MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

24 ta' Settembru 2018

Rikors Numru 28/2018

Dewfresh Products Limited

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tas-socjeta` **Dewfresh Products Limited** ipprezentat fis-26 ta' Marzu 2018 li permezz tieghu ppremettiet s-segwenti:-
"

1. *Illi din l-oggezzjoni qieghda issir mis-socjeta' Dewfresh Products Ltd rigward decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet tas-16 ta' Frar 2018.*

2. *Illi Dewfresh Products Ltd kienet ssottomettiet applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar ghal '...Construction of bridge connecting two buildings and linking the facilities over Prince Albert Street at Pastoral House, 2nd Floor, Prince Albert Street, Marsa...' (Applikazzjoni annessa u mmarkata DOK A).*

3. *Illi permezz tad-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi Tal-Awtorita' tal-Artijiet tas-16 ta' Frar 2018 ghall-applikazzjoni ghall-'No Objection in Principle' (file number PLA 1/2017/0270), it-talba ta Dewfresh Products Ltd giet michuda ghas-segwenti raguni:*

'...peress li m'hemmx raguni valida sabiex wiehed johloq bridge fuq Triq pubblika' (Kopja annessa u mmarkata DOK B).

4. *Illi Dewfresh Company Ltd hassitha aggravata b'din id-decizjoni hawn fuq citata u minnha qieghda tinterponi dan l-umli appell*

5. *Illi l-**fatti fil-qosor** huma s-segwenti:*

6. *Illi Dewfresh Company Ltd ssottomettiet applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar ghal '...Construction of bridge connecting two buildings and linking the facilities over Prince Albert Street at Pastoral House, 2nd Floor, Prince Albert Street, Marsa...' (Tracking no 197260)*

7. *Illi permezz tad-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi Tal-Awtorita' tal-Artijiet tas-16 ta' Frar 2018 ghall-applikazzjoni ghall-'No Objection in Principle' (file number PLA 1/2017/0270), it-talba ta' Dewfresh Company Ltd giet michuda ghas-segwenti raguni:*
   '...peress li m'hemmx raguni valida sabiex wiehed johloq bridge fuq Triq pubblika'

8. *Illi **l-ewwel aggravju** huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti u cjoe li l-Bord tal-Gvernaturi ghal-Awtorita' tal-Artijiet bid-dovut rispett meta wasal ghad-decisjoni tieghu ma ittihdiex konsiderazzjoni tal-fatt li l-bini propost u cioe l-bridge kien se jkun gholi b'seba' metri u nofs u dan ma kien se johloq l-ebda inkonvenjent ghal pubbliku fl-uzu tat-triq, anzi s-socjeta' appellanta kienet se tinkorri l-ispiza ta' dan l-investiment sabiex tiffacilita l-moviment ta' ingenji u makkinarji bejn iz-zewg sabbilimenti ta' liema Dewfresh Company Ltd hija propjetarja u fl-istess waqt l-istess socjeta' ma jkollihx il-bzonn li taghmel uzu minn triq pubblika (kif altrimenti ikollu jkun) u l-pubbliku jkun jista jkompli juza t-triq minghajr ebda tfixkil u dan stante il-fatt li dan il-progett kien se jelimina kwazi ghal kollox il-bzonn li jintuzaw makkinarji u ingenji bhal fork lifters jew cranes fit-triq pubblika. (Ritratti anness u mmarkati DOK C).*

9. *Illi minghajr pregudizzju ghal-aggravji precedenti **t-tieni aggravju** huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti.*

   Illi l-operazzjoni tas-socjeta' Dewfresh Company Ltd hija fid-distribuzzjoni ta' prodotti tal-laham iffrizat u per konsegwenza is-socjeta' hija suggetta ghar-regolamenti u direttivi stretti ta' sanita' intizi sabiex jipprotegu l-konsumaturi. Il-bini ta' bridge huwa fundamentali sabiex fl-ebda mument il-prodott ma jkun espost ghal-elementi naturali kif ukoll ghat-tniggis tal-arja.

10. *Illli minghajr pregudizzju ghal-aggravji precedenti* ***t-tielet aggravju*** *huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti.*
Illi l-bini ta' bridge kif propost mis-socjeta' Dewfresh Company Limited huwa ta' beneficcju kemm ghal-istess socjeta sabiex tkompli tkun kompetittiva u huwa fundamentali ghas-socjeta' Dewfresh Company Ltd sabiex jkollha l-possibilta' li tespandi l-operat taghha kif ukoll ghal konsumatur li se jkollu aktar serhan tal-mohh li l-prodott ma kienx espost ghall-elementi, kif ukoll ghal pubbliku ingenerali li jaghmel uzu mit-triq li se tkun kompletament hielsa minn ostakli relatati mal-attivitajiet kummercjali tas-socjeta' appellanta.

G*haldaqstant l-esponenti filwaqt li taghmel referenza ghas-suespost, tirrizerva d-dritt li tressaq l-argumenti taghha titlob bir-rispett illi dan it-Tribunal joghgbu:*

1. *Jhassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet tas-16 ta' Frar 2018 u tiddisponi bil-kaz skond il-ligi.*

2. *Tilqa l-aggravji tas-socjeta' Dewfresh Company Ltd, thassar u tirrevoka d-decisjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet tas-16 ta' Frar 2018 u tilqa t-talba tas-socjeta' appellanta."*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 16 ta' April 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-
"

1. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 16 ta' Frar, 2018 irrifjutat il-kunsens taghha fil-principju (objection in principle) ghal "...construction of bridge connecting two buildings and linking the facilities over Prince Albert Street at Pastoral House, 2nd Floor, Prince Albert Street, Marsa…";*

2. *Illi l-Awtorita' tat bhala decizjoni taghha l-fatt illi 'm'hemmx raguni valida sabiex wiehed johloq bridge fuq triq pubblika';*

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

4. *Illi l-aggravji tas-socjeta' rikorrenti huma s-segwenti:*

    a. *Illi l-bridge kien sa jkun għoli 7.5 metri u ma kien ser joħloq l-ebda inkonvenjent;*

b. *Illi minħabba raġunijiet ta' sanita' il-bini ta' bridge huwa fondamentali sabiex fl-ebda mument il-prodott ma jkun esposta għall-elementi naturali kif ukoll għat-tniġġis tal-arja; u*
c. *Il-bini tal-bridge huwa ta' benefiċċju għas-socjeta' rikorrenti minħabba kompetittivita'; s-serħan tal-moħħ tal-konsumatur li l-prodott ma jiġix espost għall-elementi u għal pubbliku in ġenerali li ma jkollux ostakoli relatati ma attivitajiet kummercjali tas-socjeta' apellanta fit-triq.*

5. *Rigward l-ewwel aggravju s-socjeta' rikorrenti qieghda tibbaza ruhha fuq il-fatt illi l-imsemmi bridge mhux ser johloq inkonvenjent izda l-inkonvenjenza m'hijiex l-uniku kriterju li wiehed ihares lejh meta jkun qed jiddetermina applikazzjoni bhal din. Hemm fatturi ohra ugwalment importanti;*

6. *Illi t-tieni u t-tielet aggravju huma b'kull rispett irrelevanti stante illi is-socjeta' rikorrenti m'ghandhiex tgħabbi r-responsabbiltajiet tagħha fuq l-Awtorita'. M'huwiex id-dover tal-Awtorita' illi tara li l-prodotti ma jkunux esposti għall-elementi naturali, dak huwa obbligu tas-socjeta' rikorrenti. L-istess għandu jingħad ghall-fattur tal-kompetibilita';*

7. *Illi 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" w'għaldaqstant kienet qed tagixxi fil-funzjonijiet pieni taghha meta ħadet din id-deċiżjoni;*

8. *Illi ta' min jinnota illi l-obbligu tal-Awtorita' ma jestendix għal wieħed relatat mal-vijabilita' o meno ta' attivita' kummercjali, issues ta' sanita' jew affarijiet anċillari għal dawn. Huwa l-aħjar użu tal-art tal-Gvern ta' Malta illi jrid jieħu bħala kriterju deċiżjonali tiegħu il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' u huwa propju dak li għamel f'dan il-każ;*

9. *Illi d-decizjoni tal-bord hija imsejsa fuq il-fatt illi 'm'hemmx raguni valida sabiex wiehed johloq bridge fuq triq pubblika' w'għaldaqstant ir-ragunijiet mgħotija m'humiex f'saħħithom biżżejjed biex il-Bord jibdel fehmtu fil-prinċipju;*

10. *Illi galadarba l-Bord ihoss illi bridge fuq triq pubblika mhux deżiderabbli fil-prinċipju inutli li wiehed jingħata d-dritt li jmur għand l-Awtorita' tal-Ippjanar u jitħalla jidħol fi spejjez inutili jekk finalment l-Awtorita' tkun ser tiddeciedi kontra l-applikazzjoni bhala decizjoni finali għal raġunijiet imsejsa fuq l-istess prinċipju;*

11. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons";*

12. *Illi bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li ġew kkunsidrati fatturi relevanti li fil kaz odjern kien fattur rilevant meħud skond il-prinċipju tar-raġonevolezza liema raġunijiet ġew debitament notifikari lir-rikorrenti;*

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;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensur tas-socjeta` rikorrenti;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita` intimata;

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

Ikkunsidra:

Illi s-socjeta` rikorrenti hassitha aggravata b'decizjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta fl-ittra datata 6 ta' Marzu 2018 li permezz taghha giet mgharrfa illi l-applikazzjoni taghha ghan-*No Objection in Principle* ghal *"construction of bridge connecting two buildings and linking the facilities over Prince Albert Town Street at Pastoral House, 2nd Floor, Prince Albert Street, Marsa"* kienet qieghdha tigi michuda stante li ma kienx hemm raguni valida sabiex wiehed johloq *bridge* fi triq pubblika. Illi din in-nuqqas ta' oggezzjoni da parti tal-Awtorita` intimata intalbet peress li parti mill-art li fuqha huwa propost il-*bridge* hija art pubblika.

Illi s-socjeta` rikorrenti, tramite x-xhieda mressqa minnha, spjegat illi hija ghandiha diversi binjiet fi Triq il-Princep Albert, il-Marsa, pero` zewg binjiet partikolari fejn jigi manifatturat u ppakjat il-laham huma faccata ta' xulxin. Illi ghalhekk inhasset in-necessita' li jsir *bridge* sabiex jnaqqas l-inkonvenjent ta' hafna makkinarju fit-triq jaqsam min-naha ghall-ohra tal-fabbrika u wkoll sabiex il-prodotti ikunu konformi ma' regolamenti ewropej ghal dak li ghandu x'jaqsam sahha tal-konsumatur. Ghaldaqstant issottomettiet *outline permission* mal-Awtorita tal-Ippjanar, liema Awtorita` talbet lil-istess socjeta` ggib in-nuqqas ta' oggezzjoni tal-Awtorita` intimata biex tkun tista' tipprocedi fuq l-applikazzjoni.
Illi fit-trattazzjoni tieghu id-difensur tas-socjeta` rikorrenti semma' ezempji fejn gew koncessi *bridges* ghal ghan kummercjali, fosthom il-*bridge* tal-istabbiliment Marks & Spencer gewwa l-Belt Valletta, u l-*bridge* li jghaqqad il-Plaza Hotel gewwa tas-Sliema. Illi t-Tribunal josserva illi. a differenza ta' dawn iz-zewg *bridges*, il-*bridge* in kwistjoni qieghed jigi propost go zona pjuttost industrijali u li l-iskop tieghu huwa kemmxejn

differenti minn dak taz-zewg *bridges* imsemmija. Dan qieghed jinghad ghaliex filwaqt li l-bridge tal-istabbiliment Marks & Spencer u tal-Plaza Hotel gie kostruwit principalment biex jigi uzat mill-klijenti tal-istess stabbilimenti, fil-kaz in kwistjoni ir-raguni wara l-bini tal-*bridge* hija sabiex it-transitu tal-prodott isir f'ambjent iktar kontrollat u tigi evitata konfuzjoni fit-triq bejn il-binjiet tas-socjeta` rikorrenti minhabba l-makkinarju li jigi operat bejn binja u ohra.

Illi min-naha l-ohra l-Awtorita` intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet tishaq illi m'hemm l-ebda raguni ghala jinholoq dan il-*bridge* fuq art pubblika. Tishaq illi hija m'ghandhiex tigi mghobbija bl-esigenzi sanitarji tas-socjeta` rikorrenti u li jekk *semmai* fil-passat kien hemm xi *policies* dwar *bridges* dawn gew abrogati meta l-Awtorita` bdiet tiffunzjona u ghalhekk ma jista' jsir l-ebda paragun ma' koncessjonijiet li setghu inghataw fil-passat.

Illi kif diga gie deciz f'kawzi ohra koncernanti appelli minn decizjonijiet tal-Awtorita` intimata, il-fatt li jezisti precedent ma jfissirx illi l-istess Awtorita` se tkun marbuta *ad eternum* mal-istess precedent. Ic-cirkostanzi u l-bzonnijiet jinbidlu minn zmien ghal zmien u ghalhekk l-argument illi ghax xi hadd gie koncess lilu permess f'xi zmien allura bilfors jekk jinqala' kaz iehor irid jinghata permess mhux accettabbli. Dan qieghed jinghad dejjem sakemm l-Awtorita` intimata tkun hadet id-decizjoni taghha b'mod gust u ragjonevoli fic-cirkostanzi.
Ghaldaqstant it-Tribunal irid jara jekk ir-raguni li nghatat f'dan il-kaz kinitx wahda ragjonevoli fic-cirkostanzi. Illi r-raguni tar-rifjut citata fid-decizjoni appellata hija illi **"m'hemmx raguni valida sabiex wiehed johloq bridge fuq triq pubblika".** Pero`, meta xehdet is-Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi, stqarret illi r-raguni ghala l-Awtorita` intimata cahdet l-applikazzjoni kienet illi bil-*bridge* propost kien se jkun hemm **impatt viziv ikrah u li l-Awtorita` intimata hadet linja li ma taghtix *bridges* f'operat kummercjali.** Illi t-Tribunal jirrileva illi r-raguni li nghatat fid-decizjoni appellata ma tirrispekkjax ezattament ir-raguni li nghatat quddiem dan it-Tribunal mis-Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi. Illi jekk ir-raguni kienet dik li stqarret is-Segretarja, allura l-Bord kellu jinforma b'dan kollu lir-rikorrent. Mistoqsija ghall-minuti meta giet diskussa l-applikazzjoni odjerna, ix-xhud stqarret illi ma jinzammux minuti izda tigi biss rekordjata d-decizjoni. Mistoqsija jekk kinitx prezenti ghal-laqgha fejn ittiehdet id-decizjoni in kwisjtoni ix-xhud wiegeb li ma kinitx.

Illi t-Tribunal huwa xi ftit perpless kif il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata ma jihux minuti tal-laqghat tieghu meta d-decizjonijiet tieghu huma soggetti ghal appell. Huwa wkoll iktar perpless kif l-istess Awtorita` pproduciet xhud biex tiddefendi d-decizjoni taghha meta l-istess xhud ma kinitx prezenti ghal-laqgha fejn ittiehdet id-decizjoni appellata. Illi t-Tribunal ma jista' qatt jistrieh fuq dak li qalet is-Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata stante li dak li qalet certament qalulha xi hadd iehor, xi hadd li pprova jiftakar mill-memorja x'gara xhur qabel stante li ma jirrizultax li l-Bord jiehu xi minuti tal-laqghat. Huwa veru li l-kaz in ezami kien forsi uniku fin-natura tieghu, pero` t-Tribunal jirrileva li meta c-cittadin jircievi decizjoni ta' awtorita` pubblika

huwa ghandu d-dritt, meta jikkontestaha, jircievi spjegazzjoni cara u rekordjata x'wassal ghal tali decizjoni, haga li fil-kaz in ezami ma saritx. It-Tribunal japprezza li l-Bord tal-Gvernatri gie rinfaccjat b'*backlog* kbir ta' xoghol, pero` biex jinqata' dan il-*backlog* m'ghandhiex tigi sagrifikata t-trasparenza li jrid ikun hemm wara kull decizjoni amministrattiva.

Illi izjed gravi minn hekk, hija l-ligi nnifisha li tesigi li l-Bord tal-Gvernaturi izomm il-minuti, liema minuti jridu jigu ffirmati mic-*Chairperson* sa mhux aktar tard mil-laqgha ta' wara.[1]

Illi wara li t-Tribunal xtarr sewwa din il-kwistjoni huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata ma ressqet l-ebda raguni valida ghala qieghda toggezzjona ghall-izvilupp propost meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni z-zona fejn qieghed jintalab li jsir l-istess zvilupp, illi l-istess zvilupp ha jagevola l-*flow* tat-traffiku fiz-zona u wkoll illi l-prodotti tal-laham manifatturati jew distribwiti mis-socjeta` rikorrenti se jkunu f'ambjent iktar ikkontrollat a beneficcju tas-sahha tal-konsumatur u allura wkoll in regola ma' diversi regolamenti tal-Unjoni Ewropeja li jirregolaw din il-materja.[2] It-Tribunal pero` jaghmilha cara illi din il-linja qieghda tittiehed in vista tal-prodott partikolari li tinnegozja s-socjeta` rikorrenti u ghalhekk m'ghandhiex tittiehed li qieghed jorbot lilu nnifsu b'xi precedent fejn jidhlu kostruzzjoni ta' *bridges*. Madankollu wiehed ma jistghax ma josservax illi anke l-Gvern Centrali ricentement habbar li qieghed jippjana li jibni *bridge* fi Triq l-Avjazzjoni Civili gewwa Hal-Luqa biex jaqsmu l-*pedestrians* u r-roti biex b'hekk il-*flow* tat-traffiku ma toqghodx tieqaf bit-*traffic lights* kull darba li jkun irid jaqsam xi hadd. Dan il-pont certament ha johloq hafna iktar impatt viziv ghal ammont ikbar ta' nies, in vista tal-vicinanza tieghu hdejn l-Ajruport Internazzjonali ta' Malta, milli jista' qatt johloq il-pont in kwistjoni. Ghaldaqstant it-Tribunal ihoss li d-decizjoni tal-Awtorita` intimata ghandha tigi revokata.

Finalment it-Tribunal jirrileva illi huwa ma jistghax jiddeciedi huwa stess l-applikazzjoni tas-socjeta` rikorrenti. Id-diskrezzjoni tibqa' dejjem f'idejn l-awtorita` amministrattiva in kwistjoni li pero' l-*buon sens* jitlob li meta tkun se terga' tiddeciedi l-applikazzjoni tiehu in kunsiderazzjoni l-punti decizi f'din is-sentenza.

DECIDE

[1] Artikolu 12 (5 (b) tal-Kapitolu 563

[2] Fost ohrajn ir-Regolament (KE) Nru 852/2004 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tad-29 ta' April 2004 Dwar l-iġjene ta' l-oġġetti ta' l-ikel, ir-Regolament (KE) Nru 853/2004 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tad-29 ta' April 2004 li jistabbilixi ċerti regoli speċifiċi ta' iġjene għall-ikel li joriġina mill-annimali, ir-Regolament (KE) Nru 854/2004 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tad-29 ta' April 2004 li jippreskrivi regoli speċifiċi għall-organizzazzjoni ta' kontrolli uffiċjali fuq prodotti li joriġiniw mill-annimali maħsuba għall-konsum uman

Ghaldaqstant, it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti qieghed jilqa' l-appell tas-socjeta' rikorrenti b'dana illi qieghed jirrevoka d-decizjoni appellata datata 16 ta' Frar 2018 u jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.
Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur