MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

14 ta' Frar 2019

Rikors Numru 84/2018

Alexander Mercieca

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Alexander Mercieca** pprezentat fis-16 ta' Awwissu 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"Illi l-esponenti ġie notifikat b'deċiżjoni tal-Awtorita' intimata meħuda nhar l-24 ta' Lulju 2018 u ppublikata nhar il-25 ta' Lulju 2018 fejn talba tal-esponenti sabiex jingħata no objection in principle da parti tal-Awtorita intimata sabiex ikun jista' jressaq l-opportuna applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar, ġiet miċħuda.

Illi l-fatti li taw lok għal din id-deċiżjoni kienu kif ġej:

1. *Illi nhar it-22 ta' Awissu 2011, l-esponenti applika mal-Awtorita' ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar liema applikazzjoni ġġib in-numru PA1351/11 għall: "Installation of a fully buried LPG tank to serve restaurant and construction of planter above tank, installation of pipeline to serve restaurant and installation of steel bollards along perimeter of pavement" u dan f'sit quddiem ir-restaurant "Jakarta" fi Triq tal-Qaliet kantuniera ma' Triq il-Gardiel f'Marsaskala;*

2. *Illi prevja li ressaq l-applikazzjoni, l-esponenti kien ottjena l-permess ossia no objection in principle mingħand il-predeċessur tal-Awtorita' intimata ossia l-Kummissarju tal-Artijiet qua amministratur tal-art pubblika;*

3. *Illi din l-applikazzjoni kienet ġiet approvata wkoll minn Transport Malta u mill-Awtorita ta' Malta dwar ir-Riżorsi u sussegwentement ġiet approvata mill-Awtorita'*

ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar liema deċiżjoni ġiet pubblikata fis-6 ta' Lulju 2013;

4. *Illi billi l-perjodu ta' validita' tal-permess kien wasal sabiex jiskadi, l-esponenti ħaseb sabiex iressaq applikazzjoni għal estensjoni ossia rinovazzjoni tal-istess permess u fil-fatt riċentement talab no objection in principle mingħand l-intimata qua amministratur tal-art pubbika;*

5. *Illi permezz tad-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata suriferita, l-esponenti ġie mgħarraf li din it-talba ġiet miċħuda stante li l-użu propost mhux l-aħjar użu ta' art pubblika, tippreġudika l-aċċess liberu tal-bankina u tista' toħloq periklu għall-pubbliku;*

Illi l-esponenti ħass ruħu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk qed jirrikorri quddiem dan it-Tribunal għar-reviżjoni tagħha;

Illi r-raġunijiet li fuqhom huwa msejjes dan ir-rikors huma s-segwenti u ċjoe:

1. *Illi fl-ewwel lok, id-decizjoni tal-Awtorita' intimata ossia l-ghemil amministrattiv imwettaq minnha huwa msejjes fuq kunsiderazzjonijiet mhux rilevanti u fi kwalunkwe kaz mhux raġjonevoli. Fi kwalunkwe każ ma ġewx segwiti policies kif trid il-ligi;*

2. *Illi fit-tieni lok, l-għemil amministrattiv tal-Awtorita' intimata jitturba bilanċ regolatorju billi fid-deċiżjoni tagħha ma qisitx l-obbligu li topera f'ambjent ta' ko-ezistenza reċiproka ma' Awtoritajiet oħrajn;*

3. *Illi fit-tielet lok, id-deċiżjoni hija diksriminatorja fil-konfront tal-esponenti u dan meta mqabbla ma' kif jiġu trattati applikanti li jirrikorru għand l-Awtorita' intimata fil-kuntest ta' applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar;*

4. *Illi fir-raba' lok id-decizjoni tal-Awtorita' intimata, hija deċiżjoni abbużiva, irraġonevoli u li ser tikkawża danni inġenti lir-rikorrenti;*

Illi in sostenn ta' dawn l-aggravji, l-esponenti jissottometti li bid-deċiżjoni tagħha, l-Awtorita' qed tmur lura minn deċiżjoni li diġa' kienet approvata qabel l-2013. Filwaqt li mhux kontestat li l-Awtorita' intimata għandha hija munita bir-responsabilita' tal-amministrazzjoni tal-art pubblika, hemm awtoritajiet regolatorji oħra li għandhom is-setgħa u r-responsabilita' li jistabbilixxu l-aħjar użu ta' art, l-aċċessibilita', is-sigurta' u t-traffiku;

Illi bħala stat ta' fatt, is-sit de quo jintlaħaq minn bankina ta' wisa' ta' metru kemm minn Triq il-Qaliet kif ukoll minn Triq tal-Gardiel, u li effettivament ma għandha ebda użu ħlief dak li tiddiriġi t-traffiku f'direzzjoni "one way" lejn il-punent fi Triq il-Qaliet. Filfatt din il-parti tal-bankina fil-format eżistenti tagħha ma għandha ebda użu utli;

Illi dawn il-kunsiderazzjonijiet wasslu lill-MEPA (li ma jistax jiġi njorat li hi ***l-awtorita'*** *f'dak li ghandu x'jaqsam ma' ppjanar u użu tal-art) sabiex tapprova l-użu ta' din l-art għal xi ħaġa utili, kif se jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

Illi dwar ir-raġunijiet relatati ma' periklu u wisa' tal-bankina, jrid jingħad li kemm l-MRA kif ukoll TM kienu taw il-kunsens tagħhom ċertament mhux addoċċ imma minħabba kunsiderazzjonijiet rilevanti. Mill-banda l-oħra, l-Awtorita' intimata bl-ebda mod ma

għandha la l-mezzi u lanqas l-esperjenza li tidħol fi kwistjonijiet ta' LPG, ta' wisa' ta' bankini jew ta' ppjanar u l-funzjoni tagħha hi dik li l-art pubblika tiġi amministrata sew u tara li l-konċessjonijiet li jsiru – u li minnhom saru u jsiru eluf inkluż sabiex isiru stallazzjonijiet tal-LPG – jiġu amministrati sew.

Illi jsegwi għalhekk li d-deċizjoni de quo, hija kompletament erronja, tikser id-dispożizzjonijiet tal-liġi u jeżistu l-massimi li trid il-liġi sabiex din tiġi mħassra u revokata;

Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti, filwaqt li jirriserva d-dritt li jressaq provi u argumenti ulterjuri sabiex jissostanzja l-aggravji tiegħu, jitlob bir-rispett lil dan it-Tribunal sabiex a tenur tal-liġi nkluż id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 563 u tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, iħassar, jirrexxindi u jikkanċella u/jew jirrevedi d-deċizjoni fuq imsemmija u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidhirlu xierqa u opportuni."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 3 ta' Settembru 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"Illi l-Awtorita' ttenni illi hija kienet fid-drittijiet pjeni taghha li tiddeciedi l-applikazzjoni u li tirrifjuta l-permess ghal ragunijiet illi hija tat fid-decizjoni taghha u li ser jigu elaborati fil-mori tal-kawza."

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` tal-Artijiet datata 24 ta' Lulju 2018 u komunikata lilu permezz ta' ittra datata 25 ta' Lulju 2018 li permezz taghha gie mgharraf illi l-applikazzjoni tieghu ghal *"Renewal of permit PA1351/11 – "Installation of fully-buried LPG tank to serve restaurant and construction of planter above tank, installation of pipeline to serve restaurant and installation of steel bollards along perimter of pavement" at Jakarta, Triq tal-Gardiel c/w Triq il-Qaliet, Marsaskala"* kienet qieghda tigi michuda peress li tippregudika l-access liberu tal-bankina u jista' johloq periklu ghall-pubbliku (Dokument AG1 a fol. 128).

Il-Perit Edward Bencini, inkarigat mir-rikorrent sabiex jiehu hsieb l-applikazzjoni in kwistjoni, xehed illi r-rikorrent kellu l-approvazzjoni tal-awtoritajiet kollha koncernati, fosthom Transport Malta u l-Malta Resources Authority, hlief l-approvazzjoni tal-Awtorita` intimata. Huwa spjega fid-dettal

dwar l-entita` tal-izvilupp propost u dwar kif dan ma kien se johloq l-ebda perikolu jew inkonvenjent ghall-access tal-pubbliku.

Oliver Magro, in rapprezentanza tal-Awtorita` tal-Ippjanar, spega illi r-rikorrent kien applika ghal tigdid ta' permess li l-Awtorita` tal-Ippjanar kienet harget fl-2013 u dan wara li l-istess Awtorita` kienet irrifjutat il-permess, pero` l-applikant kien appella u t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u Ippjanar iddecieda favur l-applikant. Jispjega li fiz-zmien tal-ewwel applikazzjoni kien hemm procedura differenti vis-a-vis zvilupp fuq art pubblika. Dak iz-zmien l-applikant kien mehtieg biss li jinnotifika lill-Kummissarju ta' l-Artijiet li kien applika ghall-izvilupp, mentri llum il-gurnata l-applikant irid igib il-kunsens tal-Awtorita' tal-Artijiet qabel applikazzjoni ghal zvilupp fuq art pubblika tkun tista' tipprocedi quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Miriam Micallef Sulana, in rapprezentanza tar-Regulatur tal-Energija u Servizzi tal-Ilma, xehdet illi fil-kaz ta' hazna ta' gass bhal dik in kwistjoni jigu trattati mir-Regolatur skond diversi kodici ta' prattika u tali hazna trid tkun konformi mal-istess kodici. Hija ddikjarat li meta r-Regolatur jaghti *clearance* imbaghad l-applikant ikun irid igib il-permessi minghand l-Awtorita` tal-Ippjanar.

David Sutton, in rapprezentanza ta' Transport Malta, xehed illi l-Awtorita` ghat-Trasport f'Malta m'ghandha l-ebda *policy* dwar l-installazzjoni tal-hazna tal-LPG pero` ghandha *policies* dwar *bollards* u *traffic islands*. Jispjega li fir-rigward tal-kaz in ezami l-Awtorita` ghat-Trasport f'Malta giet konsultati u kienet harget *no objection* da parti taghha u dan suggett ghal numru ta' kundizzjonijiet. Jispjega li sussegwentement il-proposta tal-izvilupp kienet giet emendata fis-sens illi t-tank ma kienx se jigi totalment taht l-art izda kien se jkun fuq l-art. L-Awtorita` ghat-Trasport kienet ghalhekk regghet tat in-*no objection* taghha ghall-izvilupp kif propost suggett ghal numru ta' kundizzjonijiet.

Ikkunsidra:

Illi fl-2011 ir-rikorrent kien applika mal-Awtorita` tal-Ippjanar (Applikazzjoni numru PA/0351/11) biex jinstalla *"semi-buried and semi mounded LPG tank to serve restaurant and construction of planter above tank, installation of pipeline to serve restaurant and installation of steel bollards along perimeter of pavement."* L-istess Awtorita` permezz ta' decizjoni datata 31 ta' Jannar 2012 (Dokument OM1 a fol. 51) irrifjutat l-applikazzjoni stante li:

"1 The proposal fails to conform with the Transport Malta criteria, which requires that the LPG tank is installed completely underground.

2 The proposed development is unacceptable as it would have a deletrious impact on the amenity of the area and of existing adjoining uses by virtue of safety hazard to the general public. It therefore constitutes bad neighbour development and so conflicts with Structure Plan policy BEN1 which seeks to protect the amenity of existing uses."

Skond dak li xehed Oliver Magro, din id-decizjoni giet appellata mir-rikorrent quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u Ippjanar, liema Tribunal irrevoka d-decizjoni msemmija. L-imsemmija decizjoni ma gietx ipprezentata in atti u ghaldaqstant dan it-Tribunal ma setax jivverifika x'kienu r-ragunijiet li waslu lil dak it-Tribunal jannulla d-decizjoni tal-Awtorita` tal-Ippjanar. Sussegwentement, fl-2013, l-Awtorita` tal-Ippjanar harget il-permess ghall-izvilupp isemmi iktar 'il fuq (a fol. 55) b'dana illi l-LPG *tank* kellu jigi nstallat totalment taht l-art. Peress li l-permess kien validu ghal hames snin, u r-rikorrent kien ghadu ma ghamilx l-izvilupp koncess, huwa applika ghat-tigdid tal-istess permess. In vista tac-Cirkolari 2/16 tal-Awtorita` tal-Ippjanar, stante li l-izvilupp propost kien se jsir fuq art pubblika, ir-rikorrent kellu l-ewwel u qabel kollox igib *clearance* minghand l-Awtorita` tal-Artijiet u dan stante li l-istess Awtorita` ghandha, ai termini tal-artikolu 7 (c) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar l-Awtorita` Tal-Artijiet), 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."*

Jirrizulta illi meta l-Bord tal-Gvernaturi ezamina l-applikazzjoni odjerna hass li dak propost mir-rikorrent ma kienx l-ahjar uzu li l-art in kwistjoni seta' jsir minnha u wkoll illi l-proposta tieghu tippregudika l-access liberu tal-bankina u jista' jinholoq perikolu ghall-pubbliku.

Min-naha tieghu r-rikorrent jishaq li huwa kien ottjena n-*no objection in principle* da parti tal-predecessur tal-Awtorita` intimata meta kien hariglu l-permess fl-2013. It-Tribunal josserva li dan ma jirrizultax li kien il-kaz. Dak li kien isir fil-passat kien li l-applikant jibghat notifika lill-Kummissarju tal-Artijiet meta jkun hemm applikazzjoni ghal zvilupp fuq art pubblika. Dan ma jistax jinghad li jista' jigi ekwiparat ma' xi forma ta' nuqqas ta oggezzjoni. Anke kieku ghall-grazzja tal-argument dan seta' jigi hekk interpretat, xorta r-rikorrent ried jilhaq xi tip ta' ftehim mal-istess Kummissarju, bhal perezempju *encroachment*, biex huwa jkun jista' jattwa l-progett tieghu fuq art pubblika.

Ir-rikorrent isostni wkoll illi l-Awtorita` intimata mhix omnipotenti izda trid topera f'qafas ta' Awtoritajiet ohra li kollha ghandhom il-kompetenzi rispettivi taghhom. Jishaq illi bid-decizjoni taghha l-Awtorita` intimata dahlet f'territorji li ma kinux jispettaw lilha u li wkoll l-istess decizjoni kienet bazata fuq opinjoni u mhux fuq argumenti ragjonevoli u rilevanti.

Illi t-Tribunal wara li ha in konsiderazzjoni kemm il-provi u kemm l-argumenti mressqa fin-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet, huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata bl-ebda mod ma jista' jinghad li mxiet b'xi mod irragjonevoli jew inkella li dak li ddecidiet kien *ultra vires* il-poteri taghha. It-Tribunal jaqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti illi l-Awtorita` intimata mhix omnipotenti. Pero` jekk id-decizjonijiet taghha jkunu fis-sustanza taghhom ragunati ma jara l-ebda diffikulta` li l-Awtorita` waslet ghad-decizjoni li waslet ghaliha. Wara kollox hawn qed nitkellmu fuq art pubblika u li ghandha titgwada minn kulhadd. Ghalhekk meta l-Awtorita` tigi biex taghti jew turi nuqqas ta' oggezzjoni li tittiehed xi art pubblika hija ghandha dmir li zzomm quddiem ghajnejha l-pregudizzju li se jsofri l-pubbliku in generali jekk hija taghti koncessjoni ghal interessi privati. Dan it-Tribunal gie fornut bid-disinni proposti minfejn jirrizulta illi ghalkemm it-tank u l-*planters* ha jkunu f'punt centrali tal-estensjoni tal-bankina, se jkun hemm parametru ta' *bollards* tal-hadid li se jaghmlu difficli l-access liberu ghall-istess bankina. Necessarjament dawn il-*bollards* ikunu jridu jsiru bifors bhala prekawzjoni. Illi kif jirrizulta mir-ritratti mibghuta lill-Awtorita` intimata mill-Perit tar-rikorrent (a fol. 136 u 137) jirrizulta li l-izvilupp fuq is-sit in kwistjoni se jasal proprju sat-tarf tal-bankina ezistenti u dan stante t-twahhil tal-*bollards* mad-dawra taghha. Kwindi l-*area* li l-Awtorita` intimata qieghda tintalab li taghti n-*no objection* ghaliha hija ferm ikbar minn semplicement fejn se jigi nstallat it-tank. Jirrizulta li se tigi mehud prattikament l-estensjoni kollha tal-bankina. Ma jistax jinghad li dan mhux se jippregudka serjament l-access tal-pubbliku fuq l-istess estensjoni. Lanqas ma jista' jinghad li ma hemmx potenzjal ta' perikolu bl-istess zvilupp. Il-perikolu ta' spluzjoni ta' hazna enormi ta' gas ma jistax jigi injorat. Dan kollu jiehu iktar rilevanza meta wiehed iqis li dan kollu qieghed jigi propost li jsir f'art pubblika, art li fil-principju ghandha sservi ghal skopijiet pubblici. L-

Awtorita` intimata ghandha d-dmir li tamministra l-uzu tal-art l-istess kif ghandu d-dmir jaghmel kull sid ta' bicca art. Dan ma jfissirx li m'ghandha taghti l-ebda koncessjoni pero` meta tigi biex taghti koncessjonijiet fuq art pubblika ghandha dejjem iggib quddiem ghajnejha illi dik l-art qieghda fdata taht l-amministrazzjoni taghha sabiex isir l-ahjar uzu taghha. Certament fil-kaz odjern l-ahjar uzu li jista'jsir minn dan il-feles bankina mhux li jigi mahnuq bl-izvilupp propost mir-rikorrent izda li jibqa' bhala access liberu ghall-pubbliku.

Illi finalment, ir-rikorrent jissottometti li d-decizjoni appellata hija wahda diskriminatorja fil-konfront tieghu. Illi dan it-Tribunal mhux se jidhol fi kwistjonijiet ta' ksur ta' drittijiet fundamentali ghaliex din mhix ta' kompetenza tieghu. Pero` anke jekk ghall-grazzja tal-argument it-Tribunal kellu jezamina dan l-aggravju, jirrileva li ma giet prodotta l-ebda prova konkreta li l-Awtorita` mxiet b'mod differenti mieghu milli mxiet ma' haddiehor fl-istess cirkostanzi.

Ghaldaqstant dan 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 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