MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

29 ta’ April 2024

Rikors Numru 114/2023

Alen Osman

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta’ **Alen Osman** ippreżentat fis-27 ta’ Ottubru 2023 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

Illi dan huwa appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta’ Malta minn deċiżjoni ta’ l-Awtorita` ta’ l-Artijiet datata id-9 t’ Ottubru 2023, kopja ta’ liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ‘Dok AO1’;

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti;

1. *ILLI, r-rikorrenti huwa s-sid u l-operator tal-istabbiliment bl-isem ta’ Mama’s Sugar li jinsab fi Triq ix-Xatt tal-Imsida.*

2. *ILLI, permezz ta’ ittra datata 9 ta’ Ottubru 2023 (File Number L/316/2023 u Application Number GLA12/2023/0203) l-esponent ġie mgħarraf illi l-applikazzjoni tiegħu għal “no objection in principle” To propose to Install a timber platform on road opposite snack bar with tables and chairs and umbrellas at Site ifo 56A, Ta Xbiex Sea Front, Ta’ Xbiex, ma ġietx milqgħuha;*

3. *Illi ai termini tal-istess ittra, kopja ta' liema qed tiġi annessa u immarkata bħala Dok AO1, ir-raġuni għaċ-ċaħda tat-talba tal-esponent kienet is-segwenti:*

   The proposal runs counter to Policy P4 of the OCA Policy which states that OCAs shall not normally be permitted on pedestrian public footpaths, which are either adjacent to arterial roads or located in close proximity to fast moving traffic. This shall safeguard the safety and comfort of the patrons against vehicle conflict, noise and air pollution. The proposed OCA is along a main road, heavily used by fast moving vehicular traffic and public transport. There is no precedent on the said main road of extending the outdoor catering area, by way of encroachment over parking spaces.

4. *Illi fil-fehma tal-esponent id-deċiżjoni ta' rifjut tal-Awtorità intimata hija waħda kompletament żbaljata u li ma ssib l-ebda riskontru fil-fatt jew fid-dritt;*

5. *Illi, esponenti huwa aggravat b'tali deċiżjoni u għalhekk qiegħed jinterponi dan l-umli appell (ossia oġġezzjoni) bis-segwenti aggravji u dan ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *ILLI, tajjeb li jiġi rimarkat li l-proposta in kwistjoni ma taqbiżx il-limiti tal-faċċata tal-istess propjeta' u għaldaqstant hija ta' spazju wieħed ta' parkeġġ. Lanqas ma huwa jiġi propost mill-esponent xi forma ta' struttura li tagħlaq għal kollox l-aċċess għall-pubbliku għal bankina adjaċenti jew għat-teħid ta' parkeġġi li huma reservati għal vetturi ta' individwi li jbatu minn xi forma ta' diżabilita'.*

7. *Issir referenza għal P8 tal-Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Space, liema 'policy' hija dik li proprju għandha tirregola kull talba għall-ħruġ ta' permess għat-tqegħid ta' siġġijiet u mwejjed, li tgħid hekk:*

   "In the case where the Outdoor Catering Area is directly adjacent to parking spaces, the permitting Authorities may consider requests for extending the Outdoor Catering Area over parking spaces. However, each case shall be assessed on its own merits and the extension over the parking space shall consist of an easily removable, reversible / demountable timber platform."

8. *Jirriżulta ċar illi it-telf ta' spazju għal parkeġġ ma jwassalx awtomatikament għaċ-ċaħda għall-ħruġ ta' 'no objection in principle'. Minflok, l-Awtorita' u l-Bord għandhom jikkunsidraw il-fattispecie ta' kull każ waħdieni.*

9. *Inoltre, kif jirriżulta minn ċirkolari tal-Awtorita' tal-Ippjanar b'numru ta' referenza 2/17 it-tqegħid ta' siġġijiet u mwejjed fuq parkeġġ seta' jiġi kkunsidrat ukoll fid-dawl ta' possibilita' u infurzar ta' 'planning gain'. F'dan iċ-ċirkolari jingħad proprju hekk:*

   "The Planning Authority Executive Council has decided that in the case of removal of on-street parking spaces for placing of tables and chairs a planning gain shall be imposed. This is to be calculated, as twice the number of parking spaces being removed – the first for the removal of the parking space itself and the other to make up for the additional

parking generation. The contribution for each space is to reflect the planning contribution which applies for the area."

10. *ILLI, inoltre, għandu jiġi rilevat li l-applikazzjoni tal-esponenti tirrigwarda t-teħid ta' parkeġġ wieħed sabiex titpoġġa pjattaforma temporanja fejn jitqegħdu s-siġġijiet u l-imwejjed. F'dan l-ambitu, meta wieħed jikkunsidra l-fatt illi dan in-numru huwa wieħed de minimis, magħdud mal-fatt illi, fit-triq fejn qiegħed jiġi propost li ssir l-applikazzjoni hija f'parti tal-lokalità li qiegħda tiġi riġenerata bħala parti minn sforz Nazzjonali sabiex jiġi kreat ambjent ta' rikreazzjoni għall-pubbliku, ma jissussitux l-elementi elekanti fid-deċiżjoni tal-Bord.*
11. *Illi, in oltre, kif jirriżulta mill-pjanta annessa mal-applikazzjoni u hawn immarkata bħala Dok AO2, il-proposta għall-imwejjed u siġġijiet mhux ser tkun qegħda tostakola l-aċċess għat-trasport pubbliku u passaġġi pedonali. Jidher biċ-ċar fil-proposta li ser jitħalla spazju sabiex ikun hemm aċċess liberu u ampju kemm għat-trasport pubbliku u kif ukoll fil-passaġġi pedonali.*
12. *ILLI, in oltre, għandu jiġi rilevat illi fir-rigward tal-argument tas-safety and comfort of the patrons against vehicle conflict, noise and air pollution, l-esponent jirrileva illi jeżistu diversi sforzi sabiex jimmitigaw tali possibli inkonvenjent, anke bħala konsegwenza naturali tal-avvanzi li qed naraw fl-aħħar snin. Wieħed għandu jsemmi, inter alia, street furniture ta' sigurta li tista' titpoġġa, u l-użu ta' vetturi elettriċi li minnhom infusom inaqqsu l-imsemmi inkonvenjent. Di più, wieħed għandu jinnota illi tali triq ma tippermetti sewqan b'veloċità għolja u għalekk il-periklu li jista jinħoloq huwa wieħed minimu.*
13. *ILLI, għaldaqstant, l-esponenti qiegħed jintavola l-proċeduri odjerni quddiem dan l-Onorabbli Tribunal għall-konsiderazzjoni għaqlija u superjuri tal-kwistjonijiet imqanqlin f'dan ir-Rikors.*

GĦALDAQSTANT, in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti, kif ukoll dawk ir-raġunijiet kollha li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-Rikors, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata kontenuta fl-ittra ta' rifjut tagħha datata 9 t' Ottubru 2023 u dan prevja kwalunkwe ordni u/jew provvediment meqjus opportun sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tiegħu, blispejjeż kontra l-Awtorità intimata. B'riżerva għal kull azzjoni oħra riżervata lill-esponenti skond il-Liġi."

Ra r-risposta tal-Awtorita` intimata ppreżenata fl-20 ta' Novembru 2024 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Appell ta' Alan Osman K.I. 156046A*
2. *Illi r-rikorrent issottometta applikazzjoni għall-imwejjed u siġġijiet, referenza GLA 12/2023/0203:- 'Propose to install timber platform on road opposite Snack Bar with tables and chairs'*
3. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet kienet ċaħdet din l-applikazzjoni minħabba s-segwenti raġunijiet "The proposal runs counter to Policy P4 of the OCA Policy which states that OCAs shall not be normally permitted on pedestrian public foothpaths which are either adjacent to arterial roads or located in close proximity to fast moving traffic. This shall safeguard the safety and comfort of the*

patrons against vehicle conflict, noise and air pollution. The proposed OCA is along a main road, heavily used by fast moving vehicular traffic and public transport. There is no precedent on the said main road of extending the OCA area by way of encroachment over parking spaces"

4. *Illi l-appellant ħassu aggravat u interpona dan l-appell*
5. *L-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*

I. *Illi t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma fis-sustanza liema deċizjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*

II. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorita' tat raġuni dettaljata skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u kwotat speċifikament skont liema policy 'Guidelines on Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces' qed tittieħed id-deċiżjoni odjerna;*

III. *Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorita' intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna*

IV. *Illi di piu', l-Awtorita' tal-Artijiet spjegat fid-dettal li b'dak p0ropost kien ser ipoġġi s-saħħa u sigurta' tal-konsumaturi tal-istabbiliment stess f'riskju, hekk kif qed jiġu proposti imwejjed u siġġijiet fuq zona pedonali li tmiss eżatt ma' arterja prinċipali li hi traffikuża u frekwentata anke mit-trasport pubbliku;*

V. *Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti bl-ebda mod ma kkontreadixxa jew ressaq 'il quddiem xi tip ta' argument li jmeri dan il-fatt magħruf u ta' importanza vitali*

VI. *Hu r-responsabbilta' tal-Awtorita' tal-Artijiet li tara li ma tagħtix konċessjonijiet fuq art tal-Gvern li jistgħu jkunu ta' periklu, kemm għal min juża s-servizz li għalih ikun intalab l-encroachment, kif ukoll għall-pubbliku in ġenerali;*

VII. *Illi l-argumenti li ntużaw mir-rikorrenti u cioe', li jista' jipprovdi xi għamara partikolari sabiex tnaqqas xi tip ta' riskju, ma kinitx informazzjoni li ngħatat fuq stadju ta' applikazzjoni li abbażi tagħha ingħatat id-deċizjoni tal-Awtorita' intimata u bid-dovut rispett huma raġunijiet frivoli u m'għandhom xedjn minn loġiku hekk kif l-Awtorita' appellata ma tistax tifhem x'tip ta' street furniture tista' tintuża biex jekk jinqala' inċident vettura ma tmurx għal fuq persuna li tkun qed tuża s-servizz tal-imwejjed u siġġijiet fejn qed ikun propost permezz tal-applikazzjoni mertu tal-appell de quo;*

VIII. *Illi inoltre b'dak propost f'din l-applikazzjoni, jekk jinħoloq preċedent u għalhekk tkompli titnaqqas iż-żona pubblika li tista' titgawda minn kulħadd;*

IX. *Illi fuq din iż-żona kienet diġa' ttieħdet deċiżjoni simili, fejn il-Qorti tal-Appell ivverifikat ir-ragunijiet simili li ngħataw fid-deċizjoni tal-Awtorita'. Illi għalhekk permezz ta' din id-deċiżjoni l-Awtorita' intimata qed timxi skont deċiżjoni li għadda dan it-Tribunal u kkonfermat fl-Appell fuq l-istess żona fejn i9ntalbet ukoll konċessjoni b'encroachment għall-imwejjed u siġġijiet,* ***(Rikors 117/2019.LM Deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell meħuda fis-sittax ta' Diċembru, elfejn u għoxrin Jeffrey Friggieri vs Awtorita' tal-Artijiet)***

X. *Illi fuq il-punt ta' tables and chairs kien hemm diversi sentenzi ta' dan l-Onorabbli Tribunal, fosthom Anthony Vella Vs L-Awtorita' tal-Artijiet[1]:*

Illi kif diġa' ingħad f'sentenzi oħra ta' dan it-Tribunal l-operaturi tan-negozji jridu jifhmu illi m'għandhom l-ebda dritt sagrosant illi għaliex għandhom stabbiliment neċessarjament l-Awtorita' intimata trid takkomodahom u tirduppjalhom is-seating capacity bil-konċessjonijiet fuq art pubblika. L-art pubblija hija art li għandha titgawda minn kulħadd

---

[1] TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA 3 ta' Frar 2020 Rikors Numru 62/2019 Anthony Vella Vs L-Awtorita' tal-Artijiet

u jekk fil-passat ingħataw ċerti konċessjonijiet ma jfissirx illi l-Awtorita' preżenti ma tistax tirrevedi policies biex taqdi aħjar il-funzjonijiet tagħha, fost oħrajn li tamministra bl-aħjar mod possibbli l-art pubblika. Dan dejjem sakemm din il-funzjoni tezerċitaha b'mod ġust u raġjonevoli

XI. Illi ssir referenza ukoll għal rikors numru 73/21, datat 17 ta' April 2022, Paul Lapira vs Awtorita' tal-Artijiet, ukoll quddiem dan l-Onorabbli Tribunal, fejn it-Tribunal qal li 'filwaqt li jifhem li kull operatur jixtieq jimmassimizza l-ispazju li fih qed jopera l-istabbiliment tiegħu, ifakkar li ħadd m'għandu jippretendi b'xi dritt li għandu jagħmel dan a skapitu ta' negozji oħrajn jew tal-pubbliku in ġenerali. It-Tribunal jirrileva li kull konċessjoni li tingħata mill-Awtorita' intimata sabiex jitpoġġew imwejjed u siġġijiet fuq art pubblika tkun qiegħda ċċaħħad lill-pubbliku in ġenerali milli jgawdu liberament l-istess art ...'

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni a GLA 12/2023/0203 u jiċħad l-appell fl-intier tiegħu.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilu permezz ta' ittra datata 9 ta' Ottubru 2023 fejn ġie nfurmat illi l-applikazzjoni tiegħu għal *no objection* da parti tagħha għall-proposta tiegħu sabiex jinstalla pjattaforma tal-injam, sabiex fuqha jpoġġi mwejjed u siġġijiet, fit-triq faċċata ta' *snack bar* ġewwa Ta' Xbiex Seafront, Ta' Xbiex kienet qiegħda tiġi rifjutata għar-raġunijiet segwenti:-

> ***The proposal runs counter to Policy P4 of the OCA Policy which states that OCAs shall not normally be permitted on pedestrian public footpaths, which are either adjacent to arterial roads or located in close proximity to fast moving traffic. This shall safeguard the safety and comfort of the patrons against vehicle conflict, noise and air pollution. The proposed OCA is along a main road, heavily used by fast moving vehicular traffic and public transport. There is no precedent on the said main road of extending the outdoor catering area, by way of encroachment over parking spaces.***

Illi mill-atti jirriżulta illi l-applikazzjoni kienet tinvolvi t-teħid ta’ spazju ta’ parkeġġ wieħed. Illi għalhekk ir-rikorrenti issottometta li dan ma kien se joħloq ebda inkonvenjent jew preġudizzju għall-aċċess pubbliku jew passaġġi pedonali. In oltre, fir-rikors promutur semma li li kieku kellu jittieħed dan l-ispazju, huwa kien lest li jħallas il-*planning gain* li setgħet tiġi mposta mill-Awtorita` tal-Ippjanar a tenur taċ-Ċirkolari PA 2/17.

Illi fir-rigward tar-raġuni mogħtija dwar l-istorbju u t-tniġġiż li jista’ jkun hemm a detriment tal-konsumaturi, ir-rikorrent saħaq li dan jista’ jiġi minimizzat fost oħrajn bi *street furniture* u l-użu ta’ vetturi elettriċi. Di piu` jisħaq illi t-triq fejn huwa ppropona l-iżvilupp ma tippermettix sewqan b’veloċita` kbira u kwindi l-perikolu li jista’ jkun hemm huwa wieħed minimu.

Min-naħa l-oħra, Kenneth Dingli, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, xehed illi fil-passat kien hemm appell simili għal dak odjern, u ċioe` Rikors Nru. 117/19 fejn dan it-Tribunal u l-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) kienu taw raġun lill-Awtorita` intimata fiċ-ċaħda tagħha għal permess fi spazju ta’ parkeġġ fl-istess triq.  Stqarr illi wara dik id-deċiżjoni, l-Awtorita` baqgħet issegwi l-istess insenjament   għal dik it-triq partikolari, u ċioe` minn fejn il-Knisja tal-Imsida sal-istabbiliment magħruf bħala Mamma Mia. Ix-xhud esebixxa għadd ta’ *case officer reports* li jixhdu illi proposti simili fl-istess triq kollha ġew rifjutati.

Ikkunsidra:

Illi mill-pjanta esebita mal-applikazzjoni jirriżulta illi dak li qed jiġi propost mir-rikorrent huwa li jokkupa spazju ta’ vettura biex jitpoġġew numru ta’ mwejjed u siġġijiet fl-istess spazju, liema spazju jiġi faċċata tal-bieb prinċipali tal-istabbiliment. Jirriżulta li l-istess stabbiliment huwa ntiż bħala negozju ta’ *snack bar* u li fuq ġewwa tiegħu se jkollu numru ta’ żgħir ta’ mwejjed. Illi skont il-pjanta annessa mal-applikazzjoni, l-ispazju li r-rikorrent applika dwaru kien se jkun bejn żewġ spazji oħra ta’ parkeġġ. Pero` mir-ritratt esebit mir-rikorrent a fol. 56 tal-proċess jirriżulta illi dan il-parkeġġ se jkun proprju l-ewwel wieħed hekk kif wieħed idur minn ġo triq sekondarja.

Illi fit-trattazzjoni orali tagħha, d-difensur tar-rikorrent saħqet illi l-Awtorita` intimata ma għamlet ebda studju dwar il-*flow* tat-traffiku fiż-żona qabel ma waslet għad-deċiżjoni tagħha. Illi bir-rispett kollu lejn dan l-argument, ma hemm bżonn ebda tip ta’ studju profond sabiex wieħed jifforma l-opinjoni tiegħu jekk l-istess triq

hijiex waħda traffikuża jew le. Biżżejjed jingħad illi minnha jgħaddu ammont kbir ta' karozzi tat-trasport pubbliku li jkunu ġejjin minn Tas-Sliema.

Illi dan it-Tribunal, wara li ħa in konsiderazzjoni l-argumenti mressqa waqt it-trattazzjoni orali, ma jara xejn irraġjonevoli fid-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata li trid tissalvagwardja lill-pubbliku in ġenerali, *inter alia*, minn xi diżgrazzja. It-Tribunal jisħaq illi t-toroq huma intiżi għall-vetturi filwaqt li l-bankini huma ntiżi biex jintużaw mill-pubbliku li jkun għaddej minn fuqhom. Di piu` hija realta' li fiż-żona in kwistjoni hemm problema kbira ta' parkeġġ ta' vetturi u kwindi jekk se jittieħed anke post wieħed ta' parkeġġ dan huwa ta' preġudizzju kbir għall-pubbliku in ġenerali. Dan iktar u iktar meta wieħed jikkunsidra li l-Awtorita` intimata diġa kellha numru ta' talbiet biex fl-istess triq jingħataw iktar permessi ta' *encroachment* biex jittieħdu parkeġġi u minflokhom jitpoġġew imwejjed u siġġijiet. Naturalment jekk l-Awtorita` tikkonċedi lil stabbiliment wieħed ikun diffiċli biex tiġġustifika ċaħda ta' permess għal stabbiliment ieħor fl-istess triq. Għaldaqstant, id-deċiżjoni appellata għal dak li għandu x'jaqsam sigurta` u nuqqas ta' parkeġġ hija waħda raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi.

Illi għalhekk dan it-Tribunal qiegħed jaqbel ma' dik il-parti tad-deċiżjoni li bħala raġuni għaċ-ċaħda semmiet il-perikolu tal-klijenti in vista tat-traffiku, tal-istorbju u tat-tniġġiż tal-arja. Pero` dan it-Tribunal ma jaqbilx maċ-ċitazzjoni li għamlet l-Awtorita` tal-OCA Policy P4 u dan għaliex il-Policy P4 tirrigwarda *"pedestrian public footpaths"*. Mill-atti ma jirriżultax illi r-rikorrent talab in-*no objection* tal-Awtorita` għal xi żvilupp fuq il-bankina, għalkemm naturalment xi tip ta' ostakolu għall-*flow* tal-utenti tal-bankina se jinħoloq la darba l-ikel u x-xorb sabiex jiġu kkonsumati fuq barra jrid jinħareġ minn ġewwa l-ħanut. Pero` it-Tribunal iqis li din ir-raġuni kienet irrilevanti fil-każ odjern u għaldaqstant se jkun qiegħed jirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni fejn issemmiet l-OCA Policy P4.

Għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi ċ-ċaħda tal-applikazzjoni tar-rikorrent għandha tiġi konvalidata pero` se tkun qed tirrevoka parzjalment ir-raġunijiet mogħtija għall-istess deċiżjoni.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiddisponi mill-appell tar-rikorrent u mill-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata billi jikkonvalida dik il-parti tad-deċiżjoni fejn sar rifjut tal-applikazzjoni li taqra hekk, u ċioe "***The proposed OCA is along a main road, heavily used by fast moving vehicular traffic and public transport. There is no precedent on the said main road of extending***

the outdoor catering area, by way of encroachment over parking spaces” filwaqt li jirrevokaha f'dik il-parti li tgħid is-segwenti, u ċioe` “***The proposal runs counter to Policy P4 of the OCA Policy which states that OCAs shall not normally be permitted on pedestrian public footpaths, which are either adjacent to arterial roads or located in close proximity to fast moving traffic. This shall safeguard the safety and comfort of the patrons against vehicle conflict, noise and air pollution.”***

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur