MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

18 ta' Mejju 2023

Rikors Numru 112/2022

Ronnie Galea

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Ronnie Galea** ippreżentat fil-21 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

*Illi permezz ta' applikazzjoni intavolata mal-*Awtorita *intimata bin-numru GLA 12/2022/1203, l-appellanti talab l-awtorizzazzjoni "To use the area as a display area in front of a flower kiosk approved by virtue of PA 4707/21. Also calls for alterations to pavement and parking arrangement. Number of parking spaces to remain as existing."*

Illi permezz ta' deċiżjoni komunikata lill-esponenti datata għaxra (10) ta' Novembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), l-Awtorita' tal-Artijiet ċaħdet it-talba ta' l-esponenti u dan skont is-segwenti:

Decision: Refuse Consent
The Lands Authority is hereby refusing the request for a concession by encroachment, as per Article 31(g)(h) of Chapter 573 of the Laws of Malta for the following reasons:

> *a. The proposed concession is related to a retail establishment and has been merely requested to increase the display area of the same retail unit. There is therefore no clear justification as to the absolute necessity for the occupation of a public open space by this activity. The proposal would also occupy and obstruct an existing public pedestrian walkway and a parking space. (Dokument A)*

Illi l-esponenti jħossu aggravat b'din id-deċiżjoni u qiegħed umilment jinterponi dan l-appell.

FATTI

Illi qabel mal-esponenti sejjer jgħaddi sabiex jirrelata dwar l-aggravji tiegħu, u anke sabiex dan l-Onorabbli Tribunal ikollu quddiemu stampa ċara dwar il-post li dwaru tirrelata din l-applikazzjoni, l-esponent sejjer jelenka s-segwenti fatti:

1. *Illi din il-konċessjoni mertu tal-applikazzjoni odjerna tirrelata dwar flower kiosk approvat tramite l-permess PA 4707/21 – liema flower kiosk qiegħed jitlob illi l-area ta' quddiemu (kif murija fil-pjanti sottomessi mal-applikazzjoni) tingħatalu b'konċessjoni għad-display tal-fjuri.*

2. *Illi tajjeb li jiġi ċċarat, illi minkejja illi fir-raġuni ta' rifjut intużat il-kelma 'retail unit', dan huwa flower kiosk li parti essenzjali (jekk mhux il-maġġoranza) tal-bejgħ tiegħu huwa propju illi jkollu display addattata u viżibbli tal-fjuri.*

3. *Illi għalhekk, l-esponenti qajl jista' jifhem kif l-Awtorita', bl-iżjed mod leġġer tasal tgħid tiddeskrivi tali applikazzjoni bħala "[mere request]" u iżjed minn hekk tasal tgħid ukoll illi l-applikant ma tax raġuni għal tali rikjesta u li wkoll tali rikjesta m'hijiex assolutament neċessarja għall-operat tal-applikant.*

4. *Illi tali konċessjoni m'hija ser tippreġudika l-ebda numru ta' parkeġġ jew pedestrian movement u dan għaliex hekk kif muri fil-pjanti peritali intavolati mal-applikazzjoni stess, l-appellant intrabat illi tali applikazzjoni tkun kkundizzjonata bil-mera spustar tal-parkeġġi eżistenti u fl-istess waqt jaċċerta il- pedestrian space adegwat in linea mal-guidelines viġenti.*

Illi meta wieħed iqis is-segwenti fatti, l-esponenti jissottolinea illi jħossu bil-wisq aggravat fil-mod u l-manjiera nel quale l-Awtorita' tal-Artijiet rriġettat l-applikazzjoni tiegħu u dan iżjed u iżjed meta r-raġuni ta' rifjut, turi biċ-ċar illi l-Awtorita' kienet ferm leġġera u għaġġelija fid-deċiżjoni tagħha.

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

L-Ewwel Aggravju	***Illi l-Awtorita' tal-Artijiet inħbiet wara l-frażi 'retail unit' u dan minflok rreferiet għall-istess stabbiliment bħala flower kiosk, kif di fatti hu u kif ġie riferut fl-istess applikazzjoni, permessi u pjanti sottomessi quddiemha.***
It-Tieni Aggravju	***Illi l-esponenti ma jistax jifhem kif l-Awtorita' waslet għall-konklużjoni illi din l-applikazzjoni ġiet kklassifikata bħal "[mere request]" u kif "there is no clear justification as to the absolute necessity for the occupation of a public open space by this activity".***

Illi dawn l-aggravji huma marbuta mal-fatt illi l-Awtorita' ma kkunisdratx bir-reqqa l-fatt illi hawn si tratta ta' flower kiosk fejn il-maġġior-parti tal-bejgħ ta' dan l-operat huwa bbażat fuq id-display tal-istess fjuri.

Illi hawn m'aħniex qegħdin nitkellmu dwar xi ironmongery jew xi beauty salon fejn rikjesta għal display tista' tirriżulta possibilment non-neċessarja, iżda hawn qegħdin

nitkellmu dwar bejgħ ta' fjuri – ossia bejgħ mill-għażla ta' fjuri li jkunu on display.

*Illi għalhekk ġustament l-esponent isaqsi, a bażi ta' liema regolamenti u guidelines, l-Awtorita' stabbiliet illi hawn si tratta ta' "[**mere request**]"? Kif waslet għall-konklużjoni illi l-operat tal-esponent ma jirrikjedix tali konċessjoni? U għalfejn ir-raġuni ta' 'display' m'hijiex meqjusa bħala neċessita' għall-Awtorita'? A bażi ta' xix għamlet tali konsiderazzjonijiet?*

Illi di certo huwa żgur illi tali risposti m'humiex ħa jiġu żvelati mir-raġuni ta' rifjut nnifisha, hekk kif tali raġuni hija xotta minn kull sens ta' referenza legali jew bażi fuq xix ġiet mittieħda.

It-Tielet Aggravju	***Illi għalhekk u b'referenza għall-kwistjoni li skont l-Awtorita' ma teżistix l-absolute necessity għal tali applikazzjoni, jingħad illi tali senjalazzjoni hija nieqsa minn kull spejga dwar a bażi ta' liema diżpożizzjoni ta' liġi u/jew guidelines ġiet senjalata.***

Illi l-Awtorita tal-Artijiet naqset li tispeċifika kif u come qiegħda tissostanza d-deċiżjoni ta' rifjut tagħha – b'dan illi alumenu, dak li merament kien mistenni minnha huwa illi tistabbilixxi r-referenza legali u l-guidelines użati in bażi tar-rifjut. Tali nuqqas tal-Awtorita tal-Artijiet jammonta għal ksur tal-prinċipji ta' ġustizzja naturali li magħhom kull awtorita hija tenuta li timxi. U dan hekk kif kull awtorita hija tenuta li tagħti r-raġunijiet speċifiċi għalfejn tkun waslet għall- konklużjoni tagħha.

Illi tali senjalazzjoni mogħtija mill-Awtorita tal-Artijiet ma tissodisfax tali vot u għalhekk huwa umilment sottomess li anke għalhekk biss, id- deċiżjoni tal-Awtorita' għandha tiġi revokata.

Ir-Raba' Aggravju	***Illi l-pedestrian activity m'hijiex ser tiġi ppreġudikata, b'dan illi d-distanzi rikjesti mil-Liġi versu dan qegħdin jiġu rispettati.***

Illi għall kull buon fini, l-applikazzjoni tal-esponenti hija konformi mal-Liġijiet u policies viġenti u għalhekk ma kien hemm l-ebda raġuni valida 'l għaliex din l-applikazzjoni tiġi rifjutata.

Il-Ħames Aggravju	***Illi mhuwiex minnu illi ser jitnaqqas il-parkeġġ diġa' allokat.***

Illi dak li fil-veirta' ser jiġri huwa illi żewġ parkeġġi ser jiġu merament spostati bi ftit metri – iżda bl-ebda mod m'huma ser jiġu mneħħija xi parkeġġi. Il-pjanti sottomessi jitkellmu biċ-ċar!

Il-Sitt Aggravju	*Illi għalhekk u bir-rispett dovut, il-mod u l-manjiera nel quale ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni huwa bil-wisq inġust versu d-drittijiet tal-applikanti għall-konsiderazzjoni xierqa ta' dawn l-applikazzjonijiet u dan hekk kif il-mod li ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni, tirrispekkja bil-wisq proċedura raffrettata u sommarja.*

Illi għaldaqstant u bir-rispett dovut, il-mod u l-manjiera nel quale ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni huwa bil-wisq inġust versu d-drittijiet tal-applikanti għall-konsiderazzjoni xierqa ta' dawn l-applikazzjonijiet u dan hekk kif il-mod li ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni, tirrispekkja bil-wisq proċedura inġusta mingħajr l-ebda deliberazzjoni u aċċertament li tant tgħid li tieħu l-istess Awtorita'.

Illi għalhekk u in vista tas-suesposti aggravji, l-esponenti, filwaqt li jagħmel referenza għall-provi kollha ġia mressqa, u b'riserva għall-preżentata ta' dawk il-provi li dan it-Tribunal iħoss opportun, l-esponenti bir-rispett jitlob illi dan it-Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet, datata għaxra (10) ta' Novembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), u dan filwaqt illi jilqa' l-aggravji suesposti.

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tal-Artijiet** ippreżentata fit-12 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

> *Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar it-tlieta u għoxrin ta' Novembru 2022 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.*
>
> *Illi l-appellant intavola applikazzjoni mal-Awtorita' esponenti numru GLA 12/2022/1203, fejn huwa talab '... to obtain consent for a no objection in principle in order to submit a Development Planning Application with the Planning Authority to use the area as a display area in front of a flower kiosk approved by virtue of PA4707/21. Application also calls for alterations to pavement and parking arrangement. Number of parking spaces to remain as existing – Display area in front of flower kiosk'.*
>
> *Illi din it-talba ġiet rifjutata mill-esponenti stante li "The proposed concession is related to a retail establishment and has been merely requested to increase the display area of the same retail unit. There is therefore no clear justification as to the absolute necessity for the occupation of a public open space by this activity. The proposal would also occupy and obstruct an existing public pedestrian walkway and a parking space.'*
>
> *Illi l-esponenti, (u dan kif ser tissenjala ukoll fir-rigward tal-aggravji), tirrileva li hija ttrattat din l-applikazzjoni bħall kwalunkwe applikazzjoni oħra, u ħadet in konsiderazzjoni dawk il-konsiderazzjonijiet kollha relevanti għall istess, u dan kif ser jiġi wkoll ippruvat fil-mori.*
>
> *Illi l-appellant ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk intavola l-appell odjern.*
>
> ***L-Aggravji***
>
> ***L-Ewwel Aggravju***
>
> *Illi l-esponenti tibda billi tissenjala li dan l-Aggravju huwa frivolu u vessatorju u dan huwa rifless ukoll mill-fatt li dan ma huwiex motivat.*

Illi oltre dan, l-esponenti tissenjala li l-frażi retial unit bl-ebda mod ma tiżnatura in-natura tal-flower kiosk, u li jekk xejn il-kelma retail unit huwa terminu ġenerali li jikkomprendi lill-istess flower kiosk u units kummerċjali oħra ta' 'retail.' Dawn jinkludu units li minnhom isir il- bejgħ ta' prodotti'.

<u>It-Tieni Aggravju</u>

Illi l-esponenti tibda billi tirreferi għal-frażi 'mere requested', frażi li l-appellant jipprova jinterpreta f' vaccum u b' mod distint mill-kumplament tad-deċiżjoni ta' rifjut. Huwa fatt, anke mill-fatti elenkati mill-appellant stess, li l-unika raġuni għat-talba tiegħu hija li tiżdied id-display area tal-prodott, ossia fjuri li jbiegħ l-appellant, u huwa għalhekk, li din it-talba has been merely requested to increase the display area of the same retail unit. Ir-rikors tal-appellant ikompli jikkonferma kif dan huwa il-każ.

Illi aktar minn hekk, tali talba ma fiha l-ebda neċessita' pubblika, iżda biss neċessita' privata għal-skop kummerċjali personali, u għaldaqstant, tali interess privat bl-ebda mod ma jiġġustifika in-neċessita assoluta li art publika tiġi okkupata għal-display għall-bejgħ ta' fjuri.

Illi aktar minn hekk, il-konsiderazzjonijiet tal-esponenti ma jistgħu qatt jirrelataw biss għall-dak li l-appellant jixtieq u/jew jippretendi. Di fatti, l-esponenti ma waslittx għall-konklużjoni li l-operat tal-esponent ma jirrikjediex din il-konċessjoni o meno, iżda li ma hemm l-ebda neċessita għat-teħid ta' art pubblika. Dak li l-leġislatur obbliga lill-esponenti li tagħmel huwa li tamministra l-art tal-pubbliku Malti bl-akbar mod assolut u bl-aħjar mod possibli, u huwa proprju skont dan l-obbligu, li l-esponenti waslet għad-deċiżjoni tagħha.

Illi aktar minn hekk, ma huwiex minnhu, li r-raġuni ta' rifjut hija xotta. Il-kliem tar-rifjut huwa ċar, inekwivoku u motivat. L-esponenti indikat abbażi ta' liema raġunijiet hija kienet qed tirrifjuta it-talba tar-rikorrenti u di fatti ir-rikorrenti fehemu dan kollu bi kjarezza hekk kif ressqu appell b' sitt aggravvji fuq il-mertu. Fl-istess raġuni ta' rifjut, l-esponenti identifikat u spjegat kif hija użat id-diskrezzjoni tagħha.

<u>It-Tielet Aggravju</u>

Illi l-esponenti taqbel li kull awtorita hija tenuta li tagħti raġunijiet spċifiċi għalfejn tkun waslet għall-konklużjonijiet tagħha, u dan kif filfatt għamlet l-esponenti fil-każ odjern. Ir-Raġuni ta' rifjut hija motivata kif huwa mistenni mill-liġi u l-prassi amministrattiva.

Illi l-esponenti tissenjala li aktar minn hekk, deċiżjoni ta' Awtorita Amministrattiva mhix xi deċiżjoni ta' xi Qorti, Tribunal u / jew Board u għalhekk dak li huwa essenzjali huwa li l-applikant/individwu jifhem sew dak li l-Awtorita' tkun qiegħeda tindikalu f' dak ir-rifjut. Element li l-esponenti tissenjala li ġie sodisfatt, anke kif jirriżulta mill-qari tar-rikors promotur.

Illi għalhekk l-esponenti tissenjala li ma hemm l-ebda ksur tal-prinċipji ta' ġustizzja naturali. Il-kwistjoni tal-absolute necessity, u kif ukoll tal-kumplament

tar-raġuni ta' rifjut jirriżultaw ukoll mill-obbligi imposti mill-leġislatur fuq l-esponenti. Aktar minn dan, l-esponenti tirreferi wkoll għall-applikazzjoni li issottometta r-rikorrent per se GLA12 – Request for the Grant of Encroachment of Government Property in Terms of Article 31 (G)(h) of Chapter 572 of the Laws of Malta, u għalhekk jirriżulta ben ċar mill-applikazzjoni stess abbażi ta' liema liġi l-esponenti kellha teżamina l-applikazzjoni odjerna u teżerċita id-diskrezzjoni tagħha. Il-bażi tal-istess diskrezzjoni hija ben spjegata fir-rifjut innifsu.

Ir-Raba Aggravju

Illi fir-raġuni ta' rifjut l-esponenti indikat biss li l-proposta ser tkun qed tostakola il-passaġġ eżistenti, u dan huwa fatt. Fatt li l-esponenti setgħet tinnota wkoll mir-ritratti fil-pussess tagħha u li juru l-art in mertu ġja okkupata u s-sitwazzjoni fil-post, inkluż kwistjonijiet ta' parkeġġ u sigurta għall-pubbliku kif ser jiġi muri fil-mori.

Il-Ħames Aggravju

Illi fir-rigward ta' dan l-aggravju, l-esponenti tirreferi għall-eċċezzjoni tagħa fir-raba' aggravju. Illi mir-ritratti fil-pussess tal-Awtorita', is-sitwazzjoni ta' parkeġġ fuq is-sit hija ferm differenti minn kif ir-rikorrent jipprova jagħti x' jifhem f' dan l-aggravju.

Is-Sitt Aggravju

Illi l-esponenti tissenjala li jekk xejn, r-rikorrent għandu jipprova dak kollu allegat minnhu.

Illi aktar minn hekk, l-esponenti adoperat l-proċedura normali u bl-ebda mod ma addottat xi proċess rafrettat fl-eżaminazzjoni tat-talba tar-rikorrenti. Di fatti, matul l-istess proċess, l-esponenti talbet għall-diversi kjarifiki mill-applikant stess u r-rappreżentanti tiegħu. Dan ikompli jikkonferma kif l-Awtorita' esponenti għamlet il-verifiċi kollha neċċessarji u mistennijja minnha sabiex setgħet tasal għal-konklużjonijiet tagħha.

Illi għalhekk ukoll, l-esponenti issostni li ma seħħet l-ebda inġustizzja mar-rikorrent, hekk kif il-prinċipji kollha mistenniha, inkluża dawk ta' ġustizzja naturali u amministrattivi ġew rispettati. Bl-istess mod ġew rispettati id-dettami legali, u kif ukoll l-obbligi kollha li l-leġislatur impona fuq l-esponenti. Di fatti, il-konsiderazzjonijiet tal-Awtorita' tal-Artijiet huma ibbażati fuq il-prinċipju li taġixxi bħala bonus pater familia fir-rigward tal-proprjeta' tal-Gvern ta' Malta. Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrent appellanti, u dan bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrent appellanti.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 10 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha ġie mgħarraf illi l-applikazzjoni tiegħu għall-approvazzjoni tal-Awtorita` sabiex jipproċedi mal-Awtorita` tal-Ippjanar għal żvilupp li jikkonsisti fl-użu ta' art pubblika bħala *display area* faċċata ta' kjosk tal-fjuri, u wkoll għal alterazzjoni fil-bankina u parkeġġi kienet qed tiġi rifjutata għas-segwenti raġuni, u ċioe`:

a) ***The proposed concession is related to a retail establishment and has been merely requested to increase the display area of the same retail unit. There is therefore no clear justification as to the absolute necessity for the occupation of a public open space by this activity. The proposal would also occupy and obstruct an existing public pedestrian walkway and a parking space.***

Antonia Farrugia, *case officer* mal-Awtorita` intimata, esebiet numru ta' dokumenti relatati mal-applikazzjoni tar-rikorrent fejn f'dokument minnhom a fol. 38 hemm illustrat ċar dak li hemm preżentement fuq is-sit u dak li qiegħed jiġi propost li jsir. Illi fuq is-sit in kwistjoni jirriżulta li diġa' hemm *planters* li jagħlqu żewġ naħat tal-istess sit u għalhekk il-passaġġ li hemm fuq il-bankina diġà jinsab limitat. F'dak propost, dan is-sit se jingħalaq kompletament u jinħoloq passaġġ fuq il-parkeġġ eżistenti ta' qies ta' ċirka metru u nofs wisa', filwaqt li l-parkeġġi minn angolati qiegħed jiġi propost li jsiru bi dritt il-passaġġ. Farrugia spjegat li wara li hija kkunsidrat l-applikazzjoni, hija tat rakkomandazzjoni favorevoli. Madanakollu, il-Kumitat ma qabilx mar-rakkomandazzjoni tagħha u għalhekk l-applikazzjoni ġiet rifjutata. Farrugia spjegat li l-applikant ma ssottometta ebda komunikazzjoni jew approvazzjoni kwalunkwe da parti tal-Awtorita` għat-Trasport f'Malta dwar iċ-ċaqliq tal-parkeġġi.

Ronnie Galea xehed illi huwa għandu *flower kiosk* u għaldaqstant il-fjuri għall-bejgħ neċessarjament iridu jkunu *on display*. Illi għalhekk stqarr li ma setax jifhem kif l-Awtorita` intimata ċaħdet it-talba tiegħu għaliex din id-*display* qisitha bħala "mere request". Di piu` huwa xehed li bl-iżvilupp kif propost m'hu se jkun qiegħed jippreġudika l-ebda parkeġġi.

In kontro-eżami r-rikorrent xehed illi l-passaġġ bejn il-*flower kiosk* u l-knisja li hemm fil-viċin kien irranġah, fis-sens li fejn kien hemm is-siment għamlu bil-madum.

Il-Perit Robert Musumeci xehed illi huwa assista lir-rikorrent fis-sottomissjoni tiegħu tal-applikazzjoni quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar. Spjega li l-applikazzjoni mal-Awtorita` intimata kienet neċessarja peress li kienet se tintlaqat art pubblika, u ċioe` riorganizzazzjoni ta' dak li hemm eżistenti fuq is-sit in kwistjoni. Il-Perit Musumeci spjega li fl-opinjoni tiegħu l-iżvilupp propost se jtejjeb iċ-ċirkolazzjoni tal-*pedestrians* għax se tinħoloq ċirkolazzjoni mhux interrotta.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti quddiem dan it-Tribunal jirriżulta illi l-Awtorita` intimata irrifjutat l-applikazzjoni tar-rikorrent peress li ħasset li ma kienx hemm ġustifikazzjoni għala art pubblika tittieħed biex issir *display area* u dan anke tenut kont li se tiġi ngumbrata bankina u parkeġġ ta' vettura.

Illi permezz tal-ewwel aggravju r-rikorrent saħaq li l-Awtorita` intimata nħbiet wara l-frażi "retail unit" u dan minflok irreferiet għall-istabbiliment bħala *flower kiosk*. Illi t-Tribunal jagħmel referenza għall-permess ta' żvilupp fir-rigward tal-*flower kiosk* in kwistjoni, esebit a fol. 45, fejn fih hemm referenza għal "Proposed change of use from store to Class 4B (flower kiosk), alterations to facades, replacement of roof, and fixing of sign." Illi għalhekk dan it-Tribunal ma jara xejn irregolari għall-fatt li l-Awtorita` intimata rreferiet għall-istess *kiosk* bħala *retail establishment*. It-Tribunal jagħmel referenza għal L.S. 552.15 fejn fl-Iskeda tal-istess Leġislazzjoni jinsab stipulat illi stabbiliment li l-*"użu għal wieħed minn dawn:(a) stabbilimenti għal bejgħ bl-imnut;(b) wiri ta' oġġetti għall-bejgħ bl-esklużjoni ta' vetturi bil-mutur"* huwa kklassifikat bħala ħanut Klassi 4B, u dan irrilevanti mill-ġeneru tal-prodott offrut għall-bejgħ. Illi għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi permezz tal-aggravji rimanenti r-rikorrent jattakka d-deċiżjoni appellata abbażi tal-fatt li ttieħdet b'mod inġust, b'mod rafrettarju u abbażi ta' konsiderazzjonijiet mhux xierqa, in kwantu:

1. Ir-rikorrent ma jistax jifhem kif l-Awtorita` intimata waslet għall-konklużjoni li l-applikazzjoni kienet *a mere request* u li ma kienx hemm ġustifikazzjoni ċara tan-neċessita assoluta tal-okkupazzoni ta' art pubblika;
2. Il-*pedestrian activity* mhux se tiġi ppreġudikata;
3. Illi mhux se jitnaqqas il-parkeġġ eżistenti.

Illi t-Tribunal ikkunsidra l-iżvilupp kif propost, u filwaqt li jirriżulta li kif propost iż-żewġ parkeġġi se jiġu rilokati bil-mod kif muri fuq il-pjanta a fol. 38, it-Tribunal ma huwiex tal-fehma illi dan huwa l-aħjar mod kif wieħed

ipoġġi dawn il-parkeġġi, u dana in kwantu qegħdin rilokati eżatti f'kantuniera u dan anke meta wieħed jieħu in kunsiderazzjoni dak li jgħid id-dokument 'DEVELOPMENT CONTROL DESIGN POLICY, GUIDANCE AND STANDARDS 2015' maħruġ mill-Awtorita` tal-Ippjanar, fis-Sezzjoni 'Good Practice Design Guidance' policy G8.

Illi però apparti minn din il-kunsiderazzjoni, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-iżvilupp propost se jnaqqas drastikament l-aċċess pedonali f'akwata fejn jirriżulta li hemm ġenerata attività konsiderevoli. Din l-attivita` tirriżulta kemm mir-ritratt ippreżentat mill-Awtorita` intimata a fol. 99 u kif ukoll mill-fatt li dan is-sit jinsab adjaċenti għall-kappella taċ-ċimiterju ta' Ħal-Għargħur. Illi dan l-aċċess pedonali jassumi iktar importanza in vista tal-attivita` awtomobilistika ġenerata fiż-żona tal-ħwienet tar-rikorrent jew tal-familjari tiegħu.

Illi t-Tribunal jirrileva illi meta wieħed jagħmel il-pjanijiet tiegħu għal stabbiliment kummerċjali, m'għandux jibbaża l-istess pjanijiet fuq il-pretensjoni li se tiġi konċessa lilu art pubblika biex jestendi n-negozju tiegħu fuq l-istess art. It-Tribunal, bħall-Awtorita` intimata, jaqbel illi f'dan il-każ m'hemm ebda bżonn impellenti li art pubblika tiġi sagrifikata sabiex tiġi konċessa għal skopijiet privati kummerċjali, anke jekk versu korrispettiv. Dan apparti, li kif diġà ingħad, dan it-Tribunal mhux konvint illi dak propost bħala parkeġġi alternattivi huwa soluzzjoni tajba fiċ-ċirkostanzi. Illi mir-ritratti esebiti jirriżulta illi r-rikorrenti u/jew il-familjari tiegħu diġa' okkupaw medda art quddiem stabbiliment ieħor tagħhom hekk kif appena wieħed idur minn mas-sit in kwistjoni, u dan f'żona fejn skont ix-xhieda tar-rikorrent m'hemm ebda sinjali ta' parkeġġ. Wieħed irid jiftakar, kif ingħad iktar 'il fuq, li dawn it-tip ta' stabbilimenti jiġġeneraw attività kbira ta' vannijiet tal-konsenji u allura huwa ta' massima mportanza li l-utenti tat-triq ikollhom aċċess sigur u adegwat minn fejn jgħaddu. Illi għalhekk dan it-Tribunal ma jara ebda neċessita` li l-aċċess li hemm preżenti fuq is-sit jiġi mnaqqas biex tiġi akkomodata *display area*.  Illi minn kif jirriżulta mill-permessi approvati mill-Awtorita` ta' l-Iżvilupp, ir-rikorrent ottjena permess sabiex jikkonverti kamra għal *flower kiosk*, liema kamra hija ċirka tal-istess daqs tas-sit mertu tal-applikazzjoni in kwistjoni. Kwindi, fil-fehma tat-Tribunal, jista' liberament jagħmel id-*display* tal-fjuri fl-istess ħanut approvat mill-Awtorita` tal-Ippjanar.

Illi dan it-Tribunal lanqas ma jaqbel illi l-applikazzjoni ġiet trattata b'mod mgħaġġel. Jirriżulta illi l-istess applikazzjoni ħadet il-kors normali tagħha, bil-*case officer* tagħmel rakkomandazzjoni favorevoli filwaqt li l-Kumitat, wara li għarbel iċ-ċirkostanzi kollha, wasal għal deċiżjoni differenti. Illi di piu` jirriżulta illi wara li r-rikorrent issottometta l-applikazzjoni tiegħu fl-24

ta' Awwissu 2022, kien hemm korrispondenza bejn l-Awtorita` intimata u l-Perit Musumeci fejn intalab jippreżenta dokumentazzjoni ulterjuri biex il-proċess tal-applikazzjoni ikun jista' jitkompla.[1]

Illi għaldaqstant it-Tribunal iqis li l-Awtorita` intimata mxiet mal-obbligi mposti fuqha ai termini tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioe` li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli u fl-interess pubbliku. It-Tribunal jirrileva wkoll illi din l-amministrazzjoni tinkludi fiha l-obbligu ta' infurzar sabiex l-art pubblika tiġi mħarsa minn abbużi li jilledu d-dritt tal-pubbliku in ġenerali li jgawdiha.

Għal dawn ir-raġunijiet, it-Tribunal ma jsib xejn irregolari jew irraġjonevoli fid-deċiżjoni appellata.

DECIDE

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

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur

[1] Ara emejl datata 30 ta' Settembru 2022 a fol. 72 u emejl datata 29 ta' Awwissu 2022 a fol. 80