MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' Frar, 2024

Appell Inferjuri Numru 9/2023 LM

Stephen Cremona (K.I. 389366M) f'isem u in rappreżentanza ta' Gillieru Catering Company Limited (C 88727)
('l-appellant')

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent nomine **Stephen Cremona (K.I. 389366M) f'isem u in rappreżentanza ta' Gillieru Catering Company Limited (C 88727)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mis-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fil-11 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha t-Tribunal laqa' parzjalment it-talbiet

tagħha, in kwantu irrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni tal-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [hawnhekk 'l-appellata'] datata 18 ta' Jannar, 2023, fejn ikkunsidrat li s-sit mitlub b'konċessjoni mir-rikorrenti jifforma parti minn parkeġġ informali, filwaqt li kkonferma l-imsemmija deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet in kwantu din iddeċidiet li l-*compressor room* setgħet titpoġġa fil-konfini tal-proprjetà tar-rikorrenti. In vista ta' dan, it-Tribunal ċaħad il-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors imressaq quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti spjegat li fis-26 t'Awwissu, 2022, hija ssottomettiet applikazzjoni lill-intimata intitolata "*Request for the Grant of Encroachment on Government Property in terms of Article 31(g)(h) of Chapter 573 of the Laws of Malta",* għall-kostruzzjoni ta' *compression room* esterna għaċ-ċentru tal-*water diving* ġewwa l-Gillieru Harbour Hotel, Triq il-Knisja, San Pawl il-Baħar. Ir-rikorrenti spjegat li din it-talba għall-*encroachment* saret sabiex hija tkun tista' tiġġestixxi n-negozju tagħha b'mod aħjar, u sabiex tkun tista' tqiegħed il-kumpressuri li jintużaw fiċ-ċentru tad-*diving* f'din il-kamra fuq barra tal-lukanda, anki sabiex jonqos id-disturb għar-residenti tal-lukanda. Ir-rikorrenti spjegat li dan l-*encroachment permit* kien meħtieġ għas-sigurtà tal-klijenti, u sabiex il-kumpressuri jinżammu dejjem f'post sigur u adegwat u tkun tista' tiġi ġestita b'mod aħjar l-attività ekonomika taċ-ċentru tad-*diving.* Qalet li l-applikazzjoni tagħha saret fuq porzjon art żgħira ta' madwar sitt metri kwadri ($6m^2$) fuq art pubblika li hija ferm akbar, liema art mhijiex intiża biex tintuża bħala parkeġġ, u li fuqha hemm ukoll sinjal ta' 'NO ENTRY'. Ir-rikorrenti żiedet tgħid li hija kkomunikat mal-intimata permezz ta'

email fit-28 ta' Settembru, 2022, iżda l-intimata infurmatha li l-applikazzjoni sottomessa minnha ma kinitx dik korretta. Qalet li in vista ta' din l-informazzjoni, hija ssottomettiet applikazzjoni oħra intitolata, "*Request for Consent of the Lands Authority to submit a Development Planning Application in terms of Article 71(5) of Chapter 552 of the Laws of Malta",* liema applikazzjoni ġiet sottomessa fl-10 ta' Ottubru, 2022. Ir-rikorrenti qalet li l-applikazzjoni tagħha ġiet miċħuda permezz ta' ittra datata 18 ta' Jannar, 2023, u r-raġuni mogħtija kienet li s-sit li applikat għalih, jifforma parti minn sit akbar li jintuża bħala parkeġġ informali. Ir-rikorrent ġie infurmat ukoll li l-*compressor room* tista' faċilment titpoġġa fil-konfini tal-proprjetà tagħha.

3. Fir-rikors tagħha quddiem t-Tribunal, ir-rikorrent spjega li d-deċiżjoni tal-intimata kienet nieqsa minn kull motivazzjoni, u hija ma tistax tifhem abbażi ta' liema *policies* u prinċipji ttieħdet din id-deċiżjoni. Qalet ukoll li l-applikazzjoni tagħha hija konformi mal-liġijiet u *policies* viġenti, u għalhekk m'hemm l-ebda raġuni valida għaliex l-applikazzjoni tagħha għandha tiġi rifjutata, iżjed u iżjed meta l-istess intimata lanqas biss tagħmel riferiment għall-*policies* u liġijiet li qiegħda tibbaża fuqhom d-deċiżjoni tagħha. Qal ukoll li l-mod kif ittieħdet din id-deċiżjoni huwa inġust għaliex huwa jemmen li ma ngħatatx konsiderazzjoni xierqa tal-applikazzjoni tagħha, u qalet li din id-deċiżjoni ttieħdet b'mod mgħaġġel u sommarju, mingħajr ma saru d-debiti deliberazzjonijiet, u mingħajr ma ngħataw raġunijiet għad-deċiżjoni li ttieħdet. Qalet ukoll li l-intimata bil-motivazzjoni mogħtija minnha, tat raġuni invalida u li teċċedi l-kompetenza tagħha, jiġifieri li l-iżvilupp propost minnha mhuwiex neċessarju għaliex il-faċilità tista' titqiegħed fil-konfini tal-lukanda ġestita minnha. Qalet ukoll li din hija konsiderazzjoni teknika u trid tiġi ġustifikata b'*Development Planning*

Application. Qalet li bid-deċiżjoni tagħha l-intimata qiegħda tipprekludieha milli tressaq applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar, u huwa għalhekk li fil-fehma tagħha d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet kienet prematura u inġusta. Ir-rikorrenti żiedet tgħid li l-intimata naqset milli tagħti kwalunkwe raġuni valida għall-mod kif waslet għad-deċiżjoni li l-faċilità tista' titpoġġa fil-konfini tal-lukanda, speċjalment meta wieħed jikkonsidra li l-lukanda mhijiex il-post idoneu fejn jinżammu kumpressuri li jagħmlu ċertu storbju. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li l-intimata indikat li dan is-sit qiegħed jintuża bħala post ta' parkeġġ, iżda fl-istess waqt hija tonqos milli tindika li dan is-sit mhux intiż u lanqas m'huwa indikat bħala parkeġġ, tant hu hekk li għandu sinjal ta' NO ENTRY. Ir-rikorrenti qalet li għalhekk l-użu ta' dan is-sit bħala parkeġġ huwa wieħed illegali, għaliex biex il-karozzi jidħlu fih dawn iridu jmorru kontra s-sinjal ta' NO ENTRY. Ir-rikorrent kompla jgħid li huwa jissodisfa l-kriterji kollha sabiex jingħata permess ta' *encroachment ai termini* tal-artikolu 31 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għaliex l-użu tad-*diving centre* huwa wieħed staġjonali, u l-użu speċifiku sabiex tiġi ġestita l-attività ekonomika ta' *diving centre* hija waħda li għaliha r-rikorrenti għandha l-permessi kollha meħtieġa. Qalet ukoll li hija ilha diversi snin topera mill-istess post, u għalhekk id-deċiżjoni tal-intimata tmur kontra l-prinċipji tar-raġonevolezza, ladarba hija kellha mqar titħalla tissottometti applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, u sussegwentement kellha tiġi evalwata l-applikazzjoni tagħha għal *encroachment permit.*

4. Permezz tat-talbiet tagħha lit-Tribunal, ir-rikorrenti talbet li dan iħassar, jannulla u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet tat-18 ta' Jannar, 2023 fejn ċaħdet l-applikazzjoni tagħha tal-10 ta' Ottubru, 2022, kif ukoll talbet lit-

Tribunal jordna lill-intimata tilqa' u tapprova l-applikazzjoni tiegħu tal-10 ta' Ottubru, 2022, sabiex hija tkun tista' tkompli bil-proċess tal-applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar

5. L-intimata fir-risposta tagħha spjegat li hija kienet ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrent permezz ta' ittra tagħha tat-18 ta' Jannar, 2023, fejn spjegat li s-sit mitlub mir-rikorrenti jifforma parti minn żona akbar li tintuża bħala parkeġġ informali. Qalet li d-deċiżjoni tagħha f'dan ir-rigward hija ġusta u timmerita konferma, u din id-deċiżjoni ttieħdet wara konsiderazzjoni ta' għadd ta' fatturi rilevanti. Qalet li hija ssostanzjat id-deċiżjoni tagħha, u għalhekk issodisfat l-obbligu li tagħti r-raġuni għad-deċiżjoni tagħha, u mhuwiex minnu li d-deċiżjoni tagħha kienet mgħaġġla u bla motiv. Qalet ukoll li l-argument tar-rikorrent li l-kumpressur ma jistax isir fil-lukanda minħabba fil-ħsejjes li jiġġenera, huwa pjuttost fallaċi, għaliex jekk verament dan il-kumpressur jiġġenera ħafna ħsejjes, il-problema m'għandhiex toħloq inkonvenjent għar-residenti tal-lokalità. Qalet ukoll li kien hemm drabi oħra fejn it-Tribunal iddeċieda li ħadd m'għandu jedd jippretendi xi dritt assolut fuq art tal-Gvern, u t-Tribunal ma jistax jissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-11 ta' Settembru 2023, it-Tribunal iddeċieda billi laqa' parzjalment l-ewwel talba tar-rikorrenti, in kwantu dan irrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni appellata fejn l-intimata kkunsidrat li s-sit mitlub b'*encroachment* jifforma parti minn parkeġġ informali, filwaqt li kkonferma dik il-parti tad-deċiżjoni fejn ġie stabbilit li l-*compressor room*

setgħet titqiegħed fil-konfini tal-lukanda tar-rikorrenti, u għalhekk it-Tribunal ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 18 ta' Jannar, 2023 li permezz tagħha ġie infurmat li l-applikazzjoni tiegħu għall-kunsens tal-istess Awtorità sabiex jipproċedi b'applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jibni external compressor room *għal* diving centre *kienet ġiet rifjutata għar-raġunijiet segwenti, u ċioe:*

> **The requested site is unlet Government property forming part of a larger area used for informal parking adjacent to the littoral arera. The proposed occupation of the site for use as a compressor room cannot therefore be justified, since this facility can be accomodated within the confines of the applicant's property.**

***Norton Chalker**, uffiċjal mal-Awtorità intimata, xehed illi l-art fejn ġie propost li ssir il-*compressor room *in kwistjoni tifforma parti minn art akbar li tintuża bħala parkeġġ informali. Spjega li r-rikorrent diġà jokkupa biċċa art pubblika b'ċens li jagħlaq fl-2061 filwaqt li jgawdi wkoll minn permess ta'* encroachment *ieħor. Spjega li l-art pubblika preżentament qiegħda fil-pussess tar-rikorrent hija ta' ċirka elf metru kwadru (1000m.k.). Fuq mistoqsija tad-difensur tar-rikorrent nomine wieġeb illi l-parkeġġ huwa wieħed informali stante li ma hemmx sinjali mal-art ta' parkeġġ.*

***Ir-rikorrent** xehed li għal dawn l-aħħar ħamsa u għoxrin sena huwa kien jikri ambjent taħt il-Gillieru Restaurant lil Octopus Garden Diving Centre. Spjega li minn xi żmien 'l hawn din id-*diving school *bdiet topera biswit il-lukanda Gillieru Harbour Hotel u d-*diving school *iċċaqalqet minn taħt il-Gillieru Restaurant għax fix-xitwa kien jidħol l-ilma fil-garaxxijiet minn fejn kienet topera u għalhekk kien ikollha twaqqaf l-attività tagħha. Xehed illi din id-*diving school *għandha bżonn* compressor room *biex topera mill-ambjenti tal-lukanda u sabiex iżommu l-*compressor room *separata armaw* container *temporanju biex iservi għal dan l-iskop. Spjega li l-*compressor room *importanti li tkun biswit id-*diving school *ai fini ta' sigurtà u sabiex ma jkunx hemm kontaminazzjoni taċ-ċilindri.*

***Il-Perit Christopher Micallef** xehed illi huwa kien inkarigat mir-rikorrent nomine sabiex jipproċedi bl-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għall-permess neċessarju biex tinbena* compressor room. *Spjega li ladarba l-art li fuqha kienet proposta l-*compressor room *kienet art pubblika, allura kien hemm bżonn ukoll tal-kunsens tal-Awtorità intimata. Huwa spjega r-raġunijiet għala identifika l-ambjenti in kwistjoni*

sabiex fuqha tinbena l-istess kamra, fosthom sabiex il-kompressur jimtela b'arja mhux kontaminata u sabiex ikun hemm aċċess ristrett għall-istess kamra u sabiex f'każ ta' splużjoni din tkun separata mill-ambjenti l-oħra tal-lukanda.

Jurgen Hinsen *xehed illi huwa direttur tad-*diving school *operata minn Octopus Garden Limited, liema skola topera mill-Gillieru Hotel. Spjega li ilhom joperaw f'Malta ċirka tletin sena. Xehed illi qabel ma l-iskola ċċaqalqet għall-Gillieru Hotel huma kienu joperaw minn taħt il-Gillieru Restaurant. Spjega li peress li n-negozju kien qed jiġi affettwat ħażin minħabba l-maltemp fix-xitwa, u peress li kien qed isir xogħol ta' kostruzzjoni fin-naħa tal-lukanda, huma ddeċidew li jimxu lejn il-lukanda. Mistoqsi mit-Tribunal kif waslu għad-deċiżjoni li jimxu minn taħt il-Gillieru Restaurant la darba kienu jafu li l-ambjent il-ġdid minn fejn kienu ser joperaw ma kellux faċilità ta'* compressor room, *ix-xhud wieġeb li l-Perit tal-Gillieru kien qallu li ma kienx se jkun hemm problema biex iġibu permess għal kamra biex isservi għal dan l-iskop. Ix-xhud spjega wkoll ir-raġunijiet għala l-*compressor room *idealment tkun viċin l-iskola. Spjega wkoll illi madwar sentejn ilu xtara* "super silent modern compressor" *u għalhekk ma xtaqx illi joqgħod ikollu jimla ċ-ċilindri tal-arja mingħand terzi.*

Ikkunsidra:

Illi l-Awtorità intimata rrifjutat l-applikazzjoni tar-rikorrent nomine abbażi tar-raġuni illi s-sit mitlub jinsab f'area ta' parkeġġ informali u li l-faċilità ta' compressor room *tista' tiġi akkomodata fil-konfini tal-proprjetà tar-rikorrent nomine.*

Illi l-ewwel aggravju tar-rikorrent nomine huwa li d-deċiżjoni appellata hija nieqsa minn kull motivazzjoni li tista' twassal lir-rikorrent jifhem kif u abbażi ta' liema policies l-istess deċiżjoni ttieħdet. Illi t-Tribunal ma jaqbilx ma' dan l-aggravju. Illi fil-fehma tiegħu, id-deċiżjoni hija ben motivata tant li r-rikorrent nomine ressaq numru ta' aggravji sabiex jirribatti l-istess deċiżjoni, liema aggravji juru li r-rikorrent nomine fehem ben tajjeb l-istess deċiżjoni. Illi filwaqt li ma saret l-ebda referenza għal xi policy *partikolari, it-Tribunal ifakkar li l-Awtorità intimata hija regolata bil-qafas tal-liġi li ħolqitha, u ċioe l-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi tpoġġi oneru fuqha li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli. Illi għalhekk m'hemmx għalfejn tiġi indikata xi* policy *speċifika biex l-istess Awtorità tkun tista' tasal għal deċiżjoni, dejjem jekk l-istess deċiżjoni tkun tirrispekkja l-oneru appena indikat. Illi lanqas ma dan it-Tribunal jaqbel li d-deċiżjoni kienet waħda mgħaġġla u dan għaliex mill-provi prodotti ħadet il-kors normali tagħha bħal ma jieħdu ħafna applikazzjonijiet oħra quddiem l-Awtorità u li dan it-Tribunal kellu l-opportunità jeżamina f'dawn is-sitt snin li ilu jittratta appelli minn deċiżjonijiet tal-Awtorità intimata. Mill-*case officer report

jirriżulta li saret id-debita deliberazzjoni u għalhekk dan it-Tribunal ma jsib xejn x'jiċċensura mil-lat ta' ipproċessar tal-istess applikazzjoni.

Illi l-aggravji rimanenti jirrigwardaw proprju l-mertu tad-deċiżjoni. Minn dak li xehed Norton Chalker u mill-pjanti esebiti minnu jirriżulta illi r-rikorrent nomine għandu konċessjoni favur tiegħu ta' madwar elf metru kwadru (1,000m.k.) li fuqha hemm ristorant li huwa jikri lil terzi u wkoll swimming pool *u* deck area *li jservu bħala faċilitajiet għal-lukanda Gillieru Hotel.*

Minn dak li xehed Stephen Cremona u Jurgen Hinsen jirriżulta illi l-Kumpannija Octopus Garden Limited ilha madwar tletin sena topera diving school *hawn Malta. Sa ftit żmien ilu kienet topera din l-iskola minn taħt l-ambjenti tal-Gillieru Restaurant, u ċioe mill-ambjenti li ġew konċessi lir-rikorrent nomine b'ċens mill-Gvern ta' Malta. Però peress li l-maltemp fix-xitwa kien qed jimpediha milli topera s-sena kollha, l-istess soċjetà laħqet ftehim mar-rikorrent nomine sabiex tittrasloka għal taħt il-lukanda. Dan għamlitu minkejja li fiż-żmien li ttraslokat ma kienx hemm il-faċilità ta'* compressor room *bħal ma kellha fl-ambjenti li kienet topera minnhom qabel.*

Illi għalhekk ir-rikorrent nomine applika biex jingħata ċirka tnax-il metru kwadru (12m.k.) sabiex ikun jista' jibni compressor room *għall-użu tad-*diving centre *biswit. Illi però din il-kamra qed tiġi proposta li ssir fuq art pubblika fit-tarf ta' taraġ li minn Dawret il-Gżejjer iwasslek għal fetħa li fiha jipparkjaw diversi vetturi, fosthom vetturi li jwasslu prodotti għal-lukanda u għar-ristorant imsemmija aktar 'il fuq.*

*Illi l-oġġezzjoni tal-Awtorità intimata tikkonsisti prinċipalment għaliex l-istess kamra tista' faċilment tiġi akkomodata fil-konfini tal-bini tar-rikorrent nomine. It-Tribunal jinnota illi Stephen Cremona xehed illi l-lukanda ġiet rinnovata riċentement u kwindi huwa tal-fehma illi jekk kien hemm il-ħsieb li d-*diving school *tiġi rilokata għall-ambjenti tal-lukanda, kellha tiġi akkomodata bil-faċilitajiet neċessarji kollha ġewwa l-istess lukanda mingħajr ma wieħed jippretendi li jista' jokkupa art pubblika biex jakkomoda l-interessi privati kummerċjali. Illi l-Awtorità intimata m'għandha l-ebda obbligu li bilfors trid tagħti* encroachment *jew ma toġġezzjonax għal żvilupp fuq art pubblika. Anzi, kif ingħad aktar 'il fuq, l-Awtorità intimata għandha dmir li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli.*

Illi r-rikorrent ħassu aggravat għaliex sostna li d-deċiżjoni appellata teċċedi l-kompetenza teknika tal-Awtorità intimata. Illi t-Tribunal ma jaqbilx ma' dan l-aggravju għaliex ma hemm bżonn ebda expertise *teknika biex wieħed jieħu in konsiderazzjoni l-entità ta' art li għandu r-rikorrent nomine. It-Tribunal ma jarax il-ħtieġa li l-art pubblika in kwistjoni tiġi konċessa lill-privat meta l-istess diġà għandu madwar elf metru kwadru (1,000m.k.) ta' art pubblika konċessa lilu, anke jekk*

*ovvjament għal din il-konċessjoni qed jitħallas xi forma ta' korrispettiv, u per di più għandu sit privat li fuqu bena lukanda. Illi dan it-Tribunal jirrileva illi kemm l-operaturi tad-*diving school *u kemm ir-rikorrent nomine kienu konxji li fl-ambjent ta' din il-lukanda ma kienx hemm l-istess faċilitajiet li kien hemm taħt il-Gillieru Restaurant. Madanakollu xorta pproċedew bil-pjanijiet tagħhom minkejja li ma kellhom ebda garanzija li se tiġi konċessa lilhom dak li qed jitolbu permezz tal-applikazzjoni in kwistjoni.*

*Illi dan it-Tribunal, filwaqt li jifhem il-kwistjonijiet ta' sigurtà li spjegaw dwarhom il-Perit Micallef u l-operatur tad-*diving school, *ma huwiex tal-fehma illi l-Awtorità intimata għandha tikkonċedi dak mitlub u dan proprju għaliex kif hemm imniżżel fid-deċiżjoni appellata, dak mitlub seta' faċilment jiġi akkomodat fl-ambjenti tal-lukanda nnifisha. Filwaqt li jifhem li r-rikorrent nomine jrid jimmassimizza kull rokna li għandu, u dan kif qal Stephen Cremona nnifsu, dan ma jfissirx illi biex wieħed jagħmel dan, irid neċessarjament jippretendi bi dritt li l-Awtorità intimata tikkonċedilu art pubblika biex jimmassimizza l-introjtu tiegħu mill-proprjetà privata tiegħu.*

*Illi fl-aggravji tiegħu r-rikorrent nomine semma wkoll illi din il-*compressor room *ma tistax tiġi akkomodata fil-parametri tal-lukanda stante l-ħafna storbu tal-kumpressuri. Apparti l-fatt li din il-konsiderazzjoni messha saret qabel ma d-diving school iċċaqalqet minn fejn kienet, l-istorbju allegat mir-rikorrent nomine huwa kuntrastat bix-xhieda ta' Jurgen Hinsen li qal testwalment hekk:*

"That's why I bought a super silent modern compressor two years ago for a huge amount and of course I want to operate myself. I am independent all the years and I want to be the same in the future. That's the point."

Illi dan it-Tribunal lanqas ma jaqbel mas-sottomissjoni magħmula mir-rikorrent nomine fis-seba' aggravju, u ċioe li huwa jissodisfa l-kriterji stipulati għall-għoti ta' encroachment permit *stante li l-użu tad-*diving centre *huwa staġjonali. Fi kliem Stephen Cremona u Jurgen Hinsen stess, l-operaturi tad-*diving centre *imxew minn fejn kienu proprju biex ikunu jistgħu joperaw is-sena kollha. Kwindi, bir-rispett kollu, dan l-argument huwa wieħed fallaċi.*

Illi fid-deċiżjoni tagħha l-Awtorità intimata ssemmi wkoll illi s-sit li qiegħed jintalab jintuża bħala parkeġġ informali. Illi r-rikorrenti ppreżenta ritratti li jindikaw illi fuq is-sit in kwistjoni u fil-viċinanzi jistgħu jidħlu biss vetturi biex iħottu l-merkanzija u mhux biex jibqgħu pparkjati hemm. (fn. 1 Dokument A1 sa A3 a fol. 133 sa 135) Illi jirriżulta li s-sinjali ta' "No Entry" *mhux qed jiġu osservati u li għalhekk inħoloq speċi ta' parkeġġ informali fl-akkwata. Però t-Tribunal jirrileva illi bin-nuqqas ta' osservazzjoni tas-sinjali tat-traffiku ma jfissirx illi l-fatt li qed jipparkjaw il-vetturi allura l-awtorità*

għandha tikkunsidra li l-istess sit ġie trasformat f'parkeġġ "informali". Illi t-Tribunal ma jqisx illi r-raġuni li s-sit qed jiġi użat bħala parkeġġ hija raġuni valida u dana għaliex awtorità pubbblika ma tista' qatt tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq xi tip ta' illegalità.

*Illi finalment it-Tribunal jagħmel referenza għall-aħħar aggravju mressaq mir-rikorrent nomine, u ċioe li l-Awtorità intimata kellha mqar tħallih jissottometti applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar u imbagħad semmai tiġi evalwata l-applikazzjoni għall-*encroachment. *Illi t-Tribunal ma jaqbilx ma' din il-linja ta' ħsieb. Illi fil-fehma tiegħu ma jkunx ġust illi jekk l-Awtorità intimata kellha xi oġġezzjoni għal xi żvilupp, hija tagħti l-kunsens tagħha biex applikant japplika mal-Awtorità tal-Ippjanar, iħallas ammont ta' miżati, u imbagħad tiċħadlu t-talba għal* encroachment. *Ladarba l-Awtorità intimata ikollha oġġezzjoni għal xi tip ta' żvilupp għandha turi dan mal-ewwel okkażjoni li jkollha u mhux kif qiegħed jissuġġerixxi r-rikorrent nomine illi tħalli kollox għaddejh imbagħad naraw. Il-proċess ammin-istrattiv kif suġġerit mir-rikorrent nomine ċertament mhux wieħed li dan it-Tribunal jikkondividi u dan għaliex fil-fehma tiegħu jekk l-Awtorità intimata ma ssibx oġġezzjoni għal żvilupp fuq art pubblika, hija ma tistax imbagħad, ladarba joħroġ il-permess tal-ippjanar, terġa' lura jekk ma jkun inbidel xejn materjali minn meta tkun ħarġet in-nuqqas ta' oġġezzjoni tagħha.*

Illi għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma illi ma hemm xejn irraġonevoli jew irregolari fid-deċiżjoni appellata għal dak li jirrigwarda r-raġuni ta' rifjut li r-rikorrent nomine seta' jakkomoda l-iżvilupp li jrid jagħmel fil-konċessjoni eżistenti jew addirittura fil-proprjetà privata tiegħu. Madanakollu t-Tribunal iqis li r-raġuni li s-sit qiegħed f'parkeġġ "informali" hija waħda mhux legalment korretta, u dan għar-raġunijiet spjegati aktar 'il fuq.

DECIDE

*It-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq spjegati, qiegħed jilqa' parzjalment l-ewwel talba tar-rikorrent nomine in kwantu qiegħed jirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni appellata fejn l-Awtorità kkunsidrat il-fatt li s-sit mitlub b'konċessjoni jifforma parti minn parkeġġ informali, filwaqt li jikkonferma l-istess deċiżjoni in kwantu ddeċidiet li l-*compressor room *setgħet tiġi sitwata fil-konfini tal-proprjetà tar-rikorrent nomine, u għaldaqstant jiċħad il-kumplament tat-talbiet tar-rikorrent nomine. Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata safejn dawn huma kompatibbli ma' dak li ntqal hawn fuq.*

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."

L-Appell

7. Ir-rikorrenti appellat minn din is-sentenza tat-Tribunal permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fid-29 ta' Settembru, 2023, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti:

> "*sabiex filwaqt li tikkonferma dik il-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrativa tal-11 ta' Settembru, 2023 fejn irrevoka l-parti tad-deċiżjoni appellata fejn l-Awtorità appellata kkunsidrat il-fatt li s-sit mitlub b'konċessjoni jifforma parti minn parkeġġ informali, tilqa' l-aggravju tiegħu, u tirrevoka u tħassar l-imsemmija deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tal-11 ta' Settembru, 2023, u konsegwentement tordna lill-Awtorità appellata sabiex tilqa' u tapprova l-applikazzjoni tiegħu ossia "*Request for Consent of the Lands Authority to submit a Development Planning Application in terms of Article 71(5) of Chapter 552 of the Laws of Malta", *liema applikazzjoni ġiet sottomessa fl-għaxra (10) ta' Ottubru tas-sena elfejn, tnejn u għoxrin (2022), bin-numru ta' referenza PLA1/2022/3127 għall-*Proposed Construction of External Compressor Room for the Diving Centre *ġewwa s-sit Gillieru Harbour Hotel, Triq il-Knisja, San Pawl il-Baħar SPB 3256 u dan sabiex ikun jista' jitkompla l-proċess quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar."*

8. L-appellanta spjegat li hija ħassitha aggravata bis-sentenza appellata u tikkontendi li t-Tribunal għamel apprezzament żbaljat tal-fatti meta kkonkluda li l-*compressor room* setgħet titpoġġa fil-konfini tal-proprjetà tal-appellanta. Qal li t-talba għall-kunsens tal-appellata permezz tal-applikazzjoni ppreżentata fl-10 ta' Ottubru, 2022, kienet intiża sabiex tinbena kamra fejn jitpoġġew kumpressuri li jintużaw fiċ-ċentru tad-*diving* li jinsab fuq barra tal-lukanda. Qalet li din il-proposta saret għal raġunijiet ta' sigurtà, sabex dawn il-kumpressuri jinżammu f'post sigur u adegwat, speċjalment f'każ ta' emerġenza jew inċident, u sabiex il-kumpressuri jitpoġġew f'post li ma jiddisturbax l-operat tal-appellanta. Hawnhekk l-appellanta għamlet riferiment għax-xhieda tal-**Perit**

Christopher Micallef, li quddiem it-Tribunal spjega r-raġunijiet għalfejn mhuwiex ideali li l-*compressor room* tkun sitwata fl-ambjenti tal-lukanda, fosthom għaliex il-parti indikata tintuża bħala ristorant kif ukoll minħabba l-periklu li xi ħadd iqabbad sigarett jew xi forma ta' nar ieħor fil-viċinanzi. Il-Perit Micallef qal ukoll li jeżisti l-biżgħa li l-ossiġnu f'dawn iċ-ċilindri jiġi kkontaminat meta jitħallat ma' gassijiet oħra fl-arja. **Stephen Cremona**, fix-xhieda tiegħu qal li l-imsemmija *compression room* m'għandhiex tkun fil-konfini tal-lukanda sabiex jiġi assigurat li l-operaturi tad-*diving centre* ikollhom aċċess kontinwu għal din il-kamra, speċjalment f'każijiet ta' emerġenza jew xi inċident.

9. L-appellanta għamlet riferiment ukoll għax-xhieda ta' **Jurgen Hinsen**, direttur tal-iskola tad-*diving,* li topera mil-lukanda tal-appellanta, li qal li l-*compressor room* għandha tkun kamra indipendenti minn fejn it-tankijiet tal-ossiġnu jistgħu jimtlew b'ossiġnu pur u safi, u din il-kamra għandha tkun kamra indipendenti mill-kumplament tal-lukanda għal raġunijiet ta' sigurtà. Dan ix-xhud kompla jispjega li huwa importanti li kamra bħal din tkun iżolata, u li jkollha aċċess dirett f'każ ta' emerġenza u f'każ li jridu jidħlu fiha ħaddiema tat-tifi tan-nar. L-appellanta qalet li t-Tribunal ittratta leġġerment il-kwistjoni tas-sigurtà, u qal li l-kwistjoni tas-sigurtà kellha tiġi ttrattata indipendentement minn kull kwistjoni oħra kkonsidrata mill-appellata sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha. Żied jgħid li minkejja li Jurgen Hinsen xehed li dawn il-kumpressuri huma silenzjużi, dan ma jfissirx li dawn jistgħu jiġu akkomodati fl-ambjenti tal-lukanda, għaliex xorta waħda jibqa' preżenti r-riskju ta' splużjonijiet, kontaminazzjoni, u d-diffikultà tal-aċċess għal staff mediku jew tal-emerġenza f'każ ta' inċident. Qal ukoll li ladarba t-Tribunal stess irrikonoxxa li hemm kwistjoni ta' sigurtà, kull kwistjoni oħra, inkluża dik tal-ħsejjes li jagħmlu l-kumpressuri, hija sekondarja.

Qal li sfortunatament ġieli jkun hemm inċidenti għaliex il-*compressor room* ma tkunx adegwata, u qal li kwistjonijiet ta' sigurtà għandhom jipprevalu fuq kull konsiderazzjoni oħra. L-appellanta qalet li t-Tribunal kien żbaljat meta ta l-impressjoni li r-raġuni għalfejn intalab li l-*compressor room* tkun lil hinn mill-konfini tal-proprjetà tagħha, kienet għal konsiderazzjonijiet ekonomiċi, u dan għaliex inġabu provi biżżejjed li juru li hemm raġunijiet ta' sigurtà li jiġġustifikaw għalfejn intgħażlet dik l-art sabiex tinbena *compressor room* u mhux art oħra fil-konfini tal-lukanda. L-appellanta qalet li l-osservazzjoni tat-Tribunal li hija diġà għandha madwar elf metru kwadru (1,000m^2) ta' art pubblika konċessa lilha, ma tfissirx li hija m'għandiex dritt li titlob sabiex art li fil-preżent m'hija sservi tal-ebda użu, tintuża għal *compressor room* minħabba raġunijiet ta' sigurtà. Qalet ukoll li jekk persuni mhux awtorizzati jiksbu aċċess għall-*compressor room* u jinqala' inċident, dan jista' jkun ukoll wieħed fatali. Qal li f'każ ta' splużjoni, il-fatt li *compressor room* tkun iżolata u mhux fil-konfini ta' proprjetà oħra, jnaqqas b'mod sostanzjali r-riskju ta' korriment jew fatalità, u dan sabiex f'każ ta' splużjoni ma jkunx hemm persuni jew proprjetajiet oħra li jistgħu jiġu affettwati. Qal ukoll li l-fatt li fil-passat din il-*compressor room* kienet tqiegħdet fil-konfini tal-proprjetà tagħha, ma jfissirx li r-riskju tas-sigurtà ma kienx eżistenti jew li dan ir-riskju kellu jitħalla jkompli, speċjalment ladarba ġie identifikat sit sikur u adegwat.

10. L-appellanta żiedet tgħid li mill-provi rriżulta li d-deċiżjoni tal-appellata ttieħdet mingħajr ma saret spezzjoni tal-proprjetà tal-appellanta sabiex jiġi determinat jekk hemmx spazju vojt li jista' jakkomoda din il-*compressor room.* Qalet li s-sit identifikat minnha fil-preżent m'għandu l-ebda użu, għajr għall-vetturi li jipparkjaw illegalment. Qalet li ġie stabbilit ukoll li l-bini ta' *compressor*

room fuq l-art identifikata mhuwiex ser ikun ta' xkiel għall-aċċess liberu tal-pubbliku għal din l-art, u l-użu ta' dan is-sit bħala parkeġġ illegali ċertament li mhuwiex *"l-aħjar użu"* li jista' jsir minn dan is-sit *ai termini* tal-artikolu 3 tal-Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet, li jipprovdi li huwa dmir tal-Gvern li jottimizza r-riżorsi tal-art u l-bini għall-iżvilupp ekonomiku u soċjali ta' Malta, inkluż billi jiżgura l-aħjar użu tal-art tal-Gvern.

11. L-appellanta temmet ir-rikors tal-appell tagħha billi qalet li għar-raġunijiet spjegati minnha f'ir-rikors, kif ukoll in vista tal-provi miġjuba minnha quddiem it-Tribunal matul il-mori tal-proċeduri ġudizzjarji, tenut kont is-sigurtà tal-pubbliku b'mod ġenerali, l-operat tad-*diving centre,* u l-faċilità li din il-*compressor room* toffri kemm lil persuni li jiffrekwentaw id-*diving centre* kif ukoll lil persuni f'każ ta' emerġenza, il-binja ta' *compressor room* fis-sit identifikat fl-applikazzjoni tkun idonea u konformi mal-prinċipju li jiġi żgurat *"l-aħjar użu"* tas-sit pubbliku, skont kif meħtieġ mil-liġi.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

12. L-appellata eċċepiet preliminarjament li din il-Qorti għandha tordna l-isfilz tal-punti 2.12 u 2.13 tar-rikors tal-appell fejn ġew ikkwotati *websites* tal-organizzazzjoni internazzjonali tal-bugħaddasa, id-*Divers Alert Network*, għaliex dawn id-dokumenti ma kinux jiffurmaw parti mill-provi quddiem it-Tribunal. Qalet ukoll li l-uniku aggravju tal-appellant f'din l-istanza huwa ċċentrat fuq l-apprezzament allegatament żbaljat tal-fatti li għamel it-Tribunal meta dan ikkonstata li l-kamra tal-kumpressur tista' tiġi akkomodata fil-parti tal-lukanda li fuqha l-appellant diġà għandu titolu.

13. L-appellata spjegat li l-appellanta għandha biċċa art massiċċa fl-istess żona fejn hemm lukanda u ristorant, kif ukoll *diving school* b'ċens mill-appellata li jagħlaq fl-2061, kif ukoll żona oħra b'*encroachment* bl-imwejjed u s-siġġijiet. Qalet li dawn iż-żoni flimkien jammontaw għal 1,000m^2 ta' art li l-Gvern ta lill-appellanta b'titolu ta' ċens jew *encroachment.* Qalet ukoll li minkejja dan, l-appellanta qiegħda tippretendi li tnaqqar aktar art pubblika billi anke kamra żgħira għall-kumpressur tagħmilha fuq art tal-Gvern, minflok fuq art li diġà akkwistat mingħand il-Gvern b'titolu ta' ċens. L-appellata qalet li l-argumenti dwar is-saħħa u s-sigurtà huma biss pretensjoni sabiex l-appellanta tkun ttista' takkwista aktar art pubblika, u dan għaliex meta sar in-negozjar sabiex fejn kien hemm id-*diving school* isir ristorant, fil-kuntratt ta' rilokazzjoni li sar bejn l-appellanta u r-rappreżentant tad-*diving school,* ma kien sar l-ebda ftehim dwar fejn ser jitpoġġa l-kumpressur, u r-rappreżentant tad-*diving school* ma kienx jaf li l-ambjent propost fejn kellu jitpoġġa l-kumpressur kien proprjetà tal-Gvern u mhux tal-appellanta. L-appellata qalet li mill-provi rriżulta li l-appellanta lanqas biss ipprovat sib mezz sabiex takkomoda din il-kamra fuq art li hija diġà mikrija lilha. L-appellata qalet li l-appellanta ippruvat ssib kull skuża sabiex ma tużax art li diġà għandha titolu fuqha. L-appellata qalet ukoll li ħadd ma sforza lill-appellanta iċaqlaq ir-ristorant u d-*diving school* minn fejn kienu, u dan sar b'deċiżjonijiet tagħha stess, biex reġgħet spiċċat kellha bżonn, skont hi, żona oħra ulterjuri sabiex takkomoda l-bżonnijiet tad-*diving centre.* L-appellata qalet ukoll li ma jagħmel l-ebda sens dak li qalet l-appellanta li jekk hija topera minn fuq art tal-lukanda, dan jista' jikkawża xi tip ta' perikolu, u dan għaliex fil-passat huwa proprju dan li kien isir. L-appellata qalet li għalhekk it-Tribunal kien korrett fil-konsiderazzjonijiet tiegħu.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

14 . Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mit-Tribunal fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellata. Fir-rikors tal-appell tagħha l-appellanta tgħid li t-Tribunal naqas milli jagħmel evalwazzjoni korretta tal-provi ppreżentati minnha. L-appellanta tgħid li r-raġuni primarja għat-talba tagħha hija bbażata fuq konsiderazzjonijiet ta' sigurtà, u dan għaliex mill-provi prodotti minnha, hija rnexxiela tipprova li huma diversi r-raġunijiet għalfejn il-*compressor room* m'għandhiex tkun sitwata fl-ambjenti tal-lukanda, iżda għandha titqiegħed f'kamra 'il barra mil-lukanda. Spjegat li kien għalhekk li saret talba lill-Awtorità tal-Artijiet, l-ewwel sabiex din l-art identifikata minnha tingħata b'titolu ta' *encroachment,* u sussegwentement l-Awtorità tal-Artijiet intalbet tagħti n-*no objection* tagħha sabiex l-appellanta tapplika mal-Awtorità tal-Ippjanar ħalli fuq is-sit indentifikat minnha tagħmel *compressor room.* L-Awtorità tal-Artijiet irrifjutat li tagħti n-*no objection* tagħha sabiex l-appellanta tkun tista' tersaq bl-applikazzjoni tagħha quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, u huwa dan ir-rifjut li jifforma l-mertu ta' dan l-appell quddiem din il-Qorti.

15. Jirriżulta mill-provi li l-appellanta tiġġestixxi lukanda, u sabiex takkomoda faċilitajiet anċillari għal-lukanda, hija akkwistat medda ta' art tal-kejl ta' madwar elf metru kwadru, li parti minnha ngħatatilha b'titolu ta' ċens temporanju, u parti minnha b'permess ta' *encroachment.* Sabiex jakkomoda l-*compressor room* li hija meħtieġa mill-operatur tad-*diving school* li hija waħda mill-faċilitajiet anċillari għal-lukanda, l-appellanta rrikorriet quddiem l-Awtorità tal-

Artijiet, u talbet li titħalla tapplika quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex fuq art pubblika li fil-preżent qiegħda tintuża informalment u illegalment bħala post għall-parkeġġ tal-vetturi, hija tkun tista' tibni *compressor room.* Tgħid li dan qiegħed jiġi propost prinċipalment għal raġunijiet ta' sigurtà, sabiex din il-kamra tkun aċċessibbli l-ħin kollu f'każ ta' emerġenza, u anki sabiex il-kamra ma tkunx aċċessibbli għar-residenti tal-lukanda li possibilment jistgħu javviċinaw post fejn mhux suppost isir tipjip, u jikkawżaw inċidenti li jistgħu jkunu serji. Qalet ukoll li meta kamra ta' dix-xorta titqiegħed fl-ambjenti ta' lukanda, hemm riskju ta' kontaminazzjoni tal-ossiġenu li jrid jimtela, ma' gassijiet oħra li jkun hemm fl-arja.

16. Il-Qorti qieset dawn il-fatturi kollha, u ladarba l-appellanta insistiet li t-Tribunal naqas milli jagħmel apprezzament korrett tal-provi li kellu quddiemu, hija analizzat il-provi mill-ġdid, sabiex tkun f'pożizzjoni li tiddetermina jekk ir-rifjut tal-appellata tan-*no objection* mitlub mill-appellanta, kienx ġustifikat jew le. L-appellanta trid lil-*compressor room* ppjanata minnha, tinbena biswit il-lukanda tagħha. Iżda fl-istess waqt dan jista' jkun ta' xkiel għall-aċċess liberu tal-pubbliku li jrid jagħmel użu mit-taraġ li hemm fl-inħawi. Ir-ritratti esebiti f'*fol.* 60 u 61 fl-atti tal-proċeduri quddiem it-Tribunal, huma l-aqwa prova ta' x'inhu dak li qiegħed jiġi propost mill-appellanta. Mill-atti jirriżulta li l-appellanta għandha jekk trid biżżejjed spazju fl-ambjenti tal-lukanda fejn tibni l-*l-compressor room*, fuq art pubblika li diġà ġiet konċessa lilha, mingħajr ma jkollha l-ħtieġa li tagħmel talba lill-appellata għall-għoti ta' aktar art pubblika lilha għal dan l-iskop. Il-Qorti ma tistax tifhem ir-raġunament legali wara l-pretensjonijiet tal-appellanta, li fl-appell tagħha tinsisti li hija għandha xi forma ta' dritt li tingħata konċessjoni fuq art li m'hija sservi ta' ebda użu speċifiku,

għaliex dan huwa raġunament żbaljat u fazzjuż. L-art li l-appellanta qiegħda tipproponi li dwarha tressaq applikazzjoni għall-għoti ta' permess għall-iżvilupp, hija art pubblika, amministrata mill-appellata. L-Awtorità tal-Artijiet ssostni li la huwa fl-interess tagħha u lanqas fl-interess tal-pubbliku in ġenerali li l-appellanta tingħata aktar art pubblika ma' dik li diġà tokkupa sabiex tkompli tkabbar l-attività ekonomika tagħha, meta diġà tokkupa biżżejjed art pubblika fejn tista' tagħmel dan. Il-Qorti tqis li il-kwistjoni tas-sigurtà tal-*compressor room* huwa fattur li l-appellanta kellha tikkonsidra qabel ma ftiehmet dwar it-trasferiment tad-*diving school* minn ħdejn ir-restorant għal fejn il-lukanda, u mhux tqanqal il-kwistjoni f'dan l-istadju, partikolarment meta kienet taf li m'għandha l-ebda titolu fuq l-art li qiegħda tippretendi li tuża għall-bini tal-*compressor room*.

17. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti tqis li kemm id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li ma tagħtix in-*no objection* tagħha, kif ukoll is-sentenza appellata huma korretti u ma fihom xejn li għandu jiġi ċċensurat.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri fiż-żewġ istanzi huma a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur