MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

1 ta' Novembru, 2022

Rikors Numru 35/2022

Roseanne Mifsud

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Roseanne Mifsud** ippreżentat fit-3 ta' Mejju, 2022, li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:-

1. *Illi din l-oġġezzjoni qiegħda issir minn Roseanne Mifsud rigward deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li ma hijiex datata [Land File No: L400/89/14] iżda ġiet notifikata lir-rikorenti permezz tal-posta fil-21 t'April 2022.*

2. *Illi r-rikorrenti kienet applikat għal:*
   Application no: GLA12/2021/0932
   Location: Site at the Q Point, ix-xtajta tal-Qawra, Ta' Fra Ben, San Pawl il-Baħar, SPB1092.
   Proposal: To grant permission for the partial change of use of the existing kiosk covered by (Enc. Permit No: 07/2019) on Government Property. The existing kiosk was intended to hire umbrellas and sunbeds at ix-Xtajta tal-Qawra, Ta' Fra Ben, Qawra l/o San Pawl il-Baħar. The proposed use is to includes Class 4B (specific use) for the distribution of pre-packed food (no cooking) together with the hiring of umbrellas and sunbeds.

3. *Illi r-rikorrenti talbet lill-Awtorita' tal-Artijiet sabiex tingħata l-kunsens sabiex din l-applikazzjoni tkun tista tibqa għaddejja quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar u dan ai termini tal-artikolu 71 (4) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi permezz tad-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet (Land File No: L400/89/14), it-talba tar-rikorrenti ġiet miċħuda għas-segwenti raġuni:*
   'a) The approved use was specific to a need for the area. The proposed addition of sale of food represents a use which is already catered in the area.' (Kopja annessa u mmarkata DOK A).

5. *Illi Roseanne Mifsud ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni hawn fuq ċitata u minnha qiegħda tinterponi dan l-umli appell*

6. *Illi l-**fatti fil-qosor** huma s-segwenti:*

   a. Illi Roseanne Mifsud diġa permezz ta' enc permit no: 7/2019 toffri lil pubbliku is-servizz tal-kiri tal-umbrellel u s-sunbeds mill-kiosk diġa eżistenti tagħha;

   *b. Illi Roseanne Mifsud issottomettiet applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar għal partly change of use u tingħata Class 4B (specific use) for the distibution of pre-packed food **(no cooking)** flimkien mal-kiri tal-umbrellel u s-sunbeds u dan fl-istess kiosk diġa eżistenti;*

   c. Illi permezz tad-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet (Land File No: L400/89/14), it-talba tar-rikorrenti ġiet miċħuda għas-segwenti raġuni:
   'a) The approved use was specific to a need for the area. The propsed addition of sale of food represents a use which is already catered in the area.';

   *d. Illi tajjeb li jingħad li l-istruttura ħa tibqa dik eżistenti u ċjoe li hawnhekk ma qiegħedx jintalab sabiex titkabbar ukoll il-gabbana iżda qiegħed jintalab biss partly change of use u dan sabiex ikunu jistgħu jibdew jinbiegħu prodotti tal-ikel (**pre-packed food no cooking**) mill-gabbana diġa eżitenti;*

   e. Illi tajjeb li jingħad li f'din l-area ma hemmx gabbani li jipprovdu prodotti tal-ikel. Il-gabbana l-aktar viċin li tipprovdi prodotti tal-ikel lanqas biss tinsab fil-bajja, tinsab fit-triq li l-aċċess tagħha mill-bajja hija permezz ta' telgħa wieqfa ħafna u hija madwar mija u sittin metru bogħod;

   f. Illi n-nies stess li jagħmlu użu mill-umbrellel u s-sunbeds li kemm il-darba ħeġġew lil Roseanne Mifsud sabiex tibda tipprovdi s-servizz tal-ikel u dan minħabba l-fatt li hija ta' kedda kbira għalihom (b'mod partikolari anzjani, ommijiet bi tfal żgħar u persuni b'diżabilita) li jmorru jixtru mill-gabbana li hemm il-bogħod mija u sittin metru u l-aċċess għaliha hija minn telgħa;

7. *Illi **l-ewwel aggravju** huwa ċar u manifest u jikkonsisti fis-segwenti u ċjoe li l-Awtorita' tal-Artijiet bid-dovut rispett meta waslet għad-deċiżjoni tagħha ma ttiħdihx konsiderazzjoni tal-fatt li t-talba ta' Roseanne Mifsud kieku ġiet milqugħa kien propju l-pubbliku li kien se jgawdi l-aktar u għalhekk jekk xejn huwa propju fl-interess pubbliku li t-talba ta' Roseanne Mifsud tintlaqa.*

   Dan qiegħed jingħad għaliex jekk Roseanne Mifsud tibda toffri l-prodotti tal-ikel lil min ikun qiegħed jikri l-umbrellel u s-sunbeds filwaqt li jkun qiegħed jiddeverti fuq

il-bajja, hija qabel xejn se tkun aktar ta' servizz għal pubbliku, stante l-fatt li l-pubbliku se jkun qiegħed jingħata servizz aħjar.

8. *Illi mingħajr preġudizzju għal-aggravji preċedenti* ***t-tieni aggravju*** *huwa ċar u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:*

   Illi fil-bajja inkwistjoni u ċjoe fil-bajja magħrufa ta' Fra Ben li tinsab ġewwa l-Qawra ma hemm l-ebda gabbana, kiosk jew ħanut li joffri lil pubbliku bejgħ ta' drinks jew ta' ikel fosthom ġelati, pre-packed food jew xi snack.

   L-eqreb gabbana tinsab propju madwar mija u sittin metru bogħod mill-kiosk ta' Roseanne Mifsud. Din il-gabbana tinsab mat-triq u l-aċċess għaliha hija permezz ta' telgħa wieqfa ħafna.

   Dan bla dubju ta' xejn joħloq skumdita' għal min ikun jixtieq jixtri xi ħaġa tal-ikel jew xi drink b'mod partikolari għal-anzjani, għal persuni b'diżabilita' u anke għal ġenituri bi tfal żgħar.

   Tajjeb illi jingħad li kienu propju n-nies stess li jagħmlu użu mill-umbrellel u s-sunbeds li kemm il-darba ħeġġew lil Roseanne Mifsud sabiex tibda tipprovdi s-servizz tal-ikel u dan minħabba l-fatt li hija ta' kedda kbira għalihom (b'mod partikolari anzjani, ommijiet bi tfal żgħar u persuni b'diżabilita) li fl-eqqel tas-sajf, f'xemx tiżreġ imorru jixtru mill-gabbana li hemm il-bogħod mija u sittin metru u l-aċċess għaliha hija minn telgħa.

9. *Illi mingħajr preġudizzju għal-aggravji preċedenti* ***t-tielet aggravju*** *huwa ċar u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:*

   Illi Roseanne Mifsud ma qegħdix titlob li tkabbar l-istruttura, iżda qegħda titlob biss partly change of use u dan sabiex tkun tista tibda toffri prodotti tal-ikel (pre-packed food no cooking) mill-kiosk diġa eżistenti.

   Illi għalhekk bir-rispett jingħad li hawnhekk ma huwa ħa jittieħed l-ebda spazju li fil-preżent jitgawda mill-pubbliku.

10. *Illi mingħajr preġudizzju għal-aggravji preċedenti* ***r-raba' aggravju*** *huwa ċar u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:*

    Illi dak propost u mitlub minn Roseanne Mifsud ċertament li ma huwiex ta' deterrent jew ta' inkonvenjent għal pubbliku. Dak li qegħda titlob Roseanne Mifsud se jwassal sabiex il-pubbliku jingħata servizz aħjar.

    L-istruttura ħa tibqa l-istess u ma hijiex se titkabbar u għalhekk ma huwiex ħa jittieħed spazju pubbliku li bħalissa jitgawda mil-pubbliku stess, filwaqt li ma huwa se jissajjar l-ebda ikel fuq il-post. Għalhekk ma huwa se jinħoloq l-ebda inkonvenjent lil pubbliku ta' xi duħħan jew irwejjaħ ta' xi ikel.

11. *Illi mingħajr preġudizzju għal-aggravji preċedenti* ***il-ħames aggravju*** *huwa ċar u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:*

Illi bir-rispett jingħad li din id-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet tmur kontra l-ispirtu tal-kompetittivita'.

Bir-rispett jingħad illi din id-deċiżjoni qegħda xxekkel il-kompetittivita' li biha jiggwadanja biss il-pubbliku.

Filwaqt illi kif diġa ingħad, fil-preżent il-pubbliku lanqas biss huwa moqdi u ċjoe mill-bajja m'għandux minn fejn jixtri xi snack jew xi drink madanakollu umilment jiġi sottomess li l-konsumatur għandu dritt li jkollu l-għażla minn fejn jixtri u dan sabiex il-pubbliku jkun jista jixtri dak li jixtieq bi prezzijiet kompetittivi u mhux jispiċċa jixtri l-prodotti bi prezzijiet ogħla minn postijiet oħra sempliċiment għaliex il-pubbliku ma jkollox għażla jew alternattiva minn fejn ikun jista jixtri l-ikel u d-drinks.

12. *Illi mingħajr preġudizzju għal-aggravji preċedenti* ***s-sitt aggravju*** *huwa ċar u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:*

    Illi b'din id-deċiżjoni, umilment jiġi sottomess li l-Awtorita tal-Artijiet aġixxiet sabiex tippermetti li l-monopolju eżistenti jibqa fis-seħħ.

    Illi bir-rispett jingħad li r-regolamenti tal-Unjoni Ewropea jipprojbixxu li b'xi mod jew ieħor jinħoloq xi monopolju.

    Illi għalhekk bir-rispett jingħad li din id-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet anke tikser ir-regolamenti tal-Unjoni Ewropea.

Għaldaqstant *l-appellanta Roseanne Mifsud filwaqt li tagħmel referenza għas-suespost, tirriżerva d-dritt li tressaq l-argumenti tagħha u l-provi ammissibli fil-liġi, titlob bir-rispett illi dan it-Tribunal jogħġbu jilqa l-aggravvji tagħha u konsegwentament tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet u jiddisponi bil-każ skond il-liġi.*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fit-23 ta' Mejju, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

> *Illi l-appellanta intavolat applikazzjoni mal-esponenti bin-numru GLA12/2021/0932 fejn hija talbet għall-'...permission for the partial change of use of the existing kiosk covered by (Enc. Permit No. 07/2019) on Government Property. The existing kiosk was intended to hire umbrellas and sunbeds at ix-Xtajta tal-Qawra, ta' Fra Ben, Qawra l/o San Pawl il-Baħar. The proposed use is to include Class 4B (specific use) for the distribution of pre-packed food (no cooking) together with the hiring of umbrellas and sunbeds'.*
>
> *Illi dik it-talba ġiet rifjutata minħabba li 'the approved use was specific to a need for the area. The proposed addition of sale of food represents a use which is already catered for in the area'.*
>
> *Illi preliminarjament, u bħala sfond għall din l-applikazzjoni, issir referenza għall-fatt li r-rikorrenti diġa tgawdi minn permess ta' encraochment. Dan il-permess jistipola li 'the site is to be used exclusively as a site for a temporary kiosk to hire*

umbrellas and sunbeds. The area of twenty square metres (20m2) must be strictly adhered to. Upon faliure to do so, the Lands Authority reserves the right to suspend the Encroachment Concession.'

Illi għalhekk din l-applikazzjoni kienet bl-intiża li titneħħa din il-kundizzjoni speċifika mill-permess ta' encroachment. Encroachment, li fl-aħħar mill-aħħar huwa titolu prekarju u ma jagħti ebda jedd, oltre dak stipulat fil-permess appożitu.

Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata minn din id-deċiżjoni u konsegwentament interponiet dan l-appell, b' numru ta' aggravji li qiegħdin jiġu imwieġba kif ġej;.

L-Ewwel Aggravju

Illi r-rikorrenti tissenjala li skontha l-esponenti ma ħaditx konsiderazzjoni tal-fatt li t-talba tagħha kienet fl-interess pubbliku u li huwa l-pubbliku li 'kien ser igwadi iktar'.

Illi l-esponenti tibda billi tissenjala li hija għamlet dawk il-konsiderazzjonijiet kollha neċessarji u relevanti sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha. Ma ħadet l-ebda konsiderazzjoni żejda, u bil-wisq anqas ma naqqset milli tagħmel xi konsiderazzjoni partikolari.

Illi oltre dan, jiġi senjalat li l-imsemmijja konsiderazzjonijiet iridu jsiru fid-dawl tal-liġi, u tal-obbligi impost mill-leġislatur fuq l-istess esponenti. F' dan ir-rigward issir referenza għall- artiklu 7 (ċ) tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn l-Awtorita' hija obbligata primarjament li tassigura li jsir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika.

Illi għalhekk, l-esponenti primarjament, kif għamlet, kellha taċċerta li hija taderrixxi ma dan l-obbligu impost fuqha. Oltre minn dan, l-argument illi huwa fl-interess pubbliku li r-rikorrenta tipprovdi xi servizz jew ieħor ma jistax ireġi. Is-Servizz propost (dak ta' bejgħ ta' ikel) ma huwiex xi servizz essenzjali, u dan anke skont ġurisprudenza fil-kamp amministrattiv. Ċertament ukoll, tali servizz ma jinkwadra fl-ebda definizzjoni legali ta' xi għemil fl-interess pubbliku. Il-proposta rikorrenti jekk xejn ser tkun beneffiċjali b' mod kummerċjali, u mhux f' xi interess pubbliku.

It-Tieni Aggravju

Illi permezz ta' dan l-aggravju, ir-rikorrenti tissenjala li skontha ma hemm l-ebda gabbana, kiosk jew ħanut li toffri lill-pubbliku bejgħ ta' drinks jew ikel fil-bajja magħrufa ta' Fra Ben ġewwa l-Qawra.

Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw dak li qed jallegaw. Jiġi senjalat ukoll li dan l-Aggravju huwa kunfliġġenti meta ikkomparat mal-aggravji rikorrenti sussegwenti.

Illi l-esponenti qiegħeda tifhem li dan l-aggravju qiegħed isir fid-dawl tat-tieni parti tar-rifjut tagħha. Għalhekk l-esponenti tissenjala li tali raġuni ma speċifikatx il-bajja ta' Fra Ben, iżda titkellem dwar 'use... catered for in the <u>area</u>' b' mod ġenerali.

Illi insinwazzjonijiet rigwardanti aċċessi għall-kiosks oħra fil-viċin, u jew proposti lir-rikorrenti minn individwi li jużaw il-bajja ma huma ta l-ebda relevanza f' dan il-proċess ta' reviżjoni amministrattiva.

<u>It-Tielet Aggravju</u>

Illi dan l-aggravju jiċċentra mal-fatt mhux kontestat li l-appellanta ma qiegħdix titlob li tkabbar l-istruttura (kisok) in kwistjoni.

Illi l-esponenti tissenjala li hija fl-ebda lok ma indikat li dan ir-rifjut huwa ibbażat fuq it-tkabbir tal-istruttura, jew li għamlet xi konsiderazzjoni f' dan ir-rigward.

Konsegwentament dan l-aggravju ma jista qatt ireġi, stante li tali konsiderazzjonijiet ma serviet tal-ebda bażi għad-deċiżjoni tal-esponenti.

Illi dan ser ikompli jiġi trattat u pruvat ukoll fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

<u>Ir-Raba' Aggravju</u>

Illi ir-rikorrenti ħassitha aggravata wkoll minħabba li skontha dak propost u mitlub ma huwiex ta deterrent, jew inkonvenjent għall-pubbliku, u li dan anzi ser iwassal għall-servizz aħjar lill-pubbliku. Tissenjala wkoll li ma huwa ser jiġi kreat l-ebda inkonvenjent hekk kif m'huwa ser ikun hemm l-ebda tkabbir tal-istruttura u mhux ser jiġi iġġenerat xi duħħan jew irwejjaħ tal-ikel.

Illi l-esponenti, bħall fl-aggravju preċedenti, tissenjala li r-rifjut tagħha ma huwiex ibbażat fuq xi waħda mill-konsiderazzjonijiet elenkati mir-rikorrenti f' dan l-aggravju. Ir-rifjut tal-esponenti ma huwiex ibbażat fuq id-daqs tal-istruttura jew xi irwejjaħ jew dħaħen. Għalhekk, in vista ta' dan, dan l-aggravju ma jistax ireġi.

<u>Il-Ħames Aggravju</u>

Illi permezz ta' dan l-aggravju ir-rikorrenti issostni li d-deċiżjoni tal-Awtorita' tmur kontra l-ispirtu tal-Kompetittivita'.

Illi l-esponenti, filwaqt li tissenjala li dak li allegat irid jiġi ppruvat minn min jallega, tindika ulterjorament li d-deċiżjoni tagħha hija primarjament ibbażata fuq l-aħjar amministrazzjoni tal-art skont kif trid il-liġi u kif ġja su-elenkat.

Illi d-deċiżjoni tal-esponenti ma hijiex qiegħeda tmur kontra l-ispirtu tal-kompettitivita', imma hija ibbażata fuq l-aħjar amministrazzjoni tal-art.

<u>Is-Sitt Aggravju</u>

Illi permezz ta' dan l-aggravju, ir-rikorrenti tissenjala li l-'Awtorita' aġġixxiet sabiex tippermetti l-monopolju eżistenti jibqa fis-seħħ'.

Illi bħall f' kull aggravju ieħor, kull ma jiġi allegat irid jiġi ippruvat minn min jallega. Oltre dan jiġi senjalat ukoll li dawn il-proċeduri odjerni huma ta' natura

> *amministrattiva, u li għalhekk, l-eżami li għandu jsir huwa dwar jekk l-esponenti kinietx amministrattivament korretta meta waslet għad-deċiżjoni tagħha.*
>
> *Illi l-esponenti m'aġġixxietx sabiex tippermetti jew tagħti xi lok għall xi monopolju kif qed jiġi allegat. Hija aġġixxiet fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-art.*
>
> *Illi l-esponenti ma kisret l-ebda regolamenti jew xi liġi tal-Unjoni Ewropea, anzi tissenjala li d-deċiżjoni tagħha hija skont kif ma trid il-liġi. L-imsemmijja deċiżjoni hija waħda raġjonevoli u skont kif trid il-liġi.*

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti appellanti, 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-rikorrenti ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra li hija rċeviet fil-21 ta' April, 2022, li permezz tagħha ġiet infurmata bis-segwenti, u ċioe`:

With reference to your application, to submit a Development Permission Application with the Planning Authority, the Lands Authority has assessed and decided upon the request as follows:

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:

a) The approved use was specific to a need for the area. The proposed addition of sale of food represents a use which is already catered for in the area.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fl-14 ta' Marzu 2019 ir-rikorrenti u Philip Mifsud ingħataw konċessjoni ta' *encroachment* fuq ix-xtajta tal-Qawra, fil-limiti magħrufa bħala Ta' Fra Ben, San Pawl il-Baħar. Din il-konċessjoni tippermetti lir-rikorrenti sabiex jużaw għoxrin metru kwadru (20mk) ta' art pubblika biex fuqha jpoġġu gabbana temporanja biex jikru umbrellel u *sunbeds*

u dan għall-perjodu mill-15 ta' Mejju 2019 sal-15 ta' Ottubru, 2019, versu l-ħlas ta' sebat elef u sitt mitt ewro (€7600).

Antonia Farrugia, *case officer* mal-Awtorita` intimata, xehdet illi hija ppreparat rapport fuq l-applikazzjoni tar-rikorrenti fejn issenjalat is-segwenti, u ċioe`:

The current encroachment concession is for a kiosk to be used as a storage to hire sun beds and umbrellas. Applicant is proposing to partially alter condition 4 of the concession to include selling pre-packed food. This proposal would therefore entail the change of use to a Class 4B (specific use) for the distribution of pre-packed food (no cooking) together with the hiring of umbrellas and sunbeds.

Hija rrakommondat li l-applikazzjoni tiġi milqugħa.

Hija spjegat ukoll illi ressqet dan ir-rapport quddiem il-Kumitat li jiddeċiedi applikazzjonijiet simili, fejn il-Kap Eżekuttiv iddeċieda li jirrifjuta t-talba tar-rikorrenti għar-raġunijiet indikati fid-deċiżjoni appellata.

Fiona Sayan, *senior manager* fis-sezzjoni tal-*encroachments* tal-Awtorita` intimata, xehdet illi meta l-applikazzjoni odjerna kienet qed tiġi diskussa rriżulta li kien hemm tliet (3) gabbani oħra jservu ikel u xorb fil-qrib u għalhekk ħassew li ma kienx hemm il-ħtieġa li jkun hemm gabbana oħra li toffri l-ikel. Hija spjegat ukoll illi l-konċessjoni oriġinali kienet ingħatat għall-kiri ta' umbrellel u *sunbeds* u mhix prassi tal-Awtorita` li tbiddel l-użu. Mistoqsija mid-difensur tar-rikorrenti kif allura ġewwa l-Għadira hemm gabbani li jbiegħu kemm l-ikel u wkoll jikru l-umbrellel u s-*sunbeds*, ix-xhud wieġbet li jekk qed jagħmlu hekk, dan qed jagħmluh b'mod abbużiv.

Ir-rikorrenti xehdet illi sa minn meta bdiet tikri l-umbrellel u s-*sunbeds* in-nies kienu jitolbuha biex tbiegħ ilma, kafe' jew ġelati. Meta hija kienet tinformahom li ma tistax tbiegħ dawn l-affarijiet in-nies kienu jgergru stante li biex jaslu sal-ewwel gabbana li toffri l-ikel u xorb hemm żewġ telgħat. Spjegat ukoll illi meta tinqala' xi emerġenza u jkun hemm bżonn ftit ilma, l-*life guards* ikollhom imorru għand gabbana li qiegħda fit-triq, fejn allura jgħaddu diversi minuti sakemm tingħata l-assistenza.

Ikkunsidra:

Illi ai termini tal-artikolu 7(2)(c) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorita` intimata għandha l-funzjoni 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 bħall-perimetru tal-kosta,* ***ix-xtut****, portijiet, mollijiet, puntuni, portbeaches, postijiet ta' nżul, irmiġġi, kanali, akwadotti, lagi, spieri naturali, irdum, widien, pjazez pubbliċi, toroq, sqaqien, korsiji, rotot ta' aċċess għall-postijiet pubbliċi oħra inkluż dawk li jwasslu għall-perimetru tal-kosta, boskijiet, parki, żoni ta' importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta' importanza kulturali, soċjali, jew storiċi;"*

Għalhekk kwalunke persuna jew entita` li tkun trid twettaq kwalunkwe attivita`, kemm kummerċjali u kemm mod ieħor, fuq l-imsemmija żoni pubbliċi trid tikseb il-kunsens tal-Awtorita` intimata. Di fatti, kif ġia ingħad hawn fuq, l-Awtorita` intimata kkonċediet għoxrin metru kwadru ta' art pubblika favur ir-rikorrenti biex minnha tiġġestixxi n-negozju tagħha. Illi permezz tal-applikazzjoni odjerna r-rikorrenti qiegħda titlob li jinbidel parzjalment l-iskop għal liema tali konċessjoni ingħatat. L-Awtorita` intimata rrifjutat tali talba għar-raġunijiet indikati fid-deċiżjoni appellata, u ċioe`:

1. **Illi l-iskop tal-konċessjoni li ngħatat lir-rikorrenti kien wieħed speċifiku għall-bżonnijiet taż-żona; u**
2. **Li kien hemm diġa' gabbani oħra li kienu joffru servizz ta' bejgħ ta' ikel fiż-żona.**

Illi r-rikorrenti ressqet sitt aggravji kontra d-deċiżjoni appellata, liema aggravji jistgħu jiġu sintetizzati hekk, u ċioe`:

1. L-Awtorita` intimata ma kkunsidratx l-interess pubbliku, u ċioe` li l-pubbliku se jkun moqdi aħjar;
2. Li hi mhux qed titlob li tkabbar l-istruttura, iżda biss li tbiddel l-użu ta' parti minnha;
3. Id-deċiżjoni appellata tmur kontra l-ispirtu tal-kompetittivita` u kwindi tippermetti li jibqa' fis-seħħ monopolju.

Illi t-Tribunal ikkunsidra kemm id-daqs u kemm il-lok fejn qiegħda l-gabbana in kwistjoni. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll rapport b'*site map* tal-Perit Michael Camilleri fejn iddikjara li l-eqreb gabbana hija ċirka disgħin (90) metru 'il bogħod mill-gabbana tar-rikorrenti. Min-naħa l-oħra Fiona Sayan spjegat illi fil-viċinanzi hemm tliet (3) gabbani minn fejn in-nies li jkunu fuq il-bajja jistgħu jixtru ikel u xorb, pero` r-rikorrenti tirribatti dan l-argument u tgħid li l-aċċess għal dawn il-gabbani huwa diffiċli għax hemm żewġ telgħat wieqfa.

Illi bir-rispett kollu lejn l-argument tar-rikorrenti, kull min imur fil-bajja in kwistjoni ikun jaf fejn se jmur u l-ostakoli li jista' jiltaqa' magħhom, dan għaliex huma evidenti minn qabel wieħed jibda nieżel għall-bajja. Dan ifisser

li persuna tagħżel liberament li tagħmel hekk minkejja l-iskomdu li jista' jkun hemm. Illi kwindi l-fatt li l-eqreb gabbana hija madwar disgħin metru 'l bogħod, li fil-fehma tat-Tribunal mhix xi distanza esaġerata, u hemm triq ftit wieqfa biex tilħaqha, bl-ebda mod ma jagħti sostenn lill-argument imressaq mir-rikorrenti tan-neċessita` li jkun hemm bejgħ ta' ikel u xorb proprju mill-gabbana ġestita minnha. L-istess jista' jingħad għaċ-ċirkostanza fejn xi ħadd ikollu bżonn xi ftit ilma. Apparti l-fatt li l-*life guards* għandhom ikunu attrezzati b'ċerti neċessitajiet għall-għajnuna fil-pront, ċertament l-argumenti mressqa mir-rikorrenti ma jiġġustifikawx illi hija tingħata l-permess mitlub.

Illi kif ġie muri iktar 'il fuq, l-Awtorita` intimata għandha d-dover li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli. Fil-fehma tat-Tribunal, la darba l-Awtorita` ikkonċediet is-sit in kwistjoni għal użu speċifiku ta' kiri ta' *sunbeds* u umbrellel, bl-ebda mod ma tista' tiġi sfurzata sabiex tikkonċedi dak li qed titlob ir-rikorrenti. Illi meta kienet qed tikkunsidra l-applikazzjoni oriġinali għall-konċessjoni tal-*encroachment* għall-gabbana, l-Awtorita` ħasset li kellha tagħti tali konċessjoni sabiex il-pubbliku jkun moqdi bis-servizz ta' **kiri ta' umbrellel u *sunbeds*.** Issa l-Awtorita` tħoss li ma hemmx bżonn li l-art pubblika, anke jekk se tinżamm l-istess *foot print* tal-gabbana, sservi wkoll sabiex jinbiegħ ikel u xorb. Illi kif spjegat Fiona Sayan, l-Awtorita`, bħala prassi, ma tikkonċedix li minn gabbana jinkrew umbrelel u *sunbeds* u kif ukoll jinbiegħ ikel. Illi fit-trattazzjoni orali d-difensur tar-rikorrenti saħaq illi l-prassi msemmija mhux qiegħda tiġi applikata ma' kulħadd l-istess u semma' diversi stabbilimenti ġewwa l-bajja tal-Għadira li jbiegħu kemm ikel u xorb u kif ukoll jikru *sunbeds* u umbrelel. Illi t-Tribunal jirrileva li ma għandu ebda prova ta' dan il-fatt u jekk l-Awtorita` intimata proprju ngħatax tali konċessjonijiet. It-Tribunal jifhem illi jekk l-Awtorita` għandha prassi, din għandha tapplika għal kulħadd bl-istess mod. Jekk qiegħed isir xi abbuż allura l-Awtorita` għandha tara li tali abbuż ma jibqax isir ħalli ċ-ċittadin ma jingħatax l-impressjoni li l-abbuż qiegħed isir bil-barka tal-Awtorita` intimata.

Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata wkoll għaliex fil-fehma tagħha d-deċiżjoni appellata tmur kontra l-ispirtu tal-kompetittivita` u kwindi tippermetti li jibqa' fis-seħħ monopolju. Illi apparti l-fatt li fil-madwar hemm iktar minn gabbana waħda li sservi ikel u xorb, l-Awtorita` intimata għandha dritt tiddeċiedi f'liema lokalitajiet u żoni hija tippermetti li jsir użu partikolari mill-art pubblika. Jekk l-Awtorita` intimata kienet tal-fehma illi fuq xatt pubbliku, viċin il-baħar m'hemm ebda ħtieġa li jkun hemm il-bejgħ ta' ikel u xorb u dan anke, fost oħrajn, għaliex fil-viċinanzi hemm offrut tali servizz, dan ma jfissirx illi b'xi mod qiegħda tmur kontra l-ispirtu tal-kompetittivita`. Illi hawn non si tratta illi xi entita` governattiva ċaħdet permess ta' negozju li xi persuna sabiex tiġġestixxi negozju ta' ikel u xorb minn fond privat. Hawn si tratta ta' art pubblika li fit-teorija għandha titgawda mill-pubbliku kollu in ġenerali. Il-fatt

li l-Awtorita` intimata tkun qiegħda tagħti konċessjoni lil individwu partikolari dejjem ifisser li jkun qed jitnaqqar il-godiment tal-pubbliku in ġenerali ta' dik l-art, anke jekk dan isir versu korrispettiv. Dan ifisser illi l-Awtorita`intimata għandha diskrezzjoni wiesgħa, dejjem fil-parametri tal-liġi, dwar x'tippermetti jew x'ma tippermettix li jsir fuq art pubblika. Illi għalhekk, anke jekk kif diġa' intqal iktar 'il fuq, bit-talba mressqa mir-rikorrenti mhux se titkabbar il-*foot print* tal-konċessjoni, l-Awtorita` intimata għandha d-dritt u d-dmir li tiddeċiedi x'ikun l-aħjar użu li tal-art pubblika, dejjem fil-parametri tar-raġjonevolezza.

Ilii għalhekk wara li dan it-Tribunal qies l-assjem tal-provi, ma jsib xejn ċensurabbli fl-użu tad-diskrezzjoni użata mill-Awtorita` intimata sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha. Isegwi li l-eċċezzjonijet tal-Awtorita` intimata jirriżultaw mistħoqqa in kwantu l-istess Awtorita` ma aġixxietx *ultra vires*.

DECIDE

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

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur