MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

7 ta' Ottubru 2019

Rikors Numru 33/2019

Paul Ellul

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Paul Ellul** ipprezentat fil-5 ta' April 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"

1. *Permezz ta' ittra datata 28 ta' Frar 2019, l-Awtorità tal-Artijiet (l-"**Awtorità**") ikkomunikat id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi (il-"**Bord**") fejn dan ċaħad l-applikazzjoni tal-esponenti għall-ħruġ ta' 'Permission to Start Works' fl-atti ta' PLA3/2018/0065(BF) (ara deċiżjoni hawn annessa u mmarkata bħala **Dok.A**):*

   'Peress li xogħolijiet taħt il-bankina jistgħu jippreġudikaw l-użu futur tal-bankina għall-infrastruttura pubbliku.'

2. *L-esponent huwa aggravat b'tali deċiżjoni u għalhekk qiegħed jinterponi dan l-umli appell (ossia oġġezzjoni) bis-segwenti aggravji, ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Fatti

3. *L-esponenti applika għall-ħruġ ta' 'Full Development Permission' bl-għan 'to construct ground floor class 4b shop with an underlying basement store plus overlying house at first and setback floors' fis-sit tiegħu ġewwa Triq Rokku Buhagiar, il-Qrendi.*

4. *Il-pjanti preżentati lill-Awtorità tal-Ippjanar kienu jinkludu 'Ventilation Shaft' li jisporġi fuq il-bankina (ara pjanti annessi u mmarkati bħala **Dok.B**).*

5. *Permezz ta' ittra datata 21 ta' Novembru 2016, l-Awtorità tal-Ippjanar talbet lill-esponent jottjeni 'clearance from GPD re the proposed development' (ara ittra hawn annessa u mmarkata bħala **Dok.Ċ**).*

6. *Għal dan il-għan, nhar it-22 ta' Novembru 2016, il-Periti inkarigati mill-esponent, issottomettaw id-dokumenti kollha lill-Awtorità (ara email ta' Jo Ann Giannakellis De Bono hawn annessa u mmarkata bħala **Dok.D**).*

7. *Nhar it-22 ta' Novembru 2016, il-Perit Stefan Scotto, li jaħdem fi ħdan l-Awtorità, ta l-'clearance' meħtieġa billi kkonferma li l-Awtorità m'għandha l-ebda problema fir-rigward tal-ħruġ tal-permess imsemmi. Għal kull buon fini, kif jirriżulta mill-email in kwistjoni, il-Perit Scotto jikkwalifika din il-'clearance' billi jgħid li din qiegħdha tingħata mingħajr preġudizzju għal deċiżjoni finali (ara email hawn annessa u mmarkata bħala **Dok.D**).*

8. *Nhar it-22 ta' Novembru 2016, il-Perit inkarigat mill-esponent, issottometta l-korrispondenza kollha li kienet saret mal-Awtorità, lill-Awtorità tal-Ippjanar (ara ittra hawn annessa u mmarkata bħala **Dok.E**).*

9. *Nhar id-19 ta' Diċembru 2016, anki a bażi tal-'clearance' mogħtija mill-Perit Stefan Scotto fl-email surreferita, l-Awtorità tal-Ippjanar aċċettat l-applikazzjoni tal-esponenti u ħarġet il-'Full Development Permit' in kwistjoni (ara permess hawn anness u mmarkat bhala **Dok.F**)*

L-ewwel aggravju – dwar il-proċedura stabbilità fl-artikolu 13 tal-Kap.563 tal-Liġijiet ta' Malta

10. *Il-proċedura stabbilità fl-artikolu 13 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta kellha tiskatta fir-rigward tat-talba tal-esponenti, billi jidher li kien hemm rakkomandazzjoni positțiva għall-ħruġ tal-'clearance' in kwistjoni.*

11. *L-esponent, tul il-ġbir tal-provi permess lilu minn dan l-Onor Tribunal, ser ikun qiegħed jindaga dwar jekk tali proċedura ġietx segwita skont il-liġi. F'każ li jirriżulta li l-proċedura msemmija ma ġietx segwita skont kif tirrikjedi l-liġi, l-esponent umilment jissottometti illi d-deċiżjoni tal-Bord tal-Awtorità għandha tiġi dikjarata nulla.*

It-tieni aggravju – iċ-ċaħda tal-Awtorità hija bbażata biss fuq l-ipotetiku

12. *Kif rajna, l-ispjegazzjoni tal-Bord tal-Awtorità għaċ-ċaħda hija s-segwenti:*

'Peress li xogħolijiet taħt il-bankina jistgħu jippreġudikaw l-użu futur tal-bankina għall-infrastruttura pubbliku.'

13. *Tali spjegazzjoni m'hi xejn għajr argument ipotetiku u futuristiku. Kif jirriżulta mid-diċitura tad-deċiżjoni tal-Bord tal-Awtorità, ma hemm l-ebda ħsieb konkret u attwali li din il-bankina tintuża għall-skopijiet ta' infrastruttura pubblika. Fi kwalunkwe każ, tali argument lanqas ma jispetta li jsir mill-Awtorità.*

14. *Tali argument, jekk xejn, jispetta lill-awtoritajiet u/jew entitajiet responsabbli għas-servizzi ta' infrastruttura pubblika. Madanakollu, kif jirriżulta mill-proċess li sar mal-Awtorità tal-Ippjanar, l-ebda awtorità u/jew entità li hija attwalment responsabbli għas-servizzi ta' infrastruttura pubblika, ma oġġezzjonat għall-iżvilupp kif propost u lanqas għall-'Ventilation Shaft' li jisporġi fuq il-bankina (ara* ***Dok.Ġ****).*

15. *Fil-fatt, naraw kif Transport Malta, Sanitary Engineering Office, Water Services Corporation, Design Advisory Committee u Superintendence of Cultural Heritage irrispondew għall-żvillup kif propost billi espressament indikaw li ma joġġezzjonawx għal tali żvillup. Awtoritajiet oħra inkluż Enemalta, Occupational Health and Safety Authority (OHSA), il-Kunsill Lokali, Environmental Health Directorate, Commission for the Rights of Persons with Disability, Environment and Resources Authority (ERA), Civil Protection Department (CPD) u Malta Tourism Authority naqsu milli jirrispondu għall-iżvilupp kif propost. Tali nuqqas jitqies ukoll bħala 'no objection'.*

16. *Għall kull buon fini jingħad illi Water Services Corporation imponiet xi kundizzjonijiet (hawn annessi u mmarkati bħala* ***Dok.Ħ****) li fi kwalunkwe każ, ma għandhom xejn x'jaqsmu mal-possibilità ta' tqegħid ta' infrastruttura fuq jew taħt il-bankina in kwistjoni. Jekk xejn, dawn il-kundizzjonijiet iservu biss sabiex jirregolaw kif il-binja għandu jkolla aċċess għall-ilma.*

17. *Fi kwalunkwe każ, u assumendo illi li kieku kellha tinħareġ il-'clearance' tal-Awtorità l-esponent kien ser jingħata biss 'encroachment permit' mingħand l-istess Awtorità, l-Awtorità xorta waħda kienet ser iżomm ferm id-dritt tagħha li tordna lill-esponent jneħħi l-'ventilation shaft' in kwistjoni u jirripristina l-bankina sabiex ikunu jistgħu jsiru servizzi ta' infrastruttura pubblika.*

18. *B'hekk, l-esponent umilment jissottometti illi ġjaladarba ma hemm l-ebda ħsieb konkret li tali bankina tintuża għall-skopijiet ta' infrastruttura pubblika, il-Bord tal-Awtorità kien żbaljat meta irrifjuta l-ħruġ tal-'clearance' tal-Awtorità sabiex wara kollox, isiru xogħolijiet li kienu ġja ġew permessi mill-Awtorità tal-Ippjanar.*

It-tielet aggravju - L-Awtorità kienet tat 'clearance' a bażi ta' liema inħareġ il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar

19. *Kif rajna, nhar it-22 ta' Novembru 2016, il-Perit Stefan Scotto, li jaħdem fi ħdan l-Awtorità, ta l-'clearance' meħtieġa billi kkonferma li l-Awtorità m'għandha l-ebda problema fir-rigward tal-ħruġ tal-permess imsemmi. Għal kull buon fini, kif jirriżulta mill-email in kwistjoni, il-Perit Scotto jikkwalifika din il-'clearance' billi jgħid li din qiegħda tingħata mingħajr preġudizzju għal deċiżjoni finali.*

20. *Kif rajna wkoll, nhar it-22 ta' Novembru 2016, il-Perit inkarigat mill-esponent, issottometta l-korrispondenza kollha li kienet saret mal-Awtorità, lill-Awtorità tal-Ippjanar.*

21. *Konsegwentement, nhar id-19 ta' Diċembru 2016, anki a bażi tal-'clearance' mogħtija mill-Perit Stefan Scotto fl-email surreferita, l-Awtorità tal-Ippjanar aċċettat l-applikazzjoni tal-esponenti u ħarġet il-'Full Development Permit' in kwistjoni.*

22. *B'hekk, għall-Awtorità tal-Ippjanar, l-email tal-Perit Stefan Scotto, mibgħuta a nom tal-Awtorità, kienet biżżejjed sabiex jinħareġ il-permess in kwistjoni.*

23. *Naturalment, l-Awtorità tal-Ippjanar ma rat l-ebda raġuni għalfejn il-Bord tal-Awtorità għandu jmur kontra dak li ngħad mill-Perit Stefan Scotto a nom tal-istess Awtorità. Jingħad illi ġjaladarba l-posizzjoni tal-Awtorità, tramite uffiċjal tagħha stess, kienet ċara u kienet fil-posittiv, id-deċiżjoni kuntrarja tal-Bord tal-Awtorità tmur kontra l-aspettattiva leġittima tal-esponent.*

24. *Anki għalhekk, id-deċiżjoni tal-Bord tal-Awtorità għandha titħassar u/jew tiġi revokata minn dan l-Onor Tribunal.*

Ir-raba' aggravju - mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-iżvilupp in kwistjoni m'hu se jtellef l-ebda infrastruttura pubblika

25. *Kif ser jirriżulta tul il-ġbir tal-provi fil-proċeduri odjerni, jirriżulta illi f'każ li l-awtoritajiet u/jew entitajiet responsabbli ikunu jixtiequ jagħmlu użu mill-bankina in kwistjoni għall-infrastruttura pubblika, hemm spazju bizzejjed fuq l-istess bankina sabiex dan ikun jista' jsir irrispettivament mill-'ventilation shaft' tal-esponent. Minbarra dan, u kif ser jiġi ppruvat, hemm alternattivi oħra x'isiru jekk tassew xi infrastruttura pubblika trid tgħaddi preċiżament minn dan il-lok taħt il-bankina, għalkemm dan jippostula ċerti diffikultajiet li wkoll ser jiġu eleborati dwarhom waqt dawn il-proċeduri.*

Għalhekk, filwaqt li jirriserva d-dritt li jressaq provi u argumenti ulterjuri sabiex jissostanzja l-aggravji tiegħu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onor Tribunal sabiex jħassar, jirrevoka, u/jew jirrevedi d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet ta' nhar it-28 ta' Frar 2019 u tordna l-ħruġ tal-'clearance' kif mitlub."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 30 ta' April 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazzjoni numru PLA3/2018/0065 liema applikazzjoni hija datata erbatax (14) ta' Novembru elfejn u tmintax (2018) 'To construct ground floor class 4b shop with an underlying basement store plus overlying house at first and setback floors at site at Triq Rokku Buhagiar, Qrendi'.*
 Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 26 ta' Frar, 2019 irrifjutat it-talba ta' l-esponent 'peress li xogħolijiet taħt il-bankina jistgħu jippreġudikaw l-użu futur tal-bankina għall-Infrastruttura pubbliku'.

2. *Illi r-rikorrent tenna illi ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għar-raġunijiet illi ssemmew fir-rikors promutur u għaldaqstant jitlob lil din l-Onor Tribunal sabiex jħassar, jirrevoka, u/jew jirrevedi d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet ta' nhar it-28 ta' Frar 2019 u tordna l-ħruġ tal-'clearance' kif mitlub;*

3. *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;*

4. *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;*

5. *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 ġie kkunsidrat l-aħjar użu illi għandu jsir mis-sit in kwistjoni, skond il-prinċipju tar-raġonevolezza u li hija kienet fid-drittijiet pjeni taghha li tiehu l-imsemmija decizjoni skont ir-ragunijiet gew debitament notifikati lir-rikorrenti;*

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 r-replika tar-rikorrent;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet datata 26 ta' Frar 2019 u komunikata lilu permezz ta' ittra datata 28 ta' Frar 2019 li permezz taghha gie mgharraf illi l-applikazzjoni tieghu ghal *"Permission to start work to construct ground floor Class 4B shop with an underlying basement store plus overlying house at first and setback floors at site Triq Rokku Buhagiar, Qrendi"* kienet qieghda tigi michuda peress li *"xoghlijiet taht il-bankina jistghu jippregudikaw l-uzu futur tal-bankina ghall-infrastruttura pubblika."*

Ikkunsidra:

Illi mill-atti jirrizulta illi r-rikorrent applika ghal permess mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghal zvilupp fuq art privata, pero` fl-istess applikazzjoni hemm inkluz *ventilation shaft* li jisporgi fuq il-bankina, liema bankina hija art pubblika. Illi meta l-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienet qieghda tipprocessa l-applikazzjoni ghall-permess ta' zvilupp, talbet lir-rikorrent igib *clearance* minghand it-Taqsima Proprjeta` tal-Gvern, liema *clearance* inghata minghajr pregudizzju ghal decizjoni finali. Jirrizulta illi sussegwentement, fid-19 ta' Dicembru 2016 l-Awtorita` ta' l-Ippjanar approvat l-izvilupp propost mir-rikorrent.

L-ewwel aggravju jitratta jekk gietx segwita l-procedura appozita ai termini tal-artikolu 13 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta (Att dwar l-Awtorita` ta' l-Artijiet).

Illi ai termini tal-artikolu 8 tal-imsemmi Att *"ix-xogħol imwettaq mill-Awtorità għandu jkun ir-responsabbiltà tal-Bord iżda ħlief kif hawn aktar qabel imsemmi, it-tmexxija eżekuttiva tal-Awtorità, l-amministrazzjoni tagħha u l-organizzazzjoni u l-kontroll amministrattiv tad-Direttorati, Unitajiet, Diviżjonijiet u Sezzjonijiet u tal-uffiċjali u l-impjegati, għandha tkun ir-responsabbiltà tal-Uffiċjal Kap Eżekuttiv, li jkollu wkoll dawk is-setgħat kollha li minn żmien għal żmien jiġu delegati lilu mill-Ministru."*

Ai termini tal-artikolu 13 tal-Att, meta l-Bord jiġi ppreżentat b' rakkomandazzjonijiet jew deċiżjonijiet meħuda jew li għandhom jittieħdu mill-Uffiċjal Kap Eżekuttiv, il-Bord għandu jiddiskuti l-imsemmija rakkomandazzjonijiet jew id-deċiżjonijiet u jekk il-Bord ma japprovahomx fil-prinċipju, huwa jista', bi ftehim ta' maġġoranza assoluta, jitlob lill-Uffiċjal Kap tal-Verifika biex jinvestiga u jirrapporta lura lilu s-sejbiet tiegħu b'rabta ma' dan. L-imsemmi artikolu jelenka l-procedura li ghandha tiskatta wara li l-Ufficjal Kap tal-Verifika jipprezenta r-rapport tieghu.

Ai termini ta' artikolu 14 (1) (b) tal-Kapitolu 576 tal-Ligijiet ta' Malta :

"Il-funzjonijiet tal-Bord għandhom ikunu dawn li ġejjin:

(b) li jipprovdi uffiċċju ċentralizzat biex jirċievi u jipproċessa l-applikazzjonijiet u d-dokumenti…"

Ai termini tal-artikolu 15 (3) tal-Att *"l-Uffiċjal Kap Eżekuttiv għandu jkun responsabbli għall-implimentazzjoni tal-objettivi tal-Awtorità kif stabbiliti mill-Bord. Fl-eżerċizzju tal-funzjonijiet tiegħu u mingħajr preġudizzju għallġeneralità ta' dak hawn qabel imsemmi l-Uffiċjal Kap Eżekuttiv għandu:*
…
(d) jagħti l-parir tiegħu dwar kull kwistjoni riferita lilu jew fuq xi kwistjoni li fuqha huwa jqis li l-parir tiegħu jkun meħtieġ jew spedjenti…"

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ir-rikorrent isostni li ladarba kienet inghatat rakkomandazzjoni pozittiva rigward l-applikazzjoni tieghu allura l-Bord tal-Gvernaturi ried isegwi l-procedura elenkat hawn fuq ai termini tal-artikolu 12 tal-Ligi. Illi t-Tribunal ma jaqbilx ghas-semplici raguni illi din kienet applikazzjoni gdida stante li l-applikazzjoni ghall-*clearance* biex jitkompla l-process quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar kien wahda indipendenti minn dik odjerna. Kwindi, ma kien hemm l-ebda rakkomandazzjoni pozittiva li telghet quddiem il-Bord u li l-istess Bord ma qabilx maghha. Ghalhekk ma kien hemm xejn skorrett proceduralment bil-mod kif giet deciza l-applikazzjoni odjerna.

Kwindi dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi ghalhekk it-Tribunal se jghaddi biex jezamina l-mertu.

Illi fil-mori ta' dawn il-proceduri xehed il-Perit Stefan Scotto, *Senior Architect and Civil Engineer* mal-Awtorita` intimata, li filwaqt li rrikonoxxa illi kien huwa li fl-2016 kien ta l-*clearance* ghall-izvilupp *de quo* ghan-nom tat-Taqsima tal-Proprjeta` tal-Gvern, spjega kif kienet il-procedura dak iz-zmien. Spejga illi skond cirkolari PA 2/16, ippubblikata mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar fid-29 ta' April 2016, jekk xi zvilupp propost ikun se jmiss art tal-Gvern, allura l-applikant ried igib il-*clearance* minn dak iz-zmien it-Taqsima tal-Proprjeta` tal-Gvern.[1] Iktar minn hekk, fis-17 ta' Gunju 2016 l-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienet harget avviz lill-Periti kollha illi qabel ma tigi sottomessa applikazzjoni ta' zvilupp fuq art tal-Gvern, l-applikant kien obbligat igib il-*clearance* mit-Taqsima tal-Proprjeta` tal-Gvern, liema *clearance* kellha tinghata risposta fi zmien gurnata fir-rigward ta' numru ta' applikazzjonijiet.[2] L-applikazzjoni odjerna kienet proprju tidhol f'kategorija minnhom u cioe` *"development within scheme (excluding development on the foreshore)"*. Ghaldaqstant, il-Perit Scotto spjega illi l-*clearance* harget minghajr pregudizzju ghal decizjoni finali.

[1] A fol. 76
[2] A fol. 80

Illi r-rikorrent jikkontendi illi ladarba ma tbiddel xejn mill-proposta originali tieghu, issa l-Awtorita` intimata ma tistghax toggezzjona ghax-xoghol kif approvat mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Jishaq ukoll li ladarba l-awtorita` direttament koncernata mill-komunkazzjoni ta' servizzi ma oggezzjonatx ghal tali progett, l-Awtorita` intimata ma kellha l-ebda raguni ghala toggezzjona. Iktar minn hekk jargumenta illi r-raguni li tat l-Awtorita` fid-decizjoni taghha hija wahda ipotetika u li kieku jinqala' l-bzonn imsemmi mill-Awtorita` fid-decizjoni taghha, l-istess Awtorita` ghandha kull poter li tipprocedi ghall-installazzjoni tal-infrastruttura necessarja.

Illi wara li ezamina l-provi mressqa u s-sottomissjonijiet taz-zewg partijiet, it-Tribunal jirrileva illi jista' jkun il-kaz li l-predecessur tal-Awtorita` intimata m'ghamilx xogholu sew meta ta n-*no objection in principle.* Dan qed jinghad ghaliex ma tbiddel xejn mid-data tan-*no objection* sad-data tal-applikazzjoni sabiex jibdew ix-xogholijiet. Ghalkemm jista' jkun li kien hemm termini qosra, ta' gurnata, sabiex il-predecessur tal-Awtorita` johrog il-*clearance* tieghu, ta dan certament m'ghandux x'jahti l-applikant. Fl-opinjoni tat-Tribunal, biex l-Awtorita` intimata ma taghtix permess finali wara li jkun hemm il-*clearance* iridu jitbiddlu b'mod sostanzjali c-cirkostanzi u l-fatti li allura jaghtu lok li l-Awtorita` ikollha ragun tirrifjuta li taghti permess finali. **F'dan il-kaz baqa' kollox identiku**. Fil-waqt li huwa minnu li l-*clearance* hareg bil-kundizzjoni li *"the GDP reserves the right to refuse granting the necessary final clearance for any planning permit which may be issued"* dan ma jfissirx illi xi haga li setghet facilment tigi nnutata *ab initio* tkun ta' ostakolu eventwalment meta l-applikant japplika ghall-permess finali. Inkella x'sens ghandha n-*no objection in principle?* Ma jaghmilx sens li l-Awtorita` intimata taghti n-*no objection in principle,* l-applikant jidhol fi spejjez mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jottjeni permess u mbaghad jerga' jmur bl-istess fatti u cirkostanzi ghand l-Awtorita` intimata u jsib ma' wiccu bieb maghluq u ragunijiet godda ghar-rifjut tal-applikazzjoni tieghu. It-Tribunal huwa tal-opinjoni illi d-decizjoni tan-*no objection in principle* tohloq aspettativa legittima da parti tal-applikant li jekk ma jinbidel xejn mill-fatti sottomessi quddiem l-Awtorita` allura ikun hemm stennija illi l-Awtorita` tapprova dak li ma kellhiex oggezzjoni fil-principju fuqu. Dan naturalment minghajr ebda pregudizzju ghal kundizzjonijiet, bhal hlasijiet u restrizzjonijiet ohra, li l-Awtorita` intimata tista' timponi ghal kwalunkwe koncessjoni moghtija minnha. In oltre, t-Tribunal jirrileva li f'dan l-appell huwa seta' jitratta biss dwar ir-raguni tar-rifjut moghtija fid-decizjoni appellata, u kwindi ma setghax jidhol fi kwistjonijiet ohra li jistghu ikunu pertinenti ghal dan il-kaz bhal perezempju x'titolu wiehed irid ikollu biex isir l-izvilupp propost.

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi r-rikorrent kellu aspettativa legittima wara n-*no objection in principle* tal-Awtorita` intimata datata 22 ta' Novembru 2016 li l-Awtorita` intimata ma jkollha l-ebda oggezzjoni ghal dak propost, dan naturalment taht dawk il-kundizzjonijiet li l-Awtorita` tista' timponi.

Ghaldaqstant id-decizjoni appellata qieghda tigi revokata.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jilqa' l-appell tar-rikorrent fit-termini hawn fuq enuncjati, b'dana illi qieghed jirrevoka d-decizjoni appellata datata 26 ta' Frar 2019 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