MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

24 ta' Settembru 2018

Rikors Numru 4/2018

Joseph Camilleri

Vs

Lands Authority

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Joseph Camilleri** ipprezentat fit-2 ta' April 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

1. *"Illi l-esponenti jgestixxi restaurant fix-Xlendi, Ghawdex u dana precizament fi Triq Xmun;*

2. *Illi quddiem ir-restaurant taghhom hemm art pubblika li l-esponenti jixtiequ li fuqha jinhargu mwejjed;*

3. *Illi tali art pubblika hija wahda zdingata u ma hemm ebda access dirett ghaliha stante li kwalsiasi access huwa maghluq b'railing u arja ohra ta' imwejjed u siggijiet ta' restaurant adjacenti;*

4. *Illi l-esponenti ghamel talba lill-Awtorita` tal-Lands liema talba ggib in-numru PLA1/2018/0304.*

5. *Illi minkejja dak kollu suespost, inkluz il-fatt illi dina l-art hija art adjacenti ghal art ohra li qed tintuza specifikatament ghal imwejjed u siggijiet minn restaurant adjacenti u minkejja li fix-Xlendi kollu l-istess Awtorita` tal-Lands u/jew Lands Department diga kkoncediet art pubblika lir-restaurants u cafeterias kollha li hemm fl-istess lokalita`, l-istess Lands Authority cahdet it-talba tal-esponenti permezz ta' ittra datata 21 ta' Marzu, 2018;*

6. *Illi l-fatti kif imsemmija mil-Lands Authority bhala ragunijiet ghar-rifjut huma totalment skorretti u ma jaghmlu ebda logika specjalment meta wiehed izomm quddiem ghajnejh dak suespost u li di fatti qed jikkostitwixxi diskriminazzjoni fil-konfront tal-esponenti li mhux qed jigi permess jezercita n-negozju tieghu bl-istess mod li huma permessi n-negozji l-ohra fil-lokalita` tax-Xlendi.*

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal jogħġbu:

1. *jirrevoka u jħassar l-ittra tal-21 ta' Marzu, 2018 għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi u jikkoncedi No Objection in Principle lill-esponenti hekk kif intalab originarjament."*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 26 ta' April 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

1. *"Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazjoni numru PLA1/2018/0304 liema applikazjoni hija datata ħamsa (5) ta' Jannar elfejn u tmintax (2018) 'to reserve area for chairs and tables ancillary to Cima Restaurant, and to construct footpath connecting external area to Cima Restaurant'.*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 23 ta' Frar, 2018 irrifjutat il-kunsens tagħha fil-prinċipju (objection in principle) għat-tpoġġija ta' mwejjed u siġġijiet biswit ir-restorant magħruf bħala 'Cima Restaurant' , Triq San Xmun, Xlendi, Munxar kif ukoll li jinbena passaġġ speċifikament biex ikun hemm konnesjoni esterna li jgħati għall l-istess stabbiliment stante li l-proposta se tkun qed tokkupa żona fil-Kosta li għandha tkun għal użu pubbliku;*

3. *Illi wara li ngħatat l-imsemmi rifjut ir-rikorrenti talab lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex 'jirrevoka u jħassar l-ittra tal-21 ta' Marzu, 2018 għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi u jikkonċedi No Objection in Principle lill-esponenti hekk kif intalab oriġinarjament'.*

4. *Illi r-rikorrent tenna illi ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għaliex ir-raġunijiet għar-rifjut huma totalment skorretti u ma jagħmlu ebda loġika speċjalment meta wieħed iżomm quddiem għajnejħ dak minnu espost fir-rikors u li di fatti qed jikkostitwixxi diskriminazzjoni fil-konfront tal-esponenti li mhux qed jiġi permess jeżerċita n-negozju tiegħu bl-istess mod li huma permessi n-negozji l-oħra fil-lokalita' tax-Xlendi.*

5. *Illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante nuqqasijiet proċedurali kif ukoll, sussidjarjament għaliex 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;*

6. *Illi primarjament it-talba tar-rikorrent hija illi "jirrevoka u jħassar l-ittra tal-21 ta' Marzu, 2018 għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi u jikkonċedi No Objection in Principle lill-esponenti hekk kif intalab oriġinarjament" u mhux li jirrevoka u jħassar id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tat-23 ta' Frar, 2018 w'għaldaqstant anka li kieku dan it-Tribunal kellu jilqa' t-talba dan ma jfissirx illi d-deċiżjoni tal-Bord tkun irrevokata u mħassra.*

7. *Illi stante illi t-talba li "jikkoncedi No Objection in Principle lill-esponenti" hija talba sussidjarja jekk id-decizjoni tal-Bord ma tiġix mittiefsa, għax del resto m'hemmx talba biex isir dan, id-deciżjoni għandha tissussisti fl-intier tagħha;*

8. *Illi rigward l-aggravji u bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li ġie kkunsidrat l-aħjar użu illi għandu jsir mis-sit in kwistjoni, skond il-prinċipju tar-raġonevolezza tenut kont ukoll l-ispirtu tal-liġi relattivament ġdida riġward id-dominju pubbliku illi għalkemm ma tipprekludix encroachments*

tisħaq l-importanza illi kemm jista' jkun l-art pubblika tiġi gawduta mill-pubbliku, u liema ragunijiet gew debitament notifikati lir-rikorrenti;

9. *Illi billi wieħed jimxi a bażi ta' liġijiet vigenti ma jfissirx illi wieħed ikun qed jiddiskrimina;*

10. *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;*

11. *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. Kieku r-rikorrenti inghata d-dritt ikompli bl-applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar pero' l-Bord tal-Gvernaturi xorta ddeċieda illi jirrifjuta illi jagħti l-permess definittiv kien ikun il-lok li jingħataw aktar dettalji dwar l-elementi tal-applikazzjoni, affarijiet li ma kellux għalfejn jidħol fihom galadarba ma qabilx illi dik l-art għandha tittiefes u tibqa' tiġi gawduta mill-pubbliku;*

12. *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 l-Awtorita' kienet fid-dittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*

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-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilu permezz ta' ittra datata 21 ta' Marzu 2018 fejn gie infurmat illi l-applikazzjoni tieghu ghan-*no objection* da parti taghha sabiex juza art pubblika biex jifforma passagg bir-rigel fuqha u wkoll biex ipoggi imwejjed u siggijiet fuq l-istess art kienet qieghda tigi michuda.

Ir-rikorrent spjega illi huwa ilu jopera *restaurant* bl-isem ta' "Ic-Cima" gewwa x-Xlendi, Ghawdex ghal dawn l-ahhar tlein sena. Jghid li s-*seating capacity* ta' gewwa l-istess *restaurant* huwa ta' cirka hamsin persuna. Huwa ghalhekk applika biex jestendi s-*seating capacity* fuq barra, faccata tar-*restarant* tieghu, fejn prezentement hemm haxix u blat. Jispjega li hdejn ir-*restaurant* tieghu hemm *restaurant* iehor li ghandu *canopy*, umbrelel, imwejjed u siggijiet fuq barra. Jispjega wkoll illi fil-bajja tax-Xlendi hemm numru ta' stabbilimenti li ghandhom imwejjed u siggijiet fuq barra. Jispjega li biex jaqsam mir-*restaurant* ghal fejn qieghed jipproponi li jpoggi l-imwejjed u s-siggijiet qieghed jipproponi li jsir *tunnel* taht it-triq.

Mistoqsi in kontro-ezami jekk l-istabbilimenti li semma' jafx ghandhomx permess sabiex ipoggu l-imwejjed u s-siggijiet fuq barra, huwa stqarr li ma jafx. Mistoqsi mit-Tribunal kif kien behsiebu jpoggi l-imwejjed u s-siggijiet fuq art li hija inklinata, ir-rikorrent wiegeb li kien se jtarragha bl-injam.

Il-Perit Cornelia Tabone spjegat illi hija kienet ghamlet applikazzjoni ta' zvilupp mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghan-nom tar-rikorrent. Tispjega li fl-applikazzjoni sottomessa mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar gie propost li jsir *tunnel* taht it-triq biex ikun hemm access mir-*restaurant* ghal fuq is-sit in kwistjoni. Tispjega li l-*footpath* imsemmi fl-applikazzjoni huwa fil-fatt it-*tunnel* propost.

Raymond Demicoli, ufficjal tal-Awtorita` intimata, esebixxa pjanta li turi l-*encroachments* kollha koncessi mill-Awtorita` intimata matul is-snin gewwa x-Xlendi.

Dr. Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata, spjegat illi l-applikazzjoni tar-rikorrent kienet giet michuda peress li bl-izvilupp propost kien se jsir intervent fuq il-kosta, liema kosta hija parti mid-demanju pubbliku u ghalhekk il-Bord hass li kellha tibqa' ghall-uzu pubbliku. Barra minn hekk, peress li l-art kienet *sloping* bilfors riedet issir xi forma ta' struttura u allura l-ambjent mhux se jibqa' kif inhu. Dwar il-kwistjoni tat-*tunnel* ix-xhud spjegat li

quddiem il-Bord ma kienx hemm applikazzjoni ghal *tunnel* izda l-applikazzjoni kienet issemmi *footpath.*

Ikkunsidra:

Illi l-aggravju principali tar-rikorrenti ghad-decizjoni appellata huwa illi r-ragunijiet tar-rifjut moghtija mill-Awtorita` intimata huma totalment skorretti u ma jaghmlu ebda logika u li din id-decizjoni tikkostitwixxi diskriminazzjoni fil-konfront tieghu.

Illi t-Tribunal jaghmilha cara mill-ewwel illi huwa mhux ha jidhol fi kwistjonijiet ta' diskriminazzjoni stante li din hija materja li t-Tribunal m'ghandux kompetenza dwarha u li semmai hija ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji a tenur tal-artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jew tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew il-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi t-Tribunal se jghaddi biex jissindika d-decizjoni appellata u jara jekk kinitx wahda skorretta u illogika.

Illi ai termini tal-artikolu 7 (c) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar l-Awtorita` Tal-Artijiet), l-Awtorita` intimata ghandha l-funzjoni 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, ix-xtut, 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 tal-kosta, boskijiet, parki, żoni ta' importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta' importanza kulturali, soċjali, jew storiċi."*

Illi din il-funzjoni l-Awtorita` intimata tezercitaha *tramite*, fost ohrajn, il-Bord tal-Gvernaturi imwaqqaf permezz ta' artikolu 9 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-izvilupp propost mir-rikorrenti jirrizulta li huwa mahsub li jsir fuq parti mill-kosta li hemm faccata tac-Cima Restaurant, fi Triq San Xmun, ix-Xlendi, Ghawdex. Ir-rikorrent jishaq li hdejn ir-*restaurant* tieghu ezatt hemm stabbiliment iehor li ghandu *canopy,* umbrelel, mwejjed u siggijiet u ghalhekk jippretendi li huwa jinghata din il-koncessjoni. Mill-pjanta esebita minn Raymond Demicoli jirrizulta illi dan l-istabbiliment m'ghandu l-ebda tip ta' *encroachment* da parti tal-Awtorita` intimata jew tal-predecesuri taghha. Di piu`, anke kieku dan l-

istabbiliment kellu xi tip ta' *encroachment*, l-izvilupp propost mir-rikorrent imur oltre minn semplicement tpoggija ta' siggijiet u mwejjed fuq xi bankina jew taht il-bankina. L-izvilupp propost, kieku koncess, se jhassar u jisfregja parti mill-ambjent naturali tal-kosta tax-Xlendi ghax mhux semplicement se jitpoggew imwejjed u siggijiet, imma trid issir struttura biex dawn l-imwejjed u s-siggijiet ikunu jistghu jitqieghdu fuq pjattaforma lixxa peress li l-art hija inklinata. Iktar minn hekk, qieghed jigi propost li jsir *tunnel*, li jfisser li jrid isir thaffir taht it-triq pubblika u possibilment anke fil-parti tal-kosta biex ikun hemm access facli mir-*restaurant* ghal hdejn l-imwejjed u s-siggijiet.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata mhux biss kellha d-dritt tiddeciedi kif iddecidiet imma l-obbligu li tasal ghal tali decizjoni biex tissalvagwardja l-kosta u l-ambjent naturali ta' Malta u Ghawdex.

Illi l-operaturi tan-negozji jridu jifhmu illi m'ghandhom l-ebda dritt sagrosant illi ghaliex ghandhom stabbiliment necessarjament l-Awtorita` intimata trid takkomodahom u tirduppjalhom is-*seating capacity* bil-koncessjonijiet fuq art pubblika. L-art pubblika hija art li ghandha titgawda minn kulhadd u jekk fil-passat inghataw certi koncessjonijiet ma jfissirx illi l-Awtorita` prezenti ma tistghax tirrevedi *policies* biex taqdi ahjar il-funzjonijiet taghha, fost ohrajn li tamministra bl-ahjar mod possibbli l-art pubblika. Dan dejjem sakemm din il-funzjoni tezercitaha b'mod gust u ragjonevoli.

Ghaldaqstant it-Tribunal ma jsib xejn x'jiccensura mid-decizjoni appellata.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur