MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

9 ta' Settembru 2020

Rikors Numru 1/2020

Matthias Mallia

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Matthias Mallia** pprezentat fis-6 ta' Jannar 2020 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

"

1. *Illi permezz tal-applikazzjoni tiegħu li ġġib referenza numru GLA12B/2019/0178, l-esponent talab lill-Awtorita` tal-Artijiet ('l-Awtorita' appellata') kif imwaqfa skond l-Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet, Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tagħti il-kunsens tagħha ('No Objection in Principle'), senjatament sabiex ikun jista` jissottometti l-applikazzjoni tiegħu ta' żvillup, ai termini ta' artikolu 71(4) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, sabiex jitqiegħdu numru ta' mwejjed u siġġijiet quddiem il-propjeta` li huwa sid tagħha u li tinsab f' 43, Rudolph Street, Sliema, illum ġestit bl-isem kummerċjali ta' 'Seasalt';*

2. *Illi mal-imsemmija applikazzjoni l-esponent annetta d-dokumentazzjoni kollha mitluba u neċessarja sabiex it-talba tiegħu tkun tista` tiġi proċessata u sussegwentament deċiża;*

3. *Illi permezz ta' ittra datata nhar is-16 ta' Diċembru, 2019 l-Awtorita` appellata infurmat lill-esponent li t-talba tiegħu għall-kunsens tagħha ma kinitx qiegħda tiġi milqugħa abbażi ta' żewġ raġunijiet: "(a) Proposal runs counter to Policy P8 of the OCA Policy; (b) Loss of parking spaces in a residential area where parking is a*

priority;" (kopja tal-ittra qiegħda tiġi mehmuża ma' din l-ittra u mmarkata bħala **Dok. A***);*

4. *Illi l-esponent iħossu aggravat minn din id-deċiżjoni u qiegħed jinterponi dan l-umli appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, abbażi tas-segwenti argumenti legali u fatti li fl-umli opinjoni tal-istess esponent għandhom iwasslu lil dan it-Tribunal sabiex jilqa` l-appell odjern:*

L-Ewwel Aggravju: *Deċiżjoni li m'hijiex ben motivata*

5. *Fl-ewwel lok jirriżulta evidentament li l-Awtorita` appellata ma elaborat assolutament xejn dwar il-bażi li wassluha sabiex tirrifjuta l-applikazzjoni tal-esponent u dan fis-sens li minkejja li l-istess Awtorita` tat żewġ raġunijiet li wassluha sabiex tasal għad-deċiżjoni finali tagħha, m'għamlet xejn sabiex tissotanzja kif waslet għal dawn il-konklużjonijiet. L-Awtorita` appellata ma tatx imqar spjegazzjoni bażika ta' kif il-proposta in kwistjoni tmur kontra il-policy rilevanti u wisq anqas provdiet raġunijiet li wassluha sabiex tikkonkludi li l-proposta in kwistjoni se twassal għal telf ta' parkeġġ f' żona residenzjali hekk kif deskritt fid-deċiżjoni tagħha;*

6. *Illi l-Awtorita` esponenti naqset milli tagħti spjegazzjoni xierqa tal-konsiderazzjonijiet li wassluha sabiex tasal għall-konklużjonijiet tagħha u dan kif ser jiġi elaborat fit-tieni u fit-tielet aggravju fejn minkejja li huwa veru li l-proposta in kwistjoni se twassal għal telf ta' parkeġġ dan ċertament m'għandux ikun l-uniku konsiderazzjoni li l-Awtorita' appellata kellha tieħu in konsiderazzjoni. Dan fid-dawl taċ-ċirkostanzi u l-fatti specie tal-każ fejn kull każ għandu jittieħed fid-dawl taċ-ċirkostanzi varji li jistgħu ikunu applikabbli bħal ma huwa pereżempju l-fatt li f'dan il-każ qiegħdin nitkellmu dwar vilaġġ turistiku u żona ta' kummerċ fejn l-interessi tar-residenti għandhom jiġi bilanċjati mal-interessi kummerċjali, turistiċi u ekonomiċi;*

7. *Illi l-esponent għalhekk, jinsab fil-posizzjoni ambigwa fejn huwa mċaħħad milli janallizza u possibilment jikkritika l-mod u l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Awtorita` appellata tasal għad-deċiżjoni tagħha. L-esponent jista` biss, f'dan l-istadju, jiddikjara illi huwa aggravat bid-deċiżjoni finali u li ma jistax jaqbel magħha iżda ma jistax ikollu s-serħan il-moħħ neċessarju li l-Awtorita` appellata daħlet fil-fatti specie u fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ in kwistjoni;*

8. *Illi nonostante li l-Awtorita` appellata m'hijiex entita' ġudizzjarja u għaldaqstant il-formalitajiet li wieħed isib f'deċiżjoni mogħtija minn tali entita`, bħal ma huwa dan l-Onorabbli Tribunal, m'humiex preżenti, dan ma jelimina xejn mill-kunċett li deċiżjoni ta' din ix-xorta, fejn wara kollox jeżisti dritt t'appell quddiem Tribunal u/jew Qrati Maltin, għandha tkun waħda li tati ċertezza u s-serħan il-moħħ li dak li qed jiġi deċiż qed isir wara li ġew ikkunsidrati l-fatti specie kollha preżenti fil-każ in kwistjoni u għaldaqstant għandha tkun studjata u motivata. Din il-motivazzjoni hija meħtieġa mhux biss għax hekk jirrikjedi l-prinċipju fundamentali tat-trasparenza u li entita` governattiva bħal ma hija l-Awtorita` appellata għandha tadempixxi, iżda wkoll sabiex l-esponent seta` jingħata s-sodisfazzjon meħtieġ tar-raġunijiet li wasslu l-istess Awtorita` tasal għad-deċiżjoni tagħha u biex fejn ma jaqbilx ikun jista` jappella. Huwa evidenti li dan is-sodisfazzjon minimu u serħan il-moħħ, id-deċiżjoni in kwistjoni ma tagħtiehx.*

9. *Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) esprimiet ruħha dwar dan f'deċiżjoni mogħtija nhar it-12 ta' Jannar, 2004, fil-kawża fl-ismijiet "Max Zerafa vs Kummissjoni għall-Kontroll tal-Iżvillup" fejn ingħad kif ġej:*

   "..... il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien obbligat, bhal kull Qorti, li tezamina l-aggravji ta' l-appellanti jew is-sottomissjonijiet tal-parti, tindika dwarhom u taghti d-decizjoni taghha, ghaliex fuq kollox dak huwa l-iskop ***li huwa tenut li decizjoni ghandha tkun motivata, u dan wkoll sabiex mhux biss il-gustizzja ssir izda tidher li qed issir****. Dan huwa l-principju li din il-Qorti dejjem imxiet bih u hekk hija obbligata li taghmel, u bl-istess princpji huwa marbut l-istess Bord."*

10. *Illi tali insenjament kif applikat għall-Bord tal-Appell dwar l-Ambjent u l-Ipjannar ċertament għandu japplika għall-Awtorita` appellata u għall-proċess addotat mill-istess Awtorita` fejn għal kull buon fini qiegħda f'pożizzjoni li tiddeċiedi skond il-funzjonijiet mogħtija lilha skond il-liġi. Huwa lampanti l-fatt li l-esponent lanqas biss jista' jkun f'posizzjoni li jgħarbel il-konsiderazzjonijiet li wasslu l-Awtorita` tasal għall-konklużjonijiet tagħha iżda qed ikollu jistrieħ biss fuq asserzjonijiet miġjuba minn stat ta' inċertezza dwar x'seta` kkonvinċa lill-Awtorita` appellata tasal għad-deċiżjoni tagħha;*

11. *In vista tas-suespost, l-esponent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita` appellata u li minnha qiegħed isir dan l-appell, u tordna l-għotja tal-kunsens tal-istess Awtorita` għat-talba tal-esponent;*

12. *Dan dikjarat u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent ser jgħaddi sabiex jittratta s-sussegwenti aggravji.*

<u>It-Tieni Aggravju:</u> *Deċiżjoni li ma tirriflettix il-'policy' li tirregola l-ħruġ tal-permessi għat-tqegħid ta' siġġijiet u mwejjed;*

13. *Illi l-ewwel raġuni li wasslet lill-Awtorita` appellata għad-deċiżjoni tagħha hija li l-proposta tal-esponent tmur kontra Policy P8 tal-Outdoor Catering Area on Public Open Spaces Policy;*

14. *Illi fid-dawl ta' dan tajjeb li jiġu stabbiliti l-fatti tal-każ in kwistjoni. Kif jirriżulta mill-applikazzjoni nfisha u kif ser jirriżulta tul il-mori tal-proċeduri, l-esponent huwa s-sid ta' ħanut tal-ikel li jinsab fi Triq Rudolfu, Sliema (illum ġestit bl-isem 'Seasalt') u għaldaqstant għandu l-permess ta' Klassi 4D ai termini tal-Liġi Sussidjarja 552.15 għal "bejgħ ta' ikel jew xorb sħun jew kiesaħ għal konsum fil-post fejn tisjir hu permess";*

15. *Illi tramite l-Perit Roderick Camilleri l-esponent talab l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita` esponenti sabiex iqiegħed numru żgħir ta' siġġijiet u mwejjed quddiem l-istess stabbiliment u dan sabiex ikun jista' jissokta bil-proposta li għandu pendenti quddiem l-Awtorita' tal-Ipjannar għall-istess proġett. In fatti tajjeb li jiġi rimarkat li l-proposta in kwistjoni ma taqbiżx il-limiti tal-faċċata tal-istess propjeta` u għaldaqstant hija anqas minn żewġ spazji ta' parkeġġ. Lanqas ma huwa l-esponent jipproponi xi forma ta' struttura permanenti li tagħlaq għal kollox l-aċċess għall-pubbliku għal-bankina adjaċenti jew għat-teħid ta' parkeġġi li huma reservati għal vetturi ta' individwi li jbatu minn xi forma ta' diżabbilita`;*

16. *Madankollu, l-ewwel raġuni indikata mill-*Awtorita` appellata *fid-deċiżjoni tagħha kienet illi l-proposta in kwistjoni tmur kontra l-'Policy P8' tal-'Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Space' u dan mingħajr ma telabora x'wassal għal dan l-*allegat *ksur tal-imsemmija policy;*

17. *Illi jekk wieħed jagħti ħarsa lejn dak li tgħid il-policy kwotata mill-Awtorita` appellata fid-deċiżjoni tagħha, din tgħid kif ġej:*

    ***P8 Outdoor Catering Area adjacent to parking spaces**: In the case where the Outdoor Catering Area is directly adjacent to parking spaces, the permitting Authorities may consider requests for extending the Outdoor Catering Area over parking spaces. However, each case shall be assessed on its own merits and the extension over the parking space shall consist of an easily removable, reversible/demountable timber platform.*

    Provided that this shall not result in the loss of parking spaces reserved for persons with disability, unless this part of a re-planning exercise for the existing parking provision for the area.

18. *Illi minn analiżi tas-sureferita policy jirriżulta ċar illi kwalunkwe talba għal tqegħid ta' siġġijiet u mwejjed fi spazji ta' parkeġġ għandha tiġi kkunsidrata skond il-fatti* specie *tal-każ in kwistjoni. Di piu, t-telf ta' spazju għal parkeġġ ma jwassalx awtomatikament għaċ-ċaħda tal-imsemmija talba. Il-proposta tal-esponent ma tmurx kontra dak li tgħid il-policy msemmija mill-Awtorita` appellata iżda l-appellant jirriserva li jagħmel sottomissjonijiet ulterjuri f'każ li l-*Awtorita` *appellata tissostanzja l-bażi li wasslitha biex tieħu d-deċiżjoni in kwistjoni.*

<u>It-tielet aggravju:</u> *Deċiżjoni li ma tikkunsidrax l-aspett kummerċjali taż-żona in kwistjoni*

19. *Illi t-tieni raġuni li wasslet l-Awtorita` appellata għad-deċiżjoni tagħha kienet: "Loss of parking spaces in a residential area where parking is a priority". Illi b'kull dovut rispett tajjeb li jiġi ritenut li l-proposta in kwistjoni hija propju għat-tnaqqis ta' żewġ spazji ta' parkeġġ f'żona fejn minkejja li hija residenzjali hija milquta minn diversi* fatturi li jillimittaw favur il-proposta tal-*esponent. Dan qed jingħad fid-*dawl *ta' numru ta' fatturi primarjament fid-*dawl *tal-fatt li ż-żona in kwistjoni llum –il ġurnata qed tiżvillupa f' żona kummerċjali f'wieħed mill-aktar irħula turistiċi li għandna f'pajjiżna. Għaldaqstant ma jistax jingħad illi tali applikazzjoni saret fir-rigward ta' żona dedikata* ***esklussivament*** *lir-residenti. Kwalunkwe deċiżjoni fir-*rigward *tal-proposta in kwistjoni kellha tittieħed in konsiderazzjoni tal-bżonnijiet kummerċjali li l-istess żona qiegħda sservi;*

20. *In oltre, kif ser jiġi pruvat tul il-*mori *tal-*proċeduri, *l-istess żona, llum –il ġurnata hija* komposta min numru ta*' stabbilimenti u anke residenzi privati li joffru s-servizz ta' 'bed and breakfast' u dan in linea mal-*aspett *turistiku li l-istess raħal iservi. Dan huwa* evidenti fil-fatt li *l-proposta in kwistjoni ġiet ukoll wara talba ta' numru ta' residenti u sidien ta' propjetajiet li jgħixu fil-*madwar *li joffru dawn is-servizzi u li jixtiequ l-istess żona tkompli tizvillupa u tirriġenera ruħha. Għaldaqstant kien l-*obbligu *tal-Awtorita` appellata li fid-deċiżjoni tagħha tieħu in konsiderazzjoni dawn iċ-ċirkostanzi applikabli*

għall-każ in kwistjoni u tagħraf li toħloq il-bilanċ propizzju bejn is-sejħa kummerċjali u l-bżonnijiet tar-residenti;

21. *In konklużjoni, jingħad ukoll illi d-deċiżjoni tal-Bord ser tikkawża danni inġenti lill-esponent.*

Għaldaqstant, l-esponent filwaqt li jinterponi dan l-umli appell mid-deċiżjoni tal-Awtorita' appellata kif fuq premess, u filwaqt li jirriserva li jressaq il-provi tiegħu in sostenn ta' dan l-appell, jitlob umilment li dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jħassar, jirrevoka u/jew jirrevedi d-deċiżjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet datata is-16 ta' Diċembru 2019 u tordna l-kunsens tal-Awtorita` tal-Artijiet għall-applikazzjoni b'referenza numru GLA12B/2019/0178 sabiex jitpoġġew mwejjed u siġġijiet quddiem il-propjeta` b'numru 43, Rudolph Street, Sliema, bl-isem ta' 'Seasalt' u/jew tagħti dawk il-provvedimenti kollha neċessarji fiċ-ċirkostanzi bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` appellata."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tal-Artijiet** ipprezentata fl-10 ta' Jannar 2020 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi l-Awtorita' esponenti irceviet l-Appell tal-Appellanti Matthias Mallia. L-Awtorita' ma taqbilx mal-kontenut tar-Rikors tal-Appell hekk kif imressaq u per konsegwenza qieghda tinterponi din l-umli Risposta taghha;*

2. *Illi din il-kawza u l-appell jitrattaw decizjoni li ha l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet in konnessjoni ma' talba mressqa mill-appellant sabiex tpoggi mwejjed u siggijiet quddiem il-fond gestit bl-isem ta' Seasalt f'Rudolph Street, Sliema;*

3. *Illi tajjeb li jinghad illi ghalkemm l-Awtorita' hija vestita b'diskrezzjoni wiesa fit-tehid tad-decizjonijiet taghha, jidher car li f'dan il-kaz id-decizjoni ttiehdet skont il-Ligi u skont il-policies ezistenti u li gew iccitati fid-decizjoni tal-Awtorita'. L-applikazzjoni ta' dawn il-policies gew ikkonfermati bhala regolari minn dan it-Tribunal f'kazijiet simili ohra diversi drabi (interalia vide Michael Stivala v l-Awtorita tal-Artijiet deciz nhar is-16/07/2018);*

4. *Fil-kuntest jidhol l-element ta' dak li huwa "ragonevoli" ('reasonableness') in linea ta' konsiderazzjoni ta' dritt u li ghandu jkun segwit minn awtorita' pubblika meta tiddeciedi jew tezercita d-diskrezzjoni taghha.*

   H.W.R Wade (Administrative Law") jikkumenta hekk –

   "A person in whom is vested a discretion must exercise hi discretion upon reasonable grounds. A discretion does not empower a man to do what he likes merely because he is intended to do so – he must not in the exercise of his discretion do what he likes but what he ought. In other words, he must by the use of his reason ascertain and follow the course which reason directs. He must act reasonably."

   Ikompli hekk –

   "The doctrine that powers must be exercised reasonably has to be reconciled with the no less important doctrine that the court must not usurp the discretion of the public authority which Parliament appointed to take the decision. Within the bounds of legal reasonableness is the area in which the deciding authority has genuinely free discretion. If it passes those bounds, it acts ultra vires. The court must therefore resist

the temptation to draw the bounds too tightly, merely according to its own opinion. It must strive to apply an objective standard which leaves to the deciding authority the full range of choices which the legislature is presumed to have intended. Decisions which are extravagant or capricious cannot be legitimate. But if the decision is within the confines of reasonableness, it is no part of the court's function to look further into its merits.

With the question whether a particular policy is wise or foolish the court is not concerned ; it can only interfere if to pursue it is beyond the powers of the authority. As Lord Halisham L.C. has said [in re W (An Infant) – 1971 –A.C. 682 at 700] two reasonable persons can perfectly reasonably come to opposite conclusions on the same set of facts without forfeiting their title to be regarded as reasonable. This is not therefore the standard of "the man on the Clapham omnibus'. It is the standard indicated by a true construction of the Act which distinguishes between what the statutory authority may or may not be authorised to do. It distinguishes between proper use and improper abuse of power. It is often expressed by saying that the decision is unlawful if it is one to which no reasonable authority could have come.

Lord Greene MR fil-kawza "Associated Provincial Picture Houses Ltd. V. Wednesbury Corporation" [1948] 1 KB 223 ighid hekk –

"It is true that the discretion must be exercised reasonably. Now what does that mean? Lawyers familiar with the phraseology commonly used in relation to the exercise of statutory discretion often use the word 'unreasonable' in a rather comprehensive sense. It has frequently been used and is frequently used as a general description of the things that must not be done. For instance, a person entrusted with a discretion must, so to speak, direct himself properly in law. He must call his own attention to the matters which he is bound to consider. He must exclude from his consideration matters which are irrelevant to what he has to consider.

5. *Minn hawn johrog car illi l-Awtorita' Appellata applikat id-diskrezzjoni taghha fil-parametri tar-ragjonevolezza u ghall-konsiderazzjonijiet li huma rilevanti ghall-kaz li kellha quddiemha. Tant huwa hekk li l-Awtorita' irreferiet anke ghall-policies applikabbli;*

6. *Illi l-awtorita' eccipjenti tirrileva wkoll 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."*

7. *Isewgi mis-suespost, bhala konkluzzjoni ghalhekk, li l-Awtorita' Intimata fl-ewwel lok applikat il-ligi u fit-tieni lok agixxiet skont principji amministrattivi u issodisfatt il-principju generali amministrattiv tar-ragjonevolezza ghad-decizjoni taghha [Vide zewg sentenzi fl-ismijiet 'CCD Limited v. Awtorita' Dwar it-Trasport ta' Malta' tal-Prim' tal-PAQC datata 17/6/2013 u tal-Qorti tal-Appell datata 18/7/2017]. L-Awtorita' kellha diskrezzjoni li hija ezercitat fil-limiti tar-ragjonevolezza u per konsegwenza dan it-Tribunal ghandu jkun soddisfatt li l-Awtorita' Intimata imxiet legalment korrett.*

Ghaldaqstant l-Awtorita' Esponenti qieghda titlob li l-appell hekk kif imressaq ijgi respint a spejjez interament tar-Rikorrenti Matthias Mallia.

Daqstant l-Awtorita' Esponenti ghandha l-unur li twiegeb u thalli ghas-savju u superjuri gudizzju ta' dan it-Tribunal."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni;

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 16 ta' Dicembru 2019 li permezz taghha gie mgharraf illi l-applikazzjoni tieghu ghal *"placing of tables and chairs in front of property, at Seasalt, 43, Rudolph Street, Sliema"* kienet qieghdha tigi michuda peress li:

"a) Proposal runs counter to Policy P8 of the OCA Policy
b) Loss of paring spaces in a residential area where parking is a priority"

Illi mill-provi jirrizulta illi r-rikorrent huwa ko-proprjetarju tal-istabbiliment bl-isem ta' Seasalt gewwa Triq Rudolfu, Sliema. Fl-affidavit tieghu huwa jghid li peress li l-hanut in kwistjoni huwa ta' qies zghir, u cioe` ta' dsatax-il metru kwadru, huwa jixtieq li jaghmel xi mwejjed u siggijiet fuq barra tal-hanut, precizament fi spazju ta' parkegg ta' vettura u mutur li hemm quddiem l-istess stabbiliment.

Il-Perit Roderick Camilleri, perit inkarigat mir-rikorrent, stqarr illi z-zona fejn hemm l-istabbiliment in kwistjoni hija *local centre* skont il-Pjan Lokali tal-Awtorita` tal-Ippjanar, u cioe`, zona aktar kummercjali milli residenzjali. Jispjega li huma pproponew li jsir *timber decking* u *rail* tal-*aluminium.*

Illi r-rikorrent esebixxa wkoll permess tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghal stabbiliment ta' terzi, bl-isem ta' "Dolci Peccati", ghal tpoggija ta' siggijiet u mwejjed fuq *timber platform* gewwa Triq it-Torri, Tas-Sliema, liema permess imur lura ghall-2016.

Illi l-*case officer* Antonia Farrugia xehdet illi ghall-Awtorita` intimata kien ta' prijorita` illi fis-sit in kwistjoni ma jintilifx spazju ta' parkegg ghaliex diga' hemm problema fir-rigward.

Ikkunsidra:

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 minn qari ta' din id-disposizzjoni jirrizulta illi l-poteri u d-diskrezzjoni tal-Awtorita` intimata huma pjuttost wiesgha. Kien ghalhekk li l-Legislatur haseb biex l-istess diskrezzjoni tkun tista' tigi sindikata permezz ta' proceduri quddiem dan it-Tribunal li l-kompitu tieghu huwa li jirrevedi jekk l-Awtorita` intimata ezercitatx id-diskrezzjoni mhollija f'idejha b'mod gust u ragjonevoli.

Illi mill-provi rrizulta illi l-istabbiliment tar-rikorrent qieghed fi Triq Rudolfu, Sliema, triq li hija *one way*. L-istess stabbiliment qieghed f'kantuniera tal-istess triq fejn mir-ritratt a fol. 80 tal-process jirrizulta illi quddiem parti kbira mill-faccata tieghu hemm *double yellow line*. Madankollu mill-pjanta esebita mill-Perit tar-rikorrenti a fol. 51 jirrizulta illi l-istess qieghed jitlob li jinghata permess ipoggi *timber platform* quddiem l-imsemmi hanut fejn qieghed jghid li se jkun qieghed jiehu biss spazju ta' mutur u vettura. Minn semplici komparazzjoni tal-pjanta u r-ritratt imsemmija jirrizulta illi parti mill-ispazju li qieghed jitlob ir-rikorrent jigi in parti sewwa sew fuq id-*double yellow line*. Madankollu din hija biss osservazzjoni tat-Tribunal stante li r-raguni tar-rifjut hija ohra, u cioe` li se jintilfu spazji ta' parkegg f'zona f'zona residenzjali fejn l-parkegg huwa ta' prijorita`.

Illi permezz tal-ewwel aggravju tieghu ir-rikorrent jikkontendi li d-decizjoni appellata mhijiex motivata. Illi filwaqt illi huwa veru li d-decizjoni hija maghmula minn zewg linji, hemm indikazzjoni bizzejjed cara ghala t-talba giet rifjutata. Barra li l-Awtorita` intimata iccitat il-Policy P8 tal-*Outside Caterina Areas on Public Open Space (OCA Policy),* tat ukoll ir-raguni proprja ta' tali rifjut, u cioe`, telfien ta' parkegg. Illi a differenza ta' decizjoni li nghatat minn dan it-Tribunal fl-24 ta' Lulju 2020 fl-ismijiet **Valentina Bonnici vs l-Awtorita` ta' l-Artijiet,** f'dan il-kaz l-Awtorita` tat raguni abbinata mal-istess *Policy* citata

minnha. Fil-kaz imsemmi t-Tribunal hass li l-Awtorita` intimata naqset milli tinforma b'mod adegwat lill-applikant dwar ir-raguni tar-rifjut ghaliex iccitat biss il-*Policy number*, pero` f'dan il-kaz it-Tribunal ma jarax li huwa l-kaz. Illi t-Tribunal ha nota tas-sentenza citata mir-rikorrent fir-rikors tieghu u cioe` **Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Jannar 2004, b'dana illi josserva illi f'dak il-kaz il-Qorti qalet li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien obbligat, bhal kull Qorti, jimmotiva d-decizjoni tieghu sabiex mhux biss il-gustizzja ssir izda tidher li qed issir. Madankollu hawn ma ghandniex decizjoni ta' Bord kwazi-gudizzjarju jew gudizzjarju bhal ma hu l-kaz tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar. L-Awtorita` intimata mhix korp gudizzjarju jew kwazi-gudizzjarju izda ghandha funzjoni ta' entita regolatrici. Kwindi, ghalkemm huwa tajjeb u xieraq li wiehed jinghata taghrif car dwar ir-raguni tac-cahda, ma hix tenuta li tidhol f'hafna dettal dwar l-istess decizjoni. Madankollu, jekk tali decizjoni tigi appellata, allura mbaghad dan it-Tribunal jippretendi li quddiemu ssir spjegazzjoni shiha tar-raguni tal-istess decizjoni. Illi ghalhekk l-ewwel aggravju qieghed jigi michud.

Illi permezz tat-tieni u tat-tielet aggravju, ir-rikorrent jikkontendi li t-talba tieghu ma tmurx kontra *Policy* P8 u wkoll illi z-zona in kwistjoni hija pjuttost wahda li qieghda tizviluppa f'wahda iktar kummercjali milli wahda residenzjali. It-Tribunal ma jaqbel xejn ma' dan ghaliex kemm mir-ritratti esebiti minnu stess a fol. 48 u kemm min-*North Harbour Local Plan* tal-2006, u iktar preciz NHRE02, citata mill-Perit Camilleri a fol. 52, jindika illi ghalkemm iz-zona hija meqjusa bhala *local centre* dan ifisser biss illi hemm fiha koncentrazzjoni ta' *"..... convenience shopping facilities serving* ***the surrounding residential area****. A local centre is identified as a cluster of shops primarily selling convenience goods or providing retail services (e.g. hairdresser, dry cleaners, video hire), together with other social and community services for the immediate locality. It is also easily accessible on foot from surrounding residential areas, and located close to the geographical centre of the locality that it serves.* ***Access and servicing arrangements together with goods storage should not adversely impact neighbouring residents, businesses, or other users.*** *"*[1]

Illi t-Tribunal jirrileva illi fil-maggoranza taz-zoni f'Malta, sew kummercjali u sew residenzjali, il-problema ta' parkegg hija wahda reali. Issa meta qed nitkellmu fuq iz-zona ta' Tas-Sliema il-problema hija wahda mill-iktar akuti u dan minghajr ebda bzonn ta' hafna provi xjentifici. Ghalhekk, meta l-Awtorita` intimata giet biex tiddeciedi t-talba tar-rikorrent riedet twiezen bejn it-telfien ta' parkegg ta' vettura u mutur u l-ghoti tal-istess spazju ta' art sabiex fuqhom jitpoggew imwejjed u siggijiet mir-rikorrenti u dan sabiex persuna wahda jew tnejn ikabbru n-negozju taghhom. Illi certament ghall-Awtorita` intimata kien

[1] Enfasi tat-Tribunal

ikun iktar ta' vantagg finanzjarju kieku harget tali permess. Pero` wiehed ma jridx jinsa li l-Awtorita` intimata ghandha d-dmir li tara li jsir l-ahjar uzu tal-art pubblika u ghalhekk il-kunsiderazzjonijiet finanzjarji mhux dejjem ghandhom jipprevalu fuq kwalunkwe haga ohra.

Illi tajjeb li *siccome* qieghda tigi attakkata r-raguni li tat l-Awtorita` intimata, u cioe` dik abbazi ta' *Policy* P8, li dan it-Tribunal jiccita l-istess *Policy* u cioe`:

"P8 Outdoor Catering Area adjacent to parking spaces

In the case where the Outdoor Catering Area is directly adjacent to parking spaces, the permitting Authorities <u>may consider</u>[2] requests for extending the Outdoor Catering Area over parking spaces. However, each case shall be assessed on its own merits and the extension over the parking space shall consist of an easily removable, reversible/demountable timber platform.

Provided that this shall not result in the loss of parking spaces reserved for persons with disability, unless this part of a re-planning exercise for the existing parking provision for the area"

Illi jirrizulta illi fic-cirkostanzi, l-Awtorita` intimata wara li hadet in konsiderazzjoni Policy P8 tal-*OCA Policy*, kienet tal-fehma illi ghandha tezercita d-diskrezzjoni li jhallu f'idejha l-istess *policies* u tirrifjuta t-talba tar-rikorrent.

Il-*Policy* in kwistjoni thalli diskrezzjoni f'idejn l-Awtorita` biex tevalwa u tizen talbiet simili ghal dawk tar-rikorrent. Pero` tali diskrezzjoni mhix wahda assoluta ghaliex dan it-Tribunal proprju gie mwaqqaf biex jara jekk dik id-diskrezzjoni gietx ezercitata b'mod gust u ragjonevoli.

Illi dan it-Tribunal ma jirraviza xejn irragjonevoli jew ingust fid-decizjoni appellata. Ma huwiex ingust jew irragjonevoli illi l-Awtorita` intimata rragunat li f'sit fejn hemm problema akuta ta' parkegg, ma jitnaqqrux l-ispazji ta' parkegg favur persuna wahda a detriment ta' hafna, li *del resto* jhallsu l-licenzja annwali biex ikun hemm infrastruttura f'postha li takkomodha l-bzonnijiet tal-istess sewwieqa, li jistghu juzaw l-imsemmija spazji ta' parkegg, anke jekk dawn huma verament spazju ta' parkegg ta' vettura u ta' mutur.

Fl-ahharnett, it-Tribunal josserva illi ghalkemm l-Awtorita` intimata ma ccitatx espressament il-kwistjoni ta' perikolu ghal min ikun qieghed jiehu servizz fuq barra tal-istabbiliment, it-Tribunal jirraviza perikolu car u evidenti li l-imwejjed u siggijiet ikunu daqshekk vicin tal-*flow of traffic* fi triq li minnha jghaddi volum kbir ta' traffiku u karozzi tal-linja. Iktar minn hekk huwa evidenti li parti mill-*area* li r-rikorrent talab biex tinghatalu koncessjoni fuqha hija mmarkata *b'double*

[2] Sottolinejar tat-Tribunal

yellow line.[3] L-iskop tad-*double yellow line* hu li jkun hemm bizzejjed distanza mill-kantuniera biex wiehed ikun jista' jimmanuvra b'certa` facilita` u kawtela meta jkun se jidhol fi triq ohra bil-vettura tieghu. Li kieku kellha ssir l-istruttura li talab ir-rikorrenti, dan kien se jkun ta' pregudizzju kemm ghas-sewwieqa li jkunu se jaqsmu ghal Triq Guze Ellul Mercer, Sliema, u kif ukoll ghall-persuni li jkunu fuq barra tal-istabbiliment meta l-vetturi jghaddu vicin hafna taghhom.

Illi ghaldaqstant, dan it-Tribunal ma jsib xejn irregolari fil-mod kif l-Awtorita` intimata waslet ghad-decizjoni appellata.

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

[3] Ara ritratti a fol.100 *et seq.* liema ritratti u pjanta kienu sottomessi mal-applikazzjoni tar-rikorrent lill-Awtorita` intimata