MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

17 ta' Ġunju 2022

Rikors Numru 135/2021

Clive Ryan Casha

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Clive Ryan Casha** ippreżentat fil-15 ta' Diċembru 2021 li permezz tiegħu ppremetta is-segwenti:-

1. *Illi r-rikorrenti applika għall- '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 , 'to erect a flower kiosk', numru tal-applikazzjoni GLA12/2021/0536;*

2. *Illi l-Awtorita' intimata ċaħdet din l-applikazzjoni a bażi ta' 'the proposal runs counter to the approved embellishment and landscaping plan for this public open space'*

3. *Illi ir-rikorrenti qed iħossu aggravat u qed jinterponi dan l-appell;*

Elenku ta' Punti fuq l-Aggravji tal-Appell

i. ***Ir-raġuni ta' rifjuta ma tispeċifikax b'liema mod l-applikazzjoni tar-rikorrent tmur kontra xi pjan li hemm għal xi spazju pubbliku***

Illi r-rikorrent qiegħed f'posizzjoni li ma jistax jelabora sew fir-rikors ta' appell tiegħu u jippreżenta l-aggravji stante li fl-ittra li biha ġiet miċħuda l-applikazzjoni, l-Awtorita' tal-Artijiet ma tatx raġunijiet dettaljati skont it-tragward ta' 'duty to give reasons', fuq

kif il-proposta tar-rikorrenti tmur kontra xi pjan li hemm għall-ispazju pubbliku fil-Pjazza ta' Raħal Ġdid;

ii. Id-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet hija ultra-vires

Illi bla preġudizzju għall-aggravju sollevat hawn fuq, l-Awtorita' tal-Artijiet, biex waslet għad-deċiżjoni tagħha ħadet konsiderazzjonijiet legalment li jispettaw lill-Awtoritajiet oħra, bħall-Awtorita' tal-Ippjanar u għalhekk id-deċiżjoni hija ultra-vires għax tmur oltre u lill hinn mill-parametri legali vestiti fl-Awtorita' intimata;

iii. Ir-rikorrenti qed jirriserva d-dritt li jipprovdi aggravji ulterjuri ġaladarba jkun informat kif l-applikazzjoni tiegħu tmur kontra il-pjan għall-ispazju pubbliku li jinsab fil-pjazza ta' Raħal Ġdid

Għaldaqstant ir-rikorrenti, filwaqt li jġib dan ir-rikors a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal , u jirriserva d-dritt li jipprovdi aggravji u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jilqa' dan l-Appell u għalhekk idawwar id-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet sabiex tapprova l-applikazzjoni GLA12/2021/0536 u dan skont dawk il-provedimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa.

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tal-Artijiet** ippreżentata fid-29 ta' Diċembru 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar is-sittax ta' Diċembru u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.

Illi fl-ewwel lok jiġi senjalat illi l-applikazzjoni GLA12/2021/1536 ġiet intavolata mal-esponenti mis-Sur Clive Ryan Casha (ID 449190M), u mhux mis-Sur Clive Ryan Callus.

Illi permess tal-imsemmija applikazzjoni, is-Sur Casha talab 'to erect a flower kiosk' fi Pjazza Antoine De Paule, Raħal Ġdid, u liema talba ġiet rifjutata mill-esponenti stante li 'the proposal runs counter to the approved embellishment and landscaping plan for this public open space'.

Illi preżentament qiegħeda tiġi appellata din id-deċiżjoni abbażi ta' żewġ aggravji prinċipali, u għall-liema aggravji, l-esponenti twieġeb kif ġej;

***<u>Illi fl-ewwel aggravju tiegħu</u>**, ir-rikorrent appellant isostni li r-raġuni ta rifjut ma tispeċifikax b' liema mod l-aplikazzjoni tar-rikorrent tmur kontra xi pjan li hemm għall spazju pubbliku. Madankollu, fl-ewwel lok, jiġi senjalat illi r-raġuni ta' rifjut mogħtija mill-esponenti hija ċara biżżejjed sabiex wieħed jifhem l-istess.*

Illi f' dan ir-rigward jiġi indikat li r-ikorrenti tpoġġa f' posizzjoni illi filwaqt li jifhem ir-rifjut innifsu, u iġifieri li l-proposta tiegħu tmur kontra l-pjan ta' embelishment fis-seħħ, ikun ukoll f' posizzjoni li jintavola l-appell odjern.

Illi l-fatt illi l-istess rikorrent qagħad lura milli jagħmel xi aggravju jew ieħor, bl-ebda mod ma jista jissenjala illi l-istess rikorrent ma kienx f' possizjoni illi jintavola appell motivat.

Illi r-rikorrent dejjem kellu l-opportunita li jitlob aktar informazzjoni lill-esponenti jekk huwa ħass tali ħtieġa, madankollu, sal-ġurnata ta llum huwa għadu m' għamilx dan.

Illi aktar minn hekk, id-deċiżjoni tal-esponenti tindika kjarament ir-rifjut innifsu, u iġifieri li l-proposta tar-rikorrent ma tinkwadrax 'runs counter' mal-pjan ta' embellishment u landscaping fl-istess pjazza (u mhux ma xi kwalunkwe pjan ġenerali). Tali pjan huwa pubbliku, u għaldaqstant ir-rikorrent kien f' posizzjoni illi seta' huwa stess jara dan il-pjan, u permezz tal-istess jifhem kif is-sit illi huwa applika fuqu ma huwiex indikat għall-użu ta' kiosk.

***Illi fit-tieni aggravju tiegħu**, ir-rikorrent isostni li d-deċiżjoni tal-esponenti hija ultra vires għax tmur oltre mill-parametri legali vestiti fl-Awtorita' intimata u jsostni fost l-oħrajn li saru konsiderazzjonijiet ta' ppjanar. Madankollu l-esponenti tissenjala illi d-deċiżjoni tagħha ittieħdet fil-parametri ta' dak li jrid il-Kapitlu 563 tal-liġijiet ta' Malta, u senjatament l-artiklu 7 (2) (ċ).*

Illi di fatti, l-esponenti hija obbligata tamministra l-art tal-Gvern ta' Malta sabiex ikun jista' jsir l-aħjar użu mill-istess. Tali determinazzjoni fost l-oħrajn tinkludi illi jiġi aċċertat li kwalunkwe użu propost (f' dan il-każ għal gwadann kummerċjali privat) ikun konformi mal-pjanijiet taż-żoni rispettivi madwar Malta u Għawdex. Dan bl-ebda mod ma jista' jwassal għall-konklużjoni li d-deċiżjoni tal-esponenti kienet ultra vires.

Illi għalhekk, kif ser jiġi pruvat u kif ġja su-indikat, id-deċiżjoni tal-esponenti kienet waħda raġjonevoli u skont il-liġi. Deċiżjoni li ittieħdet wara li saru l-konsiderazzjonijiet kollha neċessarji abbażi tal-informazzjoni kollha fil-pusess tal-istess esponenti.

***Illi fit-tielet lok,** l-esponenti wkoll tirriserva illi twieġeb ulterjorament kemm il-darba jiġu provduti xi aggravji ġodda, b' dan iżda illi tali aggravji għandhom jitqajjmu fil-ħin propizju, anke in vista tal-fatt tan-natura u t-termini imposti bil-liġi fil-proċeduri odjerni.*

*Illi oltre dan kollu, skont diversi deċiżjonijiet ta' dan l-istess Onorabbli Tribunal, fosthom f' **Anabel Falzon vs L-Awtorità tal-Artijiet tas-6 ta' Novembru 2018** saħaq illi "huwa m'għandux il-poter li jissostitwixxi d-diskrezzjoni li l-leġislatur feda f'idejn l-Awtorita` intimata bid-diskrezzjoni tiegħu". Dan qed jiġi sollevat fid-dawl tat-talba tal-appellant, u permezz ta' liema talba dan l-Onorabbli Tribunal qiegħed jintalab jissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorità.*

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mir-rikorrent appellanti, u dan bl-ispejjeż interament għall istess rikorrent appellanti.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 28 ta' Ottubru 2021 li permezz tagħha ġie mgħarraf illi l-applikazzjoni tiegħu sabiex jikseb l-approvazzjoni tal-Awtorita` sabiex jipproċedi mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar għal żvilupp li jikkonsisti fi tpoġġija ta' gabbana ġewwa Pjazza Antoine de Paule, Raħal Ġdid, kienet ġiet rifjutata u dan stante li *"the proposal runs counter to the approved embellisment and landscaping plan for this public open space."*

Illi ġie spjegat minn Kenneth Dingli, *case officer* mal-Awtorita` intimata, illi huwa evalwa l-applikazzjoni in kwistjoni u kien irrakkomanda lill-Kumitat Tekniku tal-Awtorita` intimata illi l-applikazzjoni setgħet tiġi milqugħa. Il-Kumitat laqa' din ir-rakkomandazzjoni bil-kundizzjoni li l-gabbana tkun konformi mal-*master plan* għaż-żona in kwistjoni. Dingli spjega li għalhekk il-każ ġie riferut lilu biex jiċċekkja x'permessi approvati kien hemm mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar fiż-żona in kwistjoni u sab li kien hemm permess PA 175/16 ta' *embellishment* u *landscaping* relatat ma' din iż-żona. Irriżultalu li dan il-permess ma kienx jindika li kien maħsub xi spazju għal gabbana fiż-żona. Spjega li waqt li kien qiegħed iħejji r-rapport tiegħu għall-Kumitat Tekniku huwa ħass il-bżonn li jġib *feedback* mingħand l-Awtorita` ta' l-Ippjanar fejn ġie infurmat bis-segwenti, u ċioe`: "*Irrespective of the approved Masterplan, the South Malta Local Plan is quite restrictive and requires that the square is kept free and open for public enjoyment. Also, the kiosks policy does not allow a new kiosk within 500m of another kiosk. Therefore an application is submitted would not be recommended."*

Dingli spjega li huwa irrefera b'dan kollu lill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorita` intimata li min-naħa tiegħu ħa d-deċiżjoni appellata. Spjega li bħala prassi, fejn ikun hemm *master plan*, l-Awtorita` timxi miegħu sabiex tiżgura l-aħjar amministrazzjoni tal-art.

In kontro-eżami Dingli spjega illi stante li fil-*master plan* ma kienx hemm imsemmi jekk hux permess li jitqiegħdu gabbana jew le, huwa rrefera għall-Awtorita` tal-Ippjanar biex jikkjarifika u ġie riferut għas-*South Malta Local Plan.* Mistoqsi għalhekk jekk l-Awtorita` ħaditx id-deċiżjoni abbażi tas-*South Malta Local Plan* jew il-*master plan,* Dingli wieġeb li d-deċiżjoni ittieħdet abbażi tal-*master plan*. Spjega wkoll illi fir-risposta tagħha l-Awtorita` ta' l-Ippjanar iddikjarat li mhux permess li jitqiegħdu gabbani f'inqas minn 500 metru minn xulxin.

Ir-rikorrent xehed li x-xogħol tiegħu huwa li jkabbar u jbiegħ il-fjuri. Jispjega li fil-post fejn talab li jpoġġi l-gabbana kien użat għal żmien twil min-nannu

tiegħu li kien jarma fl-istess post biex ibiegħ il-fjuri. Spjega li huwa ħalla f'idejn nies professjonali għad-disinn tal-gabbana biex din tiġi disinjata b'mod li taqbel mal-kuntest tal-pjazza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti quddiem dan it-Tribunal jirriżulta illi l-Awtorita` intimata irrifjutat l-applikazzjoni tar-rikorrent peress li ż-żona li fiha saret l-applikazzjoni hija koperta b'*master plan.* Ġie spjegat illi fejn jeżisti *master plan* l-Awtorita` intimata ġeneralment timxi miegħu u mhux tmur kontra dak li jiddetta l-istess *master plan*.

Illi l-ewwel u qabel kollox dan it-Tribunal se jagħmel referenza għal aggravju mressaq mid-difensur tar-rikorrent fit-trattazzjoni orali tiegħu. Illi ġie sottomess illi d-deċiżjoni appellata ttieħdet mill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorita` intimata meta l-Kapitolu 563 ma jagħtix dan il-poter lill-istess Kap Eżekuttiv. Illi t-Tribunal josserva li dan l-aggravju la tqajjem fir-rikors promutur u lanqas fil-mori tas-smigħ ta' dan l-appell. Illi d-difensur tal-Awtorita` intimata wieġeb li l-Kap Eżekuttiv għandu delega mill-Bord tal-Gvernaturi biex jiddeċiedi materji bħal din in eżami. Di piu`, argumenta illi mhuwiex ritwali li aggravju bħal dan jitqajjem waqt is-sottomissjonijiet finali għaliex l-Awtorita` intimata se tkun preġudikata fis-sens li ma tistax tirribatti l-aggravju bi provi ġodda.

Illi t-Tribunal jaqbel mas-sottomissjoni tal-Awtorita` intimata. Illi jekk ir-rikorrent ried iqajjem dan l-aggravju huwa seta' jitlob permess lil dan it-Tribunal biex jiżdied mal-aggravji l-oħra u l-kontro-parti kien ikollha l-opportunita` biex jekk hekk jidhrilha, tirribatti l-istess aggravju. Pero` meta kawża tkun waslet fl-istadju tas-sottomissjonijiet finali mhux leċitu li titqajjem xi lanjanza ġdida għaliex b'hekk tiġi preġudikata l-parti l-oħra li tkun kemm mhux ipprepatata għall-aggravju l-ġdid u iżjed minn hekk ma tkunx f'posizzjoni li tressaq provi fir-rigward.

Illi t-Tribunal, peress li kemm-il darba tratta każijiet simili fejn id-deċiżjoni ttieħdet mill-Kap Eżekuttiv jew inkella minn Kumitat Tekniku, huwa konxju ta' delega li saret mill-Bord tal-Gvernaturi sabiex deċiżjonijiet simili jittieħdu mill-Kap Eżekuttiv jew minn Kumitat Tekniku. Pero`, kif ġia ingħad hawn fuq, dan it-Tribunal mhux se jippronunzja ruħu fir-rigward għaliex proprju tali aggravju ma setax jiġi mqajjem proprju fis-sottomissjoni finali. Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***77Ltd vs Melissa Scerri Seguna*** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-4 ta' Mejju 2022 fejn intqal is-segwenti, u ċioe:

Il-Qorti tikkondividi l-ħsieb tat-Tribunal u ma tarax ġustifikat jew xieraq li fil-każ odjern huwa kien tenut li jittratta l-eċċezzjonijiet tal-appellanta hekk kif magħmula waqt it-trattazzjoni bil-fomm quddiemu qabel ma ngħatat is-sentenza appellata. Il-Qorti tgħid li l-appellanta kellha kull opportunità li tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha kollha matul il-proċeduri quddiem it-Tribunal, u ma ssib l-ebda raġuni għaliex kellha tistenna proprju sal-aħħar sabiex tagħmel dan.

Illi għalhekk it-Tribunal se jgħaddi biex jeżamina l-mertu tal-appell tar-rikorrent. It-Tribunal jirrileva illi ż-żona in kwistjoni hija l-pjazza ewlenija ta' Raħal Ġdid, liema pjazza ġiet rinnovata b'mod sostanzjali u b'investiment konsiderevoli fil-passat riċenti. Skont ma seta' jevalwa dan it-Tribunal, fuq il-permess (*master plan)* approvat mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, u ċioe` PA 175/16, m'hemm indikat l-ebda post fejn tista' titpoġġa gabbana fiż-żona in kwistjoni. Kif spjega Kenneth Dingli, li kieku dan kien permess kien jiġi indikat fuq l-istess *master plan*. Pero` iktar minn hekk Dingli kkonferma mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar illi li kieku kellha ssir applikazzjoni bħal dik in kwistjoni, din ma kinitx tingħata rakkomandazzjoni favorevoli anke għaliex is-*South Malta Local Plan* jirrikjedi li l-pjazza tinżamm libera u miftuħa għat-tgawdija tal-pubbliku. Illi fit-trattazzjoni orali d-difensur tar-rikorrent saħaq illi l-Awtorita` intimata ma setgħetx tieħu in konsiderazzjoni dak li qalilha l-*case officer* tal-Awtorita` tal-Ippjanar għaliex ir-rakkomandazzjoni tiegħu setgħet faċilment tinqaleb mill-Kummissjoni tal-Ippjanar.

Illi d-dokument ċitat mill-uffiċjal tal-Awtorita` tal-Ippjanar, imsejjaħ *South Malta Local Plan,* ġie ppubblikat mill-Awtorita` ta' l-Ambjent u l-Ippjanar f'Lulju 2006, u fil-parti introduttiva tiegħu jgħid is-segwenti:-

A Local Plan deals mainly with land-use planning and development issues, and indicates where development can take place, what type and the criteria against which development proposals will be assessed by the Malta Environment and Planning Authority (MEPA). Its main function is to guide development by seeking a sustainable balance between economic and social needs of the public (e.g homes, shops, employment, transport, recreation and community facility requirements) and the need to protect and improve the existing urban and natural environment and to meet future demand in a sustainable manner. This is a complex task as requirements are diverse and very often conflicting and the various individual interests have to be balanced against the needs and interests of the general public.

Illi l-imsemmi Pjan, f'paġna 132 jistipula s-segwenti fir-rigward tal-Pjazza ta' Raħal Ġdid, u ċioe`:

SMPA 01 Environmental Upgrading of and Development at Paola Square

In order to significantly improve the amenity and attractiveness of the town centre, MEPA will permit the development of Paola Square and adjacent area, as indicated in the Paola Policy Maps PA 1 and PA 2, provided that:

i. *all existing public urban open spaces above ground level are retained. MEPA will insist on the upgrading and extension of such spaces into a garden setting through adequate embellishments that include soft and hard landscaping. Particular emphasis should be placed on the integration of the three public urban open areas, in front of the Church, opposite the Health Clinic and the main square.*

ii. ***the entire public open space is free from any built structures, apart from a small kiosk, above ground level.***[1]

iii. .....

Illi pero`, jirriżulta illi l-Awtorita` intimata, ħarġet ir-rifjut tagħha mhux tant fuq il-Pjan Lokali hawn fuq ċitat, anke għaliex Kenneth Dingli stess ammetta li hu ma kienx jaf fiex jikkonsisti l-istess pjan, iżda fuq il-fatt li fil-*master plan* tal-pjazza in kwistjoni ma hemm ebda allokazzjoni għal gabbana. Għaldaqstant l-Awtorita` intimata kienet tal-fehma illi għandha toġġezzjona għal żvilupp li neċessarjament imur kontra l-istess *master plan.* Illi t-Tribunal jifhem li l-*master plans* jiġu mfassla biex diversi żoni f'Malta jkunu regolati mil-lat ta' ppjanar u fost oħrajn jieħu in konsiderazzjoni il-karatteristiċi, id-dinamika, il-faċilitajiet komunitarji u l-popolazzjoni tal-post. Jekk żvilupp mhux indikat li hu permissibbli fil-pjan li tkun approvat awtorità regolatorja, allura l-Awtorita` intimata tagħmel sew illi tirrifjuta li tagħti n-nuqqas ta' oġġezzjoni tagħha għal xi żvilupp simili.

Illi wieħed irid ifakkar illi l-Awtorita` intimata għandha l-obbligu legali li tamministra bl-aħjar mod possibbli l-art pubblika. Jekk l-istess Awtorita`, minkejja li tkun konxja ta' xi projbizzjonijiet jew restrizzjonijiet, anke mil-lat ta' ppjanar, xorta waħda tagħti l-kunsens tagħha biex individwu jipproċedi b'applikazzjoni quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, allura fl-umli opinjoni ta' dan it-Tribunal ma tkunx qiegħda twettaq l-obbligi tagħha kif suppost. Dan it-Tribunal f'numru ta' okkażjonijiet kellu l-opportunita` jisħaq illi jekk l-Awtorita` intimata tagħti n-nuqqas ta' oġġezzjoni tagħha għal żvilupp, biex imbagħad terġa' lura minn dik l-approvazzjoni wara li l-individwu jkun ottjena permess ta' żvilupp mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, iridu jkunu jeżistu raġunijiet gravi u ċirkostanzi li wieħed ma setax jipprevedihom fl-istadju inizjali meta l-individwu jkun talab in-nuqqas ta' oġġezzjoni tal-istess Awtorita`. Illi issa f'dan il-każ, l-Awtorita` intimata, ben konxja li skont il-*master plan* ma tistax titqiegħed gabbana fuq is-sit in kwistjoni, ma kinitx irraġjonevoli meta ma tatx il-kunsens tagħha lir-rikorrent. It-Tribunal ma jaqbilx mas-sottomissjonijiet tar-rikorrent illi l-Awtorita` ħadet kunsiderazzjonijiet irrilevanti biex waslet għad-deċiżjoni tagħha. Bħala amministratur tal-art pubbliku, l-Awtorita` intimata ma tridx tqis biss jekk tridx jew ma tridx talloka art pubblika lil

[1] Enfasi tat-Tribunal

individwu partikolari, però trid tqis ukoll diversi ċirkostanzi oħra bħal pereżempju jekk hemmx xi restrizzjonijiet ta' liema natura jkunu għall-iżvilupp propost. Illi għalkemm il-*master plan* huwa permess tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar ma hemm xejn irregolari illi l-Awtorita` intimata tirreferi għalih bħala gwida għad-deċiżjonijiet tagħha u tagħmel sew li fejn hemm *master plan* hija ssegwieh fid-deċiżjonijet tagħha tagħtix permessi jew le għal allokazzjoni ta' art pubblika.

Illi għaldaqstant, dan it-Tribunal, filwaqt li jifhem illi r-rikorrent pprova jagħmel l-aħjar disinn biex jintegra l-gabbana mal-ambjent tal-madwar, ma jara li hemm xejn irraġjonevoli jew irregolari fid-deċiżjoni appellata.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur