MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

29 ta' Ottubru 2018

Rikors Numru 39/2018

Epicurean Ltd (C-79464)

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Epicurean Ltd** ipprezentat fis-27 ta' April 2018 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:-
"

1. *ILLI, permezz ta' ittra datata 23 ta' Marzu 2018 (File Number PLA1/2017/0272) l-esponenti ġiet mgħarrfa illi l-applikazzjoni tagħha għal "no objection in principle" to place tables and chairs outside existing clsss 4D establishment at Genki Asian Café, Triq ix-Xatt c/w Triq Antonio Bosio, Msida ma ġietx milqgħuha;*

2. *Illi ai termini tal-istess ittra, kopja ta' liema qed tiġi annessa u immarkata Dok EL1, ir-raġuni għaċ-ċaħda tat-talba tas-soċjetà esponenti kienet is-segwenti: "Peress li m'hemmx 'existing commitments' li jittieħdu postijiet ta' parkeġġ biex jitpoġġew mwejjed u siġġijiet f'dik l-'area';*

3. *Illi fil-fehma tal-esponenti id-deċiżjoni ta' rifjut tal-Awtorità intimata hija waħda kompletament żbaljata u li ma ssib l-ebda riskontru fil-fatt jew fid-dritt;*

4. *Illi difatti l-esponenti ssenjalat numru ta' permessi maħruġa prattikament ftit metri 'il bogħod u li kollha jikkonċernaw permessi fl-ambitu tal-catering u li jinkludu permessi għat-tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet fuq barra;*

5. *Illi fost l-oħrajn l-esponenti ċċitat PA/350/17, PA/00574/17, PA/9668/17 liema applikazzjonijiet kollha ġew approvati;*

6. *Illi l-permessi ċċitati approvaw is-segwenti żvilupp inter alia:*

   a) *PA/350/17 (30, Busy Bee Cafeteria, Ix- Xatt Ta' Xbiex, Msida, Malta) - Proposal for the erection of a temporary platform for the placing of tables, chairs and umbrellas, in front of a licensed catering establishment, including refurbishment of shop front.*

   b) *PA/00574/17 (Fifteen, 37 Cafe, Ix- Xatt Ta' Xbiex, Msida, Malta) - Proposed tables and chairs including the installation of a platform and shading device.*

   c) *PA/9668/17) Msida Football Club, 5, Ix-Xatt ta' Xbiex c/w, Triq il-Parrocca, Msida, Malta) - ... to place timber platform for outdoor catering area along façade on Triq il-Parrocca ...*

7. *Illi għalhekk id-deċiżjoni ta' rifjut inkwantu ibbażata fuq nuqqas ta' commitment, u li hija l-unika raġuni għar-rifjut hija waħda kjarament żbaljata u għalhekk ma hemmx raġuni għalfejn in-"no objection in principle" kif mitluba ma tingħatax;*

8. *ILLI, għaldaqstant, l-esponenti qiegħed jintavola l-proċeduri odjerni quddiem dan l-Onorabbli Tribunal għall-konsiderazzjoni għaqlija u superjuri tal-kwistjonijiet imqanqlin f'dan ir-Rikors.*

GĦALDAQSTANT, in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti, kif ukoll dawk ir-raġunijiet kollha li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-Rikors, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata kontenuta fl-ittra ta' rifjut tagħha datata 23 ta' Marzu 2018, u dan prevja kwalunkwe ordni u/jew provvediment meqjus opportun sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tiegħu, bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 21 ta' Mejju 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 9 ta' Frar, 2018 irrifjutat il-kunsens tagħha fil-prinċipju (objection in principle) għal "tables and chairs outside existing 4D establishment at Genki Asian Cafe, Triq ix-Xatt c/w Triq Antoni Bosio, Msida";*

2. *Illi l-Awtorita' rrifjutat l-imsemmija talba għaliex m'hemmx 'existing commitments' li jittieħdu postijiet ta' parkeġġ biex jitpoġġew imwejjed u siġġijiet f'dik l-'area';*

3. *Illi wara li ngħatat l-imsemmi rifjut is-soċjeta rikorrenti talbet lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex 'iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata kontenuta fl-ittra ta' rifjut tagħha data 23 ta' Marzu, 2018';*

4. *Illi s-soċjeta rikorrenti tenniet illi ħassitha aggravata mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għaliex ir-raġunijiet għar-rifjut hija waħda kompletament żbaljata u li ma ssib l-ebda*

riskontru fil-fatt jew fid-dritt. Illi numru ta' permessi maħruġa prattikament ftit metri l-bogħod u li kollha kikkonċernaw permessi fl-ambitu tal-catering u li jinkludu permessi għat-tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet fuq barra;

5. *Illi r-rikorrenti ccitat permessi PA/350/17; PA/00574/17; u PA/9668/17 u ttenni li dawn l-applikazzjonijiet kollha gew approvati;*

6. *Illi r-rikorrenti naqset illi tghid minn min fil-fatt gew approvati dawn l-applikazzjonijiet u li fil-fatt in-numri tal-applikazzjonijiet imsemmija ma jikkorrispondux ma numri mghotija mill-Awtorita' tal-Artijiet izda mill-Awtorita' tal-Ippjanar (Ara Dokumenti A, B u C annessi) w'ghaldaqstant il-permessi msemmija m'humiex permessi tal-Awtorita' esponenti;*

7. *Illi billi jinghataw permessi mill-Awtorita' tal-Ippjanar ma jfissirx illi l-Awtorita' tal-Artijiet tkun finalment ser tapprova dawn il-permessi w'ghaldaqstant il-prova li nghataw permessi tal-ippjanar m'hijiex prova sufficjenti f'dan il-kaz;*

8. *Illi bla pregudizzju ghal dan l-applikazzjoni ghall-permess li jgib in-numru PA/00350/17 li hija l-applikazzjoni ghall-eqreb sit mill-applikazzjoni tar-rikorrent fil-fatt tidher li giet michuda (Ara Dok A anness) w'ghaldaqstant la l-Awtorita' tal-Ippjanar u wisq anqas tal-Artijiet ma harget permess f'dan l-istanti;*

9. *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-drittijiet pjeni taghha illi tirrifjuta din l-applikazzjoni;*

10. *Illi t-talba tas-soċjeta 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;*

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

12. *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 illi "m'hemmx existing commitments li jittiehdu postijiet ta' parkegg biex jitpoggew siggijiet u mwejjed f'dik l-area";*

13. *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 s-soċjeta rikorrenti ssottometti applikazzjoni lill-Awtorita' tal-Ippjanar. Tali rifjut f'dan l-istadju jfisser illi r-rikorrent ma jkollux jidhol fi spejjez bla bzonn ghaliex id-decizjoni definittiva xorta kienet ser tkun wahda negattiva stante illi lanqas fil-principju m'hemm qbil mal-applikazzjoni.*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mir-rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess 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 s-socjeta` rikorrenti hassitha aggravata b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet komunikata lilha permezz ta' ittra datata 23 ta' Marzu 2018 li permezz taghha giet mgharrfa illi l-applikazzjoni taghha ghal *no objection in principle "**to place tables and chairs outside existing class 4D establishment at Genki Asian Cafe, Triq ix-Xatt c/w Triq Antonio Bosio, Msida"*** kienet qieghda tigi rifjutata **"peress li m'hemmx *existing commitments* li jittiehdu postijiet ta' parkegg biex jitpoggew mwejjed u siggijiet f'dik l-*area."***

Illi s-socjeta` rikorrenti ghamlet refereza ghal tliet permessi tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar, u cioe` dawk bin-numru PA/00350/17 (Busy Bee Cafeteria)[1], PA/00574/17 (Fifteen37Cafe)[2], u PA/09668/17 (Msida Football Club)[3] li kollha inghataw permess mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jaghmlu pjattaforma tal-injam fit-triq biex jestendu l-*catering area* taghhom. Da parti taghha l-Awtorita` intimata, permezz tar-rapprezentant taghha Dr. Anita Giordmaina, issottomettiet li l-applikazzjoni tal-Busy Bee Cafe kellha *no objection* ghall-izivilupp da parti tal-Awtorita` fit-22 ta' Novembru 2016 filwaqt li tal-Msida Football Club (maghruf bhala *Uncle Matt's*) inghatat fl-10 ta' Novembru 2017. Fir-rigward tal-istabbiliment Fifteen 37 in-*no objection* inghatat fl-24 ta' Ottubru 2016. Tispjega pero` li fit-28 ta' Gunju 2018 l-Awtorita` iddecidiet li taghti *encroachment* lill-Msida Football Club (*Uncle Matt's*)[4] pero` l-ebda ftehim ta' *encroachment* ghadu ma gie ffirmat. Fir-rigward taz-zewg stabbilimenti l-ohra, minkejja li ghandhom permess ta' zvilupp, ma ssottomettew l-ebda talba ghal *encroachment* mal-Awtorita` intimata. Mistoqsija x'kienet il-posizzjoni tal-Awtorita` intimata la darba tkun inghatat in-*no objection* u jkun hareg il-permess ta' zvilupp, Dr. Giordmaina irrilevat illi n-*no objection* fil-kaz tal-istabbilimenti Busy Bee u Fifteen 37 inghatat qabel

[1] Dok A a fol. 13
[2] Dok B a fol. 16
[3] Dok C a fol. 18
[4] Dok AG5 a fol. 107

ma gie *in vigore* l-Att dwar l-Awtorita` ta' l-Artijiet u li l-Awtorita` ghadha qieghda tistudja l-posizzjoni taghha fuq il-parti tat-triq in kwistjoni. Irrimarkat ukoll illi l-istabbiliment *Uncle Matt's* qieghed fuq xaqliba ohra tat-triq. Tirrileva wkoll illi qabel giet imwaqqfa l-Awtorita` intimata, il-permessi ghal *encroachment* kienu johorgu biss abbazi tal-kriterja illi l-post qieghed gewwa zona ta' zvilupp.

Stephen Debono, direttur tas-socjeta` rikorrenti, xehed illi l-istabbilimenti msemmija fil-paragrafu precedenti qeghdin kollha fl-akwata tal-hanut li topera s-socjeta` rikorrenti, u cioe` Genki Asian Cafe, u li kollha ghandhom pjattaforma tal-injam ghall-imwejjed u siggijiet.

Il-Perit David Zahra spjega li huwa kien il-Perit inkarigat mis-socjeta` rikorrenti biex jissottometti applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jinhareg permess ghal tpoggija ta' mwejjed u siggijiet fuq barra tal-istabbiliment taghha. Jghid li bl-izvilupp propost kienu se jittiehdu zewg spazji tal-parkegg fi Triq ta' Ta' Xbiex.

Illi l-Awtorita` intimata esebiet pjanta tax-Xatt ta' Ta' Xbiex[5] li tindika li fl-istess akwati ma hemm l-ebda *encroachments* ezistenti.

Ikkunsidrat:

Illi ai termini tal-artikolu 7 (c) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar l-Awtorita` Tal-Artijiet), l-istess Awtorita` 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 ai termini tal-artikolu 8 tal-imsemmi Att *"ix-xogħol imwettaq mill-Awtorità għandu jkun ir-responsabbiltà tal-Bord iżda ħlief kif hawn aktar qabel imsemmi, it-tmexxija eżekuttiva tal-Awtorità, l-amministrazzjoni tagħha u l-organizzazzjoni u l-kontroll amministrattiv tad-Direttorati, Unitajiet, Diviżjonijiet u Sezzjonijiet u tal-uffiċjali u l-impjegati, għandha tkun ir-responsabbiltà tal-Uffiċjal Kap Eżekuttiv, li jkollu wkoll dawk is-setgħat kollha li minn żmien għal żmien jiġu delegati lilu mill-Ministru."*

[5] Dok A a fol. 77

Illi ghalhekk il-funzjoni l-Awtorita` intimata imsemmija f'artikolu 7 tigi ezercitata *tramite* l-Bord tal-Gvernaturi imwaqqaf permezz ta' artikolu 9 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi l-Bord tal-Gvernaturi ghandu jirregolah artikolu 12 tal-istess ligi ghal dik li hi procedura.

Illi s-socjeta` rikorrenti tikkontendi li d-decizjoni tar-rifjut tal-Bord tal-Gvernaturi, u cioe` li ma hemmx *commitments* fl-*area* li jittiehdu postijiet ta' parkegg, hija wahda zbaljata.

Illi mill-provi rrizulta illi filwaqt li fil-verita` sal-gurnata ta' meta nhareg ir-rifjut ma kienx hemm *commitments*[6], fit-28 ta' Gunju 2018 il-Bord tal-Gvernaturi ta' l-Awtorita` intimata qabel mar-rakkomandazzjoni tal-Kap Ezekuttiv tal-istess Awtorita` li t-talba tal-Msida Football Club sitwat 5, Ix-Xatt ta' Ta' Xbiex c/w Triq il-Parrocca, Msida, ghal *encroachment* fuq proprjeta` tal-Gvern biex jitpoggew imwejjed u siggijiet kienet jaqbel maghha u ghalhekk kien qieghed jilqa' t-talba.

Illi jirrizulta wkoll illi ghalkemm it-tlett stabbilimenti msemmija f'dawn il-proceduri allegatament ghandhom effettivament imwejjed u siggijiet fuq barra, l-ebda wiehed minnhom ghadu ma ffirma ftehim ta' *encroachment* mal-Awtorita` intimata. Fil-fatt jirrizulta illi wiehed biss, u cioe` Msida Football Club, ghandu l-applikazzjoni tieghu ghal *encroachment* approvata mill-Bord tal-Gvernaturi. **Ghalhekk jista' jkun li qieghed ikun hemm abbuz li l-Awtorita` intimata u l-awtoritajiet koncernati ghandhom jindirizzaw** sabiex ic-cittadin ma jinghatax l-impressjoni li tista' qieghda ssir diskriminazzjoni mill-Awtoritajiet bejn stabbiliment u iehor meta fil-fatt ma jkun hemm l-ebda permess ta' *encroachment* imma jkun hemm biss nuqqas ta' infurzar.

Illi ghalhekk, filwaqt li fid-data li nhareg ir-rifjut ma' kien hemm l-ebda *commitments* fl-akwati tal-istabbiliment in kwistjoni, jirrizulta illi ftit gimghat wara il-Bord tal-Gvernaturi laqa' talba biex jinghata *encroachment* ftit metri 'l boghod mill-istess stabbiliment. Illi ghalhekk ghalkemm il-Bord tal-Gvernaturi kien korrett meta fid-data tad-decizjoni appellata qal li ma kienx hemm *commitments* ezistenti. Illi pero` t-Tribunal jirrileva illi li kieku l-istabbiliment Uncle Matt's u l-istabbiliment inkwistjoni setghu jigu imqabblin ma' xulxin huwa ma kienx se jieqaf hawn pero` jirrizulta illi dawn l-istess zewg stabbilimenti ghandhom konfigurazzjoni ferm differenti minn xulxin. Filwaqt li l-istabbiliment in kwistjoni jinsab fi triq principali mnejn minnha jghaddi hafna traffiku, inkluz karozzi tal-linja. It-Tribunal lanqas ma jista' jinjora illi l-

[6] U cioe` fis-27 ta' Marzu 2018

istess stabbiliment qieghed f'kantuniera u li jekk tigi nstallata *timber platform* il-vettura se jkunu qeghdin iduru maghha sabiex jaccedu ghal go side street *one way* li hemm. Min-naha l-ohra, l-istabbiliment Uncle Matt's ma jinsabx fil-karreggjata principali izda gewwa *'lay-by'* fit-tarf tat-triq magenb il-knisja u l-Ghassa tal-Pulizija u kwindi l-volum tat-traffiku huwa hafna inqas.

Illi ghalhekk, filwaqt li t-Tribunal hu konxju li ftit metri 'l boghod l-Awtorita` intimata harget *encroachment* ghal imwejjed u siggiet fuq *timber platform*, it-Tribunal ma jarax paragun bejn iz-zewg stabbilimenti. Dana maghdud, lanqas ma jfisser illi dan it-Tribunal b'xi mod qieghed jesprimi ruhu li jikkondividi *o meno* permessi simili ghal dak tal-istabbiliment Uncle Matt's. Dan it-Tribunal ghandu l-obbligu li jezamina kull kaz fuq il-mertu tieghu.

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 23 ta' Marzu 2018 ghandha tigi konfermata.

DECIDE

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

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur