MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

06 ta' Frar 2025

Rikors Numru 71/2024

Mario Camilleri

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Mario Camilleri** ippreżentat fis-6 ta' Awwissu 2024 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

Illi l-esponent ippreżenta talba lill-Awtorita intimata fit-termini t'Artiklu 71 (4) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta, n-numru tal-applikazzjoni tiegħu huwa ***GLA12/2024/0119****. L-iskop ta' din l-applikazzjoni huwa sabiex huwa jkun jista jopera mobile kiosk fuq art mhux użata f'Triq Schembri, il-Ħamrun.*

Illi l-Awtorita intimata permezz ta' ittra datata fil-31 ta' Lulju 2024, ċaħdet it-talba għat-tali konċessjoni fit-termini t'Artiklu 31(g)(H) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-esponent iħoss ruħu aggravat minn din is-sentenza u għalhekk qiegħed jadixxi dan it-tribunal jirrevedi tali deċiżjoni.

Illi l-esponent iħoss li d-deċiżjoni mogħtija ma kienetx waħda raġonevoli u dan għas-segwenti raġunijiet. L-Awtorita intimata targumenta li fit-triq su indikata diġa hemm abbundanza ta' fondi kummerċjali li joperaw u li għalhekk mhux opportun li jinfetaħ ieħor.

Illi bid-dovut rispett, f'din it-triq jeżistu żewg restaurants u takeaway biss. Għandu jingħad pero li dik it-triq hija twila ħafna u mhix strettament riżervata bħala żona residenzjali essendo li hemm skola, u hemm ukoll ground tal-football. Naturalment meta jkun hemm il-logħob hemm in-necessita li jkollok stabbilimenti tal-catering, li jkunu tal-kiosk u mhux restaurants per se minħabba konsiderazzjonijiet ekonomiċi.

Illi l-istess għandu jingħad għal dak li jikkonċerna skola, l-istudenti li jattendu l-iskola m'għandhomx minn fejn jixtru takeaway ħlief li jkollhom jaqsmu l-main road b'periklu għalihom.

Illi għalhekk huwa kontduċenti li ħdejn l-iskola jkun hemm kiosk u mhux il-kuntrarju.

Illi in oltre, l-Awtorita intimata targumenta li l-kiosk "would also negatively impinge on the rights of the adjacent property owners in terms of easements and outlook onto a public space".

Illi dan mhu vera xejn peress is-sit indikat fl-applikazzjoni mill-esponent hija l-hinn mill-bankini u mit-triq, u allura l-esponent ma jistax jifhem x'riedet tgħid eżatt l-Awtorita intimata b'rimakri tagħha su imsemmija.

Illi anzi kif l-esponent ħa jkollu ampja opportunita juri dan it-tribunal, is-sit in kwistjoni qed tintuża minn nies bħala dump.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil dan it-Tribunal sabiex iħassar u jirrevoka id-deċiżjoni mogħtija fit-31 ta' Lulju 2024 mill-Awtorita intimata, u jordna l-istess Awtorita intimata takkolji t-talba tiegħu mertu ta' dan l-appell.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` intimata** ppreżentata fid-19 ta' Awwissu 2024 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Mario Camilleri detentur tal-karta tal-identità bin-numru 320363M, reġistrat fil-Qrati tal-Ġustizzja (Malta) nhar is-sitta (6) ta' Awwissu tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024).*

2. *Illi r-rikorrenti permezz t'applikazzjoni intavolata mal-Awtorità esponenti bin-numru GLA12/2024/0119, talab "Placement of a mobile kiosk on disused land".*

3. *Illi permezz ta' ittra datata il-wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024), l-applikant ġie infurmat illi t-talba tiegħu ġiet rifjutata ai termini tal-Artiklu 31(g)(H) billi "The placing of a kiosk in this zone of a public realm is not desirable since the facility would constitute an additional commercial outlet in an area which is already rife with small to medium catering establishments. The encorachment concession is therefore considered as superflous to the needs of the area. The developlment of a kiosk would also negatively impinge on the rights of the adjacent property owners in terms of easements and outlook onto a public space". Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala **"DOK A"**.*

4. *Illi r-rikorrent ħassu aggravat u interpona dan l-appell.*

5. *Illi l-appell tar-rikorrenti huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi muri f'din ir-risposta u fil-mori tal-kawża.*

Fatti

1. *Illi l-applikant qed jitlob konċessjoni ta' encroachment għat-tqegħid ta' kjosk fil-Ħamrun.*

2. *Illi skont ir-rekords attwali tal-Awtorità tal-Artijiet is-sit inkwistjoni fejn l-applikant talab sabiex iqiegħed il-kjosk tiegħu, jinsab fil-kors li jiġi akkwistat.*

3. *Illi għalhekk l-applikazzjoni odjerna kellha tiġi miċħuda peress li l-Awtorità tal-Artijiet ma tistax taċċetta rikjesti/talbiet għal biċċa art sabiex wieħed iwaqqaf kjosk permanenti fuq art pubblika li fuqha ma kienx hemm il-pjan li fuqha isir dan it-tip ta' żvilupp.*

4. *Illi apparti minn hekk il-proposta tar-rikorrent ma setgħetx tiġi aċċettata peress li t-tqegħid ta' kiosk hija meqjusa bħala attività ta' natura kummerċjali li f'din it-triq hija waħda pjuttost abbundanti.*

5. *Illi b'referenza għal dak li jsemmi r-rikorrenti rigwardanti r-ristoranti u take aways, f'din it-triq ma jeżistux biss żewg ristoranti u take away, imma fi Triq Schembri hemm minn tal-inqas ħdax il-ristorant/cafeteria/take away, kif ser jiġi muri fil-mori tal-kawża.*

6. *Illi dan apparti l-fatti illi fi Triq St. Joseph High Street li tiġi right angle ma Triq Schembri fl-istess lokalità, tista' tgħid li kull erba' passi hemm ristorant/cafeteria/take away u kien appuntu għalhekk illi fl-ittra intqal li dik l-area "is already rife with small to medium catering establishments".*

7. *Illi għal dak li jgħid ir-rikorrent għar-rigward l-istudenti tal-iskola, primarjament il-gvern qed jippromwovi sabiex l-istudenti ma jiklux ikel mhux tajjeb għas-saħħa saħansitra illum il-ġurnata l-istudenti qas ħelu ma jistgħu jieħdu magħhom l-iskola.*

8. *Illi kif intqal iktar 'l fuq anka jekk stess wara jew qabel il-ħinijiet tal-iskola dawn l-istudenti iridu jixtru dan it-tip ta' ikel hemm numru sostanzjali ta' ristoranti/cafeterias/take aways, minn fejn jistgħu jagħmlu dan kif ser jiġi pruvat fil-mori tal-kawża, fl-istess triq.*

9. *Illi dan apparti l-fatt illi ġewwa l-iskola stess hemm canteen minn fejn l-istess studenti jistgħu jixtru x'jieklu u għalhekk ma jkollhomx il-bżonn jew htieġa li jixtru minn barra l-iskola.*

10. *Illi kuntrarjament għal dak li jgħid ir-rikorrent, fejn applika l-esponenti huwa ezatt mal-bankina u ma triq u dan u kif juri d-dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK B**" illi hija l-pjanta li ppreżenta r-rikorrenti stess mal-applikazzjoni tiegħu.*

11. *Illi fuq kollox ukoll, kif inhi Triq Schembri l-ebda post ma huwa "'l hinn mill-bankini u mit-triq" u lanqas ma hu minnu illi l-area li jirreferi għaliha r-rikorrenti hija dump site.*

12. *Illi iktar minn hekk fejn propona li jagħmel il-kjosk ir-rikorrenti l-istudenti se mai iridu jixtru minn dan il-kjosk xorta waħda iridu jaqsmu t-triq allura l-element ta' periklu jibqa' hemm.*

Bonus paterfamilias

1. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet għandha l-irwol u obbligu li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod possibli u għandha taġixxi bħala bonus paterfamilias u dawn id-dmirijiet u obbligazzjonijiet huma naxxenti mill-liġi u proprju Artiklu 7 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta u Artiklu 3 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Illi huwa l-irwol tal-Awtorità ai termini tal-liġi suċitata li tassigura li jsir l-aħjar użu tal-art pubblika inkluż dik odjerna, u dan skont iċ-ċirkostanzi kemm tal-art partikolari u kif ukoll tal-ħtiġijiet tal-pubbliku u dan f'sintonija ma' dak li jrid il-Kapitolu 563 ossia ukoll id-dmir tal-Gvern li jottimizza r-riżorsa tal-art mhux biss għal xi skop solitarju, kif qed tipprova tindika r-rikorrenti bit-talba tagħha, iżda ukoll għall-iżvilupp soċjali b'mod ħolistiku.*

3. *Illi b'riferenza għal- "John Dalli (K.I. 851948M) u Louisa Dalli (K.I. 329581M) ('l-appellanti') vs. L-Awtorità tal-Artijiet" deċiża nhar it-tletin (30) ta' Novembru, tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022), il-Qorti tal-Appell qalet "Hija prerogattiva tal-Awtorità tal-Artijiet bħala amministratriċi tal-art pubblika, li tara kif tista' timmassimizza l-benefiċċju u l-użu tal-art pubblika, anki sabiex taqdi l-obbligu l-ieħor impost fuqha li tamministra l-art pubblika bħala bonus paterfamilias."*

*Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a formali konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex **jiċħad** l-aggravji kollha u t-talba tal-appellant u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni GLA12/2024/0119 meħuda nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024), stante l-fatt li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità hija:*

a) *waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza;*
b) *waħda li ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti;*
c) *waħda li tinkludi raġuni skont il-prinċipju amministrattiv stabbilit, "the duty to give reason";*
d) *waħda li kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni tal-istess Awtorità.*

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilu permezz ta' ittra datata 31 ta' Lulju 2024 li permezz tagħha ġie nfurmat illi l-applikazzjoni tiegħu sabiex tagħti l-kunsens tagħha sabiex jipproċedi

b'applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar għat-tpoġġija ta' *mobile kiosk* fuq art pubblika kienet ġiet rifjutata għas-segwenti raġuni, u ċioe`:

The placing of a kiosk in this zone of a public realm is not desirable since the facility would constitute an additional commercial outlet in an area which is already rife with small to medium catering establishments. The encorachment concession is therefore considered as superflous to the needs of the area. The developlment of a kiosk would also negatively impinge on the rights of the adjacent property owners in terms of easements and outlook onto a public space

Illi għalhekk, minn kif fehem it-Tribunal, l-Awtorita' intimata rrifjutat l-applikazzjoni abbażi ta' żewġ kunsiderazzjonijiet, u ċioe`:

1. Illi hemm biżżejjed negozji tal-ikel fl-inħawi u li għalhekk m'hemmx bżonn ta' ebda kiosk ieħor;
2. Illi l-kiosk se jimpatta negattivament fuq id-drittijiet tal-proprjetajiet adjaċenti f'termini ta' servitujiet fuq spazju pubbliku

Kieron Ellul, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, xehed illi huwa ħadem fuq l-applikazzjoni tar-rikorrent. Spjega li d-direzzjoni tal-Kap Eżekuttiv fuq applikazzjonijiet għal konċessjoni ta' art pubblika biex jitpoġġa kiosk hija li ma tingħatax tali konċessjoni sakemm ma jkunx hemm *masterplan*. Spjega li fil-madwar hemm ħafna negozji tal-ikel u kien għalhekk ukoll li l-Awtorita` intimata ma laqgħatx it-talba tar-rikorrent.

F'xhieda ulterjuri s-Sur Ellul xehed illi fil-passat ir-rikorrent kien applika għal *encroachment* fuq l-istess sit biex ipoġġi mwejjed u siġġijiet viċin stabbiliment li kellu. Peress li l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ma approvatx l-iżvilupp tal-istabbiliment, il-permess finali ta' *encroachment* qatt ma ngħata mill-Awtorita` intimata.

Ir-rikorrent xehed li huwa għamel riċerka dwar iż-żona fejn jixtieq jarma l-kiosk u sab li kien hemm nuqqas ta' ħwienet li jbigħu *light snacks*. Spjega li fl-inħawi hemm skola, *nursery* tal-*football* u skola taż-żfin u għalhekk huwa kien tal-fehma illi kien hemm bżonn li t-tfal isibu minn fejn jixtru xi ikel li ma hux offrut minn ħwienet oħra li hemm fil-madwar.

Il-Perit John Spiteri, xehed illi huwa ġie nkarigat mir-rikorrent biex japplika għal *encroachment* biex l-istess rikorrent ipoġġi kiosk fuq art pubblika. Spjega li llum il-ġurnata f'din il-biċċa art jintefa' ħafna skart u li bil-pjanijiet li għandu r-rikorrent, mhux se jkun hemm tfixkil tal-*flow* tal-pubbliku.

L-Awtorita` intimata esebiet għaxar (10) ritratti ta' stabbilimenti tal-ikel li hemm fl-inħawi tas-sit mertu tal-applikazzjoni tar-rikorrent.[1] Madanakollu jirriżulta illi fir-rigward sebgħa (7) minn dawn l-istabbilimenti ma teżisti ebda liċenzja biex joperaw da parti tal-Awtorita` għat-Turiżmu. L-Awtorita` intimata esebiet ukoll *menu* ta' wieħed mill-istabbilimenti li hemm viċin tas-sit in kwistjoni biex turi li kuntrarjament għal dak li xehed ir-rikorrent, l-istess stabbiliment joffri *light snacks* kif kellu ħsieb li joffri r-rikorrent.[2]

Ikkunsidra:

Illi mill-assjem tal-provi jirriżulta illi fil-viċinanżi tas-sit in kwistjoni hemm għadd ta' stabbilimenti tal-ikel, minn pastizzeriji sa ristoranti. Jirriżulta wkoll illi l-maġġorparti ta' dawn l-istabbilimenti tal-ikel ma humiex koperti b'liċenzji biex joperaw bħala tali.

Illi jirriżulta li pero` l-Awtorita` intimata deherilha li hemm biżżejjed stabbilimenti tal-ikel fil-madwar u li għalhekk ma hemm ebda bżonn li tikkonċedi art pubblika biex jitpoġġa kiosk fuq l-istess art biex ibiegħ prodotti tal-ikel. Illi filwaqt li t-Tribunal jirrileva illi l-Awtorita` intimata m'għandha ebda mansjoni legali biex tirregola s-suq tal-istabbilimenti tal-ikel, għandha pero` l-mansjoni li tamministra l-art pubblika bħala *bonus pater familias*. Dan ifisser illi trid tevalwa kif inhu l-aħjar mod li l-art pubblika tiġi użata, iktar u iktar, fejn jidħlu l-konċessjonijiet ta' art pubblika għal interessi privati fejn għalhekk il-pubbliku in ġenerali jkun se jiġi mċaħħad milli juża l-istess art liberament.

Illi għalhekk filwaqt li l-Awtorita` ma għandha ebda poter tirregola s-suq tal-liċenzji lil stabbilimenti kummerċjali, liema suq illum il-ġurnata huwa wieħed liberalizzat, min-naħa l-oħra għandha l-poter li tiddeċiedi x'attivita` trid li jkun hemm fuq l-art pubblika, dana dejjem sakemm l-istess deċiżjonijiet ikunu raġjonevoli.

Illi wara li t-Tribunal għamel dawn il-kunsiderazzjonijiet, huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata kienet raġjonevoli li tqis li l-art pubblika in kwistjoni ma kienx se jsir l-aħjar użu minnha jekk jitpoġġa *kiosk* biex ibiegħ ikel meta wieħed jikkunsidra li l-inħawi huma miżgħuda bi stabbilimenti tal-ikel oħra. Filwaqt li jista' jkun minnu, kif sostna r-rikorrent, li s-sit qiegħed jintuża sabiex jiġi depożitat xi skart, dan ma jfissirx illi għalhekk għandha tingħata konċessjoni biex ma jsirx l-istess abbuż. Huwa fid-dmir tal-awtoritajiet konċernati li jipprevjenu u jinfurzaw kontra kull abbuż li jista' qed isir fuq is-sit. Pero` li tingħata biċċa art pubblika lill-privat bħala soluzzjoni għal abbuż ta' rimi ta' skart ċertament ma hijiex l-aħjar amministrazzjoni tal-art.

[1] A fol. 62 sa fol. 71
[2] A fol. 115

Illi l-Awtorita` intimata rabtet ukoll ir-raġuni għar-rifjut tagħha mal-fatt illi l-kiosk kien se jimpinġi negattivament fuq xi drittijiet ta' servitu` ta' terżi. Dwar dan ma rriżulta assolutament xejn mill-provi. Għaldaqstant fin-nuqqas totali ta' xi prova dwar it-tieni raġuni mogħtija fid-deċiżjoni appellata, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` ma ssostanzjat bl-ebda mod din ir-raġuni u għalhekk iqis l-istess bħala waħda irraġjonevoli u bla ebda bażi legali.

Illi fl-aħħarnett, it-Tribunal josserva illi fit-tieni paragrafu taħt it-Titolu "Fatti" l-Awtorita` intimata tenniet li dan is-sit għadu fil-kors li jiġi akkwistat. Għalkemm dwar dan il-fatt ma sar l-ebda aċċenn fil-kors ta' din il-kawża, it-Tribunal iqis li jekk dan huwa minnu, l-Awtorita` intimata ma tista' tikkonċedi ebda dritt lil terżi ladarba s-sit għadu mhux proprjeta` tagħha.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiddisponi mill-appell tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata billi jikkonferma l-ewwel parti tad-deċiżjoni appellata u ċioe` dik il-parti fejn ġie deċiż illi *"The placing of a kiosk in this zone of public realm is not desirable since the facility would constitute an additional commercial outlet in an area which is already rife with small to medium catering establishments"* filwaqt li jirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni fejn ġie deċiż illi *"The development of a kiosk would also negatively impinge on the rights of the adjacent property owners in terms of easements and outlook onto a public space."*

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

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

Antonella Cassar
Deputat Registratur