MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

9 ta' Settembru 2019

Rikors Numru 28/2019

George Cassar

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **George Cassar** ipprezentat fl-20 ta' Marzu 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"Illi permezz ta' dokument (Dok A) datat 28 ta' Frar 2019, l-Awtorita' tal-Artijiet, b'referenza ghall-applikazzjoni ghall-Permission to Start Works – 'To excavate under existing kiosk and re-design kiosk to be used as a store at basement and kiosk at street level at Harmony Kiosk, Triq it-Trunciera, San Pawl il-Bahar', infurmat lill-esponent li b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi ("il-Bord") deciza fis-26 ta' Frar 2019 din it-talba giet michuda;

Illi r-raguni moghtija ghal din ic-cahda fl-istess dokument (Dok A) kienet li l-Bord innota li t-titolu tal-applikant huwa ta' encroachment li l-kundizzjonijiet marbuta mieghu ma jippermettux dan l-izvilupp u ghalhekk ghandha tigi inizjata l-procedura tat-trasferiment;

Illi huwa jixtieq jinterponi appell minn tali decizjoni ghall-aggravji segwenti:

A. Preliminarjament minn qari tal-Kap 563 tal-Ligijiet ta' Malta, jidher li decizjonijiet dwar bdil jew hrug ta' encroachments, jaqghu that il-kompetenza tal-Kap Ezekuttiv u mhux tal-Bord tal-Gvernaturi li primarjament huwa responsabbli ghat-thejjija ta' policies.

B. Subordinament id-decizjoni hija ultra vires u rregolari, ghaliex kif se jintwera hija:
i) irragonevoli;
ii) ingusta (unfair) u tmur kontra l-aspettattivi legittimi.

Sfond fattwali.

Illi permezz ta' ittra datata 3 ta' Dicembru 2018 (Dok B), l-esponent inghata permess to occupy a site at Islet Promenade – Bugibba kif ahjar indikata fil-pjanta hemm annessa;

Illi l-persuna li kellha dan il-permess qabel l-esponent, ossia certu Vincent Cremona ta' 61, Casa Cremona, Triq Guze' Ellul Mercer, Swatar, Msida, kien ottjena permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar (PA 2690/12) to excavate under existing kiosk and re-design kiosk to be used as a store basement and kiosk at Harmony Kiosk, Triq it-Trunciera San Pawl il-Bahar;

Illi ricentament, ossia fit-22 ta' Jannar 2018, l-Awtorita' tal-Artijiet harget no objection in principle ghat-tigdid ta' dan il-permess (Dok C);

Illi a bazi ta' dak hawn fuq iddikjarat, l-esponent ghadda biex ordna x-xoghlijiet kollha necessarji, inkluz il-bini ta' kiosk gdid u kif ukoll ipprenota l-haddiema kollha necessarja biex jibda x-xoghol;

Illi stante n-no objection, l-esponent kien ixxokjat meta rcieva r-rifjut li qed jappella minnu (Dok A), li oltre l-illegalita' intrinsika tieghu, qieghed jirreka danni konsiderevoli lill-esponenti;

Illi konsegwentement, l-esponent qieghed jghaddi biex jinterponi dan l-umili appell, il-mertu ta' liema huwa msejjes fuq l-ghemil amministrattiv tal-Awtorita' appellata fl-uzu tad-diskrezzjoni taghha.

A. Aggravju Preliminari.

Minn qari tal-Kap 573 u Kap 563 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandu jirrizulta li l-iskop ewlieni tal-Awtorita' appellata hu li tigi amministrata l-Art tal-Gvern. Tali amministrazzjoni ssir tramite l-Bord u l-Kap Ezekuttiv Ewlieni.

Illi l-poteri tal-Bord huma elenkati fl-artikolu 14 tal-Kap 563 u minn dan l-artikolu ghandu jirrizulta u huwa sottomess li principalment li l-Bord huwa responsabbli ghall-krejazzjoni u implimentazzjoni ta' policies u mhux sabiex jittiehdu decizjonijiet li jidhlu fl-amibtu tal-poteri tal-Kap Ezekuttiv.

Illi l-artikolu 14 fuq citat huwa car u inekwivoku u ghalkemm wiehed jista', prima facie, jargumenta li s-subinciz (h) tal-artikolu 14 jaghti poter lill-Bord jaghmel kwalunkwe ordni that il-Kap 356, tali ragunament ma jsibx sosten holistiku fl-interpretazzjoni tas-subincizi maghduda flimkien. Di piu' l-artikolu 15 huwa car li huwa l-Kap Ezekuttiv li ghandu l-poter u d-dover li jimplimenta l-objettivi (aqra Policies) decizi mill-Bord.

Illi inoltre l-fatt li d-decizjoni ttiehdet mill-Bord, ixejjen id-dritt tal-Appellant li jitlob investigazzjoni mill-Ufficjal Kap tal-Verifika kif stabbilit fl-artikolu 16 tal-Kap 563 ghaliex decizjonijiet tal-Bord jaqghu that l-iskrutinju tal-Ufficjali Kap tal-Verifika biss jekk riferuti mill-istess Bord waqt li d-decizjonijiet tal-Kap Ezekuttiv huma dejjem that l-iskrutinju ta' dan l-Ufficjal.

Ghal dawn ir-ragunijiet u b'riserva li jsiru sottomissjonijiet aktar dettaljati huwa sottomess li d-decizjoni hija ultra vires il-poteri tal-Bord.

B.1 Irragonevoli (Unreasonable).

Illi l-ghan principali, ossia ewlieni, tal-Awtorita' appellata huwa kif intqal mill-Ufficjal Kap tal-Verifika mwaqqaf mill-Kap 365 huwa s-segwenti:

*"L-Awtorita' tal-Artijiet tiehu hsieb wahda mill-aktar rizorsi important li ghandu l-pajjiz, u ghalhekk id-Direttorat jiskrutinizza t-transazzjonijiet illi tkun ser tidhol fihom l-Awtorita' bil-ghan illi tkun assigurata **l-gestjoni serja tal-proprjeta' tal-Gvern, li hija l-missjoni ewlenija tal-Awtorita' tal-Artijiet**".*

Illi huwa llum stabbilit li l-uzu ta' poter diskrezzjonali ma jistax ikun wiehed arbitrali imma jrid ikun imsejjes fuq bazi legali u skont il-gustizzja naturali. Fil-kamp tal-ligi amministrattiva ghalhekk giet zviluppata d-duttrina li kwalunkwe decizjoni trid tkun ragonevoli;

Illi fil-kaz inkwistjoni, jirrizulta ampjament li fil-kuntest tal-mod kif zviluppa l-kaz odjern, id-decizjoni tal-Awtorita' appellata hija ferm irragonevoli;

B.2 Unfair u tmur kontra l-Aspettattivi Legittimi.

Illi ghalkemm huwa minnu li t-titolu tal-appellant huwa wiehed ta' encroachment, dan ma kienx ta l-ebda xkiel meta l-Awtorita' appellata harget in-no objection in principle (Dok C);

Illi huwa minnu wkoll li tali no objection harget b'riserva, pero' huwa interessanti li wiehed janalizza tali riserva fid-dettal:
"Il-fatt li qed jigi moghti No Objection In Principle ma jhollokx mir-responsabbilta' li jekk u meta totjeni l-permessi necessarji, ghandek tapplika mill-gdid mal-Awtorita' tal-Artijiet biex jigi ffinalizzat il-process a tenut tal-ligi"

Illi b'kull rispett, li jkun hemm il-htiega li l-process jigi finalizzat huwa ragunat, pero' f'dan il-kaz mhux hekk gara. Filwaqt li l-esponent applika sabiex jigi ffinalizzat il-process kif mitlub, il-process gie maqtul hesrem mill-Awtorita' appellata. Finalizzazzjoni ta' process ma jfissirx li trid tibda process iehor mill-gdid;

*Illi l-appellant kellu dak li tissejjah fil-kamp amministrattiv, **legitimate expectation** li stante li ma nbidel xejn minn meta harget in no objection in principle (Dok C), hu seta' jipprocedi bix-xoghol relattiv hekk kif il-permess gie mgedded.*

*Fil-kawza **Schiemann LJ** in R (Bibi) v Newham LBC [2001] EWCA Civ 607 intqal "that a local authority is 'abusing its powers' if it acts without even considering the fact that it is going back on a legitimate expectation."*

*"There must have **been a pattern of conduct**, or a representation, or a promise; **that makes it unfair for a public authority to disregard the expectation**".*

L-awtur Endicott jikkwota lil Lord Fraser fil-kawza GCHQ "An expectation can deserve judicial protection even if the public authority did not actually make a promise. ***A legitimate expectation ma arise from 'the existence of a regular practice which the claimant can reasonable expect to continue',***

"If a claimant acted to his or her detriment because of an expectation that a public authority induced, then that fact will count in favour of an argument that it would be an abuse of power for the public authority to ignore the expectation."

Illi naturalment dan kollu jrid jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-appell u konsegwentement l-appellant jirriserva li jipproduci l-provi in sostenna tal-appell tieghu.

Ghaldaqstant l-appellant jitlob bir-rispett li ghar-ragunijiet premessi d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet mehuda fis-26 ta' Frar 2019 tigi revokata ghall-effetti kollha tal-ligi."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 10 ta' April 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

1. *"Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazzjoni numru PLA3/2019/0067 liema applikazzjoni hija datata disgħa (9) ta' Jannar elfejn u dsatax (2019) 'to excavate under existing kiosk and re design kiosk to be used as a store at basement and kiosk at street level.*
2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 26 ta' Frar, 2019 irrifjutat it-talba ta' l-esponent 'peress li l-Bord innota li t-titolu tal-applikant huwa ta' encroachment li l-kundizzjonijiet marbuta miegħu ma jippermettux dan l-iżvilupp u għalhekk għandha tiġi inizzjata l-proċedura tat-trasferiment';*
3. *Illi r-rikorrent tenna illi ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għar-raġunijiet illi ssemmew fir-rikors promutur u għaldaqstant jitlob bir-rispett li għar-raġunijiet premessi d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet meħuda fis-26 ta' Frar 2019 tiġi rrevokata għall-effetti kollha tal-liġi.;*
4. *Illi l-Awtorita' intimata ssostni 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 m'huwiex minnu illi l-Bord tal-Gvernaturi m'ghandux vires biex jiehu decizjonijiet bhad-decizjoni mertu ta' din il-kawza;*

7. *Illi rigward l-aggravju illi l-Awtorita' hadet decizjoni irragjonevoli, unfair u li tmur kontra aspettattivi legittimi, dan m'huwiex minnu stante illi dak li huwa rragjonevoli hu li xi hadd li ghandu encroachment u ghaldaqstant lanqas biss m'ghandu titolu jippretendi li jithalla jaghmel ix-xogholijiet mitluba mill-attur liema xogholijiet jinkludu xogholijiet ta' natura permanenti.*

8. *Illi lanqas ma jista' jinghad illi l-Awtorita' agixxiet b'mod illi m'huwiex fair ghaliex fil-fatt fl-istess decizjoni taghha qalet lill-attur illi 'ghalhekk ghandha tigi inizzjata l-procedura tat-trasferiment'. Dan stante li kien hemm qbil fuq ix-xogholijiet fil-principju izda meta dak il-principju gie biex jittraduci ruhhu fi stat ta' fatt kien hemm dan l-intopp legali. L-Awtorita' sabiex tissupera dan l-ostaklu hegget hija stess li tigi inizzjata l-procedura biex l-applikant ikollu titolu permezz ta' trasferiment tal-art sabiex dak illi xtaq jaghmel ikollu cans jaghmlu!*

9. *Illi lanqas ma kienet decizjoni li tmur kontra aspettattiva legittima. Huwa risaput illi no objection in principle hija decizjoni prima facie u wahda illi tkun trid tigi sanata mill-Bord fi stadju ulterjuri meta jkun hemm aktar fatti cari u konkreti dwar il-kaz. Hija fil-fatt biss decizjoni fuq il-principju u xejn aktar. Biex talba tigi finalment milqugha wiehed irid jerga jmur wara li jottjeni permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex il-kaz ikun jista' jigi maghrbul fuq il-fattispeci partikolari tieghu;*

10. *Illi meta dan sehh gie nnotat illi l-applikant ma kellux titolu w'ghaldaqstant kien jaqbel illi jibda din il-procedura ghaliex minghajr xi tip ta' titolu permanenti ghal perjodu ta' snin, titolu sod u mhux encroachment li jista' jittiehed mill-lum ghal ghada, ma jistghax jinghata li jaghmel xogholijiet permanenti;*

11. *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, u liema 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 li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassu aggravat b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 26 ta' Frar 2019 u komunikata lilu permezz ta'

ittra datata 28 ta' Frar 2019 li permezz taghha l-applikazzjoni tieghu *"to excavate under existing kiosk and re-design kiosk to be used as a store at basement and kiosk at street level at Harmony Kiosk, Triq it-Trunciera, San Pawl il-Bahar"* kienet qieghdha tigi michuda *"peress li l-Bord innota li t-titolu tal-applikant huwa ta' encroachment li l-kundizzjonijiet marbuta mieghu ma jippermettux dan l-izvilupp u ghalhekk ghandha tigi inizjata l-procedura tat-trasferiment."*

Illi mill-provi jirrizulta illi s-sit li fuqu hemm il-kjosk maghrufa bhala "Harmony Kiosk" kien originarament inghata b'*encroachment* lil certu Vincent Cremona li fl-2012 talvolta kien ottjena permess mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex ihaffer taht l-imsemmi kjosk, jirridisinja l-kjosk, u juza l-*basement* bhala store. Fil-fatt, peress li l-permess tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar kien se jiskadi, Cremona applika ghat-tigdid tal-istess permess mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar wara li kien ottjeni in-*no objection in principle* minghand l-Awtorita` intimata fit-12 ta' Jannar 2018 ghall-istess tigdid (a fol. 99). Fl-istess decizjoni, l-Awtorita` intimata, avzat lil Cremona illi meta jottjeni l-permessi necessarji huwa ghandu japplika mill-gdid mal-Awtorita` *"sabiex jigi finalizzat il-process a tenur tal-ligi."* (a fol. 99). Sussegwentement it-tigdid tal-permess gie approvat mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar fil-11 ta' Settembru 2018 (a fol. 62).

Illi permezz ta' ittra datata 3 ta' Dicembru 2018 ir-rikorrent inghata permess mill-Awtorita` intimata sabiex jokkupa b'titolu ta' *encroachment* is-sit tal-kjosk in kwistjoni (a fol. 6) flok Cremona.

In vista li l-predecessur tieghu kellu n-*no objection in principle* mill-Awtorita` intimata u l-permess mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, ir-rikorrent ghadda biex jordna x-xogholijiet necessarji sabiex jattwa l-izvilupp in kwistjoni.

Madankollu sussegwentement l-Awtorita` intimata irrifjutat li taghtih il-permess finali ghax-xogholijiet ghar-raguni imsemmija fid-decizjoni appellata.

Ikkunsidra:

Illi **l-ewwel aggravju** preliminari tar-rikorrent huwa fis-sens illi t-talba tar-rikorrent kien jispetta li jiddecidiha l-Kap Ezekuttiv tal-Awtorita` intimata u mhux il-Bord tal-Gvernaturi. Fil-fehma tar-rikorrent il-Bord ghandu r-responsabbilita` li jikkreja u jimplimenta *policies* u mhux biex jiehu decizjonijiet li jidhlu fl-ambitu tal-poteri tal-Kap Ezekuttiv. Ghaldaqstant huwa jsostni li d-decizjoni hija wahda *ultra vires*.

Illi r-risposta tal-Awtorita` intimata ghal dan l-aggravju hija wahda xotta xotta u tillimita ruhha biss billi tghid ili *"m'huwiex minnu illi l-Bord tal-Gvernaturi m'ghandux vires biex jiehu decizjonijiet bhad-decizjoni mertu ta' din il-kawza."*

Illi ghalhekk biex jigi deciz dan l-aggravju, t-Tribunal se jiccita testwalment dak li tistipula l-ligi fejn jidhlu poteri tal-Kap Ezekuttiv u tal-Bord tal-Gvernaturi.

Ai termini tal-artikolu 14 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta (Att dwar l-Awtorita` ta' l-Artijiet):

"(1) ***Il-funzjonijiet tal-Bord*** *għandhom ikunu dawn li ġejjin:*

(a) li jistabbilixxi l-linji regolatorji li għandhom jiġu segwiti mill-Awtorità. Fid-determinazzjoni ta' dawn ir-regoli, il-Bord għandu jsegwi linji gwida li jistgħu jiġu stabbiliti mill-Gvern;

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

(ċ) li jipprovdi uffiċċju ċentralizzat għall-ilqugħ u l-ipproċessar tal-ilmenti, rapporti u valutazzjoni tal-informazzjoni, relatati ma' allegat ksur tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, u jikkoordina l-investigazzjonijiet meħuda mill-awtoritajiet kompetenti kull meta l-Awtorità hija tal-fehma li ksur għandu jiġi investigat;

(d) li jifformula, jimplimenta u jaġġorna l-pjanijiet u r-regoli relatati mal-promozzjoni tal-proprjetà kollha tal-Gvern, u materji oħra li jistgħu jkunu meħtieġa, anċillari, inċidentali jew li jwasslu għat-twettiq aħjar tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att;

(e) li jfittex il-kooperazzjoni ta', jew jagħmel arranġamenti ma' entitajiet jew persuni oħra biex ikun jista' jimmonitorja aħjar l-implimentazzjoni u l-konformità mad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att;

(f) biex jistabbilixxi għanijiet u strateġiji fit-tul u fil-qosor għall-amministrazzjoni xierqa tal-Awtorità;

(g) li jagħti parir lill-Ministru fuq l-għemil ta' linji gwida u r-regolamenti taħt dan l-Att;

(h) biex jagħmel ordnijiet taħt dan l-Att;

(i) li joħroġ dokumenti ta' gwida teknika li jistgħu jkunu meħtieġa minn żmien għal żmien;

(j) li jaħtar minn żmien għal żmien sotto-kumitati għall-fini ta' ġbir ta' rapporti tekniċi u, jew sabiex jiġu identifikati proċeduri li għandhom ikunu adottati.

(2) Fit-twettiq tal-funzjonijiet tiegħu taħt dan l-Att, il-Bord għandu jikkonsulta mal-Ministru, u l-Bord għandu jkollu u jista' jeżerċita kull jew xi waħda jew aktar mis-setgħat mogħtija lilu jew fdati lilu minn dan l-Att."

Ai termini tal-artikolu 15 (3) tal-imsemmi 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 għall-ġeneralità ta' dak hawn qabel imsemmi l-Uffiċjal Kap Eżekuttiv għandu:*

(a) jassumi s-superviżjoni u l-kontroll totali tad-Direttorati, inkluż it-twaqqif tal-Unitajiet, Diviżjonijiet u Sezzjonijiet li fil-fehma tal-Uffiċjal Kap Eżekuttiv jistgħu jkunu meħtieġa għall-funzjonament xieraq tal-Awtorità u jassenja lil dawn id-dipartimenti d-dmirijiet rispettivi tagħhom;

(b) jikkordina l-ħidma tad-Direttorati, Unitajiet, Diviżjonijiet u Sezzjonijiet u jassenja lid-Direttorati dmirijiet bħal dawn li huma minn, jew skont, id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att vestiti f'dawk id-Direttorati, Unitajiet, Diviżjonijiet u Sezzjonijiet;

(ċ) jiżviluppa l-istrateġiji meħtieġa għall-implimentazzjoni kontinwa tal-objettivi tal-Awtorità;

(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;

(e) iwettaq dawk il-funzjonijiet u d-dmirijiet li l-Ministru jista' jassenjalu minn żmien għal żmien;

(f) jistabbilixxi u jikkoordina gruppi li jiġu mwaqqfa minn żmien għal żmien biex jifformulaw regolamenti."

Illi minn qari tat-test tal-Ligi jemergi illi d-decizjonijiet bhal dik odjerna jispettaw lill-Bord tal-Gvernaturi u mhux lill-Kap Ezekuttiv. Dan huwa kristallizzat permezz ta' artikolu 8 tal-Ligi li jaqra s-segwenti:-

"(1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-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."

Ghaldaqstant l-ewwel aggravju qieghed jigi michud.

It-tieni aggravju tar-rikorrent huwa illi d-decizjoni appellata hija irragjonevoli, ingusta u tmur kontra l-aspettattivi legittimi.

Illi t-Tribunal jibda biex jirreleva illi din hija sitwazzjoni fejn l-ewwel l-Awtorita` intimata harget *no objection in principle* ghall-izvilupp in kwistjoni u mbaghad meta ntalbet il-permess sabiex jibdew ix-xogholijiet hija rrifjutat peress li ddikjarat li l-izvilupp ma setghax isir fuq sit li kien moghti b'*encroachment* u dan stante li l-izvilupp kien wiehed permanenti.

Illi bir-rispett kollu, it-Tribunal jirrileva illi jista' jkun il-kaz li l-Awtorita` intimata m'ghamlitx xogholha sew meta l-ewwel tat in-*no objection* taghha u dan qed jinghad ghaliex ma tbiddel xejn mid-data tan-*no objection* sad-data tal-applikazzjoni sabiex jibdew ix-xogholijiet. L-Awtorita` intimata kienet ben konsapevoli tat-titolu li kellu l-predecessur tar-rikorrent u li favur tieghu harget in-*no objection in principle*. It-Tribunal ma jaqbel xejn mal-argument tal-Awtorita` illi n-*no objection in principle* qisu ma jfisser xejn ghaliex l-Awtorita` dejjem jibqaghlha dik id-diskrezzjoni li finalment ma taghtix il-permess rikjest. Fl-opinjoni tat-Tribunal, biex dan isir, iridu jitbiddlu sostanzjalment ic-cirkostanzi u l-fatti li l-Awtorita` ikollha ragun tirrifjuta li taghti l-permess finali. F'dan il-kaz baqa' kollox identiku. U ghalhekk johrog car illi l-Awtorita` intimata intebhet tard li ma setghetx tippermetti dak mitlub mill-predecessur tar-rikorrent. Ghal dan m'ghandu x'jahti xejn ir-rikorrent. Ir-rikorrent kien indott u l-Awtorita` taghtu x'jifhem illi jekk jottjeni l-permessi necessarji, allura jkun baqa' biss li jigi finalizzat process ammistrattiv u mhux li seta' eventwalment ma jinghatax il-permess. 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. 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 fuqu fil-principju.

Issa, pero`, l-kaz odjern ghandu punt li ma jistghax jigi injorat. L-Awtorita` intimata ssostni li hija ma tistghax tippermetti li jsir dan l-izvilupp stante li biex isir, l-okkupant irid ikollu titolu biex b'hekk ikun jista' jaghmel xogholijiet ta' natura permanenti hekk kif qieghed jitlob li jaghmel ir-rikorrent, inkluz skavar taht is-sit moghti b'*encroachment*. Kien ghalhekk li fl-istess decizjoni, r-rikorrent gie mistieden sabiex jibda *"l-procedura tat-trasferiment."* Illi ladarba tali zvilupp mhux kontemplat fil-ligi minn persuna li tiddetjeni biss sit b'*encroachment,* l-Awtorita` intimata ma tistghax taghlaq ghajnejha u taghti l-kunsens taghha ghall-istess ghaliex in effetti kieku dan

isir l-Gvernaturi tal-Bord ikunu qeghdin iwettqu reat ai termini tal-artikolu 34 tal-Kapitlu 573 tal-Ligijiet ta' Malta (Att dwar l-Artijiet tal-Gvern).

Pero` kif jinghad tajjeb fil-ktieb *Administrative Law (10th Edition)* a. fol. 451 *"But are innocent representees who reasonably placed their trust in ultra vires promises left remediless? The Human Rights Court has held that an ultra vires legitimate expectation – in the context of the lease of real property – was protected as a possession under Article 1 Protocol 1 of the Human Rights Convention; and the victim was entitled to `just satisfaction`, i.e. damages.*[1] *The result is consistent with the proposal made earlier in this book that innocent representees, even in non-human rights cases, should be compensated. This is not upholding an ultra vires representation but simply recognising that the undoubted fact of the representation may be an element in establishing that the compensation should be paid. The making of an ultra vires representation should also be recognised as maladaministration entitling the representee to petition the Ombudsman."*

Illi dan it-Tribunal mhux se jidhol f'din il-kwisjtoni ghaliex m'ghandu l-ebda poter jaghmel dan pero` jhoss li din il-kwotazzjoni hija rilevanti ghall-kaz odjern.

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghalkemm huwa tal-fehma illi r-rikorrent kellu aspettativa legittima wara n-*no objection in principle* tal-Awtorita` intimata datata 12 ta' Jannar 2018, ma jistghax jannulla d-decizjoni appellata ghas-semplici fatt li m'ghandha xejn *ultra vires* jew irragjonevoli fiha.

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

[1] *Stretch v. UK (2004) 38 ERR 12 (an option to extend lease was beyond the powers of the landlord (a local authority)). And see Pine Valley v. Ireland (1991) 14 EHRR 319 (land purchased in reliance upon planning permission afterwards quashed).*