**MALTA**
**TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA**
**MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA**

**Illum 14 ta' Dicembru 2020**

**Rikors Numru 44/2020**

**Jonathan Attard**

**Vs**

**L-Awtorita` ta' l-Artijiet**

## It-Tribunal,

Ra r-rikors promutur tar-rikorrentipprezentat fid-19 ta' Gunju 2020 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:

*"Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Timothy Ellis tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Settembru tas-sena elfejn u sbatax (2017), l-esponenti akkwista l-utile dominju temporanju taz-zmien li fadal tal-fond bin-numri tlett mija erbgha u ghoxrin (324) u tlett mija hamsa u ghoxrin (325), Triq Manwel Dimech, Sliema.*

*Illi l-esponenti stabbilixxa r-residenza tieghu f'dan il-fond.*

*Illi meta ghalaq ic-cens temporanju l-esponenti talab illi c-cens temporanju gravanti r-residenza tieghu 324 u 325, Triq Manwel Dimech, Sliema jigi konvertit f'cens perpetwu ai termini tal-Artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

*Illi in segwitu ghal korrispondenza skambjata, permezz ta' ittra datata ghoxrin (20) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019), l-intimata Awtorità ta' l-Artijiet infurmat lill-esponenti illi t-talba tiegħu ma ġietx milqugħa "peress li jirrizulta li l-post huwa zghir wisq biex jista' jitqies residenzjali ghalhekk mhux applikabbli l-Kap. 158. Ghalhekk ma jistax jilqa' t-talba ghall-konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed perpetwu."*

*Illi permezz tar-Rikors Numru 50/2019 fl-ismijiet Jonathan Attard vs. L-Awtorita` ta' l-Artijiet pprezentat fis-6 ta' Gunju 2019, l-esponenti talab lil dan l-Onorabbli Tribunal jirrevoka u jannulla d-deċiżjoni ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet kontenuta fl-ittra tal-20 ta' Mejju 2019.*

*Illi permezz ta' decizjoni moghtija fl-10 ta' Dicembru 2019 fl-atti tar-Rikors Numru 50/2019 (**Dok. A**), dan l-Onorabbli Tribunal annulla d-decizjoni ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet tal-20 ta' Mejju 2019 wara li sab illi l-esponenti kien qieghed juza l-fond bhala d-dar ta' abitazzjoni tieghu meta spicca c-cens temporanju, u li ghalhekk kellu d-dritt jitlob lill-Awtorita` intimata, ai termini tal-artikolu 12(6) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex tersaq ghall-kuntratt tal-konverzjoni tac-cens f'wiehed perpetwu; u dan wara illi dan l-Onorabbli Tribunal iddecieda hekk:*

> *Illi m'hemmx dubju f'mohh dan it-Tribunal illi r-rikorrent qieghed juza l-imsemmi fond bhala dar ta' abitazzjoni u ma tqajjem l-ebda dubju illi huwa cittadin Malti. Kwindi il-prerekwiziti elenkati fil-ligi huma sodisfatti. Minn qari tal-ligi ma jirrizultax illi din timponi x'qies ghandha tkun id-dar ta' abitazzjoni. Fil-fatt, jirrizulta illi f'Gunju 2018 ir-rikorrent applika ghal "regularization of existing residence" mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, liema permess gie moghti, anke jekk wara li ttiehdet id-decizjoni appellata. Kwindi min-naha ta' ppjanar ma hemm l-ebda diffikulta biex dan il-fond jitqies bhala wiehed residenzjali.*
>
> *Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal ir-rikorrent pprova b'mod sodisfacjenti illi huwa qieghed jabita fl-imsemmi fond. Dan huwa korroborat kemm mill-kontijiet ta' servizzi bhal dawl, televizjoni u internet u kif ukoll mir-Registri Elettorali esebiti minn fejn jirrizulta illi l-awturi tieghu kienu registrati fl-istess fond sa mill-inqas minn April 2006 sal-2011, filwaqt li r-rikorrent beda jidher bhala registrat flindirizz tal-fond in kwistjoni minn April 2018. Illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, ghalkemm il-fond huwa zghir, ma jfissirx li mhuwiex abitabbli. Illi dak li riedet tezamina l-Awtorita` intimata biex tara jekk ir-rikorrent jikkwalifikax jew le biex jikkonverti c-cens tieghu f'wiehed perpetwu huwa jekk il-fond in kwistjoni iservix bhala dar ta' abitazzjoni u jekk ir-rikorrent kienx cittadin Malti. Fil-fehma umli ta' dan it-Tribunal, meta l-Awtorita` intimata hadet in konsiderazzjoni l-qies tal-fond, hija hadet in konsiderazzjoni materji irrilevanti ghat-talba li kellha quddiemha.*
>
> *Ghaldaqstant, in kwantu r-rikorrent irnexxielu jikkonvinci lil dan it-Tribunal li lfond in kwistjoni qieghed jintuza minnu bhala dar ta' abitazzjoni, jikkwalifikah biex jitlob lill-istess Awtorita` intimata, ai termini tal-artikolu 12 (6) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tersaq ghall-kuntratt tal-konverzjoni tac-cens f'wiehed perpetwu."*

*Illi l-Awtorità ta' l-Artijiet ma appellatx din id-decizjoni u ghalhekk saret res judicata (**Dok. B**).*

*Illi wara dina d-decizjoni, permezz ta' ittra datata 27 ta' Jannar 2020 (***Dok. C***) u ohra datata 2 ta' Marzu 2020 (***Dok. D***) l-esponenti talab lill-intimata Awtorità ta' l-Artijiet tersaq ghall-kuntratt tal-konverzjoni tac-cens f'wiehed perpetwu.*

*Illi minkejja d-decizjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, permezz ta' deċiżjoni ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet kontenuta f'ittra datata tnejn u ghoxrin (22) ta' April tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) (***Dok. E***) u li giet notifikata lir-rikorrent fil-5 ta' Gunju 2020, l-Awtorità intimata infurmat lir-rikorrent illi t-talba tieghu ma tistax tigi milqugha, u dan ghar-raguni segwenti: -*

> *"Fid-data tat-terminazzjoni tal-enfitewsi il-post de quo ma kellu ebda indikazzjoni ta' dar t'abitazzjoni kif specifikat fl-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jitkellem dwar dar ta' abitazzjoni. Il-permess tal-Awtorita` tal-Ipjannar kien ingib in segwitu fl-20/02/2019 bir-referenza RG/02432/18 u ghalhekk ma setax jibbenefika mill-imsemmi artikolu 12(4). Probabilment l-ART ma kellux l-provi tad-dati quddiemu meta wasal ghad-decizjoni tieghu fl-10 ta' Dicembru 2019. Jekk il-Bord kellu jilqa' l-applikazzjoni jkun qieghed imur kontra l-ispirtu tal-Ligi u ghalhekk jikkonkludi li t-talba ma tistax tigi milqugha."*

*Illi r-raġuni mogħtija mill-imtimata Awtorità ta' l-Artijiet tinjora ghal kollox dak li gja gie deciz minn dan l-Onorabbli Tribunal fid-decizjoni fuq imsemmija tal-10 ta' Dicembru 2019 fl-atti tar-Rikors Numru 50/2019, hija waħda għal kollox zbaljata u bi ksur tal-ligi, u hija bbazata fuq konsiderazzjonijiet hziena u irrelevanti inkluz billi (i) dan l-Onorabbli Tribunal gja ddecieda illi l-fond in kwistjoni kien u ghadu d-dar ta' abitazzjoni tal-esponenti u li ghalhekk l-esponenti ghandu kull dritt jikkonverti c-cens temporanju ghal wiehed perpetwu; (ii) ma huwiex minnu illi dan l-Onorabbli Tribunal ma kellux il-provi tad-dati tal-permess tal-Awtorita` tal-Ipjannar quddiemu billi l-esponenti kien esebixxa kopja tal-file tal-Awtorita` tal-Ippjanar u l-permess relattiv u dan l-Onorabbli Tribunal kien anki kkunsidra din il-kwistjoni tant li fid-decizjoni tal-10 ta' Dicembru 2019 jinghad illi "jirrizulta illi f'Gunju 2018 ir-rikorrent applika ghal "regularization of existing residence" mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, liema permess gie moghti, anke jekk wara li ttiehdet id-decizjoni appellata. Kwindi min-naha ta' ppjanar ma hemm l-ebda diffikulta biex dan il-fond jitqies bhala wiehed residenzjali"; u (iii) mhux talli t-talba tal-esponenti ma tmurx kontra l-ispirtu tal-ligi kif sostniet l-Awtorita` intimata talli hija perfettament konformi mal-ligi, u hija biss is-decizjoni appellata tat-22 ta' April 2020 li tmur kemm kontra l-kelma u kif ukoll l-ispirtu tal-ligi, kif fil-fatt diga ddecieda dan l-Onorabbli Tribunal.*

*Illi bir-rispett l-unika konkluzjoni li tista' tingibed hija jew li l-Awtorita` intimata lanqas qrat id-decizjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal tal-10 ta' Dicembru 2019 jew li qed tagixxi b'mod ghal kollox arbitrarju, u fil-fatt id-decizjoni taghha ggib fix-xejn is-sistema ta' revizjoni gudizzjarja tad-decizjonijiet taghha kif stabbilita mil-ligi, liema revizjoni gudizzjarja hija fil-fatt kwezit essenzjali tas-saltna tad-dritt f'pajjizna.*

*Għaldaqstant l-esponenti umilment jitlob illi dana l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jħassar, jirrevoka u jannulla d-deċiżjoni hawn impunjata ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet kontenuta fl-ittra fuq imsemmija datata nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' April tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) (**Dok E**), prevja dikjarazzjoni illi tali decizjoni hija bi ksur tal-ligi u ta' dak li diga gie deciz minn dan l-Onorabbli Tribunal ossia li r-rikorrent ghandu d-dritt jikkonverti c-cens temporanju tal-fond bin-numri 324 u 325, Triq Manwel Dimech, Sliema f'wiehed perpetwu, u dana taħt dawk il-provvedimenti kollha illi dana l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xierqa u opportuni."*

Ra r-risposta tal-Awtorita` intimata pprezentata fl-10 ta' Lulju 2020 fejn eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi d-decizjoni mehuda mill-Awtorita' Intimata hija wahda gusta u timmerita konferma 'in toto' minn dan it-Tribunal.*

2. *Illi l-Awtorita' ticcara li hija ghandha kull jedd skont il-ligi tevalwa jekk fond huwiex idoneju bhala fond residenzjali dan specjalment meta hekk kif ammess mill-appellant innifsu, tali fond, fil-mument li saret l-applikazzjoni, ma kienx meqjus bhala residenzjali anke mill-Awtorita tal-Ippjanar. Dan ghaliex fl-ewwel lok hija l-'bare owner' tal-imsemmi fond u fit-tieni lok hija ghandha setgha, jew ahjar l-obbligu skont il-ligi li tamministra bhala 'bonus paterfamilias' il-proprjeta' tal-Gvern. Per konsegwenza kif jista' jkun l-Awtorita' ma tidholx f'dan, jekk l-applikant Jonathan Attard klien qed jaghmel rikjesta li l-Awtorita' tapplika l-Art. 12[4] tal-Kap. 158 li wiehed mill-pre-rekwisiti sabiex din id-disposizzjoni tal-ligi tigi applikata huwa appuntu li l-fond jaqa' taht id-definizzjoni ta' 'residenza'. Din ghalhekk agixxiet fil-'vires' taghha u skont il-principji amministrattivi ben stabbiliti meta esercitat d-diskrezzjoni taghha u anzi tat spjegazzjoni cara ghad-decizjoni taghha permezz t'ittra mibghuta lill-Appellant datata 22/4/2020;*

3. *Illi jsegwi ghalhekk li t-Tribunal mhux ser jissostitwixxi b'decizjoni tieghu dak li iddecidiet korrettement l-Awtorita'. Hawnhekk l-Awtorita' Appellata taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 12 t'April, 1999 fl-ismijiet; 'Debono v. Awtorita' Dwar it-Trasport Pubbliku' li qalet li meta jkun hemm stharrig gudizzjarju "ma jfissirx li l-Qorti (f'dan il-kaz it-Tribunal) ser tesamina l-mertu tal-kaz quddiem l-Awtorita', imma jekk l-Awtorita' waslet ghad-decizjoni taghha abbazi ta' 'improper purpose' jew konsiderazzjonijiet irrilevanti."*

4. *Fil-kuntest jidhol l-element ta' dak li huwa "ragonevoli" ('reasonableness') u li ghandu jkun segwit minn awtorita' pubblika meta tiddeciedi jew tezercita d-diskrezzjoni taghha.*

   *H.W.R Wade (Administrative Law") jikkumenta hekk –*

   *"A person in whom is vested a discretion must exercise hi discretion upon reasonable grounds. A discretion does not empower a man to do what he likes merely because he is intended to do so – he must not in the exercise of his*

*discretion do what he likes but what he ought. In other words, he must by the use of his reason ascertain and follow the course which reason directs. He must act reasonably."*

*Ikompli hekk –*

*"The doctrine that powers must be exercised reasonably has to be reconciled with the no less important doctrine that the court must not usurp the discretion of the public authority which Parliament appointed to take the decision. Within the bounds of legal reasonableness is the area in which the deciding authority has genuinely free discretion. If it passes those bounds, it acts ultra vires. The court must therefore resist the temptation to draw the bounds too tightly, merely according to its own opinion. It must strive to apply an objective standard which leaves to the deciding authority the full range of choices which the legislature is presumed to have intended. Decisions which are extravagant or capricious cannot be legitimate. But if the decision is within the confines of reasonableness, it is no part of the court's function to look further into its merits.*

*With the question whether a particular policy is wise or foolish the court is not concerned ; it can only interfere if to pursue it is beyond the powers of the authority. As Lord Halisham L.C. has said [in re W (An Infant) – 1971 –A.C. 682 at 700] two reasonable persons can perfectly reasonably come to opposite conclusions on the same set of facts without forfeiting their title to be regarded as reasonable. This is not therefore the standard of "the man on the Clapham omnibus'. It is the standard indicated by a true construction of the Act which distinguishes between what the statutory authority may or may not be authorised to do. It distinguishes between proper use and improper abuse of power. It is often expressed by saying that the decision is unlawful if it is one to which no reasonable authority could have come.*

*Lord Greene MR fil-kawza "Associated Provincial Picture Houses Ltd. V. Wednesbury Corporation" [1948] 1 KB 223 ighid hekk –*

*"It is true that the discretion must be exercised reasonably. Now what does that mean? Lawyers familiar with the phraseology commonly used in relation to the exercise of statutory discretion often use the word 'unreasonable' in a rather comprehensive sense. It has frequently been used and is frequently used as a general description of the things that must not be done. For instance, a person entrusted with a discretion must, so to speak, direct himself properly in law. He must call his own attention to the matters which he is bound to consider. He must exclude from his consideration matters which are irrelevant to what he has to consider.*

5. *Illi minn hawn johrog car illi l-Awtorita' Appellata applikat id-diskrezzjoni taghha fil-parametri tar-ragjonevolezza u ghall-konsiderazzjonijiet li huma rilevanti ghall-kaz li kellha quddiema u kellha kull jedd li twettaq dan u dana sabiex tipprocessa l-applikazzjoni ta' Jonathan Attard. Ghalhekk jirrizulta li l-Awtorita' Intimata applikat tajjeb l-Art. 12[4] tal-Kap 158 kif anke spjegat fl-ittra datata 22/4/2020. Jemergi mill-istess disposizzjoni tal-ligi li sabiex din tigi applikata kemm rekwisiti li jridu jigu soddisfatti qabel ma' l-Awtorita' tapplika amministrattivament tali disposizzjoni u tiehu decizjoni. Isegwi ghalhekk li l-*

*Awtorita' kellha tidhol jekk il-fond in kwistjoni hux 'reisdenza' ai fini u effetti kollha tal-ligi.*

6. *Illi ghalhekk bhala konkluzjoni jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Appellata agixxiet skont principji amministrattivi u issodisfatt il-principju tar-ragjonevolezza ghad-decizjoni taghha (Vide ukoll zewg sentenzi fl-ismijiet 'CCD Limited v. Awtorita' Dwar it-Trasport ta' Malta' - PAQC datata 17/6/2013 u tal-Qorti tal-Appell datata 18/7/2017). L-Awtorita' kellha diskrezzjoni li hija ezercitat fil-limiti tar-ragjonevolezza u per konsegwenza dan it-Tribunal ghandu jkun soddisfatt li l-Awtorita' Appellata mxiet legalment korrett. M'ghandu l-ebda bazi l-argument imressaq mill-Appellant li l-Awtorita' Intimata ma kelliex jedd jew il-'vires' li tidhol f'dan il-punt ghaliex da nil-punt kellha tidhol fih u dhalet fih l-Awtorita' tal-Ippjanar. Din tal-ahhar m'hemmx dubbju li tkopri l-fond in kwistjoni bil-permess relattiv mill-aspett ta' ippjanar, pero' hija l-Awtorita' tal-Artijiet li tamministra l-proprjeta' tal-Gvern u li tiddieciedi jekk tapplikax l-Art. 12[4] tal-Kap. 158;*

   *Ghaldaqstant l-Esponenti qieghda titlob li l-appell hekk kif imressaq jigi respint a spejjez interament tar-Rikorrent."*

Ra illi fis-seduta tas-17 ta' Lulju 2020, id-difensur tar-rikorrent talab l-allegazzjoni tal-atti tar-Rikors numru 50/19 deciz minn dan it-Tribunal fl-10 ta' Dicembru 2019 sabiex il-provi mressqa fl-istess process jaghmlu prova f'dawn l-atti;

Ra illi t-Tribunal laqa' l-istess talba;

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra l-atti tar-rikors Numru 50/2019;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

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 komunikata lilu permezz ta' ittra datata 22 ta' April 2020 li permezz taghha gie mgharraf illi wara d-decizjoni ta' dan it-Tribunal moghtija fl-10 ta' Dicembru 2019, l-istess Bord kien irrikonsidra t-talba tieghu sabiex ic-cens temporanju jigi konvertit f'wiehed perpetwu ai termini tal-artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord infurmah illi huwa ma setghax jibbenefika mill-imsemmi artikolu stante li l-permess tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar li bih irregolarizza l-fond in kwistjoni kien hareg

fl-20 ta' Frar 2019 u ghalhekk fil-mument tal-applikazzjoni il-fond ma setghax jigi kkunsidrat bhala fond ta' abitazzjoni ai termini tal-artikolu su citat.

Illi mill-atti jirrizulta illi fid-29 ta' Settembru 2017 ir-rikorrent akkwista l-*utile dominium* temporanju tal-fond 324/325, Triq Manwel Dimech, Sliema suggett ghac-cens temporanju ta' tlieta u disghin centezmu (€0.93c) fis-sena pagabbli lill-Ufficcju Kongunt.[1]

Illi mill-provi jirrizulta illi qabel ma r-rikorrent xtara l-*utile dominium* in kwistjoni huwa kien ha parir minghand Nutar, liema Nutar da parti tieghu kien ikkomunika mal-Ufficju Kongunt fejn da parti tieghu dan l-Ufficju kkonferma li ladarba jaghlaq cens temporanju ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn cittadin Maltin, dan ikollu d-dritt li jikkonverti c-cens ghal wiehed perpetwu. Dan gie konfermat permezz ta' email datata 11 ta' Awwissu 2017.[2] Ir-rikorrent jispjega illi wara li akkwista c-cens temporanju huwa beda joqghod fil-fond in kwistjoni u mill-ewwel ikkomunika mal-Ufficju Kongunt biex issir il-konverzjoni tac-cens ghal wiehed perpetwu. Fl-14 ta' Novembru 2017 kiteb ittra ohra, pero` madankollu sat-18 ta' Gunju 2018, u cioe` l-gurnata li fiha ghalaq ic-cens temporanju huwa baqa' minghajr risposta minghand l-Ufficju Kongunt. Ghalhekk fid-19 ta' Gunju 2018 huwa rega' kiteb lill-Ufficju Kongunt pero` xorta baqa' minghajr risposta. Ghalhekk rega' kiteb ittra ohra fit-23 ta' Awwissu 2018 pero` ma rcieva l-ebda risposta. Ittra ohra nkitbet mill-konsulent legali tar-rikorrent fis-27 ta' Dicembru 2018. Fid-19 ta' Frar 2018 ir-rikorrent ircieva ittra biex jikkomunika mat-*techinical officers* tal-Awtorita` intimata, liema ufficjali accedew fuq il-post in kwistjoni sabiex ikejjluh u jiehdu xi ritratti. Peress li ghaddew xi xhur u ma' sema' xejn huwa mar ikellem lill-ufficjali tal-*customer care* fejn qalulu li r-residenza tieghu kienet se tinhareg b'*tender* peress li kienet zghira wisq bhala residenza, anke jekk l-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienet diga irregolarizzat il-posizzjoni tieghu li l-post jista' jitqies bhala residenza. Ir-rikorrent jispjega illi ghalkemm il-post in kwistjoni fih 37 metru kwadru huwa jghix komdu fih.

Illi permezz ta' decizjoni datata 14 ta' Mejju 2019 l-Awtorita` intimata irrifjutat li tikkonverti c-cens f'wiehed perpetwu ghaliex qisiet li l-post huwa zghir wisq biex jitqies bhala wiehed residenzjali. Din id-decizjoni giet annullata permezz ta' decizjoni ta' dan it-Tribunal tal-10 ta' Dicembru 2019.

Ghaldaqstant ir-rikorrent, wara l-imsemmija decizjoni, beda jistaqsi lill-Awtorita` intimata dwar meta kien se jsir il-kuntratt tal-konverzjoni tac-cens f'wiehed perpetwu sakemm ircieva d-decizjoni appellata.

Illi jibda biex jinghad illi d-decizjoni appellata ghandha fatti li huma certament zbaljati. Dan meta fiha jinghad li "*Probabilment l-ART ma kellux l-provi tad-dati quddiemu meta wasal ghad-decizjoni tieghu fl-10 ta' Dicembru 2019.*" Dan huwa ghal kollox zbaljat ghaliex dawn id-dati kienu pprovduti fl-atti tar-rikors numru 50/19 tant li anke gew citati fid-decizjoni tal-istess Tribunal fejn f'pagna 6 intqal is-segwenti: "*Fil-fatt,*

[1] Dok JA1 a fol. 4 tar-rikors 50/19
[2] Dok A a fol. 46 tar-rikors 50/19

*jirrizulta illi f'Gunju 2018 ir-rikorrent applika ghal "regularization of existing residence" mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, liema permess gie moghti, anke jekk wara li ttiehdet id-decizjoni appellata. Kwindi min-naha ta' Ippjanar ma hemm l-ebda diffikulta biex dan il-fond jitqies bhala wiehed residenzjali."* Illi kwindi din il-konsiderazzjoni li ghamel il-Bord hija ghal kollox zbaljata.

Illi ghalhekk il-pern li ddur mieghu din il-kwistjoni hija jekk ir-rikorrent kellux ir-rekwiziti kollha necessarji sabiex fil-mument li ssottometta l-applikazzjoni tieghu kienx jikkwalifika sabiex ic-cens gravanti l-fond tieghu jigi konvertit f'wiehed perpetwu.

Illi l-Bord tal-Gvernaturi qies li fid-data tat-terminazzjoni tal-enfitewsi l-fond *de quo* ma kellu ebda indikazzjoni ta' dar t'abitazzjoni kif specifikat fl-artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ir-raguni li jorbot ma' dan ir-ragunament huwa li l-permess tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar hareg fl-20 ta' Frar 2019, u kwindi wara li ssottometta l-applikazzjoni *de quo*.

Illi dan it-Tribunal diga esprima ruhu fis-sentenza tal-10 ta' Dicembru 2019 illi fid-data tal-applikazzjoni ir-rikorrent kien qieghed juza l-fond *de quo* bhala dar ta' abitazzjoni. Din il-prova ma giet bl-ebda mod imxejna mill-Awtorita` intimata. Fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal huwa pjuttost ta' mportanza marginali il-process ta' regolarizzazzjoni. F'kawzi bhal dawn l-Awtorita` intimata dejjem tishaq illi l-konsiderazzjonijiet li taghmel huma taghha biss u ma tqisx kunsiderazzjonijet li jista' jkollhom awtoritajiet regolatorji ohra bhall-Awtorita` ta' l-Ippjanar. U dan ghaliex kull Awtorita` regolatorja ghandha l-*policies* specifici taghha.

Illi ghalhekk l-Awtorita` intimata kellha tara jekk fiz-zmien li giet intavolata l-applikazzjoni, ir-rikorrent kienx qieghed jabita fil-fond *de quo* u jekk kienx cittadin Malti. Mill-provi jirrizulta ampjament car illi dawn iz-zewg rekwiziti kienu sodisfatti fil-mument tal-applikazzjoni. Izda anke jekk, ghall-grazzja tal-argument biss, wiehed kellu joqghod ifettaq dwar id-data ezatta meta l-Awtorita` ta' l-Ippjanar harget ir-regolarizzazzjoni tal-fond *de quo*, illum il-gurnata, u anke fid-data tad-decizjoni appellata, jirrizulta li l-predecessuri tar-rikorrent ilhom registrati li joqoghdu fil-fond *de quo* mill-inqas mill-2006 u dan kif jirrizulta mill-kopji tar-Registru Elettorali esebiti a fol. 76 sa fol. 87, liema prova bl-ebda mod ma giet kontestata mill-Awtorita` intimata.

Illi ghaldaqstant it-Tribunal iqis li d-decizjoni tal-Awtorita` intimata hija ghal darb'ohra zbaljata ghaliex hadet in konsiderazzjoni materji li huma rrilevanti fic-cirkostanzi. Dak li riedet tistabilixxi l-Awtorita` intimata sabiex tkun konformi mal-ligi huma biss zewg affarijiet, u cioe`: **1. Li l-applikant kien cittadin Malti u 2. Li l-fond ikun qieghed iservi bhala r-residenza ordinarja tieghu.** Dawn iz-zewg kriterji gew sodisfatti mir-rikorrenti u kwindi l-Awtorita` intimata marret kontra l-ispirtu tal-ligi meta rrifjutat li tikkonverti l-imsemmi cens f'wiehed perpetwu.

Illi fl-ahharnett, it-Tribunal jigbed l-attenzjoni illi filwaqt li huwa ma jistghax jissostitwixxi d-diskrezzjoni moghtija lill-Awtoritajiet kompetenti, jawspika li d-

decizjonijiet tieghu jigu rispettati mill-Awtoritajiet koncernati u dan sabiex ir-revizjoni ta' atti gudizzjarji tinghata effett fil-prattika u mhux biss fuq il-karta.

**DECIDE**

Ghaldaqstant, it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija qieghed jilqa' l-appell tar-rikorrent u jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimat b'dana illi qieghed jiddikjara d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 22 ta' April 2020 bhala wahda nulla u bla effett.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

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

**Diane Gatt**
**Deputat Registratur**