MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

11 ta' Settembru 2023

Rikors Numru 9/2023

Stephen Cremona f'isem u in rappreżentanza ta' Gillieru Catering Company Limited

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Stephen Cremona *nomine*** ippreżentat fis-7 ta' Frar 2023, li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

A. ***Fatti***

1. *Illi permezz ta' applikazzjoni datata is-sitta u għoxrin (26) ta' Awissu tas-sena elfejn, tnejn u għoxrin (2022), bin-numru ta referenza GLA12/2022/1205, ir-rikorrent kien issottometta applikazzjoni mal-Awtorita' intimata għal Request for the Grant of Encroachment of Government Property in terms of Article 31 (g) (h) of Chapter 573 of the Laws of Malta, u dan għall-kostruzzjoni ta' compression room esterna għal ċentru ta' water diving ġewwa l-Gillieru Harbour Hotel, Triq il-Knisja, San Pawl il-Baħar SPB3256, kopja ta' liema applikazzjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokument 'A'.***

2. *Illi din it-talba għal encroachment kienet saret proprju sabiex ir-rikorrent ikun jista' jiġġestixxi n-negozju tiegħu aħjar, u senjament sabiex hu jkun jista' jpoġġi l-kumpressuri li jintużaw fiċ-ċentru tad-diving ġewwa din il-kamra fuq barra tal-lukanda, b'dana illi dawn ikunu jistgħu jintużaw il-kumpressuri mingħajr ma jiddisturbaw lir-residenti tal-istess lukanda.*

3. *Illi kien hemm raġunijiet oħra għall-ħtieġa ta' dan l-encroachment permit, fosthom minħabba raġunijiet ta' sigurta' tal-klijenti tar-rikorrent, u sabiex l-kumpressuri jinżammu dejjem f'post sikur u adegwat sabiex tista' tiġi ġestita l-attivita' ekonomika taċ-ċentru tad-diving.*

4. *Illi l-applikazzjoni tirrigwarda porzjon ta' art żgħir ta circa 6mk f'art pubblika ferm akbar li ma hijiex intiża sabiex tkun aċċessata u ntużata għall-parkeġġ, tant li hemm sinjal ta' NO ENTRY fis-sit fejn qiegħed jiġi propost li jsir l-iżvilupp in kwistjoni. Kopja tal-pjanti tas-sit in kwistjoni qiegħda tiġi hawn annessa ma' dan ir-rikors u mmarkata bħala* ***Dokument 'B'****.*

5. *Illi permezz ta' komunikazzjoni ossia email datata t-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru tas-sena elfejn, tnejn u għoxrin (2022), l-Awtorita' intimata kienet informat lir-rikorrent u lill-Perit tiegħu Christopher Micallef li l-applikazzjni surriferita ma kellhiex tkun dik sottomessa, u minflok ġie mitlub jissottometti applikazzjoni 'PLA1'. Kopja tal-imsemmija komunikazzzjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokument 'Ċ'****.*

6. *Illi in segwitu tal-imsemmija komunikazzjoni surriferita, ir-rikorrent issottometta applikazzjoni ġdida 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' riferenza PLA1/2022/3127, kopja ta' liema applikazzjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokument 'D'****.*

7. *Illi r-rikorrent ġie notifikat, permezz ta' deċiżjoni tal-Awtorita' intimata datata t-tmintax (18) ta' Jannar tas-sena elfejn, tlieta u għoxrin (2023), minn issa 'l quddiem riferita bħala d-"****Deċiżjoni****", illi l-applikazzjoni tiegħu kienet ġiet miċħuda. Kopja tal-imsemmija Deċiżjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokument 'E'****.*

8. *Illi r-raġuni mogħtija għal din id-Deċiżjoni hija li*

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

9. *Illi r-rikorrent iħossu aggravat bl-imsemmija Deċiżjoni, u għaldaqstant qiegħed jinterponi dan l-umli appell bis-segwenti aggravji, u dan ai termini tal-Artikolu 57 tal-Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet (Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta).*

B. Aggravji

10. *Illi l-aggravji huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:*

(I) *Illi fl-ewwel lok, id-Deċiżjoni hekk kif mogħtija mill-Awtorita' intimata hija nieqsa minn kull motivazzjoni li tista' twassal lir-rikorrent sabiex jifhem kif u a bażi ta' liema policies u prinċipji din l-istess deċiżjoni ittieħdet.*

(II) *Illi għall kull buon fini, jingħad li l-applikazzjoni tar-rikorrent hija konformi mal-Liġijiet u Policies viġenti u għalhekk ma kien hemm l-ebda raġuni valida 'l għaliex din l-applikazzjoni tiġi rifjutata, iżjed u iżjed meta l-istess Awtorita' intimata, lanqas biss tagħmel referenza a bażi ta' liema policies u liġijiet qiegħda tibbaża d-deċiżjoni tagħha.*

(III) *Illi bid-dovut rispett, il-mod u l-manjiera kif ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni huwa bil-wisq inġust versu d-drittijiet tar-rikorrent għall-konsiderazzjoni xierqa ta' dawn l-applikazzjonijiet u dan hekk kif il-mod li ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni, tirrispekkja proċedura raffrettata u sommarja, mingħajr l-ebda deliberazzjoni u raġunijiet – li ċertament m'għandux ikun il-każ.*

(IV) *Illi inoltre l-Awtorita' intimata pprovdiet raġuni invalida u li teċċedi l-kompetenza tagħha, u dan stante li bil-motivazzjoni provduta, ċioe' li tali żvilupp propost għall-'external compressor room' mhux neċessarju minħabba li "since this facility can be accomodated within the confines of the applicant's property", hija kunsiderazzjoni teknika u li trid, se mai, tiġi ġġustifikata mir-rikorrent bis-sottomissjoni tad-'Development Planning Application'. Fil-każ in diżamina, l-Awtorita' intimata qiegħda saħansitra tipprekludi lill-istess rikorrent milli jagħmel dan l-ewwel pass u jissottometti l-applikazzjoni tiegħu quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar. Għaldaqstant, id-Deċiżjoni li ċaħdet lir-rikorrent milli saħansitra jissottometti applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet waħda prematura u nġusta għall-aħħar.*

(V) *Illi inoltre, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Awtorita' intimata naqset milli tagħti kwalunkwe raġuni valida kif waslet għall-konklużjoni li "this facility can be accommodated within the confines of the applicant's property." Dan iktar u iktar meta wieħed iqis li l-proprjeta' tar-rikorrent tintuża bħala lukanda, u għaldaqstant ċertament ma huwiex idoneju jew raġjonevoli li kumpressuri li jagħmlu ħafna storbju jinżammu hemm.*

(VI) *Illi fid-Deċiżjoni tagħha, l-Awtorita' tindika li s-sit jintuża bħala "informal parking". L-Awtorita' tonqos milli tindika li tali sit ma huwiex intiża jew inkella indikata bħala parkeġġ, tant illi hemm sinjal ta' NO ENTRY proprju sabiex dan is-sit ma jintużax għall-parkeġġ u ghaldaqstant l-uzu ta' parkegg anki jekk informali huwa illegali ghall sabiex il-karozzi jidhlu hemm qed imorru kontra sinjal "No Entry".*

(VII) *Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju tas-suespost, ir-rikorrent jissodisfa l-kriterji kollha stipulati sabiex jingħata encroachment permit ai termini tal-Artikolu 31 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li l-użu taċ-ċentru tad-diving huwa staġjonali, filwaqt li l-użu speċifiku huwa sabiex tigi gestita attivita ekonomika ta' ċentru tad-diving, liema attivita ekonomika r-rikorrent għandu l-permessi kollha neċessarji sabiex jiġġestixxi.*

(VIII) *Illi d-Deċiżjoni tilledi d-drittijiet leġittimi tar-rikorrent li ilu għal diversi snin jopera mill-istess post. Inoltre, id-Deċizjoni tmur kontra l-prinċipji ta' reasonableness, ġjaladarba hu kellu mqar jitħalla jissottometti applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar u semmai imbagħad tiġi evalwata l-applikazzjoni għall-encroachment mill-Awtorita' intimata, liema kriterji ta' encroachment ir-rikorrent jippremetti li huwa jissodisfa.*

C. Talbiet

Għaldaqstant in vista tas-suespost, ir-rikorrent qiegħed umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu:

i) *Iħassar, Jirrevoka u Jannulla d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata datata it-tmintax (18) ta' Jannar tas-sena elfejn, tlieta u għoxrin (2023) fejn l-Awtorita' ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrent 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' riferenza PLA1/2022/3127 ġewwa s-sit Gillieru Harbour Hotel, Triq il-Knisja, San Pawl il-Baħar SPB3256; u*

ii) *Jordna lill-Awtorità intimata sabiex tilqa' u tapprova l-applikazzjoni tar-rikorrent 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' riferenza PLA1/2022/3127 ġewwa s-sit Gillieru Harbour Hotel, Triq il-Knisja, San Pawl il-Baħar SPB3256 u dan sabiex ikun jista' jitkompla l-proċess quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar, filwaqt li jagħti dawk il-provvedimenti l-oħra kollha li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu li huma xierqa u opportuni.*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fl-24 ta' Frar 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Stephen Cremona f'isem u in rappreżentanza ta' Gillieru Catering Company;*
2. *Illi l-appellanti għamlu talba lill-Awtorita' tal-Artijiet (applikazzjoni numru PLA1/2022/3000 :-*

   'Request for the consent of the Lands Authority to submit a development planning application in terms of Article 71(4) of Chapter 552 of the Laws of Malta'
3. *Illi l-applikazzjoni kienet miċħuda mill-Awtorita' intimata permezz ta' ittra datata tmintax ta'Jannar , elfejn tlieta u għoxrin (2023)*

   The requested site is unlet Government property forming part of a larger area used for informal parking adjacent to the littoral area. The proposed occupation of the site for use as compressor cannot therefore be justified since this facility can be accomodated within the confines of the applicant's property.
4. *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'din id-deċizjoni u għalhekk intavolaw dan l-appel;*

5. *Illi l-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*

Elenku ta' Punti fuq l-Aggravji tal-Appell

I. *Illi t-talba tal-appellant għandha tigi micħuda stante li d-decizjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda gusta fil-forma u fis-sustanza liema deċiżjoni giet meħuda wara li gew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*

II. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet issostanzjat id-deċiżjoni tagħha, liema deċiżjoni ġiet mgħarrfa lir-rikorrent a bażi tal-pinċipji stabiliti mill-qrati li jlaħħqu l-kriterji ta 'duty to give reasons ' u għalhekk m'hemm l-ebda mod li l-argument tar-rikorrenti li d-deċiżjoni tal-Awtorita' kienet rafrettata u bla motivi, jista' jiġi ġustifikat*

III. *Illi r-rikorrrent donnu qed jitgerfex bejn il-permess ta' encroachment li talab inizjalment u l-permess ghal no objection li intalab riċentament u li qed issir l-appell odjern minnu*

IV. *Illi għalhekk kwalunkwe fir-rikoes promotur li fiha qed jingħad li jissusistu l-elementi kollha sabiex jinħareġ permess ta' encroachment, għandha tiġi skartata minn dan l-Onorabbli Tribunal stante li dan mhuwiex appell minn deċiżjoni fuq permess ta' encroachment iżda appell minn deċiżjoni fuq no objection, żewġ materji kompletament differenti;*

V. *Illi bla preġudizzju għall-argument sureferit , l-Awtorita' fl-ebda mument ma ħolqot xi aspettativa leġittima li r-rikorrent kien ser jingħata xi permess ta' no objection. Tant kemm hu hekk li anke meta l-Awtorita' tati permess sabiex applikant imur japplika għall-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar (jew no-objection), dan il-permess jingħata soħħett li l-Awtorita' tista ma taqbilx mal-permess finali;*

VI. *Illi għalhekk l-Awtorita' tal-Artijiet ħadet deċiżjoni amministrattiva skont fatti indisputibbli;*

VII. *Illi għalhekk l-Awtorita' ddeċidiet skont l-obbligi legali imposti fuqha dettati minn* ***Artikolu 7(2) (c) tal-Kapitolu 563*** *tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċar illi sta għall-Awtorita' tal-Artijiet biex "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".*

VIII. *Illi fil-każ de quo , l-Awtorita tal-Artijiet ħarset l-interessi taċ-ċittadin meta iddeċidiet li ma tkompliex titnaqqar art pubblika speċifikament parkeġġ (għalkemm wieħed informali) , meta kumpressur żgur kellu spazju fejn issir fil-lukanda tal-istess rikorrenti*

IX. *Illi l-argument tar-rikorrent li dan il-kumpressur ma jistax isir fil-lukanda minħabba l-ħsejjes li jiġġenera, hu pjuttost fallaċi, stante li jekk verament dan il-kumpressur għandu probolemi ta' ħsejjes spejjez , din il-problema m'għandhiex issir tar-resident tal-lokalita', sabiex ir-residenti tal-lukanda ma jisimgħux dawn il-ħsejjes.*

X. *Illi inoltre dan l-Onorabbli Tribunal ,kemm –il darba kkostata li ħadd m'għandu jippretendi xi jedd assolut li jingħata xi drittijiet fuq art tal-Gvern;*

XI. *Illi finalment dan it-Tribunal kemm -il darba iddeċieda u pronunċja ruħu wkoll li ma jista' qatt jissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorita tal-Artijiet*

XII. *Illi l-Awtorita qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri*
XIII. *Illi għalhekk m'hemm l-ebda raġuni għala dan l-,Appell għandu jintlaqa'*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli 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 u jiċħad dan l-appell

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 18 ta' Jannar 2023 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu għall-kunsens tal-istess Awtorita` sabiex jipproċedi b'applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex jibni *external compressor room* għal *diving centre* kienet ġiet rifjutata għar-raġuni segwenti, u ċioe`:

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

Norton Chalker, uffiċjal mal-Awtorita` intimata, xehed illi l-art fejn ġie propost li ssir il-*compressor room* in kwistjoni tifforma parti minn art ikbar li tintuża bħala parkeġġ informali. Spjega li r-rikorrent diġa' jokkupa biċċa art pubblika b'ċens li jagħlaq fl-2061 filwaqt li jgawdi wkoll minn permess ta' *encroachment* ieħor. Spjega li l-art pubblika li preżentement qiegħda fil-pussess tar-rikorrent hija ta' ċirka elf metru kwadru (1000mk). 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 ambjenti 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-attivita` 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' sigurta` 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-Awtorita` ta' l-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 il-kunsens tal-Awtorita` intimata. Huwa spjega r-raġunijiet għala identifika l-ambjenti in kwistjoni sabiex fuqha tinbena l-istess kamra, fosthom sabiex il-kompressur jintela' 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 kien 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 xi 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 se joperaw ma kellux faċilita` 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 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-Awtorita` intimata rrifjutat l-applikazzjoni tar-rikorrent *nomine* abbażi tar-raġuni illi s-sit mitlub jinsab f'*area* ta' parkeġġ informali u li l-faċilita` ta' *compressor room* tista' tiġi akkomodata fil-konfini tal-proprjeta` 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 a bażi 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 ebda referenza għal xi *policy* partikolari, it-Tribunal

ifakkar li l-Awtorita` 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 Awtorita` 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-Awtorita` u li dan it-Tribunal kellu l-opportunita` li jeżamina f'dawn is-sitt snin li ilu jitratta appelli minn deċiżjonijiet tal-Awtorita` intimata. Mill-*case officer report* jirriżulta li saret id-debita deliberazzjoni u għalhekk dan it-Tribunal ma jsib xejn x'jiċċensura mil-lat ta' proċessar 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 (1000mk) 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-Kumpanija 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. Pero` peress li l-maltemp fix-xitwa kien qed jimpediha milli topera s-sena kollha, l-istess soċjeta` laħqet ftehim mar-rikorrent *nomine* sabiex tittrasloka għal taħt il-lukanda. Dan għamlitu minkejja li fiż-żmien li ttraslokat ma kienx hemm il-faċilita` 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 (12mk) sabiex ikun jista' jibni *compressor room* għall-użu tad-*diving centre* biswit. Illi pero` 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 iktar 'il fuq.

Illi l-oġġezzjoni tal-Awtorita` 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 interessi privati kummerċjali. Illi l-Awtorita` intimata m'għandha ebda obbligu li

bilfors trid tagħti *encroachment* jew ma toġġezzjonax għal żvilupp fuq art pubblika. Anzi, kif ingħad iktar 'il fuq, l-Awtorita` 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-Awtorita` intimata. Illi t-Tribunal ma jaqbilx ma' dan l-aggravju għaliex ma hemm bżonn ebda *expertise* teknika biex wieħed jieħu in konsiderazzjoni l-entita` 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 diġa għandu madwar elf metru kwadru (1000mk) ta' art pubblika konċessa lilu, anke jekk ovvjament għal din il-konċessjoni qed jitħallas xi forma ta' korrispettiv, u per di piu` 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' mal-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 jiġi konċess lilhom dak li qed jitolbu permezz tal-applikazzjoni in kwistjoni.

Illi dan it-Tribunal, filwaqt li jifhem il-kwistjonijiet ta' sigurta` li spjegaw dwarhom il-Perit Micallef u l-operatur tad-*diving school,* ma huwiex tal-fehma illi l-Awtorita` 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* irid 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-Awtorita` intimata tikkonċedilu art pubblika biex jimmassimizza l-introjtu tiegħu mill-proprjeta' privata tiegħu.

Illi fl-aggravji tiegħu ir-rikorrent *nomine* semma wkoll illi din il-*compressor room* ma tistax tiġi akkomodata fil-parametri tal-lukanda stante l-ħafna storbju tal-kumpressuri. Apparti l-fatt li din il-kunsiderazzjoni messħa saret qabel ma id-*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-Awtorita` intimata ssemmi wkoll illi s-sit li qiegħed jintalab jintuża bħala parkeġġ informali. Illi r-rikorrenti ippreżenta ritratti li jindikaw illi fuq is-sit in kwisjtoni u fil-viċinanzi jistgħu jidħlu biss vetturi biex iħottu l-merkanzija u mhux biex jibqgħu ipparkjati hemm.[1] Illi jirriżulta li s-sinjali ta' "No Entry" mhux qed jiġu osservati u li għalhekk inħoloq speċi ta' parkeġġ informali fl-akwata. Pero` t-Tribunal jirrileva illi bin-nuqqas ta' osservazzjoni tas-sinjali tat-traffiku ma jfissirx illi l-fatt li qed jipparkjaw il-vetturi allura l-awtorita` għandha tikkunsidra li l-istess sit ġie transformat 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 awtorita` pubblika ma tista' qatt tibbaża deċiżjoni tagħha fuq xi tip ta' illegalita`.

Illi finalment it-Tribunal jagħmel referenza għall-aħħar aggravju mressaq mir-rikorrent *nomine*, u ċioe` li l-Awtorita` intimata kellha mqar tħallih jissottometti applikazzjoni quddiem l-Awtorita` ta' l-Ipjanar u mbagħad 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-Awtorita`intimata ikollha xi oġġezzjoni għal xi żvilupp, hija tagħti l-kunsens tagħha biex applikant japplika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, iħallas ammont ta' miżati, u mbagħad tiċħadlu t-talba għal *encroachment.* La darba l-Awtorita` 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 għaddej u mbagħad naraw. Il-proċess amministrattiv kif suġġerit mir-rikorrent *nomine* ċertament mhux wieħed li dan it-Tribunal jikkondividi u dan għaliex fil-fehma tiegħu jekk l-Awtorita` 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 irraġjonevoli 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-proprjeta` 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 iktar 'il fuq.

[1] Dokument A 1 sa A3 a fol 133 sa 135

DECIDE

It-Tribunal, għar-raġunijet hawn fuq spjegati, qiegħed jilqa' parzjalment l-ewwel talba tar-rikorrent *nomine* in kwantu qiegħed jirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni appellata fejn l-Awtorita` ikkunsidrat 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-proprjeta` tar-rikorrent *nomine*, u għaldaqstant jiċħad il-kumplament tat-talbiet tar-rikorrent *nomine*. Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata safejn dawn huma kompatibbli ma' dak li ntqal hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur