MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

02 ta' Frar, 2023

Rikors Numru 65/2022

Salvatore Piccione

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Salvatore Piccione** ippreżentat fil-1 ta' Awwissu, 2022, li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

*Illi dan huwa appell ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kap. 56 tal-Liġijiet ta' Malta minn deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet li ttieħdet permezz ta' ittra datata l-15 ta' Lulju tas-sena 2022 (hawn anness u mmarkata bħala **Dok LA1**);*

<u>Preliminari</u>

*Illi l-appellant huwa l-propjetarju tar-ristorant Ta' Anna Mari Restaurant, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk kif ukoll ta' din is-serving station li għaliha saret l-applikazzjoni ta' kunsens da parte tal-Awtorita appellata sabiex jiġi sottomess DPA ai termini tal-Artiklu 71 (4) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta (hawn annessa u mmarkata **Dok LA2**);*

Illi permezz tal-applikazzjoni GLA12/2022/1038 l-appellant talab permess "to propose a restaurant service station next to an already approved tables and chairs area (PA/1862/14 forming part of T'Anna Mari Restaurant)";

*Illi għal fini ta' kompletezza tal-atti l-appellant qiegħed jippreżenta l-permess u l-pjanta relattiva sabiex jindika s-sit fejn ġie approvat il-permess mill-Awtorita tal-Ippjanar sabiex jitqegħdu l-imwejjed u s-siġġijiet (PA/1862/14) (hawn annessa u mmarkata **Dok LA3** u **Dok LA4**) u inoltre qed tiġi preżentata l-pjanta relattiva fejn qed jiġi indikat fejn qed tintalab li titqiegħed is-serving station (hawn annessa u immarkata **Dok LA5 u Dok LA6**);*

Illi huwa sussegwentament ġie infurmat mill-Awtorita tal-Artijiet li t-talba tiegħu ġiet rifjutata u għalhekk ma tatx il-kunsens tagħha u dan stante li "the proposed service station is designed as a stand-alone unit which is more in the form of a small kiosk rather than a serving station for a catering establishment. It therefore constitutes an unacceptable obstruction and intrusion into a space which is public in nature. In terms of the proposal as a serving station it would run counter to Standard S4 and Guidance G3 of the OCA policy in that it is excessive in size, is not placed within an approved Outdoor Catering Area, and is not compatible in design with and existing OCA."

Illi l-appellant ħass ruħu aggravat serjament bid-deċiżjoni imsemmija tal-Awtorita appelata u qiegħed għalhekk jintavola dan l-appell;

Fatti

Illi l-mertu ta' din l-appell hija l-applikazzjoni li saret mill-appellant sabiex huwa jkun jista jqiegħed service station – jew serving station – fis-sit fejn huwa ingħata l-permess sabiex iqiegħed l-imwejjed u s-siġġijiet relattivi li jiffurmaw parti mir-ristorant Ta' Anna Mari ġewwa Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk;

Illi qiegħed jiġi rilevat illi l-appellant investa u ħoloq serving station f'forma ta' luzzu, ossia id-dgħajsa tas-sajd tipika Maltija, b'mod speċifiku Xlukkajr, fejn l-iskop huwa li huwa jservi il-ġelat lill-klijenti tiegħu li jpoġġu fuq is-siġġijiet u l-imwejjed fis-sit approvat hekk kif indikat fid-dokument surriferit;

Illi sabiex jipprovdi prodott aħjar lill-klijenti tiegħu l-appellant ħoloq post minn fejn huwa jista jservi l-ġelat b'mod aktar prattiku u iġeniku milli mir-ristorant li jinsab faċċata;

*Illi fuq kollox dan is-serving station huwa mobbli stante li huwa ġie ddisinjat u mibni fuq ir-roti u jista faċilment jitneħħa fl-aħħar tal-ġurnata u jiġi ipparkjat x'imkien ieħor; (ritratti hawn anness u mmarkat **Dok LA7**);*

