MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

4 ta’ Frar 2018

Rikors Numru 81/2018

Alfio Cutajar

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta’ **Alfio Cutajar** ipprezentat fis-6 ta’ Awwissu 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

“1. Illi r-rikorrenti applika ghal “No Objection in Principle” sabiex iqieghed imwejjed u siggijiet fuq pjattaforma tal-injam faccata tal-hanut Congreve Restaurant li jinsab fi Triq Congreve, Wied iz-Zurrieq, Qrendi (Nru tal-file PLA1/2018/0844 BF) (Pjanta annessa u markata “Dok. A”).

2. Illi b’decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita’ tal-Artijiet mehuda fil-5 ta’ Lulju, tas-sena 2018 l-applikazzjoni tieghu giet michuda.

*3. Illi huwa jhoss ruhu aggravat b’din id-decizjoni u ghalhekk qed jinterponi minnha appell quddiem dan it-Tribunal ai termini tal-Artikolu 57 tal-**Att Dwar l-Awtorita’ tal-Artijiet** (Kap. 563 tal-Ligijiet ta’ Malta).*

4. Illi r-raguni li nghata ghal tali rifjut kienet illi “l-progett kif propost huwa f’parti ta’ gnien pubbliku. F’area odz u se jkollu impatt viziv. (sic) » (Decizjoni annessa u mmarkata “Dok. B”).

5. Illi l-aggravju tal-appellanti jikkonsisti fil-fatt illi r-raguni moghtija mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet m’hijiex wahda sufficjenti u valida ghac-cahda tal-

*applikazzjoni tal-appellanti u dana ghaliex anke l-***Policy Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Space** *(dokument b'policy kongunta bejn il-Malta Tourism Authority, Planning Authority, Government Property Department (illum l-Awtorita' tal-Artijiet) u t-Transport Malta) jipprovdi espressament proprju ghall-possibilita` li tali mwejjed u siggijiet jitqieghdu fuq art pubbliku, inkluz allura gnien pubbliku. F'dan il-kaz l-amenita` pubblika m'hix ser tigi affetwata u dana ghaliex qed jigi propost li pjattaforma tal-injam li fuqha jitqieghdu l-imwejjed u s-siggijiet jitqieghed fuq zona li prezentement tinsab rikoperta b'hamrija.*

6. Illi perdipiu` mhux minnu li tali proposta ser ikollha xi impatt vizwali negattiv; anzi bil-kontra ta' dan il-progett propost huwa intiz proprju sabiex itejjeb l-impatt vizwali taz-zona billi parti tal-gnien b'hamrija narament indukrata tibda sservi sabiex in-nies igawdu aktar il-veduta sabiha mill-Wied minghajr ma taffetwa zoni karreggjabbli u minghajr ma jigu mittiefsa la d-drittijiet ta' terzi u lanqas id-dritt tal-pubbliku li jzur l-istess gnien.

7. Illi ta' min jinnota illi dan m'huwiex l-uniku stabbiliment ta' catering fil-wied li jarma mwejjed u siggijiet barra mill-istabbiliment tieghu. Bizzejjed wiehed isemmi l-hanut iehor maghruf li rama struttura estensiva b'ghadd ta' mwejjed u siggijiet tieghu fuq zona tal-belleview b'veduta bla mittiefsa ghal fuq il-bahar.
Ghaldaqstant in vista tas-suespost, l-appellanti titlob bir-rispett illi dan it-Tribunal joghgbu:

1. JIRREVOKA d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 5 ta' Lulju, 2018 u minflok;

2. JORDNA li l-applikazzjoni tar-rikorrenti ghat-tqeghid ta' imwejjed u siggijiet fuq pjattaforma tal-injam kif jidher fil-pjanta hawn taht annessa bhala "Dok A" tigi milqugha. »

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 20 ta' Awwissu 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazjoni numru PLA1/2018/0882 liema applikazjoni hija datata sebgha u ghoxrin (27) ta' Mejju, elfejn u tmintax (2018) 'to install a wooden platform to install outdoor tables and chair opposite Congreve Restaurant, in Triq Congreve, Wied iz-Zurrieq, Qrendi';*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 11 ta' Lulju, 2018 irrifjutat il-kunsens tagħha fil-prinċipju (objection in principle) ghall-istess applikazzjoni stante li l-proposta se "stante li l-progett kif propost huwa f'parti ta' gnien pubbliku. F'area odz u se jkollu impatt viziv";*

3. *Illi wara li ngħatat l-imsemmi rifjut ir-rikorrenti talab lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex:*

   "1. jirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 5 ta' Lulju, 2018 u minflok
   2. jordna li l-applikazzjoni tar-rikorrenti ghat-tqeghid ta' imwejjed u siggijiet fuq jattaforma tal-injam kif jidher fil-pjanta' annessa mar-rikors promutur."

4. *Illi l-aggravji migjuba mir-rikorrenti huma s-segwenti:*
   a. *Ghaliex ir-raguni mghotija m'hijiex wahda sufficjenti u valida ghaliex il-Policy Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Space tipprovdi ghall-possibilita' li jitqieghdu mwejjed u siggijiet fuq art pubblika, inkluz allura gnien pubbliku;*
   b. *Ghaliex mhux minnu li tali proposta ser ikollha impatt vizwali negattiv; u*
   c. *Ghaliex m'huwiex l-uniku stabbiliment tal-catering fil-wied li jarma mwejjed u siggijiet barra mill-istabbiliment tieghu;*

5. *Illi rigward l-ewwel aggravju m'huwiex sufficjenti illi wiehed jghid illi l-imsemmija policy tipprovdi ghall-possibilita' li jitqieghdu mwejjed u siggijiet fuq art pubblika u per konsekwenza ghandhom jithallew jitqieghdu fi gnien pubbliku. Dan ghaliex il-policy f'paragrafu 4.1.5 (i)(a) li jitkellem fuq 'Public Open Spaces : Squares, gardens or jetties or similar public space typologies' jghid illi :*

   > *"In the case of squares, gardens, jetties or similar public space typologies, the permitting Authorities shall review and assess the requests for outdoor catering areas on a case-by case basis..."*

   w'ghaldaqstant johrog car illi d-decizjoni hija wahda diskrezjonali tal-Awtorita' kkoncernata ghalkemm din ghandha tkun wahda ragjonevoli fic-cirkustanzi;
6. *Illi mill-paragrafu citat fil-paragrafu precedenti ghal dan johrog ukoll il-fatt illi decizjonijiet dwar imwejjed u siggijiet f'gonna pubblici ghandhom jigu maghmula on a case by case basis w'ghaldaqstant huwa rrilevanti li wiehed igib argument illi haddiehor inghata permess ghaliex "on a case by case basis" propju tfisser illi kull kaz irid jigi deciz fuq il-merti tieghu. Meta wiehed jikkunsidra li hawn Malta m'ghandniex ligi tal-precedent u l-kazijiet kollha teknikament jigu decizi fuq il-merti taghhom, dan l-enfasi ghandu jkompli johrog l-importanza tal-individwalita' u l-awtonomija tad-decizjonijiet ta' dan it-tip min decizjonijiet ohra ta' talbiet simili;*

7. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost il-Perit Scotto citat fl-Application Report illi rrediga Peter Mamo, dak iz-zmien Acting Chief Executive Officer tal-Awtorita' datat 27 ta' Mejju, 2018 kien qal illi "Request is to cover a landscaped vegetated part of the public garden which lies outside of the development zone in a scenic part of Wied iz-Zurrieq. A similar case was refused by the GPD."*

8. *Illi rigward l-aggravju illi m'huwiex minnu li dan il-progett sa jhalli mpatt viziv negattiv, ir-rikorrenti jghid illi permezz tieghu 'parti tal-gnien b'hamrija rarament indukrata tibda sservi sabiex in-nies igawdu aktar il-veduta'. Dan l-argument m'ghandux mil-logika ghaliex il-fatt illi n-nies sa jgawdu aktar il-veduta m'ghandha x'taqsam xejn mal-impatt viziv illi sa jkun hemm bit-tpoggija ta' dawn l-imwejjed u s-siggijiet. It-tgawdija tal-gmiel tan-natura specjalment f'zona fejn l-izvilupp m'huwiex permess propju sabiex tithalla l-art fi stat naturali taghha ghandha valur li kull ma jmur qieghed jikber fi gzira fejn l-art hija rizorsa skarsa u l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet huwa fid-dover illi jara li l-art tigi uzata bl-ahjar mod possibbli. Barra min hekk l-art in kwistjoni hija fil-fatt 'a landscaped vegetated part of the public garden' u mhux kif intqal, xi area rarament indukrata ;*

9. *Illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li ma ġiet indikata l-ebda bażi legali fondata, mill-istess rikorrenti, li tikkostitwixxi raġuni valida kemm fil-fatt u kemm fid-dritt amministrattiv li timmerita reviżjoni ta' dan l-għemil amministrattiv;*

10. *Illi Art7(2)(c) tal-Kap 563 jagħmilha l-funzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi "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" w'għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-dittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*

11. *Illi rigward l-aggravji u bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li l-Awtorita' tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u wara li ġie kkunsidrat l-aħjar użu illi għandu jsir mis-sit in kwistjoni skond il-prinċipju tar-raġonevolezza, bl-awtorita' mghotija lilha mill-ligi;*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mis-soċjetà rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess soċjetà rikorrenti."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 5 ta' Lulju 2018 u komunikata lilu permezz ta' ittra datata 11 ta' Lulju 2018 li permezz taghha gie mgharraf illi l-applikazzjoni tieghu *"to install a wooden platform to install outdoor tables and chairs opposite Congreve Restaurant, in Triq Congreve, Wied iz-Zurrieq Qrendi"* kienet qieghdha tigi michuda peress li l-progett kif propost kien f'parti ta' gnien pubbliku, f'area *odz* u se jkollu impatt viziv.

Illi mill-provi jirrizulta illi r-rikorrent jopera r-ristorant bl-isem ta' Congreve Restaurant gewwa Wied iz-Zurrieq. Jispjega illi huwa xtaq li jigi koncess *area* quddiem il-hanut tieghu u li tinsab fi gnien pubbliku, f'zona li skont ir-rikorrent mhix kultivata u b'hekk bil-progett tieghu is-sit se jisbieh. Ir-rikorrent isostni li bic-cahda tal-progett huwa qieghed jigi prekluz milli jkun kompetittiv ma ghadd ta' stabbilimenti ohra fiz-zona.

Il-Perit Rita Sant, perit tar-rikorrent, stqarret illi hija kienet hejjiet xi disinji dwar l-izvilupp li gew sottomessi lill-Awtorita` intimata flimkien mal-applikazzjoni, liema disinji gew esebiti a fol. 31 tal-process u tispjega li bhala vizwal mhux se jaffettwa xejn ghax wiehed kull m'hu ha jara hija l-pjattaforma. Tispjega illi hemm stabbilimenti ohra fl-istess zona li ghandhom imwejjed u siggijiet fuq barra.

Dr. Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi, xehdet illi l-Bord cahad l-applikazzjoni odjerna minhabba l-impatt viziv negattiv li kien se johloq l-izvilupp u dan abbazi tal-*Outside Catering Areas on Public Spaces policy*. Tispjega illi fil-gnien in kwistjoni l-Awtorita` intimata ma kkoncediet l-ebda permess iehor. Tispjega pero` li l-Bord jiddeciedi permessi simili on a *case by case basis*. Mistoqsija jekk il-Bord ikkunsidrax li l-permess jinghata fuq bazi temporanja, ix-xhud wiegbet fin-negattiv stante li l-applikazzjoni ma kinitx ghal koncessjoni temporanja.

Ikkunsidra:

Illi ai termini tal-artikolu 7 (c) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar l-Awtorita` Tal-Artijiet), l-istess Awtorita` ghandha 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."*

Illi ai termini tal-artikolu 8 tal-imsemmi Att *"ix-xogħol imwettaq mill-Awtorità għandu jkun ir-responsabbiltà tal-Bord iżda ħlief kif hawn aktar qabel imsemmi, it-tmexxija eżekuttiva tal-Awtorità, l-amministrazzjoni tagħha u l-organizzazzjoni u l-kontroll amministrattiv tad-Direttorati, Unitajiet, Diviżjonijiet u Sezzjonijiet u tal-uffiċjali u l-impjegati, għandha tkun ir-responsabbiltà tal-Uffiċjal Kap Eżekuttiv, li jkollu wkoll dawk is-setgħat kollha li minn żmien għal żmien jiġu delegati lilu mill-Ministru."*

Illi ghalhekk il-funzjoni tal-Awtorita` intimata msemmija f'artikolu 7 tigi ezercitata *tramite* l-Bord tal-Gvernaturi imwaqqaf permezz ta' artikolu 9 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi l-Bord tal-Gvernaturi ghandu jirregolah artikolu 12 tal-istess ligi ghal dik li hi procedura.

Illi r-rikorrenti jikkontendi li d-decizjoni tar-rifjut tal-Bord tal-Gvernaturi, u cioe` li l-progett propost se jkollu impatt viziv negattiv hija wahda zbaljata.

Illi mill-provi rrizulta illi l-istabbiliment tar-rikorrent qieghed faccata tas-sit li fuqu qieghda tigi proposta pjattaforma biex fuqha jitpoggew imwejjed u siggijiet ghal klijenti tal-istess stabbiliment. Filwaqt li r-rikorrent jissottometti illi s-sit in kwistjoni huwa wiehed zdingat, it-Tribunal jirrileva illi mir-ritratti esebiti mill-Perit Rita Sant (Dok RS1 u Dok RS 2 a fol. 29 0 30) ma jirrizultax illi s-sit huwa wiehed daqshekk zdingat.

Illi jirrizulta wkoll illi dan il-gnien jaghti ghal fuq il-bahar f'Wied iz-Zurrieq fejn hemm veduta sabiha tal-bahar f'ambjent naturali ghall-ahhar. Illi dan it-Tribunal mhux se jidhol fi tqabbil ma' stabbilimenti ohra li hemm fiz-zona li jista' wkoll ghandhom imwejjed u siggijiet fuq barra. L-ewwel haga dan it-Tribunal ma jafx jekk ghandhomx permessi mill-Awtorita` relattivi u t-tieni haga mhux kompitu ta' dan it-Tribunal li jghamel tali tqabbil. Jekk ir-rikorrent ihoss li l-Awtorita` intimata imxiet b'mod diskriminatorju fil-konfront tieghu huwa ghandu jressaq l-ilment tieghu quddiem il-*forum* appozitu. Dak li dan t-Tribunal huwa kompetenti li jevalwa huwa jekk fil-kaz in ezami l-Awtorita` intimata ezercitatx id-diskrezzjoni fdata f'idejha b'mod gust u ragjonevoli.

Illi mill-istampa tal-provi prodotti jirrizulta car illi li kieku r-rikorrenti jinghata l-koncessjoni mitluba din se jkollha mpatt viziv negattiv fuq il-panorama generali tal-gnien u tal-bahar li hemm fiz-zona. Li kieku l-Awtorita` intimata taghti l-koncessjoni mitluba jibda jitnaqqar il-gmiel naturali li hemm fl-inhawi bl-introduzzjoni ta' materjali li m'ghandhomx x'jaqsmu xejn mal-ambjent. Biex wiehed ma jsemmix ukoll biex jinghata s-servizz mill-hanut ghall-imwejjed faccata l-haddiema iridu jaqsmu triq pjuttost wiesgha bil-karozzi telghin u nezlin minnha, liema fatt huwa ferm preokkupanti ghal dan it-Tribunal. Di piu` jirizulta illi jekk titpogga pjattaforma fuq is-sit propost biex takkomoda siggijiet u

mwejjed se tkun qed tinqered bicca mill-gnien u possibilment issir hsara lill-vegetazzjoni fl-istess sit.

Illi ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata kienet gustifikata illi harset lejn l-impatt viziv li kien se jhalli dan l-izvilupp u kienet ragjonevoli fid-decizjoni taghha meta wieznet l-interessi tar-rikorrenti mal-interessi tal-pubbliku in generali. F'dan il-kaz certament ma kinitx irragjonevoli li l-mizien mar favur it-tgawdija taz-zona, inkluz vizta mhux ostakolata b'imwejjed u siggijiet, mill-pubbliku in generali.

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 5 ta' Lulju 2018 ghandha tigi konfermata.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti fit-termini hawn fuq enuncjati u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur