MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

20 ta' Dicembru 2018

Rikors Numru 60/2018

Joseph Zahra

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Joseph Zahra** ipprezentat fl-28 ta' Gunju 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"

1) *Illi l-appellant jiddetjeni s-sit ossija l-fond maghrufa bhala Mambo Beach, gewwa l-Armier, Mellieha b' titolu ta' emfitewsi temporaneju ghal zmien hames u ghoxrin (25) sena dekoribbli mis-17 ta' Mejju 2012;*

2) *Illi l-istess appellant applika lill-Awtorita' tal-Ippjannar sabiex jinghata l-permess jaghmel xogholijiet zghar interni fl-istess fond;*

3) *Illi l-imsemmija xogholijiet jikkonsistu fit-twaqqiegh ta' ftit hitan zghar gewwa l-imsemmi fond u l-erezzjoni, dejjem gewwa l-istess, ta' hitan ohra gewwa l-imsemmi fond biex fl-istess fond isiru kmamar ghall-uzu bhala hanut, showers u facilitajiet ohra sanitarji u hwejjeg simili;*

4) *Illi l-appellant applika elettronikament fuq is-sit elettroniku ossija website tal-Awtorita' appellata, b' formula desinjata PLA1, b' talba lill-istess Awtorita' appellata illi hija tikkonferma illi hija ma ghandha ebda oggezzjoni illi ssir l-applikazzjoni u x-xogholijiet illi ghalihom kien applika l-appellant lill-Awtorita' tal-Ippjannar;*

5) *Illi bhala emfitewta l-appellant huwa ntitolat skont il-Ligi u skont l-att ta' emfitewsi illi jaghmel l-imsemmija xogholijiet u certament allura kien jistenna illi l-Awtorita' appellata*

kienet tfisser illi ma toggezzjonax illi ssir l-imsemmija applikazzjoni u okkorrendo eventwali ezekuzzjoni tal-istess xogholijiet

6) *Illi b' ittra mibghuta fit-22 ta' Mejju 2018, illi kopja taghha hija mehmuza ghall-konvenjenza ta' dan it-Tribunal bhala* ***DOK. A****, l-Awtorita' appellata gharfet lill-attur bid-decizjoni mghotija mill-Bord tal-Gvernaturi fis-17 ta' Mejju 2018 illi t-talba tieghu ghal "Proposed Alterations to Existing Building for public use at Mambo Beach, Armier, Mellieha" giet michuda peress illi "ma' kienx hemm bdil sostanzjali fic-cirkostanzi".*

7) *Illi l-appellant huwa aggravat b' din id-decizjoni u qieghed jipprezenta dawn il-proceduri sabiex dik id-decizjoni tigi revokata.*

8) *Illi l-motiv moghti mill-Awtorita' appellata, oltre illi ma hiex ghal kollox intelligibbli, ma setghet qatt tikkostitwixxi l-motiv tad-decizjoni eventwalment mehuda mill-istess Awtrorita' billi kienx hemm jew le xi bdil fic-cirkostanzi (huiex tal-fond jew tal-appellant mhux maghruf) ma huiex konsiderazzjoni rilevanti ghad-decizjoni dwar jekk l-Awtorita' ghandhiex jew le tghid jew tiddikjara illi hija ma toggezzjonax ghal dawk ix-xogholijiet illi l-appellant ried illi jaghmel fl-imsemmi fond; L-appellant jissottometti reverentement illi dan il-motiv huwa tant remoss minn dak mitlub mill-appellant lill-Awtorita' illi ma jistghax jitqies bhala reazzjoni valida ghat-talba maghmula.*

Ghaldaqstant, l-appellant jitlob bir-rispett illi dan it-Tribunal jirrevoka id-decizjoni mghotija mill-Awtorita' appellata fis-17 ta' Mejju 2018 u minnflok jordna u jiddikjara illi ma hemmx lok ghal ebda oggezzjoni ghal dak mitlub mill-appellant u li ghalhekk l-Awtorita appellata ma ghandha ebda oggezzjoni illi l-appellant japplika ghall-hrug tal-permess fuq imsemmi."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 23 ta' Lulju 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazjoni numru PLA1/2018/0640 BF '*proposed alterations to existing building for public use at Mambo Beach, Armier, Mellieħa'*;

2. Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 17 ta' Mejju, 2018, irrifjutat il-kunsens tagħha fil-prinċipju (*objection in principle*) peress li ma' kienx hemm bdil sostanzjali fiċ-ċirkostanzi;

3. Illi wara li ngħatat l-imsemmi rifjut ir-rikorrenti talab lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex 'jirrevoka d-deċiżjoni mgħotija mill-Awtorita` appellata fis-17 ta' Mejju, 2018 u minnflok jordna u jiddikjara illi ma hemmx lok għal ebda oġġezzjoni għal dak mitlub mill-appellant';

4. 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;

5. 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;

6. Illi rigward l-aggravji u bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li ġie kkunsidrat l-applikant kellu ammont t'arretrati konsiderevoli dovuti lill-Awtorita' tal-Artijiet, b'liema decizjoni nfurmatu b'ittra datata 9 ta' Mejju, 2018;

7. Illi l-istess kaz reggha tela' Bord fit-22 ta' Mejju, 2018 u stante li ma kienux ghadhom saru l-hlasijiet tal-kontijiet pendenti l-imsemmi Bord tal-Gvernaturi ddecieda illi galadarba m'hemmx bdil fic-cirkustanzi u cioe ghad hemm pendenzi konsiderevoli mal-Awtorita' tibqa' toggezzjona ghall-applikazzjoni tal-permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

8. Illi din ir-raguni hija wahda raggjonevoli fic-cirkustanzi ghaliex l-Awtorita' ghandha kull dover illi tara l-istampa kollha meta tkun qed taghti l-kunsens taghha ghal zvilupp fuq l-art taghha *stante* illi hija qed tamministra l-propjeta' tal-poplu Malti u ghandha taghmel dan fl-ahjar interess tal-istess.

9. Illi m'huwiex gust illi l-applikant jibqa' inadempjenti fil-hlasijiet imbghad jippretendi li jigi agevolat meta jkun jixtieq ikompli jizviluppa s-sit.

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

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni;

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 17 ta' Mejju 2018 u komunikata lilu permezz ta' ittra datata 22 ta' Mejju 2018 li permezz taghha gie mgharraf illi l-applikazzjoni tieghu ghal *"Proposed Alterations to Existing Building for public use at Mambo Beach, Armier, Mellieha"* kienet qieghdha tigi michuda peress li ma kienx hemm bdil sostanzjali fic-cirkostanzi.

Illi mill-provi jirrizulta illi r-rikorrent ghandu koncessjoni ta' enfitewsi temporanja da parti ta' dak iz-zmien Kummissrju ta' l-Artijiet ghal hamsa u

ghoxrin (25) sena fuq bicca art hekk kif jirrizulta mill-kuntratt ippublikat fis-17 ta' Mejju 2012 (Dok AG2 a fol. 54).

Jirrizulta illi r-rikorrent xtaq jaghmel xi alterazzjonijiet fuq is-sit koncess lilu u ghal dan il-ghan applika ghal permess tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar harget il-permess relattiv f'Ottubru 2015 (a fol. 58) u dan ghal *"construction of Bulk LPG Installation and replacement of existing cesspit*." Sussegwentement, ir-rikorrent applika mal-Awtorita` intimata biex jikseb il-kunsens taghha, *qua* sid tal-art, biex ikun jista' jattwa l-progett tieghu.

Dr. Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi, xehdet illi l-Bord kien ta decizjoni fid-9 ta' Mejju 2018 fejn gie deciz li peress li kien hemm ammont ta' arretrati konsiderevoli x'jithallsu lill-Awtorita` intimata, allura f'dak l-istadju l-Bord ma kienx se jilqa' t-talba sabiex jaghti permess ghal dak mitlub mir-rikorrent. Tispjega li sussegwentement ir-rikorrent kien rega' applika ghall-istess progett u l-Bord iddecieda li ma kienx hemm bdil sostanzjali fic-cirkostanzi u ghalhekk irrifjuta l-applikazzjoni. F'seduta sussegwenti ix-xhud stqarret illi r-rikorrent kien ipprezenta <u>applikazzjoni wahda</u> pero` quddiem il-Bord kienu telghu zewg *board memos* bl-istess referenza u cioe` PLA120180640 u li dwarhom inghataw zewg decizjonjiiet u cioe` wahda fid-8 ta' Mejju 2018 u l-ohra fis-17 ta' Mejju 2018. Tispjega li t-tieni *board memo* kienet telghet quddiem il-Bord peress li r-rikorrent kien hallas is-somma ta' arretrati ta' erbgha u erbghin elf, seba' mija u hamsin ewro (€34,750) u li kien se jithallas pagament iehor fl-istess ammont sal-ahhar ta' Gunju 2018. Tispjega li l-Bord ma kienx jaf b'din ic-cirkostanza meta huwa ha d-decizjoni tat-8 ta' Mejju 2018. Tghid li ha in konsiderazzjoni din ic-cirkostanza biss fid-decizjoni tas-17 ta' Mejju 2018. Tispjega li fl-ewwel *board memo*, ghalkemm il-hlas kien sar qabel id-data tal-istess *memo*, ma kien hemm imnizzel xejn dwar dan il-hlas. Tispjega wkoll li pero` meta ttellghet it-tieni *board memo* il-Bord ivverifika kemm kien hemm arretrati dovuti u sab li kien hemm ammont ta' mija u disgha u tletin elf ewro (€139,000) u ghalhekk hass li, nonostante kien thallas l-ammont fuq indikat, xorta ma kienx hemm bdil konsiderevoli fic-cirkostanzi.

Ikkunsidra:

Mill-provi jirrizulta illi fl-2014 ir-rikorrent applika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jaghmel xi tibdiliet strutturali f'sit mizmum minnu b'titolu ta' enfitewsi temporanja koncessa lilu mill-predecessur tal-Awtorita` intimata. Illi din l-applikazzjoni kienet tirrigwarda "*Construction of Bulk LPG Installation and replacement of existing cesspit."* Din l-applikazzjoni giet approvata mill-Awtoita ta' l-Ippjanar fl-2015 fejn id-dokumenti approvati kienu jinkludu wkoll zvilupp madwar l-istabbiliment ta' mwejjed u siggijiet. Jirrizulta illi sussegwentement ir-rikorrent kien rega' applika mal-Awtorita tal-Ippjanar ghal

"internal alterations and placing of tables and chairs as already indicated in PA 2159/14 drawings 50A and 50B".

Minn dokument ipprezentat mill-Perit Rueben Sciortino a fol.129 jirrizulta illi fit-23 ta' Marzu 2018 intbaghtet emejl lill-istess Perit li l-applikazzjoni tieghu mal-Awtorita` intimata rigward is-sit Mambo Beach, Armier, Mallieha, kienet giet ricevuta. Sussegwentement, fit-8 ta' Mejju 2018, giet mehuda decizjoni mill-Bord tal-Gvernaturi illi l-applikazzjoni kienet qieghda tigi rifjutata peress li r-rikorrent kellu ammonti ta' arretrati dovuti versu l-Awtorita` intimata (a fol. 196) u dan minkejja l-*board memo* tat-2 ta'Arpil 2018 fejn gie rikkomandat mill-*case officer* li tinghata l-*clearance*. Jirrizulta illi pero` wara din il-*board memo* ir-rikorrent effetwa pagament fl-24 ta' April 2018 u dan kif jirrizulta mil-lista ta' transazzjonijiet a fol. 219. Ghalhekk, meta gie skopert dan il-fatt, regghet telghet *board memo* ohra quddiem il-Bord fejn gie indikat li r-rikorrent kien hallas is-somma fuq indikata u li kien se jsir hlas ultejuri sal-ahhar ta' Gunju (a fol. 190) u ghal darb'ohra ir-rakkomandazzjoni kienet biex jinghata l-*clearance*. Madankollu l-Bord zamm ferm mal-ewwel decizjoni tieghu stante li hass li xorta kien ghad hemm ammont kbir ta' arretrati x'jithallsu. Din id-decizjoni giet mehuda fis-17 ta' Mejju 2018 u hija l-mertu ta' dan l-appell. Mil-lista ta' transazzjonijiet esebita a fol. 162 jirrizulta illi r-rikorrent fil-fatt ghamel pagamenti ultejuri ta' €34,750 fit-28 ta' Gunju 2018, fl-10 ta' Awwissu 2018 u fis-27 ta' Settembru 2018 biex b'hekk il-bilanc dovut f'Settembru 2018 kien ta' €52,125 (ara lista ta' transazzjonijiet a fol. 219).

Illi ghalhekk it-Tribunal irid jara jekk l-Awtorita` intimata imxietx b'mod ragjonevoli u gust meta waslet ghad-decizjoni taghha fis-17 ta' Mejju 2018. Jirrizulta illi l-bazi tar-rifjut ghall-*clearance* hija li ma kienx hemm tibdil konsiderevoli fic-cirkostanzi mill-ewwel decizjoni taghha tat-8 ta' Mejju 2018. Illi t-Tribunal kellu l-okkazjoni jifli l-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika li minnhom jirrizultaw bosta kundizzjonijiet fosthom illi l-enfitewta ma jistghax jaghmel xogholijiet jew alterazzjonijiet/addizzjonijiet strutturali fis-sit minghajr il-kunsens bil-miktub tal-Kummissarju tal-Artijiet. Illi skond klawsola 20 tal-imsemmi kuntratt, il-Gvern jista' jxolji l-kuntratt jekk, fost affarijiet ohra, l-enfitewta jkun moruz fil-hlas ta' tlett snin konsekuttivi ta' cens. Di piu` l-enfitewta u martu ipotekaw il-gid kollu taghhom prezent u futur versu l-Gvern bhala garanzija tal-pagamenti tac-cens u l-adempjiment tal-obbligazzjonijiet kollha assunti fuq l-istess kuntratt.

Illi ghalhekk, meta l-Awtorita` intimata hadet in konsiderazzjoni li hemm ammonti ta' arretrati dovuti u bbazat id-decizjoni tar-rifjut abbazi ta' din ic-cirkostanza, kienet qieghda tiehu in konsiderazzjoni cirkostanza irrilevanti, fis-sens illi jekk kienu dovuti xi arretrati l-istess kuntratt jistipula x'azzjoni tista' tiehu l-Awtorita` intimata. Pero`, fl-opinjoni tat-Tribunal l-Awtorita` intimata

ma setghetx tiggustifika r-rifjut taghha abbazi tal-fatt li r-rikorrent kien moruz fil-hlas tac-cens.

Ghaldaqstant fil-fehma tat-Tribunal l-Awtorita` intimata kellha tara biss jekk l-izvilupp propost kienx accettabli jew le u ma kellhiex tidhol fi kwistjonijiet ta' arretrati ghaliex hi kellha a disposizzjoni taghha dak kollu stipulat fil-kuntratt ta' enfitewsi biex tissalvagwardja l-posizzjoni taghha viz-a-viz l-hlas tac-cens. Ma hemm l-ebda klawsola fil-kuntratt illi l-kunsens tal-Awtorita` intimata ma jinghatax jekk ikun hemm xi arretrati dovuti. Klawsola 7 tal-kuntratt ta' enfitewsi hija ntiza sabiex l-enfitewta jgharraf lis-sid jekk ikun jixtieq jaghmel xi alterazzjonijiet/addizzjonijiet struttuali pero` ma tistghax tigi interpretata li tista' sservi bhala xi sanzjoni kontra l-enfitewta jekk hu jkun moruz fil-hlas tac-cens.

Iktar minn hekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi ghandu ragun ir-rikorrent li ma fehemx id-decizjoni tal-Awtorita` intimata ghaliex huwa ma kienx mgharraf li kienet ittiehdet decizjoni precedenti. Ghalhekk l-Awtorita` intimata tishaq li d-decizjoni tat-8 ta' Mejju 2018 kienet giet notifikata lir-rikorrent, ma hemm ebda prova dwar dan. Izda anke kieku ghall-grazzja tal-argument, din id-decizjoni kienet giet notifikata, l-inqas li l-Awtorita` intimata setghet taghmel hija li tinforma lir-rikorrent li kienet se terga' tikkunsidra l-applikazzjoni tieghu biex b'hekk wiehed ikun infurmat li hemm process amministrattiv ghaddej fil-konfront ta' applikazzjoni sottomessa minnu. Jirrizulta ampjament car illi f'dan il-process amministrattiv kien hemm nuqqasijiet amministrattivi. It-Tribunal jifhem li forsi l-Awtorita` intimata kienet genwina u riedet tirrimedja zball li hadu ufficjali taghha, pero` ghamlet zball iehor illi regghet bdiet process amministrattiv minghajr ma infurmat lill-applikant. Applikant ghandu jinzamm infurmat bil-processi kollha li jkunu qeghdin isiru fil-konfront tieghu da parti tal-amministrazzjoni.

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-opinjoni illi l-Bord tal-Gvernaturi ghandu jerga' jirrikonsidra l-applikazzjoni tar-rikorrent minghajr ma jiehu in konsiderazzjoni cirkostanzi li m'ghandhomx x'jaqsmu strettament mal-mertu tal-applikazzjoni, u cioe` ghandu jibbaza d-decizjoni tieghu jekk hux accettabli jew le ghall-Awtorita` intimata li taghti *clearance* lir-rikorrent biex iwettaq l-izvilupp mitlub minnu. Jekk l-Awtorita` intimata jidhrilha li hemm xi tip ta' morozita` fil-hlas tac-cens hija ghandha dawk l-ghodod kuntrattwali a disposizzjoni taghha li tista' taghmel uzu minnhom jekk ikun il-kaz pero` fl-umli opinjoni tat-Tribunal ghandha zzomm din l-applikazzjoni distinta minn kwalukwe hlas dovut lilha.

Ghalhekk it-Tribunal huwa tal-opinjoni illi d-decizjoni appellata ghandha tigi revokata u rikonsiderata mill-Awtorita` intimata.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jilqa' l-appell tar-rikorrenti fit-termini hawn fuq enuncjati, u ghaldaqstant jirrevoka d-decizjoni appellata u konsegwentement 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