MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

7 ta' Frar 2022

Rikors Numru 84/2021

Arthur Giordano

Vs

Awtorità ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Arthur Giordano** ippreżentat fis-6 ta' Awwissu 2021 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

" Illi l-esponenti ressaq talba mal-Awtorita' tal-Artijiet (Ref. GLA/12/2021/0650) sabiex ikun jista' japplika mal-Awtorita' tal-Ippjannar sabiex qieghed tables and chairs b'encroachment quddiem il-fond 106D, Triq San Gwann kantuniera ma' Triq il-Merkanti, Valletta VLT0000 ("is-Sit").

Illi permezz ta' ittra datata 9 ta' Lulju 2021 li waslet ghand l-esponenti fil-21 ta' Lulju 2021 l-esponenti gie avzat hekk:

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

a) The proposed development runs counter to several provisions of the OCA policy which are intended to protect the rights of pedestrians;
b) In breach of P17 of the OCA policy – Extent of Outdoor Catering Area- as third parties will be adversely affected by the proposed catering area.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat bid-decizjoni fuq imsemmija u qieghed ghalhekk jintavola dana l-umli appell.

*Illi **l-ewwel aggravju** tal-esponenti huwa li l-ewwel raguni tar-rifjut hija totalment generika minghajr ma tghid ezattament ghalfejn it-talba ta' l-esponent tivvjola "… several provisions of the OCA Policy which are intended to protect the rights to pedestrians".*

Huwa manifest li b'dika d-dikjarrazzjoni wahedha l-esponenti ma jafx ezattament ghalfejn it-talba giet rifjutata- u hekk ukoll id-dritt ta' appell tieghu gie mittiefes. Ma hemmx dubju li r-rifjut ma huwiex motivat kif trid il-ligi, tenut kont li l-esponenti jemmen fermament illi l-proposta tieghu fl-ebda mod ma tivvjola xi kundizzjoni tal-OCA Policy.

Zgur li l-Awtorita' naqset milli tosserva il-principju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons".

Apparti minn hekk dak li qieghed jipproponi l-esponenti zgur ma jolqotx b'mod negattiv il-passagg tal-pubbliku.

*Illi t-**tieni aggravju** tal-esponenti jikonsisti fil-fatt illi ma huwiex minnu li jekk tigi approvata t-talba tal-esponenti jkun hemm terzi li jigu affetwati f'mod negattiv, u hawn qieghda tigi ndirizzata t-tieni raguni moghtija ghar-rifjut.*

Fl-ewwel lok ma hemm ebda indikazzjoni kif terzi ser jigu milquta negattivament jekk titlaqa' t-talba tal-esponenti, haga li l-Awtorita' appellate kellha ta' bilfors taghmel.

Fit-tieni lok fl-akwati immedjati tas-Sit propost mill-esponenti hemm diversi koncessjonijiet moghtija kemm mill-Awtorita' intimata (jew l-antekawza taghha) u li huma approvati mill-Awtoria' tal-Ippjanar sabiex jitpoggew imwejjed u siggijiet minn diversi stabbiliment ohra. Ghaldaqstant, l-esponenti ma jistax jifhem kif u ghalfejn gew applikati kriterji differenti u diskriminatorji ghall-applikazzjoni tieghu.

In ogni kaz, jigi rilevat illi ma huwiex il-kompitu tal-Awtorita' intimata illi tidhol f'tali konsiderazzjonijiet stante illi dawn ghandhom isiru mill-Awtorita' ghal-Ippjanar illi hija l-awtorita' kompetenti sabiex tevalwa applikazzjoni sottomessa mill-esponenti ghal dan l-iskop fl-isfond tal-policies applikabli ghall-ghotjien ta' tali permessi.

Fuq kollox ma hemm l-ebda raguni valida ghaliex it-talba tal-esponenti ghall-kunsens kellha tigi michuda mill-Awtorita' intimata.

Illi wiehed ma jistax ma jsemmix ukoll il-proliferazzjoni vizibbli ghal kulhadd ta' tqeghid ta' siggijiet u mwejjed fuq art pubblika madwar Malta u Ghawdex kollha. Anke jekk jista' jaghti l-kaz li hafna minnhom qeghdin isiru minghajr kisba tal-permessi u awtorizazzjonijiet mehtiega, in-nuqqas lampanti ta' azzjoni minn naha tal-awtorita' appellata tekwivali ghal approvazzjoni informali. Lanqas ma huwa sewwa li imbaghad dawk li jaghzlu li jiksbu permess formali jigu kastigati.

U lanqas ma jiswa kwalunkwe argument li jista' jigi sollevat mil-Awtorita' appellata li x'uhud huma koperti b'permessi antiki. Id-dritt li jigi koncess minnha huwa wiehed ta' encroachment u galhekk jista' jigi revokat liberament mill-Awtorita' kompetenti. Ghalhekk l-Awtorita' ma tistax tuza dik l-iskuza sabiex tippregudika lil terzi genwini bhall-esponenti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u kif ukoll ghal dawk ir-ragunijiet kollha li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, ir-rikorrenti jitlob sabiex dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu, filwaqt li jilqa' dan l-appell, ihassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet tad-9 ta' Luju 2021, salv dawk il-provvedimenti u dikjarazzjonijiet ohra li dan it-Tribunal jidhirlu xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitattament ordni sabiex l-awtorita' tal-Artijiet tapprova u taghti l-kunsens taghha ghat-talba tar-rikorrenti bl-applikazzjoni bin-numru GLA/12/2021/0650."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ipprezentata fit-23 ta' Awwissu 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"Illi l-appellant intavola l-applikazzjoni bin-numru ta' referenza GLA12/2021/0650 sabiex ikun jista' jissottometti applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar għat-tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet quddiem il-fond 106D, Triq San Ġwann, kantuniera ma Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta.

Illi l-Awtorita' esponenti irrifjutat din it-talba u dan minħabba li ;

a) The proposed development runs counter to several provisions of the OCA policy which are intended to protect the rights of pedestrians.

b) In breach of P17 of OCA Policy – Extent of Outdoor Catering Area – as third parties will be adversly affected by the proposed catering area.

Illi l-appellant ħass ruħhu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk interpona dan l-umli appell, u liema l-esponenti qiegħeda twieġeb kif ġej;

<u>L-Ewwel Aggravju</u>

Illi permezz ta' dan l-ewwel aggravju, l-appellant isostni li l-ewwel r-raġuni ta rifjut hija 'totalment ġenerika'. Huwa sostna wkoll li ma jafx eżattament għalfejn it-talba ġiet rifjutata.

Illi l-esponenti tissenjala illi dan m'huwiex il-każ u tagħmel referenza għall-istess raġuni ta' rifjut, fejn kjarament jirriżulta illi r-rifjut huwa minħabba ksur ta' diversi regolamenti intiżi għall-protezzjoni ta' min ikun miexi (pedestrians), u li għaldaqstant ġie issenjalat ukoll li din ir-raġuni ta' rifjut kienet minħabba periklu jew skumdita li l-proposta tal-appellant kienet ser toħloq lill dawk l-istess persuni li jużaw it-triq għall-mixi.

L-esponenti ibbażat ukoll ir-raġunijiet tagħha fuq l-OCA policy, tant li l-appellant iddikjara li huwa jemmen li l-proposta tiegħu bl-ebda mod ma tivvjola dik il-policy. Aktar minn hekk, issir referenza għall-aħħar paragrafu tar-rikors promotur fir-rigward ta' dan l-ewwel aggravju fejn l-istess appellant isostni li t-talba tiegħu 'ma jolqotx f' mod negattiv il-passaġġ tal-pubbliku'.

Illi dan juri kjarament kif l-istess appellant fehem din l-ewwel raġuni ta' rifjut, tant li għamel id-dikjarazzjonijiet suesposti. Konsegwentement, l-esponenti poġġiet lill-appellant f' posizzjoni fejn fehem din ir-raġuni, u għalhekk ukoll f' posizzjoni fejn seta' jappella mill-istess. Għalhekk l-esponenti osservat il-prinċipju amministrattiv stabbilit 'the duty to give reasons'.

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

<u>It-Tieni Aggravju</u>

Illi permezz tat-tieni aggravju l-appellant isostni li ma huwiex minnhu li ser ikun hemm terzi li jiġu affetwati b' mod negattiv f' każ li l-permess jiġi approvat.

Illi fl-ewwel lok jiġi immedjatament issenjlat illi l-appellanti ma provdiex 'third party consent signed by third party property owners / tenants duly witnessed by a commissioner of oaths' u dan kif kien obbligat illi jagħmel meta preżenta l-applikazzjoni tiegħu mal-esponenti. Dan id-dokument huwa wieħed mid-dokumenti indikati mill-esponenti bħala meħtieġ f' ċirkostanzi bħall dik odjerna. In-nuqqas tal-appellant illi jġib tali kunsens issa ma jistax jiġi imputat bħala xi nuqqas da parti tal-esponenta. Konsegwentament, tali nuqqas jirrifletti nuqqas ta' kunsens da parti ta' terzi (u f' dan il-każ il-ħanut li quddiemu ser jitpoġġew l-imwejjed u s-siġġijiet).

Illi fit-tieni lok, l-appellant isostni illi ġew applikati kriterji differenti u diskriminatorji għall-applikazzjoni tiegħu. Madankollu sabiex tissusisti allegazzjoni bħall din irid ikun hemm ċirkostanzi li jkunu identiċi (like with like) bejn l-applikazzjoni tal-appellant u l-permessi l-oħra ċitati minnhu. Identiċita' li ma tirriżultax fil-każ odjern. Aktar minn hekk allegazzjoni ta' diskriminazzjoni bħall din trid tiġi pruvata minn min jallegaha.

Illi l-kompitu tal-esponenti huwa li tamministra bl-aħjar mod possibli l-art tal-Gvern ta' Malta u d-deċiżjoni odjerna ittieħdet fl-ambitu ta' dan l-irwol. Il-fatt li l-Awtorita' tal-Ippjanar tagħmel konsiderazzjonijiet oħra, anke jekk simili sabiex wieħed jikseb permess għall-izvilupp ta' tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet, bl-ebda mod ma jista' jillimitta l-kompetenza ta' sid l-art, jew ta' l-amministratur tal-istess art.

Illi konsegwentement, l-esponeneti kellha kull jedd, abbażi ta' raġunijiet validi sabiex tiċħad l-applikazzjoni tal-appellant, u dan inkluż il-preġudizzju u l-iskumdita li l-esponenti ħasset li kienet ser tiġi kkawżata kemm lill-terzi privati u li quddiemhom ser isir dan l-iżvilupp, u kif ukoll lill-pedestrians illi jagħmlu użu minn din it-tela'.

Illi aktar minn dan, illegalitajiet kommessi minn terzi qatt ma jistgħu jiġu użati sabiex jiġġustifikaw dak li ma huwiex mis-sewwa. Ċertament ma jistax jinġieb l-argument illi għax għadd ta' individwi jaġixxu b' mod illegali, mela allura l-Awtoritajiet Amministrattivi għandhom jibdew jilqgħu kull applikazzjoni li tiġi quddiemhom. Lanqas ma jista' jitqies illi l-esponenti qed tikkastiga lill-applikant sempliċiment għaliex hija qiegħeda tosserva l-policies relevanti u tassigura illi hija tonora d-doveri imposti fuqha mill-liġi bl-aħjar mod possibli. Apparti dan, l-esponenti bl-ebda mod qatt ma approvat, lanqas informalment, xi tqegħid illegali ta' mwejjed u siġġijiet. Huwa minnhu wkoll li permessi antiki jkunu inħarġu taħt policies differenti, iżda bdil f' dawk il-policies ma jirriżultax f' neċessita' awtomatika għar-revoka ta' xi encroachments.

Illi kif ġja suespost, il-każ odjern ma jistax jitqabbel like with like ma permessi prezentament mogħtija mill-esponenti.

Talbiet

Illi fir-rigward tat-talbiet kif deddotti, l-esponenti tissenjala illi t-talba sabiex dan l-Onorabbli Tribunal jordna 'l-Awtorita' tal-Artijiet tapprova u tagħti l-kunsens tagħha għat-talba tar-rikorrenti bl-applikazzjoni bin-numru GLA12/2021/0650' tikkostitwixxi talba għas-sostituzzjoni tad-diskrezzjoni tal-esponenti. In linea mal-insenjament tal-Qrati, tali talba qatt ma tista tintlaqa' minn dan l-Onorabbli Tribunal.

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

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema’ x-xhieda;

Sema’ t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b’deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f’ittra datata 9 ta’ Lulju 2021 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tieghu sabiex iqieghed imwejjed u siggijiet quddiem il-fond 106D, Triq San Gwann, kantuniera ma’ Triq il-Merkanti, Valletta kienet rifjutata ghas-segwenti ragunijiet, u cioe`:

“1. The proposed development runs counter to several provisions of the OCA Policy which are intended to protect the right of pedestrians;
2. In breach with P17 of OCA Policy – Extent of outdoor catering area – as third parties will be adveresely affected by the proposed catering area.”

Kenneth Dingli, uffijcal tal-Awtorita` intimata, spjega li l-imwejjed u s-siggijiet li talab li jaghmel ir-rikorrent kien se jigu quddiem proprjeta` ta’ terzi u ezattament taht tarag li hemm fil-bidu tat-triq u wkoll dahar ma’ dahar ma’ *railing* tal-hadid li hemm fil-bidu tal-istess triq. Ix-xhud spjega li fil-formla tal-applikazzjoni jkun hemm indikat li jekk l-izvilupp ikun se jsir quddiem proprjeta` ta’ terzi ikun hemm bzonn li jingieb il-kunsens taghhom. Spjega wkoll illi *siccome* parti mill-access ghat-triq in kwistjoni huwa permezz ta’ rampa l-Awtorita` qaghdet attenta li ma jkunx hemm ostakolu fin-naha tat-tarag. Jispjega li fl-istess triq l-Awtorita` harget permessi ghal imwejjed u siggijiet pero` jghid li dawn mhux qeghdin jimblukkaw it-tarag u kollha qeghdin quddiem l-istabbiliment li favur tieghu inhareg il-permess. Jispjega wkoll illi iktar ‘l isfel fit-triq hemm permess ta’ mwejjed u siggijiet fuq tarag li pero` il-permess hareg ezattament quddiem l-istabbiliment u hemm access fin-nofs biex jghaddu l-*pedestrians*.

Mistoqsi in kontro-ezami jekk it-terz li ghamel referenza ghalih kellux bieb ghal fuq fejn kienu se jitpoggew l-imwejjed u s-siggijiet, ix-xhud wiegeb li le pero` l-Awtorita` xorta tikkunsidrah bhala *third party* peress li hemm biss distanza ta’ metru u nofs bejn fejn gie propost li jitpoggew l-imwejjed u s-siggijiet u l-faccata tal-istess stabbiliment. Mistoqsi dwar id-diversi permessi li nghataw gewwa Triq il-Merkanti, Valletta, ix-xhud wiegeb li fl-imsemmija triq hemm speci ta’ *master plan* li allura jissupera l-OCA *policy*.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel aggravju tieghu r-rikorrent isostni li l-ewwel raguni tar-rifjut hija totalment generika u allura l-istess rifjut mhux motivat skont il-ligi. Illi fil-fehma tat-Tribunal, ghalkemm l-Awtorita` intimata setghet tkun iktar specifika u ticcita l-*policies* rilevanti kif ghamlet fit-tieni raguni tar-rifjut, ma jhossx illi hemm lok li l-istess decizjoni tigi annullata. Illi l-Awtorita` intimata ma qalitx semplicement li dak propost imur kontra d-disposizzjonijet tal-OCA *polic* u waqfet hemm, izda specifikat ukoll li l-istess disposizzjonijiet kienu mahsuba li jpprotegu d-drittijiet tal-utenti tat-triq. Illi ghalhekk hija mmotivat ir-rifjut taghha b'raguni konkreta.

Illi addizzjonalment, ir-rikorrent sostna li dak propost minnu mhux se jolqot b'mod negattiv il-passagg tal-pubbliku. Illi dan it-Tribunal fela sew kemm il-pjanti u kemm ir-ritratti annessi mal-applikazzjoni tar-rikorrenti u esebiti minn Kenneth Dingli fil-kors ta' dawn il-proceduri. Illi huwa ferm evidenti li l-passagg tal-pubbliku se jigi serjament imnaqqas jekk jitpoggew imwejjed u siggijiet fejn irid ir-rikorrenti. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-attivita` li jistghu jiggeneraw l-imwejjed u siggijiet proposti se jfixkel serjament il-passagg fit-triq, filwaqt li l-istess imwejjed u siggijiet se joholqu ostakolu serju ghall-passagg liberu ta' min ikun gej minn Triq il-Merkanti, Valletta jew inkella jkunu telghin min-naha t'isfel ta' Triq San Gwann. Illi ghalkemm huwa minnu li skont il-pjanta esebita a fol. 30 tal-process gie indikat li se jithalla spazju ta' cirka 1.9 metri minn mal-faccata tal-bini, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, dan mhux bizzejjed biex jithalla access adegwat ghal min ikun se jinzel u jitla' mill-istess triq. Illi wiehed irid jikkonsidra li s-siggijiet mhux se jkunu inkaxxati mal-mejda kif murija fil-pjanta izda jekk ikun hemm il-klijenti fuqhom dawn naturalment se jaqilghu xi ftit jew wisq izjed 'il barra. Illi n-nies li jkunu ghaddejin minn din it-triq m'ghandhomx ghalfejn ikunu kostretti jghaddu mhaxknin mal-imwejjed u s-siggijiet proposti. Illi fl-ahhar snin it-Tribunal ra dan il-fenomenu jizviluppa f'certu toroq centrali fil-Belt Valletta fejn biex tghaddi minn triq ghall-ohra wiehed irid iserrep bejn l-imwejjed u siggijiet jew addirittura jrid hu stess icaqlaq siggu biex jghaddi. Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi n-nies ghandhom jithallew jghaddu liberi mit-toroq, specjalment fil-Belt kapitali fejn jigi generat ghadd kbir ta' traffiku pedonali, minghajr hafna ostakoli. Kwindi dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi permezz tat-tieni aggravju r-rikorrent jishaq li mhuwiex minnu li jekk tigi approvata l-proposta tieghu se jkunu affetwati terzi b'mod negattiv. Illi Kenneth Dingli spjega illi kif kull min japplika ghal zvilupp quddiem terzi huwa mgharraf fl-applikazzjoni nnifisha li jekk proposta tkun quddiem bini ta' terzi, allura jrid jingieb il-kunsens taghhom. Bhala prova ta' dan Dingli esebixxa estratt mill-applikazzjoni GLA 12 intitolata *Request for the Grant of Emphyteutical Property in Trms of Article 31 (g) (H) of Chapter 573 of the Laws of Malta*. Di fatti minn

dan l-estratt jirrizulta illi wahda mill-pre rekwiziti ta' din l-applikazzjoni hija li l-applikant jissottometti il-kunsens tat-terz *"Third party consent signed by third party property owners/tenants duly witnessed by a Commissioner of Oaths (where applicable)."* Fil-fehma tat-Tribunal ir-raguni wara tali rekwizit hija ragjonevoli. Fil-fatt l-OCA *policy* hija dettaljata meta jkun propost zvilupp quddiem proprjeta` ta' terzi. Ghall-ahjar intendiment tal-istess *policy,* it-Tribunal qieghed jiccita testwalment estratti mill-imsemmija *policy,* u cioe`:-

"4.3. ***Management of Public Land***

4.3.1 Third Party Rights

P17 Extent of Outdoor Catering Area Space shall only be granted for an Outdoor Catering Area after taking into consideration activities in the vicinity and after ensuring that third party rights shall be safeguarded. The Outdoor Catering Area shall not adversely affect third parties.

The maximum extent of the Outdoor Catering Area in relation to the frontage of the catering establishment shall be limited to the distance measured between the property dividing lines, taken perpendicular to the façade, in line with Figure 7.

Safeguarding of Third Party Rights

In the instance that an applicant proposes an Outdoor Catering Area in front of a third party property, the applicant shall first give regard to the provisions established in Standard S5, following which the applicant shall obtain the signatures of the owners and tenants of such property on a hardcopy of the plan so as to indicate their 'no objection' to the extent of the site as shown. In the case of any conflict between the provisions of Standard S5 and the consented site extents by third parties, the former shall prevail.

Furthermore, no access stairs and/or ramps are to be obstructed in line with Policy P4.

In awarding encroachment rights, Authorities shall normally grant preferential rights to the owners/tenants of the establishment having the space in question located immediately outside their premises, unless a Master Plan indicates otherwise.

S5 Area to be kept free of Outdoor Catering furniture

In order to safeguard the amenity of adjacent third party properties, the following standards shall apply (in line with Figure 8):

(a) In the case of doorways, a passageway having a minimum width of 1.5 metres, measured as 0.75m on either side of the doorway's centreline;
(b) In the case of windows, the area fronting the width of the third party aperture together with an additional 0.75m on either side of such aperture;
(c) In the case of shopfront display areas, the area fronting the entire width of such display area;

shall be kept free of tables and chairs or any other ancillary equipment. "

Illi minn qari tal-istess *policy* jirrizulta illi l-Awtorita` intimata imxiet b'mod ragjonevoli meta qieset li l-imwejjed u s-siggijiet kienu se jippregudikaw lit-terz u dan nonostante li l-istess terz m'ghandux il-bieb principali jaffrontegga dan l-izvilupp. Kif jirrizulta mir-ritratt esebit a fol. 34 jirrizulta li l-imsemmi terz ghandu vetrina pjuttost kbira taghti ghal fuq it-triq in kwistjoni. It-Tribunal jista' japprezza illi jekk xi persuni jieqfu jharsu lejn l-oggetti fil-vetrina u wkoll ikun hemm l-imwejjed u s-siggijiet kif propost, il-passagg prattikament se jinghalaq.

Illi ghaldaqstant, it-Tribunal iqis li l-Awtorita` intimata mxiet sew meta ezercitat id-diskrezzjoni taghha biex waslet ghar-rifjut tat-talba tar-rikorrent. Jirrizulta li l-Awtorita` intimata mxiet skont il-*policies* vigenti u wkoll fl-interess pubbliku li l-access pedonali ma jigix ippregudikat.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' l-eccezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tar-rikorrent.

____

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

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur