MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

30 ta' Marzu 2021

Rikors Numru 94/2020

Kevin u Lucienne konjugi Vella

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Kevin u Lucienne konjugi Vella** ippreżentat fit-30 ta' Ottubru 2020 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-
"

1. *Illi l-Appellanti huma proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali 65, bl-isem "Casa Cecilia", fi Triq Napuljun Caruana Dingli kantuniera ma' Triq il-Muna ġewwa l-Mellieħa;*

2. *Illi l-fond proprjetà tal-Appellanti għandu żewġ aċċessi diretti miż-żewġ Toroq pubbliċi hawn fuq imsemmijin permezz ta' żewġ bibien ta' djar, bil-bieb ewlieni fi Triq Napuljun Caruana Dingli u bieb sekondarju fi Triq il-Muna, it-tnejn fit-tieni sular b'aċċess minn żewġ turġien separati, b'taraġ minnhom li jagħti għall-bieb ewlieni li jinsab f'proprjetà privata tal-istess Appellanti filwaqt li t-taraġ l-ieħor li jagħti għall-bieb sekondarju fi Triq il-Muna huwa mibni fuq proprjetà pubblika;*

3. *Illi t-taraġ mibni fuq art pubblika fi Triq il-Muna bħala żvilupp minnu nnifsu nbena 'l barra mid-delinjazzjoni uffiċjali tal-bini u fuq art intiża għall-passaġġ bir-riġlejn skont l-iskemi adottati għall-Mellieħa mill-Awtorità tal-Ippjanar bħala l-awtorità Maltija kompetenti għall-iżvilupp. Kopja tal-Iskema relattiva għas-sit ġewwa l-Mellieħa qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "**A**";*

4. *Illi dan it-taraġ inbena esklussivament sabiex jagħti aċċess għall-proprjetà tal-Appellanti u mhux għal skop pubbliku — tant hu dan illi ftit metri 'l bogħod minnu nbena taraġ pubbliku li jgħaqqad id-diżlivell fi Triq il-Muna li kien inbena bħala parti minn Ġnien il-Kenn Soċjali ġewwa l-Mellieħa u għal skop pubbliku ta' aċċess. Il-pjanta approvata għat-tlestija ta' Ġnien il-Kenn Soċjali mill-Awtorità Maltija għall-Ambjent u*

*l-Iżvilupp, l-antiċedenti tal-Awtorità tal-Ippjanar, li turi t-taraġ li nbena għal skop pubbliku qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "**B**";*

5. *Illi l-Appellanti jixtiequ illi jiżviluppaw il-fond proprjetà tagħhom hawn fuq imsemmi bil-konsegwenzjali demolizzjoni tat-taraġ mibni fuq proprjetà pubblika li jagħti aċċess lill-bieb sekondarju tal-fond tagħhom u fil-lok tiegħu jiftħu aċċess għal garaxx bil-bieb li jiżbokka fi Triq il-Muna fl-ewwel sular ossia fil-livell tat-Triq;*

6. *Illi għal dan il-għan l-Appellanti talbu lill-Awtorità Appellata ai termini tal-Artikoli 70 u 71 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta tramite l-applikazzjoni li ġġib ir-referenza tal-Awtorità PLA1/2020/2249 sabiex ma topponix għall-iżvilupp kif mitlub. Kopja tal-applikazzjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "**Ċ**";*

7. *Illi l-Awtorità Appellata ddeċidiet l-applikazzjoni tal-Appellanti nhar id-9 ta' Ottubru tas-sena 2020 billi rrifjutat li tagħti l-kunsens tagħha għall-iżvilupp kif mitlub u għar-raġuni illi:*

   > *"The application has been refused on the grounds that removal of the public passage linking the upper with the lower level of Triq il-Muna and shifting of the parking space for disabled people would adversely affect the designated use of the public space at this location."*

8. *Illi r-raġuni mogħtija mill-Awtorità Appellata hija vaga u ma tipprovdix sisien legali għaliha. Kopja tad-deċiżjoni tal-Awtorità Appellata qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. "**D**";*

9. *Illi d-demolizzjoni tat-taraġ mhix se tneħħi l-aċċess mill-parti ta' fuq għal dik t'isfel ta' Triq il-Muna għaliex hemm aċċess pubbliku permezz ta' taraġ mibni bħala parti minn Ġnien il-Kenn Soċjali ġewwa l-Mellieħa proprju intiż għal aċċess u skop pubbliku;*

10. *Illi in oltre, l-Awtorità Appellata ma tfissirx l-affermazzjonijiet tagħha minkejja li tagħmilhom;*

11. *Illi għalhekk ma jreġix l-agrument tal-Awtorità Appellata espress tramite d-deċiżjoni tagħha illi d-demolizzjoni tat-taraġ bil-konsegwenzjali tneħħija ta' aċċess fi Triq il-Muna li ormai ġie stabbilit illi tali tneħħija ta' aċċess mhux se jseħħ għaliex hemm aċċess fl-istess Triq permezz ta' taraġ pubbliku, u t-tmexxija tal-parkeġġ intiż għal nies b'diżabilità mil-lok fejn preżenzjalment jinsab għal lok ieħor se jħallu impatt negattiv fuq l-ispazju pubbliku;*

12. *Illi l-Kunsill Lokali tal-Mellieħa ma opponiex għat-talba tal-Appellanti bil-kundizzjonijiet kif elenkati fid-deċiżjoni tiegħi kopja tal-liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "**E**";*

Għaldaqstant, fid-dawl tal-fatti kif hawn fuq edotti, l-Appellanti qegħdin jitolbu lil dana t-Tribunal sabiex:

I. *Jiddikjara illi d-deċiżjoni tal-Awtorità Appellata hija vaga u mingħajr sisien legali;*

II. *Iħassar id-deċiżjoni tal-Awtorità Appellata relattiv għall-Applikazzjoni PLA1/2020/2249 mogħtija nhar id-9 ta' Ottubru tas-sena 2020;*

III. *Jordna lill-Awtorità Appellata sabiex twassal id-deċiżjoni tagħha relattiva għall-Applikazzjoni PLA1/2020/2249 billi ma topponix għall-iżvilupp kif mitlub mill-Appellanti."*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ipprezentata fl-20 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *"Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Kevin (K.I.234285M) u Lucienne (K.I 571184M) konjugi Vella*

2. *Illi r-rikorrenti huma sid tal-fond numru bin-numru uffiċċjali 65, bl-isem 'Casa Cecilia' fi Triq Napuljun Caruana Dingli kantuniera ma' Triq il-Muna ġewwa l-Mellieħa.*

3. *Illi r-rikorrenti applika permezz ta' applikazzjoni PLA1/2020/0249 ai termini ta' Artiklu 71(4) ta' Kapitlu 552 Liġijiet ta' Malta sabiex l-Awtorita' tagħti 'no objection' għal:*
   'Proposed demolition of existing staircase abutting to dwelling at Triq il-Muna encroaching official building alignment on footpath and relocation of parking space. Proposal to include external alterations to dwelling including excavation beneath backyard to create private car garage at ground floor with the formation landscaping within the backyard at first floor, Proposed raising of third party walls and changes to the apreture finish on the facade'

4. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet ċaħdet din it-talba permezz ta' deċiżjoni datata disgħa ta' Ottubru elfejn u għoxrin minħabba li:*
   The application has been refused on the grounds that removal of thepublic passage linking the upper with the lower level of Triq il-Muna and shifting of the parking space for disable people would adversely affect the designated use of the public space at this location

5. *Illi bid-dovut rispett l-Awtorità tal-Artijiet ma taqbilx ma' dan l-Appell minħabba s-segwenti 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 kif kien ben spjegat fid-deċiżjoni li ċaħdet it-talba tar-rikorrenti jekk isir dak propost fit-talba tar-rikorrenti kien ser jintilef spazju ta' parkeġġ għall-persuni b'diżabilità kif ukoll kien ser jitneħħa t-taraġ li jagħti aċċess mil-livell inferjuri għal dak superjuri ta' Triq Muna, Mellieħa, skont kif muri fir-ritratt anness u mmarkat* ***Dok AA1***

III. *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;*

IV. *Illi hu prinċipju ben stabbilit 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;*

V. *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 Awtorità 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 PLA1/2020/0249."

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 9 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha ġew infurmati li t-talba tagħhom għal *"Proposed demolition of existing staircase abutting to dwelling at Triq il-Muna encroaching official building alignment on footpath and re-location of parking space"* kienet qiegħda tiġi rifjutata peress li l-istess proposta *"would adversely affect the designated use of the public space at this location."*

Norton Chalker, *case officer* mal-Awtorità intimata, stqarr illi meta kien qiegħed jevalwa l-applikazzjoni deherlu li l-uniku aċċess bejn id-diżlivell li hemm fi Triq il-Muna, Mellieħa huwa mit-tarag li kien qiegħed jiġi propost li jitneħħa. Mistoqsi mit-Tribunal jekk ħax in konsiderazzjoni passaġġ ieħor faċċata tal-istess taraġ, ix-xhud spjega li meta għamel il-verifiki tiegħu minn fuq il-Google Maps, dan il-passaġġ deher li min-naħa tat-triq jagħti għal ġo ġnien u mhux mat-triq min-naħa ta' fuq.

Mistoqsi jekk mal-applikazzjoni kinitx ġiet annessa xi ittra ta` *no objection* mill-Kunsill Lokali tal-Mellieħa, ix-xhud wieġeb fin-negattiv.

Ir-rikorrent Kevin Vella spjega illi t-taraġ pubbliku adjaċenti għad-dar tiegħu kien inbena madwar is-sena 2006/2007 sabiex hu jibqagħlu aċċess għat-triq minn bieb sekondarju. Jispjega li qabel inbena dan it-taraġ, l-istess żona kienet xagħri u diżlivellata. Madankollu, barra t-taraġ in kwistjoni, hemm taraġ ieħor li jgħaqqad il-parti ta' fuq ta' Triq il-Muna mal-parti t'isfel.

Carmel Debono, Segretarju Eżekuttiv tal-Kunsill Lokali tal-Mellieħa, spjega illi meta l-Kunsill Lokali żviluppa ġnien pubbliku fl-inħawi in kwistjoni, kien għamel taraġ ieħor

pubbliku parallel ma' dak li hemm adjaċenti mal-proprjetà tar-rikorrenti. Spjega wkoll illi t-taraġ in kwistjoni ma kienx mal-linja tal-bini approvata mill-Awtorità tal-Ippjanar.

Il-Perit Gilbert Bartolo, perit inkarigat mir-rikorrenti, spjega illi l-linja uffiċjali tal-bini tgħaddi mal-faċċata tal-proprjetà tar-rikorrenti u kwindi t-taraġ in kwisjtoni mhux uffiċjalment skemat.

Michael Cohen, rappreżentant ta' Transport Malta, spjega li ma kienx hemm applikazzjoni sabiex il-parkeġġ in kwistjoni għal persuni b'diżabilità jiġi mċaqlaq. Spjega wkoll illi parkeġġ għal persuni b'diżabilità jkun iktar faċli li jiċċaqlaq jekk ma' jkun marbut mal-ebda vettura speċifika.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti jisħqu illi dak propost minnhom mhux se jkollu l-konsegwenzi avversi msemmija fid-deċiżjoni appellata. Illi r-raġunijiet li abbażi tagħhom ħarġet ir-rifjuta tagħha l-Awtorità intimata huma bażikament tnejn, u cioè t-tneħħija ta' taraġ pubbliku u t-tneħħija ta' parkeġġ intiż għal persuni b'diżabilità.

Illi mir-ritratti esebiti minn Norton Chalker a fol. 40 u 41 tal-proċess u mix-xhieda mogħtija minn Carmel Debono, Segretarju Eżekttiv tal-Kunsill Lokali tal-Mellieħa, jirriżulta illi fl-imsemmija triq hemm żewġ turġien li t-tnejn li huma jgħaqqdu ż-żewġ livelli fi Triq il-Muna, l-Mellieħa. Illi għalhekk huwa evidenti li ż-żewġ turġien qegħdin iservu l-istess skop, ħlief għat-taraġ li hemm adjaċenti għall-proprjetà tar-rikorrenti li jservi wkoll bħala aċċess sekondarju għall-fond tagħhom.

Illi għalhekk huwa ferm evidenti li jekk ikollu jitneħħa t-taraġ in kwisjtoni, xorta waħda l-pubbliku se jibqagħlu aċċess mit-taraġ l-ieħor u dan bla ebda tbatija jew skariġġ żejjed. Illi jirriżulta li fix-xhieda tiegħu Norton Chalker stqarr illi meta kien qiegħed jevalwa l-applikazzjoni odjerna ma setax jara li hemm passaġġi oħrajn li jgħaqqdu ż-żewġ livelli ħlief it-taraġ in kwistjoni. Chalker ikompli jżid illi meta daħal fuq Google Maps it-tieni taraġ *"deher li qisu min-naħa l-oħra ma kienx jinfed minn triq għall-oħra."* Fil-fehma tat-Tribunal dan huwa pależement żbaljat għaliex fil-fatt it-taraġ jiżbokka fil-livell ta' fuq ta' Triq il-Muna. Din il-kostatazzjoni żbaljata induċiet lill-Awtorità intimata tiddeċiedi b'mod żbaljat għaliex il-fatti huma mod ieħor. Kwindi fil-fehma tat-Tribunal l-Awtorità intimata għamlet apprezzament ħażin tal-fatti rilevanti għall-applikazzjoni odjerna.

Illi, però, id-deċiżjoni appellata kienet ukoll bażata fuq il-fatt li l-proposta tar-rikorrenti kienet tinvolvi wkoll ċaqliq ta' parkeġġ għall-persuni b'diżabilità. Illi kif spjega s-Sur Cohen ma jidhirx li hija problema li jiċċaqlaq tali parkeġġ jekk jinħass il-bżonn. It-Tribunal jirrileva illi tali parkeġġ jinsab ftit metri 'l bogħod minn Triq Napuljun Caruana Dingli, il-Mellieħa, f'liema triq hemm għadd ta' parkeġġi fejn l-istess parkeġġ jista' jiġi rilokat mingħajr ma jirreka ebda tbatija żejda lill-utenti tal-istess parkeġġ, anzi pjuttost jista' jagħti l-każ li jkun iktar konvenjenti, peress li fejn qiegħed illum il-ġurnata jinsab f'daħla u mhux fit-triq prinċipali. Alternattivament jista' jiġi wkoll rilokat kif suġġerit mill-Perit Gilbert Bartolo fil-pjanta sottomessa minnu u li ġiet esebita a fol. 63 tal-proċess, u cioè f'daħla parallella ma' dik in kwistjoni u li wkoll għandha aċċess għall-ġnien pubbliku li hemm fl-inħawi.

Illi għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma illi fid-dawl ta' dak li ngħad hawn fuq, l-Awtorità intimata għandha terġa' tirrevedi d-deċiżjoni tagħha.

Deċide

Għaldaqstant it-Tribunal, fit-termini hawn fuq premessi qiegħed jiddisponi mill-appell tar-rikorrenti u mir-risposta tal-Awtorità intimata, billi jilqa' l-appell tar-rikorrenti u jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata u konsegwentement qiegħed iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta fl-ittra datata 9 ta' Ottubru 2020.

Bl-ispejjeż a karigu tal-Awtorità intimata.

____

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

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur