MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

26 ta' Lulju 2018

Rikors Numru 15/2018

Amanda Vassallo Tanti

Vs

Awtorita` ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Amanda Vassallo Tanti** ipprezentat fl-20 ta' Frar 2018 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:-

"

1. *Illi hija applikat ghal "No Objection in Principle" sabiex tqieghed imwejjed u siggijiet fuq ir-ramel biswit il-kiosk bl-isem Munchies Spaggia D'Oro, fir-Ramla tal-Mixquqa, Mellieha li hemm adjacenti ma triq pubblika (Nru tal-file CIP300/2017) (Pjanta annessa u markata "Dok. A");*

2. *Illi b'decizjoni tal Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet datata 19 ta' Jannar tas-sena 2018 l-applikazzjoni taghha giet michuda;*

3. *Illi hija thoss ruha aggravata b'din id-decizjoni u ghalhekk qed tinterponi minnha appell quddiem dan it-Tribunal ai termini tal-Artikolu 57 tal-Att Dwar l-Awtorita' tal-Artijiet (Kap. 563 tal-Ligijiet ta' Malta).*

4. *Illi r-raguni li nghatat ghal tali rifjut kienet illi "... minhabba li l-bajja tar-ramel diga hija limitata, il-Kumitat ma jaqbilx li tibqa' talloka partijiet mil-bajja". (Decizjoni annessa u mmarkata "Dok. B").*

5. *Illi l-aggravju tal-appellanti jikkonsisti fil-fatt illi l-"bajja tar-ramel" ma hix verament limitata fis-sens illi kull min huwa midhla ta' dik ir-ramla japprezza illi fejn huwa propost illi jitqieghdu dawn l-imwejjed u siggijiet huwa 'l boghod sew mill-bahar u ghalhekk dik il-parti tar-ramla qatt ma tintuza min-nies li jigu fil bajja biex jghumu jew jixxemxu (ara aerial view markat "Dok. C").*

6. *Illi ghalhekk filwaqt illi r-rikorrenti tixtieq li tqieghed dawn l-imwejjed u siggijiet biex tkabbar in-negozju taghha, fil-fatt tali mwejjed u siggijiet iservu biex persuni li jigu fuq ir-ramla fl-istagun tal-ghawm, kif ukoll fil-kumplament tas-sena meta ma jsirx ghawm, ikollhom il-facilitajiet tal-catering u kumdita' li huma jfittxu.*

7. *Illi ta' min jinnota illi dan huwa l-unika stabbiliment ta' catering fil-bajja msemmija miftuh ghall-pubbliku in generali.*

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, l-appellanti titlob bir-rispett illi dan it-Tribunal joghgbu:

1. *JIRREVOKA d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 19 ta' Jannar 2018 u minflok;*
2. *JORDNA li l-applikazzjoni tar-rikorrenti ghat-tqeghid tal-imwejjed u siggijiet fuq ir-ramla skont kif jidher fil-pjanta hawn taht annessa bhala "**Dok A**" tigi milqugha."*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 12 ta' Marzu 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"1. Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 19 ta' Jannar, 2018 irrifjutat il-kunsens taghha għat-tpoġġija ta' mwejjed u siġġijiet biswit il-kiosk magħrufa bħala 'Spiaggia d'Oro' , ir-Ramla tal-Mixquqa, Mellieħa;

2. Illi l-Awtorità intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni amministrattiva tagħha meta ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrenti f'dan ir-rigward;

3. Illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li ma ġiet indikata l-ebda bażi legali fondata, mill-istess rikorrenti, li tikkostitwixxi raġuni valida kemm fil-fatt u kemm fid-dritt amministrattiv li timmerita reviżjoni ta' dan l-għemil amministrattiv;

4. Illi bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjonijiet meħuda mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li ġew kkunsidrati fatturi relevanti bħall-fatt illi l-bajja tar-ramel diġa hija limitata w'għaldaqstant il-Bord ħass illi m'għandux jibqa` jalloka partijiet mill-bajja, fattur rilevanti meħud skont il-prinċipju tar-raġonevolezza;

5. Illi hija ma tikkondividix is-sentiment tar-rikorrenti illi dik il-parti tar-ramla qatt ma tintuża minn nies li jiġu fil-bajja biex jgħumu u jixxemxu u anka li kieku kienet tikkondividi dan is-sentiment ma tħossx illi din hija bażi fondata biex issostni t-teżi li l-bajja m'hijiex limitata. Art7(2)(c) tal-Kap 563 jagħmilha l-funzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi "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" u l-konsiderazzjonijiet illi ħadet l-Awtorita' huma kunsiderazzjonijiet meħuda sabiex propju jsir l-aħjar użu tal-art in kwistjoni skont il-gudizzju tagħha;

6. Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorità intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni amministrattiva tagħha meta ċaħdet l-applikazzjonijiet għall-clearance biex ir-rikorrenti tkun tista tipproċedi bl-applikazzjonijiet tagħha mal-Awtorita` tal-Ippjanar għat-tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet biswit il-kiosk magħrufa bħala 'Spiaggia d'Oro' , ir-Ramla tal-Mixquqa, Mellieħa.

7. Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u sejset id-deċiżjonijiet tagħha fuq il-fatt hawn fuq imsemmi;

8. Illi, barra minn hekk, fl-istadju li ħa d-deċiżjonijiet rispettivi l-Bord tal-Gvernaturi hu kien qiegħed iħares lejn l-oġġezzjoni fil-prinċipju li r-rikorrent jissottometti applikazzjoni lill-Awtorita' tal-Ippjanar. Dan huwa stadju dwar prinċipji ġenerali aktar milli dwar dettalji partikulari għall-każ in diżamina pero' ta' min isemmi wkoll illi l-Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces[1] f'pagna 8 jgħid illi "In all cases however, Outdoor Catering Areas contiguous and related to Kiosks shall be expressly prohibited" w'għaldaqstant anka li kieku kellha tiġi milqugħa t-talba tar-rikorrent f'dan l-istadju xorta waħda ser ikollha tiġi miċħuda fi stadju ulterjuri u dan għaliex għalkemm fl-applikazzjoni imkien ma indikat is-sit in kwistjoni bħala kiosk u għaldaqstant dan id-dettall setgħa ma ngħatax l-importanza meħtieġa f'dan l-istadju ġeneriku, żgur illi fi stadju ulterjuri fejn l-iskrutinju huwa akbar, ser jingħata l-importanza meħtieġa.

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mis-soċjetà rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess soċjetà rikorrenti."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassitha aggravata b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet komunikata lilha permezz ta' ittra datata 29 ta' Jannar 2018 li permezz taghha giet mgharrfa illi l-applikazzjoni taghha ghan-*no objection in principle* sabiex tpoggi imwejjed u siggijiet fuq is-sit Munchies Spiaggia D'Orom, ir-Ramla tal-Mixquqa, Mellieha kienet giet michuda peress li l-bajja tar-ramel diga' hija limitata u l-Kumitat ma jaqbilx li jibqa' jalloka partijiet mill-bajja.

[1] Dan id-dokument jitratta policy kongunta bejn il-*Malta Tourism Authority, Planning Authority, Government Property Department (*illum l-Awtorita' tal-Artijiet*) u t-Transport Malta* u kien maħrug fl-2016.

Ir-rikorrenti xehdet illi hija s-sid tal-*isnack bar* Munchies Spiaggia d'Oro gewwa l-bajja ta' Ghajn Tuffieha. Tghid li bhalissa fil-bajja dan huwa l-uniku hanut li jbiegh l-ikel u x-xorb.

In kontro-ezami tghid illi l-istruttura tal-hanut hija tal-gebel. Tispjega li d-differenza bejn *snack bar* u kiosk qieghdha kwantu jikkoncerna *fire alarms,* sanita` u x'tista' tbiegh. Ir-rikorrenti esebiet ukoll il-licenzja tal-*isnack bar* in kwistjoni. Tispjega li l-art li fuqha hemm l-*isnack bar* hija art pubblika moghtija b'cens u li mwejjed u siggijiet prezentement diga` hemm pero` hi trid li jizdiedu.

Dr. Anita Giordmaina, segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata, spjegat illi l-kaz in kwistjoni jitratta permess ghal imwejjed u siggijiet ghal ma' *kiosk* f'Ghajn Tuffieha. Tispjega li l-Bord jiehu d-decizjonijiet tieghu abbazi tal-*Outside Catering Policy* li tghid illi *kiosk* ma jistghax jinghata imwejjed u siggijiet. Tghid li d-definizzjoni ta' *kiosk* tohrog mill-*policy* msemmija.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ghamlet applikazzjoni mal-Awtorita` intimata sabiex tohrog *no objection in principle* ghat-tqeghid ta' mwejjed u siggijiet u dan skond dak propost fil-pjanta esebita bhala Dokument A a fol. 3 tal-process. Illi jirrizulta illi r-rikorrenti diga` ghandha koncessjoni fuq art pubblika fejn diga' ghandha wkoll xi mwejjed u siggijiet. Pero` hija tixtieq izzid xi mwejjed u siggijiet ohra. Illi fil-pjanta annessa mal-applikazzjoni taghha l-istabbiliment in kwistjoni huwa indikat bhala "*kiosk".* Illi ghalhekk l-Awtorita` intimata, meta giet biex tiddeciedi l-applikazzjoni in kwistjoni, applikat il-*policy* vigenti tal-*Outside Catering Areas on Public Open Space* fejn fil-parti introduttiva taghha tghid illi *"In all cases however, Outdoor Catering Areas contiguous and related to Kiosks shall be expressly prohibited."* Illi fl-istess *policy* id-definizzjoni ta' *kiosk* hija s-segwenti "*kiosk refer 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."*

Illi t-Tribunal ma jhossx illi din hija l-ahjar definizzjoni biex wiehed jiddistingwi bejn *snack bar* u *kiosk.* Fil-fatt il-Legislazzjoni Sussidjarja 409.15 (Regolamenti Dwar Stabbilimenti li Jipprovdu l-Ikel) hija iktar ezawrjenti ghaliex *snack bar* huwa definit bhala ***"stabbiliment li jipprovdi l-ikel, accessibbli ghall-pubbliku, li jkollu bhala skop primarju l-bejgh ta' ikel ghall-konsum fil-post jew f'post iehor, abbazi ta' servizz fuq mejda jew bank, skond standards imnizzla fit-Tielet Skeda",*** filwqt li *kiosk* huwa definit bhala

"stabbiliment li jipprovdi ikel u li tkun accessibbli ghall-pubbliku, sew jekk gabbana fissa sew gabbana f'post fiss, li jkollha bhala skop primarju l-bejgh ta' ikel u, jew xorb li jigu kkunsmati mhux fil-post skond standards imnizzla fis-Sitt Skeda."

Illi t-Tribunal josserva illi din l-*Outside Catering Areas on Public Open Spaces policy* giet maqbula bejn erba' entitajiet governattivi, u cioe` l-Awtorita` tat-Turizmu, id-Dipartiment ta' l-Artijiet, l-Awtorita` ghat-Trasport f'Malta, u l-Awtorita ta' l-Ippjanar. Illi ghalhekk, in vista li wiehed mill-*key players* kien l-Awtorita` tat-Turizmu certament li t-tip ta' *kiosk* imsemmi f'din il-*policy* huwa l-*kiosk* kif definit fil-legislazzjoni li ghandha x'taqsam mat-turizmu. In fatti l-Legislazzjoni Sussidjarja 409.05 tenuncja numru ta' regolamenti dwar stabbilimenti li jipprovdu l-ikel, liema legislazzjoni saret taht il-kappa tal-Att dwar Servizzi ta' l-Ivvjaggar u tat-Turizmu ghal Malta.

Illi minn daqqa t'ghajn lejn il-pjanta esebita mir-rikorrenti jirrizulta illi ghalkemm fl-istess hemm imnizzel il-kelma "kiosk", l-istabbiliment huwa iktar *snack bar* in vista li dak li jixri l-ikel jista' jikkonsmah kemm bilqieghdha fuq l-imwejjed u s-siggijiet ezistenti jew post iehor. Mentri fil-kaz ta' *kiosk* l-ikel u x-xorb ma jigix ikkonsumat fuq il-post minn fejn jinbiegh.

Illi ghalhekk l-Awtorita` intimata, fid-deliberazzjoni taghha, setghet giet zgwidata mill-kelma *kiosk* inserita fil-pjanta redatta mill-perit tal-istess rikorrenti. Pero` meta wiehed jara l-kwadru shih tal-fatti huwa ovvju li l-attivita` tar-rikorrenti hija wahda ta' *snack bar* u mhux ta' kiosk.

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-decizjoni ta' l-Awtorita` intimata kienet wahda li ittiehdet fuq informazzjoni zbaljata. Certament ta' dan m'ghandha l-ebda htija l-istess Awtorita` ghax kienu l-istess dokumenti sottomessi mir-rikorrenti li zgwidawha. Dan se jigi rifless fil-kap tal-ispejjez.

Ghalhekk it-Tribunal qieghed ihassar u jannulla d-decizjoni appellata sabiex l-Awtorita` intimata terga' tikkonsidra mill-gdid l-applikazzjoni tar-rikorrenti fid-dawl ta' dak enuncjat iktar 'il fuq u cioe` illi l-fond in kwistjoni jikkwalifika bhala *snack bar* u mhux *kiosk.*

DECIDE

Ghaldaqstant, it-Tribunal, qieghed jilqa' l-appell tar-rikorrenti in kwantu d-decizjoni tirreferi ghal *kiosk* pero` jhalli impregudikat il-kwistjoni dwar jekk ghandux johrog jew le in-*no objection in principle* in vista ta' dak enuncjat hawn fuq.

In vista ta' dak spjegat iktar 'il fuq l-ispejjez ikunu a karigu tar-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur