TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH
B.A., LL.D., M. Jur. (Eur Law), Dip. Trib. Eccles. Melit.

Rikors Numru 11/2022 SG

Antonia Said

Vs

Awtorita' tal-Artijiet

Illum it-Tnejn, 19 ta' Ġunju 2023

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' Antonia Said tal-21 ta' Diċembru 2022 fejn ġie premess u mitlub:

Illi r-rikorrenti hija s-sid ta' restaurant fl-indirizz 20/21 Pjazza l-Arċipriet Martin Camilleri, Nadur, Għawdex;

Illi r-rikorrenti Antonia Said talbet lill-Awtorita' tal-Artijiet sabiex testendi area ta' mhux aktar minn sittax-il metru kwadru (16m.k.) biex jitpoġġew imwejjed u siġġijiet u dan kif mogħti fil-konċessjoni oriġinali diversi snin ilu.

Illi preżentament l-esponenti għandha permess għall-area ta' ftit aktar minn għaxar metri kwadri (10m.k.).

Illi din it-talba tar-rikorennti ġiet irrifjutati u dan minkejja li oriġinarjament r-rikorrenti kellha konċessjoni biex tuża area ta' sittax-il metru kwadru (16m.k.) kif ukoll minkejja li dan it-Tribunal permezz ta' deċiżjoni mogħtija fl-erbgħa (4) ta' April tas-sena kurrenti (2022) fir-Rikors numru 7/2021 fl-ismijiet 'Antonia Said vs Awtorita' tal-Artijiet', kien laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u ċioe' li 'id- deċizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tirrifjuta l-applikazzjoni GLA12/2021/0700 sottomessa mir- rikorrenti għandha tiġi riveduta u revokata in kwantu din tirrigwarad l-estensjoni tal-area għall- imwejjed u siġġijiet għal sittax-il metru kwadru (16m.k.)';

Illi wara din id-deċiżjoni r-rikorrenti ssottomettiet talba ġdida li kellha n-numru GLA12/2022/1231 liema talba kienet biss 'to extend area for tables and chairs up to 16 meters square';

Illi din it-talba li ġiet rifjutata mill-Awtorita' tal-Artijiet u r-rikorrenti ġiet infurmata b' dan permezz ta' ittra datata' tnax (12) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) u li kopja tagħha qed tiġi annessa ma dan ir-rikors bħala Dokument 'A';

Illi f' din l-ittra r-raġuni ta' rifjut kienet waħda u ċioe'

'The proposal seeks to place tables and chairs as an extension to the existing encroachment concession, which extension lies in front of third party property. Consent from third parties is required regardless of the distance between their property and the proposed OCA. The proposal therefore runs counter to the provisions of Policy P18 of the OCA policy.'

Illi r-rikorrenti qed tappella minn din id-deċiżjoni dwar t-tkabbir tal-area għall-sittax-il metru kwadru (16m.k.);

Illi din l-area tiġi faċċata tar-restaurant tagħha u dan kuntrarjament għal dak indikat fl-ittra ta' rifjut u bejn l-area li fuqha applikat u propjeta' ta' terzi hemm bankina wiesa' li fuqha ma saret l-ebda applikazzjoni;

Illi dwar dan il-punti u din il-policy kkwotata mill-Awtorita' intimata diġa saru sottomissjonijiet fid-dettal u ngabu diversi provi fir-Rikors Numru 7/2021 u t-Tribunal ta' interpretazzjoni tagħhom pero l- istess Awtorita' intimata qed tibqa tirrifjuta li toħroġ dan il-permess;

Illi r-rikorrenti Antonia Said ħassitha aggravata minn din id-deċiżjoni u għalhekk qed tirrikorri quddiem dan l-Onorabbli Tribunal biex tappella u toġġezzjona minn din id-deċiżjoni ai termini tal-Artiklu 57 tal-Kap 563 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet);

Għaldaqstant r-rikorrenti titlob umilment illi dan l-Onorabbli Bord jiddeċidi li :-

1) *Id-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tirrifjuta l-applikazzjoni GLA12/2022/1231 sottomessa mir-rikorrenti għandha tiġi riveduta u revokata;*

2) *Konsegwetament tordna li l-Awtorita' ntimata marret kontra d-deċiżjoni mogħtija mit- Tribunal Amministrattiv stess fl-erbgħa (4) ta' April tas-sena kurrenti (2022) fir-Rikors numru 7/2021 fl-ismijiet 'Antonia Said vs Awtorita' tal-Artijiet';*

Ra r-risposta ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet tat-28 ta' Diċembru 2022 fejn ġie eċċepit:

"1. ILLI l-appell intavolat mir-rikorrenti huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandu jiġi michud bl-ispejjeż.

2. ILLI bid-dovut rispett l-mertu ta' l-applikazzjoni in kwestjoni diga' kienet mertu ta' applikazzjoni oħra u appell ieħor li llum għadda in gudikat u allura l-appellanti ma tistax terġa' tinterponi appell dwar l-istess mertu meta l-fatti tal-każ baqgħu l-istess kif ser jiġi spjegat iktar 1 quddiem. Dan jikkostitwixxi abbuż tal-proċedura u li wkoll iwassal għan-nullita' ta' dan l-appell;

3. ILLI 1-appellanti ma tistax tabbuża mill-proċedura u toqgħod tinterponi appell wara l-ieħor meta l-mertu huwa l-istess bit-tama li xi darba tasal x'imkien;

4. ILLI dan l-appell qed issir sussegwenti għall-applikazzjoni michuda mill- Awtorita' li ġġib in-numru GLA12/2022/1231 liema applikazzjoni saret in segwitu għall-deċiżżjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal każ numru 7/2021SG fl- ismijiet Antonia Said vs Awtorita' tal-Artijiet fl-4 ta' April 2022 dwar applikazzjoni numru GLA12/2021/0700;

5. ILLI l-applikazzjoni ġdida sottomessa mill-appellanti titratta dwar l-istess mertu u liema applikazzjoni reġgħet giet michuda mill-Awtorita' u allura għall-darb'oħra l-appellanti qed terġa' tinterponi appell;

6. ILLI kemm-il darba it-tieni applikazzjoni saret in segwitu għad-deċiżżjoni ta' dan it-Tribunal, tajjeb li wieħed jara eżattament u effettivament x'qal u ordna it-Tribunal;

7. ILLI s-sentenza mogħtija minn dan it-Tribunal fl-4 ta' April 2022 fil-każ 7/2021, dan l-istess Tribunal kien ċar ħafna kwantu qal li:

> *Madanakollu, dan it-Tribunal iqis ukoll li fl-aħħar premessa tagħha, ir-rikorrenti sostniet li hija tħossha aggravata minn din id-deċiżjoni u għalhekk qed tressaq dan l-appell. It-Tribunal fela sew kemm il-pjanti u kemm ir- ritratti eżebiti fl-atti proċesswali. Illi huwa ferm evidenti li f' dan il-każ hemm distanza ta' madwar 4.5 metri minn quddiem il-proprjeta' ta' terzi. In fatti, jidher li hemm bankina ferm wiesa' kif ukoll hemm sigar kbar f' dawn l- istess ambjenti. Dan ukoll irriżulta mix-xhieda prodotti u mid-domandi li saru mill-abbli legali ta' Antonia Said waqt eżami u kontroeżamijiet li saru tax-xhieda mressqa.*

F' għajnejn it-Tribunal, dawn il-fatturi ma ġewx mogħtija l-attenzjoni rekwiżita meta kienet qed tittieħed id-deċiżjoni mit-Tribunal.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-attivita` li jistgħu jiġġeneraw l-imwejjed u siġġijiet proposti mhumiex ser ifixklu jew joħolqu xi ostakoli għall-pubbliku. Langas ma huwa tal-fehma li ser jinħoloq xi preġudizzju għal terzi persuni. Dan kif qed jingħad tenut kont tal-wisa' ta' din il- bankina u tal-fatt li hemm siġar li jistgħu jservu ta' delimitazzjoni ċara bejn il-bankina u l-parti fejn qed jintalab li tiġi estiża l-bankina b' timber like decking ħalli fuqha jitpoġġew imwejjed u siġġijiet. Huwa minnu li skont il-policy viġenti (P18), hemm ir-rekwiżit li jiġi l-kunsens tas-sidien ta' proprjetajiet ta' terzi persuni, iżda din il-policy tagħmilha ċara li tapplika fejn ikun hemm area in front of a third party property. F' dan il- każ, hemm bankina ta' wisa' ta' 4.5 metri quddiem din il-propjreta' ta' terzi persuni u kif ukoll hemm sigar. Huwa minnu wkoll li l-Awtorita' ta' l-Artijiet għandha l-kompitu li fl-amministrazzjoni ta' l-art pubblika, tkun gusta u ragjonevoli filwaqt li tibbilanċja wkoll id-drittiiet privati ta' terzi u l-interess pubbliku vis a vis it-talba tar-rikorrenti.

Madanakollu, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-area tinsab faċċata tal-proprjeta' ta' l-applikanta u hemm spazju konsiderevoli 'l bogħod mill-proprjeta' ta' terzi persuni. Dak l-ispazju konsiderevoli ta' 4.5 metri bl-ebda mod ma qed issir xi applikazzjoni fuqhu mir-rikorrenti Said. In vista ta' dan, it-Tribunal iqis li l-Awtorita` intimata sejjset id- deċiżjoni tagħha fuq kunsiderazzjonijiet żbaljati u/jew irrilevanti, peress li ma ħaditx in konsiderazzjoni d- distanza li hemm eżistenti bejn is-sit fejn qed tintalab l- permess għal imwejjed u siġġijiet u l-pożizzjoni tal- proprjetajiet ta' terzi persuni.

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq enunċjati, qiegħed jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti li kienet fis-sens li d-deċiżżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tirrifjuta l-applikazzjoni GLA12/2021/0700 sottomessa mill-applikanta għandha tigi riveduta u revokata in kwantu din tirrigwarda l-estensjoni tal-area għall-imwejjed u siġġijiet għal sittax-il metru kwadru (16m.k.)

8. *ILLI kif qal tajjeb it-Tribunal meta qed nitkellmu fuq art pubblika, l-Awtorita' tal-Artijiet għandha responsabilitajiet kbar u trid timxi skrupolożament mal- ligi, regoli u policies tagħha. Jiżdied jingħad li f'dan il-każ ukoll hemm involuti liġijiet, regoli u polices marbuta mal-ippjanar u*

li allura huma regolati u applikati minn Awtorita' oħra li hija totalment distinta mill-Awtorita' appellata u li din tal-aħħar ma għandna ebda awtorita' jew kompetenza li tirregola li b'xi mod tinterferixxi jew tindaħal fihom;

9. *ILLI hekk kif ġiet sottomessa l-applikazzjoni GLA12/2022/1231, l-Awtorita' għamlet l-eżerċizzju opportun anki fid-dawl tad-deċiżżjoni mogħtija minn dan it-Tribunal fil-każ 7/2021 u dan kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni ta' dan l- appell;*

10. *ILLI 1-Awtorita' reġgħet daħlet fil-mertu, ikkunsidrat il-liġijiet u policies applikabbli* **u** *reggħet ikkonkludiet li din l-applikazzjoni għandha tiġi michuda abbażi tar-raġunijiet mogħtija in precedenza u cioe' li jinħtieġ il-kunsens tat- terzi a bazi ta' dak mitlub mill-artikolu 71(4) tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta li huwa l-Att dwar l-Ippjanar;*

11. *ILLI bid-dovut rispett dak li qal it-Tribunal fis-sentenza tal-4 ta' April 2022 jista' appunti jwassal għall-eżerċizzju li jmur olter mill-kompetenza u rwol tal- Awtorita' appellata. Jekk hemm policy tal-Awtorita' tal-Ippjanar li tesiġi l- kunsens tat-terzi u l-policy tal-Awtorita' appellata hija bbażżata fuq l-policy tal-Awtorita' tal-Ippjanar, l-Awtorita' tal-Artijiet ma tistax tissorvolha jew tinjorha;*

12. *ILLI jekk kif qed jngħad ma hemm ebda pregudizzju jew ostakolu lid-drittijiet ta' terzi, u allura fl-opinjoni tal-appellanti hija daqshekk ċara, allura l-istess appellanti messha għamlet dan l-eżerċizzju baziku u ssodisfat dan ir-rekwiżit u appuntu gabet il-kunsens jew 'no objection' mingħand terzi.*

13. *ILLI b'dan il-mod l-Awtorita' appellata kienet mhux biss tkun konfortata imma wkoll ikollha rekwiżit li jkun ġie sodisfatt skont il-policies applikabbli;*

14. *ILLI meta ssir talba minn kull applikant, kull talba jkollha r-rekwiżiti u kriterji tagħha u l-Awtorita' tavża minn qabel lill-applikant dwar il-proċedura in kwestjoni. Hawnhekk l-appellanti ġiet infurmata għall-iktar minn darba l- ostakolu x'inhu. Bid-dovut rispett dak li ġie dikjarat u interpretat mit-Tribunal fis-sentenza tiegħu, ma jista' qatt jissostitwixxi ruħu ma' dak li jirrekjedu l- liġijiet speċjalment jekk jirrigwardjaw awtorita' li lanqas biss kienet parti mill- ewwel kawża.*

15. *ILLI meta t-Tribunal fis-sentenza tal-4 ta' April 2022 qal li: F' għajnejn it- Tribunal, dawn il-fatturi ma ġewx mogħtija l-attenzjoni rekwiżita meta kienet qed tittieħed id-deċiżjoni mit-Tribunal, meta mbagħad l-Awtorita' rċeviet it-tieni applikazzjoni inkludiet fl-eżerċizzju tagħha dak li f'għajnejn it- Tribunal ma' ġiex mogħti l-attenzjoni rekwiżita. Minkejja li ġiet mogħtija l-attenzjoni rekwiżita, l-Awtorita' xorta waħda waslet għall-istess konklużżjoni* **u** *r-raġuni hija waħda semplici ħafna - li l-policy tal-Awtorita' tal-Artijiet hija marbuta mal-policy u l-liġi tal-Awtorita' tal-Ippjanar u mhux vici versa. Sakemm il-policy tal-Awtorita' tal-Ippjanar tibqa kif inhi, l-Awtorita' tal- Artijiet trid timxi magħha;*

16. ILLI għalhekk qed jingħad li l-ostakolu li hemm għas-suċċess ta' din l- applikazzjoni jista' jitneħħa biss billi l-applikanta tikseb il-permess jew no objection ta' terzi.

Għaldaqstant u in vista tal-premess, l-Awtorita' appellata qed titlob lil dan l- Onorabbli Tribunal sabiex jichad l-appell u jikkonferma d-deċiżżjoni mogħtija mill- istess Awtorita'.

Bl-ispejjeż kontra l-appellanti."

Ra d-dokumenti eżebiti.

Sema' x-xhieda prodotta.

Ra l-atti kollha inkluż l-atti tal-kawża allegata li ġġib in-numru 7/2021 SG fl-istess ismijiet.

Ra li dan ir-rikors ġie differit għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fil-mori ta' din il-kawża, instemgħet ix-xhieda tal-case officer Antonia Farrugia. Ġiet ippreżentata nota b' dokumenti mill-Awtorita' ta' l-Artijiet kif ukoll saret l-allegazzjoni tal-atti bin-numru 7/2021. Mill-bqija, il-partijiet irrimettew ruħhom għall-atti.

Dan it-Tribunal qies it-talba u r-risposta ppreżentati fl-atti ta' din il-kawża.

Jibda billi jirrileva illi din il-proċedura ġiet instigata wara li l-applikazzjoni numru GLA12/2022/1231 fejn intalab "*to extend pavement and extend area for tabls and chairs up to 16m2"* ġiet rifjutata mill-Awtorita' intimata permezz ta' deċiżjoni datata 12 ta' Diċembru 2022. L-awtorita' sostniet li l-metru ta' din l-applikazzjoni diga' kienet il-mertu ta' applikazzjoni oħra u għalhekk ma jistax jiġi interpost appell mill-ġdid. Madanakollu, dan it-tribunal assolutament ma jaqbilx ma' tali eċċezzjoni. Antonia Said ġiet in fatti infurmatha fl-istess deċiżjoni tat-12 ta' Diċembru 2022 li kellha d-dritt li tappella ai termini ta' l-artikolu 57 tal-Kap 563. In oltre, din id-deċiżjoni ingħatat fir-rigward ta' applikazzjoni ġdida li saret għal proposta oħra li saret li lanqas ma hija identika għal dak li kien intalab fl-applikazzjoni preċedenti bin-numru GLA 12/2021/0700.

Dan it-Tribunal qies ukoll li skont l-istess risposta, l-Awtorita' saħqet li hija għamlet l-eżerċizzju opportun anki fid-dawl tad-deċiżjoni mogħtija fil-kawża numru 7/2021, reġgħet daħlet fil-mertu, kkunsidrat ligijiet u policies applikabbli u l-applikazzjoni ġiet miċħuda a bażi ta' dak mitlub mill-artikolu 71(4) tal-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Ġie sostnut li hija l-policy tal-Awtorita' tal-Ippjanar li teżiġi l-kunsens tat-terzi u l-policy tal-Awtorita' ntimata hija bbażata fuq il-policy ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar, liema policy ma tistax tissorvolha jew tinjoraha l-istess Awtorita' ta' l-Artijiet.

Dan it-Tribunal qies li fid-deċiżjoni datata 12 ta' Diċembru 2022, l-Awtorita' spjegat ir-raġuni tar-rifjut peress li:

"*the proposal seeks to place tables and chairs as an extension to the existing encroachment concession, which extension lies in front of third party property. Consent from third parties is required regardless of the distance between their property and the proposed OCA. The proposal runs counter to the provisions of Policy P 18 of the OCA policy.*"

L-istess Antonia Farrugia xehdet f' dawn il-proċeduri u sostniet li : "*ir-rifjut huwa a bazi fuq policy P 18 bhala rridu consent ghax l-extension tat-tables and chairs li tpoggew quddiem third party property, allura hemmhekk tidhol l-OCA policy, P18 inkunu rridu no objection mit-third party.*"

It-Tribunal iqis li minn evalwazzjoni tal-atti allegati u mill-atti odjerni, jirriżulta ben evidenti li f' dan il-każ hemm distanza ta' madwar 4.5 metri minn quddiem il-proprjeta' ta' terzi. Hemm bankina wiesa' flimkien ma' siġar kbar. Dan it-Tribunal fis-sentenza tiegħu għall-proċedura bin-numru 7/2021 kien għamilha ċara li dawn il-fatturi ma ġewx mogħtija l-attenzjoni rekwiżita meta kienet qed tittieħed id-deċiżjoni mit-Tribunal, u dana iktar u iktar meta l-policy P 18 li tirrikjedi l-kunsens tas-sidien ta' proprjetajiet ta' terzi persuni ssemmi li din il-policy tapplika fejn ikun hemm *area in front of a third party property* u mhux f' ambjenti fejn hemm madwar 4.5 metri minn quddiem il-proprjeta' tat-terzi u kif ukoll hemm siġar.

Dan it-Tribunal iqis li nonostante li d-deċiżjoni tiegħu kienet tant ċara fis-sens li f' każ ta' applikazzjoni ġdida, l-Awtorita' kellha tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi, jirriżulta li meta in fatti ġiet ippreżentata din l-applikazzjoni odjerna, dawn il-fatturi ġew għal kollox injorati. Dan irriżulta b' mod skjaċċanti mix-xhieda tal-case officer li xehdet f' dan ir-rigward:

"*Dr Chris Said; Mela f' daik il-kaz it-Tribunal kien qal li l-Awtorita' ma haditx in konsiderazzjoni li hemm erba' metri u nofs (4.5m) mill-faccata tat-third party sa fejn hemm l-applikazzjoni, hux hekk?*
Ix-xhud: Dak li ntqal.

Dr Chris Said: Dak li ntqal fid-decizjoni, jigifieri din intom ma hadtuhiex in konsiderazzjoni fid-decizjoni taghkom?

Ix-xhud: Skont id-decizjoni li hadna waqt il-viewing ta' din l-applikazzjoni, ahna mxjena skond l-OCA. Fl-OCA ma jghidlekx kemm irid ikun hemm distanza jekk ikun hemm jigifieri tables and chairs quddiem third party. Issa f' adan il-kaz baqa' bl-istess raguni li l-Lands Authority qed titlob it-third party consent, l-istess haga.

Dr Chris Said: Bqajtu zzommu r-raguni originali fuqha. Kienet inghatat id-decizjoni f' April li ghadda.

Ix-xhud: Ezatt.

Dr Chris Said: Minkejja li kien hemm id-decizjoni tat-Tribunal hux hekk?

Ix-xhud: Ezatt."

In vista ta' din ix-xhieda, jirriżulta li f' dan il-każ odjern, iż-żewġ fatturi li dan it-Tribunal kien qies li kellhom jiġu kkunsidrati mill-Awtorita' ta' l-Artijiet fl-ipproċessar ta' dik it-talba, reġgħu ma ġewx ikkunsidrati meta ġiet sottomessa l-applikazzjoni mertu ta' din il-proċedura odjerna.

Dan it-Tribunal iqis li dawn il-fatturi u ċioe' li hemm bankina ta' wisa' ta' 4.5 metri quddiem din il-proprjeta' ta' terzi persuni u li hemm ukoll siġar, għandha tittieħed in konsiderazzjonei meta l-awtorita' tkun qiegħda tipproċessa t-talba ta' l-applikanta. Għaldaqstant, dan it-tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita' intimata sejjset id-deċiżjoni tagħha fuq kunsiderazzjonijiet żbaljati u/jew irrilevanti peress li ma ħaditx in konsiderazzjoni d-distanza li hemm eżistenti bejn is-sit fejn qed tintalab il-permess għal imwejjed u siġġijiet u l-pożizzjoni tal-proprjetajiet tat-terzi persuni.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, dan it-Tribunal qiegħed jirrevoka għall-effetti kollha tal-liġi d-deċiżjoni appellata (Dok A eżebita mar-rikors ta' appell) filwaqt li jiċħad ir-risposta tal-Awtorita` intimata. Dwar it-tieni talba tar-rikorrenti, dan it-Tribunal qiegħed jistieden lill-Awtorita' intimata sabiex tqis mill-ġdid it-talba tar-rikorrenti filwaqt li waqt li tkun tagħmel tali eżerċizzju tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li Policy 18 tapplika għal fejn it-talba tkun qed issir *in front of a third-party property,* mentri fil-każ odjern, hemm siġar u distanza ta' 4.5 metri minn fejn qed issir it-talba għal permessi ta' l-imwejjed u siġġijiet u l-proprjeta' ta' terzi persuni.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` intimata.

(ft) Dr. Simone Grech
President tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur