MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

28 ta' Frar 2020

Rikors Numru 92/2019

Avukat Renato Cefai

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-Avukat Renato Cefai ipprezentat fit-18 ta' Settembru 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"1. Peress li r-rikorrent qed joggezzjona ghad-decizjoni tal-Lands Authority moghtija fil-1 t'Awwissu 2019, u li gie notifikat lis-sottoskritt fis-27 t'Awwissu 2019 (b'ittra registrata (DOK "A").

2. Peress li l-bazi tal-oggezzjoni huma s-segwenti.

3. Peress li t-talba sabiex tigi ssanata l-"ventilation grills" fil-fond indikat kienet unikament sabiex il-fondi taht il-bankina jkollhom daqsxejn ta' arja u dawl u ma jkunx hemm umdita'. Bl-ebda mod ma qed jinghad li s-sottoskritt jivvantaw xi dritt ta' proprjeta' fuq il-bankina.

4. Peress li veru li f'din it-triq ma jidhirx li hemm "ventilation grills" imma dan ma ghandux jimmilita kontra r-rikorrent. Jekk terzi m'ghandhomx bzonn ta' dawn il-"vents", ma jfissirx li l-esponenti m'ghandhomx bzonnhom huma.

5. Peress li l-esponenti m'ghamilx ricerka dettaljata fejn jezistu dawn il-"grills". Imma zgur li l-Belt Valletta u M'forn hemm bosta minnhom.

6. Peress li dwar il-possiblita' ta' servizzi li ghad jistghu jsiru taht il-bankina, dawn xorta wahda jistghu jigu mhawwla taht il-bankina magenb il-"vents" li hija wiesgha bizzejjed ghal dan l-iskop.

7. Peress li dawn il-"vents" huma verament zghar hafna u gew imwahhla "flush" mal-bankina u garages. Ilhom hemm ghal oltre 20 sena u qatt ma taw fastidju lil hadd. (Ritratt Anness "B")

8. Peress li l-esponenti huwa lest li jhallas kumpens lill-Gvern ghal dawn iz-zewg "vents", jekk dan ikun il-kaz, sabiex tinghalaq din il-vertenza b'mod sodisfacenti lil kulhadd.

9. Peress li ta' min jghid li l-Kunsill Lokali tax-Xaghra laqa' t-talba tal-esponenti minghajr ebda diffikulta'.

10. Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett ghar-ragunijiet fuq premessi u ghal ohrajn li ghad jistghu jitressqu li dan it-Tribunal jilqa' din it-talba u dan taht kull provvediment opportun."

Ra illi l-Awtorita` intimata, ghalkemm debitament notifikata bir-rikors, ma pprezentat l-ebda risposta;

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilu permezz ta' ittra datata 1 ta' Awwissu 2019 fejn gie infurmat illi l-applikazzjoni tieghu ghan-*no objection in principle* da parti taghha *"to regularise ventilation grills in pavement being used by applicants basements flat at 37, Flat 2 Triq Gajdoru, Xaghra, Gozo"* kienet qieghda tigi michuda stante li hass li "*l-principji li wiehed irid jezamina f'kazijiet bhal dawn huma jekk hemmx fondi ohra fl-istess triq u fil-vicinanzi li ga gew moghtija l-permess jew li storikament dawn kienu prezenti u sekondarjament jekk tali xogholijiet jistghux ikunu ta' ostakolu ghal servizzi li jistghu jigu mghoddija mill-istess triq. Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u senjatament peress li fil-kaz in ezami ma jidhirx li hemm kazijiet ohra li kellhom il-permess ghal dawn ix-xogholijiet fl-istess triq il-Bord jichad it-talba."*

Illi mill-atti jirrizulta illi xi ghoxrin (20) sena ilu r-rikorrent kien bena blokk ta' appartamenti gewwa Ghawdex. Illi f'dan l-izvilupp kien hemm binjiet bla permess, fosthom binjiet taht il-livell tat-triq u allura kien hemm problemi ta' dawl u arja. Ghalhekk huwa ghamel *ventilation grills* f'bankina pubblika biex tkun tista' tghaddi l-arja. Wara hafna snin, ir-rikorrenti applika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jissanzjona l-izvilupp bla permess. Da parti taghha l-imsemmija Awtorita` talbet lir-rikorrent igib *clearance* da parti tal-Awtorita` intimata siccome` l-*ventilation grills* in kwistjoni kienu qeghdin fuq art pubblika.

Illi mill-*Board Memo* ipprezentat mir-rapprezentant tal-Awtorita` intimata u esebit a fol. 26 tal-process jirrizulta illi r-rakkomandazzjoni li nghata l-Bord tal-Gvernaturi kien li jinghata l-*clearance* kif kien sar f'kazijiet ohra fil-passat. Madankollu, fl-istess *Board Memo* gie rilevat illi jistghu iqumu kwisjtonijiet jekk isir xi *re-routing* tas-servizzi ta' taht l-art.

Il-Perit Stefan Scotto, Perit adett mal-Awtorita` intimata, stqarr illi fil-passat, meta kienu ghadhom *Government Property Division*, kienu nghataw permessi simili ghal dawk mitluba mir-rikorrenti u fil-fatt esebixxa zewg pjanti li juru zewg istanzi, wahda fir-Rabat u l-ohra f'San Giljan, fejn kien sar bejgh ta' art pubblika biex isiru *ventilation grills.*

Ikkunsidra:

Illi mill-provi migbura jirrizulta illi r-rikorrenti applika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jissanzjona zvilupp bla permess gewwa x-Xaghra, Ghawdex. Jirrizulta wkoll illi parti minn dan l-izvilupp jikkonsisti f'zewg *ventilation grills* li huwa kien ghamel fuq art pubblika. Kif inhu rikjest permezz ta' Cirkolari 02/16 tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, kwalunkwe applikazzjoni fuq art li s-sid taghha huwa l-Gvern ta' Malta trid l-ewwel tghaddi mill-iskrutinju tal-Awtorita` ta' l-Artijiet sabiex jinhareg in-nuqqas ta' oggezzjoni taghha fil-principju. Jekk dan il-kunsens jigi rifjutat allura l-process quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ma jkunx jista' jitkompla.

Illi r-raguni principali li gabet 'il quddiem l-Awtorita` intimata fid-decizjoni taghha tar-rifjut huwa illi jekk hija tikkoncedi dak li qieghed jitlob ir-rikorrent, jistghu jigu pregudikati servizzi li jistghu jigu mghoddija mill-istess triq. Illi dan it-Tribunal jirrileva li bhala amministratur tal-artijiet pubblici, l-Awtorita` intimata ghandha tara li jsir l-ahjar uzu mill-istess artijiet. Fil-fehma ta' dan it-Tribunal, it-thassib taghha dwar is-servizzi li jistghu jigu mghoddija minn taht il-bankina in kwisjtoni hija wahda ragjonevoli fic-cirkostanzi. Illi filwaqt li t-Tribunal huwa konxju ta' skemi

li harget l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghal sanzjonar ta' bini bla permess, ma hemm l-ebda obbligu fuq l-Awtorita` intimata li tissekonda kull talba li jkollha minn individwi li jkunu ghamlu xogholijiet mhux permessi mill-istess Awtorita. Dan iktar u iktar meta tali permess, jekk jinghata, jista' jippregudika l-mod kif ikun jista' jsir l-ahjar uzu tal-art in kwistjoni fil-futur. Filwaqt li r-rikorrent jghid li anke jekk jinghata tali permess, xorta jistghu jinghaddew servizzi, dan bl-ebda mod ma gie sodisfacentement ippruvat quddiem dan it-Tribunal.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi hadd ma ghandu jaqbad u jarroga fuqu xi drittijiet minghajr ma jitlob preventivament il-permess tal-awtoritajiet pubblici bhal ma gara f'dan il-kaz. Jekk isir hekk allura wiehed irid joqghod ghall-konsegwenzi ta' ghemilu jekk l-Awtorita` pubblika, ghal ragunijiet gustifikati, tichad li tapprova s-sanzjonar ta' tali ghemil.

Illi ghaldaqstant dan it-Tribunal ma jara xejn irragjonevoli jew abbuziv fid-decizjoni mehuda mill-Awtorita` intimata. Anzi t-Tribunal iqis li l-Awtorita` intimata imxiet skont kif inhu mistenni minnha ai termini tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi kien ghaqli da parti tal-Awtorita` intimata li rat fit-tul u mhux biss hadet kont tas-sitwazzjoni prezenti, u dan iktar u iktar meta wiehed iqis illi ilwaqt illi normalment dawna il-ventilaturi ikunu ta' qisien pjuttost limitat, u mqieghdin quddiem xi aperturi, f'dan il-kaz ghandna passagg shih illi jghaddi mal-faccata tal-izvilupp kollu u ghalhekk il-pregudizzju ghal kwalunkwe servizzi futuri huwa akbar.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-appell tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur