MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

15 ta' Jannar 2019

Rikors Numru 69/2018

Anthony Laferla

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Anthony Laferla** ipprezentat fis-16 ta' Lulju 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"Illi l-esponent huwa s-sid tal-istabbiliment bl-isem "Edesia Bar and Restaurant", numru 139, Triq San Edwardu, kantuniera ma' Triq Bonnici, Birzebbugia.

Illi huwa intavola applikazzjoni bin-numru PLA 1/2018/0727 BF mal-Awtorita' ta' l-Artijiet li permezz taghha talab sabiex jinghata permess jinstalla lightweight canopy ghall-istess restaurant skond il-pjanti u d-disinni hemmhekk sottomessi.

Illi b'decizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet tat-22 ta' Mejju 2018, notifikata lill-esponent fil-25 ta' Gunju 2018, l-Awtorita' cahdet l-applikazzjoni tal-esponent peress li "l-area li tkopri l-canopy kif proposta hija akbar mill-area allokata ghall-imwejjed u siggijiet".

Illi l-esponent hassu aggravat minn din id-decizjoni u qieghed ghalhekk jintavola din l-oggezzjoni a tenur tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Ligijiet ta' Malta quddiem dan l-Onorabbli Tribunal.

Illi l-aggravji tal-esponent huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

Id-decizjoni tal-Awtorita' ma kinitx tirrifletti decizjonijiet ohra li l-istess Awtorita' hadet in konnessjoni ma' talbiet simili, jekk mhux identici.

F'kull kaz, l-Awtorita' qatt ma kkomunikat lill-esponent jekk kienx hemm bzonn ta' xi tibdiliet jew modifiki fil-pjanti jew fil-proposta mertu ta' l-istess decizjoni. Li kieku kien hekk, u li kieku l-esponent kien b'xi mod infurmat li kien hemm bzonn ta' xi modifiki, hu kien ikun lest jikkunsidrahom.

<u>1. Id-decizjoni tal-Awtorita' tat-22 ta' Mejju 2018 ma kinitx tirrifletti decizjonijiet dwar applikazzjonijiet simili jekk mhux identici</u>

L-esponent jaghmel referenza ghal PA 08079/17 li jirreferi ghal "Proposed placing of tables & chairs and sanctioning of existing temporary canopy on public open space" tal-applikant Saviour Grima. Il-hanut li ghalih tirreferi l-applikazzjoni bin-numru PA08079/17 jigi <u>bieb ma' bieb</u> mal-hanut mertu tad-decizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet.

F'dik l-applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar, l-Awtorita' ta' l-Artijiet kienet wiegbet hekk:

"The Lands Authority finds no objection in principle to the submission of a Development Planning Application on the site in question at Triq San Edwardu, Birzebbugia for the proposed placing of tables and chairs and to sanction temporary canopy…"

B'dan in-nuqqas ta' oggezzjoni, mibghut mill-Perit Stefan Scotto fi hdan is-sezzjoni tal-Government Property Department u ghan-nom tal-Awtorita ta' l-Artijiet, juri bic-car kif f'kaz wiehed, l-Awtorita ta' l-Artijiet tat l-approvazzjoni taghha li tigi sanzjonata canopy (gja' ezistenti) li kienet qed tokkupa l-area ta' quddiem ir-restaurant bl-isem "Illusions" mentri fil-kaz odjern, l-Awtorita tal-Artijiet, iddecidiet li, ghal ragunijiet li dwarhom ma kienet sabet ebda problema fl-applikazzjoni PA08079/17, cahdet it-talbiet tal-esponent.

Minn dan il-lat, id-decizjoni tal-Awtorita' hija mhux biss nieqsa mill-motivazzjoni jew ragunijiet validi li bihom iddistingwiet bejn applikazzjoni u ohra, izda hija sahansitra nieqsa mic-certezza legali u mill-principju ta' ugwaljanza u principji ohra ta' gustizzja naturali u ta' mgieba amministrattiva tajba.

Barra minn hekk pero', l-esponent jirrileva li d-decizjoni tal-Awtorita' ma tissoddisfax il-principji tal-parita' jew ugwaljanza bejn kazijiet simili, jekk mhux identici. L-esponent jissottometti li jekk l-Awtorita' deherilha li f'kaz partikolari kellha tapprova l-permess in kwistjoni, hija kellha tapprova anke l-permess jew l-applikazzjoni f'dan il-kaz, stante li ma hemm ebda differenza fis-sustanza ta' bejn wiehed u iehor.

Proprju ghalhekk, l-esponent hass il-htiega li jilmenta quddiem dan it-Tribunal sabiex l-istess jirrevedi mhux biss il-validita' legali tad-decizjoni tal-Awtorita ta' l-Artijiet fid-dawl tal-principji enuncjati fil-Kap 490 tal-Ligijiet ta' Malta, izda anke biex jirrevedi l-fatti li l-Awtorita' tal-Artijiet kellha tistharreg biex waslet ghad-decizjoni taghha tat-22 ta' Mejju 2018.

<u>2. F'kull kaz, u sussidjarjament, l-esponent qatt ma gie notifikat mill-Awtorita' li kien hemm bzonn xi modifika fl-applikazzjoni tieghu, haga li l-esponent kien ikun lest li jikkunsidra</u>

Inoltre, l-esponent jirreferi ghall-prattici quddiem l-Awtorita' tal-Artijiet fejn uzwalment, l-istess Awtorita' minflok ma taqbad u tichad applikazzjonijiet, taghmel rakkomandazzjonijiet

ghal modifiki ta' pjanti jew ta' elementi mill-istess applikazzjoni, u dan sabiex l-istess Awtorita' tirrispetta l-principju tal-ekonomija tal-amministrazzjoni. Dan il-principju, l-Awtorita' ma uzufruwietx minnu. Ghall-kuntrarju, l-Awtorita' qabdet u cahdet l-applikazzjoni tal-esponent u ma ghamlet ebda talba ghal modifika jew alterazzjoni tal-istess applikazzjoni, haga li l-esponent kien dejjem lest li jikkunsidra u jiddiskuti.

Minflok, l-Awtorita' qabdet u cahdet l-applikazzjoni tal-esponent b'mod li jmur kontra l-principju ta' simplifikazzjoni u ta' tnaqqis tal-burokrazija.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tat-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponent jitlob li dan it-Tribunal joghgbu jhassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Awtorita ta' l-Artijiet tas-17 ta' Mejju 2018 kif kontenuta f'ittra datata 22 ta' Mejju 2018 notifikata lill-esponent fil-25 ta' Gunju 2018, u minflok jilqa' l-istess applikazzjoni bin-numru ta' referenza PLA 1/2018/0727 BF, bl-ispejjez kontra l-Awtorita' tal-Artijiet."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 7 ta' Awwissu 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 17 ta' Mejju, 2018 irrifjutat il-kunsens tagħha fil-prinċipju (objection in principle) għal "proposed light weight canopy for Edesia 139, St. Edward's c/w Triq Bonnici, B'Bugia";*

2. *Illi l-Awtorita' rrifjutat l-imsemmija talba peress 'li l-area li tkopri l-canopy kif proposta hija akbar mill-area allokata għall-imwejjed u siġġijiet';*

3. *Illi wara li ngħatat l-imsemmi rifjut ir-rikorrenti talbet lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità ta' l-Artijiet tat-22 ta' Mejju, 2018 ghaliex applikazzjonijiet simili inghataw permess u ghaliex l-Awtorita' ma talbetx ghal modifiki fl-applikazzjoni izda ddecidiet il-mertu fuq it-talba kif redatta;*

4. *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;*

5. *Illi kull kaz ghandu l-merti tieghu u mhux la kemm wiehed jghid illi kazijiet simili inghataw permess. Ibda biex, l-oggezzjoni tal-Awtorita' ma kienetx per se ghaliex ma qablitx illi jinghata permess ghal canopy, izda ghaliex l-imsemmija canopy kienet proposta fuq art illi l-applikant ma kellu l-ebda titolu fuqha ghaliex ghalkemm kellu permess ghall-imwejjed u siggijiet il-canopy proposta kienet tisporgi l-barra;*

6. *Illi rigward il-fatt illi l-Awtorita' ma talbetx ghal modifiki, m'hemm xejn fil-ligi illi jobbliga lill-Awtorita' titlob ghall-istess. Sta ghall-applikant illi jaghmel applikazzjoni fil-limiti ta' dak illi ttih il-ligi sabiex l-Awtorita' tkun tista' tiehu decizjoni;*

7. *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;*

8. *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 meħud skont il-prinċipju tar-raġonevolezza liema raġunijiet ġew debitament notifikati lir-rikorrenti;*

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;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 22 ta' Mejju 2018 u komunikata lilu permezz ta' ittra datata 25 ta' Gunju 2018 li permezz taghha gie mgharraf illi l-applikazzjoni tieghu ghal *"Proposed light weight canopy for Edesia 139, St. Edward's c/w Triq Bonnici, B'Bugia"* kienet qieghdha tigi michuda peress li l-*area* li tkopri l-*canopy* kif proposta hija ikbar mill-*area* allokata ghall-imwejjed u siggijiet.

Il-Perit Joseph Saliba, perit tar-rikorrent, spjega illi huwa mela *online application* mal-Awtorita` intimata ghal *"proposed lightweight canopy and additional tables and chairs".* Jispjega li kemm hanut fuq ix-xellug u kemm iehor fuq il-lemin ta' dak in kwistjoni gie koncess lilhom li jaghmlu l-*canopy*.

Il-Perit Stefan Scotto, Perit mal-Awtorita` intimata, stqarr illi hija procedura illi la parti mis-sit mhux f'idejn l-applikant l-applikazzjoni trid tghaddi lill-Bord tal-Gvernaturi. Jispjega li huwa jaghti r-rakkomandazzjoni tieghu lill-Bord, u li f'dan il-kaz kienet li t-talba kellha tintlaqa'. Jispjega li d-deskrizzjoni tal-applikazzjoni odjerna kienet "proposed lightweight canopy" pero` huwa kien ra ukoll il-pjanta proposta mir-rikorrent. Jispjega li ghalkemm fil-*file* hemm notifika b'deskrizzjoni *proposed lightweight canopy and additional tables and chairs*, dik mhijiex l-applikazzjoni proprja, liema applikazzjoni giet sottomessa mill-Perit tar-rikorrent *online*.

Dr. Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi, spjegat illi l-Bord ha biss in konsiderazzjoni l-kwistjoni tal-*proposed lightweight canopy* pero` ra wkoll il-pjanta sottomessa mir-rikorrenti. Xehdet li l-Bord innota li l-*canopy* kienet se tesporgi 'l barra mill-allokazzjoni li r-rikorrent kellu ghall-imwejjed u s-siggijiet u hass li kellu jichad l-applikazzjoni. Ghalhekk il-Bord ma kkunsidra l-ebda talba ghal xi estensjoni ta' mwejjed u siggijiet.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi filwaqt li r-rikorrent jishaq illi huwa ghamel applikazzjoni kemm ghal ***lightweight canopy* u kif ukoll ghal tpoggija ta' mwejjed u siggijiet fuq art pubblika**, jirrizulta illi **d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi kienet titratta biss il-kwistjoni tal-*canopy*.**

Illi mill-pjanta esebita minn Dr. Anita Giordmaina jirrizulta illi l-hanut in kwistjoni, li fiz-zmien kien maghruf bl-isem ta' Lite Bite Snack Bar, inghata *encroachment area* ta' 46 metru kwadru. Illi mill-pjanta annessa mal-applikazzjoni u li tinsab esebita a fol. 58 jirrizulta illi dak propost mir-rikorrent huwa li jaghmel *light weight canopy* li tkopri kemm l-*encroachment area* ezistenti u *area* addizzjonali ta' mwejjed u siggijiet.

Illi jirrizulta illi l-Awtorita` intimata qaghdet biss mal-*proposal description* tal-applikazzjoni li taqra s-segwenti, u cioe` "*Proposed light weight canopy"* (a fol.55) Illi madankollu l-pjanta annessa mal-istess applikazzjoni (a fol. 58) turi zvilupp ulterjuri ghal tpoggija ta' mwejjed u siggijiet. Madankollu kemm l-*application report* u kemm id-decizjoni appellata jaghmlu referenza biss ghall-kwistjoni tal-*canopy*.

Illi ghalhekk jirrizulta illi l-Awtorita` intimata kellha ragun tghid li l-*canopy* kienet se tesporgi fuq art li mhix allokata ghall-imwejjed u siggijiet. Fid-deskrizzjoni tal-applikazzjoni ma hemm imkien imsemmi l-kwistjoni tal-imwejjed u s-siggijiet u kwindi l-Bord tal-Gvernaturi ma kellu l-ebda tort li jillimita ruhu ghal biss ghall-*canopy*, u dan anke jekk il-pjanta kienet turi fuqha *area* ta' mwejjed u siggijiet mhux allokata lir-rikorrent. Il-Bord tal-Gvernaturi m'ghandhux ghalfejn joqghod jinterpreta dak li applikant ikollu f'mohhu. Fl-applikazzjoni hemm post fejn wiehed jghid car x'inhu dak li qieghed jigi propost u l-Bord irid jiehu decizjoni fuq dak li jigi mnizzel fid-deskrizzjoni tal-proposta mimlija mill-applikant jew mill-Perit tieghu. Kwindi l-Bord tal-Gvernaturi kellu ragun jichad l-applikazzjoni abbazi tad-deskrizzjoni moghtija mill-Perit tal-applikant. Il-Bord irid jimxi strettament mat-talba proposta ghaliex altrimenti ikun qieghed jiddeciedi materji li ma jkunux strettament qeghdin jintalbu. It-talba ssir abbazi tad-deskrizzjoni u mhux x'wiehed ghandu

jinferixxi minn pjanta annessa mal-applikazzjoni. Il-pjanta tkun hemm biex tghin lill-Bord jifhem l-estent tal-applikazzjoni pero` dak propost minn applikant ghandu jirrizulta car mill-*proposal description*. It-Tribunal jirrileva illi b'dana kollu m'hemm xejn x'izomm lir-rikorrent illi f'kull hin jerga' japplika ghal dak propost minnu u jindika ezatt, u fejn suppost, dak propost minnu.

Illi fl-ahharnett it-Tribunal jaghmel referenza ghall-aggravju illi d-decizjoni appellata ma tirriflettix decizjonjiet dwar applikazzjonijiet simili jekk mhux identici. It-Tribunal jinnota li l-Perit tar-rikorrent waqt ix-xhieda tieghu ipprezenta applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar tal-2016 dwar zvilupp fi stabbiliment adjacenti ghal *"sanctioning of demountable glass screen along approved lightweight canopy as per PA 5472/10, serving restaurant (Class 4D)"*. Illi apparti li dak iz-zmien l-Awtorita` intimata kienet ghadha ma twaqqfitx u ghalkemm jirrizulta illi l-*Government Property Division* jirrizulta li ma kinitx oggezzjonat, din l-applikazzjoni kienet giet rifjutata stante li l-izvilupp imur kontra P21 *Enclosures of Policy, Guidlines and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces*. Barra minn hekk jirrizulta illi fuq l-istess sit hemm Ordni ta' Nfurzar ECT 129/15 stante li kien hemm imwejjed, siggijiet u facilitajiet ancillari minghajr permess. Kwindi dan it-Tribunal ma jarax li jista' jaghmel xi paragun ma' kaz iehor citat mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant it-Tribunal ma jsib xejn x'jiccensura mid-decizjoni tal-Awtorita` intimata.

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