Aggravji

Illi l-aggravji huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

(a) Illi l-Awtorita appellata saħqet illi "The proposed service station is designed as a stand-alone unit which is more in the form of a small kiosk rather than a serving station for a catering establishment" . – Illi dan mhux minnu stante li kif diġa ġie rilevat dan is-serving station huwa maħsub sabiex ikun mobbli u mhuiex kiosk, u b'hekk mhux stand alone. Dan jista jitressaq meta wieħed ikun irid u huwa maħsub biex jaqdi il-klijenti li jpoġġu fuq l-imwejjed u s-siġġijiet appositi għalih b'mod aktar effiċjenti u fuq kollox iġeniku;

*(b) Illi l-Awtorita appellata kompliet "It therefore constitutes an unacceptable obstruction and intrusion into a space which is public in nature." - Illi Il-Kummissarju tal-Artijiet kienet diġa tat permess għall-imwejjed u siġġijiet f'dik il-parti indikata (permess hawn anness u mmarkat **Dok LA7**). Is-serving station ser jitqiegħed ftit passi il-bogħod mill-imwejjed u s-siġġijiet pero relattivament fl-istess sit ta dawn l-imwejjed u s-siġġijiet u għalhekk din ir-raġuni mogħtija li waslet għal tali deċiżjoni hija waħda inkonsistenti;*

(c) Illi fil-kamp amministrattiv ġiet żviluppata id-duttrina li kwalunkwe deċiżjoni trid tkun waħda raġonevoli ossia li tali raġonevolezza hija l-bażi ta' kull użu ta' diskrezzjoni li mhuwiex arbitrarju. Tali stqarrija hija inkonsistenti u irraġonevoli stante li diġa ingħata permess viċin għal dak is-sit għal skop differenti u jekk wieħed jgħarbel il-

pjanta annessa jinduna illi ai fini ta' ostakolu jew intrużjoni ta' spazju is-serving station m'hi ħa żżid xejn differenti milli ħa joħolqu s-siġġijiet u l-imwejjed. Għalhekk din il-parti tad-deċiżjoni hija waħda arbitrarja;

(d) *Illi l-Awtorita tkompli "In terms of the proposal as a serving station it would run counter to Standard S4 and Guidance G3 of the OCA policy in that it is excessive in size…" – Illi, filwaqt li jiġi rilevat li l-OCA Policy stess toħloq distinzjoni bejn Standard u Guidance b'dana illi "Policy/regulation (P) has the most onerous weight out of all the document's provisions in the assessment of Outdoor Catering Areas and every effort here is focused on objective criteria. Good practice guidance (G) provides the general intent and establishes the principles that may then be achieved through a number of diverse solutions. Technical standards (S) supplement the above provisions in terms of specific quantitative targets and comprise non-controversial, objective, universally agreed numerical considerations. The above three typologies are also distinguished by means of their language – policies and technical standards are unequivocally expressed using 'shall' and 'shall not'; in contrast, good-practice guidance is expressed using 'would/should', 'would/should not'. Such language may provide more clarity to this document, differentiating between those fixed and non-negotiable aspects (identified within policies and technical standards) and those considerations that could be modified and negotiable (identified within guidance), which may have more than one acceptable solution." mhux minnu li s-serving station tmur kontra Guidance G3 stante li il-forma tagħha hija propja maħsub sabiex tintegra fl-ambjent ta' Marsaxlokk, ossia l-ambjent tal-fishing village Malti, fejn ma kull kantunier wieħed ser jara disinn, stampa ta' luzzu jew luzzu innifsu. Ulterjoment irid jiġi rilevat ukoll illi jekk, se mai, l-Awtorita appellata kellha xi riżervi dwar id-daqs tas-serving station dan seta faċilment jiġi indikat lill-appellant, kif jiġri f'każijiet oħra, sabiex possibilment isir l-emenda neċessarja mill-appellant li tkun konformi ma' dak li tippreferi l-Awtortita appellata u dan sabiex fl-aħħar mill-aħħar, jiġi ottimizzat l-użu ta' l-art għall-iżvilupp ekonomiku u soċjali ta' Malta, filwaqt li jiġi żgurat l-aħjar użu tal-art tal-Gvern, u dan għall-ġestjoni tal-propjeta u l-ħolqien ta' opportunitajiet ġodda ta' negozju.*

(e) *Illi l-Awtorita appellata qalet " … is not placed within an approved Outdoor Catering Area, and is not compatible in design with and existing OCA." – Illi għal darb'oħra din l-istqarrija mhix korretta stante li kif indikat diġa hemm permess għal siġġijiet u imwejjed li huwa approvat bħala OCA u għalhekk tali kumment huwa skorrett. Sussegwentament mhux ċar dak li qed talludi għalih l-Awtorita appellata meta tgħid "and is not compatible in design with an existing OCA" b'dana illi ma rreferiet għall-ebda parti mill-OCA policy kif għamlet preċedentament. Ċiononstante jiġi rilevat ai fini ta' kjarezza illi l-appellant ħoloq serving station mogħnija kemm b'disinn kif ukoll bil-kuluri tipiċi tal-post. Huwa magħmul minn materjal adattat illi jżomm id-dehra u l-funzjonalita tal-istess station u huwa uniku, stante li ma jeżistix ieħor bħalu. Di fatti huwa maħsub sabiex jolqot l-għajn ta' kulħadd, iżda speċjalment tat-turist u għalhekk jagħti valur u kwalita lill-spazju pubbliku li ser ikun qiegħed fih permezz tal-innovativita' tiegħu.*

(f) *Illi ż-żona in kwistjoni hija waħda turistika u konsegwentament, bla dubbju ta' xejn,dan is-serving station ser ikun ikun wieħed li jibbenifika l-pubbliku kollu;*

(g) *Illi mill fattispeċi tal-każ odjern, jirriżulta li d-deċiżjoni mogħtija mill-Awtorita appellata hija waħda irraġonevoli stante li partijiet minn din l-istess deċiżjoni huma*

żbaljati u partijiet oħra inkonsistenti u fuq kollox inġusti. Inoltre irid jingħad illi minkejja hemm l-applikazzjoni tal-OCA policy, u jekk se mai f'xi istanza il-fattispeċi tal-każ ma jikkombaċawx fil-parametri eżatti ta' din l-istess policy, għandu jkun hemm l-opportunita li wieħed ifittex soluzzjoni, jew tinġibidlu l-attenzjoni, imqar darba, u mhux rifjut assolut immedjat – u dan biss ai fini tal-prinċipji illi takkorda il-Liġi lill-Gvern ai termini tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u kif ukoll għal dawk ir-raġunijiet kollha li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-appellant jitlob sabiex dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu, filwaqt li jilqa dan l-appell, iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet tal-15 ta' Lulju tas-sena 2022 li permezz tagħha l-Awtorita irrifjutat u ma tatx il-kunsens tagħha għall-applikazzjoni numru GLA12/2022/1038 salv dawk il-provvedimenti u dikjarazzjonijiet oħra illi dan it-Tribunal jidhirlu xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fit-22 ta' Awwissu, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar it-tieni t' Awwissu 2022 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.

Illi l-appellant intavola applikazzjoni mal-Awtorita' esponenti numru GLA 12/2022/1038, fejn huwa għamel talba 'to propose a restaurant service station next to an already approved tables and chairs area (PA/1862/14 forming part of Ta' AnnaMarie Restaurant) – Outdoor Catering Areas'.

Illi din it-talba ġiet rifjutata mill-esponenti stante 'The Proposed 'Service Station' is designed as a stand alone unit which is more in the form of a small kiosk rather than a serving station for a catering establishment. It therefore constitutes an unnacceptable obstruction and intrusion into a space which is public in nature. In terms of the proposal as a serving station, it would run counter to Standard S4 and Guidance note G3 of the OCA policy in that it is excessive in sice, is not placed within an approved Outdoor Catering Area, and is not compatible in design with an existing OCA'.

Illi l-appellant ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk intavola l-appell odjern.

Fatti

Illi l-appellant beda billi elenka numru ta' fatti sabiex skontu jagħti stampa ċara dwar il-post li dwaru tirrelata din l-applikazzjoni. Jinkombi fuq l-appellant jekk xejn illi jipprova dawk il-fatti elenkati minnhu.

Illi f' dan l-istadju ir-rikorrenti tagħmel referenza ampja għall permess PA 1862/14 li jippermetti it-tqegħid ta' imwejjed u siġġijiet fl-istess żona. Dak il-permess huwa kopert b' permess ta' encroachment E268541 favur ċertu Saviour Schiavone. Għalhekk, f' dan l-istadju l-esponenti tindika illi l-persuna li lilu huma konċessi it-tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet huwa differenti mill-applikant fl-applikazzjoni hawn hekk appellata. L-Applikant ma għandu l-ebda permess sabiex iqiegħed xi imwejjed u siġġijiet.

Illi oltre dan jirriżulta wkoll ben ċar illi s-sit identifikat mir-rikorrenti għat-tqegħid tal-imsemijja service station jinsab il-barra miż-żona / area konċessa permezz ta' E268541.

Illi l-esponenti tissenjala wkoll, kif ir-rikorrent stess fir-rikors tatiegħu jelenka li l-intendiment ta' din is-service station huwa li jisserva 'l-ġelat b' mod aktar prattiku u iġeniku milli mir-ristorant li jinsab faċċata'. Għaldaqstant joħroġ ben ċar li din l-istation sejra issrvi bħala 'food stall'.

<u>L-Aggravji</u>

<u>L-Ewwel Aggravju (A)</u>
Illi r-rikorrent isostni illi ma huwiex minnu li 'the proposed service station is designed as a stand alone unit which is more in the form of a small kiosk rather than a serving station for a catering establishment'.

Illi madankollu, l-esponenti tissenjala biċ-ċar illi l-fatti su-elenkati, jirriżulta li dak elenkat fid-deċiżjoni huwa minnu. Di fatti, din l-istation qiegħeda tintalab sabiex jisserva l-ġelat b' mod indipendenti u allura sabiex isservi bħala food stall. Għaldaqstant, din l-istruttura saħansitra taqa fid-definizzjoni ta' kiosk ai termini tal-OCA policy. Il-fatt li din l-istruttura hija mobbli ma jxejjen xejn bl-ebda mod in-natura ta' kiosk ta' din l-istruttura. Oltre dan, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tispeċifika wkoll li d-deċiżjoni tagħha hija waħda kwalifikata, fis-sens li hija qalet li s-service station 'is more in the form of', u mhux li hija kiosk.

<u>It-Tieni Aggravju (B)</u>
Illi r-rikorrent sostna wkoll li l-parti tad-deċiżjoni 'it therefore constitutes an unacceptable obstruction and intrusion into a space which is public in nature' hija inkonsistenti.

L-esponenti tissenjala illi ma hemm l-ebda inkonsistenza f' din il-parti tad-deċiżjoni. Fl-ewwel lok, jiġi innutat illi s-service station, li huwa ta' daqs konsiderevoli ser ikun qiegħed joħnoq din iż-żona / pjattaforma li tmiss mal-baħar.
Apparti dan, il-fatt li hemm permess ta' Encroachment fl-istess żona, bl-ebda mod ma jista' jagħti xi jedd jew pretensjoni illi kwalunkwe talba oħra għandha tintlaqa' wkoll.

Illi l-Awtorita' esponenti jekk xejn għandha tassigura li issir l-aħjar amministrazzjoni tal-Art tal-Gvern ta' Malta. Il-fatt illi l-esponenti rat illi m' għandux ikun hemm 'obstruction u intrusion' ulterjuri fuq dan is-sit, bl-ebda mod ma jista' jissenjala xi inkonsistenza.

<u>It-Tielet Aggravju (C)</u>
Dan l-Aggravju ikompli ma dak ta' qablu fis-sens illi skont ir-rikorrenti, id-deċiżjoni hija inkonsistenti u irraġjonevoli.

Illi oltre dak suespost u eċċepiet fir-rigward tat-tieni aggravju, l-esponenti tissenjala li ma hemm xejn inkonsistenti u irraġjonevoli fid-deċiżjoni tagħha u dan kif ser jiġi ippruvat fil-mori. Id-deċiżjoni ittieħdet wara li saru l-konsiderazzjonijiet kollha, inkluż l-preżenza tal-encroachment E 268541. L-Esponenti lanqas ma taqbel illi s-serving station ma hi ser iżżid xejn differenti minn dak li joħolqu s-siġġijiet u l-imwejjed. Di fatti, ir-rikorrent qiegħed jitlob għal-area u konċessjoni ġdida. Konċessjoni li sejra

tostakola din il-pjattaforma. Għalhekk, ma hemm xejn arbitrarju dwar din il-parti tad-deċiżjoni tal-esponenti.

Ir-Raba' Aggravju (D)

Illi peremzz ta' dan l-aggravju, ir-rikorrent isostni primarjament li l-applikazzjoni tiegħu ma tmurx kontra dak li trid il-'G3' u li ma ġiet indikata l-ebda riserva dwar id-daqs tal-istess serving station.

Illi l- 'G3' telenka l-kuluri addattati għall-outdoor catering furniture kif hemm hekk spjegat. L-esponenti tissenjala illi hija ħadet konsiderazzjoni tal-kuluri 'colour palette' illi hemm fiż-żona adġjaċenti għall-istess serving station. L-esponenti kellha l-faċilita' tagħmel dan, stante li l-applikant stess provda ritratti tal-imsemmijja station diġa armata u mpoġġijja fuq l-post li huwa kien qiegħed jitlob b' encroachment. B'dan il-mod ukoll, l-esponenti setgħet tosserva il-kobor tal-istess.

Illi l-Awtorita esponenti ġiet rinfaċċjata b' fait accompli fis-sens li jidher li din is-service station diġa ġiet manifatturata u impoġġijja fuq is-sit. Mir-ritratti jidher biċ-ċar ukoll li hija mogħnija bis-servizzi, inkluż dawl u alarm system. Dan qiegħed jiġi senjalat b' mod partikolari fir-rigward tad-daqs. L-'S4' telenka id-daqs li għandu jkollha service station bħall dik li applika għaliha r-rikorrent. Din hija informazzjoni pubblika u li r-rikorrent seta' jivverifika qabel ma issottometta l-applikazzjoni tiegħu. L-esponenti għalhekk ma kellha l-ebda obbligu li titlob lill-applikant jemenda l-applikazzjoni tiegħu u jekk xejn kellu jkun hu li jara li l-applikazzjoni tiegħu tkun skont ir-rekwiżiti meħtieġa.

Illi l-esponenti tissenjala wkoll, li d-deċiżjoni ittieħdet b' mod sostenibbli (inkluż ekonomikalment u soċjalment) u fid-dawl tal-aħjar użu tal-art kif irid il-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Ħames Aggravju (E)

Illi l-esponenti tissenjala illi huwa minnu li din is-serving station ma hijiex poġġuta (placed within an approved OCA) u dan kif jirriżulta mill-applikazzjoni tar-rikorrent stess.

Illi aktar minn hekk, policy S4 tikwalifika wkoll illi serving stations 'shall be allowed within the outdoor catering area' u mhux b' xi konċessjoni indipendenti. Għalhekk, ma hemm xejn illi huwa skorrett fid-deċiżjoni tal-esponenti.

Illi fir-rigward tad-dissinn tas-serving station, l-esponenti tirreferi għall dak su-elenkat u eċċepiet fil-konfront tar-raba aggravju.

Is-Sitt Aggravju (f)

Illi l-esponenti tissenjala illi fl-ewwel lok, fir-rifjut tagħha ma rreferiet bl-ebda mod għall-punti elenkati f' dan l-aggravju. Madankollu, l-esponenti tissenjala li l-obbligu prinċipali tagħha skont il-liġi huwa l-aħjar amministrazzjoni tal-art.

Is-Seba' Aggravju (g)

Illi l-esponenti għalhekk tissenjala li in vista ta' dak kollu suespost, id-deċiżjoni tagħha hija waħda raġjonevoli, skont il-policies viġenti u pubbliċi, u korretta. Għaldaqstant ma huwiex minnhu illi hemm xi żball, inkonsistenza jew inġustizzja fl-istess deċiżjoni.

Aktar minn hekk jiġi senjalat ukoll illi kif su-elenkat, l-esponenti imxiet u iddeċidiet skont policies illi r-rikorrent kellu aċċess għalihom sa minn qabel ma ressaq it-talba tiegħu quddiem l-Awtorita'. Ċertament illi in-nuqqas tar-rikorrent li japplika in linja ma dawk il-policies, ma jistax jikkostitwixxi xi nuqqas da parti tal-esponenti.

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrent appellanti, u dan bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrent appellanti.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 15 ta' Lulju, 2022, li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu għal "a restaurant service station next to an already approved tables and chairs area" kienet qiegħda tiġi rifjutata għas-segwenti raġunijiet, u ċioe`:

1. *The proposed ''service station'' is designed as a stand-alone unit which is more in the form of a small kiosk rather than a serving station for a catering establishment. It therefore, constitutes an unacceptable obstruction and intrusion into a space which is public in nature. In terms of the proposal as a serving station, it would run counter to Standard S4 and Guidance note G3 of the OCA policy in that it is excessive in size, is not placed within an approved Outdoor Catering Area, and is not compatible in design with an existing OCA.*

Kenneth Dingli xehed illi s-serving station proposta mir-rikorrenti hija ħafna ikbar mid-daqs indikat fl-OCA Policy. Apparti minn hekk, ix-xhud spjega kif l-istess serving station għandha iktar min-natura ta' kiosk milli serving station.

Illi mir-ritratti esebiti mill-*case officer* Kenneth Dingli jirriżulta illi fil-post fejn ir-rikorrent qiegħed jitlob encroachment diġà kien hemm impoġġija s-service station li għaliha talab il-permess lill-Awtorita` intimata. Din is-service station jirriżulta li hija luzzu mgħottija b'canopy, armata b'sistema ta' alarm u anke ċumnija.

Ir-rikorrent xehed illi huwa l-operatur tal-istabbiliment l-isem "T'Anna Marie Restaurant" li jinsab ġewwa Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk. Huwa spjega li l-iskop ta' din is-serving station huwa li jservi ġelat, ħelu u xorb għall-klijenti tar-

ristorant u dan minflok il-waiters joqogħdu jaqsmu t-triq sabiex iġibu l-istess prodotti minn ġor-ristorant. Spjega wkoll illi din is-serving station ma kinitx qiegħda tagħlaq l-aċċess għall-pubbliku u lanqas is-slipway.

Il-Perit Christian Spiteri spjega li huwa ssottometta l-applikazzjoni odjerna fuq inkarigu tar-rikorrent. Xehed illi d-dimensjonijiet tas-serving station kienu ta' natura żgħira u ma kinux se jingumbraw l-iskall u lanqas kien se jkun hemm xi xkiel għal xi emerġenza, apparti li dak li kien qiegħed jiġi propost kien fuq ir-roti u allura seta' faċilment jitneħħa jew jitressaq.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-appell odjern ir-rikorrent ressaq is-segwenti aggravji, u ċioe`:

1. Illi s-serving station huwa wieħed mobbli u b'hekk mhux stand alone kif deċiż mill-Awtorita` intimata;
2. Illi s-serving station jinsab biss ftit passi bogħod minn encroachment eżistenti u kwindi mhux se jkun ta' ngombru;
3. Illi mhux minnu li s-serving station tmur kontra Guidance G3 stante li l-forma tagħha ġiet maħsuba biex tintegra mal-ambjent tal-madwar;
4. Illi d-deċiżjoni appellata hija waħda irraġjonevoli stante li partijiet minnha huma żbaljati, inkonsistenti u inġusti u li jekk kien hemm xi fattispeċi li ma jikkombaċawx eżattament mal-policy, l-Awtorita` kellha tiġbed l-attenzjoni u mhux tiċħad.

Illi dan it-Tribunal ikkunsidra sew kemm ir-ritratti esebiti mal-applikazzjoni u kif ukoll dak li xehed ir-rikorrent. Dak li xehed ir-rikorrent jikkonferma proprju r-raġunament tal-Awtorita` intimata, u ċioe` li dak propost ma kien xejn affattu "serving station" fis-sens li wieħed jifhem b'serving station ai termini tal-OCA Policy. Dak propost kien proprju kiosk li minnu se jisservew prodotti tal-ikel, anke jekk l-istess prodotti ma jiġux proċessati fl-istess kiosk.

Illi ai termini tal-OCA Policy *"**Serving stations shall be allowed within the Outdoor Catering Area, when the number of covers is more than six. The size of serving stations shall not exceed 90cm x 45cm and a height of 1.2 metres. The design and colour scheme of serving stations shall be compatible with the design of the outdoor catering furniture, in line with Guidance note G3**."*[1]

Illi ai termini ta' Guidance note G3, *"**The colour scheme of a chosen Outdoor Catering Area and the outdoor furniture items contained therein should be sensitive to the individual contexts wherein they are located. Regard should***

---

[1] S4 Serving stations - dimensions

therefore be given to the existing colour palette within the adjacent and surrounding buildings and urban spaces, in order to be able to decide whether it is more appropriate to complement this context through a muted colour palette or contrast with it through the application of other tones. In this respect, however, there should be a preference for a maximum of two complementary colours and an avoidance of fluorescent colours. In Urban Conservation Areas and scheduled buildings it may be more suitable to go for traditional primary colours (such as dark green, navy blue and dark red), or earth colours, within the chosen colour scheme."

Illi għalkemm il-kulur tal-bażi tas-service station proposta huma kuluri tradizzjonali Maltin, ċertament il-biċċa ta' fuq tagħha m'għandha xejn x'taqsam mal-istess kuluri. L-anqas il-qies tagħha ma huwa konformi mal-qisien imsemmija fl-OCA Policy stante li huma ħafna ikbar minn 90cm x 45cm x 120cm. Illi għalhekk ċertament l-istruttura in kwistjoni tmur kontra l-prinċipji kif elenkati fl-OCA Policy. Di piu`, skont l-istess Policy, kwalunkwe serving station trid tiġi mpoġġija fil-parametru tal-outdoor catering area eżistenti. Dan kjarament mhux il-każ ladarba r-rikorrent qiegħed jitlob encroachment ġdid.

Illi pero` lil hinn minn dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal iqis li l-Awtorita` intimata kienet korretta meta qieset li din ma kinitx sempliċi "serving station" imma iżjed għandha min-natura ta' kiosk u dana għaliex minnha kien se jiġi servut ġelat, xorb u kafe. Illi l-Awtorita` intimata kienet ukoll korretta meta qieset illi bid-daqs ta' din l-istruttura kien se jkun hemm ostakolu ulterjuri għal min ikun għaddej mill-inħawi. L-argument imressaq mir-rikorrent, u ċioe` illi ladarba r-rikorrent diġa ġie konċess encroachment għal imwejjed u siġġijiet allura huwa huwa rraġonevoli li ġie mċaħħad minn dan il-permess ultejuri, huwa wieħed fieragħ. Filwaqt li huwa minnu li l-istabbiliment in kwistjoni ġie permess li jarma mwejjed u siġġijiet faċċata tiegħu, mal-baħar, bl-encroachment kif mitlub huwa ċar illi se jitnaqqas konsiderevolment l-aċċess liberu minn dik il-parti tax-xatt ta' Marsaxlokk. Kif wieħed jista' japprezza l-aċċess diġa huwa ristrett b'numru ta' mwejjed u siġġijiet li għandu l-istabbiliment in kwistjoni. Jekk tiġi mpoġġija din l-istruttura l-aċċess minn dik il-parti se jingħalaq kważi kompletament u n-nies se jkollhom jiddevjaw il-mixja tagħhom għaliex se jsibu ma wiċċhom l-istruttura in kwistjoni. Illi t-Tribunal josserva illi bl-encroachment tal-imwejjed u s-siġġijiet diġa l-pubbliku qiegħed jiġi mċaħħad minn aċċess liberu għal parti mix-xatt. Jekk jingħata l-encroachment mitlub l-area in kwistjoni se tiġi totalment inaċessibbli għal min ikun miexi max-xatt.

Illi filwaqt li t-Tribunal ħa nota ta' dak sottomess fir-rikors promutur, u ċioe` li l-Awtorita`intimata għandha tottimizza l-użu tal-art pubblika għall-iżvilupp ekonomiku u soċjali ta' Malta, filwaqt li jiġi żgurat l-aħjar użu tal-istess art, ifakkar li l-art pubblika hija tal-poplu kollu u għalhekk irid jinżamm bilanċ bejn

l-interessi tal-privat u dawk kummerċjali u l-interess tal-pubbliku in ġenerali. Fil-każ preżenti, sid l-istabbiliment in kwistjoni diġa ġie konċess art pubblika sabiex jiġġestiha għall-interessi kummerċjali tiegħu a skapitu tal-interess tal-pubbliku in ġenerali. Dan it-Tribunal ma jarax li jkun għaqli li dak li fadal mill-istess area jkompli jiġi mnaqqar sabiex jiġi sfruttat għall-interessi privat u kummerċjali ta' xi individwu partikolari.

Illi fir-rigward tal-aggravju mressaq illi l-Awtorita` intimata kellha b'xi mod tidħol f'xi diskussjoni mar-rikorrenti dwar kif seta' jemenda l-pjanijiet tiegħu, dan it-Tribunal ma jarax li f'din is-sitwazzjoni kien hemm xi neċessita` li dan isir. Dak propost kien imur kemm kontra l-OCA Policy u kif ukoll b'mod ċar kien se joħloq ingombru għal kull min ikun għaddej miż-żona. Jirriżulta illi l-istruttura diġa kienet tpoġġiet in situ u kwindi ma kien jagħmel l-ebda sens illi l-Awtorita` tidħol f'diskussjonijiet mar-rikorrenti dwar fait accomplit. Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi għalkemm f'ċerti każijiet, fejn ikun hemm bżonn ta' kjarifiki, l-Awtorita` intimata tista' tieħu informazzjoni ulterjuri mingħand l-applikanti, f'dan il-każ il-proposta kienet ċara u ma kien hemm bżonn l-ebda indaġni ulterjuri da parti tagħha biex tasal għad-deċiżjoni tagħha.

Illi għaldaqstant, it-Tribunal ma jsib xejn irraġjonevoli jew irregolari fid-deċiżjoni appellata.

DECIDE

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

Spejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur