MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

3 ta’ Frar 2022

Rikors Numru 81/2021

Marello Ippolito

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta’ **Marcello Ippolito** ippreżentat fit-2 ta’ Awwissu 2021 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

“

1. *ILLI, permezz ta’ ittra datata 13 ta’ Lulju, 2021 (File Number L115/2021 u Application Number GLA12/2021/0656) l-esponent ġie mgħarraf illi l-applikazzjoni tiegħu għal “no objection in principle” to propose the placing of external tables and chairs only for site B and C at Site Bella Roma, Triq is-Salini, Marsaskala ma ġietx milqgħuha;*

2. *Illi ai termini tal-istess ittra, kopja ta’ liema qed tiġi annessa u immarkata Dok MI 1, ir-raġuni għaċ-ċaħda tat-talba tal-esponent kienu is-segwenti:*

   Site B: (Parking Spaces)

   a) *Loss of parking spaces in an area where parking is already a problem. Such loss of parking spaces will prejudice the general public;*
   b) *The proposal is along a main road, heavily used by fast moving vehicular traffic and public transport.*

Site C (Promenade)

a) *As Per OCA Policy P2: 'in general, Outdoor catering Areas shall not detract from, intrude upon or obstruct important short-medium or long range views, from, to or within the urban context where-in they are located unless a Master Plan issued for a particular area indicates otherwise'. Current application obstructes views from urban area.*
b) *Current application is also in breach of Policy P2 in that the outdoor Catering Area and associated structures obstruct access to the use of public transport, and to pedestrian passage ways.*
c) *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. This shall safeguard the safety and comfort of the patrons against vehicle conflict, noise and air pollution'. The proposal is along a main road, heavily used by fast moving vehicular traffic and public transport.*

3. *Illi fil-fehma tal-esponent id-deċiżjoni ta' rifjut tal-Awtorità intimata hija waħda kompletament żbaljata u li ma ssib l-ebda riskontru fil-fatt jew fid-dritt;*

4. *Illi, esponenti huwa aggravat b'tali deċiżjoni u għalhekk qiegħed jinterponi dan l-umli appell (ossia oġġezzjoni) bis-segwenti aggravji u dan ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Fatti

5. *Illi, l-esponent huwa s-sid ta' ħanut tal-ikel li jinsab fi Triq is-Salini, Marsaskala, (illum ġestit bl-isem La Bella Roma) u għaldaqstant għandu l-permess ta' Klassi 4D bħala Snack Bar.*

6. *Illi, l-esponent talab l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita' sabiex iqiegħed numru żgħir ta' siġġijiet u mwejjed quddiem l-istess stabbiliment fi tliet (3) siti, u cjoe' Site A, Site B u Site C, kif jirriżulta mill-istess applikazzjoni annessa.*

7. *Illi, permezz tal-ittra datata 13 ta' Lulju 2021, filwaqt illi l-Awtorita' laqgħet l-applikazzjoni tal-esponent in kwantu tikkonċerna Site A, ċaħdet l-applikazzjoni tal-esponent fil-kumplament tagħha u cjoe' fir-rigward ta' Site B u Site C.*

<u>L-Ewwel Aggravju – Deċiżjoni m'hijiex ben motivata</u>

8. *Fl-ewwel lok, jirriżulta li l-Bord ma elebora assolutament xejn dwar ir-raġunijiet li wassluh jiċħad l-applikazzjoni imsemmija, (partikolarment fir-rigward ta' Site B) – ma jsemmi l-ebda 'policy' jew xi ksur ta' 'policy' li konsegwentement wassluh jieħu tali deċiżjoni. Wisq anqas ma jispjega fuq kif il-fatt li l-applikazzjoni saret f'main road, li jgħaddi t-traffiku minnha u t-trasport pubbliku ser jimpatta fuq il-proposta għas-siġġijiet u mwejjed jew viċi-versa.*

9. *L-esponent għalhekk jinsab fil-pożizzjoni fejn huwa mċaħħad milli janalizza u possibilment jikkritika l-mod kif il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu. Jista' sempliċiment jiddikjara illi huwa aggravat b'tali konklużjoni u li ma jistax jaqbel magħha, mingħajr ma jkun jista' janalizza b'mod akkurat id-deċiżjoni mogħtija mill-Bord.*

10. *Illi, kif ġie ritenut fil-ġurisprudenza nostrana, deċiżjoni li minnha jeżisti dritt ta' appell quddiem it-Tribunali u/jew il-Qrati Maltin, għandha tiġi investigata sewwa u l-kwistjoni bejn il-partijiet għandha tiġi epurata u deċiża b'motivazzjoni debitament studjata biex tagħti sodisfazzjoni anke lill-parti telliefa*[1].

11. *Illli, tali insenjament, għandu ukoll japplika fir-rigward ta' deċiżjonijiet tal-Awtorita' tal-Artijiet fil-funzjonijiet li taqdi skont il-Liġi.*

<u>It-Tieni Aggravju: Id-deċiżjoni tal-Bord ma tirriflettix il-'policy' li tirregola l-ħruġ tal-permessi għat-tqegħid ta' siġġijiet u mwejjed.</u>

12. *Illi, kif jirriżulta mill-applikazzjoni nnifisha u kif ser jirriżulta tul il-mori tal-proċeduri, l-esponent huwa s-sid ta' ħanut tal-ikel li jinsab fi Triq is-Salini, Marsaskala, (illum ġestit bl-isem La Bella Roma) u għaldaqstant għandu l-permess ta' Klassi 4D bħala Snack Bar.*

13. *Illi, l-esponent talab l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita' sabiex iqiegħed numru żgħir ta' siġġijiet u mwejjed quddiem l-istess stabbiliment (Site B fuq l-applikazzjoni annessa) u kif ukoll fuq il-bankina faċċata l-istess stabbiliment (Site C fuq l-applikazzjoni annessa);*

A. Site B indikata fuq l-Applikazzjoni

14. *Illi, fir-rigward ta' Site B, 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 jiġi propost mill-esponent xi forma ta' struttura 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' diżabilita'.*

15. *Issir referenza għal P8 tal-Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Space, liema 'policy' hija dik li proprju għandha tirregola kull talba għall-ħruġ ta' permess għat-tqegħid ta' siġġijiet u mwejjed, li tgħid hekk:*

"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."

---

[1] *Onor Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fis-sentenza fl-ismijiet Ignatious Attard vs Il- Kummissjoni għall-Kontroll tal-Iżvillup*[1] *tiċċita s-sentenza fl-ismijiet Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvillupp u s-sentenza fl-ismijiet Michael Gatt vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar*

16. *Jirriżulta ċar illi it-telf ta' spazju għal parkeġġ ma jwassalx awtomatikament għaċ-ċaħda għall-ħruġ ta' 'no objection in principle'. Minflok, l-Awtorita' u l- Bord għandhom jikkunsidraw il-fattispecie ta' kull każ waħdieni.*
17. *Inoltre, kif jirriżulta minn ċirkolari tal-Awtorita' tal-Ippjanar b'numru ta' referenza 2/17 it-tqegħid ta' siġġijiet u mwejjed fuq parkeġġ seta' jiġi kkunsidrat ukoll fid-dawl ta' possibilita' u infurzar ta' 'planning gain'. F'dan iċ-ċirkolari jingħad proprju hekk:*

> *"The Planning Authority Executive Council has decided that in the case of removal of on-street parking spaces for placing of tables and chairs a planning gain shall be imposed. This is to be calculated, as twice the number of parking spaces being removed – the first for the removal of the parking space itself and the other to make up for the additional parking generation. The contribution for each space is to reflect the planning contribution which applies for the area."*

18. *Illi, inoltre, għandu jiġi rilevat li l-applikazzjoni tal-esponenti tirrigwarda t-teħid ta' parkeġġ* ***wieħed*** *sabiex jitqegħdu s-siġġijiet u l-imwejjed. F'dan l-ambitu, meta wieħed jikkunsidra l-fatt illi dan in-numru huwa wieħed de minimis, magħdud mal-fatt illi, fit-triq fejn qiegħed jiġi propost li ssir l-applikazzjoni għas-siġġijiet u mwejjed, m'hix waħda fil-qalba jew fiċ-ċentru kummerċjali/turistiku f'Marsaskala, fejn saħansitra n-numru ta' stabbilimenti fl-istess triq huma minimi, ma jissussitux l-elementi elekanti fid-deċiżjoni tal-Bord.*

B - Site C indikata fuq l-Applikazzjoni

19. *Illi, kif jirriżulta mill-pjanta annessa mal-applikazzjoni tal-esponent, il-proposta hija li s-siġġijiet u l-imwejjed ser jitqegħdu eżattament faċċata tal-iSnack Bar tal-esponenti. Di piu', din l-applikazzjoni si tratta t-tqiegħed ta' siġġijiet u mwejjed biss, u għalhekk mhux ser tkun qegħda tiġi kostruita xi struttura.*

20. *Illi għalhekk jirriżulta li, nonostante dak li ġie ritenut fid-deċiżjoni tal-Bord, il-proposta għas-siġġijiet u l-imwejjed bl-ebda mod ma hija ser tostakola xi veduta f'żona urbana.*

21. *Illi, in oltre, kif jirriżulta mill-pjanta annessa mal-applikazzjoni, il-proposta għall-imwejjed u siġġijiet mhux ser tkun qegħda tostakola l-aċċess għat-trasport pubbliku u passaġġi pedonali. Jidher biċ-ċar fil-proposta li ser jitħalla spazju sabiex ikun hemm aċċess liberu u ampju kemm għat-trasport pubbliku u kif ukoll fil-passaġġi pedonali.*

22. *ILLI, għaldaqstant, l-esponenti qiegħed jintavola l-proċeduri odjerni quddiem dan l-Onorabbli Tribunal għall-konsiderazzjoni għaqlija u superjuri tal-kwistjonijiet imqanqlin f'dan ir-Rikors.*

GĦALDAQSTANT, in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti, kif ukoll dawk ir-raġunijiet kollha li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-Rikors, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata kontenuta fl-ittra ta' rifjut tagħha datata 13 ta' Lulju 2021 in kwantu tikkonċerna SITE B u SITE C u jikkonfermaha in kwantu tikkonċerna limitatament SITE A, u dan prevja kwalunkwe

ordni u/jew provvediment meqjus opportun sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tiegħu, bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata.

B'riżerva għal kull azzjoni oħra riżervata lill-esponenti skond il-Liġi."

Ra r-risposta tal-**Awtorita` intimata** ppreżentata fl-20 ta' Awwissu 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"

Illi l-appellanta intavolat applikazzjoni mal-esponenti bin-numru GLA12/2021/0656 fejn hija talbet 'to propose the placing of external tables, chairs and umbrellas and installation of two demountable platforms with glass railings to form part of an approved Class 4D snack bar as indicated – Outdoor Catering Areas'.

Illi fl-imsemmijja applikazzjoni, l-appellanta indikat tlett siti għat-tqegħid tal-imsemmijja outdoor catering area. L-esponenti b' 'diliġenza ikkunsidrat kull sit b' mod separat u għalldaqstant hija ikkomunikat żewġ deċiżjonijiet lill-appellanta kif ġej;

<u>Fir-Rigward ta' Site A;</u> l-Esponenti aċċettat it-talba tal-appellanta u tat il-Kunsens tagħha għas-sottomissjoni ta' Development Permission Application ai termini t' Artiklu 71(4) tal-Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta. Mir-rikors promotur ma jidher illi hemm l-ebda oġġezzjoni dwar din id-deċiżjoni.
<u>Fir-Rigward ta' Sites B & C;</u> L-Esponenti irrifjutat it-talba tal-appellanta minħabba is-segwenti raġunijiet;
<u>Site B</u>

a) *Loss of parking spaces in an area where parking is already a problem. Such loss of parking spaces will prejudice the general public.*
b) *The proposal is along a main road, heavily used by fast moving vehicular traffic and public transport.*

<u>Site C</u>

a) *As per Policy P2 ' In general, outdoor catering Areas shall not detract from, intrude upon, or obstruct important short-medium- or long range views, from, to or within the urban context where-in they are located unless a Master Plan issued for a particular area indicates otherwise'. Current Application obstructs view from urban area.*
b) *Current application is also in breach of Policy P2 in that the Outdoor Catering Area and associated structures obstruct access to the use of public transport, and to pedestrian passage ways.*
c) *As per OCA Policy P4: 'Outdoor Catering Areas shall not normally be permitted on pedestrian public footpaths, which are either adjacent to aerterial roads or located in close proximity to fast moving traffick. This shall safeguard the safety and comfort of the patrons against vehicle conflict, noise and air pollution.' The Proposal is along a main road, heavily used by fast moving traffic and public transport'.*

Illi l-appellanta ħassitha aggravata b' din id-deċiżjoni u għalldaqstant interponiet dan l-umli appell. Hija sostniet li d-deċiżjoni hija 'kompletament żbaljata u li ma ssib l-ebda riskontru fil-fatt jew fid-dritt'. Madankollu, l-esponenti tissenjala illi dan mhuwiex minnhu,

hekk kif ser jirriżulta kemm minn din ir-risposta u kif ukoll mill-fatti u l-provi li ser tippreżenta fil-mori.

L-Ewwel Aggravju – Deċiżjoni m'hijiex ben motivata

Illi l-appellanta issostni li l-'bord' ma elaborax dwar ir-raġunijiet li wassluh jiċħad l-applikazzjoni.

Illi l-esponenti tissenjala illi hija l-Awtorita' regolatriċi fejn jidħlu kwistjonijiet ta' amministrazzjoni ta' proprjeta' pubblika, u dan ai termini tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan konsegwentement ifisser illi l-esponenti ma hijiex Bord, u għalldaqstant deċiżjoni tal-esponenti m' għandhiex il-ħtieġa li tkun elaborata daqs li kieku qiegħed tiġi pronunzjata xi sentenza.[2] Dan stante l-fatt ukoll li din hija deċiżjoni dwar applikazzjoni u mhux deċiżjoni ta' xi entita' kważi ġudizzjarja jew ġudizzjarja.

Illi għalhekk id-deċiżjoni għal-liema qiegħda issir l-oġġezzjoni odjerna hija waħda ta' natura amministrattiva. Din id-deċiżjoni tissodisfa l-element tad-duty to give reasons u hija ċara u dettaljata biżżejjed sabiex l-appellanta setgħet tifhem l-istess deċiżjoni u tressaq l-oġġezzjonijiet tagħha permezz ta' appell. Ċertament kwalunkwe persuna tista' tifhem mid-deċiżjoni su-ċitata ir-raġunijiet ta' rifjut; fost l-oħrajn pereżempju jirriżultaw kjarament issues ta' spazju għall-parkeġġ, it-trasport pubbliku, il-volum tat- traffikku fiż-żona u saħansitra l-veduta taż-żona.

Illi dawn il-kwistjonijiet ġew ikkunsidrati ukoll fit-tieni aggravju tal-appellanta, u dan ikompli jikkonferma kemm l-appellanta stess fehmet dawn l-istess raġunijiet u tqiegħdet f' posizzjoni adegwata sabiex setgħet toġġezzjoni għall-istess.

Illi l-esponenti dejjem kienet disposta li tagħti spjegazzjonijiet ulterjuri, iżda madankollu dawn qatt ma ntalbu minnha.

*Illi di piu, l-appellanta tagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Igantius Attard vs Il-Kummissjoni għall-Kontroll tal-Iżvilupp deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar is-26 ta' Mejju 2004** u sentenzi oħra li dik l-istess sentenza kienet għamlet referenza għalihom.*

Madankollu jiġi senjalat li dik is-sentenza tittratta reviżjoni dwar punti ta' dritt li jkunu deċiżi mill-Planning Appeals Board. In-natura ta' dak il-Bord u l-esponenti, huma ferm differenti minn xulxin. Di fatti lanqas ma jista' jintqal li f' deċiżjoni tal-esponenti ikun hemm xi parti telliefa. Għalhekk, l-insenjament fir-rigward ta' dak il-Bord ma jista jkun qatt applikabbli għal Awtorita amministrattiva li hija obbligata mil-liġi sabiex tamministra l-art pubblika u taċċerta li jsir l-aħar użu mill-istess.

It-Tieni Aggravju: Id-Deċiżjoni tal-Bord ma' tirriflettix il-'policy' li tirregola l-ħruġ tal-permessi għat-tqegħid ta' siġġijiet u mwejjed.

[2] Issir referenza f' dan ir-rigward għad-deċiżjoni ta' **dan l-Onorabbli Tribunal ta' nhar it-18 ta' Diċembru 2020 fl-ismijiet Salvatore Borg u martu Yvonne Borg vs l-Awtorita' tal-Artijiet.**

Illi ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-klassifikazzjoni tal-ħanut bħala Snack Bar fil-Klassi 4D. Dan iżda bl-ebda mod ma jista b'mod awtomatiku jintitola lill xi individwu sabiex ipoġġi xi imwejjed u siġġijiet fuq proprjeta' pubblika.

Illi trid issir distinzjoni wkoll bejn il-ħruġ ta' permess għat-tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet mill-Awtorita' tal-Ippjanar u l-Awtorita tal-Artijiet. Il-possibilta' li l-Awtorita' tal-Ippjanar tikkonċedi permess bl-ebda mod ma jista jimpinġi fuq x'użu għandu jippermetti sid l-art (jew f' dan il-każ l-amministratur ta' sid l-art ai termini tal-Kapitlu 563) fuq l-art li huwa jamministra.

A. ***Site B indikata fuq l-applikazzjoni***

Illi l-esponenti tikkunsidra kull applikazzjoni fuq il-mertu individwali tagħha, u fil-każ odjern hija sa eżaminat kull sit fuq il-mertu tiegħu. F' dan l-eżerċizzju hija trid tassigura l-aħjar amministrazzjoni tal-art pubblika ai termini tal-artiklu 7 tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk hija tagħmel dawk il-konsiderazzjonijiet neċessarji sabiex tosserva l-obbligi imposta fuqha mil-liġi.

Illi kwalunkwe applikazzjoni ta' dan it-tip tissenjala interess privat kummerċjali li għall-finijiet tiegħu tkun ser tintuża art tal-pubbliku. L-esponenti għalhekk tagħmel dawk il-konsiderazzjonijet kollha relevanti sabiex tassigura illi filwaqt li tonora l-obbligi tagħha, tikkrea bilanċ bejn l-interessi tal-pubbliku u dawk tal-applikant privat.

Illi għalhekk il-fatt li applikazzjoni tikkwalifika f' uħud mill-kriterji jew konsiderazzjonijiet illi jsiru, ma jista' qatt jivvalida b' mod awtomatiku applikazzjoni. Il-fatt li pereżempju il-proposta ma taqbiżx il-limiti tal-faċċata ma jistax waħdu jwassal għall-aċċettazzjoni tal-applikazzjoni kif jidher li qed tippretendi l-appellanta.

Illi fir-raġunijiet mogħtijja minnha, l-esponenti lanqas ma ssenjalat xi ostakolar għall-aċċess pubbliku fuq il-bankina, jew it-teħid ta' parkeġġ għall-vetturi ta' individwi li jbatu minn xi forma ta' diżabilta'. Ir-raġuni tal-esponenti kienet it-telf tal-parking spaces u l-fatt li dawn l-imwejjed ser jitqegħedu biswit main road heavely used by fast moving vehicular traffic and public transport u liema jista' sa jikkrea periklu kemm lill-klijenti tal-appellanta u kif ukoll lill min jagħmel użu mit-triq.

Illi l-appellanta tirreferi ukoll għall-policy P8 sabiex tipprova tiġġustifika it-talba tagħha. Fl-ewwel lok l-ebda policy ma tista tinqara in iżolazzjoni. Fit-tieni lok din il-policy hija intiża għal-extension tal-Outdoor Catering Area diġa eżistenti u li diġa għandha l-permessi neċessarji. Aktar minn hekk, l-esponenti xorta waħda eżaminat dan il-każ 'on its' own merits' u f' tali eżaminazzjoni innutat il-periklu u l-inkonvenjent li l-proposta tal-appellanti ser toħloq. Għalhekk l-esponenti ma waslitx għad-deċiżjoni tagħha b'mod awtomatiku kif qed issostni l-appellanti.

Illi l-appellanta tagħmel referenza wkoll għall-ċirkolari tal-Awtorita' tal-Ippjanar u konsiderazzjoni li dik l-istess Awtorita tagħmel dwar it-tneħħijja ta' spazji ta' parkeġġ. Madankollu kif ġja ritenut, l-irwol u l-obbligi legali tal-Awtorita tal-Ippjanar u l-esponenti huma ferm differenti. Dan jirriżulta ukoll fil-ħtieġa ta' konsiderazzjonijiet differenti bejn it-tnejn. L-Awtorita' tal-Ippjanar ġustament jinteressaħħa biss mill-aspett ta' ppjanar, u

mhux mil-amministrazzjoni ta' sit partikolari ta' art pubblika. Il-fatt li l-Awtorita' tal-Ippjanar timponi planning gain f' ċirkostanzi ta' tnaqqis ta' spazzji għall-parkeġġ bl-ebda mod ma jista jissenjala xi irregolarita jew illegalita' fid-deċiżjoni tal-esponenti. Aktar minn hekk, dawn il-proċeduri huma ta' 'reviżjoni' minn deċiżjoni tal-esponenti, u mhux minn xi deċiżjoni ta' xi awtorita' oħra.

Illi l-appellanta ssostni wkoll li t-teħid ta parkeġġ wieħed huwa de minimis, u dan minħabba li hija ssostni li l-post ma huwiex fiċ-ċentru kummerċjali/turistiku f' Marsaskala. Madankollu jiġi senjalat li dan ma huwiex minnhu, hekk kif l-applikazzjoni tinsab fiż-żona tal-promenade ta' Marsaskala (b' site C saħansitra jinsab fuq il-promeade innifisha). Żona illi hija mogħnijja kollha kemm hi b' għadd ta' stabbilimenti, u bi problema kbira ta' parkeġġ. Għalldaqstant anke it-teħid ta' parkeġġ wieħed huwa sinifikantissimu f' din iż-żona. Dan apparti il-periklu li jista jirriżulta mill-fast moving traffick u mit-Trasport pubbliku li juża l-istess triq.

Illi jirriżulta ukoll li l-appellanta ma qiegħeda tressaq l-ebda aggravju fir-rigward tat-tieni raġuni indikata mill-esponeneti fir-rigward ta' Sit B.

B. ***Site C indikata fuq l-applikazzjoni***

Illi fl-ewwel lok jiġi indikat li dan is-sit jinsab eżattament fuq il-promenade prinċipali ta' Wied il-Għajn u liema hija frekwenata kontinwament u matul il-ġurnata kollha minn għadd ta' Turisti u Maltin.

Illi l-appellanta ssostni li ma ser tkun qiegħeda tiġi kostruita l-ebda struttura fuq dan is-sit. Madankollu, jirriżulta kjarament mill-applikazzjoni illi l-appellanta applikat sabiex tpoġġi umbrellel fuq dan is-sit u liema saħansitra jgħolew aktar mill-bus shelter fiż-żona. Apparti dan, ma humiex biss dawn l-umbrelllel illi ser jostakolaw il-veduta taż-żona iżda anke l-planters, l-imwejjed u s-siġġijiet infushom u kif ukoll dawk kollha illi ser ikunu qed jagħmlu użu mill-istess.

Illi huwa minnhu wkoll li t-tqegħid tal-imwejjed u s-siġġijiet f' din iż-żona ser itellfu kemm il- pedestrian passage ways u kif ukoll l-aċċess għall-użu tat-trasport pubbliku. Kwalunkwe allegazzjoni kontrarja għall dan trid tiġi pruvata minn min qed jallegaha.

Illi l-użu ta' bankina prinċipali 'promenade' ser ikun qed jiġi ristrett bit-tqegħid tal-imsemmijja mwejjed u siġġijiet, u bl-istess mod ser ikun qiegħed jiġi ristrett l-aċċess għall-dawk kollha li jkunu jeħtieġu jinqdew mis-servizz tat-trasport pubbliku.

Illi jirriżulta ukoll li l-appellanta ma qiegħeda tressaq l-ebda aggravju fir-rigward tat-tielet raġuni indikata mill-esponeneti fir-rigward ta' Sit Ċ.

Illi għalhekk, id-deċiżjoni tal-Awtorita hija fit-totalita' tagħha waħda raġjonevoli, u skont il-liġi. Deċiżjoni illi ittieħdet ukoll fil-parametri tal-obbligi mposti mill-liġi fuq l-esponenta u iġifieri 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'. Fil-każ odjern, l-esponenti tat raġunijiet ċari u inekwivoċi sabiex tissustanzja il-bażi tad-deċiżjoni tagħha.

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mil-appellanti, u dan bl-ispejjeż interament għall istess appellanti."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilu permezz ta' ittra datata 13 ta' Lulju 2021 fejn ġie infurmat illi l-applikazzjoni tiegħu għal *"no objection in principle to propose the placing of external tables and chairs only for site B and C at Site Bella Roma, Triq is-Salini, Marsaskala"* ma kinitx ġiet milqugħa.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrent għamel talba fuq tliet siti u cioe` wieħed fuq il-bankina (Site A), wieħed taħt il-bankina (Site B), u ieħor faċċata tal-ħanut fuq il-*promenade* ta' Wied il-Għajn (Site C).

Illi l-Awtorita` intimata ħarġet *no objection in principle* fir-rigward tas-sit ta' fuq il-bankina u rifjut fir-rigward tas-siti l-oħra.

Illi l-Awtorita` immotivat id-deċiżjoni tagħha hekk:

"The Lands Authority is hereby refusing the request for a concession by encroachment, as per article 31 (g)(h) of Chapter 573 of the Laws of Malta, for the following reasons:

Site B (Parking Space)

a) Loss of parking spaces in an area where parking is already a problem. Such loss of parking spaces will prejudice the general public.
b) The proposal is along a main road, heavily used by fast moving vehicular traffic and public transport.

Site C (Promenade)

a) As per OCA Policy P2: 'In general, Outdoor catering Areas shall not detract from, intrude upon, or obstruct important short-medium-or long range views, from, to or within the

urban context where-in they are located unless a Master Plan issue for a particular area indicates otherwise'. Current Application obstructs view from urban area.

b) *Current application is also in breach of Policy P2 in that the Outdoor Catering Area and associated structures obstruct access to the use of public transport, and to pedestrian passageways.*

c) *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. This shall safeguard the safety and comfort of the patrons against vehicle conflict, noise and air pollution.' The proposal is along a main road, heavily used by fast moving vehicular traffic and public transport."*

Ikkunsidra:

Illi t-Tribunal se jibda biex jeżamina l-ewwel aggravju tar-rikorrent, u cioe`, li d-deċiżjoni mhix ben motivata. Illi dan it-Tribunal iċċita testwalment id-deċiżjoni appellata iktar 'il fuq u josserva illi kuntrarju għal dak sottomess mir-rikorrenti, l-istess deċiżjoni hija waħda spjegattiva u motivata fejn ingħataw numru ta' raġunijiet għaċ-ċaħda tat-talba. Kwindi dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi permezz tat-tieni aggravju r-rikorrent saħaq illi d-deċiżjoni ma tirriflettix il-*policy* li tirregola l-ħruġ ta' permessi simili.

Illi fil-kunsiderazzjoni tagħha ta' dawn it-tip ta' permessi l-Awtorita` hija ggwidata bl-Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces Guidlines (komunement magħrufa bħala l-OCA Policy), liema *guidelines* u *polices* kienu ġew maqbula bejn numru ta' entitajiet governattivi biex ikun hemm approċċ ħolistiku lejn talbiet simili. Illi fil-fatt jekk wieħed iħares lejn l-istess dokument isib li r-raġunijiet mogħtija kemm għal Site B u kemm għal Site C jissemmew fl-istess dokument. Għalhekk jirriżulta li l-Awtorita` intimata imxiet fuq dan id-dokument u dak li jrid jara t-Tribunal huwa jekk dan l-eżerċizzju sarx b'mod ġust u raġjonevoli.

Illi fir-rigward ta' **Site B** it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` għamlet il-kunsiderazzjonijiet tagħha b'mod ġust u raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi.  Illi l-proposta tar-rikorrent li jpoġġi l-imwejjed u siġġijiet fi spazju ta' parkeġġ jista' jkollha, mill-inqas, żewġ konsegwenzi avversi, u cioe` telf ta' parkeġġ f'żona li tiġi ffrekwentata ħafna stante li hemm numru ta' stabbilimenti fiż-żona, apparti li wkoll hemm residenzi, u wkoll il-possibilita` ta' xi fatalita` stante n-numru ta' vetturi li jgħaddu mill-istess triq. Dan biex wieħed ma jsemmix illi faċċata eżatt tal-istabbiliment in kwistjoni hemm *bus stop* fejn meta tieqaf vettura, t-triq tidjieq u allura l-vetturi jkollhom jgħaddu iktar viċin tas-sit propost biex jitpoġġew l-imwejjed u s-siġġijiet.

Illi t-Tribunal josserva illi ma hemm bżonn l-ebda prova xjentifika illi fiż-żona ta' fejn qiegħed jintalab l-*encroachment* hija żona kemm traffikuża u kif ukoll fejn wieħed diffiċilment isib parkeġġ. Għalhekk id-deċiżjoni ta' telf ta' parkeġġ, anke jekk wieħed, għandha tiġi eżaminata wkoll mill-ottika ta' fejn tkun iż-żona li qiegħed jintalab l-*encroachment.*

Illi għalhekk, it-Tribunal ma jsib xejn x'jiċċensura mid-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata fir-rigward tar-rifjut fuq Site B.

Illi fir-rigward ta' **Site C** jirriżulta li din tiġi eżattament wara *bus stop.* Illi l-ewwel raġuni li l-Awtorita` tat għar-rifjut tagħha huwa li dak propost jostakola l-veduta. Illi t-Tribunal josserva illi dak propost jiġi dahar ma dahar ma' *bus shelter*. Illi fir-risposta tagħha l-Awtorita` intimata ssottomettiet illi l-veduta se tiġi ostakolata permezz ta' umbrellel li se jogħlew iktar mill-*bus shelter*. Dan apparti *planters,* l-imwejjed u s-siġġijiet infushom. Illi dan it-Tribunal eżamina l-pjanti sottomessi fir-rigward ta' Site C u ma jirriżultalux illi fl-istess pjanti hemm muri xi umbrelel jew *planters.* Illi min-naħa l-oħra dan it-Tribunal ma jistax jirraviża kif l-imwejjed u s-siġġijiet, la darba mhux se jkun hemm *canopies* jew umbrelel jista' jiġi kkunsidrat li jostakola l-veduta. It-Tribunal prova jfittex xi spjegazzjoni pero` lanqas fix-xhieda li tat ir-rappreżentant tal-Awtorita` intimata Antonia Farrugia, ma sab l-ebda raġuni ċara li tissostanzja r-raġuni mogħtija mill-Awtorita` intimata. Illi kwindi, it-Tribunal qiegħed jilqa' l-aggravju tar-rikorrent in kwantu konness mar-raġuni mogħtija illi dak propost se jkun ta' ostakolu għall-veduta.

Illi t-Tribunal se jara jekk ir-raġunijiet l-oħra mogħtija għar-rifjut fuq l-istess sit humiex ġustifikati jew le. A differenza tal-ewwel raġuni, dawn ir-raġunijiet, u cioe` ostakolu għall-passaġġ pedonali, ostakolu għall-użu tat-trasport pubbliku u wkoll li jista' jinħoloq perikolu minħabba li dak propost huwa viċin ta' *fast moving traffic* u wkoll stante li hu viċin ta' *bus stop*, huma ġustifikati. Illi l-*area* in kwistjoni hija *promenade* frekwentata ħafna tul is-sena kollha, b'mod partikolari fix-xhur tas-sajf. Illi dan it-Tribunal iqis li l-Awtorita` imxiet b'mod raġjonevoli meta qieset li dak propost huwa biswit triq arterjali u għalhekk applikat l-OCA Policy P4 li tgħid is-segwenti:-

"*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. This shall safeguard the safety and comfort of the patrons against vehicle conflict, noise and air pollution.*

Pedestrian and vehicular advisory and regulatory traffic signs or controls shall not be obstructed by Outdoor Catering Areas or any associated structures, furniture or equipment."

Illi kwindi dan it-Tribunal iqis li dak mitlub mir-rikorrenti fir-rigward ta' Site C mhuwiex konsonanti mal-imsemmija *policy* u għalhekk l-Awtorita` intimata waslet għad-deċiżjoni tagħha b'mod raġjonevoli.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad l-aggravji kollha tar-rikorrent għajr fejn l-Awtorita` intimata irrifjutat it-talba tar-rikorrent għal Site C abbażi tal-ostakolu tal-veduta, filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata sa fejn dan huwa kompatibbli ma' dak appena deċiż.

Bl-ispejjeż in kwantu għal wieħed minn ħamsa għall-Awtorita` intimata u erba' minn ħamsa għar-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur