TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Numru: 4/2020 SG

George Sacco

vs

Awtorita' tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' George Sacco ta' l-1 ta' Ġunju 2020 li permezz tiegħu ppremetta:

'Illi r-rikorrenti George Sacco talab lill-Awtorita' tal-Artijiet sabiex jokkupa area ta' zewg kaxxi li jigu ezatt faccata tal-hanut tieghu bl-isem 'Odyssey Bar and Restaurant' fi Triq il-Port f' Marsalforn, Zebbug, Ghawdex;

Illi din it-talba saret wara li gie approvat il-Master Plan ghal Marsalforn mill-Awtorita' tal-Ippjanar fl-applikazzjoni numru PA 4263/16 u f' dan l-istess Master Plan gew approvati numri ta' kaxxi biex fihom jitpoggew imwejjed u siggijiet ghar-restaurants li joperaw fi Triq il-Port jew ahjar dik li hi maghrufa bhala 'Il-Menqa' f' Marsalforn;
Illi r-rikorrenti ghamel talba ghal zewg kaxxi ta' tlett metri (3m) b' sitt metri (6m) u liema zewg kaxxi jigu ezattament faccata tal-istabiliment tieghu hawn fuq indikat;

Illi waħda minn dawn it-talbiet tar-rikorrenti ġiet rifjutata u dan minkejja li din il-kaxxa tiġi faċċata tal-isabiliment tiegħu u ġiet mogħtija lill-terzi;

Illi din it-talba li ġiet rifjutata mill-Awtorita' tal-Artijiet kellha n-numru GLA12B/2019/0121 u r-rikorrenti ġie infurmat b' dan permezz ta' ittra bla data li waslet għand r-rikorrenti fl-għoxrin (20) ta' Mejju tas-sena elfejn u għoxrin (2020) u li kopja tagħha qed tiġi annessa ma dan ir-rikors bħala Dokument 'A';

Illi f' din l-ittra r-raġuni tar-rifjut kienet li din l-area diġa ġiet mogħtija lill-terzi persuni;

Illi r-rikorrenti kien għamel diversi oġġezzjonijiet dwar dan mal-Awtorita' intimata fosthom illi t-terz li applika għal din il-kaxxa kien għamel dikjarazzjoni falza lill-Awtorita' meta indika li din l-kaxxa (area) tiġi faċċata tal-isabiliment tiegħu meta fil-fatt dan mhux minnu, u minkejja dawn l-oġġezzjonijiet r-rikorrenti qatt ma ngħata widen u l-Awtorita' baqgħet għaddejja billi għaddiet il-kaxxa lill-terzi u rrifjutat l-applikazzjoni tar-rikorrenti;

Illi t-terz li ġie allokat din I-kaxxa mill-Awtorita' intimata a skapitu tar-rikorrenti għandu numru ta' kaxxi oħra allokati lilu u hemm ukoll iżjed spazju fejn jista' jingħata kaxxi oħra mentri r-rikorrenti dan huwa l-uniku ċans li għandu biex ikollu spazju adegwat u proporzjonat għall-istabiliment tiegħu fuq barra fejn ipoġġi imwejjed u siġġijiet fejn ikun jista' jservi lill-klijenti;

Illi r-rikorrenti George Sacco ħassu aggravat minn din id-deċizjoni u għalhekk qed jirrikorri quddiem dan l-Onorabbli Tribunal biex jappella u joġġezzjoni minn din id-deċizjoni ai termini tal-Artiklu 57 tal-Kap 563 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet);

Għaldaqstant r-rikorrenti jitlob umilment illi dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi li:

1) Id-deċizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tirrifjuta l-applikazzjoni GLA12B/2019/1021 sottomessa mir-rikorrenti għandha tiġi riveduta u revokata;

2) Konsegwentament tordna li l-Awtorita' intimata tirtira l-permess li ngħata lill-terzi fuq l-kaxxa (area) li tiġi eżatt faċċata tal-istabiliment tar-rikorrenti u dan peress li dan ingħata fuq premessi foloz u bid-detriment għad-drittijiet tar-rikorrenti;

3) Konsegwentament tordna li din il-kaxxa soġġett tal-applikazzjoni tar-rikorrenti GLA12B/2019/1021 tiġi assenjata lilu taħt dawk il-kundizzjonijiet normali li timponi l-Awtorita' f' każijiet simili."

Ra r-risposta ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet ppreżentata fis-17 ta' Ġunju 2020 fejn ġie eċċepiet li:

(1) Illi in linea preliminari, dan il-proċess quddiem dan it-Tribunal ma jistax jintuża sabiex jiġu attakkati permessi li diġa ngħataw lil terzi mill-Awtorita' tal-Artijiet

f'applikazzjonijiet oħra li m'għandhomx x'jaqsmu mal-applikazzjoni mertu ta' dan ir-rikors. Id-deċiżjoni tal-Awtorita' fil-konfront tat-terz hija res inter alios acta u r-rikorrent m'għandu l-ebda dritt ta' appell minn dik id-deċiżjoni. Per konsegwenza r-rikors tar-rikorrent huwa wieħed monk u għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;

(2) *Illi fil-mertu t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda mit-Tribunal bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;*

(3) *Illi ai termini tal-artikolu 7(2)(c) tal-Kap. 563 l-Awtorita' tal-Artijiet għandha l-obbligu 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." Għalhekk l-Awtorita' mhix obbligata li għall-fini ta' kunsiderazzjoni ta' encroachments tagħti xi dritt ta' preferenza lil sidien li jkollhom n-negozju tagħhom maġenb jew faċċata tal-ħanut tagħhom, kif sewwasew qiegħed jippretendi r-rikorrent. Kull applikazzjoni li tiġi sottomessa lill-Awtorita' titqies skont il-mertu tagħha. Fil-każ in eżami, l-Awtorita' mxiet mad-dettami kollha tal-liġi u tal-policies viġġenti u eżaminat id-dokumentazzjoni kollha li ġiet imressqa quddiemha u d-deċiżjoni ħaditha abbażi tal-informazzjoni kollha li ġiet provduta lilha u fid-dawl ta' permessi li kienu diġa' nħarġu minn Awtoritajiet oħra;*

(4) *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, id-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet sabiex tirrifjuta l-applikazzjoni tar-rikorrent kienet wkoll ibbażata fuq permess li kien ingħata lil terzi mill-Awtorita' tal-Ippjanar bir-riferenza numru PA 6549/18. Kif sejjer jirriżulta waqt is-smiegħ ta' dan ir-rikors, applikazzjoni għall-encroachment tiġi kunsidrata jekk jkun hemm wkoll il-permessi meħtieġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar;*

(5) *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.*

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra

Illi l-kwistjoni kollha fil-każ odjern hija waħda ċara ħafna. Ir-rikorrenti talab lill-awtorita' intimata sabiex jokkupa area ta' żewġ kaxxi li jiġu eżatt faċċata tal-ħanut

tiegħu fi Triq il-Port f' Marsalforn. Saret applikazzjoni bin-numru GLA12B/2019/0121 u waħda minn dawn it-talbiet tar-rikorrenti ġiet rifjutata "*on the basis that site under consideration has been permitted to third parties as a result of development permit PA/6549/18*". It-talba tar-rikorrenti li ġiet aċċettata ġiet eżebita bħala Dok GS 2 ma' l-affidavit tar-rikorrenti George Sacco.

Mill-provi prodotti, jirriżulta illi l-kaxxa li r-rikorrenti ma ngħatax awtorizazzjoni biex jokkupa kienet ġia' mogħtija lil terzi persuni. Mill-inkartament eżebit u anke mix-xhieda prodotta, jirriżulta li din il-kaxxa partikolari ġiet murija li tiġi faċċata ta' l-istabbiliment ta' dan it-terz, mentri fir-realta' u kif anke ġie ppruvat waqt is-smigħ ta' din il-kawża, din il-kaxxa partikolari tiġi faċċata ta' l-istabbiliment tar-rikorrenti odjern.

Irriżulta wkoll li l-istess rikorrenti odjern kien għamel varji oġġezzjonijiet ma' l-awtorita' ta' l-intimata iżda minkejja dan, xorta waħda din il-kaxxa għaddiet lil dan it-terz mentri t-talba tar-rikorrenti fir-rigward ta' din l-istess kaxxa ġiet rifjutata.

Illi t-Tribunal jirrileva illi ai termini tal-artikolu 7 (2) (c) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar l-Awtorita` Tal-Artijiet), l-Awtorita` intimata għandha l-funzjoni li "***tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-ahjar uzu 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.*"

Dak li qiegħed jiġi impunjat huwa jekk l-Awtorita` intimata użatx b'mod raġjonevoli u ġust dik id-diskrezzjoni mħollija f'idejha biex waslet għall-allokazzjoni ta' dawn il-kaxxex bejn id-diversi stabbilimenti.

Ir-rikorrent jisħaq illi l-kalkoli magħmula mill-Awtorita` intimata huma żbaljati u ma jagħmlux ġustizzja peress li din il-kaxxa in eżami ngħatat lil terz minħabba ta' dikjarazzjoni falza li saret u li l-Awtorita' intimata minkejja li ġiet infurmata b'tali dikjarazzjoni falza, kompliet għaddejja bil-proċess biex din il-kaxxa tingħata lil dan it-terz. Mill-banda l-oħra, l-Awtorita' intimata ssostni li f'dan il-każ peress li hemm triq taqsam, il-kaxxex in kwistjoni setgħu jiġu assenjati rrispettivament fejn hu sitwat l-istabbiliment u għalhekk bħalma ġara fi Strada Merkanti ġewwa l-Belt Valletta, jistgħu jingħataw mwejjed anke quddiem stabbilimenti oħra li ma jkunux jiġu preċiżament faċċata tal-istabbiliment li jkun qed jagħmel it-talba.

Irriżulta wkoll mill-provi li l-istess terz kien ġie mogħti ħames kaxxex b' kollox. Meta ġie mistoqsi minn dan it-Tribunal dwar xi linji gwidi ġew adottati biex jiġu

kkunsidrati dawn l-applikazzjonijiet, b'referenza ukoll għal din l-applikazzjoni ta' terz, ix-xhud sostna li ġie kkunsidrat min applika l-ewwel. Mistoqsi iżda x' inhuma l-linji gwidi applikabbli, dan ix-xhud spjega li ma kienx hemm u li sempliċiment it-talba tar-rikorrenti odjern ġiet miċħuda sempliċiment għax dik il-kaxxa kienet ġia' ngħatat lil terz.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata ma kinitx raġjonevoli u ġusta meta ġiet biex tieħu d-deċiżjoni dwar it-talba ta' l-applikant. Kien ferm important li tagħti piż lil kontenut ta' l-applikazzjoni u tagħmel verfiki anke fir-rigward tal-kontenut tad-diversi ittri li ġew mibgħuta mir-rikorrenti lill-istess awtorita' intimata. Kien l-oneru tagħha wkoll li ġialadarba l-Awtorita` intimata tikkunsidra li tikkonċedi *encroachments* dan trid tagħmlu b'mod li fejn hemm lok ta' diversi interessi trid iżżomm bilanċ bejn kulħadd. Dan iktar u iktar meta mill-inkartament eżebit minn Kenneth Dingli bħala Dok CS1 jirriżulta li fost oħrajn, in-no objection da parti tal-Malta Tourism Authority fir-rigward tat-talba għal 5 kaxxex (inkluża dik il-waħda mertu ta' din il-proċedura odjerna) saret minħabba li *"…which sites fall across the street, directly in front of Hotel Calypso". (*Vide email mibgħuta minn Christine Vella in rappreżentanza tal-Malta Tourism Authority fl-14 ta' Frar 2017).

L-argument imressaq mill-Awtorita' li r-rikorrenti lanqas ma għamel applikazzjoni mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar, hija waħda infondata minħabba li jirriżulta li l-formula ta' GLA12 għandha tiġi sottomessa qabel kwalunkwe applikazzjoni mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Dan jirriżulta wkoll mid-dokument li ġie eżebit minn Kenneth Dingli bħala Dok CS1 u li jirrigwarda *encroachments* fit-termini ta' l-Artiklu 31(g)(H) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Magħdud dan kollu, dan it-Tribunal iqis li d-deċiżjoni appellata għandha tiġi riveduta, fis-sens li jistieden lill-Awtorita' intimata terġa' tagħmel eżerċizzju fejn tqis mill-ġdid il-permess li ngħata lil terzi fuq din il-kaxxa mertu ta' din il-proċedura, anke fid-dawl tal-fatt li din il-kaxxa tiġi faċċata ta' l-istess stabbiliment tar-rikorrenti odjern u mhux faċċata ta' l-istabbiliment tat-terz, kif ukoll tqis mill-ġdid t-talba tar-rikorrenti odjern, liema talba ġiet rifjutata. Dan li ser jordna t-Tribunal jaqa' fil-kompetenza ta' l-istess tribunal. In fatti, fost oħrajn fis-sentenza mogħtija minn dan it-Tribunal hekk kif diversament ippresedut, deċiża fit-22 ta' Jannar 2019 fl-ismijiet John Cordina vs Awtorita' ta' l-Artijiet u li ġiet ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Lulju 2019 it-Tribunal kien tal-fehma illi d-deċiżjoni appellata kellha tiġi riveduta, fis-sens illi stieden lill-Awtorita` intimata terġa' tagħmel eżerċizzju fejn tieħu l-kejl intern ta' kull stabbiliment li huwa okkupat minn imwejjed u siġġijiet, anke jekk ikun il-każ fil-presenza tal-Periti tal-partijiet konċernati, u l-Pjazza terġa' tiġi riallokata skont l-internal area okkupata mill-imwejjed u siġġijiet ta' kull stabbiliment b'dana illi għandu jkun hemm bilanċ bejn kemm stabbiliment għandu mwejjed u siġġijiet ġewwa u dak li jista' jiġi allokat lilu fuq barra. Għalkemm il-mertu mhuwiex bħal dak li għandu quddiemu dan it-

Tribunal, it-Tribunal iqis li f'dan il-każ, huwa għandu jistieden lill-Awtorita' sabiex terġa' tagħmel eżerċizzju mill-ġdid fejn jerġa' jiġi meqjus l-permess li ngħata lil terz, biex b'hekk jittieħdu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha, inkluż li din il-kaxxa ma tinstabx faċċata ta' l-istabbiliment tat-terz.

B'dan li qed jiġi ordnat, it-Tribunal jagħmilha ċara li huwa mhux qed jipprova jissostitwixxi d-diskrezzjoni spettanti lil Awtorita' intimata, jew li b' xi mod qiegħed jindaħal fuq x' policies jew linji gwidi kellhom jittieħdu mill-Awtorita' intimata sabiex tiġi allokata din il-kaxxa. Iżda sempliċiment in vista ta' dak li rriżulta waqt is-smigħ tal-provi u ċioe' li din il-kaxxa mhijiex faċċata ta' dan l-istabbiliment ta' terz iżda faċċata ta' l-istabbiliment tar-rikorrenti odjern, l-Awtorita' ta' l-Artijiet għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-punt u terġa' tevalwa mill-ġdid it-talba tar-rikorrenti u kif ukoll il-permess li tat lil terzi fir-rigward ta' din il-kaxxa fid-dawl taċ-ċirkostanzi kollha attwali. It-Tribunal ifakkar li n-natura nnifisha ta' *encroachment* ma tippermettix li wieħed ikollu xi aspettattiva leġittima li tali *encroachment* se jibqa' mhux mittiefes *in eternum.*

In oltre u in parentesi, it-Tribunal jagħmilha ċara wkoll li fil-kunsiderazzjonijiet tiegħu u fl-għoti ta' din id-deċiżjoni, huwa ma daħalx u ma kkunsidrax kwistjonijiet jew allegazzjonijiet ta' diskriminazzjoni stante li din hija materja li t-Tribunal m'għandux kompetenza dwarha (Vide sentenza mogħtija fil-15 ta' Ġunju 2020 Rikors Numru 104/2019 fl-ismijiet Joseph Refalo vs L-Awtorita' tal-Artijiet). **S**emmai hija ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji a tenur tal-artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew il-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant it-Tribunal se jirrevoka d-deċiżjoni appellata u jistieden lill-Awtorita` intimata tagħmel eżerċizzju fit-termini hawn fuq enunċjati u ċioe li jistieden lill-Awtorita' intimata terġa' tagħmel eżerċizzju fejn tqis mill-gdid il-permess li ngħata lil terzi fuq din il-kaxxa mertu ta' din il-proċedura, anke fid-dawl tal-fatt li din il-kaxxa tiġi faċċata ta' l-istess stabbiliment tar-rikorrenti odjern u mhux faċċata ta' l-istabbiliment tat-terz, kif ukoll tqis mill-ġdid t-talba tar-rikorrenti odjern. Fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal tali eżerċizzju għandu jwassal għal deċiżjoni raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi.

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jiddikjara d-deċiżjoni appellata u ċioe' d-deċiżjoni ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet li tirrifjuta l-applikazzjoni GLA12B/2019/1021 sottomessa mir-rikorrenti George Sacco bħala waħda nulla għall-effetti kollha tal-liġi.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq enunċjati, qiegħed jirrevoka għall-effetti kollha tal-liġi d-deċiżjoni appellata (Dok A eżebita mar-rikors ta' appell) filwaqt li jiċħad ir-risposta tal-Awtorita` intimata. Dwar it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti, dan it-Tribunal qiegħed biss jistieden lill-Awtorita' intimata terġa' tagħmel eżerċizzju fejn tqis mill-ġdid il-permess li ngħata lil terzi fuq din il-kaxxa mertu ta' din il-proċedura, anke fid-dawl tal-fatt li din il-kaxxa tiġi faċċata ta' l-istess stabbiliment tar-rikorrenti odjern u mhux faċċata ta' l-istabbiliment tat-terz, kif ukoll tqis mill-ġdid t-talba tar-rikorrenti odjern.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` intimata.

(ft) Maġistrat Dr. Simone Grech
President tat-Tribunal ta'
Reviżjoni Amministrattiva

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

11.12.2020 – Trib4.2020 – George Sacco vs Awtorita tal-Artijiet
2098