MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

17 ta' Ġunju 2024

Rikors Numru 135/2023

Emanuel Vella

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Emanuel Vella** ppreżentat fit-12 ta' Diċembru 2023 li permezz tieghu ppremetta u talab is-segwenti:-

1. *Illi dan huwa appell intavolat ai fini tal-artikolu 57 ta' l-Att dwar l-Awtorita tal-Artijiet (Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta) minn deċiżjoni tal-Awtorita appellata li ġiet ikkomunikata lir-rikorrent permezz ta' ittra datata 23 ta' Novembru 2023 u notifikata fil-ġranet ta' wara, hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. EV1';*

2. *Illi l-esponent huwa l-persuna rikonoxxuta mill-Awtorita' appellata bħala l-kerrej tal-fond kummerċjali bl-indirizz 3, Misraħ iż-Żjara tal-Papa Ġwanni Pawlu II, Mellieħa, u dan kif altrimenti jirriżulta mill-kuntratt bejn l-esponent u l-Awtorita' Appellata datat 8 ta' Ottubru 2019 hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. EV2';*

3. *Illi l-fond preżentement jintuża bħala Klassi 4D u dan ai bażi tal-permess maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru ta' referenza PA/750/14, u permezz tal-eventwali deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet bin-numru ta' referenza J106/2011 (BF) (annessa Dok. EV3') maħruġa fl-14 ta' Mejju 2019, u dan in segwitu ta' deċiżjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal bin-numru ta' referenza 51/2018 datata 26 ta' Novembru 2018 (annessa Dok. EV4');*

4. *Illi l-esponent intavola applikazzjoni bin-numru ta' referenza PLA1/2023/0144 tramite' l-periti tiegħu sabiex jingħata kunsens da parti tal-Awtorita' appellata b'referenza għas-segwenti, u ċioe;*

   'Request to Lands Authority to the waiver of 760mm distance of excavation from the party wall between Manuel's Garage, Misrah iz-Zjara tal-Papa, Mellieha of Emanuel Vella and the neighbouring Police Station premises under Lands Authority ownership'

5. *Illi permezz ta' deċiżjoni datata 23 ta' Novembru 2023 (fuq riferita Dok. EV1), l-Awtorita' Appellata irrifjutat tali rikjesta, u dan abbażi ta' żewġ raġunijiet u ċioe;*

   a. *'the premises are held under a temporary lease which expires in 2028'*
   b. *'the permission approved by the PA is considered as null by the Lands Authority since this was never granted consent in the first place'*

6. *Illi qabel xejn jingħad illi b'referenza għall-ewwel raġuni tar-rifjut, l-Awtorita' naqset milli tieħu konjizzjoni ta' dak propost sempliċiment ai bażi tal-fatt illi l-kirja sejra tiskadi fl-2028, li ma hijiex raġuni valida sabiex ikun hemm rifjut, mingħajr kunsiderazzjonijiet ulterjuri. Dan jingħad stante li fil-ftehim tal-kirja, mhux biss xogħlijiet/tiswijiet ma' humiex esklużi iżda jinsab speċifikament prodott illi l-istess xogħlijiet/tiswijiet huma permissibbli ġaladarba jkun hemm avviż lill-Awtorita', ai fini ta' klawsola 2.4 tal-ftehim anness;*

7. *Illi tenut kont is-surreferit, dak mitlub mill-esponent għallura kien validu ai fini tal-ftehim, u kif wkoll konformi mal-prassi adoperata mal-Awtorita' tal-Artijiet f'sitwazzjonijiet simili għal tiegħu, u r-raġuni tar-rifjut kienet nieqsa mir-rekwiżit tal-motivazzjoni ġusta;*

8. *Illi b'referenza għat-tieni raġuni tar-rifjut, l-Awtorita' tonqos milli tagħti informazzjoni fuq il-bażi tar-rifjut, u dan b'riżultat illi l-appellant tħalla perpless fuq il-bażi tal-motivazzjoni prodotta mill-Awtorita'. Dan jingħad hekk kif l-Awtorita' tonqos milli tispeċifika x'kunsens qed tirreferi għalih, liema permess qed tirreferi għalih, fuq liema bażi ingħad dak li ingħad u spjegazzjoni ġenerali sabiex l-esponent ikun propju f'pożizzjoni jirribatti tali raġuni ta' rifjut;*

9. *Illi dan l-Onorabbli Tribunal ipprovda numru ta' drabi fuq l-importanza li jkun hemm dawl fuq is-sustanza tar-rifjut, u li l-Awtorita' mhux sempliċiment tagħmel referenza għal Regola jew inkella fatt, u tiċċita l-istess mingħajr spjegazzjoni li tippermetti l-appellant jiġġustifika l-appell tiegħu;*

10. *Illi tenut kont dan kollu, l-esponent qiegħed jirriserva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri fuq dan it-tieni raġuni tar-rifjut ġaladarba l-Awtorita' tikkjarifika l-istess;*

11. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrent qiegħed iħossu aggravat bid-deċiżjoni tal-Awtorita' appellata u qiegħed jinterponi dan l-umli appell;*

TALBA

Għaldaqstant, għar-raġunijiet suesposti u għar-raġunijiet kollha li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, r-rikorrent, filwaqt li jagħmel referenza għad-dokumentazzjoni prodotta minnu u għall-provi kollha li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, qiegħed jitlob umilment lil dan l-Onorabbli Tribunal:

1. *Jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata 23 ta' Novembru 2023 u dan skont dawk il-provvedimenti li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq.*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 5 ta' Jannar 2024 li permezz taghha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Emanuel Vella detentur tal-karta tal-identita bin-numru 46455M, reġistrat fil-Qrati tal-Ġustizzja (Malta) nhar it-tnax (12) ta' Diċembru tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023);*

2. *Illi r-rikorrent permezz t'applikazzjoni intavolata mal-Awtorita Intimata bin-numru PLA1/2023/0144, talab "Proposed change of use from class 4 to class 4D proposed outside tables and chairs and excavation of basement storage under shop" liema talba wara biddel ghal "Request to Lands Authority for No Objection to the waiver of 760mm distance of excavation from the party wall between Manuel's Garage, Misraħ iż-Żjara tal-Papa, Mellieħa of Emanuel Vella and the neigħbouring Police Station premises under LA owenerships" tramite l-Perit Mark Camilleri;*

3. *Illi b'deċiżjoni tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023), l-Awtorita tal-Artijiet iddeċidiet illi tirrifjuta l-applikazzjoni bir-raguni li:*

   > *"Applicant is to be advised that proposed excavation is not acceptable since the premises are held under a Temporary lease which expires in 2028. Also, that the permission approved by the PA is considered as null by the Lands Authority sice this was never granted consent in the first place";*

4. *Illi r-rikorrent ħassu aggravat u interpona dan l-appell;*

5. *Illi referenza ssir għal dokument "**EV 2**" ppreżentat mir-rikorrenti titolat "**Kiri tal-Post tal-Gvern**";*

6. *Illi f'dan id-dokument jingħad biċ-ċar illi "Din il-kirja qiegħda ssir sal-perjodu **<u>li jintemm fl-1 ta' Gunju 2028</u>** ..."*

7. *Illi referenza qed issir għall-"**Kundizzjonijiet għall-kiri ta' postijiet kummerċjali**", paġna tnejn (2) tal-istess dokument "**EV 2**" ppreżentat mir-rikorrenti stess;*

8. *Illi b'referenza għall-istess "**Kundizzjonijiet għall-kiri ta' postijiet kummerċjali"**, Artikolu 2.1, tali xogħolijiet se mai kellhom isiru, kellhom isiru fi żmien sitt (6) xhur minn meta tibda l-kirja, u dan **<u>jekk</u>** kienu meħtiega sabiex il-fond jinġieb fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija;*

9. *Illi b'referenza għall-istess "**Kundizzjonijiet għall-kiri ta' postijiet kummerċjali**", Artikolu 2.2, il-kerrej qua rikorrenti intrabat sabiex "iżomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija **ordinarju** u għandu, barra mit-tiswijiet li bil-liġi huma*

espressament b'karigu tal-kerrej, jagħmel ix-xogħolijiet kollha ta' manutenzjoni u tiswija li minn żmien għal żmien ikunu meħtiega matul il-kirja ...."

10. *Illi di piu b'referenza għall-istess "**Kundizzjonijiet għall-kiri ta' postijiet kummerċjali**", Artikolu 2.4, dan l-artikolu huwa ċar fejn jidħlu xogħolijiet u tiswijiet għaliex jaqra appuntu "Il-kerrej għandu, qabel ma jibda xi xogħlijiet jew tiswijiet li, bil-liġi jew skont dan il-ftehim, għandu jagħmel, **<u>javża b'hekk lill-Awtorita' tal-Artijiet biex tkun tista' tispezzjona u tissorvelja</u>** - esekuzzjoni tax-xogħol; **<u>u jekk ikun meqjus xieraq</u>** mill-Awtorita' tal-Artijiet, l-istess xogħlijiet jew tiswijiet għandhom isiru taħt it-tmexxija ta' Perit jew persuna oħra professjonista maħtura mill-Awtorita tal-Artijiet u bi spejjeż tal-kerrej."*

11. *Illi dawn il-"**Kundizzjonijiet għall-kiri ta' postijiet kummerċjali**" kjarament juru illi tali manutenzjoni u tiswija fil-fond mikri, għandu jkun ta' wiehed **<u>ordinarju</u>**;*

12. *Illi allura dak mitlub mill-appellant ma kienx validu ai fini tal-ftehim li kien sar fit-tmienja (8) t'Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019);*

13. *Illi dak li propona r-rikorrent li jagħmel fil-fond mikri ma jaqax taħt manutenzjoni u tiswija ordinarja imma bhala wiehed straordinarju u dan għaliex it-talba lill-Awtorità tal-Artijiet kienet tirrelata ma distanza ta' 760mm ta' tħaffir mill-ħajt tal-parti bejn Manuel's Garage, Misraħ iż-Żjara tal-Papa, il-Mellieħa ta' Emanuel Vella u l-bini ġirien tal-Għassa tal-Pulizija;*

14. *Illi oltre minn hekk referenza għandha ssir għall-Kap sittax (16) tal-Ligijiet ta' Malta , Artikolu 1531I;*

15. *Illi minkejja li l-kuntratt bejn l-Awtorita tal-Artijiet u r-rikorrent sar fit-tmienja (8) t'Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019), ir-rikorrent ma jistgħax jonqos milli jikkunsidra Artikolu 1513I li tagħmel referenza għall-fondi kummerċjali li jagħlqu fis-sena elfejn tmienja u għoxrin (2028);*

16. *Illi l-Awtorita` ħadet id-deċiżjoni tagħha wara li kkunsidrat il-fatturi kollha relatati ma dan il-każ;*

17. *Illi filwaqt li ssir referenza għall-Case Officer Report (hawn anness u mmarkat bhala "**DOK A**"), u l-permess maħruġ, jingħad li "this PA Permit was issued on a false ownership declaration";*

18. *Illi dan kollu ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

19. *Illi ukoll jerga' jingħad illi r-rikjesta tal-applikant ġiet mibdula wara li saret l-applikazzjoni PLA1/2023/0144;*

20. *Illi għalhekk kuntrarjament għal dak li l-appellant jirrileva d-deċizjoni tar-rifjut tal-Awtorita tal-Artijiet, ma hix waħda inġusta .*

21. *Illi għalhekk t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma fis-sustanza liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*

22. *Illi għalhekk u in visa ta' suespost l-Awtorita tal-Artijiet titlob li:*

    a. *Tiċħad t-talbiet tal-appellant stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda:*
        i. *ġusta fil-forma u fis-sustanza;*
        ii. *li ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*
        iii. *li tinkludi raġuni skont il-prinċipju amministrattiv stabbilit, "the duty to give reason";*

    b. *Tiċħad t-talbiet tal-appellant stante li l-Awtorita' intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna;*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a formali konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni PLA1/2023/0144 meħuda fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023).

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

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

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilu permezz ta' ittra datata 23 ta' Novembru 2023 li permezz taghha ġie mgharraf illi t-talba tieghu sabiex l-Awtorita` intimata taghti l-kunsens taghha sabiex ma tinżammx id-distanza legali ta' 760mm mill-hajt tal-appoġġ bejn Manuel's Garage, Misrah iż-Żjara tal-Papa, Mellieha u l-binja tal-Ghassa tal-Pulizija kienet qieghed tiġi miċhuda ghal żewġ raġunijiet, u ċioe`:

1. Illi l-fond kien moghti lir-rikorrent b'kirja li kienet se taghalaq fl-2028;

2. Illi l-permess approvat mill-Awtorita` tal-Ippjanar kien null stante li l-Awtorita` intimata qatt ma tat il-kunsens taghha ghal dak li applika ghalih ir-rikorrent.

Illi mill-provi esebiti jirriżulta illi r-rikorrent inghata l-fond Garaxx Nru. 3, Misrah iż-Żjara tal-Papa Ġwanni Pawlu II, ġewwa l-Mellieha u s-sottoswol tieghu permezz ta' kuntratt ta' kera datat 8 ta' Ottubru 2019.[1] Din il-kirja saret ghal perjodu li jintemm fl-1 ta' Ġunju 2028.

Norton Chalker, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, xehed illi wara li l-Awtorita` rċeviet it-talba tar-rikorrent, l-istess rikorrent intalab dikjarazzjoni minghand Perit li bl-iżvilupp propost ma kinitx se ssir hsara. Din id-dikjarazzjoni ġiet sottomessa fil-forma ta' rapport tal-Perit Edwin Mintoff.[2] In oltre x-xhud osserva wkoll illi r-rikorrent qatt ma kien talab il-kunsens tal-Awtorita` intimata sabiex jipproċedi mal-Awtorita` tal-Ippjanar biex jikseb il-permess ghall-iżvilupp minnu. Kwindi l-permess mahruġ mill-Awtorita` tal-Ippjanar kien hareġ minghajr ma saret il-proċedura appożita fejn jintalab il-kunsens tal-Awtorita` intimata. Minflok, fl-applikazzjoni sottomessa mal-Awtorita` tal-Ippjanar, ir-rikorrent niżżel li huwa kien is-sid tal-fond in kwistjoni.[3]

Ir-rikorrent Emmanuel Vella xehed li l-fond in kwistjoni ilu ghand il-familja tieghu ghal ghexieren ta' snin. Spjega kif fl-ahhar snin kellu diversi kwistjonijiet mal-Awtorita` intimata li anke wasslu ghal proċeduri ohra quddiem dan it-Tribunal sakemm fl-2019 kien ġie ffirmat kuntratt ta' kirja ġdid. Wara li sar dan il-kuntratt huwa kien inkariga lill-Periti tieghu sabiex jissottomettu applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar ghal alterazzjonijiet u estensjoni ta' hanut Class 4D. Spjega li bi żball il-Periti tieghu kienu ddikjaraw li hu kien is-sid tal-fond u meta ndunaw b'dan l-iżball kienu emendaw din id-dikjarazzjoni fejn iddikjaraw li hu ma kienx is-sid iżda kellu l-awtorizzazzjoni tas-sid biex japplika ghall-permess mal-Awtorita` tal-Ippjanar.

Ikkunsidra:

<u>L-ewwel raġuni tar-rifjut</u>

Illi minn dak li fehem it-Tribunal, il-konċessjoni favur ir-rikorrenti tinkludi proposta biex isir żvilupp taht il-livell tat-triq u dan kif jidher mill-pjanti a fol.

[1] Dokument EV2 a fol. 7
[2] A fol. 83
[3] A fol. 91

61 tal-proċess. Dak li qed jitlob permezz tal-applikazzjoni tieghu huwa li l-Awtorita` intimata tirrinunzja ghad-distanza legali li wiehed irid iżomm bejn żewġ fondi adjaċenti meta jkun qed jaghmel skavar.

Illi l-ewwel raġuni tar-rifjut msemmija fid-deċiżjoni appellata hija li l-Awtorita` intimata ma kkunsidratx favorevolment il-proposta tar-rikorrent stante li l-kirja li hemm favur tieghu se taghlaq fl-2028.

Illi dan huwa fatt mhux kontestat. Li qieghed jiġi kontestat huwa li dan ma kellux ixekkel lill-Awtorita` intimata milli taghti l-kunsens taghha minghajr ma l-istess Awtorita` taghmel kunsiderazzjonijiet ulterjuri. Illi l-uniku kunsiderazzjoni ulterjuri msemmija mir-rikorrent fir-rikors promutur hija b'referenza ghal klawsola 2.4 tal-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet. Din il-klawsola tghid is-segwenti, u ċioe`:

"Il-kerrej ghandu, qabel ma jibda xi xogholijiet jew tiswijiet li, bil-ligi jew skont dan il-ftehim, ghandu jaghmel, javża b'hekk lill-Awtorita` tal-Artijiet biex tkun tista' tispezzjona u tissorvelja l-esekuzzjoni tax-xoghol; u jekk ikun meqjus xieraq mill-Awtorita` tal-Artijiet, l-istess xoghol jew tiswijiet ghandhom isiru taht it-tmexxija ta' Perit u/jew persuna ohra professjonista mahtura mill-Awtorita` tal-Artijiet u bi spejjeż tal-kerrej."

Illi fil-fehma tat-Tribunal ma ġie bl-ebda mod ippruvat illi dak li qed jitlob ir-rikorrent huma xogholijiet jew tiswijiet li, bil-liġi jew skont il-ftehim ghandu jaghmel. Dak li ġie konċess lilu li jaghmel huwa *basement* pero` biex jaghmel dan ċertament ma jfissirx illi l-Awtorita` ghandha neċessarjament taghtih ukoll permess biex ma jżommx id-distanza legali minn ma' bini adjaċenti proprjeta` tal-Gvern.

Illi r-rikorrent jilmenta mill-fatt li l-Awtorita` bhal donnha ma tatx il-kunsens taghha ghaliex fadal biss ftit snin sa ma tiskadi l-kirja. Fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorita` intimata, bid-deċiżjoni taghha ghamlet dak mistenni minnha skont id-doveri mposti fuqha mill-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioe` li hadet hsieb il-proprjeta` tal-Gvern bhala *bonus paterfamilias*. Illi t-Tribunal josserva illi meta r-rikorrent dahal ghall-kirja *de quo* kien ben konsapevoli ta' dak li kien qieghed jiġi konċess favur tieghu. Li kieku kellu xi pretensjonijiet ulterjuri, seta' jew jinnegozjahom dak iż-żmien jew inkella addirittura ma jidholx fil-kirja. Pero` t-Tribunal ma jsib xejn ċensurabbli mid-deċiżjoni appellata fejn l-Awtorita` kkawtelat id-drittijiet taghha li tinżamm id-distanza legali bejn fond u iehor. Dan minkejja r-rapport tekniku mhejji mill-Perit

inkarigat mir-rikorrent u li jinsab esebit a fol. 83 tal-proċess, liema rapport ma jaghtix serhan tal-mohh totali lil dan it-Tribunal li l-fond adjaċenti ma jistax ikun preġudikat jekk isir l-iskavar kif propost.

Illi ghaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata kienet raġjonevoli meta wara li hadet in konsiderazzjoni li l-kirja fadlilha biss erba' snin biex tiskadi, tali permess ġie rifjutat.

It-tieni raġuni tar-rifjut

Illi mill-case officer report hemm indikazzjoni li r-rikorrent ottjena permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar bir-Referenza PA/00336/22, liema permess pero` hadd mill-partijiet ma esebixxa f'dawn l-atti. Li ġie esebit huwa l-applikazzjoni sottomessa mal-imsemmija Awtorita` li minnha jirriżulta illi hemm dikjarazzjoni li r-rikorrent huwa s-sid tas-sit in kwistjoni,[4] liema dikjarazzjoni ġiet sussegwentement korretta fejn ġie dikjarat li huwa ma huwiex is-sid iżda ghandu l-kunsens tas-sid.[5]

Illi t-Tribunal josserva illi kemm l-ewwel u kemm it-tieni dikjarazzjoni huma fattwalment u legalment skorretti u dan huwa ammess anke mill-istess rikorrent li pero` jghid li huwa halla kollox f'idejn il-Periti u li hu ma kienx konxju ta' dawn id-dikjarazzjonijiet foloz. Illi filwaqt li dan it-Tribunal jikkonċedi li r-rikorrent seta' ma kienx konxju li kien qed jiffirma ghal dikjarazzjonijiet li ġew mimlija b'mod skorrett mill-Perit inkarigat minnu, madanakollu ma jistax ifarfar mir-responsabbilita` tieghu li ottjena applikazzjoni ghal żvilupp minghajr lanqas biss qatt innotifika u ġab il-kunsens tal-Awtorita` intimata, meta kien tassattiv li jaghmel dan skont il-kuntratt tal-kirja.

Illi ghalhekk it-Tribunal ma jarax illi l-Awtorita` intimata kienet legalment jew fattwalment skorretta meta ssenjalat li l-permess mahruġ mill-Awtorita` tal-Ippjanar kien ġie ottenut minghajr ma qabel ġie mitlub il-kunsens taghha ghal dak propost. Kwindi ghandha raġun tiddikjara li kienet qed tikkunsidra l-permess mahruġ favur ir-rikorrent mill-Awtorita` tal-Ippjanar bhala null u dan ghaliex inqabeż pass importanti, u ċioe`, li tiġi notifikata bil-proposta qabel ma din tipproċedi mal-Awtorita` tal-Ippjanar. It-Tribunal jirrileva illi r-rikorrent ma pproduċiex lill-Perit inkarigat minnu sabiex jispjega kif u ghala tniżżlu d-

---

[4] A fol. 91
[5] A fol. 162

dikjarazzjonijet li tniżżlu fl-applikazzjonijiet sottomessi mal-Awtorita` tal-Ippjanar. Pero`, anke kieku stess l-istess Perit ġie prodott, ma jbiddel xejn mill-fatt illi d-dikjarazzjonijiet maghmula huma legalment u fattwalment skorretti u li permezz taghhom ġie maqbuż pass importanti li, kif ġia` inghad, minghajru l-applikazzjoni ma setghetx tipproċedi.

Illi t-Tribunal ha kont tas-sottomissjoni mressqa mir-rikorrenti illi ladarba issa l-Awtorita` intimata taf bil-permess miksub mill-Awtorita` tal-Ippjanar, allura tista' xorta taghti l-kunsens taghha *ex post facto*. Illi bir-rispett kollu, dan it-Tribunal ma jaqbilx ma' dan l-argument. Li kieku l-Awtorita` intimata kellha tikkonċedi dan, tkun qieghda tohloq preċedent perikoluż u addirittura kontra l-liġi, u ċioe` dak li jiddisponi Artikolu 71 (4) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp).

Ghaldaqstant, anke dwar it-tieni raġuni tar-rifjut, it-Tribunal ma jsib xejn x'jiċċensura.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jiċhad l-appell tar-rikorrent u ghalhekk jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur