MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

14 ta' Frar 2019

Rikors Numru 87/2018

Peter Polidano

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Peter Polidano** ipprezentat fis-16 ta' Awissu 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

«

1. *Illi l-appellant applika għall-'Disposal by Tender' fuq il-fond 'Site at Triq tal-Ġebel, Birzebbugia' liema applikazzjoni ingħatat 'File Number GLA1/2018/000F (PZ)';*
2. *Illi l-imsemmija applikazzjoni ġiet miċħuda mill-Bord tal-Gvernaturi b'deċizjoni tal-24 ta' Lulju 2018 (annessa bħala Dok A);*
3. *Għalhekk qiegħda jitressaq dan l-appell/oġġezzjoni, skont il-liġi, inter alia l-Artiklu 57 tal-Kap 563.*

Sfond fattwali

4. *Illi, tant biex jingħata sfond għal din it-talba, l-applikant, flimkien ma' ħutu u ommu, huma sidien ta' porzjoni diviża ta' art formanti parti minn territorju fil-limiti ta' Birżebbuġa, magħruf bħala "Ta' Mhux Hawn" tal-kejl superfiċjali dina l-porzjoni ta' ċirka tlett mija wieħed u sebgħin punt sebgħa metri kwadri (371.7 m^2) u indikata bħala Plot numru tlieta (3) fil-pjanta annessa ma' kuntratt ta' diviżjoni atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tat-22 ta' Novembru, 1992. Fil-fatt kien proprju bl-imsemmi att ta' diviżjoni illi l-plot ġie assenjat lill-familja Polidano, u dan wara illi l-proprjeta' kienet iddevolviet b'wirt in komun ma' familjari oħra;*

5. *It-talba għal* disposal by tender *tirreferi għal art kontigwa mal-plot imsemmi, u tista' tiffaċilita' l-aċċess għall-*art tal-applikant;

Raġunijiet għad-deċiżjoni u aggravji tal-appell

6. *Illi l-Bord tal-Gvernaturi bbaza d-deċizjoni tiegħu fuq is-*segwenti konsiderazzjoni:

*'Peress li d-*development history *tas-sit in-kwistjoni fejn jidher li sar żvilupp mhux kopert b'permess u għalhekk il-Bord ma jħossx li għandu jikkonsolida żvilupp illegali.'*

7. *Huwa ċar għalhekk illi l-*kunsiderazzjoni tal*-Bord li wasslet għar-rifjut kienet waħda – ċjoe, li fuq is-sit hemm xi żvilupp illegali u li għalhekk il-Bord ħass li jekk jilqa'* t-talba tal-applikant *ikun qiegħed qiegħed jagħti l-"barka" tiegħu għal sitwazzjoni ta' illegalita'.*

8. *Illi l-appellant iħossu aggravat minn din id-deċizjoni (annessa u immarkata bħala* **Dok. A**) *u, partikolarment, mir-raġuni mogħtija għar-rifjut u għalhekk qiegħed jipprezenta dan l-umli appell;*

L-<u>Ewwel Aggravju</u>: Zvilupp ma sarx mill-Appellant

9. *Illi bħala fatt tassew illi hemm xi strutturi illi jinsabu mhux biss fuq l-art li tagħha ntalab id-disposal by tender iżda saħanistra fuq il-plot illi huwa ġa ta' proprjeta' tal-applikant u ħutu;*

10. *Bħala fatt, pero', u kif jista' jintwera fil-mori tal-proċeduri, dawn l-istrutturi ma tqiegħdux mill-applikant, iżda mill-inkwilin li preżentement għandu l-pussess tal-plot kontigwu (Plot numru 2).*

11. *Kemm hu hekk, l-applikant u l-komproprjetarji l-oħra, kemm-il darba kellmu kemm lis-sid kif ukoll lill-inkwilin tal-plot kontigwu u sejħulu sabiex ineħħi l-istrutturi msemmija u jiżgombra mill-art tagħhom. Dan s'issa m'għamlux.*

12. *L-appellant kellem lill-avukati sottoskritti biex jibdew proċeduri legali kontra l-persuna msemmija u wkoll, personalment, kemm-il darba kellem lil uffiċjali tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jieħdu l-passi li jista' jidhrilhom neċessarji;*

13. *L-unika raġuni li l-appellant s'issa ma qabadx u neħħa l-istrutturi fiżikament hija proprju li l-istrutturi ma qiegħdhomx hu, jew il-komproprjetarji l-oħra, u ma riedx jirriskja xi akkuża li s-sidien "ħadu l-liġi f'idejhom".*

14. *Fid-dawl ta' dawn il-fatti, l-applikant jinnota filwaqt illi wieħed jifhem ir-raġunament tal-Bord, mill-banda l-oħra huwa ċar illi l-appellant ma jistax u ma għandux jinzamm responsabbli għal azzjonijiet illegali meħuda minn terzi mingħajr permess jew għarfien tiegħu. Wisq anqas għandu jbati konsegwenzi tal-istess b'mod speċjali meta l-istess appellant qiegħed jiehu azzjoni kontra terz għat-tneħħija ta' tali żvilupp;*

15. *Bid-deċiżjoni tal-Bord, l-appellant spiċċa preġudikat doppjament, għaliex mhux biss hemm terz jokkupa parti mill-art tal-appellant, iżda issa safa anke preġudikat fl-applikazzjoni tiegħu;*

16. *Illi kunsidrat dan l-appellant iħoss li l-applikazzjoni tiegħu kellha tiġi aċċettata;*

<u>It-Tieni Aggravju</u>: Żvilupp ta' Natura Temporanja

17. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Bord lanqas jidher li ikkunsidra jekk l-izvilupp li fuqu ngħatat id-deċizjoni kienx wieħed ta' natura permanenti jew temporanja;*

18. *Illi fil-verita', l'hekk imsejjaħ żvilupp fil-fatt jikkonsisti f'pallets imqiegħda b'tali mod li jinżammu l-annimali warajhom. Dan huwa di natura tiegħu zvilupp temporanju li jista' jitneħħa, kif fil-fatt l-appellant qed jeżiġi li jsir mal-perpetratur;*

19. *Illi kunsidrat dan l-appellant iħoss li l-applizzjoni tiegħu kellha tiġi aċċettata għaliex is-sitwazzjoni de quo mhijiex wahda rrimedjabbli;*

<u>It-Tielet Aggravju</u>: *Allegata Konsolidazzjoni ta' Żvilupp Illegali*

20. *Illi mhijiex xewqa tal-appellant li l-iżvilupp li sar minn terzi jiġi b'xi mod sanat u l-istess qatt ma intalab;*

21. *Illi kif diġa ingħad l-appellant ħa u qiegħed jieħu azzjoni kontra t-terz li għamel tali zvilupp madanakollu huwa ma jistax jiġi mċahhad mid-drittijiet tiegħu fuq l-istess art;*

22. *Illi deċizijoni pozittiva tal-Bord fuq l-applikazzjoni magħmula ma kinietx di natura tagħha tissanzjona zvilupp illegali kif jikkontendi l-Bord fid-deċizjoni tiegħu;*

23. *Illi l-Bord ma kellux jiċħad l-applikazzjoni tal-appellant in toto izda mingħajr preġudizzju għas-suespost u għal aggravi preċedenti missu jekk has li tali zvilupp illegali kellu jiġi rimedjat aċċetta l-istess applikazzjoni suġġett għal kundizzjoni li l-izvilupp jitneħħa;*

24. *Illi kunsidrat dan l-appellant iħoss li l-applikazzjoni tiegħu kellha tiġi aċċettata;*

TALBA

GĦALDAQSTANT, l-appellant filwaqt illi jagħmel referenza għall-provi diġà prodotti quddiem il-Bord ta' Gvernaturi tal-Awtorita tal-Artijiet u filwaqt li jirriżerva d-dritt li jressaq provi u li jagħmel sottomissjonijiet ulterjuri quddiem dan it-Tribunal, jitlob bir-rispett lil dan it-Tribunal jogħġbu jirrevoka, jħassar u jannulla d-deċiżjoni tat-Bord tal-Gvernaturi (File number GLA1/2018/000F (PZ) meħuda nhar l-24 ta' Lulju 2018 u jordna minflok illi tintlaqa' t-talba li saret mill-appellant, filwaqt li jagħti dawk l-ordnijiet jew provvedimenti oħra li jidhirlu xierqa u ġusti."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 6 ta' Settembru 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazjoni sabiex jinghata b'tender Site at Triq tal-Gebel, Birzebbugia;*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 24 ta' Lulju, 2018 irrifjutat il-kunsens tagħha stante 'li d-development history tas-sit in kwistjoni fejn jidher lli sar zvilupp mhux kopert b'permess u ghalhekk il-Bord ma jhossx li ghandu jikkonsolida zvilupp illegali';*

3. *Illi wara li ngħatat l-imsemmi rifjut ir-rikorrenti talab lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex:*

   > *"jirrevoka, jhassar u jannulla d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi mehuda nhar l-24 ta' Lulju, 2018 u jordna minflok illi tintlaqa' t-talba li saret mill-appellant filwaqt li jaghti dawk l-ordnijiet jew provvedimenti ohra li jidhirlu xierqa u gusti'.*

4. *Illi l-aggravji migjuba mir-rikorrenti huma s-segwenti:*
    a. *Stante li l-izvilupp ma sarx mill-appellant;*
    b. *Illi l-istess zvilupp huwa wiehed ta' natura temporanja*
    c. *Decizjoni favorevoli ma kientx tissana illegalitajiet.*

5. *Illi rigward l-ewwel aggravju l-Awtorita' esponenti fl-ebda hin ma accennat li l-izvilupp kien sar mill-appellant izda li sar zvilupp mhux kopert b'permess. Kien doveruz, jekk xejn, illi l-appellant jara li titnehha l-illegalita' jekk ma kienx huwa li ghamilha u mhux joqghod jistenna illi jaghmel dan issa li tilef opportunita' li jakkwista din l-art;*

6. *Illi il-fatt li l-istess zvilupp huwa temporanju ma tnehhi xejn mill-fatt illi huwa zvilupp illegali liema zvilupp illegali ikun qisu qieghed jinghata l-barka tal-Bord jekk din it-talba tintlaqa;*

7. *Illi rigward il-fatt illi decizjoni favorevoli ma kienetx tissana illegalitajiet, wiehed irid jirrileva illi l-Awtorita' hija fid-dover illi timxi bhala bona materfamilias u mhux biss taghmel dak illi huwa sewwa izda illi tidher illi qieghda taghmel l-istess u dan ma kienetx tkun qed taghmlu li kieku accettat din l-applikazzjoni meta wiehed jista' jikkonstata illegalitajiet fuq il-fond in kwistjoni;*

8. *Illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li ma ġiet indikata l-ebda bażi legali fondata, mill-istess rikorrenti, li tikkostitwixxi raġuni valida kemm fil-fatt u kemm fid-dritt amministrattiv li timmerita reviżjoni ta' dan l-għemil amministrattiv;*

9. *Illi Art7(2)(c) tal-Kap 563 jagħmilha l-funzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi "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" w'għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-dittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*

10. *Illi l-Awtorita' mxiet b'diligenza u huwa lodevoli illi Awtorita' tiehu din il-puzizzjoni meta hawnhekk wiehed qed jitkellem fuq art illi tappartjeni lill-poplu Malti;*

11. *Illi rigward l-aggravji u bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li l-Awtorita' tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u wara li ġie kkunsidrat l-aħjar użu illi għandu jsir mis-sit in kwistjoni skond il-prinċipju tar-raġonevolezza, bl-awtorita' mghotija lilha mill-ligi;*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mis-soċjetà rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess soċjetà rikorrenti."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 24 ta' Lulju 2018 u komunikata lilu permezz ta' ittra datata 25 ta' Lulju 2018 li permezz taghha gie mgharraf illi l-applikazzjoni tieghu ghal *"Disposal by tender"* tal-fond *"site at Triq il-Gebel, Birzebbuga"* kienet qieghdha tigi michuda peress li mid-*development history* tas-sit in kwistjoni jidher li sar zvilupp mhux kopert b'permess u li ghalhekk il-Bord ma jhossx li ghandu jikkonsolida zvilupp illegali.

Mill-provi jirrizulta illi illi r-rikorrent huwa ko-proprjetarju ta' porzjoni diviza ta' art f'Tal-Gebel Road, Birzebbuga, liema porzjoni ma tmissx mat-triq pero` quddiemha hemm art tal-Gvern u ghalhekk ir-rikorrent applika biex tohrog b'*tender* biex jekk tigi moghtija lilu jkollu access facli ghat-triq. Jghid li biswit l-art tieghu hemm *plots* ohra ta' terzi, fosthom wiehed li jinsab mikri, fejn l-inkwilin invada parti mill-art tieghu wara li hu kien ghamel l-applikazzjoni sabiex l-art in kwistjoni tohrog b'*tender*. Wara li pprova jasal ma' dan l-inkwilin u mas-sid bil-kelma t-tajba, ir-rikorrent mar jaghmel rapport ghand il-Pulizija pero` dawn qalulu li din kienet kwistjoni civili. Ghalhekk sar rapport lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u wkoll baghtu ittra legali lill-inkwilin u lis-sid. Sussegwentement kienet harget *enforcement notice* mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u l-inkwilin nehha l-istrutturi pero` kien ghadu ma naddafx kollox.

Mid-dokumenti esebiti minn Oliver Magro, rapprezentant tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, jirrizulta illi kien sar ilment mal-istess Awtorita dwar is-sit n kwistjoni fit-30 ta' Jannar 2017[1] sakemm finalment fl-4 ta' Settembru 2018 harget *enforcement notice* dwar l-illegalitajiet riskontrati fil-konfront ta' certu Leonard Debono.[2]

Dr. Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata, xehdet illi meta l-applikazzjoni tar-rikorrenti giet quddiem il-Bord gie nnutat li fuq is-sit kien hemm diversi strutturi minghanjr permess. Ghaldaqstant il-Bord hass li kellu jirrifjuta l-applikazzjoni biex ma jikkonsolidax l-izvilupp illegali.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi ghalkemm l-izvilupp illegali, illum imnehhi wara ordni ta' nfruzar mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, kien fuq sit li kien interament privat, il-Bord tal-Gvernaturi kien tal-fehma li kellu jichad it-talba

[1] Dok OM2 a fol. 65 et seq.
[2] Dok OM1 a fol. 61

tar-rikorrent biex porzjon art li kienet adjacenti ghall-proprjeta` tar-rikorrent ma tinharigx b'tender stante li kieku dan isir kien se jkun qieghed jikkonsolida zvilupp illegali.

Illi mill-provi rrizulta ampjament car illi ma kienx ir-rikorrent li wettaq l-izvilupp illegali pero` terzi u dan ad insaputa tieghu. Fil-fatt meta r-rikorrent induna b'dan huwa ha azzjoni appozita li wasslet ghall-ordni ta' infurzar fir-rigward ta' terzi. Jirrizulta wkoll illi fiz-zmien meta r-rikorrent issottometta l-applikazzjoni tieghu quddiem il-predecessur tal-Awtorita` intimata ma kien hemm l-ebda struttura illegali fuq il-proprjeta` tar-rikorrent. Madankollu t-talba tar-rikorrent giet processata cirka tliet snin wara u nel frattemp lahaq sar l-izvilupp illegali msemmi.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Bord tal-Gvernaturi naqas milli jhares lejn l-istampa kollha u evalwa l-applikazzjoni b'mod kemmxejn superficjali. Il-membri tal-Bord tal-Gvernaturi jinkludu wkoll Periti mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u allura l-istess Bord seta' facilment jivverifika l-istorja tas-sit tar-rikorrent, liema storja kienet tirrifletta dak li kien sar fl-istess sit kif evidenzjat mid-dokumenti esebiti bhala Dokument OM2 a fol. 65 et seq. minn Oliver Magro, ufficjal tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Pero` l-Bord hass li kellu jieqaf fuq il-fatt li mis-*servers* tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar irrizulta li kien hemm xi strutturi llegali. Ma jirrizultax illi sussegwentement indaga biex jara x'azzjoni kienet qieghda tiehu l-istess Awtorita` fir-rigward jew ghallinqas jekk l-ilment lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienx gew minn terzi minghand min kien origina.

Ghalhekk, fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, jista' jkun, u probabbli hekk hu stante li kkunsidra li ladarba r-rikorrent fit-talba tieghu iddikjara li l-unika art li hemm adjacenti ghall-art mitluba hija tieghu, illi l-Bord ikkunsidra li l-izvilupp illegali kien sar mir-rikorrent. Din tirrizulta li kienet assunzjoni zbaljata u kwindi l-Bord ha in konsiderazzjoni cirkostanza fattwalment zbaljata.

Ghaldaqstant jirrizulta car illi l-Bord tal-Gvernaturi ghamel apprezzament tat-talba tar-rikorrent b'mod zbaljat u kwindi t-Tribunal qieghed ihassar u jirrevoka d-decizjoni u jistieden lill-Bord jerga' jirrikonsidra t-talba tar-rikorrent fid-dawl ta' dak imsemmi iktar 'il fuq. Madankollu t-Tribunal ma jistghax jilqa' huwa stess it-talba tar-rikorrent ghaliex dan ma jaqghax fil-kompetenza tieghu. Li jista' jaghmel, kif qieghed jaghmel, huwa li jannulla d-decizjoni tal-Awtorita` intimata sabiex jerga' jsir il-process li jwassal ghal decizjoni gdida fid-dawl ta' din is-sentenza.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, filwaqt li jilqa' l-appell tar-rikorrenti fit-termini hawn fuq enuncjati u ghaldaqstant jhassar u jannula d-decizjoni appellata datata 24 ta' Lulju 2018, jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur