MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

14 ta' Frar 2022

Rikors Numru 87/2021

(1) D.I.K.K. Limited (C16212) u
(2) Kenneth Micallef (ID 229876M) bħala direttur ta' D.I.K.K. Limited (C16212) għal kull interess li jista' jkollu
vs
Awtorita' tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **D.I.K.K. Limited et** ippreżentat fit-12 ta' Awwissu 2021 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

1. *"Illi l-appellanti applikaw għal 'Request to install LPG tank system' fuq il-fond 'Site at Paradise Bay Lido, Triq il-Latnija, Ċirkewwa, Mellieħa, MLĦ 9068' liema applikazzjoni ingħatat 'Application no: GLA12/2020/0569';*
2. *Illi l-imsemmija applikazzjoni ġiet miċħuda mill-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tad-29 ta' Lulju 2021 (annessa bħala* ***Dok. A****);*
3. *Għalhekk qiegħed jitressaq dan l-appell/oġġezzjoni, skont il-liġi, inter alia ai termini tal-Artiklu 57 tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, Att Dwar l-Awtorita' tal-Artijiet.*

Sfond fattwali

4. *Illi, tant biex jingħata sfond għal din it-talba, l-applikanti huma operaturi tal-istabbiliment bl-isem Paradise Bay Lido li jinsab ġewwa Triq il-Latmija, Ċirkewwa, Mellieħa, liema stabbiliment huma jżommu b'titolu ta' kera mogħti mill-Awtorita' tal-Artijiet.*
5. *F'sit ġewwa l-istess akkwati, qrib l-istabbiliment imsemmi, liema sit huwa wkoll ta' proprjeta' tal-Gvern ta' Malta, għalkemm mhux inkluż fil-kirja tal-istabbiliment, l-appellanti qiegħdu LPG tank system li ilu hemm għal dawn l-aħħar għaxar snin u*

fuqhom, fatt rikonoxxut mir-REWS (Regolatur għas-Servizzi tal-Enerġija u l-Ilma) li, għal dawn l-aħħar snin, ħarġilhom liċenza sabiex joperaw dawn it-tankijiet tal-gass. Dan hekk kif ser jiġi spjegat fil-mori tal-appell odjern.

6. *Illi madanakollu, din is-sistema kienet għadha mhix koperta minn permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar, u l-appellanti fittxew illi jirregolarizżaw din is-sitwazzjoni. Meta ikkomunikaw mal-Awtorita' tal-Artijiet u mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jistaqsu dwar x'għandhom jagħmlu sabiex jottjenu l-permessi meħtieġa sabiex ikunu jistgħu iqiegħdu dawn it-tankijiet, l-awtoritajiet rispettivi idderiġew lill-appellanti sabiex, qabel xejn, japplikaw għal permess tat-tip GLA12 u ċioe, permess ta' encroachment fuq l-art in kwestjoni;*
7. *Illi nonostante l-fatt li kienet l-Awtorita' tal-Artijiet stess li dderiġiet lill-appellanti sabiex japplikaw għall-permess in kwistjoni, hija rrifjutat tagħti l-kunsens tagħha lill-appellanti sabiex jingħataw konċessjoni permezz ta' encroachment, u dan għaliex saħqet li n-natura tax-xogħolijiet li kienu proposti li ser jitwettqu kienet waħda permanenti, liema allura ma tistax tingħata fuq bażi ta' encroachment;*
8. *Ta' min jgħid illi mingħajr l-LPG tank system l-appellanti ma jkunux jistgħu joperaw il-Paradise Bay Lido;*

Raġunijiet għad-deċiżjoni u aggravji tal-appell

9. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet ibbażat d-deċiżjoni tagħha fuq is-segwenti konsiderazzjoni: 'The Proposed installation of tank and pipework is of a permanent nature and cannot therefore be granted on encroachment.'*
10. *Huwa ċar għalhekk illi l-kunsiderazzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li wasslet għar-rifjut kienet waħda – ċjoe, li in vista tan-natura 'permanenti' tal-installazzjoni tat-tankijiet u pajpijiet, il-permess ma jistax jingħata fuq bażi ta' encroachment;*
11. *Illi l-appellanti iħossu ruħhom aggravati minn din id-deċiżjoni (annessa u immarkata bħala* ***Dok. A****) u, partikolarment, mir-raġuni mogħtija għar-rifjut u għalhekk qiegħdin jippreżentaw dan l-umli appell;*

    <u>L-Ewwel Aggravju</u>: L-installazzjoni ta' tank u pipework m'hijex waħda ta' natura permanenti
12. *Illi m'huwiex minnu li l-installazzjoni proposta hija waħda ta' natura permanenti. Infatti, hekk kif ser jintwera matul is-smiegħ ta' dan l-appell, l-istruttura kif proposta tista titneħħa b'mod relattivament faċli stante li huwa possibbli li wieħed iżarmaha jekk jiġi mitlub mill-awtorijiet rilevanti biex din tinqala u dan għaliex tank u pajpijiet m'humiex struttura fissa;*
13. *Illi filwaqt li huwa minnu li l-istruttura proposta ta' istallazzjoni ta' tank u pajpijiet ma tistax tiġi ikkumparata ma per eżempju mwejjed u siġġijiet stante li dawn jistaw jitneħħew ħafna iżjed faċilment għaliex jistgħu jiġu mneħħija dak il-ħin stess li jittieħed il-permess in kwistjoni, meta wieħed imbagħad jikkumpara installazjoni ta' tank u pajpijiet ma', ngħidu aħna, binja, joħroġ ampjament ċar il-fatt li tank u pajpijiet għandhom natura temporanja u jistgħu jitneħħew relattivament malajr, u għalhekk huwa żbaljat illi wieħed iqishom "struttura permanenti" u dan għaliex mhumiex strutturi fissa bħal ma hija, ngħidu aħna, binja;*
14. *Illi għalhekk, il-konklużjoni li waslet għaliha l-Awtorita' tal-Artijiet m'hijiex waħda li verament tirrifletti r-realta, u għalhekk kunsidrat dan l-appellanti iħossu li l-applikazzjoni taħhom kellha tiġi aċċettata;*

    <u>It-Tieni Aggravju</u>: L-Awtorita' tal-Artijiet ma mxietx korrettement meta ma provditx lill-appellanti l-opportunita' li jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom

15. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Awtorita' tal-Artijiet ma pprovditx opportunita' lill-appellanti jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom quddiemha qabel ma ħadet id-deċiżjoni tagħha. Kieku fil-fatt ingħataw din l-opportunita', l-appellanti kienu jkunu f'pożizzjoni li jindirizzaw il-kwistjonjiet li jitqajmu mill-Awtorita' tal-Artijiet u anki jipproponu soluzzjonijiet alternattivi, bħal per eżempju, li partijiet mill-istruttura jinbnew b'metall illi jiżżarma aktar faċilment;*

16. *Illi dan in-nuqqas imur kontra d-dettami tal-amministrazzjoni tajba u kontra l-prinċipji ta' smigħ xieraq u għoti ta' raġunijiet dettaljati li għandhom japplikaw meta awtorita' tieħu deċiżjoni li taffetwa d-drittijiet taċ-ċittadini privati u li huma applikabbli skont il-liġi wkoll fi proċeduri kważi-ġudizzjarji bħal dawn għaliex iqiegħed lill-esponenti f'qagħda li ma jistawx jiddefendu ruħhom adegwatament;*

17. *Illi ai termini tal-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta:*
    (2) Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli.

18. *Illi filwaqt li huwa minnu li l-Awtorita' tal-Artijiet m'hijiex Qorti, hija fil-fatt awtorita' mwaqqfa b'liġi li ħadet deċiżjoni li taffettwa d-drittijiet privati taċ-ċittadini. Għalhekk, kien ikun iżjed xieraq u ġust kieku l-appellanti ingħataw opportunita biex jintavolaw sottomissjonijiet li jindirizzaw il-preokkupazzjonijiet tal-Awtorita' tal-Artijiet u jipprovdu serħan il-moħħ li l-istruttura proposta ser tkun waħda ta' natura temporanja u mhux permanenti;*

19. *Illi kunsidrat dan l-appellanti iħossu li kellhom jingħataw l-opportunita li jagħmlu sottomossijonijiet qabel ma l-awtorita' ħadet id-deċiżjoni tagħha;*

<u>It-Tielet Aggravju</u>: Deċiżjoni nġusta li tikser l-aspettattivi leġittimi tal-esponenti

20. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, kif se jintwera aħjar fis-smiegħ ta' dan l-appell, id-deċiżjoni hija waħda nġusta u tikser l-aspettattivi leġittimi tal-appellanti;*

21. *Illi l-appellanti għandhom liċenzja (License No. LPG-00295-SS (SS312)) għal LPG Secondary Storage Licence mar-Regolatur għas-Servizzi tal-Enerġija u l-Ilma, u dan hekk kif jirriżulta mill-irċevuti annessi u imarkati bħala **Dok. B**);*

22. *Illi għalhekk, l-appellanti kellhom aspettattivi leġittimi li awtoritajiet oħrajn, inkluż l-Awtorita' tal-Artijiet, ser jaċċettaw li joħorġu liċenzja lill-appellanti għal installazzjoni ta' dan it-tank u pajpijiet, in vista tal-fatt li huma diġa għandhom liċenzja mingħand ir-Regolatur għas-Servizzi tal-Enerġija u l-Ilma rigwardanti l-istess tank;*

23. *Illi b'żieda ma' dan, it-tankijiet huma meħtieġa għall-operat tal-istabbiliment Paradise Bay Lido illi:*

    – huwa mogħti b'kirja (għandu jingħad, għolja) mill-Awtorita' tal-Artijiet stess;
    – reċentement ġiet koperta b'permessi għal proġett ta' żvilupp u riġenerazzjoni ambjentali, illi se jinvolvi investiment massiċċ.

24. *Illi huwa għalhekk kontrosens illi issa l-Awtorita' tiċħad talba illi l-konsegwenza aħħarija tagħha se tkun illi jitfixkel, jekk mhux adirittura jitwaqqaf, l-operat tal-lido. Kunsidrat dan l-appellanti iħossu li l-applikazzjoni tagħhom kellha tiġi aċċettata;*

TALBA

GĦALDAQSTANT, l-appellanti filwaqt illi jagħmlu referenza għall-provi diġà prodotti u filwaqt li jirriżervaw id-dritt li jressqu provi u li jagħmlu sottomissjonijiet ulterjuri quddiem dan it-Tribunal, jitolbu bir-rispett lil dan it-Tribunal jogħġbu jirrevoka, jħassar u jannulla d-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet (dwar Application no: GLA12/2020/0569) meħuda nhar id-29 ta' Lulju 2021 u jordna minflok illi tintlaqa' t-talba li saret mill-appellanti, filwaqt li jagħti dawk l-ordnijiet jew provvedimenti oħra li jidhirlu xierqa u ġusti."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fis-26 ta' Awwissu 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"Illi l-appellant Kenneth Micallef intavola għan-nom tar-rikorrenti l-oħra D.I.K.K. Limited, l-applikazzjoni bin-numru ta' referenza GLA12/2020/0569 mal-Awtorita' esponenti 'to install an LPG tank system for existing catering outlet' u dan fuq proprjeta pubblika fiż-żona ta' Paradise Bay, u liema ma tagħmilx parti minn art li diġa tinsab konċessa lil-appellanti.

Illi fil-mori tal-applikazzjoni, wara li l-esponenti talbet xi kjarifiċi mingħand il-Perita tal-appellanti, irriżulta illi de facto t-talba kienet intiża 'to sanction an LPG tank system for existing catering outlet', dan stante illi l-istruttura, t-tank u is-sistema ta' pajpijiet tinsab diġa installata mingħajr il-kunsens tal-esponenti u ta' Awtoritajiet oħrajn.

Illi l-Awtorita' esponenti irrifjutat din it-talba minħabba li 'the proposed installation of tank and pipework is of a permanent nature and cannot therefore be granted on encroachment'. Dan ir-rifjut huwa bbażat fuq dak li jrid l-artiklu 31 (g) (H) (i) tal-Kapitlu 573 tal-liġijiet ta' Malta.

Illi l-appellanti ħassew ruħhom aggravati minn din id-deċiżjoni u għalhekk interponew dan l-umli appell ai termini tal-Artiklu 57 tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, u liema l-esponenti qiegħeda twieġeb kif ġej;

<u>Sfond Fattwali</u>

Illi jirriżulta li l-appellanti huma l-operaturi tal-istabbiliment Paradise Bay Lido, ta' Triq il-Latmija, Ċirkewwa, Mellieħa. F' sit fl-istess akwati, l-appellanti minn jeddhom u mingħajr l-ebda permess bnew struttura, senjatament kamra tal-ġebel, liema inksiet ukoll b' ġebel tal-gaggazza (tas-sejjieħ) u f'liema issa jirriżulta illi tqiegħdet LPG tank system, u liema tinkludi wkoll sistema ta' pajpijiet sabiex iwasslu l-LPG mill-kamra msemmijja sal-istabbiliment Paradise Bay Lido.

Illi kif jirriżulta mir-rikors promotur dan kollu la kien kopert bil-permessi tal-Ippjanar u bil-wisq anqas b' xi forma ta' permess mingħand sid l-art jew l-amministratur tiegħu. Tali struttura hija waħda illegali minn kull aspett.

Illi l-appellant isostni li huwa jħallas 'an LPG Secondary Storage Licence' maħruġa mir-(REWS) Regolatur għas-Servizzi tal-Enerġija u l-Ilma. Madankollu jirriżulta minn korrispondenza bejn il-Perit tal-appellant (Il-Perit Krista Xuereb) u l-Case Officer tal-

esponenti li r-'REWS are chasing us for this' u dan b' referenza għall-kunsens tal-Awtorita' Esponenti (Ara email datata it-28 t' April 2021 u mibgħuta fl-10.24am, li tinsab preżentata flimkien ma sett ta' emails – Dokument LA 1).

***L-Ewwel Aggravju** – L-Installazzjoni ta' tank u pipework m'hijiex waħda ta' natura permanenti.*

Illi l-appellanti jsostni illi l-installazzjoni proposta ma hijiex waħda ta' natura permanenti minħabba li skontu l-istruttura kif proposta tista' titneħħa 'b'mod relattivament faċli'.

Illi l-esponenti kellha l-possibilta' fl-eżami tal-każ odjern illi tevalwa l-istrutturi li diġa jinsabu fuq is-sit, mil-liema eżami irriżulta li l-istruttura prinċipali, fejn hemm impoġġi LPG tank, hija kamra mibnijja bl-aktar mod permanenti, minn materjali permanenti u senjatament tal-ġebel. Minn barra jidher li hija miksijja b' ġebel tal-gagazza/ sejjieħ, u dan kif anke ser jirriżulta fil-mori ta' dawn il-proċeduri. Ċertament ma hemm l-ebda dubju illi kamra bħall din hija ta' natura permanenti.

Illi di piu hawn hekk m' aħniex nitkellmu fuq sempliċi tank tal-gas ta' daqs normali bħall ma nsibu fid-djar tagħna, iżda tank ta' daqs ferm akbar (li ma jistax jitneħħa b' manjiera faċli), flimkien ma installazzjoni ta' sistema ta' pajpijiet sħiħa minn tali tank sal-istabbiliment tal-appellanti. Pajpijiet illi jinsabu għaddejjin ukoll biswit l-uniku taraġ għall-pubbliku li jagħti aċċess għall- bajja. Dan kollu, u flimkien mal-kamra su-ċitata ikompli jistabilixxi u jikkonferma il- permanenza tat-talba tal-appellant.

Illi aktar minn hekk, din l-istruttura hija fiha innifisha "struttura permanenti". Il-każ odjern jitratta binja – kamra -flimkien mal-istruttura relattiva għat-tħaddim ta' sistema tal-LPG. Din hija binja, u hija struttura fissa. Anke is-sitema tal-LPG hija waħda ta' natura fissa u li hija permanenti.

Illi għalhekk, il-konklużjoni tal-esponenti mhux talli tirrifletti ir-realta, iżda talli hija korretta u skont kif ma trid il-liġi.

***It-Tieni Aggravju** – L-Awtorita tal-Artijiet ma mxietx korrettement meta ma provdietx lill-appellanti l-opportunita' li jagħmlu sottomissjonijiet tagħhom.*

Illi l-appellant isostni li l-Awtorita' esponenti ma tathomx opportunita' sabiex jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom. F' dan l-istadju huwa għalhekk utli li jiġi eżaminat il-kompitu u n-natura tal-esponenti.

Illi l-esponenti tissenjala illi hija l-Awtorita' regolatriċi fejn jidħlu kwistjonijiet ta' amministrazzjoni ta' proprjeta' pubblika, u dan ai termini tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan konsegwentement ifisser illi l-esponenti ma hijiex xi Bord ġudizzjarju jew kważi-ġudizjarju, jew xi Awtorita' ġudikanta. Id-deċiżjonijiet tagħha huma intiżi primarjament sabiex taqdi l-obbligi tagħha bħala amministratur tal-art tal-Gvern ta' Malta, l-art tal-pubbliku Malti u Għawdxi. F' dan l-istadju għalhekk huwa importanti li issir distinzjoni bejn dritt privat ta' ċittadin u interess li ċittadin jista' jkollu għall-benefiċċju privat tiegħu.

Illi fil-każ odjern si tratta ta' individwu privat illi qed jitlob li juża art tal-Gvern ta' Malta (Art li diġa użurpa minn rajh mingħajr l-ebda permess) għall-benefiċċju kummerċjali tiegħu.

Illi għalhekk, l-esponenti ma hijiex Awtorita' ġudikanti ai termini tal-artiklu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-argument illi l-appellanti setgħu jipproponu soluzzjonijiet alternattivi ukoll ma jreġix, stante li l-istruttura u sistema tinsab diġa mibnijja / installata b' mod li huwa permanenti. Huma kienu ben konxji kemm tal-permanenza ta' din l-istruttura sa minn qabel ma talbu għall-permess t' encroachment, u kif ukoll tan-natura tal-permess ta' encraochment u t-temporanjeta tiegħu (element li huwa saħansitra indikat fuq l-applikazzjoni stess u joħroġ bl-aktar mod ampju f' artiklu 31 (g) (H) tal-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta). Kellhom għalhekk kull opportunita' sabiex jirregolaw irwieħhom fir-rigward.

Illi aktar minn dan, l-esponenti talbet dawk il-kjarifiċi neċessarji fejn kien meħtieġ, u dan sabiex tkun tista tagħmel dawk il-konsiderazzjonijiet kollha relevanti fir-rigward tal-applikazzjoni tal-appellant. Dan jirriżulta pereżempju b' mod ampju mid-dokumenti anness LA 2 u LA 3.

***It-Tielet Aggravju** - Deċiżjoni nġusta li tikser l-aspettattivi leġġittimi tal-esponenti*

Illi l-appellanti jsostnu illi huma kellhom xi aspettattiva leġittima sabiex l-applikazzjoni tagħhom tiġi milqugħa. Dan l-argument isir saħansitra b' mod preliminari fl-isfond fattwali tar-rikors promotur, b' mod partikolari f' paragrafu 7 tar-rikors promotur.

Illi fl-ewwel lok, sa issa dak allegat f' tali paragrafu 7 għadu ma ġiex stabbilit. Aktar minn hekk iżda, il-possibilta' li l-appellanti ġew gwidati sabiex japplikaw permezz ta' GLA12 bl-ebda mod ma joħloq xi aspettattiva leġittima illi tali applikazzjoni ser tintlaqa. Li kieku dan huwa l-każ, kwalunkwe persuna li tiġi gwidata sabiex tapplika għall xi permess jew applikazzjoni, tista sserraħ moħħa li b' daqshekk, u grazzi għall-tali gwida, l-applikazzjoni tagħha ser tiġi aċċettata!

Illi di piu, lanqas il-ħruġ ta xi permess jew awtorizazzjoni minn xi entita' jew awtorita' oħra ma jagħti lok għal aspettattiva leġittima għall-kwalunkwe permess neċċessarju ieħor. Anke jekk ir-REWS ikkonċediet il-liċenzja LPG-00295-SS (SS312) dan bl-ebda mod ma ħoloq xi aspettattiva leġittima li xi awtorita oħra (kemm l-esponenti u kif ukoll l-Awtorita tal-Ippjanar) ser jaċċettaw li joħorġu xi permess fil-konfront tal-istess binja u sistema.

Illi lanqas ma jikkrea xi aspettativa leġittima l-fatt li l-esponenti tikri l-istabbiliment Paradise Bay Lido lill-appellanti, liema stabbiliment jikkomprendi area sostanzjali fiż-żona ta' Paradise Bay. Ċertament tali kirja ma tagħti l-ebda jedd lill-appellanti li jiġu konċessi xi żona oħra b' encroachment għall-interessi privati u kummerċjali tagħhom u a skapitu ta' art pubblika (liema diġa qed jokkupaw illegalment), aktar u aktar meta ż-żona mikrijja lilhom hija wkoll waħda ta' kobor sinifikattiv. Lanqas ma jista joħloq tali aspettativa l-fatt li fl-istess żona ser isir xi żvilupp.

Illi finalment, id-deċiżjoni tal-esponenti hija waħda raġjonevoli u skont il-liġi, senjatament billi tassigura l-aħjar użu tal-art tal-Gvern ta' Malta, u li kwalunkwe konċessjoni tal-istess art issir ai termini tal-Liġijiet ta' Malta.

Talbiet

Illi fir-rigward tat-talbiet kif deddotti, l-esponenti tissenjala illi t-talba sabiex dan l-Onorabbli Tribunal jordna 'illi tintlaqa' t-talba li saret mill-appellanti'' tikkostitwixxi talba għas-sostituzzjoni tad-diskrezzjoni tal-esponenti. In linea mal-insenjament tal-Qrati, tali talba qatt ma tista tintlaqa' minn dan l-Onorabbli Tribunal.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha suesposti, dan l-Onorabbli tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mil-appellanti, u dan bl-ispejjeż interament għall istess appellanti."

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 29 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha Kenneth Micallef għan-nom tal-Kumpanija D.I.K.K. ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu sabiex jinstalla LPG *tank system* fuq art pubblika ġewwa ċ-Ċirkewwa kienet qiegħda tiġi rifjutata stante li "*the proposed installation of tank and pipework is of a permanent nature and cannot therefore be granted on encroachment."*

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-installazzjoni li ntalab il-permess għaliha fil-fatt diġa' hija operattiva u tissuplixxi lil stabbiliment li hemm ġewwa l-Bajja ta' Paradise Bay, liema stabbiliment huwa mikri mingħand l-Awtorita` intimata.

Antonia Farrugia, *case officer* mal-Awtorita` intimata, spjegat illi l-applikazzjoni tar-rikorrent inbidlet minn kif kienet ġiet sottomessa oriġinarjament peress li l-binja u l-installazzjoni proposti kienu diġa fil-post u għalhekk ir-rikorrent talab biex jissanzjona l-istess żvilupp. Hija xehdet li *siccome*` l-istruttura u l-installazzjoni kienu ta' natura permanenti ma setax joħroġ *encroachment* stante li dan jingħata biss għal xi ħaġa temporanja.

Il-Perit Krista Xuereb xehdet illi hija kienet inkarigata sabiex tissottometti l-applikazzjoni in kwistjoni. Tispjega li l-ewwel applikaw *"to install*" pero` l-Awtorita` intimata ġibditilha l-attenzjoni li ladarba l-installazjoni kienet diġa fuq il-post, il-pjanti kellhom jiġu emendati *"to sanction LPG tank as built"*. Tispjega li kienet inbniet struttura tal-ġebel tas-sejjieħ bħala protezzjoni għat-tank tal-gas. Tgħid li alternattivament minflok il-kamra tista' ssir bħal gaġġa tal-ħadid li tkun tista' tinġarr minn post għall-ieħor. In kontro-eżami tispjega li l-kamra hija msaqqfa bil-konkos u għandha ħitan

tal-*bricks* u konkos. Mistoqsija x'hemm eżatt fil-kamra hija ma setgħetx twieġeb peress li qatt ma daħlet fiha.

L-Inġinier Annabelle Formosa, uffiċjal tar-Regolatur għas-Servizzi tal-Enerġija u l-Ilma, spjegat li r-rikorrent għandu liċenzja maħruġa mir-Regolatur li tawtorizzah biex iħaddem LPG *secondary storage* ta' 'il fuq minn mija u ħamsin kilo ta' gas. Spjegat li l-ewwel awtorizzazzjoni favur ir-rikorrent ħarġet fl-2010 u ġiet imġedda mir-Regolatur fl-2021. Hija spjegat li n-natura tal-installazzjoni ta' LPG *tank* hija waħda permanenti. Tispjega wkoll li bħala Regolatur ma jidħolx fil-kwistjoni jekk l-art li fuqha se jitpoġġa t-tank hijiex proprjeta` tal-applikant. Tispjega wkoll illi fuq l-applikazzjoni għaż-żamma ta' LPG *tank* hemm imniżżel li l-applikant irid ikun tajjeb ma' awtoritajiet oħra.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ressqu tliet aggravji li permezz tagħhom qegħdin jittentaw jimpunjaw id-deċiżjoni appellata.

Permezz tal-ewwel aggravju jsostnu li l-installazzjoni tat-tank u l-*pipework* relattivi mhijiex waħda ta' natura permanenti.

Illi dan it-Tribunal ra r-ritratti esebiti mal-applikazzjoni. Illi ai termini tal-artikolu 31(g) (H) (i) u (ii) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta:

"(i) Awtorità kompetenti tista' tħalli persuna jokkupa art tal-Gvern b'encroachment għall-użu temporanju u speċifiku.

(ii) Meta l-awtorità kompetenti tagħti l-jedd lil xi ħadd jokkupa art b'encroachment hija jkollha l-jedd li teħodha lura meta trid u għal liema raġuni trid u l-persuna li tkun tgawdi mill-encroachment trid trodd lura b'mod immedjat jew fid-data mitluba u l-awtorità ma tkunx responsabbli għal ebda telf jew ħsara mġarrba minn dik il-persuna minħabba l-fatt li jkun ġie mitmum l-encroachment".

Mir-ritratti esebiti jirriżulta illi t-tank in kwistjoni huwa mgħotti b'kamra mibnija bi *bricks* mgħotti bil-ġebel tas-sejjieħ u saqaf tal-konkos filwaqt li minnha ħerġin mill-inqas żewġ pajpijiet li jfornu l-gas lill-istabbiliment li jinsab diversi metri 'l bogħod. L-istess kamra għandha qies ta' 3.65m x 2.2m x 1.4m.[1] Illi kif spjega d-difensur tal-Awtorita` intimata, din il-kamra ċertament ma jistax jingħad li hija xi struttura mhux ta' natura permanenti.

[1] Ara Pjanta a fol. 56

L-istess ħaġa jista' jingħad għat-tank ta ġo fiha, u dan kif ikkonfermat l-Inġinier Annabelle Formosa. Għalkemm teknikament it-tank u l-*pipework* jista' jiżżarma dan ma jistax isir bl-immedjatezza li ssemmi l-liġi. Kwindi l-Awtorita` intimata kienet qed tkun tonqos mid-doveri tagħha li kieku ikkonċediet tali *encroachment*.

Illi permezz tat-tieni aggravju r-rikorrenti jilmentaw illi l-Awtorita` ma mxietx korrettement meta ma tathomx l-opportunita` li jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom. Illi mill-iskambju ta' emejls ippreżentati jirriżulta illi l-*case officer* kienet f'kuntatt mal-Perit tal-applikanti fejn saħansitra tatha l-opportunita` li temenda dak mitlub in vista li l-istruttura kienet diġa fil-post. Illi t-Tribunal jirrileva li ma kien hemm xejn x'iżomm lir-rikorrenti milli jagħmlu kwalunkwe sottomissjoni li dehrilhom neċessarja mal-applikazzjoni tagħhom jew fil-kors tal-iskambju tal-emejls. Illi l-Awtorita` intimata kellha quddiemha applikazzjoni u ddeċidietha. Illi t-Tribunal ma jaqbel xejn mas-sottomissjoni tar-rikorrenti illi d-deċiżjonijiet tal-Awtorita` huma deċiżjonijiet kważi-ġudizzjarji. L-Awtorita` intimata hija l-korp regolatur fejn tidħol l-amministrazzjoni tal-art pubblika f'pajjiżna. Ir-rwol tagħha mhux la ġudizzjarju u lanqas kważi-ġudizzjarju. Ir-rwol li għandha l-Awtorita` intimata huwa li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli u tuża dik id-diliġenza fl-istess amministrazzjoni ta' *bonus paterfamilias*. Illi għaldaqstant l-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta ċitat mir-rikorrenti fit-tieni aggravju tagħhom ma japplikax għal proċeduri tal-Awtorita` intimata. Illi l-Awtorita` intimata, filwaqt li għandha kull dritt li titlob kjarifiki jekk ikun hemm bżonn, m'għandha l-ebda obbligu li titlob sottomissjonijiet ulterjuri fejn applikant ikun espona b'mod ċar it-talba tiegħu. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi permezz tat-tielet aggravju, r-rikorrenti ssottomettew li ladarba huma ottjenew liċenzja mingħand ir-Regolatur għas-Servizzi tal-Enerġija u l-Ilma, dan welled fihom aspettattiva leġittima li awtoritajiet oħra se jaċċettaw li jikkonċedu dak mitlub. Huma jsostnu li huma kellhom aspettattiva leġittima wkoll meta wieħed iqis li dan it-tank iservi stabbiliment mogħti b'kirja mingħand l-istess Awtorita` b'kirja għolja u li reċentement ġie kopert b'permess għal proġett ta' żvilupp u riġenerazzjoni ambjentali illi se jirrikjedi investiment kbir.

Illi t-Tribunal filwaqt li japprezza li biex l-istabbiliment tar-rikorrenti jopera għandu bżonn sors ta' enerġija, pero` dak kollu li ngħad fil-paragrafu preċedenti ma seta' qatt ħoloq aspettattiva leġittima fir-rikorrenti li kienu se jiġu konċessi dak li talbu. Illi kif ġie stabbilit huma użurpaw art pubblika, żnaturawha bil-mod kif dehrilhom mingħajr ma talbu permess lill-Awtorita` intimata jew lill-predeċessuri tagħha, u issa jippretendu li għandhom

aspettattiva leġittima li jiġi konċess lilhom dritt li l-Awtorita` ma tista' qatt legalment tagħtihom stante n-natura permanenti tal-iżvilupp. Jekk ir-rikorrenti jridu jibqgħu joperaw l-istabbiliment tagħhom għandhom isibu soluzzjonijiet alternattivi, iżda ċertament mhux jippretendu bi dritt li jingħataw il-konċessjoni mitluba. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Għaldaqstant, dan it-Tribunal ma jsib xejn x'jiċċensura mid-deċiżjoni appellata.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur