Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 46/2018/1

Jane Portelli (appellanti)

Vs

Lands Authority (appellata)

17 ta' Ġunju, 2019.

1. B'sentenza tat-22 ta' Novembru 2018 it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ċaħad l-appell tar-rikorrenti li kkontestat id-deċiżjoni tal-Awtoritajiet tal-Artijiet li biha laqgħet it-talba tagħha sabiex tingħata ***'encroachment of temporary parking of a mobile kiosk at Dwejra l/o San Lawrenz, Gozo'*** għall-perjodu mill-1 ta' Marzu, 2018 sal-31 ta' Ottubru, 2018 għall-prezz ta' €8,500.

2. Ir-rikorrenti appellat mid-deċiżjoni tal-Awtorita billi pprreżentat rikors quddiem it-Tribunal u argumentat li:-

    i. Hu l-iktar ħlas li qiegħed jintalab lil sidien ta' *mobile kiosks;*
    ii. It-turiżmu f'dik iż-żona naqas b'mod drastiku;
    iii. Il-qliegħ tar-rikorrenti ma jippermettix li tħallas dik iċ-ċifra;

3. Fis-sentenza tat-22 ta' Novembru, 2018 it-Tribunal irraġuna:

> *"Issa filwaqt li huwa minnu li fil-każ tal-kiosk tal-Imġarr imsemmi f'paragrafu 3.5.12 et seq tar-rapport suċitat ġiet applikata għalih rata differenti fl-2013, pero' huwa minnu wkoll illi encroachments oħra identiċi għal dak mogħti lir-rikorrenti ġew trattati bl-istess rati li ġew mitlub lilha. Illi l-każ tal-kiosk tal-Imġarr ġie rrapurtat fir-rapport tal-Awditur Ġenerali b'osservazzjoni tal-istess Awditur mhux tant fuq xi rata applikata imma ġie osservat li kien ikun iktar għaqli li kieku d-Dipartiment ġabar l-arretrati dovuti qabel ma ħareġ permess ġdid ta' encorachment lis-sid il-ġdid. Jibqa' l-fatt pero li l-istandard rate hija dik imsemmija ta' €356 kull metru kwadru. Jekk kien sar xi żball, jew kien hemm xi raġunijiet oħra għala ġiet applikata rata differenti, dan it-Tribunal ma nġabx a konjizzjoni tagħhom. It-Tribunal lanqas ma jaqbel ma' dak sottomess mid-difensur tar-rikorrenti illi r-rata tal-encroachment għandha tkun dik ta' parking space għaliex in-natura tal-encroachment partikolari mhix waħda ta' sempliċiment parkeġġ.*
>
> *Illi għaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal jista' jifhem li forsi n-negozju tar-rikorrenti ħa daqqa ta' ħarta wara l-ġrajjiet riċenti tal-waqa' tat-tieqa tad-Dwejra, ma jsibx illi l-Awtorita' intimata imxiet b'xi mod arbitrarju jew skorrett u dan għaliex applikat ir-rati stabbiliti u ma wettqet l-ebda tip ta' diskriminazzjoni fir-rati applikati fil-konfront tal-encroachment permess lir-rikorrenti. Għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-opinjoni illi d-deċiżjoni appellata hija waħda valida fil-liġi".*

4. Fir-rikors tal-appell ir-rikorrenti tilmenta li:-

i. Il-ħlas li ntalbet hu ogħli ħafna u dan meta tqies ħlasijiet oħra li talbet l-istess Awtorita' f'postijiet oħra f'Għawdex;

ii. L-ammont mitlub hu eżaġerat għaliex m'huwiex għall-perjodu ta' sena iżda tmien (8) xhur biss. Inoltre, skont ir-rikorrenti bażat fuq ir-rapport tal-Awditur il-ħlas kellu jkun €2,880 għall-perjodu ta' tmien xhur.[1]

5. L-Awtorita intimata wiegbet u tat ir-raġunijiet għalfejn il-qorti għandha tiċħad l-appell.

6. Fl-ewwel lok il-qorti tosserva li hu ħażin li r-rati ta' ħlas li timponi l-Awtorita' intimata m'humiex pubblikati sabiex il-pubbliku jkun jaf x'inhuma sa minn qabel japplika.

7. Għalkemm ir-rikorrenti ilmentat li fil-post in kwistjoni (id-Dwejra, limiti ta' San Lawrenz, Għawdex) hemm operaturi oħra li jħallsu rati ferm inqas minnha, ma tatx dettalji dwarhom. Għalhekk dik id-dikjarazzjoni baqgħet biss allegazzjoni.

8. Skont ir-rapport tal-Awditur Ġenerali r-rati ta' ħlas ivarjaw (ara paragrafu 2.1.15 tar-rapport). Fl-istess paragrafu jingħad, *"Similarly, encroachment permits for kiosks located in Gozo are charged at 75 per cent of the maximum rate, that is,* ***€356 per metre squared****"*. Fir-rapport jingħad li r-rata massima hi ta' €475 kull metru kwadru fis-sena.

9. Fil-każ tar-rikorrenti, l-area għandha kejl ta' 24 metri kwadri. Ir-rikorrenti qegħda ssostni li r-rata li għandha tapplika għaliha hi dik li tissemma f'paragrafu 3.5.12-3.5.13 tar-rapport tal-Awditur fejn jingħad:

> *3.5.12 On 29 July 2012, the GPD received a request from an encroachment grantee in whose name a mobile kiosk located at Mġarr Harbour, Gozo was registered. According to the request, the grantee intended to sell the business to a third party, and hence required the transfer or the issue of a new encroachment permit to the buyer. The request was signed by both parties. Following this request, a site plan was prepared by the GPD and the Director Land sought the approval of the DG GPD for the transfer or issuance of a new encroachment permit to the new owner on 8 January 2013. The DG GPD indicated his agreement to the issuance of a new encroachment permit on 9 January 2013; however, a new rent assessment was to be carried out.*
>
> *3.5.13 Further to the above, a rent assessment of the site in question was carried out by a GPD Architect on 23 January 2013, estimating the rental value of the 22.75 metres squared area at €4,100 per annum. Factors that were considered relevant in the calculation of this fee included:*
>
> 1. *the dimensions of the site; and*
> 2. *similar allocations.*

[1] *'An investigation into the issuance of Encroachment Permits between December 2012 and March 2013'* pubblikat f'Novembru, 2015.

10. A bażi ta' dak il-paragrafu r-rikorrenti qegħda ssostni li r-rata fis-sena hi ta' €180 kull metru kwadru fis-sena (€4,100/22.75). Kompliet, *"Ladarba l-esponenti qed jingħata permess għal tmien (8) xhur u mhux sena, jirriżulta li l-esponenti għandu jintalab ħlas ta' Euro 120 per square metre"*.

11. Pero' m'hemmx tagħrif dwar dak il-każ partikolari, fosthom jekk għadux fis-seħħ. Hu veru li fir-rapport jingħad ukoll:-

> *3.5.14* ***The NAO noted that the fee charged was in accordance with the standard rates applied by the GPD for mobile kiosks****. The encroachment permit was issued to the new owner on 5 February 2013. Payment for this permit was effected in December 2013, while encroachment fees due with respect to the subsequent years was promptly settled*.

12. Il-qorti ma tifhimx kif l-Awditur Ġenerali għamel dik id-dikjarazzjoni meta tikkunsidra dak li nkiteb f'paragrafu 2.1.15 tal-istess rapport, ***"Similarly, encroachment permits for kiosks located in Gozo are charged at 75 per cent of the maximum rate, that is, €356 per metre squared"***. Għalhekk suppost fil-każ tal-kiosk tal-Mġarr il-ħlas kellu jkun €356 x 22.75 = €8,099 u mhux €4,100.

13. Pero' minn dak li jingħad fir-rapport il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tkun ċerta jekk il-każijiet li jissemmew f'paragrafu 2.1.15 u dak f'paragrafu 3.5.12 humiex każijiet ta' *like with like*. Tosserva pero' li filwaqt li f'paragrafu 2.1.15 jissemmew kiosks, f'paragrafu 3.5.12 jissemma *mobile kiosk*. Il-qorti ma tafx jekk hemmx xi distinzjoni bejn it-tnejn għalkemm f'tabella 2 a fol. 21 tar-rapport tal-NAO, li hu elenku ta' kategoriji ta' *encroachments*, jissemmew biss kiosks.

14. Il-perit Christina Refalo, ix-xhud prinċipali tal-intimati, qalet li r-rata ta' €356 għal kull metru kwadru kienet *standard rate* u ma kinitx kapaċi tagħti tagħrif dwar il-każ li jissemma f'paragrafu 3.5.12 tar-rapport. Kienet ix-xhud li kkalkolat il-ħlas li hu dovut mir-rikorrenti.

15. Il-qorti ma tistax tlum lit-Tribunal li fuq il-provi li kellu quddiemu, ma setax jasal għall-konklużjoni li r-rata kellha tkun ta' €180 fis-sena għal kull metru kwadru. Ir-rikorrenti kieku riedet kellha kull opportunita' li tinsisti l-intimata tagħti tagħrif dwar dak il-każ partikolari li jissemma f'paragrafu 3.5.12 tar-rapport. Ħaġa li m'għamlitx. Bażat fuq ir-rapport tal-NAO, it-Tribunal ma kellux bilfors jasal għall-konklużjoni li r-rata ta' €180 għal kull metru kwadru kienet the *standard rate* għal *encroachment* għall-kiosks f'Għawdex.

16. Fejn il-qorti ma taqbilx hu kif l-Awtorita' imponiet fuq l-appellanti ħlas ta' €8,500 għall-perjodu tal-1 ta' Marzu 2018 sal-31 ta' Ottubru 2018 (tmien xhur) meta qegħda ssostni li r-rata hi ta' **€356 fis-sena** għal kull metru kwadru. Dan mingħajr ma tat ebda raġuni, u dan mhuwiex sew.

17. Il-perit Refalo stess, fil-każ tar-rikorrenti, għamlet rapport datat 7 ta' Awissu 2015 (ara fol. 55) li fih qalet:

"By virtue of minutes in relative papers marked L20/1997/32 and after considering all relevant factors, I estimate the encroachment fee of the site described in caption, shown edged in red on P.D. No: 2015_0580, and having a total of circa 24m2, ***at eight thousand five hundred Euro per annum (€8,500)****".*

18. Il-qorti fehmet li d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata hi bażata fuq l-istima tal-perit Refalo.

19. Dan ifisser li filwaqt li l-Awtorita' kellha stima tal-perit Refalo ta' €8,500 fis-sena imponiet dak il-ħlas għall-perjodu ta' tmien (8) xhur mingħajr biss ma semmiet raġuni waħda għalfejn iddeċidiet hekk. Dan m'għandux ikun. Il-perit Refalo tressqet bħala xhud mill-Awtorita sabiex tissostanzja d-difiża tagħha. Xhud li qalet li l-istima hi ta' €8,500 fis-sena. Mill-provi ma rriżultax li saret xi reviżjoni tal-imsemmija stima u lanqas ma jirriżulta li l-Awtorita tagħmel xi distinzjoni fir-rigward tal-perjodu li fih ikun qiegħed jintuża l-ispazju b'*encroachment*.

20. Bażat fuq il-provi li tressqu fil-kors tal-proċeduri, ir-raġuni tgħidlek li l-ħlas li kellu jintalab kien ħamest elef sitt mija u sitta u sittin ewro (€5,666) għall-perjodu ta' tmien xhur (€8,500 x 8 xhur/12 xhur). Madankollu għal raġunijiet li taf biss l-Awtorita', iddeċidiet mod ieħor.

21. Il-qorti ma taqbilx mar-raġunament tar-rikorrent li għaliex il-perjodu hu ta' tmien (8) xhur allura r-rata kellha tkun ta' €120 għal kull metru kwadru (€180 x 8 xhur/12 il-xahar). Ir-rata hi waħda, irrispettivament hijiex għal xahar jew għal sena. Il-fatt li l-perjodu jkun inqas minn sena, ma jnaqqasx ir-rata ta' ħlas għal kull metru kwadru. Dik tibqa' l-istess irrispettivament mill-perjodu tal-konċessjoni.

22. Għalkemm l-Awtorita' għamlet riferenza għall-artikolu 7(2)(c) tal-Kap. 563, dik id-disposizzjoni mhi ta' ebda għajnuna għad-difiża tagħha. Bħala awtorita' pubblika hi wkoll soġġetta għal stħarriġ fir-rigward tad-deċiżjonijiet li tieħu.

23. Li l-Awtorita' targumenta li r-rikorrenti ma ressqitx dan l-ilment fl-ewwel stadju, hu inaċċettabbli. Id-deċiżjoni tal-Awtorita' tat-3 ta' April, 2018 ma fiha ebda motivazzjoni. Hu ovvju li r-rikorrenti saret taf b'ħafna mill-fatti fil-kors tas-smiegħ tal-kawża quddiem it-Tribunal, ġialadarba ma jirriżultax li kull tant żmien l-Awtorita' tippubblika r-rati ta' ħlas li japplikaw. F'kull każ l-ilment prinċipali tar-rikorrenti hu li l-ħlas li ntalbet hu eżaġerat.

24. Ir-rikorrenti talbet lil din il-qorti sabiex tordna r-riduzzjoni tal-*encroachment fee* għas-somma ta' €2,880. Il-qorti tat ir-raġunijiet għalfejn dak ma jistax isir. Inoltre, l-kompitu ta' din il-qorti m'huwiex dak li tieħu d-deċiżjoni minflok l-Awtorita' iżda jekk taqbel mar-rikorrenti, twarrab id-deċiżjoni tal-Awtorita'. Imbagħad hi l-istess Awtorita' li jkollha terga' tieħu deċiżjoni wara li tqies dak li jkun intqal fis-sentenza.

Għal dawn il-motivi u biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, qegħda tilqa' l-appell tar-rikorrenti u tħassar is-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tat-22 ta' Novembru, 2018 u minflok twarrab dik il-parti tad-deċiżjoni tal-Awtorita' tat-3 ta' April, 2018 li mponiet fuq ir-rikorrenti ħlas ta' tmint elef u ħames mitt ewro (€8,500) għall-perjodu mill-1 ta' Marzu, 2018 sal-31 ta' Ottubru, 2018. Dan ovvjament bla preġudizzju li l-Awtorita' terga' tieħu deċiżjoni wara li tikkunsidra wkoll dak li ntqal f'din is-sentenza u tagħti r-raġunijiet għad-deċiżjoni li tieħu.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-Awtorita' intimata.

Anthony Ellul.