TRIBUNAL TA’ REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

24 ta’ Marzu 2025

Rikors Numru 96/2024

Helga Buttigieg

vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors **tar-rikorrenti** ippreżentat fl-20 ta’ Settembru 2024, li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

Illi dan huwa appell ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta’ Malta minn deċiżjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet li ttieħdet fit-30 ta’ Awwissu, 2024 hawn annessa u mmarkata bħala ***Dok. A***

Illi nhar l-30 ta’ Awwissu, 2024, l-Awtorita` ta’ l-Artijiet ikkomunikat id-deċiżjoni tagħha illi tirrifjuta l-permess għar-raġuni sussegwenti:-

“The proposal seeks to partially enclose a section of a public passageway and would therefore detract from the public enjoyment of an open space within a densely developed area.”

Illi l-motivazzjoni għat-tali rifjut mill-Awtorita` ta’ l-Artijiet hija għal kollox errata, u għandha tiġi revokata fl-intier tagħha, u dan inter alia, għar-raġunijiet segwenti:

1. *Illi d-deċiżjoni għar-rifjut tal-Awtorita tal-Artijiet sserraħ fuq inċertezza, dan emerġenti mill-fatt illi primarjament l-Awtorita tisħaq li l-proposta ‘partially enclose(s) a section of a public passageway’ iżda iktar ‘l quddiem hemm referenza għal ‘open space’, iżda huwa inċert jekk l-Awtorita hix tirreferi bħala‘open space’ għall-istess passaġġ, li għandu wisa’ ta’ żewġ (2) metri u jitnaqqas għal metru (1m) aktar ‘il ġewwa, jew jekk tirreferix għall-ġardina biswit l-istess passaġġ.*

2. *Illi fil-fatt, il-proposta kif rikjesta ma tagħlaq bl-ebda mod il-passaġġ li jwassal għall-kumplament tal-passaġġ pubbliku, għaliex dak li qed jiġi propost mill-appellanta huwa sabiex tingħalaq żona li tinsab direttament taħt it-tieqa tal-kamra tas-sodda tagħha stess, kif ipprovdut permezz ta'* **Dok. B**. *Għaldaqstant, il-proposta mhux biss tħalli passaġġ adegwat, iżda tirriżulta f'passaġġ li jkun uniformi sal-aħħar tiegħu, kif jidher f'D***ok. Ċ.**

3. *Illi, minkejja li d-deċiżjoni tal-Awtorità tgħid li l-pubbliku jista' b'xi mod jiġi skoraġġit milli jgawdi dan l-ispazju miftuħ, din id-dikjarazzjoni hija infondata. Dan għaliex, fil-każ li l-Awtorità qed tirreferi għall-ġnien bħala l-'open space', hemm aċċess alternattiv u dan apparti minn dak l-aċċess eżistenti li l-pubbliku jista' juża mill-istess passaġġ li mhux se jkun ostakolat bl-ebda mod. (***Ara Dok. D***)*

4. *Illi l-fatturi wara l-applikazzjoni imsemmija rigward il-propost ħajt baxx ta' konfini (low boundary wall) saru abbażi l-ħtiġijiet ta' sigurta u raġunijiet ta' privatezza in vista tal-fatt li t-tieqa, taħt liema huwa propost il-ħajt baxx, tagħti għall-kamra tas-sodda u hija esposta direttament għall-aċċess pubbliku kif ġia muri aħjar f'* **Dok. B u Dok. D**.

5. *Illi in vista tal-punt erbgħa (4), il-ħtiġijiet għas-sigurta u għall-privatezza jqumu ukoll mill-frekwenza tad-drabi li membri tal-pubbliku jipparkjaw il-karozza fiż-żona tal-proposta sabiex jaħslu il-karozzi tagħhom, b'hekk ikunu qegħdin jitqajmu preokkupazzjonijiet għall-privatezza kif ukoll għas-sigurta tal-appellanta, u dan kif kjarament muri permezza ta'* **Dok E**.

6. *Illi, kif provdut permezz tar-ritratti mehmuża bħala* **Dok. F**, *jirriżulta li attwalment hemm diversi proprjetajiet paragunabbli għal dik tal-appellanta fejn ġia ingħata permess li jsir simili bħal dak li qed jiġi propost u għalhekk fir-rispettuża opinjoni tal-appellanta ma hux ġust li l-applikazzjoni tiġi hekk rifjuta, speċjalment meta l-applikazzjoni qed issir għal raġunijiet ta' sigurta u privatezza neċessarji mingħajr ma jxekklu l-pubbliku mill-godiment tal-ebda passaġġ jew spazju miftuħ.*

Ghaldaqstant*, ir-rikorrenti appellanti, in vista tas-suespost filwaqt li tagħmel referenza għall-provi kollha prodotti quddiem l-Awtorita tal-Artijiet fl-applikazzjoni bin-numru premess, u filwaqt li tirriżervaw li tipproduċi dawk il-provi kollha lilhom permessi skond il-liġi, qiegħda titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva sabiex jogħġbu jilqa' dan l-appell, jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni hekk appellata u tapprova t-talba tar-rikorrenti imressqa bl-applikazzjoni imsemmija b'file no: L/347/2019.*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fil-11 ta' Ottubru 2024 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

Dikjarazzjoni tal-Fatti

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Helga Butigieg KI22180M*
2. *Illi r-rikorrenti applikat 'to form a side boundary wall within an existing Government Block', referenza tan-numru tal-applikazzjoni PLA1/2024/0113.*

3. *Illi permezz ta' ittra datata tletin (30) ta' Awwissu, elfejn erbgħa u għoxrin (2024), l-Awtorita' tal-Artijiet irrifjutat din l-applikazzjoni peress li 'The proposal sekks to partially enclose a side of a public passageway and would therefore detract from public enjoyment of a public open space within a densely developed area'*
4. *Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata minn deċizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet u għalhekk intavolat dan l-appell*
5. *Illi bid-dovut rispett l-Awtorita tal-Artijiet ma taqbilx ma' dan l-Appell minħabba is-sussegwenti raġunijiet :-*

Raġunijiet biex jiġi miċħud l-Appell

I. *Illi* **Artikolu 7(2) (c) tal-Kapitolu 563** *tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċar illi sta għall-Awtorita' tal-Artijiet biex "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" u'għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-drittijiet pjeni tagħha li tieħu tali deċiżjoni;*

II. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u sejset id-deċiżjonijiet fuq l-intenzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li ma tiddisponix minn din l-art stante li l-istess Awtorita' jkollha stampa ċara tal-artijiet tal-Gvern u għalhekk tkun f'pożizzjoni kif dettatt mil-liġi li tamministrahom bl-aħjar mod possibli tagħha fuq il-fatti li kellha quddiemha;*

III. *Illi hu prinċipju ben stabilit li l-ebda persuna m'għandha xi dritt sagrosant li takkwista art tal-Gvern, jekk l-Awtorita' tal-Artijiet ma tarax li dan ikun fl-aħjar interess tal-pajjiż, jew f'dan il-każ taż-żona in kwistjoni*

IV. *Illi bid-dovut rispett, l-argument li għas-sigurta tar-rikorrenti hemm bżonn li jiġi restritt passaġġ pubbliku, qajla tagħmel sens għax ċertament hemm modi oħra kif iżħid is-sigurta fit-tieqa li għandha mat-triq, altru li tittieħed biċċa ożra minn art tal-Gvern*

V. *Illi inoltre, kull tip ta' passaġġ jista' jitqies bħala public space u dan anke skont il-Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Agency on Public Open Space li tiddefenixxi public c space bħala ' public space means any area to which the public at large has free and unrestricted access, including urban spaces such as streets and squares, landscaped and recreational open spaces.' Illi minkejja, hawnhekk ma jitrattax ta' stabilliment tal-catering, pero d-definizzjoni xorta tibqa' waħda. Illi di pui anke id-Development Control policy Design, Guidance and Standards 2015, 4.1 Neighbourhood amenity , 4.1.1 Creation of an access to open space ukoll jistabilixxi li fejn possibli għandu jkun hemm open spaces u passaġġi.*

VI. *Illi l-esponenti Awtorita' tirriserva d-dritt li tipprezenta' raġunijiet oħra waqt is-smigħ ta dan l-Appell*

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 li tiċħad l-applikazzjoni PLA1/2024/0113.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 30 ta' Awwissu 2024 li permezz tagħha ġiet mgħarrfa illi t-talba tagħha *"to form a side boundary connected with an existing apartment of a Government Block"* kienet giet rifjutata għas-segwenti raguni, u cioe` *"The proposal seeks to partially enclose a section of a public passageway and would therefore detract from the public enjoyment of an open space within a densely developed area."*

Ir-rikorrent xehdet illi hija kienet qed titlob li parti mill-passaġġ tiġi magħluqa permezz ta' ħajt baxx peress li qed issofri inkonvenjent kbir peress li kien qed isir b'mod regolari ħasil ta' karozzi taħt it-tieqa tal-kamra tas-sodda tagħha, liema inkonvenjent jikkonsisti fi storbju ta' mużika, ta' inġenji tal-ħasil u wkoll tipjip. Apparti dan hija konċernata dwar is-sigurta` peress li kull min jgħaddi mill-passaġġ jista' jittawwal għal ġewwa l-kamra tas-sodda jew jaċċedi għall-fond tagħha mit-tieqa tal-istess kamra.

Il-Perit Colin Zammit xehed illi huwa ġie nkarigat mir-rikorrenti biex iressaq l-applikazzjoni odjerna. Spjega li dak li qed titlob ir-rikorrenti diġa' jeżisti ma' binjiet oħra fil-viċin u li jekk it-talba tagħha tintlaqa' xorta waħda se jibqa' jkun hemm aċċess pedonali b'dana li l-istess passaġġ isir wieħed ta' daqs uniformi. Spjega li ż-żona in kwistjoni hija kkaretterizzata minn blokok tal-Gvern fejn skont l-allinjament uffiċjali ħafna minnhom għandhom il-*front garden* idur dawramejt mal-blokka a differenza tal-blokka in kwistjoni. Di fatti f'applikazzjoni li ressaq il-Kunsill Lokali tal-Mosta għat-tisbiħ ta'din il-*housing estate* jirriżulta li s-sit in kwistjoni ġie muri bħala *front garden*.

Norton Chalker, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, xehed illi fil-passat omm ir-rikorrenti kienet talbet li s-sit in kwistjoni jiġi trasferit lilha b'*encroachment* u dana sabiex tużaha bħala parkeġġ ta' vettura. Din l-

applikazzjoni kienet ġiet rifjutata stante li ma kienx se jsir l-aħjar użu tal-art.

Ikkunsidra:

Illi kif jirriżulta mill-pjanta redatta mill-Perit Colin Zammit u li tinsab esebita a fol. 138, dak li qed titlob ir-rikorrenti diġa` jeżisti ma' għadd ta' blokok oħra fil-madwar u ċioe` li l-perimetru tal-blokka ta' appartamenti tkun imdawwra bi *front garden*. Illi mill-istess pjanta jirriżulta li l-blokok li m'għandhomx din il-konfigurazzjoni huma fil-minoranza. Mill-istess pjanta jirriżulta wkoll illi bejn l-istess blokok hemm spazji miftuħa li huma msebbħin b'veġetazzjoni, kif *del resto* hemm adjaċenti mal-passaġġ li parti minnu qiegħed jintalab li jiġi konfinat.

Illi t-Tribunal fehem il-preokkupazzjoni li għandha r-rikorrenti u filwaqt li fir-rigward ta' sigurta` ma jaqbilx magħha għaliex hemm mezzi oħra kif tissalvagwardja l-proprjeta` tagħha, fejn jidħol storbju u tipjip taħt it-tieqa tal-kamra tas-sodda japprezzai li dan jista' jkun ta' inkonvenjent kbir.

Illi dan it-Tribunal fehem ukoll illi l-Awtorita` intimata qed tisħaq illi jekk tintlaqa' t-talba tar-rikorreni jfisser li jkun qed jitnaqqas it-tgawdija tal-pubbliku fuq spazju miftuħ f'żona li għandha ħafna żvilupp. Filwaqt li ma hemmx dubju li hemm numru konsiderevoli ta' blokok fil-*housing esate* in kwistjoni, jirriżulta wkoll illi hemm ukoll diversi spazji miftuħa, xi wħud minnhom ta' daqs mhux daqstant żgħir bħal ma huwa s-sit adjaċenti għall-passaġġ in kwistjoni.[1] Minn dak li t-Tribunal seta' jara mill-pjanti sottomessi ma jirriżultax illi jekk isir xi forma ta' konfini kif rikjest ħa jiġi negat li l-pubbliku pereżempju jgħaddi minn Triq il-Planec għat-triq fuq wara tal-fond in kwistjoni. Li ħa jsir huwa li se tidjieq il-parti tal-passaġġ li tiżbokka fi Triq il-Planec biex b'hekk il-passaġġ ikun wieħed ta' qies uniformi.

Illi għaldaqstant it-Tribunal ma jqisx illi r-raġuni mogħtija mill-Awtorita` intimata hija waħda raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi. Filwaqt li huwa minnu li se tonqos parti mill-passaġġ pedonali ma jirriżultax li dan se jkun ta' xi preġudizzju għal min irid jgħaddi mill-istess passaġġ u jista' jibqa' jgħaddi liberament. Min-naħa l-oħra l-inkonvenjent li qed issofri r-rikorrenti jista' jiġi minimizzat jew addirittura eliminat jekk it-talba tagħha tiġi milqgħa, b'dana naturalment, illi kwalsiasi żvilupp irid ikun monit bil-permessi opportuni tal-Awtorita` tal-Ippjanar. Għalhekk meta wieħed jiżen il-preġudizzju li qed issofri r-rikorrenti mal-preġudizzju li qed iġġib 'il

[1] Ara ritratt a fol. 9 u l-pjanta a fol. 138

quddiem l-Awtorita` intimata, it-Tribunal jidhirlu li l-miżien ixaqleb favur it-talba tar-rikorrenti.

Illi fl-aħħarnett it-Tribunal jagħmel referenza għat-talba tar-rikorrenti fejn talbitu japprova t-talba tagħha mressqa quddiem l-Awtorita` intimata. Dan, it-Tribunal, ma jistax jagħmlu. Il-kompetenza tiegħu hija biss li jirrevedi d-deċiżjonijiet tal-awtoritajiet pubbliċi u mhux li jissostitwixxi d-diskrezzjoni li l-leġislatur iħalli f'idejhom. Għaldaqstant filwaqt li t-Tribunal se jkun qiegħed jannulla u jirrevoka d-deċiżjoni appellata, sta għall-Awtorita` intimata li terġa' tipproċessa mill-ġdid l-applikazzjoni tar-rikorrenti fid-dawl ta' dak li ntqal hawn fuq.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrenti in kwantu qiegħed iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lir-rikorrenti permezz ta' ittra datata 30 ta' Awwissu 2024 filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn talbitu japprova t-talba tagħha mressqa quddiem l-istess Awtorita`. Konsegwentement jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur