' tal-esponenti fi Triq Ta' Gokk, Xewkija, Ghawdex ikun jista' jigi akkwistat u dan ai termini tal-Artikoli 3 u 4 tal-A.L. 232 tal-2022;*

Illi permezz ta' ittra datata 1 ta' Dicembru, 2023 huwa nghata decizjoni ta' rifjut u r-ragunijiet li nghataw kienu s-segwenti:

The requested site cannot be considered as a residual site in terms of LN 232/22 since it forms part of a public garden. The proposed use of this site for the extension of a private dwelling is therefore solely in the interest of one individual as opposed to the interest of the public in general. In addition to this, notwithstanding the fact that the development permission for the enclosure of this site for private use does not automatically grant the right to carry out the approved development, the applicant has deemed it proper to construct the boundary wall, thus enclosing the property owned by Government without either obtaining a valid title over such land, or at least the prior consent of the Lands Authority to carry out such work. It is also to be noted that the applicant had previously been refused the right to acquire the land through rejection of application GLA1/2019/0199, via a letter dated 18/06/18, for the same reasons quoted above, and had therefore ample advice that the Government was not willing to sell this land. Nevertheless, the applicant has gone ahead and carried out the works enclosing public property illegally and has also stated that these works do not affect third party property in a statement made to the authorities on 14/09/23. Not only do these works affect third part property, but they illegally enclose the same public property. The requested site has also

been subject of a consent granted to the Local Council for the embellishment of the entire Public Garden. The proposed sale of this site to private individuals would therefore compromise a project which is in the general public interest.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat bl-imesmmija decizjoni li ttiehdet mill-Awtorita' tal-Artijiet u qieghed jinterponi dan l-umli appell qudiem dan it-Tribunal ai termini tal-Kap. 490 tal-Ligijiet ta' Malta u dan that is-segwenti ragunijiet:

1. *Illi wahda mir-ragunijiet ghar-rifjut hija l-fatt li l-art in kwistjoni tifforma parti minn gnien pubbliku. Illi dan mhux ezattament il-kaz stante li s-sit in kwistjoni ilu snin twal fi stat ta' abbandun. Infatti kien biss wara l-approvazzjoni tal-permess tal-esponenti mal-Awtorita' tal-Ippjanar li l-Kunsill Lokali applika ghal ristrutturar taz-zona. Irid jinghad ukoll b'daqshekk m'hemm l-ebda impediment skond il-L.S. 573.14 li jipprekludi li din l-applikazzjoni tigi kkunsidrata u approvata;*

2. *Illi r-rifjut huwa bbazat ukoll fuq il-fatt li l-applikazzjoni mhux ghall interess komuni u generalio izda huwa wiehed individwali. Bid-dovut rispett, l-intiza tal-applikazzjoni hija fil-fatt sabiex tirrendi art pubblika wahda privata u jkun hemm annessjoni ta' art pubblika ma' art privata. Illi ghalhekk din ir-raguni tar-rifjut tmur totalment l-oppost ghal dik li hija l-bazi tal-istess artikoli li fuqhom tissejjes l-applikazzjoni GLA28;*

3. *Illi nghatat ruguni ghal rifjut minhabba li ma ngabet l-ebda awtorizzazzjzoni ghax-xogholijiet li twettqu fuq is-sit in kwistjoni. Fl-ewwel lok, hija fil-fatt wahda mill-elementi necessarji tal-applikazzjoni GLA28 senjatament dak li jistabilixxi l-Artikolu 4 tal-A.L. 232.2022 u cioe' li l-art fil-fatt tinsab fil-pussess tal-applikant. Illi apparti hekk jinghad ukoll illi l-esponenti kien fil-fatt nghata wkoll l-awtorizzazzjoni sabiex l-applikazzjoni ghall-izvilupp bin-numru PA/7164/16 tigi pprocessata – hekk kif filfatt giet approvata. Din l-awtorizzazzjoni mhux biss nghatat mill-Awtorita' tal-Artijiet izda anke mill-Kunsill Lokali Xewkija.*

4. *Illi l-fatt li gia' kien hemm rifjut fuq applikazzjoni ohra ma jfissirx li l-esponenti ma setax jaghmel applikazzjoni ohra simili fuq l-istess art- ahseb u ara meta l-applikazzjoni li ssir referenza ghaliha fid-decizjoni tal-Awrotira' tal-Artijiet hija differenti minn dik mertu ta' dawn il-proceduri. Fil-fatt, l-applikazzjoni precedenti kienet ghal akkwist ta' art permezz ta' tender filwaqt li din l-applikazzjoni hij a bazi tal-A.L. 232.202 u tissodisfa l-elementi kollha tal-imsemmi Avviz Legali;*

5. *Illi l-Awtorita' taghti bhala raguni ghal rifjut ukoll l-fatt li l-esponenti fit-twettiq tal-permess tal-ippjanar debitament approvat, giet ipprezentata dikjarazzjoni ai termini tar-Regolament 26 tal-Avviz Legali 136 tal-2019. Illi bid-dovut rispett lejn l-Awtorita tal-Artijiet, mhux fil-kompetenza taghha li jigi sindikat l-agir jew in-nuqqas tieghu ta' applikant fid-dawl ta' azzjonijiet mertu ta' Awtoritajiet ohra – f'dak il-kaz l-Awtorita' dwar il-Bini u l-Kostruzzjoni. Konsegwentement tali raguni hija ghalhekk bla ebda bazi legali u fattwali. Illi minghajr pregudizzju ghal dan, id-dikjarazzjoini hija fil-fatt wahda korretta u dan stante li l-applikabbilita' tal-imsemmija Regolament skond il-L.S. 623.06 huma dawk indikati fir-regalament 4 u li jeskludu x-xogholijiet mertu tal-imsemmi permess.*

6. *Illi fl-ahhar u mhux lanqas l-esponenti kien gia nghata l-awtorizzazzjonijiet u l-clearances necessarji, kif intqal qabel mill-Kunsill Lokali Xewkija u anke mill-istess Awtorita' tal-Artijiet, sabiex l-applikazzjoni ghall-izvilupp u tkun tista' titmexxa. Tenut kont ta' dan, l-esponenti kien gia' nghata x'jifhem li min-naha tal-Awtorita'*

tal-Artijiet ma kienx ser ikun hemm oggezzjoni ghal tali process in vista li fil-principju kien hemm qbil ma' dak sottomess mill-applikant esponenti;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal joghogbu jirrevoka in toto l-imsemmija decizjoni mehuda mill-Awtorita' tal-Artijiet kontra l-applikazzjoni tal-esponenti sabiex it-talba tieghu biex sit li jinsab adjacenti ghall-fond propjeta' tal-esponenti fi Triq ta' Gokk, Xewkija, Ghawdex ikun jista' jigi akkwistat u dan ai termini tal-Artikoli 3 u 4 tal-A.L. 232 tal-2022 tigi milqugha.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita' ta' l-Artijiet.»

Ra li l-Awtorità tal-Artijiet minkejja li ġiet notifikata ma ppreżentatx risposta.

Sema' l-provi prodotti.

Ra d-dokumenti esibiti.

Sema' trattazzjoni finali.

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Qabelxejn, dan it-Tribunal jinnota li għalkemm ma ġietx ipprezentata risposta formali mill-Awtorità tal-Artijiet, l-Awtorità tal-Artijiet dejjem kienet assistita minn legali waqt dawn il-proċeduri u qatt ma ġie oġġezzjonat li ngħatat l-awtorizzazzjoni li tagħmel domandi in kontroeżami lix-xhieda li ġew prodotti mir-rikorrenti kif ukoll li ngħatat l-fakoltà li tagħmel sottomissjonijiet finali orali. In oltre, l-Awtorità Intimata ma ressqitx provi wara li r-rikorrenti ddikjara li ma għandhux iktar provi xi jressaq.

It-Tribunal qies il-provi kollha li tressqu quddiemu u fliehom bir-reqqa. Matul is-smigħ ta' din il-proċedura, ir-rikorrenti ressaq diversi xhieda u ċjoè lil:

i. Mark Cini bħala rapprezentant tal-Awtorità tal-Ippjanar;
ii. Perit Cornelia Tabone;
iii. Angelika Bugeja bħala rappreżentanta tal-Awtorità tal-Artijiet;
iv. Marion Attard;
v. Karl Borg bħala rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet;
vi. Chrismar Xuereb;
vii. Hubert Saliba;
viii. Paul Azzopardi;
ix. Jeanelle Attard;
x. Johnny Vella;
xi. Domenic Zerafa;
xii. Dorianne Diacono; u
xiii. Ronald Debrincat.

It-Tribunal qies ukoll id-dokumenti kollha li ġew esibiti.

Ikkunsidra

Din il-proċedura nbdiet stante li permezz ta' applikazzjoni GLA28/2023/0096 Ronald Debrincat għamel talba sabiex sit li jinsab adġjaċenti għall-fond proprjetà tiegħu fi Triq ta' Gokk, ix-Xewkija, Għawdex ikun jista' jiġi akkwistat. Permezz

ta' ittra datata 1 ta' Dicembru 2023, ġiet mogħtija deċiżjoni ta' rifjut għal diversi raġunijiet. Kien għalhekk li ġie pprezentat dan l-appell daparti ta' Debrincat li fih ressaq varji aggravvji.

Fil-fehma ta' dan it-tribunal, dak li għandu jeżamina huwa jekk din id-deċiżjoni hijiex ġustifikata meta jiġi meqjus l-interess ta' terzi u l-interess pubbliku. Illi t-talba ta' Debrincat kienet fis-sens li dan is-sit jakkwistah hu biex b' hekk ikun jista' jgawdih hu u l-familjari tiegħu. Preżenzjalment, dan is-sit jifforma parti minn ġnien pubbliku li l-iskop speċifiku tiegħu huwa li jintuża bħala zona ta' rikreazzjoni bil-konsegwenza li allura s-sit jitgawda mill-poplu Malti u Għawdxi inġenerali.

It-Tribunal josserva li l-Awtorità intimata għandha d-dritt li tammininistra l-art pubblika bl-iktar mod assolut iżda din l-amministrazzjoni trid ukoll issir b'mod għaqli. Huwa bil-wisq ovvju li hawn *si tratta* tal-godiment tal-art minn ħafna versu l-godiment tal-istess art minn ftit. Kwindi t-Tribunal iħoss li d-deċiżjoni appellata kienet waħda raġunata meta ma ntlaqgħetx it-talba ta' Debrincat. Il-gwadann li jagħmel il-pubbliku inġenerali minn dan is-sit huwa bil-wisq ikbar milli jista' qatt jagħmel mill-bejgħ tal-istess sit lill-privat. Filwaqt li t-Tribunal japprezza l-argumenti li ressaq Ronald Debrincat, il-fatt jibqa' li l-iskop soċjali ġa preżenti f' dan is-sit in kwistjoni għandu jigi mħares, iktar u iktar meta jinkombi fuq l-istess Awtorità tal-Artijiet li tieħu ħsieb l-art pubblika bħala bonus paterfamilias.

Tressaq l-argument li llum il-ġurnata l-kunsill lokali tax-Xewkija ma għadux interessat sabiex jirristruttura dawn l-ambjenti. Dan seħħ fil-mori tas-smigħ ta' dan l-appell u għalhekk fi żmien meta ngħatat id-deċiżjoni kkontestata, dan il-fatt ma setax ikun a konjizzjoni ta' min ħa d-deċiżjoni tar-rifjut. Nonostante dan, il-fatt li l-kunsill lokali rtira l-interess illi huwa seta' kellu fir-rigward ta' dawn l-ambjenti, ma jfissirx b' daqshekk li dawn l-ambjenti ma għadhomx *committed* li jservu l-iskop soċjali fuq riferut. Anke l-argument li sostna Debrincat fis-sens li biex dan l-ispazju ġie konvertit fi ġnien ma ġiex ottenut l-permess mingħand l-Awtorità tal-Artijiet huwa wieħed infondat. Dana peress li dawn l-ambjenti ilhom jintużaw għal dan l-iskop soċjali u issa l-istess ambjenti huma *committed.*

Lanqas ma jiġġova lir-rikorrenti l-argument li dan il-ġnien pubbliku ilu snin twal fi stat ta' abbandun. Il-fatt jibqa' li dan is-sit qiegħed ġa eċistenti u jintuża bħala ġnien pubbliku u bandli b' dana li l-ispazju eżistenti, għalkemm jista' jagħti lok li għandu bżonn xogħlijiet ta' rinovar u ristrutturar, qed iservi skop ta' rikreazzjoni għall-pubbliku inħenerali. F' dan l-isfond, dan it-Tribunal jirrimarka in parentesi li huwa dmir tal-Awtorità intimata li tagħmel spezzjoni biex tagħmel assessjar tal-istat tal-istess ambjenti u jekk hemm bżonn tagħti dawk id-direzzjonijiet neċessarji. Dan it-Tribunal jisħaq li spazji pubbliċi għandhom jiġu ppriżervati u konservati bl-aħjar mod possibbli u mhux imħollija żdingati jew fi stat ta' abbandun. Lanqas ma għandhom jiġu mnaqqsa jew imċekkna fil-kobor tagħhom. Illi għalhekk fil-fehma ta' dan it-Tribunal kien għaqli daparti tal-Awtorità intimata li ma tilqax it-talba tar-rikorrent.

Dan it-tribunal lanqas ma jaqbel mal-argumenti mressqa mill-abbli legali tar-rikorrenti fis-sens li ġaladarba l-bażi tal-artikoli li fuqhom tissejjes l-applikazzjoni GLA28 huma li art pubblika tiġi reża bħala waħda privata, per konsegwenza l-Awtorità tal-Artijiet ma tistax tibbaża r-rifjut ta' tali applikazzjoni fuq il-fatt li l-

applikazzjoni mhijiex għall-interess komuni u ġenerali. Huwa minnu li din l-applikazzjoni saret ai termini tal-Avviż Legali 232 tal-2022 (Leġislazzjoni Sussidjarja 573.14 — Regolamenti tal-2022 dwar it-Trasferiment Dirett ta' Siti Residwali ta' Proprjetà tal-Gvern li Jiffurmaw Parti minn Żvilupp Akbar). L-għan ta' dawn ir-Regolamenti kien li jippermetti lill-Awtorità intimata titrasferixxi siti residwali ta' art tal-Gvern direttament lis-sid attwali ta' sit iktar mingħajr mal-istess siti joħorġu b'sejħa għall-offerti. Madanakollu, dan ma jammontax għal xi dritt awtomatiku ġaladarba ssir l-applikazzjoni appożita mit-terz interessat u jibqa' dejjem id-dover tal-Awtorità tal-Artijiet li anke fl-ipproċessar ta' tali applikazzjonijiet bħal dik odjerna magħmula mir-rikorrenti, tieħu ħsieb kwalsiasi art pubblika bħala bonus paterfamilias.

Dan it-tribunal iqis li ma għandux għaliex jiddilunga iktar u janalizza l-argumenti oħra li ressaq l-appellant peress li l-fatt jibqa' li fil-fehma umli ta' dan it-tribunal, l-iskop pubbliku ta' dan is-sit għandu jipprevali fuq l-interess tat-terz privat. Illi għaldaqstant dan it-Tribunal iqis li d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata hija waħda ġusta u konformi ma' dak li tirrikjedi l-liġi.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

(ft.) Dr Simone Grech
Chairperson tat-Tribunal

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur