MALTA

TRIBUNAL TA’ REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

14 ta’ Frar 2022

Rikors Numru 86/2021

George Lapira

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta’ **George Lapira** ippreżentat fil-11 ta’ Awwissu 2021 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

“Illi permezz ta’ applikazzjoni intavolata mal-Awtorita intimata numru GLA 12/2021/0667, l-appellanti talab “To request a no objection for the placement of outside tables and chairs and umbrellas outside an existing Class 4D Restaurant with cooking on site”.

Illi permezz ta’ deċiżjoni komunikata lill-appellanti datata tletin (30) ta’ Lulju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), l-Awtorita’ appellata ċaħdet it-talba ta’ l-appellant u dan skont is-segwenti:

Decision: Refuse Consent

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:

1. *The placing of tables and chairs shall adversely affect the existing pedestrian activity at this location.*
2. *In breach with P17 of OCA policy – Extent of outdoor catering area – as rights and amnesties of third parties will be adversely affected by the proposed catering area. (Dokument A)*

Illi l-appellant iħossu aggravat b'din id-deċiżjoni u qiegħed umilment jinterponi dan l-appell.

Illi l-aggravji tal-appellant huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

1. *Illi deċiżjoni tal-Awtorita appellata hija nulla u bla effett stante li l-istess deċiżjoni tmur kontra il-Liġi kif ukoll kontra kull dettam illi Bord ġudizzjarju, jew Kważi Ġudizjarju, għandu jsegwi fid-determinazzjoni ta' materji imressqa quddiemu, u dan stante illi l-istess deċiżjoni hija difettuża fil-proċedura, nieqsa mill-firma tal-membri tal-Bord li ddeċidewha, oltre il-fatt illi ttieħdet fil-magħluq [1] u mhux f' seduta pubblika [2].*

2. *Illi in ogni każ, bid-deċiżjoni tagħha l-Awtorita' tal-Artijiet assumiet u eżerċitat kompetenza teknika li ma kinitx tagħha. Tali kompetenza kienet tispetta lill-Awtorita' tal-Ippjanar u/jew lil Transport Malta u mhux lill-Awtorita' Appellata. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Awtorita' Appellata fl-ittra tagħha ta' rifjut jidher li huma unikament mibnija fuq kunsiderazzjonijiet dwar ġestjoni ta' pedestrian activity, liema affari m'hijiex fil-kompetenza (la regolatorja u lanqas teknika) tal-Awtorita' tal-Artijiet u għalhekk id-deċiżjoni hawn appellata hija msejsa fuq kunsiderazzjonijiet irrilevanti u li ma jaqgħux fil-kompetenza u d-diskrezzjoni tal-istess awtorita' appellata. In partikolari hija Transport Malta (u mhux l-Awtorita' tal-Artijiet) li tevalwa l-impatt tal-iżvilupp propost in kwistjoni u x'impatt jiflaħ u x'effett hemm fuq pedestrian activity.*

3. *Illi l-Awtorita tal-Artijiet naqset li tispeċifika kif u għaliex il-proposta tal-appellant kienet qed tiġi kkunsidrata bħal ostakolu għall-pedestrian activity. In-nuqqas tal-Awtorita tal-Artijiet li hija tagħti raġuni speċifika għall-oġġezzjoni tagħha jammonta għal ksur tal-prinċipji ta' ġustizzja naturali li magħhom kull awtorita hija tenuta li timxi. Kull awtorita hija tenuta li tagħti r-raġunijiet speċifiċi għalfejn tkun waslet għall-konklużjoni tagħha. Il-konklużjoni ġenerali mogħtija mill-Awtorita tal-Artijiet ma tissodisfax tali vot u għalhekk huwa umilment sottomess li anke għalhekk biss, id-deċiżjoni tal-Awtorita' għandha tiġi revokata.*

4. *Illi għall kull buon fini, l-applikazzjoni tal-appellant hija konformi mal-Liġijiet u Policies viġenti inkluż l-Policy, Guidelines and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces (OCA) u għalhekk ma kien hemm l-ebda raġuni valida 'l għaliex din l-applikazzjoni tiġi rifjutata.*

5. *Illi di fatti, id-deċiżjoni tal- Awtorita' kienet imsejsa fuq kunsiderazzjonijiet żbaljati u/jew irrilevanti, u min-naħa l-oħra naqset li tieħu in kunsiderazzjoni fatti rilevanti. Dan għaliex l-attivitajiet fil-viċinanza ġew kunsidrati u di fatti ma hemm l-ebda leżjoni ta' drittijiet ta' partijiet terzi, b'dan id-distanzi mkejla huma konformi mal-istess policy.*

6. *Illi tant huwa hekk, illi tali permessi għal siġġijiet u mwejjed f'żoni simili, huma regolarment mogħtija mhux biss f'din iż-żona in kwistjoni iżda anke bnadi oħra u dan hekk kif hemm diversi konċessjonijiet mogħtija mill-Awtorità intimata jew l-antekawża tagħha sabiex jitpoġġew imwejjed u siġġijiet li jħaddnu l-istess karatteristiċi tal-lok in kwestjoni .*

---

[1] Dan bi ksur tal-provvedimenti ta' l-artikolu 39 (3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni

[2] Vide Italian Image Co. Limited vs. Tourist Services Limited 280/2006 Appell Inferjuri 20 ta' Frar 2008; Ara ukoll Smith vs. Ministeru tal-Finanzi Appell Inferjuri 23 ta' April 2010

7. *Illi bir-rispett dovut, il-mod u l-manjiera nel quale ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni huwa bil-wisq inġust versu d-drittijiet tal-applikanti għall-konsiderazzjoni xierqa ta' dawn l-applikazzjonijiet u dan hekk kif il-mod li ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni, tirrispekkja bil-wisq proċedura raffrettata u sommarja.*

8. *Illi inoltre u b'turija iżjed kjara ta' kemm din l-istess applikazzjoni ġiet deċiża b'mod raffrettat, hemm il-fatt illi din l-Awtorita' appellata setgħet faċilment akkordat il-konċessjoni mitluba b'kundizzjoni speċifika u cioe' bil-kundizzjoni illi l-appellant ikollu jirtira tali konċessjoni nel caso dik it-terza persuna li quddiemu tinsab din l-area rikjesta, ikollha xi oġġezzjoni VALIDA u/jew ĠUSTA. Cosi facendo, l-Awtorita' tal-Artijiet ma kien ser ikollha l-ebda problema għaliex hekk xorta kienet ser isserraħ rasha li tirriżerva d-drittijiet ta' terzi, u mela allura ma jagħmel affattu l-ebda sens illi l-Awtorita' ma kkunisdratx l-applikazzjoni tal-appellant imqar b'vinkolu tal-kundizzjoni ċitata.*

Illi għalhekk u in vista tas-suesposti aggravji, l-appellant, filwaqt li jagħmel referenza għall-provi kollha ġia mressqa quddiem l-appellata Awtorita', u b'riserva għall-presentata ta' dawk il-provi li dan it-Tribunal iħoss opportun, ir-rikorrent bir-rispett jitlob illi dan it-Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' apppellata, datata tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u dan filwaqt illi jilqa' l-aggravji ta' dan l-appell."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fis-26 ta' Awwissu 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"

Illi l-appellant intavola applikazzjoni mal-esponenti bin-numru GLA12/2021/0667 fejn huwa talab 'To request a no objection for the placement of outside tables and chairs and umbrellas outside an existing Class 4D Restaurant with cooking on site' u dan f' taraġ pubbliku fi Triq it-Tejatru l-Antik, il-Belt Valletta.

Illi permezz ta' deċiżjoni datata it- 30 ta' Lulju 2021, l-esponenti informat lill-appellant illi hija kienet irrifjutat it-talba tiegħu minħabba li;

1. *The placing of tables and chairs shall adversely affect the existing pedestrian activity at this location.*

2. *In breach with P17 of OCA policy – Extent of outdoor catering area – as rights and ameneties of third parties will be adversly affected by the proposed catering area.*

Illi l-appellant ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni, u għalhekk ressaq dan l-umli appell b' għadd ta' aggravji, u fir-rigward ta' liema l-esponenti tissenjala is-segwenti;

<u>L-Ewwel Aggravju</u>

Illi permezz ta' dan l-ewwel aggravju, l-appelant isostni illi d-deċiżjoni tal-esponenti hija nulla u bla effett stante li tmur kontra l-liġi kif ukoll kontra kull dettam illi Bord ġudizzjarju, jew Kważi ġudizzjarju għandu jsegwi. Dan filwaqt li jallega li d-deċiżjoni

hija difettuża fil-proċedura u nieqsa mill-firma tal-Bord li iddeċidieha, ittieħdet fil-magħluq u mhux f' seduta pubblika.

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 xi Bord ġudizzjarju jew kważi-ġudizjarju, u għaldaqstant lanqas ma hija marbuta li d-deċiżjonijiet tagħha jittieħdu f' seduti pubbliċi. Id-deċiżjoni ikkomunika lill-appellant kienet ukoll iffirmata minn uffiċjal tal-Awtorita' għan-nom tal-istess Awtorita' kif awtorizzat. F' dan ir-rigward issir referenza għal-Artiklu 2 tal-Kap. 563 fejn id-definizzjoni tal-'Awtorita' tinkludi lill dawk il-persuni li jaġixxu f' isimha. Dan huwa biżżejjed sabiex l-esponenti tassumi ir-responsabilta' tad-deċiżjoni u sabiex tali deċiżjoni titqies bħala valida skont il-liġi.

Illi l-appellant jirreferi ukoll għad-deċiżjonijiet fl-imsijiet ***Italian Image Co. Limited vs Tourist Services Limited Rik 280/2006 deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-20 ta' Frar 2008*** *u* ***Smith vs Ministeru tal-Finanzi Rik 9/2010, deċiża wkoll mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-23 t' April 2020.*** *Dawn iżda kienu jikkonċernaw sitwazzjonijiet, , bordijiet u saħansitra l-Qorti tal-Maġistrati; strutturi illi huma ta' natura differenti minn dik tal-esponenti, u saħansitra regolati b' kapitoli tal-liġi differenti mill-Awtorità esponenti. Illi għalhekk dawn id-deċiżjonijiet ma jistgħux iservu ta' paragun mal-każ odjern.*

L-Appellant jgħid ukoll illi l-fatt li d-deċiżjoni ittieħdet fil-magħluq jikkostitwixxi ksur tal-artikoli 39 (3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Filwaqt li dan l-Onorabbli Bord ma huwiex mogħni b' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, xorta waħda jiġi senjalat illi għar-raġunijiet suesposti lanqas dan l-argument ma jista jreġi.

It-Tieni Aggravju

Illi l-esponenti hija mogħnija bil-funzjonijiet elenkati f' Artiklu 7 tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, dawn jinkludi li 'tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta.'

Għaldaqstant, stante li hija l-kompetenza prinċipali tal-esponenti, huwa wkoll fil-kompetenza tagħha li filwaqt li tiddetermina l-aħjar użu ta' dik l-art, tamministra dik l-istess art in linea ma tali użu. Fil-każ odjern, il-pedestrian activity huwa l-użu prinċipali tas-sit, u għaldaqstant huwa fil-kompetenza tal-esponenti li tikkunsidra l-impatt illi applikazzjoni bħall dik tal-appellant ser ikollu fuq l-użu tal-art, inkluż il-pedestrian activity.

Għalhekk, il-ġestjoni ta' pedestrian activity jaqa fil-kompetenza tal-esponenti, u dan anke jekk Awtoritajiet oħra, fi stadji differenti jistgħu ukoll jagħmlu konsiderazzjonijiet oħra fir-rigward tal-istess materja. Dan bl-ebda mod ma jista' jeskludi lill-esponenti milli tieħu in konsiderazzjoni l-elementi kollha illi jinċidu fuq l-użu tal-art.

It-Tielet Aggravju

Illi l-esponenti kienet ukoll ċara fir-raġunijiet li hija tat għar-rifjut tagħha. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellant isostni li l-esponenti naqset milli tispeċifika kif u għaliex it-talba tal-appellant hija ta' ostakolu għall-pedestrian activity bi ksur tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali. Dan iżda ma huwiex minnhu.

Illi l-esponenti hija obbligata li tati ir-raġunijiet wara id-deċiżjonijiet tagħha, u dan anke skont il-prinċipju tad-duty to give reasons fil-kuntest ta' Awtorita Amministrattiva, u dan bl-intiża illi kull individwu jitpoġġa f' posizzjoni fejn ikun jista' jifhem id-deċiżjoni tant li jkun jista' jappellaha jekk iħoss il-ħtieġa.

Illi fl-appell odjern jirriżulta kjarament li l-appellant fehem id-deċiżjoni, tant illi interpona appell ferm motivat u konsistenti minn għadd konsiderevoli ta' aggravji. Dan jikkonferma li d-deċiżjoni tal-esponenti kienet motivata kif mitlub mid-dettami tal-liġi u li l-istess appellant tpoġġa f' posizzjoni fejn jista' jikkontesta l-istess deċiżjoni.

L-Esponenti dejjem ukoll disposta illi tati aktar informazzjoni, iżda madankollu qatt ma ġiet mitluba għall dan mill-appellant. Fil-mori ta' dawn il-proċeduri, l-esponenti ser tkompli tispjega il-bażi tad-deċiżjoni tagħha.

<u>Ir-Raba Aggravju</u>

Illi lanqas ma huwa minnhu li l-applikazzjoni tal-appellant hija konformi mal-Liġijiet u l-policies viġenti, u dan b' referenza wkoll partikolari għall- Guidelines and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces (OCA Policy).

Di fatti, kif ser jiġi ukoll pruvat mill-esponenti, ir-raġunijiet wara ir-rifjut huma it-tnejn ibbażati fuq dak li trid din il-policy, u policies oħra tal-esponenti. Il-fatt li l-imwejjed jostakolaw il-passaġġ pubbliku u kif ukoll il-fatt li ma nġabx il-kunsens mingħand terzi kif meħtieġ, huma raġunijiet validisimmi u in linea mal-policies u liġijiet viġenti.

<u>Il-Ħames Aggravju</u>

Illi l-esponenti ħadet in konsiderazzjoni dawk il-konsiderazzjonijiet kollha neċċessarji fil-każ odjern, u dan kif anke ser jiġi pruvat u kif ser jirriżulta mill-case officer report.

Illi ċertament ma jistax jingħad li l-fatt li l-esponenti ikkunsidrat l-impatt li t-talba tal-appellanti ser tħalli fuq partijiet terzi bħala irrelevanti. Dan aktar u aktar meta wieħed mill-pre-rekwiżiti tal-applikazzjoni GLA 12 huwa li l-applikant jipprovdi 'third party consent signed by third party property owenrs/tenants duly witnessed by a comissioner of Oaths'.

In-nuqqas ta' tali kunsens ifisser illi l-esponenti ma tistax tipproċessa applikazzjoni bħall dik tal-appellant, stante li l-persuni terzi (f' dan il-każ ir-residenti tal-blokka ta' quddiem fejn ser ikunu qegħdin jitpoġġew l-imwejjed u s-siġġijiet) ma tawx il-kunsens tagħhom għat-tqegħid ta' dawn l-imwejjed u siġġijiet.

<u>Is-Sitt Aggravju</u>

Illi fir-rigward ta' dan l-aggravju l-esponenti tissenjala illi kwalunkwe eżami komparattiv irid isir like with like u jieħu in konsiderazzjoni il-fatti speċi kollha taċ-ċirkostanzi odjerni on a case by case basis. Aktar minn hekk, kwalunkwe permessi maħruġa mill-esponenti ta' siġġijiet u mwejjed quddiem terzi ikunu ingħataw wara li l-applikant ikun preżenta kif mitlub mill-applikazzjoni il-kunsens tat-terzi ikkonċernati. Mill-banda l-oħra, l-esponenti qatt ma ħarġet xi permess identiku like with like għat-talba tal-appellant.

<u>Is-Seba' Aggravju</u>

Illi l-Applikazzjoni tal-appellant (bħall kull applikazzjoni oħra) ġiet fl-ewwel lok assenjata lill-case officer appożitu u liema prepara rapport dettaljat fuq is-sitwazzjoni tal-art u l-applikant. L-istess uffiċjal għamel il-kjarifiċi kollha meħtieġa. Il-proċess

imbagħad għadda għand il-kumitat relattiv sabiex tevalwa l-każ u fejn imbagħad ittieħdet id-deċiżjoni aħħarija. Dan il-proċess ċertament ma huwiex xi wieħed sommarju jew raffretat u bl-ebda mod ma nħolqot xi inġustizzja permezz ta' dan il-proċess. Proċess li huwa ugwali għall-kull applikazzjoni u talba li titressaq quddiem l-esponenti u proċess illi jikkunsidra l-fatturi relevanti kollha.

Illi kif ser jiġi pruvat ukoll, di fatti l-esponenti anke fil-każ odjern ħadet konjizzjoni tal-konsiderazzjonijiet kollha relevanti sabiex waslet għad-deċiżjoni odjerna, inkluż in-natura tas-sit u l-istat odjern tal-istess sit.

<u>It-Tmien Aggravju</u>

Illi l-appellant isostni li l-esponenti setgħet faċilment takkorda din il-konċessjoni bil-kundizzjoni li din tiġi irtirata f' każ li xi terz ikollu raġuni valida u/jew ġusta.

Illi madankollu jiġi senjalat illi tali konċessjoni b' tali kundizzjonijiet ma tistax issir ai termini tal-policies tal-esponenti, u dan aktar u aktar meta l-esponenti titlob illi tali no objection mingħand terzi tiġi preżentata flimkien mal-applikazzjoni, xi ħaġa li fil-każ odjern ma saritx.

Illi konċessjoni bħall dik proposta mill-appellant ma hija faċli xejn, u dan stante illi tali konċessjoni tista' saħansitra toħloq aspettattivi leġittimi illi ma jkunux f' lokhom u kif ukoll jippreġudikaw il-posizzjoni tal-istess terzi. Terzi illi fil-każ odjern jirriżulta illi ma tawx il-kunsens tagħhom sabiex jitpoġġew imwejjed u siġġijiet biswiet il-properjeta' tagħhom.

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

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 30 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu għal *"no objection for the placement of outside tables chairs and umbrellas ouside an existing Class4D Restaurant with cooking on site"* kienet rifjutata għas-segwenti raġunijiet, u cioe`:

"1. The placing of tables and chairs shall adversely affect the existing pedestrian activity at this location.
2. In breach with P17 of OCA Policy – Extent of outdoor catering area – as rights and amenities of third parties will be adveresely affected by the proposed catering area."

Illi permezz ta' Nota ppreżentata fit-23 ta' Novembru 2021 ir-rikorrent iddikjara illi fir-rigward tat-tieni raġuni mogħtija mill-Awtorita` intimata huwa kien qiegħed jirrinunzja għal dik il-parti tal-applikazzjoni li tiġi quddiem tieqa ta' terzi u jżommha ferma fir-rigward tas-sit li jiġi quddiem it-twieqi tiegħu. Illi filwaqt li t-Tribunal ħa konjizzjoni ta' din in-Nota, dak li dan it-Tribunal huwa adit li jagħmel huwa li jirrevedi jekk id-deċiżjoni li ttieħdet mill-Awtorita` intimata kinitx waħda raġunevoli u legali **fil-ħin li ttieħdet** u dan abbażi ta' dak li setgħet tivvaluta l-istess Awtorita` bid-dokumenti li kellha. It-Tribunal huwa tal-fehma illi permezz tan-Nota fuq imsemmija r-rikorrent qiegħed jikkonċedi li l-Awtorita` intimata kellha raġun meta rrifjutat l-applikazzjoni tiegħu għaliex il-mertu tagħha kien jippreġudika lil terzi.

Kenneth Dingli, uffiċjal tal-Awtorita` intimata u l-persuna li ħadem fuq l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell, spjega illi s-sit li fuqu r-rikorrent applika biex ipoġġi mwejjed u siġġijiet kien f'taraġ pubbliku, liema sit kien ukoll quddiem proprjeta` ta' terzi. Spjega li l-imwejjed u s-siġġijiet proposti kienu se jingumbraw it-taraġ. Jispjega li meta sit li jkun qiegħed jintalab li jingħata *encroachment* fuqu ikun quddiem terzi, l-applikant ikun irid iġib il-kunsens ta' dawn it-terzi. F'seduta sussegwenti x-xhud intalab jesebixxi l-*encroachments* kollha li hemm fi Triq it-Teatru l-Antik u fi Triq Nofsinhar, Valletta. Jispjega li għalkemm fl-imsemmija toroq hemm siti konċessi *b'encroachment* li jestendu għal quddiem terzi, mill-2016, u cioe` minn meta daħlet fis-seħħ l-OCA Policy, l-Awtorita` dejjem talbet li jekk sit ikun quddiem terzi, dawn it-terzi jridu jagħtu l-kunsens tagħhom.

Il-Perit Shaun Buttigieg, perit inkarigat mill-applikazzjoni in kwistjoni, spjega illi l-ideja tiegħu hija li jpoġġi pjattaformi biex fuqhom jitqiegħdu l-imwejjed u s-siġġijiet sabiex jiġi mitigat id-diżlivell tat-turġien. Jispjega wkoll illi l-aperturi li quddiemhom qiegħed jintalab l-*encroachment*, parti minnhom huma tar-rikorrent innifsu u oħrajn ta' terzi.

Ir-rikorrent spjega illi li kif titlop l-OCA Policy f'Sezzjoni 4.3 – *Pedestrian Access* - huwa kien ħalla aċċess ta' metru u nofs minn fejn ikunu jistgħu jgħaddu n-nies. Jispjega wkoll illi l-aperatura li hemm ta' terzi hija f'livell 'il fuq mis-sit mertu tal-applikazzjoni.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li r-rikorrent jiġġestixxi ristorant ġewwa Triq il-Punent, Valletta. Huwa ssottometta applikazzjoni mal-Awtorita` intimata sabiex jikseb in-*no objection* da parti tagħha sabiex ipoġġi mwejjed u siġġijiet fi Triq it-

Teatru l-Antik, il-Belt Valletta, u cioe`, kif appena ddur il-kantuniera mill-istabbiliment tiegħu.

Illi jirriżulta illi s-sit li dwaru r-rikorrent qiegħed jitlob in-*no objection* huwa in parti fuq taraġ pubbliku u in parti fuq pjan tal-istess taraġ.[3] Illi dan l-istess taraġ iwassal minn Triq Marsamxett sa Triq il-Punent, Valletta u jiġi eżattament biswit il-Knisja tal-Anglikani u taħt entratura ta' blokk ta' bini ta' terzi. Is-sit jiġi wkoll biswit twieqi li r-rikorrent jgħid li jagħtu għal proprjeta` tiegħu.

Illi r-rikorrent ressaq numru ta' aggravji fl-appell imressaq minnu.

Illi permezz tal-ewwel aggravju r-rikorrent jisħaq illi d-deċiżjoni hija difettuża stante li hija nieqsa mill-firma tal-membri tal-Bord li ddeċidewha, oltre l-fatt li ttieħdet fil-magħluq u mhux f'seduta pubblika. Illi dan l-aggravju ġie ripetutament deċiż f'numru ta' deċiżjonijiet ta' dan it-Tribunal. Illi dan it-Tribunal jissottolineja illi l-Awtorita` intimata la hi Bord ġudizzjarju u lanqas kważi ġudizzjarju, iżda hija l-Awtorita` regolatriċi fejn jidħlu kwistjonijiet ta' amministrazzjoni ta' proprjeta` pubblika. Kwindi, id-deċiżjonijiet tagħha dejjem iridu jkunu raġjonevoli u fil-limiti tal-poteri mogħtija lilha, pero` mhix marbuta li d-deċiżjonijiet tagħha jittieħdu f'seduti pubbliċi. Illi lanqas ma hu mistħoqq l-aggravju tar-rikorrent illi d-deċiżjoni hija difettuża stante li hi nieqsa mill-firma tal-membri tal-Bord li ddeċidewha. Illi r-rikorrent ġie infurmat b'deċiżjoni li ġiet meħuda minn Kumitat Tekniku tal-Awtorita` intimata, liema deċiżjoni sussegwentement ġiet notifikata lir-rikorrent. Id-deċiżjoni kif kontenuta fl-ittra tat-30 ta' Lulju 2021 iġġib il-firma ta' Kenneth Dingli għan-nom tal-Awtorita` intimata. Fl-opinjoni tat-Tribunal dan huwa suffiċjenti biex l-Awtorita` intimata tassumi r-responsabbilita` ta' tali deċiżjoni. Illi għalhekk dan it-Tribunal ma jarax li dan l-aggravju għandu jiġi milqugħ.

Illi permezz tat-tieni aggravju ir-rikorrent jissottometti illi l-Awtorita` intimata assumiet kompetenza teknika li ma kinitx tagħha. Illi dan it-Tribunal ma jaqbel xejn ma' dan l-aggravju. L-Awtorita` intimata hija l-korp regolatur fejn tidħol l-amministrazzjoni tal-art pubblika u ai termini tal-artikolu 7 (c) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta għandha d-dover li tamministra l-istess art b'mod li jsir l-aħjar użu tagħha. Illi għalhekk, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, trid teżerċita dik id-diliġenza li tara li jsir l-aħjar użu tal-art pubblika fl-interess tal-pubbliku in ġenerali. Illi fil-kunsiderazzjonijiet li għamlet l-Awtorita` intimata ma hemm xejn li jmur oltre din il-kompetenza. Fil-waqt li t-Tribunal jifhem li jeżistu diversi awtoritajiet oħra b'mansjonijiet speċifiċi, l-Awtorita` intimata hija munita bid-dover, kif ingħad qabel, li qabel tikkonċedi art pubblika għal għan speċifiku, tqis dak kollu rilevanti, kemm tekniku u kemm fattwali, qabel tieħu d-deċiżjoni

[3] Ara ritratt a fol. 40

tagħha. La darba l-Awtorita` tħoss li tkun tista' tikkonċedi tali art pubblika għal skop speċifiku, imbagħad jidħlu l-Awtoritajiet l-oħra kollha sabiex jevalwaw teknikalitajiet oħra li jistgħu ikunu rilevanti.  Pero`, sakemm art tkun waħda pubblika, hija proprju l-Awtorita` intimata li għandha tara u tevalwa kull proposta ta' żvilupp li jkun propost li jsir fuqha.  Awtoritajiet oħra jistgħu jidħlu fix-xena biss wara li l-Awtorita` intimata tkun skrutinat dak propost u tat il-kunsens tagħha. Kwindi dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi permezz tat-tielet aggravju r-rikorrent jisħaq illi l-Awtorita` naqset li tispeċifika għaliex il-proposta tiegħu kienet kunsiderata li se tkun ta' ostakolu għall-attivita ta' min ikun qed juża t-taraġ.  Illi dan it-Tribunal isib li dan l-aggravju jirrażenta mill-fieragħ.  Illi, apparti l-ispjegazzjoni li ta Kenneth Dingli, huwa bil-wisq ovvju illi l-attivita` pedonali se tkun affettwata b'mod avvers. Illi jekk wieħed jara dak propost, u kif muri fir-ritratt a fol. 40 tal-proċess, jirriżulta illi se jittieħed nofs it-taraġ. Illi b'dak propost min ikun nieżel u tiela' mill-istess taraġ irid jgħaddi minn metru u nofs għaliex fuq iktar minn nofs it-taraġ eżistenti se jiġu mpoġġija mwejjed u siġġijiet u dan kif jirriżulta mill-pjanti sottomessi mir-rikorrenti u esebiti a fol. 35 tal-proċess. Illi kwindi dan it-Tribunal iħoss li ma hemmx bżonn ħafna elaborazzjoni dwar ir-raġuni għala dak propost se jkun ta' ostakolu għal min ikun għaddej mill-istess triq. L-aċċess għan-nies se jiġi mnaqqas b'iktar min-nofs, u dan fi triq li diġa mhix wiesgħa. It-Tribunal jirrileva illi filwaqt li l-OCA Policy issemmi li jrid jitħalla minimu ta' 1.5 metri għall-aċċess pedonali fejn jirrigwarda *Outdoor Catering Areas*, l-istess dokument isemmi li l-Aworita` li tkun qiegħda tikkunsidra xi applikazzjoni tista' tkabbar l-imsemmi minimu ta' wisa'.  Kunsidrat li hawn si tratta ta' taraġ mhux daqstant wiesgħa, huwa raġjonevoli li fiċ-ċirkostanzi l-Awtorita` intimata ħasset li ma kienx f'loku li l-persuni li jużaw l-istess taraġ jiġu mrekknin f'parti minnu waqt li jkunu qegħdin jużawh.

Illi permezz tar-raba', tal-ħames u tas-sitt aggravju r-rikorrent isostni li l-applikazzjoni kienet konformi mal-liġijiet u *policies* viġenti u li allura d-deċiżjoni appellata kienet imsejsa fuq kunsiderazzjonijiet żbaljati u/jew irrilevanti. Illi kif diġa' ġie rilevat, l-Awtorita` intimata kienet ġusta li kkunsidrat li l-attivita' pedonali se tiġi affettwata avversament. Filwaqt li huwa minnu li r-rikorrenti, skont il-pjanti sottomessi, se jkun qiegħed iħalli spazju ta' metru u nofs liberu, kif intqal iktar 'il fuq dan ma jistax jiġi kkunsidrat illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' din it-triq, huwa biżżejjed biex ma jfixkilx l-attivita` fiż-żona, tenut kont l-attivita` li se jkun hemm eżattament biswit l-istess spazju. Fir-rigward tad-drittijiet ta' terzi, ġie ampjament ppruvat illi s-sit jinsab quddiem tieqa ta' terzi u taħt entrata ta' terzi, u dan kif ġie anke konċess mill-istess rikorrent fin-Nota ppreżentata minnu fit-23 ta' Novembru 2021. Illi kwindi ma jirriżultax illi l-Awtorita` intimata sejjset id-deċiżjoni tagħha fuq kunsiderazzjonijiet żbaljati u/jew irrilevanti.  Illi di piu`, filwaqt li Kenneth Dingli jikkonċedi li hemm

konċessjonijiet simili li ngħataw qabel l-2016 li qegħdin quddiem terzi, ma jirriżultax li tali konċessjonijiet baqgħu jingħataw wara l-2016 jekk ma jkunx hemm il-kunsens tal-istess terzi. Illi pero` hawn it-Tribunal irid jagħmel is-segwenti osservazzjoni. Illi ladarba hemm *policy* li tiggwida diversi entitajiet, fosthom l-Awtorita` intimata, l-istess Awtorita` għandha tara li l-*encroachments* kollha konċessi minnha jsegwu l-istess *policy*. Kif inhu risaput *encroachment* ma jagħti l-ebda tip ta' titolu lil min jiġi konċess u l-Awtorita` għandha kull dritt li tittermina jew timmodifika tali *enċroachments* li ma humiex in linja mal-*policies* viġenti. It-Tribunal jirrileva illi din hija problema li qiegħda tqum f'diversi każijiet li qed jara quddiemu, u cioe` li applikanti jħossu li qed jiġu diskriminati għaliex ħaddieħor għandu konċess favur tiegħu dak li huma qegħdin jitolbu għalih. Fil-verita` t-Tribunal huwa tal-fehma illi iktar milli diskriminazzjoni, l-Awtorita` mhux qed timxi mal-*policies* meta tiġi biex iġġedded *encroachments* li ngħataw qabel l-2016 u dan meta għandha l-poter u d-dmir li tagħmel dan.

Illi permezz tas-seba' u tat-tmien aggravju r-rikorrent jisħaq illi d-deċiżjoni kienet waħda sommarja u mgħaġġla u li l-Awtorita` setgħet ikkonċediet dak mitlub b'kundizzjoni speċifika li jekk it-terz joġġezzjona allura huwa jkollu jirtira mill-konċessjoni. Illi dan it-Tribunal ma jaqbel xejn illi d-deċiżjoni ttieħdet b'mod sommarju u mgħaġġel. Illi mill-*case officer report* esebit a fol. 32 *et sequitur* jirriżulta li saru l-kunsiderazzjonijiet meħtieġa u l-*case officer* irrefera l-applikazzjoni għal iżjed diskussjoni da parti tal-Kumitat li jiddeċiedi dawn l-applikazzjonijiet. Jirriżulta li din id-diskussjoni saret fl-10 ta' Ġunju 2021 fejn ġie deċiż li l-applikazzjoni tiġi rifjutata. In oltre, it-Tribunal huwa tal-fehma li ma jagħmilx sens li tinħareġ approvazzjoni bir-riserva li tiġi revokata jekk it-terz joġġezzjona. Fl-applikazzjoni sottomessa mir-rikorrent innfisu huwa indikat ċar illi waħda mill-pre-rekwiżiti hija li jkun hemm il-kunsens tat-terzi.

Illi għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata kienet ġusta u raġjonevoli fil-kunsiderazzjonijiet tagħha meta ġiet biex tevalwa l-applikazzjoni odjerna u għalhekk ma jara l-ebda raġuni għaliex id-deċiżjoni appellata għandha tiġi revokata.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrent u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur