MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

14 ta' Dicembru 2020

Rikors Numru 18/2020

Alfred Borg

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tar-rikorrenti **Alfred Borg** li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"Illi r-rikorrent issottometta talba quddiem l-Awtorita' tal-Artijiet ghall-"placing of Mobile kiosk for a temporary period between May and October of the calendar year, at Triq l-Armier iz-Zghir, Mellieha".
Illi b'ittra registrata datata 29 ta' Jannar 2020 li waslet ghandu fit-3 ta' Frar 2020 gie nfurmat li t-talba tieghu giet michuda u dan "In view of location on a public space and its proximity to a public beach, proposal does not make the best use of land. (Kopja Annessa Dok 1)
Illi l-istess awtorita' hawn fuq imsemmija nformat lir-rikorrent bid-drittijiet tieghu ta' Appell mid-decizjoni minnhom mehuda u ghaldaqstant inbdiet l-azzjoni odjerna.
RAGUNI GHAT-TALBA
Illi r-rikorrent ihossu ruhu aggravat b'din id-decizjoni billi, principalment l-awtorita' ma tatx smigh xieraq lir-rikorrent u d-decizjoni kienet wahda intempestiva filwaqt li l-awtorita' pubblika naqset milli tosserva l-principji tal-gustizzja naturali jew htigiet procedurali mandatorji fit-twettiq tal-ghemil amministrattiv jew fid-deliberazzjonijiet ta' qabel dwar dak l-ghemil.
Illi dan irrizulta bl-aktar mod lampanti billi minn meta giet sottomessa l-applikazzjoni, sal-gurnata tar-rifjut, l-esponent ma ntalab jikkjarifika ebda sitwazzjoni, li l-istess awtorita' ghandha dritt titlob u kien ikun aktar car il-fatt li l-postazzjoni tal-gabbana de quo, hija diga' awtorizzata skont il-ligi li tirregola l-mobile kiosks, fejn tirrikjedi li din tigi pparkjata f'post mhux projbit.
Illi wkoll kien jirrizulta li allura l-postazzjoni fit-triq fejn tista' tigi pparkjata vettura – zgur mhux fuq il-bajja – hija l-aktar wahda vijabbli sabiex ma tihux post fuq ir-ramel a skans tal-

uzu pubbliku maggorenni meta hemm triq moghnija b'wisa' adekwata ghal parkeggi ta' vetturi bla inkonvenjent ghat-traffiku li tinsab magenb il-bajja, u allura ma tohloq l-ebda inkonvenjent kif jidher li qed jigi intimat mill-kliem "its proximity to a public beach".
Illi t-tielet silta tal-best use of land, taghti x'tifhem li l-uzu kummercjali propost mhux wiehed reditizju, fejn jinghad li f'dan il-kaz, kuntrarju ghall-permessi moghtija fuq ir-ramel fl-inhawi lil terzi, l-uzu tal-art b'limitazzjonijiet ta' daqs u zmien kif mitluba, filfatt qed taghmel l-ahjar uzu kummercjali u ta' servizz pubbliku possibbli minn art li altrimenti tkun biss a disposizzjoni ta' parkegg ta' vettura li ma tirrendi ebda uzu utli hlief ghal persuna jew familja wahda, mentri s-servizzi moghti mill-kiosk applikant huma ghall-beneficcju ta' hafna u hafna aktar persuni li jkunu fl-inhawi fix-xhur tas-sajf kif mitlub.
Illi l-argumentazzjonijiet kollha possibbli in sosten tar-ragunijiet ta' rifjut tal-Awtorita' huma ghalhekk ghal kollox karenti minn xi sosten plawsibbli fil-kaz de quo u allura qatt ma setghet l-Awtorita' tiddeciedi kif iddecidiet u ghaldaqstant tali decizjoni hija minnha nnifisha abbiz tas-setgha tal-awtorita' pubblika billi dan huwa msejjes fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti ghall-ghanijiet dikjarati u huma inezistenti fit-talba tal-applikant kif maghmula u premessa.
TALBA
Illi r-rikorrent ghaldaqstant qieghed jitlob ir-revoka ta' tali decizjoni u rifjut, filwaqt li l-istess awtorita' tigi kkundannata thallas l-ispejjez inkorsi f'dawn il-proceduri."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-
"

1. *Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazzjoni numru GLA12A/2019/0121 liema applikazzjoni hija datata ghaxra (10) ta' Jannar elfejn u ghoxrin (2020) 'placing of mobile kiosk for a temporary period between May and October of the calendar year'.*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 29 ta' Jannar, 2020 irrifjutat il-kunsens tagħha peress li 'In view of location on a public space and its proximity to a public beach, proposal does not make the best use of land';*

3. *Illi r-rikorrent tenna illi ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għar-raġunijiet illi ssemmew fir-rikors promutur u għaldaqstant ir-rikorrent umilment jitlob ir-revoka ta' tali decizjoni u rifjut, filwaqt li l-istess awtorita` tigi kkundannata thallas l-ispejjez inkorsi f'dawn il-proceduri.*

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-dittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*

5. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u sejset id-deċiżjonijiet tagħha fuq il-fatti li kellha quddiemha;*

6. *Illi rigward l-aggravji l-Awtorita' tirribatti l-aggravji fil-fatt u fid-dritt u ttenni illi hija kienet fil-pjeni drittijiet taghha li tiddeciedi l-applikazzjoni u li tirrifjuta l-permess ghar-ragunijiet illi hija tat fid-decizjoni taghha u li ser jigu elaborati fil-mori tal-kawza u li m'huwiex minnu illi naqset milli tosserva l-principji ta' gustizzja naturali jew htigijiet mandatorji fit-twettieq tal-ghemil amministrattiv;*

7. *Illi bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li ġie kkunsidrat l-aħjar użu illi għandu jsir mis-sit in kwistjoni, skond il-prinċipju tar-raġonevolezza ;*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrenti."

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-Awtorita` intimata komunikata lilu permezz ta' ittra datata 29 ta' Jannar 2020 u li permezz taghha gie mgharraf li l-applikazzjoni tieghu ghal *no objection in principle* ghal *"placing of mobile kiosk for a temporary period between May and October of the calendar year, at Triq l-Armier iz-Zghir, Mellieha"* u dan *"in view of location on a public space and its proximity to a public beach, proposal does not make the best use of land."* [1]

Ir-rikorrent Alfred Borg spjega illi huwa proprjetarju ta' gabbana licenzjata u ilu ghal dawn l-ahhar hames snin jopera mis-sit in kwistjoni tant li ottjena arlogg tad-dawl temporanju bil-permess tal-Kunsill Lokali u kif ukoll tal-Enemalta. Jispjega li huwa applika mal-Awtorita` intimata sabiex il-parkegg fejn jipparkja l-imsemmija gabbana jkun riservat ghalih sabiex ma jkollux problemi dwar il-provista tal-elettriku.

Illi l-*case officer* li pprepara rapport ta' qabel id-decizjoni appellata jelenka numru ta' ragunijiet ghaliex l-applikazzjoni tar-rikorrent kellha tigi rifjutata, fosthom:[2]

"The proposed development runs counter to Rural Objectives 3 and 4 of the Strategic Plan for Environment and Development in terms of land-use that the proposal is not considered legitimate or necessary within the rural area.

The proposed development runs counter to the general principles of the Strategic Plan for Environment and Development as highlighted through parts 3.1 3.2 and 3.3 of the said document. Subsequently the proposal has not been endorsed by the Malta Tourism Authority.

The proposal runs counter to para. 5.1 of the Development Control Guidance for Kiosks, 1994.

---

[1] Dok B a fol. 40
[2] Dok a a fol. 38

The proposal will hinder access to the beach, especially for larger vehicles used for the maintenance and cleaning of the same beach."

Il-*case officer* Kenneth Dingli spjega illi hu kien dahal fil-*website* tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jara kienx hemm xi decizjonijiet ta' xi applikazzjonijiet fil-vicin u fil-fatt irrizultalu li kien hemm appell ta' terz, certu Alex Tanti. Ix-xhud spjega illi huwa kien ezamina biss is-sentenza finali u mhux is-sottomissjonijiet li setghet ghamlet l-ERA waqt l-ipprocessar tal-applikazzjoni ta' dan it-terz. Ix-xhud spjega illi *hawker* li jrid jirriserva spazju, anke stagjonali, ghandu bzonn permess mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Ikkunsidra:

Illi jirrizulta li l-oggezzjoni tar-rikorrent hija li l-Awtorita` intimata waslet ghad-decizjoni taghha bbazata fuq decizjoni ta' Awtorita` ohra, li per di piu` kien hemm fiha kunsiderazzjoni li kienet fattwalment zbaljata, u *cioe`* illi s-sit in kwistjoni kien jifforma parti mis-sit Natura 2000, meta fil-fatt dan ma kienx il-kaz.

Illi t-Tribunal josserva li huwa minnu li r-rakkomandazzjoni tal-*case officer* kienet ibbazata fuq ir-ragunijiet li nghataw f'rifjut ta' applikazzjoni mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghal zvilupp simili rikjest minn terz. Pero` jirrizulta wkoll illi r-ragunijiet kontenuti fid-decizjoni appellata ma ghamlux referenza ghall-istess ragunijiet. Ir-raguni principali ghala giet rifjutata l-applikazzjoni odjerna tirrizulta li hi **ghaliex is-sit in kwistjoni huwa wiehed pubbliku vicin bajja pubblika u li ghalhekk il-proposta tar-rikorrent ma kinitx se tkun l-ahjar uzu tal-art in kwistjoni.**

Illi dan it-Tribunal jirraviza nuqqas fir-rakkomandazzjoni tal-*case officer* peress li dan ta r-rakkomandazzjoni tieghu abbazi ta' rifjut ta' permess, liema rifjut gie appellat. Fi stadju ta' appell, it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar (EPRT) irrevoka d-decizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar fir-rigward tal-ewwel tliet ragunijiet li tat l-istess Awtorita` ghar-rifjut taghha, pero` kkonferma r-raba' raguni, u cioe` li s-sit mhux idoneju ghaliex jostakola l-access ghal-bajja, specjalment ghal vetturi kbar uzati ghall-manutenzjoni u tindif tal-istess bajja, u kwindi kkonferma d-decizjoni tar-rifjut limitatament abbazi ta' din ir-raguni.

Illi ghalhekk jirrizulta illi r-rakkomandazzjoni li l-*case officer* ghamel fil-kaz odjern kienet imsejsa biss fuq id-decizjoni tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar **u mhux ukoll l-appell** li kien hemm mill-istess decizjoni, u dan minkejja li Kenneth Dingli jghid li kien konxju mill-istess appell.

Pero`, lil hin minn dan kollu, jirrizulta illi r-raguni tar-rifjut hija **<u>limitata</u>** ghall-fatt li bil-proposta tar-rikorrent mhux se jkun hemm l-ahjar uzu tal-art stante li hi

art pubblika vicin bajja. Jirrizulta li r-rikorrent innifsu kien oggezjona mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghall-hrug tal-permess ghall-applikazzjoni ta' terz, u *cioe`* Alex Tanti, fost ohrajn ghaliex "*additional kiosks would have a deleterious impact on the appearance of the promendade, occupy public property, cause further visual intrusion and constitute bad neigbourliness.*"

Illi jirrizulta illi ghalkemm ir-rikorrent xehed illi l-*kiosk* in kwistjoni ma kienx se jibqa' fiss fuq il-post ghaz-zmien mitlub, l-applikazzjoni tieghu tixhed mod iehor u dan ghaliex id-deskrizzjoni tal-proposta tieghu mhix biex semplicement jipparkja ghal certu hin fil-gurnata u jitlaq izda ghal ***"placing of mobile kiosk for a temporary period between May and October of the calendar year".*** Illi ghalhekk il-proposta hi li jkun hemm il-*kiosk* b'mod fiss ghal certu perjodu tas-sena fuq post riservat ghalih.

Illi jigi rilevat illi s-sit li fuqu qieghed japplika r-rikorrent jigi ezattament hdejn il-bokka tal-bajja, u *cioe`* minn fejn jistghu jidhlu ingenji ta' tindif u manutenzjoni u kwindi ma huwiex ezattament l-istess post li ghalih applika Alex Tanti mal-Awtorita` tal-Ippjanar**. Filwaqt li l-proposta ta' Alex Tanti kienet ezattament quddiem il-bokka tal-bajja, il-proposta tar-rikorrenti qieghda ftit metri 'l boghod, li pero` ma tidhirx li se timblokka l-access ghall-bajja u dan kif jidher mill-pjanta esebita bhala Dokument C a fol. 41.**

Illi pero`, iktar minn hekk, dan it-Tribunal ma nghata l-ebda raguni ta' x'sejjes ir-raguni tal-Awtorita` intimata meta ddecidiet li l-proposta ma taghmilx l-ahjar uzu mill-art. Illi l-inqas li setghet taghmel l-Awtorita` intimata kienet li turi lil dan it-Tribunal x'inhu l-ahjar uzu li jista' jsir mill-art fil-kaz partikolari. Illi dan it-Tribunal ma jistghax jiddezumi x'inhu l-ahjar uzu tal-art, imma hija l-Awtorita` intimata li trid tipprovah kif inhu rikjest mil-ligi tal-provi.

Illi fin-nuqqas ta' tali spjegazzjoni u prova, dan it-Tribunal ma jistghax jikkonvalida d-decizjoni appellata ghaliex proprju huwa priv minn kwalunkwe ragunament li seta' sar biex intlahqet id-decizjoni appellata. Dan it-Tribunal ma jistghax jissindika diskrezzjoni li uzat l-Awtorita` intimata u jaghtiha ragun jekk l-istess Awtorita` ma urietx b'mod sodisfacenti kif waslet ghal tali decizjoni. Huwa veru li l-Awtorita` intimata mxiet fuq decizjoni tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, li pero` rrizulta li partijiet mill-istess decizjoni gew revokati mill-EPRT, pero` anke li kieku imxiet biss fuq l-uniku raguni li ma giex revokata mill-EPRT, u *cioe* li l-proposta se tostakola l-access ghall-bajja, specjalment ghal vetturi kbar li jintuzaw ghall-manutenzjoni u t-tindif, din ir-raguni bl-ebda mod ma giet ippruvata fil-kaz odjern, iktar u iktar meta s-sit li fuqu applika r-rikorrenti mhuwiex ezattament fuq l-istess sit li ghalih applika Alex Tanti mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Dan qieghed jinghad ukoll fid-dawl illi, kif gia` inghad, jirrizulta illi l-proposta ta' Alex Tanti kienet propju fil-bokka tal-bajja, pero` is-sit li ghalih

applika r-rikorrenti huwa ftit metri 'l boghod u mill-pjanta esebita a fol. 41 ma jidhirx li huwa fil-bokka tal-istess bajja.

Kwindi, fil-fehma tat-Tribunal, ghalkemm iz-zewg proposti, u *cioe*` ta' Tanti u tar-rikorrenti, kienu simili, ma kinux identici, u kwindi l-Awtorita` intimata ma setghetx tuza l-istess riga u ragunament li ghamlet l-Awtorita` tal-Ippjanar fit-totalita` tieghu ghall-kaz in ezami, liema ragunar parti kbira minnu gie revokat mill-EPRT.

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata ma ssostanzjatx b'mod sodisfacenti d-decizjoni taghha quddiem dan it-Tribunal u ghalhekk se jkun qieghed jirrevoka l-istess decizjoni.

DECIDE

Ghaldaqstant, it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija u fit-termini hawn fuq enuncjati, qieghed jilqa' l-appell tar-rikorrenti u jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur