MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

14 ta' Frar 2019

Rikors Numru 86/2018

Carmel sive Charlie Zammit

vs

Awtorita` ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Carmel Zammit** ipprezentat fl-14 ta' Awwissu 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"Illi huwa applika ghal "No Objection in Principle" sabiex iqieghed imwejjed u siggijiet fi Pjazza San Gorg, Rabat, Ghawdex, quddiem il-hanut tieghu maghruf bl-isem ta' 'Stanley's Chippy' (Numru tal-file PLA1/2018/0728/PZ) (Pjanta annessa u mmarkata "Dok. A");

Illi b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet datata 24 ta' Lulju tas-sena 2018, l-applikazzjoni tieghu ma gietx milqugha;

Illi huwa jhoss ruhu aggravat b'din id-decizjoni u ghalhekk qed jinterponi minnha appell quddiem dan it-Tribunal ai termini tal-Artikolu 57 tal-Att Dwar l-Awtorita' tal-Artijiet (Kap. 563 tal-Ligijiet ta' Malta);

Illi r-raguni li nghata ghal tali rifjut kienet illi: "Peress li tippregudika l-masterplan ta' Pjazza San Gorg Ghawdex kif approvat mill-Awtortia' tal-Ippjanar permezz ta' PA8189/05." (Decizjoni annessa u mmarkata "Dok B");

Illi l-aggravju tal-appellant huwa car u manifest u jikkonsisti f'dan li gej :-

1. Illi l-Awtorita' appellata agixxiet ultra vieres il-poteri taghha stante li r-ragunijiet attribwiti ghad-decizjoni taghha huma materji li ghandhom jigu decizi fil-process tal-Ippjanar mill-Awtorita' tal-Ippjanar li hi vestita b'din l-awtorita' mhux sempliciment bis-sahha tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta izda b'mod specifiku bis-sahha tad-dokument: '<u>Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces (2016)</u>'. Skont dan id-dokument, "(it) is being issued in conjunction with the creation of a ***one-stop shop*** *to address the streamlining of the process for the issuing of permits for Outdoor Catering Areas on public open space, for catering establishment in Malta and Gozo. Section 3 tad-dokument jistabbilixxi "the process for issuing a permit for an Outdoor Catering Area" li jissimplifikah "through the creation of a one-stop shop, <u>which will be administered by the PA</u>. Applicants will need to submit a full development application to be processed in line with this document. The applicant will not be asked to obtain clearance him/herself from the respective entities, but the application will be circulated with the relevant stakeholders. <u>In this manner the applicant will have only one point of contact</u>. This application will be processed within the same timelines required for a full development permit." (Section 2.4);*

2. Illi l-Awtorita' appellata m'ghandhiex il-vires li tiddeciedi materji mressqa quddiemha a bazi ta' kriterji li jmorru oltre il-kompetenza taghha wisq aktar meta quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar hemm applikazzjoni pendenti ghar-revizjoni tal-masterplan ta' Pjazza San Gorg, Ghawdex li jgib it-Tracking numru 213026;

3. Illi f'kull kaz, l-istess decizjoni tal-Awtorita' appellata hija nulla u bla effett stante li l-istess decizjoni tmur kontra l-Ligi kif ukoll kontra kull dettam illi Bord gudizzjarju, jew kwazi gudizzjarju, ghandu jsegwi fid-determinazzjoni ta' materji mressqa quddiemu;

4. Illi oltre dan, id-decizjoni tal-istess Awtorita' hija daqstant iehor nulla u bla effett stante li hija diskriminatorja fil-konfront tal-appellant u dan in vista ta' permessi u clearances gia approvati fl-istess lokalita' u li l-Awtorita' qieghda tirrifjuta li tirrevedi l-istess permessi u clearances u tirriloka l-imwejjed u siggijiet approvati skont l-ispazju permess biex timxi b'mod gust mas-sidien tal-hwienet kollha nkluz dawk godda li hemm miftuha fl-istess pjazza;

5. L-istess decizjoni hija nieqsa minn kull motivazzjoni li tista' twassal lill-appellant sabiex jifhem kif u a bazi ta' liema policies u principji l-istess decizjoni ttiehdet;

6. Illi f'kull kaz, dak mitlub mill-appellant ma ser jikkrea l-ebda pregudizzju, u l-materja hija materja regolata tramite d-dokument 'Policy Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces', li a bazi taghha t-talba tal-appellant hija accettabbli stante li hija konformi mal-istess.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, l-appellant, filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi kollha gia mressqa quddiem l-appellata, u b'riserva ghall-prezentata ta' dawk il-provi li dan it-Tribunal ihoss opportune, ir-rikorrent bir-rispett jitlob illi dan it-Tribunal joghgbu jhassar u

jirrevoka d-decizjoni tal-Awtorita' appellata datata 24 ta' Lulju 2018, hekk kif ikkomunikata lilu b'ittra tal-25 ta' Lulju 2018, u dan l-appell jigi milqugh."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 6 ta' Settembru 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *"Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazjoni numru PLA1/2018/0728/PZ liema applikazjoni hija datata sbatax (17) ta' April, elfejn u tmintax (2018) 'to place tables and chairs on external area';*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 24 ta' Lulju, 2018 irrifjutat il-kunsens tagħha fil-prinċipju (objection in principle) ghall-istess applikazzjoni stante li l-proposta se "peress li tippregudika l-Master Plan ta' Pjazza San Gorg Ghawdex kif approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar permezz ta' permess PA8189/05";*

3. *Illi wara li ngħatat l-imsemmi rifjut ir-rikorrenti talab lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex:*

   "ihassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Awtorita' appellata datata 24 ta' Lulju, 2018, hekk kif ikkomunikata lilu b'ittra tal-25 ta' Lulju, 2018 u dan l-appell jigi milqugh"

4. *Illi l-aggravji migjuba mir-rikorrenti huma s-segwenti:*
   a. *Illi l-Awtorita' agixxiet ultra vires ghaliex dawn kienu materji li jigu decizi fil-process tal-ippjanar;*
   b. *Illi d-decizjoni tmur kontra l-ligi;*
   c. *Illi d-decizjoni hija diskriminatorja fil-konfront tal-appellant ghaliex diga' kienu inghataw clearances fl-istess lokalita';*
   d. *Illi d-decizjoni m'hijiex motivata;*
   e. *Illi t-talba tal-appellant hija konformi mal-Outdoor Catering Policy;*

5. *Illi l-Awtorita' tirribatti :*
   a. *Illi m'huwiex minnu illi hija b'xi mod agixxiet ultra vires. 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;*
   b. *Illi d-decizjoni ma tmurx kontra l-ligi u f'kull kaz l-appellant naqas illi jindika kontra liema ligi qieghed jallega li tmur l-imsemmija decizijoni;*
   c. *Illi d-decizjoni m'hijiex diskriminatorja meta wiehed iqabbel like with like u clearances li ntalbu f'cirkustanzi diversi taht ligjiet jew regoli diversi jew meta*

ma kienx jezisti Masterplan ghal Pjazza San Gorg ma jistghux jitqabblu ma clearance mitluba issa!;

d. *Illi d-decizjoni hija fil-fatt motivata u sempliciment ghaliex l-appellant ma jaqbilx maghha ma taghmiliex wahda monka f'dan l-aspett;*

e. *Illi d-decizjoni tal-Awtorita' ma tmurx kontra l-Outdoor Catering Policy stante li din tghid illi: "In awarding encroachment rights, Authorities shall normally grant preferential rights to the owners/tenants of the establishment having the space in question located immediately outside their premises, unless a Master Plan indicates otherwise."(pg.33)*

6. *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;*

7. *Illi rigward l-aggravji u bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li l-Awtorita' tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u wara li ġie kkunsidrat l-aħjar użu illi għandu jsir mis-sit in kwistjoni skond il-prinċipju tar-raġonevolezza, bl-awtorita' mghotija lilha mill-ligi;*

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 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 25 ta' Lulju 2018 fejn gie nfurmat illi l-applikazzjoni tieghu ghan-*no objection in principle to place tables and chairs on external area at Stanley's Chippy, Pjazza San Gorg, Victoria, Gozo* kienet qieghda tigi rifjutata peress li l-istess zvilupp kien jippregudika l-*Master Plan* tal-imsemmija pjazza, liema *Master Plan* kien approvat mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar permezz tal-permess PA8189/05.

Oliver Magro, in rapprezentanza tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, spjega li fir-rigward ta' Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex hemm *Master Plan* mahrug f'Settembru 2008. Sussegwentement, f'Ottubru 2018 kienet giet sottomessa applikazzjoni mill-Kunsill Lokali tar-Rabat sabiex jigi modifikat l-istess *Master Plan*, liema applikazzjoni ghadha pendenti. Mistoqsi kif jahdem il-*Master Plan* vis-a-vis l-*Outside Catering Policy*, ix-xhud wiegeb li l-*Master Plan* jissupera l-imsemmija *policy*. Spjega li jekk l-*areas* allokati fil-*Master Plan* ghall-imwejjed u s-siggijiet jittiehdu kollha allura ma jkunx hemm cans li jinghataw *areas* alternattivi.

Ir-rikorrent spjega li skond il-*Master Plan* ezistenti ma hemmx *area* allokata ghall-imwejjed u s-siggijiet quddiem il-hanut tieghu. Jispjega li meta huwa tkellem ma' rapprezentant tal-Awtorita` tal-Artjiiet gewwa Ghawdex dan qallu li l-*Master Plan* ma jigix ikkalkulat sakemm l-imwejjed u s-siggijiet ikunu quddiem il-hanut tieghu. Jispjega li tkellem ukoll mal-Kunsill Lokali u kellu japplika biex jigi emendat il-*Master Plan*.

Dr. Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata, xehdet illi l-Bord ra li l-imwejjed u s-siggijiet li r-rikorrent ried ipoggi quddiem il-hanut tieghu kienu se jigu barra l-*Master Plan* u ghalhekk hass li kellu jichad l-applikazzjoni.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel aggragvju tar-rikorrent huwa illi l-Awtorita` intimata agixxiet *ultra vires* il-poteri taghha stante li ddecidiet materji li huma ta' kompetenza tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

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

Ir-rikorrent qieghed jishaq illi l-Bord tal-Gvernaturi ma kellu l-ebda kompetenza jidhol fil-mertu jekk is-sit in kwistjoni jaqghax fil-*Master Plan* jew le, ghax skond hu din kienet kwistjoni li kellha taraha l-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Illi bir-rispett dovut, dan it-Tribunal ma jaqbilx ma' dan l-argument. L-*Outdoor Catering Areas on Public Open Space Policy* giet proprju imnedija sabiex kull awtorita` tiehu d-decizjonijet taghha bazati fuq *"a shared policy"*. Huwa veru li skond l-istess *policy* kien hemm mahsub li jkun hemm il-kreazzjoni ta' *one stop shop* amministrat mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u li applikant ma jkollux ghalfejn jitlob il-*clearance* huwa stess minghand l-Awtoritajiet koncernati. Pero` dan jirrizulta illi mhux qieghed isehh. *Ciononostante*, dan ma jimpingix fuq il-validita` o meno tad-decizjoni appellata.

Illi l-Bord hawh fuq imsemmi hass li stante li l-applikazzjoni tar-rikorrenti kienet f'kunflitt mal-*Master Plan* ezistenti ghal Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, allura kellu jichad li jaghti n-nuqqas ta' oggezzjoni tieghu fil-principju biex ir-rikorrent ikompli bl-applikazzjoni tieghu quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar. It-Tribunal josserva illi tezisti *policy* maqbula bejn diversi awtoritajiet pubblici, fosthom il-predecessur tal-Awtorita` ta' l-Artijiet, il-*Government Property Division*, u wkoll l-Awtorita` ta' l-Artijiet fejn gew stabbiliti numru ta' gwidi u *standards* li ghandhom jigu osservati fil-processar ta' applikazzjonijiet ghal zvilupp relatat mal-*catering* fuq spazji pubblici fuq barra.

Illi ai termini tal-paragrafu 3.1 tal-*Policy* hawn fuq citata *"Once a Master Plan for an area is approved and established, all applications in relation to that area shall be assessed according to the provisions of such Master Plan."*

Illi huwa car illi c-citata *policy* mhix qieghdha taghti xi kompetenza eskussiva lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Il-predecessur tal-Awtorita` intimata, u cioe` l-*Government Property Division*, kien wiehed mill-*stakeholders* tal-imsemmija *policy* u kwindi meta qed issir referenza ghal "*all applications"* dan jinkludi wkoll applikazzjoni bhal dik sottomessa lill-Awtorita` intimata mir-rikorrenti.

Illi kuntrarjament ghal dak sottomess mir-rikorrent, l-Awtorita` intimata kienet tkun qed tonqos mid-doveri taghha kieku tat in-nuqqas ta' oggezzjoni taghha meta kienet konxja li l-*Master Plan* in kwistjoni ma kienx jippermetti tali zvilupp u dan stante li kif gie ppruvat l-*area* ta' quddiem l-istabbiliment tar-rikorrent ma hix inkluza fl-istess *Master Plan* ta' Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex.

Illi r-rikorrent sejjes l-appell tieghu ukoll fuq il-fatt li jhoss li l-d-decizjoni appellata hija wahda diskriminatorja fil-konfront tieghu. It-Tribunal jirrileva illi huwa ma jistghax jidhol f'mertu ta' diskriminazzjoni ghaliex mhuwiex kompetenti li jaghmel dan. Huma *fora* ohra li ghandhom kompetenza li semmai jistghu jiddeciedi kwistjonijiet ta' diskriminazzjoni.

Ir-rikorrent jishaq ukoll illi d-decizjoni appellata hija nieqsa minn kull motivazzjoni li tista' twasslu biex jifhem kif u a bazi ta' liema *policies* u principji ttiehdet. It-Tribunal ma jaqbilx ma dan l-aggravju. Filwaqt li huwa veru li f'diversi decizjonijiet dan it-Tribunal jikkritika n-nuqqas ta' informazzjoni jew informazzjoni cara li jinghata c-cittadin, f'dan il-kaz huwa tal-opinjoni illi r-raguni hija wahda cara u ma taghti lok ghal ebda dubju jew interpretazzjoni. Kwindi dan l-aggravju qieghed jigu wkoll michud.

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-opinjoni illi m'hemm l-ebda raguni ghaliex ghandu jirrevoka d-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-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur