



MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

01 ta' Ġunju 2022

Rikors Numru 123/2021

Amanda Vassallo Tanti

Vs

L-Awtorita` ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Amanda Vassallo Tanti** ipprezentat fit-2 ta' Dicembru 2021 li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:-

Illi permezz ta' applikazzjoni intavolata mal-Awtorita' intimata numru GLA 12/2021/0841, l-appellanti talab "Request for consent of the Lands Authority to Submit a Development Permission Application in Terms of Article 71(4) of Chapter 552 of the Laws of Malta".

Illi permezz ta' decizjoni kkomunikata lill-appellanti datata hdax (11) ta' Novembru tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), l-Awtorita' appellata cahdet it-talba ta' l-appellant u dan skont is-segwenti:

Decision: Refuse Consent

- A) In breach with Policy P5(a) – Squares, gardens or jetties or seminal public space typologies. In the case of squares, gardens, jetties or similar public space typologies, the permitting Authorities shall review and assess the requests for outdoor catering areas on a case-by-case basis, provided that shall be expressly prohibited from public beaches.*
- B) In all areas, outdoor catering areas, which are contiguous¹ and related to kiosks, shall be expressly prohibited. (Dokument A)*

Illi l-appellanti thossha aggravata b'din id-decizjoni u qieghda umilment tinterponi dan-l-appell.

¹ It-Tribunal jifhem li din il-kelma tnizzlet bi zball u riedet tigi *contiguous*

Illi l-aggravji tal-appellanti huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

1. *Illi tajjeb li tingibed l-attenzjoni illi dan il-plot li fuqu hemm dan l-istabbiliment tal-istabbiliment tal-ikel mertu tal-applikazzjoni odjerna, kien inghata b'titolu ta' enfitewsi mill-Awtorita' tal-Artijiet lil Francis Tanti u lil Mary Tanti u cioe' lill-*genituri tal-appellanti (Vide Dokument KK1). F'dan ir-rigward qieghda tigi ukoll annessa pjanta mmarkata PPI fejn il-parti mertu ta' din l-enfitewsi u cioe' l-istabbiliment tal-ikel qieghed jigi ddelineat bl-ahmar.**

Illi fil-prezent, missier l-istess l-appellanti huwa decedut, b'dan illi l-istess appellant prosegwit fil-vestiti successorja tal-istess missier u ghalhekk l-istess titolu reali tal-istess enfitewsi gie trasferit ghal fuq isem l-appellanti. Illi madankollu jigi spjegat illi l-area mitluba in koncessjoni ghall-imwejjed u s-siggijiet u cioe' mertu ta' dan l-istess appell kienet l-area moghtija b'titolu ta' koncessjoni lill-istess decedut Francis Tanti, liema koncessjoni dejjem giet imhallsa u mgedda mill-istess decedut missier. Illi din l-area ta' koncessjoni qieghda delineata bil-blue fuq il-pjanta hawn annessa u markata bhala (Dokument PPI).

Illi ghalhekk l-istess area hawn mitluba b'koncessjoni ghall-imwejjed u s-siggijiet mill-istess appellanta hija l-istess area li diga' kienet giet koncessa lill-missierha (illum decedut) permezz ta' koncessjonijiet numerate 096223, 096224, 096225. F'dan ir-rigward qeghdin ukoll jigu annessi kopji ta' receipts versu din il-koncessjoni (Dokument RC1).

Illi ghalhekk dan l-aggravju principalment jikkonsisti fil-fatt illi l-Awtorita' tal-Artijiet injorat ghal kollox il-back story ta' dan is-sit u kif ukoll il-koncessjonijiet li diga' kien hemm moghtija f'dan ir-rigward b'referenza ghall-istess stabbiliment.

2. *Illi mill-mewt tal-istess missier l-appellanti u ghalhekk ferm ricenti ghall-applikazzjoni odjerna, ma nbidel assolutament xejn fir-rigward tal-area li fuqha qieghda tintalab din il-koncessjoni fil-prezent – kemm strutturalment kif ukoll fid-dawl tal-fatt illi ma nhargu l-ebda policies godda li ma kienux vigenti fiz-zmien li tali koncessjoni kienet moghtija u mhallsa mill-missier decedut. Illi ghal kull kjarifika izjed cara, strutturalment, fizikament u anke minn ambitu ta' policies, is-sitwazzjoni fir-rigward tal-areas delineati bil-blue u l-ahmar fuq il-pjanta annessa ma nbidlux kemm minn qabel ma gie nieqes missier l-appellanti kif ukoll sal-applikazzjoni odjerna.*
3. *Illi ghalhekk, dak li sempliciment qieghda taghmel l-appellanti hawn huwa illi tirregola l-pozizzjoni taghha fis-succesjoni ta' missierha deceduti fir-rigward tas-sit mertu tal-enfitewsi u l-koncessjoni tal-imwejjed u ssiggijiet li kien diga' jibbenefika minnha huwa stess.*
4. *Illi ghalhekk jinghad ukoll illi hawn non si tratta sempliciment ta' xi kiosk li jassimila ghal xi mobile kiosk jew hawker izda ghal stabbiliment tal-ikel li huwa u ilu bbazat f'din l-area ghal diversi snin – u ghalhekk u bid-dovut rispetto, bl-ebda mod u bl-ebda manjera m'ghandha tittiehed l-impressjoni illi hawn si tratta ta' xi small food stall jew mobile kiosk jew mobile hawker. Dan guwa stabbiliment*

“built” hekk kif kkundizzjonat illi jsir tramite it-titolu enfitwetiku illi gie koncess da parti tal-Awtorita’ tal-Artijiet.

Illi ghalhekk ma jistax wiehed jghid illi tali stabbiliment jaqa’ taht il-mera definizzjoni ta’ kiosk – il-koncessjoni li kellu l-missier decedut sad-data ricenti fir-rigward tal-imwejjed u s-siggijiet (fuq l-area delineata bil-blue) hija l-izjed prova cara ta’ dan!

- 5. Illi ghalhekk u bid-dovut rispetto, ir-ragunijiet moghtija, fir-rigward tar-rifjut m’humix gusti u meritevoli fid-dawl tal-istorja kkoncernanti s-sit u l-koncessjoni tal-imwejjed u s-siggijiet diga’ akkordata. U dan qieghd jinghad espressament fir-rigward tal-harsien tal-principji naturali tal-principji naturali tal-gustizzja – senjalatament versu l-kuncett tal-legitimate expectation.*
- 6. Illi ghalhekk, id-decizjoni tal-Awtorita’ kienet imsejsa fuq kunsiderazzjonijiet zbaljati u min-naha l-oħra naqset li tiehu in kunsiderazzjonijiet fatti passata mertu tal-istess sit koncernat. Dan kollu juri bic-car illi l-mod u l-majiera nel quale giet deciza din l-istess applikazzjoni huwa xierqa ta’ dawn l-applikazzjonijiet u dan hekk kif il-mod li giet deciza din l-istess applikazzjoni, tirispekkja bil-wisq procedura raffrettata lil hinn mill-kunsiderazzjonijiet li kellha di fatti tiehu l-awtorita’ fir-rigward tas-sit in kwistjoni.*
- 7. Illi inoltre u assolutamente minghajr pregudizzju ghal dak diga’ premess, tali permessi ghal siggijiet u mwejjed f’areas simili, huma regolarment moghtija u dan hekk kif hemm diversi koncessjonijiet moghtija mill-Awtorita’ intimata sabiex jitpoggew imwejjed u siggijiet li jhaddnu l-istess karatteristici tal-lok in kwestjoni. B’dan illi tali fattur huwa prova cara ta’ l-irregolarita’ u d-diskrepanza fl-akkordar tal-permessi da parti tal-istess Awtorita’ intimata.*

Illi ghalhekk u in vista tas-suespost aggravji, l-appellanti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia’ mressqa quddiem l-appellata Awtorita’, u b’riserva ghall-prezenza ta’ dawk il-provi li dan it-Tribunal ihoss opportun, ir-rikorrenti bir-rispett titlob illi dan it-Tribunal joghgbu jhassar u jirrevoka d-decizjoni tal-awtorita’ appellata, datata hdx (11) ta’ Novembru tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) u dan filwaqt illi jilqa’ l-aggravji ta’ dan l-appell.

Ra illi fl-4 ta’ Jannar 2022 l-Awtorita’ intimata ipprezentat rikors biex tiggestifika l-kontumacja tagħha, liema rikors gie mičhud permezz ta’ digriet datat 31 ta’ Jannar 2022;

Sema’ x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorreni ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilha permezz ta' ittra datata 11 ta' Novembru 2021 li permezz tagħha giet mgharrfa illi l-applikazzjoni tagħha għal “*Request for consent of Lands Authority to submit a Development Permission Application in Terms of Article 71 (4) of Chapter 552 of the Laws of Malta*” kienet giet rifjutata għas-segwenti raġuni, u cioe`:

A) *In breach with policy P5(a) – squares, gardens or jetties or similar public space typologies:*

In the case of squares, gardens, jetties or similar public space typologies, the permitting Authorities shall review and assess the requests for outdoor catering areas on a case-by-case basis, provided that these shall be expressly prohibited from public beaches.

B) *In all areas, outdoor catering areas which are contiguous and related to kiosks shall be expressly prohibited.*

Illi l-aggravju tar-rikorrent huwa illi l-istabbiliment li gie konċess b'titolu ta' enfitewsi lil missierha u illum jgħajjat lilha mhuwiex sempliċi “kiosk” iżda huwa stabbiliment tal-ikel veru u proprju. Illi hija ssostni li missierha diġa kellu l-konċessjoni mitluba minnha u kwindi hija għandha aspettattiva legittima li l-istess permess johroġ favur tagħha. In oltre hija rrilevat li permessi għal imwejjed u sigġijiet f'siti simili jingħataw regolarment u kwindi l-Awtorita` intimata aġixxiet magħha differenti minn kif imxiet ma' terzi.

Ir-rikorreni tispjega illi hija kienet qiegħda titlob li tingħata b'*encroachment* sit li diġa' kien ingħata lil missierha precedentement biex ipoġġi mwejjed u sigġijiet. Hija spjegat illi jekk fl-applikazzjoni giet immarkata xi *area* żejda bi żball, hija ma riedet xejn iżjed minn dak li kien ingħata lil missierha.

Antonia Farrugia, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, spjegat illi fl-*area* in kwistjoni hemm żewġ *kiosk* li ingħataw b'ċens lil Francis Tanti filwaqt li hemm *encroachment permits* fuq tliet siti oħra u dan kif jirriżulta mill-pjanta esebita a fol. 91 tal-proċess. Tispjega li r-rikorreni applikat għal *encroachment* li ma jaqax fil-parametri tal-*encroachments* eżistenti u kwindi l-*encroachments* li applikat għalihom ir-rikorreni kienu *encroachments* ġodda u mhux dawk li kellu diġa' missierha.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorreni għandha titolu ta' enfitewsi fuq żewġ kiosks li hemm ġewwa Għajn Tuffieħa, liema titolu kien gie

konċess lil missierha Francis Tanti u li eventwalment inqaleb fuqha wara l-mewt ta' missierha. Madanakollu l-*encroachments* li hemm relatati mal-istess *kiosks* għadhom fuq isem missier ir-rikorrenti. Kif spjegat Antonia Farrugia fix-xhieda tagħha, permess ta' *encroachment* ma jistax jinqaleb minn fuq persuna għal oħra, pero` l-ewwel irid jiġi terminat u mbaġhad *semmi* jingħata lil xi hadd ieħor.

Illi mill-atti jirriżulta illi s-siti li talbet għalihom ir-rikorrenti huma indikati b'żewġ kaxxi ta' kulur aħmar fuq *aerial view photo* a fol. 62 tal-proċess filwaqt li fl-istess dokument hemm kaxxa bajda li turi l-*encroachments* eżistenti.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, permezz tal-provi dokumentarji, ġie stabbilit illi dak li qed titlob ir-rikorrenti huwa permess ta' *encroachment* fuq żewġ siti addizzjonali li ma kinux ingħataw lil missierha, li wkoll kellu tliet siti oħra b'permess ta' *encroachment* biex ipoġġi mwejjed u sigġijiet.

Illi l-ewwel raġuni għar-rifjut mogħtija mill-Awtorita` intimata hija li l-applikazzjoni tar-rikorrenti kienet tmur kontra l-linji gwida P 5 (a) tal-*Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces* (aktar 'il quddiem "OCA Policy") li tgħid is-segweni, u cioe`:

"P5 Allowable Outdoor Catering Areas in public open spaces

(a) Squares, gardens or jetties or similar public space typologies
In the case of squares, gardens, jetties or similar public space typologies, the permitting Authorities shall review and assess the requests for outdoor catering areas on a case-by case basis, provided that these shall be expressly prohibited from public beaches.

...

In all areas, Outdoor Catering Areas which are contiguous and related to Kiosks shall be expressly prohibited."

Illi ma jistax ikun hemm xi kontestazzjoni illi s-siti fejn ir-rikorrenti qiegħda titlob li jitpoġġew l-imwejjed u s-sigġijiet jinsabu eżattament fuq bajja pubblika, u cioe` l-Bajja ta' Għajn Tuffieħa. Illi għalhekk huwa ċar illi l-Awtorita` intimata kienet raġjonevoli meta segwiet l-OCA Policy u ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrenti għat-tpoġġija ta' mwejjed u sigġijiet fuq bajja pubblika. Illi dan it-Tribunal jifhem li din il-*policy*, li ġiet maqbula bejn erba' entitajiet governattivi, u cioe` l-Awtorita` Maltija għat-Turizmu, l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, id-Divizjoni tal-Proprijeta` tal-Gvern u l-Awtorita` għat-Trasport, ġiet maqbula sabiex jiġu salvagwardjati l-bajjiet u sabiex dawn jiġihallaw liberi biex jitgawdew mill-pubbliku in ġenerali. Illi huwa ben

magħruf illi l-Bajja ta' Ghajn Tuffieħa hija bajja ffrekwentata minn ħafna nies, speċjalment matul il-perjodu tas-sajf, u kwindi t-Tribunal huwa tal-fehma illi m'hemm xejn x'wiehed jiċċensura li l-Awtorita` segwiet il-*policy* hawn fuq ċitata u dana sabiex il-pubbliku in ġenerali ma jiċċaħħadx minn partijiet ta' bajja pubblika.

Illi t-tieni raġuni għar-rifjut kienet illi l-għoti ta' *permessi* ta' *encroachment* sabiex jitqiegħdu mwejjed u sigġijiet ma' *kiosk* huwa pprojbit. Illi dan it-Tribunal jirrileva illi fis-26 ta' Lulju 2018 ta sentenza fl-istess ismijiet (Rikors Numru 15/2018) dwar l-istess mertu fejn kien irrileva illi għalkemm fil-pjanta li kienet ġiet sottomessa lill-Awtorita` intimata mal-applikazzjoni kien hemm imniżżel il-kelma "kiosk", l-istabbiliment kien iktar *snack bar* "in vista li dak li jixtri l-ikel jista' jikkonsmah kemm bilqiegħda fuq l-imwejjed u s-sigġijiet eżistenti jew post ieħor. Menti fil-każ ta' *kiosk* l-ikel u x-xorb ma jiġix ikkonsumat fuq il-post minn fejn jinbiegħ." It-Tribunal kompli jgħid "Pero` meta wiehed jara l-kwadru shiħ tal-fatti huwa ovvju li l-attivitá tar-rikorrenti hija waħda ta' *snack bar* u mhux ta' *kiosk*." Kien għalhekk li t-Tribunal kien annulla d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata sabiex l-istess Awtorita` "terġa' tikkonsidra mill-ġdid l-applikazzjoni tar-rikorrenti fid-dawl ta' dak enunċjat iktar 'il fuq u cioe` illi l-fond in kwistjoni jikkwalifika bħala *snack bar* u mhux *kiosk*."

Illi pero`, fil-każ odjern, it-Tribunal jirrileva li ġiet ipprezentata prova importanti li titfa' dawl fuq in-natura tal-istabbiliment in kwistjoni. Ir-rikorrenti pprezentat kuntratt li kien sar bejn missierha Francis Tanti u l-Gvern, kif rappreżentat mill-Kummissarju ta' l-Artijiet, fejn Tanti ġie konċess is-segwent, u cioe`:

In virtue of this deed, the said Commissioner of Land on behalf of the Government of Malta hereby grants on temporary emphyteusis for a period of twenty five years reckoned as from the date hereof to the emphyteuta which accepts and acquires by same title of temporary emphyteusis a plot of land at ir-Ramla tal-Mixquqa, (Golden Bay) Ghajn Tuffieħa Bay limits of Mellieħa, which plot measures approximately forty square meters and up to a height of two point seven meters from beach level and an area of twenty two square meters from a level of two point seven meters from beach level up to a further level of three point one meters without relative airspace both of the additional area of Kiosk two and that of Kiosk one and is bounded on all sides by Government property and is shown bordered in red and marked kiosk one and kiosk two on Plan Property Division number on hundred ninety one underscore two thousand and four underscore letter A (PD 191_2004_A) marked document "X" attached hereto for registration.

This grant on temporary emphyteusis is being made under the following conditions namely:

1. *The emphyteuta is to build permanent improvements, consisting of a kiosk, costing not less than ten thousand Malta Liri (Lm10,000) within one year as from the issue of all the necessary permits required by law.*

Għaldaqstant, issa, a differenza tal-provi prodotti fil-proċess Numru 15/2018 anness mal-proċess odjern, it-Tribunal għandu quddiemu prova ċara illi l-Gvern ikkonċeda lil Tanti s-siti in kwistjoni biex fuqhom jibni “kiosk”. Kwindi t-termini tal-konċessjoni huma ċari u univoki. Dan it-Tribunal kellu l-oportunita` jeżamina kwistjoni simili riċentement fil-kawża **Ivan Pirotta vs Awtorita` ta’ l-Artijiet** deċiża fil-25 ta’ April 2022, fejn f’dak il-każ il-konċessjoni enfitewtika wkoll kienet ta’ *kiosk* fejn allura gie deċiż illi ma jista’ jingħata ebda permiss ta’ *encroachment* biex jitpoġġew imwejjed u sigġijiet fuq art pubblika biswit l-istess *kiosk*.

Illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti hija waħda identika. La darba l-konċessjoni enfitewtika kienet sabiex jinbena *kiosk*, allura independentement minn kwalunkwe liċenzji li r-rikorrenti jista’ għandha minn awtoritajiet oħra, in-natura tal-fond jibqa’ dak kif konċess permezz tal-kuntratt tal-2004 li kien sar bejn missierha u l-Gvern ta’ Malta.

Illi għaldaqstant, it-Tribunal, in vista ta’ din il-prova ġdida li ma kinitx tiffirma parti mill-atti tal-kawża numru 15/2018, huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata kienet ġusta fid-deċiżjoni tagħha li ma tippermettix li jitpoġġew imwejjed u sigġijiet madwar il-*kiosk* in kwistjoni.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq espressi qiegħed jiċhad l-appell tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur