MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

15 ta' Gunju 2020

Rikors Numru 117/2019

Jeffrey Friggieri

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' Jeffrey Friggieri pprezentat fit-18 ta' Novembru 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"

1. *Illi dan huwa appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta minn deċiżjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 28 t' Ottubru 2019, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok JF1**';*

2. *Illi r-rikorrenti huwa wieħed mill-managing directors tal-"Busy Bee" Group of Companies, sidien u operaturi tal-ħanut magħruf lokalment bħala l-"**Busy Bee Cafeteria"** <u>max-xatt ta' l-Imsida.</u>*

3. *<u>Illi nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2016, il-perit Stephanie Cassar, għan-nom tar-rikorrent, talbet lill-Government Property Department jagħtu l-awtorizzazzjoni tagħhom sabiex tiġi intavolata ma' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar applikazzjoni għal "erection of a temporary platform for the placing of tables, chairs and sunshades [umbrellas] in front of a licensed catering establishment" skont pjanti li kienu annessi mal-istess email fejn saret it-talba.</u>*

4. *Illi l-Perit Stefan Scotto, f'isem u għan-nom tal-Government Property Deparment, nhar it-Tlieta, 22 ta' Novembru 2016, wieġeb fl-affermattiv u ċioe` illi l-"***GPD finds no objection***". Kopja ta' din l-korrispondenza bl-email qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok JF2**'.*

5. *Illi sussegwentement, ir-rikorrenti tramite l-perit Stephanie Cassar, applika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar u ottjena l-permess relattiv bin-numru PA/00350/17 – kopja tal-permess qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala '**Dok JF3**'.*

6. *Illi kif rikjest minn rappreżentanti ta' l-Awtorita` ta' l-Artijiet, l-applikant ppreżenta "request for encroachment" permezz ta' l-applikazzjoni "GLA12" datata 10 ta' Settembru 2019, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok JF4**'.*

7. *Illi nhar it-28 t' Ottubru 2019, l-Awtorita` ta' l-Artijiet ikkomunikat id-deċiżjoni tagħha illi tirrifjuta l-permess għar-raġunijiet sussegwenti:-*

   "(a) As per OCA Policy P4: "Outdoor Catering Areas shall not normally be permitted on oedestrian public footpaths, which are either adjacent to arterial roads or located in close proximity to fast moving traffic;

   (b) The proposal is along a main road where there is no precedent of extending the outdoor catering area, by way or encroachment, over parking spaces yet;

   (c) Loss of parking spaces in an area where parking is already a problem;

   (d) Thie decision supercedes no objection in principle dated 22nd November 2016"

8. *Illi l-motivazzjoni għal tali rifjut mill-Awtorita` ta' l-Artijiet hija għal kollox errata, u għandha tiġi revokata fl-intier tagħha, u dan inter alia, għar-raġunijiet segwenti:*

   i. *Ir-rikorrenti segwa l-proċedura kollha meħtieġa u f'kull stadju dejjem fittex li jottjeni l-kunsens tal-awtoritajiet konċernati, inkluż l-Awtorita` intimata, preċedentement Government Property Department, u dejjem ingħata l-kunsens.*

   ii. *Il-kunsiderazzjonijiet li ttieħdu mill-Awtorita` intimata fir-rifjut tat-28 t' Ottubru 2019 ma setgħu qatt ikunu differenti minn dawk meħudin mill-Government Property Department meta taw in-no objection għall-istess applikazzjoni.*

   iii. *Il-motivazzjonijiet tal-Awtorita` ukoll huma żbaljati kemm mil-lat legali u kemm mil-lat tekniku. Mil-lat legali dawn il-motivazzjonijiet ma setgħu qatt jitressqu f'dan l-istadju wara li r-rikorrenti kien ġja ottjena l-permess mill-awtoritajiet ikkonċernati inkluż l-Awtorita` intimata għaliex imorru kontra prinċipji fundamentali tad-dritt. Dwar kunsiderazzjonijiet ta' natura tekniċi, qiegħed jiġi hawn anness rapport tekniku tal-perit Stephanie Cassar u li qed jiġi mmarkat bħala '**Dok JF5**'*

iv. *Illi in-"no objection in principle" toħloq aspettativa leġittima da parti tal-applikant illi jekk ma jinbidel xejn mill-fatti sottomessi quddiem l-Aworita` allura jkun hemm l-istennija illi l-Awtorita` tapprova dak li ma kellhiex oġġezzjoni fuqu fil-prinċipju. Dan kif ġja ġie ribadit konsistentement minn dan it-Tribunal f'diversi każi oħra.*

9. *Illi r-rikorrenti huwa aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk qed iressaq dan l-appell umilment a tenur tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex ma hemm l-ebda raġuni valida għaliex it-talba għal encroachment tiġi miċħuda mill-Awtorita` intimata.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u kif ukoll għal dawk ir-raġunijiet kollha li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, ir-rikorrenti jitlob sabiex dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu, filwaqt li jilqa' dan l-appell, jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Artijiet tat-28 t' Ottubru 2019, salv dawk il-provvedimenti u dikjarazzjonijiet oħra illi dan it-Tribunal jidhirlu xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament ordni sabiex l-Awtorita` ta' l-Artijiet tapprova t-talba tar-rikorrenti imressqa bl-applikazzjoni datata 10 ta' Settembru 2019."

Ra illi l-Awtorita` intimata, ghalkemm debitament notifikata bir-rikors, ma pprezentat l-ebda risposta;

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet;

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 28 ta' Ottubru 2019 fejn gie infurmat illi l-applikazzjoni tieghu ghal *encroachment "for the erection of a temporary platform for the placing of tables, chairs and umbrellas in front of a licensed catering estabishment covered by PA350/17, ifo Busy Bee Cafeteria, Triq ix-Xatt ta' Xbiex, Msida"* kienet qieghda tigi rifjutata ghar-ragunijiet segwenti:-

"a) As per OCA Policy P4: 'Outdoor Catering Areas shall not normally be permitted on pedestrian public footpaths, which are either adjacent to arterial roads or located in close proximity to fast-moving traffic';
b) The proposal is along a main road where there is no precedent of extending the outdoor catering area, by way of encroachment, over parking spaces yet;
c) Loss of parking spaces in an area where parking is already a problem;

d) This decision supersedes 'no objection in principle' dated 22nd November 2016."

Illi mill-atti jirrizulta illi fit-22 ta' Novembru 2016 il-Perit Stefan Scotto, adett mal-Awtorita` intimata, kien ta *clearance* permezz ta' email mibghuta lill-Perit Stephanie Cassar ghall-izvilupp citat iktar 'il fuq. Madankollu dan il-*clearance* inghata minghajr pregudizzju ghad-decizjoni finali li kellha tittiehed mill-*Government Property Division,* predecessur tal-Awtorita` intimata u li l-istess Divizjoni kienet qieghda tirriserva d-dritt li tirrifjuta li taghti l-*final clearance* ghal kwalunkwe permess ta' zvilupp li jista' jinhareg.[1]

Jirrizulta illi fil-31 ta' Mejju 2017 inhareg permess mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghall-izvilupp propost.[2] Sussegwentement, fl-1 ta' Settembru 2019, il-Perit Cassar ghamlet applikazzjoni mal-Awtorita` intimata sabiex johrog l-*enroachment* ghall-izvilupp propost, liema applikazzjoni giet michuda ghar-ragunijiet elenkati iktar 'il fuq.

Illi t-Tribunal josserva illi l-Awtorita` intimata ikkwotat il-linji gwida *tal-Outside Catering Areas on Public Open Space (OCA Policy). Policy P4* tghid illi *"Outdoor Catering Areas shall not normally be permitted on pedestrian public footpaths, which are either adjacent to arterial roads or* ***located in close proximity to fast-moving traffic***[3]*. This shall safeguard the safety and comfort of the patrons against vehicle conflict, noise and air pollution."*

Illi mis-*site plan* esebita a fol. 23 tal-process jirrizulta illi l-izvilupp propost huwa fi Triq ix-Xatt ta' Ta' Xbiex, Msida, liema triq hija wahda ferm traffikuza u bit-traffiku jghaddi b'certu velocita`. Di piu` hija wkoll triq li minnha jghaddu ghadd ta' karozzi tat-trasport pubbliku. Illi dan it-Tribunal, wara li ha in konsiderazzjoni l-argumenti mressqa mir-rikorrent fin-Nota ta' Sottomissjonijet tieghu, ma jara xejn irragjonevoli fid-decizjoni tal-Awtorita` intimata li trid tissalvagwardja lill-pubbliku in generali, *inter alia,* minn xi dizgrazzja. It-Tribunal jishaq illi t-toroq huma intizi ghall-vetturi filwaqt lil-bankini huma ntizi biex jintuzaw mill-pubbliku li jkun ghaddej minn fuqhom. Di piu` hija realta' li fiz-zona in kwistjoni hemm problema kbira ta' parkeggar ta' vetturi u kwindi jekk se jittiehdu xi postijiet ta' parkegg dan huwa ta' pregudizzju kbir ghall-pubbliku in generali. Kwindi id-decizjoni appellata ghal dak li ghandu x'jaqsam sigurta` u nuqqas ta' parkegg hija wahda ragjonevoli fic-cirkostanzi.

---

[1] Dok JF 2 a fol. 7

[2] Dok JF 3 a fol. 9

[3] Enfasi tat-Tribunal

Illi r-rikorrenti jissottometti wkoll illi pero`, peress li l-predecessur tal-Awtorita` intimata kien ta n-*no objection in princple* ghall-izvilupp in kwistjoni, u siccome` ma nbidel xejn mill-pjanijiet originali kif ipprezentati lill-Awtorita` intimata, allura inholqot aspettattiva legittima li l-*encroachment* kien se jinghata.

Illi bir-rispett kollu, it-Tribunal jirrileva illi jista' jkun il-kaz li l-predecessur tal-Awtorita` intimata m'ghamilx xogholu sew meta ta n-*no objection* tieghu u dan qed jinghad ghaliex ma tbiddel xejn mid-data tan-*no objection* sad-data tal-applikazzjoni sabiex jinghata *encroachment*. **Il-predecessur tal-Awtorita` intimata kien ben konsapevoli tal-*OCA Policy* ghaliex din giet pubblikata fl-2015 u l-*Government Property Division* kienet wahda mill-entitatjiet li kienet involuta fit-tfassil tal-istess *policy*.**

Illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, ir-rikorrent kien indott u l-predecessur tal-Awtorita` tah x'jifhem, illi jekk jottjeni l-permessi necessarji, allura jkun baqa' biss li jigi finalizzat process ammistrattiv u mhux li seta' eventwalment ma jinghatax il-permess. Inkella x'sens ghandha n-*no objection in principle?* Ma jaghmilx sens li l-Awtorita` intimata taghti n-*no objection in principle,* l-applikant jidhol fi spejjez mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jottjeni permess u mbaghad jerga' jmur bl-istess fatti u cirkostanzi ghand l-Awtorita` intimata u jsib ma' wiccu bieb maghluq. It-Tribunal huwa tal-opinjoni illi d-decizjoni tan-*no objection in principle* tohloq aspettativa legittima da parti tal-applikant li jekk ma jinbidel xejn mill-fatti sottomessi quddiem l-Awtorita` allura ikun hemm stennija illi l-Awtorita` tapprova dak li ma kellhiex oggezzjoni fuqu fil-principju.

Illi filwaqt li dan it-Tribunal huwa konsapevoli ta' numru ta' decizjonijiet, uhud minnhom ikkwotati fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrent, dwar il-kwistjoni tal-aspettativa legittima, l-kaz odjern ghandu punt li ma jistghax jigi injorat, u cioe`, illi li kieku kellu jinghata l-*encroachment de quo* dan se jmur kontra l-*Policy* hawn fuq citata.

Illi fl-ahharnett ir-rikorrent fin-Nota ta' Sottomissjonijiet jirrileva li f'kazijiet bl-istess *fattispecie* dan it-Tribunal iddecieda favur ir-rikorrenti. Apparti l-fatt li r-rikorrenti fin-Nota tieghu ma kkwota l-ebda decizjoni li tikkoncerna talba ghal *encroachment* fuq art pubblika biex tigi installata *temporary platform* biex jitpoggew imwejjed u siggijiet, it-Tribunal jirrileva illi huwa dejjem kien konsistenti fuq il-fatt illi kwalunkwe decizjoni tal-Awtorita` intimata fir-rigward ghandha ssegwi l-*policies* vigenti u tara li ma jkunx hemm perikolu ghall-pubbliku in generali. Kwindi

b'din id-decizjoni dan it-Tribunal se jkun konsistenti mal-principji enuncjati f'diversi sentenzi moghtija minnu fuq merti identici.[4]

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghalkemm huwa tal-fehma illi r-rikorrent kellu aspettativa legittima wara n-*no objection in principle* tal-Awtorita` intimata datata 22 ta' Novembru 2016, ma jistghax jannulla d-decizjoni appellata ghas-semplici fatt li m'ghandha xejn *ultra vires* jew irragjonevoli fiha.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-appell tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur

[4] **Michael Stivala vs l-Awtorita` ta' l-Artijiet** deciza fis-16 ta' Lulju 2018 (mhux appellata)
The Waterfront Hotel Limited vs l-Awtorita` ta' l-Artijiet deciza fl-20 ta' Awwissu 2018 konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Mejju 2019
Simon Grech vs l-Awtorita` ta' l-Artijiet deciza fit-24 ta' Settembru 2018 (mhux appellata)
John Paul Winfield vs l-Awtorita` ta' l-Artijiet deciza fl-20 ta' Dicembru 2018 konfermata mill-Qorti ta' l-Appel fit-30 ta' April 2019
Mons. Edgar Vella vs Awtorita` ta' l-Artijiet deciza fl-24 ta' Gunju 2019 konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fl-4 ta' Ottubru 2019