MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

27 ta' Frar 2024

Rikors Numru 103/2023

John Paul Grech

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **John Paul Grech** ippreżentat fl-4 ta' Settembru 2023, li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

Illi l-esponent jiġġestixxi 'kiosk' magħruf bħala Ħondoq Kiosk u ilu jiġġestixxi 'kiosk' f'Ħondoq sa mis-sena 1982;

Illi din il-kiosk hi fuq art b'titlu ta' encroachment tal-Awtorita tal-Artijiet;

Illi l-esponent dejjem ħallas dak dovut lill-Awtorita tal-Artijiet u xtaq jirregolarizza spazju żgħir maġenb l-imsemmija 'kiosk';

Illi l-esponent kien ippreżenta talba biex ikun jista' idaħħal applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar pero għandu bżonn il-kunsens tal-Awtorita tal-Artijiet biex jippreżenta l-applikazzjoni quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar !;

Illi l-Awtorita tal-Artijiet ħarġet rifjut kontra t-talba għall-kunsens biex japplika mal-Awtorita tal-Ippjanar b'ittra datata 1 ta'Settembru,2023 ***mingħajr ma ingħata raġuni dettaljata u ġustifikata****;*

Illi kif jidher miċ-ċirkostanzi tal-każ, tali deċiżjoni tal-intimata Awtorita hi kkunsidrata bħala azzjoni drakonjana u u li tilledi il-possibilita li japplika u jissanzjona kif inhu dritt tiegħu skont il-liġijiet nostrani;

Illi preliminarjament, l-esponent jirrileva li tali rifjut tal-Awtorita tal-Artijiet permezz ta' ittra datata 1 ta'Settembru,2023 hi nulla minħabba li ma ssemmiex ir-raġunijiet dettaljati u l-argumentazzjoni għaliex it-talba tal-esponent ġiet miċħuda;

Illi dan hu dritt bażilari li l-intimata Awtorita naqset li tħares u ssegwi. Il-kliem "this would run counter to the provisions of Policy P5 of the OCA Policy" mhux biżżejjed bħala raġuni għal tali rifjut;

Illi din il-parti ta'sentenza ma tissodisfax ir-rekwiżiti tal-liġi għax inter alia mhijiex raġuni tajba iżda bbażata fuq kunsiderazzjonijiet irrilevanti għal każ odjern;

Illi għalhekk hu neċessarju li jkun hemm stħarriġ ġudizjarju minn dan l-Onorabbli Tribunal;

Illi fil-fatt tali rifjut mhuijiex tajba biex tiġġustifika dan u qari tal-Policy P5 jikkonferma dan u anzi, ma jeskludix tali applikazzjoni. Inoltre dan, huwa l-kompitu tal-Awtorita tal-Ippjanar li jara dan u jiddeċiedi pero l-Awtorita tal-Artijiet lanqas din il-possibilita ma hija tagħti lill-esponent;

*Illi l-esponent għandu dritt inter alia a bażi tal-**Leġiżlazzjoni Sussidjarja 552.26. (Regolarizzazzjoni ta' Żvilupp Eżistenti)** li japplika quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar iżda b'tali rifjut, l-Awtorita tal-Artijiet qed iċċaħħdu minn tali dritt;*

Illi fil-fatt l-artiklu 3 ta' din il-leġiżlazzjoni sussidjarja tibda' b'dan il-kliem:

"...Dawn ir-regolamenti għandhom l-iskop li jipprovdu għal proċeduri li permezz tagħhom kull persuna tista' titlob ir-regolarizazzjoni ta' żvilupp eżistenti li huwa rregolari...";

Illi b'riżultat ta' dan ir-rifjut, l-Awtorita intimata qed iġġib fix-xejn dan id-dritt mogħti mill-liġi lill-esponent;

Illi jiġi sottomess li l-interpretazzjoni ta' tali leġiżlazzjoni għandha ssir mill-Awtorita tal-Ippjanar u mhux mill-Awtorita intimata;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jirrileva illi tali rifjut qed ixejjen id-dritt tiegħu li jippreżenta applikazzjoni quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar u l-istess Awtorita tal-Artijiet poġġiet lill-esponent fl-impossibilita li qatt jippreżenta applikazzjoni kif inhu permessibbli mill-liġi tal-ippjanar;

Illi għalhekk, skont dak summenzjonat, l-esponent isostni li l-Awtorita tal-Artijiet kellha tagħti ċ-ċans lilu li japplika u bħal kulmin hu interessat, tista' tagħmel ir-rappreżentazzjoni jew oġġettjonijiet rilevanti kif stabbilit mill-liġi;

Illi tirrifjuta a priori, hija ċaħda drakonjana li xxejjen u tilliedi d-drittijiet tal-esponent u għalhekk ċertament ma jkunx ġustifikat il-fatt li jinħareġ rifjut għall-imsemmija talba;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn premessi l-esponent jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu:

1. *Qabelxejn u qabel is-smiegħ ta' dan l-appell skont il-liġi, dan it-Tribunal jiddikjara għall kull bon fini li qed jissospendi l-effetti tar-rifjut tat-talba datata 1 ta'Settembru,2023;*

2. *Jiddikjara in linja ta' reviżjoni tad-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet intimata, illi r-rifjut tat-talba tal-esponent John Paul Grech biex ikun jista' jippreżenta applikazzjoni quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar, għandu jiġi revokat u li għalhekk tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet datata 1 ta'Settembru,2023 fil-konfront tal-esponent u konsegwentement jiġu aċċettati l-oġġezzjonijiet tal-esponent għal waħda mir-raġunijiet sumenzjonati;*

3. *Jordna lill-intimata Awtorita tal-Artijiet sabiex f'dan il-każ tagħti l-kunsens tagħha biex l-esponent ikun f'pożizzjoni li jissottometti applikazzjoni quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar;*

4. *Jordna kwalunkwe provvediment ieħor xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fil-25 ta' Settembru 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. Illi din hija risposta għar-rikors ta' Appell ta' John Paul Grech;

2. Illi r-rikorrent permezz ta' applikazzjoni, bin-numru ta' referenza GLA12/2023/0209 b'referenza għaIl-Bajja ta' Ħondoq ir rummien, Qala-Gozo, QLA0000 applika sabiex jirregola l-estensjoni tat-tinda (tent) tal-kjosk eżistenti;

3. Illi b'deċiżjoni tal-ewwel (01) ta' Settembru tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023), lAwtorita tal-Artijiet iddeċidiet illi: "The Lands Authority is hereby refusing the request for a concession by encroachment, as per Article 31 (g)(H) of Chapter 573 of the Laws of Malta, for the following reasons. • The proposal seeks to sanction an illegal extension to the Outdoor Catering Area which is contiguous to the existing kiosk, and this would run counter to the provisions of Policy P5 of the OCA Policy";

4. Illi l-applikant ħassu aggravat u interpona dan l-appell;

5. Illi kuntrarjament għal dak li r-rikonnenti jirrileva id-deċiżjoni tar-rifjut tal-Awtorita tal-Artijiet, ma hix waħda nulla u dan għaliex appuntu ssemmi r-raġunijiet detalljati u l-argumentatazzjoni għaliex it-talba tiegħu ġiet miċħuda, hekk kif inhu kwotata iktar 'l fuq;

6. Illi l-istess rikorrenti fl-argumentazzjoni tiegħu quddiem dan l-Onorabbli Tribunal, ma jipprovdix id-deċiżjoni sħiħa li fuqha l-Awtorita tal-Artijiet iddeċidiet l-appikazzjoni in kwistjoni, u minflok qata' nofs id-deċiżjoni u pprovda lil dan l-Onorabbli Tribunal parti biss mid-deċiżżjoni tal-istess Awtorita tal-Artijiet;

7. Illi għalhekk ir-rikorrent naqas milli jipprovdi lil dan Onorabbli Tribunal stampa ċara u sħiħa tal-fatti in kwistjoni;

8. Illi oltre minn hekk ir-rikorrenti naqas milli jinforma lil dan l-Onorabli Tribunal illi huwa kien ingħata permess (approvat) għall-imwejjed u siġġijiet bir-referenza PA4172/15;

9. Illi kuntrarjament għal dak li jilmenta minnu r-rikkorent ma hux minnu illi l-Awtorita tal-Artijiet ħadet deċiżjoni drakonjana u li tilledi l-possibilta li l-istess rikorrenti japplika u jissanzjoni kif inhu dritt tiegħu skont il-liġijiet nostrani u dan ukoll a bażi talpunti sollevati hwan taħt imsemmija;

10. Illi primarjament ż-żona mitluba għat-tinda hija akbar mill-konċessjoni attwali, għalhekk fid-dawl ta' dan, l-applikazzjoni kellha tiġi miċħuda skont l-applikazzjonijiet preċedenti.

11. Illi referenza qed ssir għal Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta artiklu 9(1) illi jaqra : "Lawtorità kompetenti tista' tordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art u ttneħħija minn hemm ta' kull oġġett mobbli, meta: (b) tkun mogħtija b'encroachment, b'tolleranza jew b'titolu prekarju;";

12. Illi dan isaħħah il-fatt ili l-ownership huwa sħiħ tal-gvern f'dawk il-każijiet li l-art tkun mogħtija b'encroachment, b'tolleranza jew b'titolu prekarju u għalhekk l-istess gvern jista' jieħu lura l-art meta hekk ikun il-bżonn;

13. Illi a bażi ta dan kollu, min fuq li r-rikorrenti għandu titlu prekarju, l-istess r-rikorrenti jgħid li akkwista xi drittijiet;

14. Illi oltre minn hekk, minn fuq li r-rikorrenti għandu titlu prekarju, r-rikorrenti poġġa strutturi b'mod illegali u issa qed jittanta jissanzjonahom meta dan qabad u poġġa strutturi fuq art tal-gvern;

15. Illi referenza qed issir ukoll għal Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta artiklu 7(2) illi jaqra "(2) Bla ħsara għal xi setgħa jew funzjoni oħra mogħtija lilha b'dan l-Att jew ta' xi liġi oħra, għandha tkun il-funzjoni tal- Awtorità: (ċ) li 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 bħall-perimetru tal-kosta, ixxtut, portijiet, mollijiet, puntuni, portbeaches, postijiet ta' nżul, irmiġġi, kanali, akwadotti, lagi, spieri naturali, irdum, widien, pjazez pubbliċi, toroq, sqaqien, korsiji, rotot ta' aċċess għall-postijiet pubbliċi oħra inkluż dawk li jwasslu għall-perimetru talkosta, boskijiet, parki, żoni ta' importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta' importanza kulturali, soċjali, jew storiċi";

16. Illi l-art mertu tal-kawża qegħda viċin bajja u żona li riċentament l-amministrazzjoni preżenti iddikjarat li mhux ser isir żvillup fuqha;

17. Illi għalhekk jeżisti interess li ma jkomplix jitnaqqas l-ispazju pubbliku;

18. Illi referenza qed issir ukoll għal-rikors Numru 68/20 fl-ismijiet "Sharon Borg Vs LAwtorita` tal-Artijiet" 1 fejn jingħad "Dan ifisser li d-diskrezzjoni li trid teżerċita meta tiġi biex tiddetermina talba bħal dik odjerna hija li tara jekk b'dak mitlub hux se jsir laħjar użu mill-art pubblika. Kwindi tagħmel sewwa li biex tasal għad-deċiżjoni tagħha l-Awtorita` intimata tikkonsulta mal-Awtorita` responsabbli mis-sigurta` fit-toroq u tieħu l-veduti tagħha. Illi jirriżulta illi fil-każ in eżami dan huwa proprjament li sar.";

19. Illi dawn huwa appuntu kif bl-istess mod l-istess awtorita tiġi kkonsultata bħala sid talartijiet minn Awtoritajiet oħra;

20. Illi riferenza qed issir ukoll għal OCA Policy (ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "OCA Policy"), id-dispożizzjonijiet tal-Policy P5 speċifikament jgħidu: 1 Deċiża mit-Tribunal Ta' Reviżjoni Amministrattiva nhar l-4 ta' Marzu 2021. "P5 Allowable Outdoor Catering Areas in public open spaces (a) Squares, gardens or jetties or similar public space typologies In the case of squares, gardens, jetties or similar public space typologies, the permitting Authorities shall review and assess the requests for outdoor catering areas on a case-bycase basis, provided that these shall be expressly prohibited from public beaches. (b) Promenades or belvedere All the areas reserved for outdoor catering shall be limited to half the width of a promenade or belvedere. Outdoor Catering Areas on promenades or belvedere shall comply with Figure 3. In all areas, Outdoor Catering Areas which are contiguous and related to Kiosks shall be expressly prohibited.".

21. Illi għalhekk u in visa ta suespost l-Awtorita tal-Arijiet titlob li:
a. Tiċħad t-talbiet tal-appellant stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda: i. ġusta fil-forma u fis-sustanza; ii. li ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti. iii. li tinkludi raġuni skont il-prinċipju amministrattiv stabbilit, "the duty to give reason";
b. Tiċħad t-talbiet tal-appellant stante li l-Awtorita' intimata kienet fil-limiti taddiskrezzjoni meta ċaħet l-applikazzjoni odjerna;

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a formali konjizzjoni ta' dan lOnoroabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni GLA12/2023/0209 meħuda fl-ewwel (01) ta' Settembru tas-sena elfejn tleieta u għoxrin (2023).

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 1 ta' Settembru 2023 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni fejn talab in-*no objection* tal-istess Awtorita` sabiex jipproċedi mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex jirregolarizza estensjoni ta' tinda li hemm ma' *kiosk* ġewwa il-Bajja tal-Ħondoq, Għawdex kienet ġiet rifjutata. Ir-raġuni għal dan ir-rifjut hija s-segwenti, u ċioe`:

The proposal seeks to sanction an illegal extension to the Outdoor Catering Area which is continguous to the existing kiosk, and this would run counter to the provisions of Policy P5 of the OCA Policy.

Keiron Ellul, *case officer* mal-Awtorita` intimata, xehed illi r-rikorrent diġa' għandu favur tiegħu *encroachment* sabiex ipoġġi mwejjed u siġġijiet mal-*kiosk* in kwistjoni. Spjega pero` illi t-tinda li jrid jirregolarizza mal-Awtorita` tal-Ippjanar hija iktar mill-ispazju li fuqu għandu l-imsemmi *encroachment.* Spjega li dan l-*encroachment* kien ingħata żmien ilu qabel ma l-OCA Policy daħlet fis-seħħ.

Il-Perit Alex Bigeni, Perit inkarigat mir-rikorrent, xehed li l-klijent tiegħu kien qed jiġi mxekkel mill-ewwel mid-dritt li jressaq l-argumenti tiegħu quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u dan stante li jekk ma' jġibx in-nuqqas ta' oġġezzjoni mingħand l-Awtorita` intimata, il-klijent tiegħu ma jistax jipproċedi mal-Awtorita` tal-Ippjanar.

Ir-rikorrent xehed illi huwa ilu jiġġestixxi l-*kiosk* in kwistjoni mill-1982. Huwa stqarr li ma jħossx li hu ġust li l-Awtorita` intimata rrifjutat li tagħtih in-*no objection in principle* għax b'hekk ma ngħatax l-opportunita` li jressaq l-applikazzjoni tiegħu quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar.

Jo-Anne Grech, mart ir-rikorrent, ikkonfermat dak li xehed dwaru żewġha.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi mressqa jirriżulta li r-rikorrent għandu permess ta' *encroachment* fuq is-sit fejn jiġġestixxi *kiosk* u wkoll għandu permess ta' *encroachment* sabiex ipoġġi mwejjed u siġġijiet biswit l-istess *kiosk* u dan kif jirriżulta minn pjanta immarkata bħala Dokument 5 a fol. 83 tal-proċess. Illi mill-pjanta Dokument 7 sottomessa mill-Perit tar-rikorrent mal-applikazzjoni tiegħu[1] u mir-ritratti esebiti man-Nota tal-Awtorita` intimata ppreżentata fid-29 ta' Novembru 2023,[2] huwa bil-wisq evidenti illi r-rikorrenti użurpa art pubblika iktar minn dik konċessa lilu b'*encroachment.* Illi mill-pjanta Dokument 7 jirriżulta wkoll illi t-tinda li r-rikorrent qiegħed jitlob li jissanzjona tkopri kemm il-parti fejn għandu *encroachment* u kemm dik il-parti fejn qiegħed jokkupa b'mod abbużiv.

Illi l-ewwel aggravju mressaq mir-rikorrent huwa li ma ngħatax raġuni dettaljata u ġustifikata għar-rifjut tal-applikazzjoni tiegħu.

It-Tribunal qies dak komunikat fid-deċiżjoni appellata u jqis illi l-istess deċiżjoni hija waħda li tinforma b'mod adegwat lil min jirċiviha dwar ir-

[1] A fol. 85
[2] Dokument 8 u 9 a fol. 86 u 87

raġuni tar-rifjut. Di piu`, it-Tribunal josserva illi anke jekk wieħed kellu jargumenta li ma jafx xi tgħid l-OCA Policy, l-istess Policy hija pubblikata fuq il-*website* tal-Awtorita` intimata. Di piu` jirriżulta illi fil-każ partikolari, ir-rikorrent kien inkariga Perit biex jgħinu fis-sottomissjoni tal-applikazzjoni tiegħu, u kwindi ċertament li l-Perit tiegħu kien ben konxju ta' dak li tgħid l-imsemmija Policy. Illi kwindi t-Tribunal iqis li l-mod kif ġiet komunikata r-raġuni tar-rifjut kienet waħda adegwata fiċ-ċirkostanzi.

It-Tribunal se jqis issa jekk l-istess rifjut kienx wieħed ġustifikat u jekk bir-rifjut tagħha l-Awtorita` intimata qegħdiex iċċaħħad lir-rikorrent mid-dritt tiegħu mogħti ai termini tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 552.26 ((Regolarizzazzjoni ta' Żvilupp Eżistenti).

Illi fil-fehma tal-Awtorita` intimata, ir-raġuni tar-rifjut hija ġustifikata in vista tal-Policy P5 tal-OCA Policy. Illi din il-*Policy* ġiet maqbula bejn diversi entitajiet governattivi, fosthom id-Dipartiment tal-Artijiet u l-Awtorita` tal-Ippjanar fl-2016 u tirregola, fost affarijiet oħra, it-tpoġġija ta' mwejjed u siġġijiet u affarijiet anċillari fuq art pubblika. Illi l-istess Policy tipprojbixxi li jinħareġ permess għal kwalunke *outdoor catering area* fuq art pubblika biswit gabbana. Din il-*Policy* tagħti wkoll id-definizzjoni ta' gabbana u tgħid li *"**kiosk refers to all types of kiosks, be they merely small food stalls, kiosks that are permanently fixed to a particular site, mobile kiosks occupying a fixed space on a permanent basis, or mobile hawkers.**"*

Testwalment il-Policy P5 tghid hekk:

P5 Allowable Outdoor Catering Areas in public open spaces

(a) Squares, gardens or jetties or similar public space typologies.

In the case of squares, gardens, jetties or similar public space typologies, the permitting Authorities shall review and assess the requests for outdoor catering areas on a case-bycase basis, provided that these shall be expressly prohibited from public beaches.

(b) Promenades or belvedere.

All the areas reserved for outdoor catering shall be limited to half the width of a promenade or belvedere. Outdoor Catering Areas on promenades or belvedere shall comply with Figure 2.

In all areas, Outdoor Catering Areas which are contiguous and related to Kiosks shall be expressly prohibited.

Illi t-Tribunal jirrileva illi skont id-definizzjoni mogħtija mir-Regolamenti Dwar Stabbilimenti li Jipprovdu l-Ikel (L.S. 409.15) **"gabbana"** tfisser ***"stabbiliment li jipprovdi ikel u li tkun aċċessibbli għall-pubbliku, sew jekk gabbana fissa sew gabbana f'post fiss, li jkollha bħala skop primarju***

l-bejgħ ta' ikel u, jew xorb li jiġu kkunsmati mhux fil-post skond standards imniżżla fis-Sitt Skeda." Illi għaldaqstant, kuntrarjament għal dak li qiegħed jagħmel ir-rikorrenti, skont il-leġislazzjoni viġenti huwa ċar illi l-ikel u x-xorb mibjugħa minn gabbana mhux intiż li jkun ikkonsumat fuq il-post. Dan għaliex stabbiliment fejn l-ikel u x-xorb jiġi kkonsumat fuq il-post jaqa' f'kategorija oħra ta' stabbilimenti fejn l-obbligi tal-operatur huma iktar onerużi. Dawn l-obbligi jistgħu faċilment jiġu komparati meta wieħed jara d-diversi Skedi tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 409.15. Eżempju wieħed huwa li f'gabbana mhux rikjest li jkun hemm *toilets* filwaqt li fi *snack bar*, jekk dan joffri ikel biex jiġi kkonsumat fuq il-post, irid ikun hemm *toilets* separati għan-nisa u rġiel flimkien ma' *sinks,* fost diversi affarijiet oħra.

Illi t-Tribunal jifhem li fil-passat, probabilment qabel ma ġiet *in vigore* l-OCA Policy, ir-rikorrent ingħata permess ta' *encroachment* għat-tpoġġija ta' mwejjed u siġġijiet madwar il-*kiosk* in kwistjoni, pero` l-istess permess huwa min-natura tiegħu wieħed temporanju u ma jnissel f'dak li jikkonċedieh l-ebda obbligu li jibqa' jikkonċedieh għal żmien indefinit jew li addirittura jiġi konċess ieħor fuq parti oħra biswit l-istess *kiosk*. Konċessjoni ta` *encroachment* mhijiex kirja iżda tibqa` għand il-konċedent *at the pleasure of the Government.* Illi fil-fehma tat-Tribunal meta l-Awtorita` ġiet biex tikkunsidra l-applikazzjoni in kwistjoni, u ċioe` s-sanzjonar ta' tinda li mhux biss qed tkopri art pubblika li fuqha ingħatat *encroachment,* iżda wkoll art li r-rikorrent m'għandu ebda permess li jokkupa, għamlet sew li qagħdet attenta li timxi mal-*policy* viġenti stante li ma kien hemm ebda raġuni għala għandha tiddipartixxi minnha. L-Awtorita` intimata kienet raġjonevoli meta applikat il-*policy* b'mod oġġettiv kif għamlet f'każijiet oħra li dan it-Tribunal kellu l-opportunita` li jeżamina. Għaldaqstant ma jsib xejn inġust jew irraġjonevoli fil-fatt li l-Awtorita` intimata applikat *policy* li għandha tapplika fil-konfront ta' kull gabbana f'Malta u ċioe` billi rrifjutat li tagħti l-kunsens tagħha biex tiġi sanzjonata t-tinda in kwistjoni.

Illi r-rikorrent ħassu aggravat ukoll illi bir-rifjut tagħha l-Awtorita` intimata ċaħħditu mill-possibilita` li japplika għas-sanzjonar tat-tinda in kwistjoni ai termini tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 552.26. Illi minn qari tal-istess Leġislazzjoni huwa ċar ħafna illi, l-ewwel u qabel kollox, ai termini tar-Regolament 3, jista' jiġi regolarizzat:

(a) dak l-iżvilupp irregolari li jinsab, fit-totalità tiegħu,ġewwa Żona ta' Żvilupp;

(b) dak l-iżvilupp irregolari li jinsab fit-totalità tiegħu ġewwa l-konfini ta' Settlements Rurali f'Kategorija 1kif delineat fil-Pjanijiet Lokali;

(ċ) dak l-iżvilupp irregolari li jinsab ġewwa Żona ta'Żvilupp iżda parzjalment jestendi għal fuq iż-Żona Barra mill-Iżvilupp; jew

(d) dak l-iżvilupp irregolari, li jinsab ġewwa Żona ta'Żvilupp, li huwa kopert minn konċessjoni ta' Kategorija B maħruġa skont it-Tmien Skeda li tinsab mal-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Ivżilupp qabel id-dħul fis-seħħta' dawn ir-Regolamenti.

Illi dan it-Tribunal mhux se jesprimi ruħu jekk dak li talab li jirregolarizza r-rikorrent jaqax fil-parametri tar-Regolament 3, pero` josserva illi ai termini tal-*proviso* tar-Regolament 4 (b), jekk applikant ma jkunx is-sid tal-iżvilupp eżistenti, is-sid irid jagħti l-kunsens tiegħu għal dak l-iżvilupp.

Illi kwindi hija l-liġi stess li tesiġi li sid l-art, f'dan il-każ l-Awtorita` intimata, tagħti l-kunsens tagħha jew mod ieħor u kwindi l-istess Awtorita` m'arrogat fuqha ebda poter li huwa mħolli esklussivament f'idejn l-Awtorita` tal-Ippjanar. Kwindi ma hu minnu xejn li l-Awtorita` intimata qiegħda b'mod arbitrarju tpoġġi lir-rikorrent fl-impossibilita` milli jipproċedi bl-applikazzjoni tiegħu mal-Awtorita` tal-Ippjanar, u dana għaliex l-Awtorita` intimata qiegħda teżerċita dritt li tagħtiha l-istess liġi li abbażi tagħha r-rikorrent irid jitlob ir-regolarizzazzjoni.

Illi t-Tribunal jirrileva illi ladarba ġie stabbilit illi r-rikorrent għandu għadd ta' illegalitajiet fuq is-sit in kwistjoni, huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata hija fid-dover li tieħu dawk il-passi neċessarji biex dan l-abbuż ma jibqax iseħħ. Dan qiegħed jingħad għaliex ma tridx tingħata l-impressjoni li l-Awtorita` intimata mhux qed tapplika l-*policy* fil-konfront ta' kulħadd l-istess.

Illi fl-aħħarnett it-Tribunal huwa konxju illi f'diversi lokalitajiet f'Malta jeżistu diversi gabbani li qegħdin jitħallew jokkupaw l-art ta' madwar l-istess gabbani b'mod abużiv għaliex ladarba teżisti *policy* din għandha tiġi applikata u iktar importanti **<u>infurzata</u>.** Jekk l-Awtorita` tonqos milli twettaq l-infurzar meħtieġ allura tista' tinħoloq dik il-kredenza li l-Awtorita` intimata mhux qed timxi ma' kulħadd l-istess. Dan jista' jkun ma jkunx il-każ, pero` n-nuqqas ta' infurzar serju jista' jwassal għal din is-sitwazzjoni ta' użurpazzjoni ta' art pubblika a detriment taċ-ċittadini li jiġu mċaħħda milli jużaw liberament l-istess art. Illi dan it-Tribunal mhux l-ewwel darba li ġibed l-attenzjoni dwar dan il-fatt għaliex iħoss li hu nġust li jikteb is-sentenzi fejn jagħti raġun lill-Awtorita` intimata u mbagħad jitħalla ksur

sfaċċat tal-*policies* viġenti. Filwaqt li l-Awtorita` intimata tkun qed tagħmel dmirha meta timxi mal-*policies* viġenti mhux l-istess jista' jingħad jekk ma tinfurzax id-deċiżjonijiet tagħha stess, iktar u iktar fuq siti ta' sbuħija naturali bħal dak in kwistjoni.

Għaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal qiegħed jikkonvalida d-deċiżjoni appellata, jawspika li l-appell li għadu kif sar fil-paragrafu preċedenti iwassal għal azzjoni xierqa da parti tal-Awtorita` intimata kull fejn hemm abbuż minn art pubblika.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrent u konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur