MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

9 ta' Settembru 2019

Rikors Numru 23/2019

Giovanna Borg

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Giovanna Borg** ipprezentat fis-7 ta' Marzu 2019 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:-

" ***Introduzzjoni***

1. *Permezz ta' ittra datata 15 ta' Frar 2019, l-Awtorita' tal-Artijiet ('l-Awtorita') ikkomunikat id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi ('il-Bord') fejn ġiet miċħuda l-applikazzjoni tal-esponenti għall-ħruġ ta' "No Objection in Principle" fl-atti ta' PLA1/2018/1413(BF) (ara deċiżjoni hawn annessa u mmarkata bħala Dok.GB1).*

2. *Kif jirriżulta mid-deċiżjoni nfisha, tali applikazzjoni tirrigwardja u titlob l-awtorizazzjoni tal-Awtorita' ghal applikazzjoni effetwata mal-Awtorita ta' l-Ippjanar "to replace the existing tegole tiles with lumber like cladded panel at 42, Oriana , Triq Burmarrad, Burmarrad", liema fond l-esponenti ilha tiddetjeni b'titolu ta' kera minghand l-Awtorita` ghal izjed minn erbghin sena.*

3. *Ir-raġuni mogħtija mill-Bord tal-Gvernaturi dwar tali ċaħda hija biss is-segwenti:*

   "Peress li jmur kontra l-kundizzjonijiet tal-kirja."

4. *L-esponenti hija aggravata b'tali deċiżjoni u għalhekk qiegħda tinterponi dan l-umli appell (ossia oġġezzjoni) bis-segwenti aggravji u dan ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta.*

L-ewwel aggravju: Deċiżjoni m'hijiex ben motivata

5. *Fl-ewwel lok, jirriżulta illi l-Bord ma elabora assolutament xejn dwar ir-raġunijiet li wassluh jiċħad l-applikazzjoni msemmija. B'mod partikolari, l-Bord ma jindikax liema kundizzjoni jew kundizzjonijiet tal-kirja tivvjeta r-rimpjazzament (replacement) zghir li qed tipproponi l-esponenti.*

6. *L-esponenti għalhekk tinsab fil-posizzjoni assurda fejn hija mċaħħda milli tanallizza u possibilment tikkritika l-mod kif il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu u l-fondatezza tal-istess. Tista' biss tiddikjara illi hija aggravata b'tali konklużjoni u li ma tistax taqbel magħha.*

7. *Deċiżjoni, speċjalment waħda li minnha jeżisti dritt ta' appell quddiem it-Tribunali u/jew il-Qrati Maltin, għandha tkun studjata u motivata. Fil-fatt, l-Onor Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fis-sentenza fl-ismijiet Ignatious Attard vs Il-Kummissjoni għall-Kontroll tal-Iżvillup[1] tiċċita s-sentenza fl-ismijiet Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvillupp u s-sentenza fl-ismijiet Michael Gatt vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar, u fi kliem iebes, tgħid hekk:*

> *"Allura biex issir ġustizza mal-partijiet, dik it-teżi kellha tiġi nvestigata sewwa u l-kwistjoni bejn il-partijiet kellha tiġi epurata u deċiża b'motivazzjoni debitament studjata biex tagħti sodisfazzjoni anke lill-parti telliefa, u mhux tiġi dik it-teżi sempliċiment skartata b'żewġ kelmiet. Naturalment, il-Qorti tifhem li l-Bord huwa, bħal din il-Qorti, mgħobbi b'numru kbir ta' kawżi li wieħed ikun irid jaqtagħhom fi żmien raġjonevoli. Pero', il-proċess tal-ġustizzja huwa fin u delikat, li rarament ikollu suċċess meta wieħed jagħżel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mgħobbi bir-responsabbilita' tal-ġudizzju ma jistax jiehu 'short cut' fejn il-ġustizzja ma tkunx tippermettilu li jagħmel dan. Diversament l-effett kumulattiv jista' jkun li tintilef il-kredibilita', b'ġudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir ħsara kbira lillamministrazzjoni tal-ġustizzja."*

8. *Wara li għamlet tali pronunzjament, l-Onor Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) għażlet li tannulla d-deċiżjoni appellata tal-Bord tal-Ippjanar.*

9. *Tali pronunzjament huwa simili għal dak dikjarat fil-kawża fl-ismijiet Max Zerafa vs Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvillup[2] fejn jingħad hekk:*

> *"Il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien obbligat, bħal kull Qorti, li teżamina l-aggravji ta' l-appellanti jew is-sottomissjonijiet tal-parti, tindika dwarhom u tagħti d-deċiżjoni tagħha, għaliex fuq kollox dak huwa l-iskop li huwa tenut li deċiżjoni għandha tkun motivata, u dan wkoll sabiex mhux biss il-ġustizzja ssir iżda tidher li*

[1] Deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar is-26 ta' Mejju 2004, b'numru ta' referenza 24/2002
[2] Deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Jannar 2004

qed issir. Dan huwa l-prinċipju li din il-Qorti dejjem imxiet bih u hekk hija obbligata li tagħmel, u bl-istess prinċipji huwa marbut l-istess Bord."

10. *Tali insenjament kif pronunzjat fir-rigward tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, ċertament għandu wkoll japplika fir-rigward ta' deċiżjonijiet tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet fil-funzjonijiet li huwa jaqdi skont il-liġi.*

11. *Fil-każ odjern, l-esponenti m'hijiex fil-possibilita' li teżamina jekk id-deċiżjoni tal-Bord kienitx ben motivata jew le. Lanqas ma l-esponenti tista' tinterponi dan l-umli appell mingħajr ħafna konġetturi ta' x'seta' wassal għal din id-deċiżjoni. L-esponenti ghalhekk hija kostretta tinterponi dan l-appell minghajr ma taf precizament r-ragunament wara d-decizjoni appellata u ghalhekk hija kostretta ressaq ragunijiet generici li hi tahseb li jistghu jkunu rilevanti. L-esponenti ma tistax tindirizza direttament ir-ragunament tal-Bord appuntu ghaliex ma tafx x'kien ir-ragunament tieghu u ghalhekk jkollha tipprezenta dan l-umli appell b'id wahda marbuta wara daharha. Ghall-kuntrarju, l-Awtorita` ma ghandha l-ebda xkiel sabiex tiddefendi lilha nnifsha u ghalhekk, kagun tan-nuqqas taghha li timmotiva sew d-decizjoni taghha, tgawdi vantagg mhux misthoqq fuq l-esponenti. Ċertament li l-esponenti, ġjaladarba l-ligi stess tghatiha l-possibilita` li teżerċita d-dritt tagħha ta' appell, m'għandix tkun f'dan l-istat ta' inċertezza dwar x'seta' kkonvinċa lill-Bord sabiex jasal għad-deċiżjoni tiegħu.*

12. *In vista tas-suespost, l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onor Tribunal, jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord u li minnha qiegħed isir dan l-appell, u jordna l-ħruġ ta' 'No objection in principle' kif mitlub.*

13. *Dan dikjarat, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ser tgħaddi sabiex tittratta l-aggravji fil-mertu.*

It-tieni aggravju: fil-mertu

14. *Illi fil-mertu, il-konkluzjoni li wasal ghaliha l-Bord, cioe` li l-applikazzjoni tal-esponenti b'xi mod tmur kontra l-kundizzjonijiet tal-kirja, hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt.*

15. *Fl-ewwel lok, jigu senjalati s-segwenti fatti:-*

    a. *Illi l-applikazzjoni in kwstjoni li ghaliha ntalab in-"no objection in principle" ma tikkontemplax zvilupp gdid;*
    b. *Illi ghal kuntrarju, l-applikazzjoni saret sabiex tegole ezistenti li jipprovdu daqsxejn tal-kenn fuq terazzin u fuq il-bieb ta' barra jinqalghu u minflokhom jintuza lumber like cladded panelling*
    c. *Illi dan l-intervent propost huwa motivat mill-fatt li dawn it-tegole li hemm illum ghadda zmienhom u hemm bzonn li jinbidlu kif ukoll minn kunsiderazzjonijiet estetici;*
    d. *Illi bhala stat ta' fatt l-Awtorita` tal-Ippjanar ma tippermettix li jintuzaw tegole izda tippermetti l-uzu ta' materjal li jimita l-injam minhabba li jirrispettaw ahjar l-ambjent rurali tal-madwar;*

16. *Illi fid-dawl tal-fatti esposti, l-esponenti umilment tissottometti li genwinament ma tistax tifhem x'seta wassal lill-Bord tal-Awtorita` sabiex jikkonkludi li kienu ser jinkisru xi kundizzjonijiet tal-kirja. Dan peress illi:-*

    a. *Ix-xogholijiet proposti huma ta' entita zghira hafna;*
    b. *Ix-xogholijiet proposti ma jiksru l-ebda kundizzjonijet tal-kirja;*
    c. *Ix-xogholijiet proposti ma humiex ta' natura stutturali in kwantu fil-waqt li jappoggjaw mal-binja, bhala fatt l-istruttra per se mhux ser tintmiss u x-xoghol li ghalih saret l-applikazzjoni jirrigwardja biss fixtures;*
    d. *Mhux qed jigi propost l-ebda zvilupp gdid izda sempliciment rimpjazzament ta' tegole li diga jezistu (kif jirrizulta anke mir-ritratti li qed jigu immarkati bhala dok GB2 u GB3) u li ilhom fuq il-post zmien tant twil li issa ghandhom bzonn jinbidlu;*
    e. *Jekk xejn, l-uzu ta' materjal li jixbah l-injam minflok it-tegole ezistenti mhux se jkerrah jew inaqqas xejn estetikament; ghal kuntrarju, mill-aspett estetiku ser ikun hemm avvanz ghaliex l-materjal li jixbah l-injam jixraq izjed ghal strutturali rurali u dan huwa anke rifless fil-policies tal-Awtorita tal-Ippjanar li ma tippermettix l-uzu tat-tegole izda tippermetti l-uzu ta' injam jew materjal jixbhu;*
    f. *Anke li kieku ghall-grazzja tal-argument biss, l-uzu tal-materjal suggerit mill-esponenti mhux permess mil-ligi jew ikerrah, wiehed ghandu jifhem li l-Awtorita` tal-Ippjanar eventwalment ma tapprovax il-permess mitlub u kollox jibqa` kif inhu, minkejja l-htiega impellenti li jsiru x-xogholijiet indikati fl-applikazzjoni in kwistjoni;*
    g. *F'kull kaz, kif diga ntqal, il-binja per ser mhux ser tintmiss u ghalhekk, fi tmiem il-kirja, ikun facilissimu li, jekk l-Awtorita` hekk tesigi, l-istess panels jinqalghu u jitnehhew, daqs li kieku qatt ma kienu hemm;*
    h. *Filwaqt li frankament wiehed ma jistax jifhem x'oggezzjoni qatt jista jkollha l-Awtorita` ghall permess mitlub jew x'detriment tista` ssofri l-istess Awtorita` li kieku l-istess permess kellu johrog u t-tegole in kwistjoni jinbidlu, ghal kuntrarju t-tgawdija tal-epsponenti tal-fond in kwistjoni tigi effetwata negattivament kemm il-darba x-xogholijiet rikjesti jibqghu ma jsirux.*

17. *In anke vista tas-suespost u fil-mertu, ghalhekk, l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onor Tribunal joghgbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord u li minnha qiegħed isir dan l-appell, u jordna l-ħruġ ta' 'No objection in principle' kif mitlub.*

Għalhekk, filwaqt li tirriserva d-dritt li tressaq provi u argumenti ulterjuri sabiex tissostanzja l-aggravji tagħha, l- esponenti umilment titlob lil dan l-Onor Tribunal sabiex jħassar, jirrevoka u/jew jirrevedi d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet ta' nhar id-14 ta' Frar 2019 kif komunikata lill-esponent permezz ta' ittra datata 15 ta' Frar 2019 u tordna l-ħruġ ta' 'No Objection in Principle' kif mitlub."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 28 ta' Marzu 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazzjoni numru PLA1/2018/1413 liema applikazzjoni hija datata sitta (6) ta' Novembru elfejn u tmintax (2018) 'To Replace the Existing Tegole Tiles with Timber Like Cladded Panel'.*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 14 ta' Frar 2019 irrifjutat il-kunsens tagħha fil-prinċipju (objection in principle) peress illi jmur kontra l-kundizzjonijiet tal-kirja;*

3. *Illi l-esponenti tenniet illi ħassitha aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għar-raġunijiet illi ssemmew fir-rikors promutur u għaldaqstant titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex jogħġbu jilqa dawn l- aggravji u konsegwentament jħassar, jirrevoka u/jew jirrevedi d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet tal-14 ta' Frar 2019 kif komunikata lill-esponent u tordna l-ħruġ ta' 'No Objection in Principle' kif mitlub.*

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 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 tagħha fuq il-fatti li kellha quddiemha;*

6. *Illi rigward l-ewwel aggravju l-Awtorita' tirribatti illi primarjament m'huwiex minnu illi d-deċzjoni m'hijiex motivata, għaliex għalkemm mhijiex motivazzjoni li tieħu fit-tul, fl-essenza tagħha turi r-raġuni għaliex l-applikazzjoni ma kienetx milqugħa;*

7. *Illi barra minn hekk ma jagħmilx sens illi, anke jekk dan it-Tribunal iħoss illi l-motivazzjoni setgħet ġiet spejegata f'termini differenti, jeċċedi għat-talba tar-rikorrenti u cioe illi 'jħassar, jirrevoka d-deċiżjoni tal-bord... u jordna l-ħruġ tan-No Objection in principle mitlub' għaliex jekk xejn dan l-Onorabbli Tribunal għandu jannulla d-deċiżjoni u jpoġġi lir-rikorrent fl-istat illi kien fih qabel ma ttieħdet u cioe fil-pużizzjoni illi l-Bord jerggħa jieħu deċiżjoni (u jimmotivaha diversament);*

8. *Illi dan l-anqas ma jkun ifisser illi l-Bord jieħu deċiżjoni diversa iżda sempliċiment jartikola r-raġunijiet tiegħu diversament;*

9. *Illi rigward l-aggravji fil-mertu l-esponenti tagħmel referenza għall-Application Report hawn anness u mmarkat Dok A fejn fil-Konkluzjonijiet hemm imniżżel is-segwenti 'Min 8 by Perit Scotto – The application is for alterations to an existing residence in an agricultural lease. No records of permission for the residence have been traced. Red 79 in file L932/72 is of relevance.';*

10. *Illi r-Rakkomandazzjoni kienet ghaldaqstant illi l-applikazzjoni tiġi rifjutata u l-Bord qabel ma dik ir-rakkomandazzjoni u caħad it-talba peress illi tmur kontra l-kundizzjonijiet tal-kirja (Ara l-Minuti tal-Board hawn annessi u mmarkati Dok B);*

11. *Illi jekk wieħed iħares lejn il-kuntratt faċilment jinnota illi biex issir kwalunkwe forma ta' żvilupp fuq l-art wieħed irid jikseb il-permess tal-Awtorita' jew preċedentement tal-Kummissarju tal-Artijiet, bhalma fil-fatt provat tagħmel ir-rikorrenti f'dan il-każ, u li m'hemm l-ebda referenza fil-file li dan il-permess intalab w'għaldaqstant ma kienx hemm permess illi ssir il-binja;*

12. *Illi li kieku ta' l-permess tiegħu rigward din l-applikazzjoni kien ikun qisu qed jissana l-binja nnifisha galadarba jkun qed jagħti l-permess li jsiru alterazzjonijiet għaliha, irrispettivament jekk mhux alterazzjonijiet strutturali o meno;*

13. *Illi rigward l-aggravji fit-totalita' tagħhom u bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li analiżżat id-dokumenti kollha li kellha quddiemha liema dokumenti kien jidher li ma kienu jinkludu l-ebda permess mitlub fuq il-binja ;Illi meta l-Bord ħa konjizzjoni ta' dawn il-fatti fl-imsjem tagħhom wasal għal konkluzjoni illi ma setgħax ħlief jiċħad l-applikazzjoni għaliex tmur kontra l-kuntratt;*

14. *Illi huwa ħa d-deċizjoni b'mod raġġjonevoli, deċiżjoni li kellu kull dritt jieħu u tali deċiżjoni mmotivaha w'għaldaqstant l-esponenti tħoss illi m'hemmx raġunijiet legittimi għaliex din id-deċiżjoni m'għandhiex tibqa';*

15. *Illi, barra minn hekk, fl-istadju li ħa d-deċiżjonijiet rispettivi l-Bord tal-Gvernaturi hu kien qiegħed iħares lejn l-oġġezzjoni fil-prinċipju li r-rikorrent jissottometti applikazzjoni lill-Awtorita' tal-Ippjanar. Dan huwa stadju dwar prinċipji ġenerali aktar milli dwar dettalji partikulari għall-każ in diżamina. Kieku r-rikorrenti inghata d-dritt ikompli bl-applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar pero' l-Bord tal-Gvernaturi xorta ddeċieda illi jirrifjuta illi jagħti l-permess definittiv kien ikun il-lok li jingħataw aktar dettalji dwar l-elementi tal-applikazzjoni, affarijiet li ma kellux għalfejn jidħol fihom galadarba ma qabilx illi dik l-applikazzjoni għandha tintlaqa' stante l-fatt li li kieku sar dan il-Bord kien ikun qisu qed jagħti l-barka tiegħu fuq binja li saret mingħajr il-permess tiegħu;*

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

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassitha aggravata b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 14 ta' Frar 2019 u komunikata lilha permezz ta' ittra datata 15 ta' Frar 2019 li permezz taghha l-applikazzjoni taghha ghal *no objection in principle "to replace the existing tegole tiles with timber like cladded panel at 42, Oriana, Triq Burmarrad, Burmarrad"* kienet qieghdha tigi michuda peress li tmur kontra l-kundizzjonijiet tal-kirja.

Illi mill-provi jirrizulta illi fil-15 ta' Settembru 2017 ir-rikorrenti giet rikonoxxuta mill-predecessur tal-Awtorita` intimata fit-tieni porzjoni tar-raba Tenement Numru 346 gewwa Burmarrad (fol. 89), liema porzjon kien talvolta mikri lil zewgha Leli Borg fit-18 ta' Jannar 1973 (fol 95). B'ittra datata 30 ta' Awwissu 1977, Leli Borg gie infurmat illi mill-1 ta' Jannar 1975, il-Gvern kien qabbel "in solidum" ma' ohrajn tomna mir-raba *tenement* numru 346 Tal-Basal, San Pawl il-Bahar lil Grezzju, Guzeppi, Gio Maria, Vittoria, Maria u Doris ahwa Galea ta' 132, Burmarrad Road, San Pawl il-Bahar. Ghalhekk gie infurmat ukoll illi l-qbiela tal-qatgha tieghu kienet £15.93,1 filwaqt li sehem is-sinjuri Galea kien ta' £1 fis-sena (fol. 94).

Illi l-PL Marija Sara Vella spjegat illi fil-file tal-Awtorita` ma nstabux il-kundizzjonijiet li kienu mal-kirja tat-*tenement* in kwistjoni pero` esebiet il-ftehim li kien sar mal-imsemmija Galea dwar il-porzjon *tenement* numru 346 imsemmi fil-paragrafu precedenti.

Jirrizulta wkoll illi f'xi zmien ir-ragel tar-rikorrenti kien kiteb lid-Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern sabiex jixtri l-proprjeta "Oriana", Triq Burmarrad, San Pawl il-Bahar. Fis-27 ta' Dicembru 2013 id-Dipartiment wiegeb u infurmah illi it-talba tieghu ma tistghax tigi accettata state li l-proprjeta` giet mikrija ghal skop agrikolu u ghalhekk ma setghetx tinbiegh (fol 38).

Illi t-Tribunal jinnota illi mid-dokumenti ipprezentati mill-fajl dipartimentali wiehed dejjem isib referenza ghal "qbiela", frazi sinonomima ma' kirja agrikola. Min-naha l-ohra ir-rikorrenti bl-ebda mod ma ppruvat illi qatt xi darba l-Awtorita` intimata jew il-predecessur taghha approvaw jew taw il-kunsens taghhom biex isir xi tip ta' zvilupp residenzjali fuq l-imsemmija art. Illi sa fejn seta' jivvaluta dan it-Tribunal, ir-rikorrent fl-ebda mument ma ppruvat tghid illi hija ghandha xi kirja residenzjali jew li hija jew l-*aventi causa* taghha kienu gabu xi permessi minghand l-awtoritajiet koncernati biex jibnu fond residenzjali.

Illi ghalhekk tqum il-kwistjoni jekk il-Bord kienx gust meta, fl-assenza ta' kundizzjonijiet tal-kirja li tghajjat lir-rikorrenti, huwa mexa fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja tal-istess *tenement,* li pero` jirreferu ghal terzi.

Illi t-Tribunal jifhem l-argument tar-rikorrent fis-sens illi la darba ma hemmx kundizzjonijiet tal-kirja, allura l-Bord ma setghax jasal ghall-konkluzzjoniji illi dak propost kien se jmur kontra l-istess kundizzjonjiet. Pero` min-naha l-ohra it-Tribunal ma jistghax jaghlaq ghajnejn jieqaf hemm ghax huwa necessarju li l-kwistjoni tigi analizzata b'mod aktar profond.

Illi x'inhi n-natura ta' kirja agrikola? Kirja agrikola hija ntiza biex jinhadem ir-raba u fejn allura l-istrutturi li jistghu jinbnew iridu jkunu intimament konnessi mal-attivita` agrikola. Zvilupp residenzjali certament ma jaqghax f'din il-kategorija. Tant hu hekk li fis-7 ta' Novembru 2018 l-istess rikorrenti kienet ipprezentat affidavit lill-Awtorita` intimata fejn talbet illi l-*"qbiela tigi modifikata sabiex tinkludi l-binja bl-isem "Oriana" (bil-garaxxijiet), jew inkella jkun hemm kirja separata fuq il-binja "Oriana" (bil-garaxxijiet) a favur tieghi."*

Kwindi it-Tribunal jista' serenement jikkonkludi illi r-rikorrenti hija konxja illi l-binja residenzjali u l-garaxxijiet m'huma koperti bl-ebda tip ta' permess, inkluz xi awtorizzazzjoni da parti tal-Awtorita` intimata ghall-istess. Ghaldaqstant, ghalkemm huwa minnu li fil-fajl dipartimentali ma nstabux il-kundizzjonijiet tal-kirja li originarjament inghatat lil zewgha u lill-*aventi causa* tieghu, min-naha l-ohra mill-kundizzjonijiet annessi mal-kirja tat-terzi Galea, li gew rikonoxxuti **<u>*in solidum* ma' Leli Borg</u>** fuq l-istess *tenement*, jirrizulta car illi skond klawsola disgha (9) ***"il-gabillott m'ghandux itella bini jew kmamar, jew jaghmel tibdil strutturali fir-raba' , minghajr il-permess bil-miktub tal-Kummissarju ta' l-Art f'kull kas, u kull benefikati jew xogholijiet hekk maghmula ikun kemm ikun il-valur taghhom, isir proprjeta` tal-Gvern, u l-gabillott ma' jkollu ebda pretenzjoni jew dirtt ghall-kumpens ta' l-istess benefikati jew xogholijiet izda din il-klawsola ma thollx il-gabillott mill-obbligu li jottjeni l-permess ghall-bini jew kull permess iehor mehtieg mil-ligi qabel ma jinbdew dawn il-benefikati jew xogholijiet."***

Illi ghaldaqstant it-Tribunal ghandu quddiem xenarju fejn il-kerrej tella' bini, li eventwalment intuzat bhala fond residenzjali, minghajr il-permess kemm tal-Kummissarju ta' l-Art u kif ukoll ta' dak iz-zmien il-Bord ta' l-Ippjanar. Kwindi it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Bord tal-Gvernaturi kien gust fid-decizjoni tieghu li ma jaghtix il-kunsens tieghu fil-principju ghat-talba tar-rikorrenti meta kellu quddiemu din l-irregolarita` kollha.

Illi r-rikorrenti hassitha wkoll aggravata peress li skond hi d-decizjoni tal-Bord mhijiex ben motivata. Fil-fatt huwa veru li r-raguni hija wahda ta' sitt kelmiet. Pero` mhijiex tali li ma tifhimiex. Filwaqt li t-Tribunal jikkoncedi li l-Bord seta' facilment inizzel liema klawsola kienet ma tippermettix dak li talbet ir-rikorrenti, dan ma jirrendix l-istess decizjoni wahda nulla. It-Tribunal ma jaqbel xejn mal-paraguni li ressqet ir-rikorrenti fl-appell taghha meta ccitat diversi sentenzi kontra l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Dan ghaliex il-Bord tal-Gvernaturi u l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huma zewg entitajiet b'poteri diversi minn xulxin. Filwaqt li l-Bord ta' l-Appell

dwar l-Ippjanar huwa Tribunal Amministrattiv ghall-intenzjonijiet kollha tal-ligi (ara L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 490), il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata ma hux tali izda huwa Bord li ghandu l-poter u l-obbligu li jamministra bl-ahjar mod possibbli l-art tal-Gvern. B'dana kollu huwa awspikabbli li fid-decizjonijiet tieghu il-Bord jaghti dik l-informazzjoni kollha possibbli biex persuna aggravata bid-decizjoni tieghu tkun f'posizzjoni li tindirizza tajjeb l-aggravji taghha f'kaz ta' appell.

Ghaldaqstant it-Tribunal ma jsibx illi l-Awtorita` intimata abbuzat b'xi mod mis-setghat konferiti lilha jew b'xi mod imxiet b'mod irragjonevoli meta giet biex tevalwa l-applikazzjoni odjerna.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

____

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

Diane Gatt
Deputat Registratur