QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

Onorevoli Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta tal-lum, il-Gimgha 5 ta' Lulju 2019

Appell numru: 75/18
Wara sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva datata 22 ta' Jannar, 2019

John Cordina ezercjenti l-kummerc bl-isem Caffe Cordina

vs.

L-Awtorita' tal-Artijiet

Il-Qorti;

1. Illi permezz tar-rikors tal-appell odjern l-Awtorita' appellat minn sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva tat-22 ta' Jannar, 2019 u li permezz taghha t-Tribunal laqa' l-appell ta' John Cordina u rrevoka ghall-effetti kollha tal-ligi d-decizjoni appellata datata 1 ta' Gunju, 2018. L-istess appellat John Cordina mar-risposta tieghu ghall-appell ghazel li jintavola appell incidentali fejn ukoll attakka partijiet mid-decizjoni appellata.

Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-partijiet odjerni fis-seduta tal-14 ta'

Gunju, 2019 u ddiferiet l-appell ghal-lum ghad-decizjoni.

2. Jirrizulta li l-kaz odjern jitratta kwistjoni fuq *encroachment* ta' imwejjed, siggijiet u umbrellel gewwa Misrah ir-Repubblika, maghruf ukoll bhala Pjazza Regina fil-Belt Valletta liema kwistjoni wasslet diversi operaturi li jahdmu minn din il-Pjazza sabiex jappellaw decizjoni dwar riallokazzjoni taz-zoni bejn l-operaturi mehuda mill-Awtorita' quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni amministrattiva. L-appellat ojdern John Cordina ghandu l-fond Caffe Cordina. Jirrizulta li permezz tad-decizjoni tal-Awtorita' peress li hdejh fethu stabbilimenti ohra parti miz-zona allokata lill-istabiliment Caffe Cordina fi Pjazza Regina ttiehdet biex tinghata lill-operaturi ohra.

Fid-decizjoni appellata t-Tribunal ghamel il-konsiderazzjonijiet segwenti u ddecieda kif isegwi:

'Ikkunsidra:

Illi l-kwistjoni kollha fil-kaz odjern hija wahda cara hafna, u cioe' jekk l-Awtorita' intimata mxietx b'mod ragjonevoli u gust meta ghamlet riallokazzjoni tal-encroachments ezistenti fi Pjazza Regina gewwa l-Belt Valletta biex tkun tista' tqassam l-ispazju ezistenti bejn il-partijiet interessati kollha li ghandhom interess ipoggu mwejjed u siggijiet fl-istess pjazza bhala estensjoni tal-istabbilimenti taghhom.

Illi t-Tribunal se jibda biex jitratta aggravju preliminari, u cioe' li d-decizjoni appellata mehuda mill-Bord tal-Gvernaturi hija wahda ultra vires il-poteri tieghu ghaliex skont ir-rikorrent il-poteri tal-istess Bord johorgu minn artikolu 14 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta minn fejn jirrizulta illi l-Bord huwa responsabbli principalment ghall-krejazzjoni u implimentazzjoni ta' policies u mhux sabiex jiehu decizjonijiet li huma riservati ghall-Kap Ezekuttiv.

*Illi t-Tribunal jirrileva illi ai termini tal-artikolu 7 (c) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar l-Awtorita' Tal-Artijiet), l-Awtorita' intimata 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 mwaqqaf 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. Ghalhekk, it-Tribunal iqis li d-decizjoni appellata kienet tidhol pjenement fil-poteri li ghandu l-Bord tal-Gvernaturi u kwindi ma jqisx illi l-aggravju preliminari tar-rikorrent huwa wiehed gustifikat u qieghed jigi michud.

Illi sorvolat l-aggravju preliminari, it-Tribunal se jinvesti l-eccezzjoni moghtija mill-Awtorita' intimata fit-tieni paragrafu tar-risposta taghha, u cioe` illi r-rikors odjern huwa irritu u null stante li fit-talba tieghu ir-rikorrent qieghed jitlob li "d-decizjoni tat-2 ta' Lulju 2018 tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita tal-Artijiet tigi rrevokata ghall-effetti kollha tal-ligi." It-Tribunal jirrileva illi waqt dawn il-proceduri ma kienx hemm l-icken dubju dwar liema decizjoni r-rikorrent kien qieghed jimpunja. Il-fatt li d-data indikata fit-talba hija d-data tal-ittra u mhux id-data tad-decizjoni ma ppregudikat bl-ebda mod lill-partijiet. Illi ghalkemm kien ikun opportun li r-rikorrent jitlob korrezzjoni fid-data msemmija minnu fit-talba tieghu, it-Tribunal jirrileva illi dan ma jwassalx ghan-nullita' tal-appell u ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi fil-mertu, ir-rikorrent isostni illi d-decizjoni appellata hija wahda rragjonevoli, imsejsa fuq konsiderazzjonijiet li jmorru kontra l-ligi u hija ingusta u tmur kontra l-aspettattivi legittimi tieghu.

Illi ai termini tal-artikolu 31 H tal-Kapitolu 573 ta-Ligijet ta' Malta (Att Dwar Artijiet tal-Gvern) "(i) Awtorità kompetenti tista' tħalli persuna jokkupa art tal-Gvern b'encroachment għall-użu temporanju u speċifiku.

(ii) ***Meta l-awtorità kompetenti tagħti l-jedd lil xi ħadd jokkupa art b'encroachment hija jkollha l-jedd li teħodha lura meta trid u għal liema raġuni trid*** *u l-persuna li tkun tgawdi mill-encroachment trid trodd lura b'mod immedjat jew fid-data mitluba u l-awtorità ma tkunx responsabbli għal ebda telf jew ħsara mġarrba minn dik il-persuna minħabba l-fatt li jkun ġie mitmum l-encroachment;*

(iii) L-okkupazzjoni b'encroachment jista' jsir bi ħlas jew b'xejn, b'dana li f'kull każ l-encroachment ma jagħti l-ebda titolu lill-okkupant fuq dik l-art;

(iv) Il-fatt li persuna tkun ħallset flejjes biex tokkupa art b'encroachment għal żmien definit ma jwaqqafx l-awtorità kompetenti milli titlob li tieħu l-art lura qabel ma jkun għalaq dak iż-żmien u l-persuna li tkun tgawdi minn dak l-encroachment ma jkollha l-ebda jedd fuq dik l-art ħlief li tieħu lura l-flejjes li tkun ġiet ħallset żejda lill-awtorità kompetenti minħabba li ma tkunx okkupat l-art għaż-żmien kollu speċifikat fl-encroachment."

Illi ghalhekk m'hemmx kwistjoni dwar id-dritt tal-Awtorita' intimata li ttemm encroachment ezistenti, kif del resto jaqbel ukoll ir-rikorrent fir-rikors promutur ipprezentat minnu. Dak li qieghed jigi mpunjat pero' huwa jekk l-Awtorita' intimata uzatx b'mod ragjonevoli u gust dik id-diskrezzjoni mhollija f'idejha biex waslet ghall-allokazzjoni prezenti bejn id-diversi stabbilimenti.

Ir-rikorrent jishaq illi l-kalkoli maghmula mill-Awtorita' intimata huma zbaljati u ma jaghmlux gustizzja mad-daqs tal-istabbiliment tieghu u mal-aspettattivi legittimi tieghu. Min-naha l-ohra l-Awtorita' intimata tghid illi l-allokazzjonijiet saru abbazi ta' kalkolu oggettiv meta wiehed jiehu l-kobor ta' gewwa u l-faccata ta' kull stabbiliment.

Illi mit-tabella pprezentata mill-Awtorita` intimata a fol. 259 u li fuqha saru l-kalkoli jirrizulta illi l-istabbiliment tar-rikorrenti ghandu kobor intern ta' 1091 metri kwadri u 11.75 metri faccata b'dana illi nghata allokazzjoni ta' 442 metri kwadri fi Pjazza Regina. Mentri Kingsway Cafe li ghandu 86 metri kwadri bhala spazju intern u 7.3 metri faccata nghata 93 metri kwadri fi Pjazza Regina. Ghalhekk jirrizulta illi l-istabbiliment tar-rikorrenti ghandu kwazi tnax-il darba u nofs iktar spazju intern minn Kingsway Cafe. Madankollu meta wiehed jara s-sit allokat ghall-encroachment jirrizulta li ghandu biss cirka hames darbiet izjed minn Kingsway Cafe.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita' intimata ma kinitx ragjonevoli u gusta meta tat piz ta' 40% lill-faccata tal-istabbilimenti u dan ghaliex biex wiehed jistabilixxi l-allokazzjoni esterna huwa ferm importanti li jinghata piz kbir ghall-kobor ta' gewwa. Li tittiehed faccata bhala fattur determinanti mhuwiex gust ghaliex l-ispazju intern huwa iktar rilevanti meta wiehed jigi biex jara kemm se jalloka area fuq barra. Mhuwiex gust li hanut b'erba' mwejjed gewwa, ghaliex ghandu faccata twila jinghata allokazzjoni ta' numru konsiderevoli ta' mwejjed barra. Kif inghad iktar 'il fuq, l-encroachment mhux xi titolu perpetwu u ghalhekk meta wiehed jidhol ghal negozju ta' hanut irid izomm f'mohhu li dak li ghandu fiz-zgur huwa mill-bieb 'il gewwa u l-ebda haga ohra. Madankollu ladarba l-Awtorita' intimata tikkunsidra li tikkoncedi encroachment dan trid taghmlu b'mod li fejn hemm lok ta' diversi interessi trid izzomm bilanc bejn kulhadd, b'dana illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal ghandha taghti hafna piz kemm l-istess stabbilimenti jakkomodaw nies fuq gewwa taghhom. Dan huwa wkoll rifless f'Policy 4.2.2 tal-Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces li tghid is-segwenti "The number of covers allowed within the Outdoor Catering Area shall be determined on the basis of the outdoor space available, as well as the ability of the kitchen to cater for such covers."

Maghdud dan kollu, pero', it-Tribunal jaghmilha cara illi ma jaqbilx illi r-rikorrent jista' jivvanta xi aspettattiva legittima derivanti mill-encroachment koncess lilu. Huwa veru li gie ppruvat illi nefaq certu ammont ta' flus biex ghadda servizzi sabiex iservu lill-istabbilment tieghu u li biex ghamel dan dahal fi spejjez ta' pavimentar gdid tal-pjazza u affarijiet ohra ancillari, pero'

minn imkien ma jirrizulta illi l-Awtorita' ta' l-Artijiet jew il-predecessur taghha b'xi mod intrabtu li l-koncessjoni li kellu kienet se tkun xi wahda perpetwa. In-natura nnifisha ta' encroachment ma tippermettix li wiehed ikollu xi aspettattiva legittima li tali encroachment se jibqa' mhux mittiefes in eternum.

*Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-decizjoni appellata ghandha tigi riveduta, fis-sens illi jistieden lill-Awtorita' intimata terga' taghmel ezercizzju fejn tiehu **<u>l-kejl intern ta' kull stabbiliment</u> <u>li huwa okkupat minn imwejjed u siggijiet,</u>** anke jekk ikun il-kaz fil-presenza tal-Periti tal-partijiet koncernati, u l-Pjazza terga' tigi riallokata skont l-internal area okkupata mill-imwejjed u siggijiet ta' kull stabbiliment b'dana illi ghandu jkun hemm bilanc bejn kemm stabbiliment ghandu mwejjed u siggijiet gewwa u dak li jista' jigi allokat lilu fuq barra.*

Ghaldaqstant it-Tribunal se jirrevoka d-decizjoni appellata u jistieden lill-Awtorita' intimata taghmel ezercizzju fit-termini hawn fuq enuncjati sabiex issir allokazzjoni bi proporzjon mad-daqs intern li kull stabbiliment prezentement ghandu destinat ghat-tpoggija ta' mwejjed u siggijiet. Fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal tali ezercizzju ghandu jwassal ghal decizjoni ragjonevoli fic-cirkostanzi.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jiddikjara d-decizjoni appellata datata 1 ta' Gunju 2018 bhala wahda nulla ghall-effetti kollha tal-ligi.'

Appell:

4. Illi l-ewwel aggravju mqajjem mill-Awtorita' appellanti jirrigwarda l-eccezzjoni ta' nullita tal-appell ntavolat minn John Cordina quddiem it-Tribunal abbazi li d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' appellata ittiehdet fl-1 ta' Gunju, 2018 filwaqt li fit-talba tar-rikorrent Cordina quddiem it-Tribunal ntalbet ir-revoka tad-decizjoni tat- 2 ta' Lulju, 2018.

Illi l-Qorti jirrizultala li din l-eccezzjoni ma gietx milqguha da parti tat-Tribunal izda fl-appell taghha l-Awtorita' tibqa' tinsisti li l-appellat odjern Cordina kellu almenu jitlob korrezzjoni tat-talba tieghu fl-istadju tat-Tribunal u mhux ma jaghmel xejn.

Illi min-naha tieghu it-Tribunal ddecieda li stante li ma kienx hemm l-ebda dubju fl-atti dwar liema decizjoni kienet qed titntalab ir-revoka taghha, l-istess Tribunal cahad l-eccezzjoni.

Illi din il-Qorti rat illi fl-ewwel paragrafu tar-rikors tal-appell tieghu quddiem it-Tribunal Cordina ssottometta kif isegwi:

'Illi permezz ta' dokument datat 2 ta' Lulju, 2018 u li ngabar mill-appellant fis-12 ta' Lulju 2018 stante li l-appellant sar jaf bid-dokument minn terzi, l-Awtorita' ntimata nfurmat lill-appellant b'decizjoni li ttiehdet mill-Bord tal-Gvernaturi tal-1 ta' Gunju 2018, li permezz taghha l-encroachment/koncessjoni li huwa kien jgawdi f'misrah ir-Repubblika gie emendat billi tnehhewlu l-imwejjed fuq in-naha ta'

Triq it-Tezorerija, il-Belt Valletta . . .'

Din il-Qorti wara li rat l-atti kollha quddiem it-Tribunal tqis li l-argument tal-istess Tribunal fid-decizjoni tieghu kien wiehed gjust u zzid ukoll li mill-atti huwa car li John Cordina kien qed jappella mid-decizjoni li ttiehdet nhar il-1 ta' Gunju, 2018 izda fl-istess hin huwa bilfors ried jaghmel referenza ghad-dokument datat 2 ta' Lulju, 2018 stante li dak kien appuntu d-dokument li permezz tieghu huwa gie ufficjalment nfurmat bid-decizjoni.

Il-Qorti ghalhekk ma tqisx li dan l-ewwel aggravju mqajjem da parti tal-Awtorita' bhala fondat u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

4. Illi permezz tat-tieni aggravju taghha l-Awtorita' appellanti lmentat li t-Tribunal naqas milli jikkunsidra sew in-natura ta' 'encroachment' stante li ssostni li 'encroachment' m'huwiex titolu, izda l-Awtorita' tkun qieghda biss tippermetti operatur juza art pubblika. L-Awtorita'; ssostni ghalhekk fl-aggravju taghha li t-Tribunal ghandu nuqqas ta' kompetenza 'rationae materiae' meta qabad u dahal jissindika kif intemm 'encroachment' jew ahjar inbidel fl-estent tieghu. Tghid li t-Tribunal qatt ma messu dahal f'dan l-aspett ghaliex l-Awtorita' ma kienitx qeghdha taghti xejn u ma kien hemm 'ebda jedd vestit'.

L-Awtorita' wkoll permezz ta' dan l-istess aggravju ssostni li t-Tribunal ma setax ukoll jiddetta jew jaghti xi forma ta' stedina li skont

l-Awtorita' tikkonsisti f'intruzjoni fid-diskrezzjoni tal-Awtorita' ta' kif jinghata 'encorachment' b'dana li t-Tribunal kellu fl-istadju li jistabilixxi li Cordina kellu biss 'encroachment' allura kellu jieqaf hemm u jichad l-appell.

L-appellat Cordina ma jaqbilx mal-aggravju mqajjem mill-Awtorita' anzi f'dan l-isfond ressaq ukoll appell incidentali fejn sostna li t-Tribunal ghamel hazin meta ddecieda li Cordina ma ghandu ebda jedd jinvoka 'aspettativi legittimi' da parti ta' Cordina li jinsisti li nonostante li kien jaf li huwa kellu biss 'encorachment' huwa kien gie inkoraggut ftit ta' snin qabel mill-awtoritajiet sabiex jaghmel investiment ta' mijiet ta' eluf ta' Euro fi Pjazza Regina b'dana jsostni li dan l-agir da parti tal-Awtoritajiet vesta fih aspettativi legittimi li almenu jzomm iz-zona gia allokata lilu ghall-imwejjed, siggijiet u umbrellel (wara li gia kienu tnaqqsulu zewg fillieri sabiex jifthu l-passagg ghall-istatwa tar-Regina Vittorja f'nofs il-pjazza) u zgur li ma stenniex li ser jergghu jitnaqqsulu zewg fillieri ohra wara li ghamel dak l-investiment tant qawwi.

5. Illi dwar l-ilment li t-Tribunal naqas milli jqis in-'natura' ta' 'encroachment' din il-Qorti wara li gharblet l-atti quddiem it-Tribunal u l-istess decizjoni tiddikjara li ma tabqilx ma' din is-sottomissjoni da parti tal-Awtorita'. Fil-fatt fid-decizjoni tieghu t-Tribunal mhux talli ma qiesx in-natura ta' 'encroachment' talli qabel mal-Awtorita' illi

'm'hemmx kwistjoni dwar id-dritt tal-Awtorita' intimata li ttemm *encroachment* ezistenti' u wkoll ghamel referenza ghall-fatt li huwa l-istess John Cordina li jaqbel fir-rikors tieghu, eskluz il-pretensjoni tieghu tal-aspettattivi legittimi, li l-Awtorita' ghandha kull jedd li ttemm 'encroachment' ezistenti. Sabiex it-Tribunal wasal ghal din il-konkluzjoni ghamel referenza ghall-artikolu 31 H tal-Kapitolu 573 tal-Ligjiet ta' Malta (Att Dwar Artijiet tal-Gvern) u sahansitra kwotah fid-deiczjoni tieghu. Ghaldaqstant jirrizulta li din il-parti tat-tieni aggravju tal-Awtorita' sakemm din tirreferi ghan-natura ta' 'encroachment' u kif diretta lejn id-decizjoni tat-Tribunal ma ghandha l-ebda bazi meta konfrontata mad-decizjoni appellata w'ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

6. Illi izda permezz tal-istess aggravju l-Awtorita' tikkontesta l-validita' ta' dik il-parti tad-decizjoni tat-Tribunal fejn iddecieda li John Cordina kien qed jikkontesta l-ezercizzju tad-diskrezzjoni mhollija f'idejn l-Awtorita' dwar kif gew imqassma u allokati mill-gdid l-imwejjed, siggijiet u umbrellel fi Pjazza Regina konsegwenti li fetah stabbiliment gdid. Fil-fatt f'dan ir-rigward it-Tribunal qal specifikatament:

'Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-decizjoni appellata ghandha tigi riveduta, fis-sens illi jistieden lill-Awtorita' intimata terga' taghmel ezercizzju fejn tiehu ***l-kejl intern ta' kull stabbiliment li huwa okkupat minn imwejjed u siggijiet,*** *anke jekk ikun il-kaz fil-prezenza tal-Periti tal-partijiet koncernati, u l-Pjazza terga' tigi riallokata skont l-internal area*

okkupata mill-imwejjed u siggijiet ta' kull stabbiliment b'dana illi ghandu jkun hemm bilanc bejn kemm stabbiliment ghandu mwejjed u siggijiet gewwa u dak li jista' jigi allokat lilu fuq barra.

Jidher mill-atti li t-Tribunal wasal sabiex jaghmel din ir-rakomandazzjoni stante li rrizulta li l-formola uzata mill-Awtorita' kienet taghti piz akbar f'dak li huw persentagg lill-kejl tal-faccati tal-istabbilimenti koncernati milli lid-daqs tal-isabbilimenti mill-bieb 'il gewwa w'ghalhekk it-Tribunal hassar id-decizjoni u stieden lill-Awtorita' sabiex tapplika formola aktar ekwa fil-kalkolu taghha tal-allokazzjoni lil kull stabbiliment.

Il-Qorti f'dan l-istadju rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **S. Camilleri Caterers Ltd. vs. Awtorita' tal-Artijiet (71/2018 AE)** moghtija minn din il-Qorti diversament preseduta nhar l-24 ta' Gunju, 2019 (decizjoni li llum hija fid-dominju pubbliku) fejn fi kwistjoni li tirrelata mal-istess decizjoni tal-Awtorita' dwar l-allokazzjoni tal-imwejjed, siggijiet u umbrellel fi Pjazza Regina u b'referenza ghall-aggravju simili dik l-Onorabbli Qorti ddecidiet kif isegwi:

'15. B'riferenza għall-ilment li t-Tribunal ma kellux jedd jimponi lill-Awtorita' kif għandu jinqasam l-ispazju bejn l-operaturi li jridu jpoggu mwejjed u siggijiet f'Misraħ Repubblika, il-qorti hi tal-fehma li t-Tribunal m'għandux jiddeċiedi dwar il-mod kif għandu jsir l-eżerċizzju. Dik hi materja li taqa' fil-kompetenza tal-Awtorita' li pero' trid timmotiva d-decizjoni li

tieħu. Decizjoni li mbagħad tkun soggetta għal stħarrig. Jaf ikun hemm konsiderazzjonijiet min-naħa tal-Awtorita' li jkunu wassluha sabiex tieħu in konsiderazzjoni l-frontage tal-istabbilimenti, u li t-Tribunal u l-qorti ma jistgħux japprezzaw għal ragunijiet ovvji. Li hu zgur hu li l-konvenuta ma spjegatx x'għandu x'jaqsam it-tul tal-faccata mal-kejl superficjali ta' art pubblika li għandha tingħata b'encroachment lill-operaturi. Il-qorti ma tlumx lit-Tribunal li ma fehemx x'konnessjoni hemm bejn it-tnejn. Kien fid-dmir tal-Awtorita li f'decizjoni ta' dik ix-xorta tagħti ragunijiet cari u li jiftehmu. Motivazzjoni li lanqas ma tirrizulta mill-minuti tal- laqgħad tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita li l-konvenuta ezibit waqt il-gbir tal- provi. Fil-fatt fil-minuta tal-1 ta' Gunju, 2018 kull ma ntqal kien:-

"Il-Bord iddiskuta l-pjanta proposta, qabel mar-rakkomandazzjoni u ddecieda li jingħata l-encroachment abbazi tal-pjanta kif prezentata u dan għandu jkun effettiv mill-1 ta' Jannar, 2019 u dan abbazi tal-formaula maħduma tal-kobor tal-ħanut u kobor tal- faccata".

16. Il-konvenuta argumentat li, "t-Tribunal mhux bilfors kellu jaqbel mad-decizjoni tal-Awtorita' imma dak li kellu jara biss huwa li l-Awtorita' mxiet b'mod gust". Il-qorti ma tifhimx kif jista' jingħad li l-Awtorita' mxiet b'mod gust meta naqset milli tagħti motivazzjoni għad-decizjoni li ħadet, u hemm dubji kbar dwar kemm il-kejl hu korrett. Fl-avviżdatat 2 ta' Lulju, 2018 li bih il-konvenuta infurmat lill-attrici bid-deċiżjoni li ttieħdet fl-1 ta' Ġunju, 2018 infurmata li għandha jedd li tappella mid-decizjoni tat-Tribunal. Hu ovvju li min għandu jedd jappella kontra decizjoni għandu jkun jaf x'inhuma r-raġunijiet li jkunu wasslu lill-Awtorita' biex tiddeciedi b'dak il-mod.

*17.Minn qari tas-sentenza l-qorti fehmet li t-Tribunal ippropona kif l-aħjar għandha tipprocedi u mhux ordna. Fil-fatt kull ma qal kien li qiegħed, "… **jistieden** lill-Awtorita' intimata tagħmel ezercizzju mill-gdid fit-termini hawn fuq enuncjati sabiex issir allokazzjoni bi proporzjoni mad-daqs intern li kull stabbiliment preżentement għandu destinat għat-tpoggija ta' mwejjed u siggijiet", u fil-parti dispożittiva qal:-*

"… qiegħed jirrevoka għall-effetti kollha tal-liġi d-deċiżjoni appellata datata 1 ta' Ġunju, 2018 (Dok. A a fol. 5 tal-proċess) u jichad ir-risposta tal-Awtorita' intimata". '

Din il-Qorti tqis li l-istess argument uzat minn dik l-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-decizjoni kkwotata japplika ghall-kaz odjern stante li qed jaghmel referenza ghall-istess kalkolu, l-istess pjazza u 'stedina' simili kontenuta f'decizjoni tat-Tribunal. Huwa car li fid-decizjoni tieghu t-Tribunal ma setax jara l-bazi legali wisq anqas ir-ragunament ghalfejn l-Awtorita' ghazlet li tapplika formola ghat-tqassim taz-zona li kienet taghti aktar importanza lill-faccata tal-fond u mhux lill-intern tal-fond dan ukoll ghaliex l-Awtorita' ma tat l-ebda raguni ghaliex ghamlet hekk. Jekk l-Awtorita' tqis li fid-diskrezzjoni taghha kellha raguni valida fil-ligi ghalfejn applikat din il-formola u mhux ohra kellha l-obbligu li taghti r-ragunijiet taghha lill-persuni u entitajiet kollha effetti mid-decizjoni taghha izda jirrizulta li dan naqset milli taghmlu. Kien f'dan l-isfond li t-Tribunal prova jaghti xi tip ta' direzzjoni dwar kif kellu jsir il-kalkolu sabiex anki fid-deher id-decizjoni tal-Awtorita' tkun tidher aktar ekwa, gusta u taghmel sens

f'ghajnejn il-partijiet kollha koncernati. Fi kwalunkwe kaz izda t-Tribunal ghamel biss stedina u fil-parti decisiva tad-decizjoni tieghu it-Tribunal ma ta l-ebda ordni dwar kif kellu jsir il-kalkolu izda llimita ruhu ghar-revoka tad-decizjoni.

Ghaldaqstant din il-Qorti wkoll ma tqisx li l-bqija tat-tieni aggravju tal-Awtorita' appellanti bhala gjustifikat u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

7. Illi t-tielet aggravju tal-Awtorita' appellanti ghalkemm intitolat bhala 'Stharrig Gudizzjarju', jerga' jidhol fil-kwistjoni mqajjma fit-tieni aggravju tal-Awtorita' u cioe' l-kwistjoni dwar jekk it-Tribunal kellux il-jedd fl-gharbiel tieghu tad-diskrezzjoni tal-Awtorita' li jiddetta lill-Awtorita' 'kif ghandha tiddeciedi u a bazi ta' liema kriterju' hija ghandha taghmel il-kalkoli taghha sabiex tasal ghal decizjoni ragjonevoli f'ghajnejn it-Tribunal.

Illi din il-Qorti ma tqisx li ghandha tinoltra ruhha oltre dwar dan il-punt stante li gia gie ampjament ikkunsidrat minnha fl-ambitu tat-tieni aggravju fejn tqajjem ukoll l-istess punt ghalkemm forsi fi kliem divers. Izzid biss li evidentement fl-apprezzament tieghu tal-ezzercizzju tad-diskrezzjoni tal-Awtorita', it-Tribunal ma qiesx bhala gusta l-formola uzata mill-istess Awtorita' sabiex tasal ghad-decizjoni taghha tant li din il-formola giet ukoll ikkritikata u d-decizjoni tat-Tribunal giet ikkonfermata f'decizjoni precedenti ta' din il-Qorti izda diversament preseduta hawn fuq imsemmija. L-Awtorita' appellanti llum hija

rinfaccjata b'mill-anqas decizjoni ta' Tribunal kif konfermata minn Qorti tal-Appell li ticcertifika li l-formola uzata minnha xejn ma tidher li hija formola ekwa u gusta fil-konfront tal-persuni u entitajiet involuti w'ghalhekk qed tigi mistiedna sabiex jekk tqis li ghandha ragunijiet validi ghalfejn qed tapplika din il-formola u mhux formola ohra li taghti aktar importanza lid-daqs tal-fondi u mhux biss it-tul tal-faccata taghhom l-Awtorita' ghandha almenu fid-decizjoni taghha taghti r-ragunijiet validi taghha ghalfejn qed taghmel hekk jekk jezistu. Din il-Qorti filwaqt li terga tikkonferma li hija taqbel mar-ragunament ta' din il-Qorti kif diversament preseduta fid-decizjoni taghha tal-24 ta' Gunju, 2019 kif hawn fuq kwotata terga taghmel referenza ampja ghall-argumentazzjoni taghha taht it-tieni aggravju u ghal dawk ir-ragunijiet tghaddi sabiex tichad ukoll dan it-tielet aggravju tal-Awtorita'.

Appell incidentali:

8. Illi permezz tal-appell incidentali tieghu John Cordina qajjem zewg aggravji wiehed dwar allegat kunflitt ta' interess tac-Chairperson tal-Bord li ha d-decizjoni fi hdan l-Awtorita' tal-Artijiet u t-tieni aggravju (kif gia suespost) jirrigwarda allegati aspettativi legittimi da parti ta' John Cordina wara li huwa kien gie nkoraggut mill-Awtoritajiet u konsegwentement awtorizzat iwettaq xoghlijiet estensivi fi Pjazza Regina li swew mijiet ta' eluf ta' Euro.

9. Illi l-ewwel aggravju fl-appell incidentali jsostni kif isegwi:

'fil-kors tas-smiegh quddiem it-Tribunal irrizulta illi fit-tehid tad-decizjoni, kien hemm kunflitt t'interess car, fis-sens illi c-Chairperson tal-Bord huwa misier l-avukat illi jippatrocina lil Camilleri (Eddie's Bar) u l-imwejjed illi ttiehdu lill-appellant huma propjru mahsuba biex ipattu ghall-imwejjed illi ttiehdu lill-istess Camilleri. Skont Dr. Anita Giordmaina . . . dan il-kunflitt t'interess qatt ma gie dikjarat. Fil-fatt ma jirrizultax mill-minuti tal-laqghat esebiti minn Dr Giordmaina illi qatt saret dikajrazzjoni bhal din.

Illi l-esponenti jaghmilha cara illi b'daqshekk mhux qed jghid illi d-decizjoni tal-Brod tal-Gvernaturi ttiehdet kif ittiehdet neccessarjament minhabba dan il-legam familjari. Madanakollu, huwa principju pacifiku fil-ligi amministrattiva illi justice must be seen to be done. Kunflitt ta' interess palezi bhal dan (u, biex tghaxxaw, wiehed mhux dikjarat) jirrendi d-decizjoni nulla, irrispettivament mill-fatt hjekk il-kunflitt incidiex jew le fuq id-decizjoni.

L-esponenti pero' jinnota illi minkejja illi dan il-punt tqajjem quddiem it-Tribunbal, inkluz fis-sottomissjonijiet fianli, gie injorat ghal kollox fid-decizjoni appellata. Huwa ghalhekk sottomess illi t-Tribunal kellu jiddikjara s-sentenza nulla abbazi ta'dan il-kunflitt.'

Il-Qorti rat ir-rikors datat 31 ta' Lulju, 2018 fl-atti tat-Tribunal u kkonfermat li f'dak ir-rikors ma tqajmet l-ebda kwistjoni ta' konflitt ta' nteress. Il-Qorti rat ukoll l-atti kollha quddiem it-Tribunal u sabet biss li permezz ta' nota datata 10 ta' Dicembru, 2018 John Cordina

esebixxa kopji ta' xhieda mehuda fil-proceduri S Camilleri Caterers Limited vs. L-Awtorita' tal-Artijiet (71/2018GC) li se mai jistghu jevidenzjaw biss lil din il-Qorti li sa mid-data tal-24 ta' Settembru, 2018 l-Avukat David Farrugia Sacco kien jippatrocina lil S. Camilleri Cateres Ltd. li l-Qorti tifhem li ghandhom l-istabbiliment Eddie's Bar li wkoll jopera minn Pjazza Regina fi proceduri quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva. Il-Qorti izda tinnota li d-decizjoni tal-Awtorita' li fiha kien jagixxi bhala Chairman l-Imhallef Emeritus Dr. Lino Farrugia Sacco ittiehdet nhar l-1 ta' Gunju, 2018 u cioe' ferm qabel id-data tad-dokumentazzjoni esebita. Il-Qorti mkien ma sabet fl-atti xi tip ta' prova li tista' tevidenzja lilha li lura fl-1 ta' Gunju, 2018 l-Avukat Dr. David Farrugia Sacco gia kien jippatrocina lis-sidien ta' Eddie's Bar bhala avukat fuq il-kwistjoni ta' Pjazza Regina u wisq anqas sabet xi traccia ta' prova li l-Imhallef Emeritus sad-data tad-decizjoni cioe' l-1 ta' Gunju, 2018 seta' b'xi mod kien jaf li ibnu kien jippatrocina xi partijiet involuti fil-kwistjoni tal-allokazzjoni tal-ispazju fi Pjazza Regina u ma ddikjarax il-kunflitt.

Il-Qorti tirrileva wkoll li fl-istadju ta' proceduri quddiem it-Tribunal ma jirrizultax li dwar dan il-punt tqajmet xi eccezzjoni jew aggravju w'ghalhekk ma tara xejn li jippekka legalment fil-fatt li t-Tribunal fl-ebda stadju ma dahal dwar dan il-punt fid-decizjoni tieghu.

Illi din il-Qorti in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti tqis li l-ewwel aggravju mqajjem fl-appell incidentali bl-ebda mod ma hu sostanzjat mill-provi fl-atti w'ghaldaqtant ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

10. Illi t-tieni aggravju fl-appell incidentali kif gia suespost jikkoncerna pretensjoni ta' aspettattivi legittimi mqajjma minn John Cordina fejn jinghad kif isegwi:

'F'dan ir-rigward, it-Tribunal sostna ghal darba darbtejn illi Cordina ma ghandu ebda jedd jinvoka 'aspettattivi legittimi'. L-esponenti jhossu aggravat b'dan ghaliex isostni illi, minkejja illi t-titolu tieghu ghandu n-natura t'encroachment l-Awtorita' mxiet b'mod irragjonevoli meta qabdet u nehhietlu zewg fillieri mwejjed u siggijiet minghajr ma qieset, nghidu ahna, l-fatt illi recentement huwa, bil-barka u inkoraggiment tal-awtoritajiet, kien investa mijiet t'eluf t'Ewro ghat-tisbieh ta' Pjazza Regina.'

Illi l-Qorti dwar dan il-punt ma tistax ma taghmilx referenza ghall-artikolu 31 H tal-Kapitolu *573* tal-Ligijet ta' Malta (Att Dwar Artijiet tal-Gvern) li fil-partijiet l-aktar rilevanti tieghu ghal din il-kwistjoni jaqra kif isegwi:

"(i) Awtorità kompetenti tista' tħalli persuna jokkupa art tal-Gvern b'encroachment għall-użu temporanju u speċifiku.

(ii) Meta l-awtorità kompetenti tagħti l-jedd lil xi ħadd jokkupa art b'encroachment hija jkollha l-jedd li teħodha lura meta trid u għal liema raġuni trid u l-persuna li tkun tgawdi mill-encroachment trid trodd lura b'mod immedjat jew fid-data mitluba u l-awtorità ma tkunx responsabbli ghal ebda telf jew hsara mgarrba minn dik il-persuna minħabba l-fatt li jkun ġie mitmum l-encroachment;'.

Illi mill-atti, partikolarment quddiem it-Tribunal, jirrizulta li John Cordina jaqbel li huwa jaghmel uzu mill-art in kwistjoni unikament b'permess ta' 'encroachment' u ma jvanta l-ebda titolu iehor. Mhux kontestat fl-atti li kien hemm zmien fejn bi ftehim bejn l-Awtoritajiet kompetenti ta' dak iz-zmien u John Cordina huwa nghata permess sabiex jaghmel xoghlijiet estensivi li swew eluf ta' euro fil-pjazza koncernata. Huwa abbazi ta' dan li John Cordina qed isostni li emanew fih aspettattivi legittimi li la darba huwa ghamel dan l-investiment tant qawwi allura l-ispazju allokat lilu ghall-imwejjed u siggijiet ma kellux jintmess. Sfortunatament izda ghal John Cordina ma jirrizultax mill-atti li lura meta huwa nghata l-permess sabiex jaghmel ix-xoghlijiet li l-istess John Cordina b'xi mod talab assikurazzjoni bil-miktub lill-awtoritajiet sabiex bi tpattija ta' dak li kien qed jaghmel huwa jinghata xi tip ta' dritt oltre dak ta' 'encroachment' fuq l-art okkupata minn negozju tieghu fi Pjazza Regina. Dan in-nuqqas iwassal lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li l-artikolu 31 H hawn fuq ikkwotat huwa applikabbli wkoll ghall-istess Cordina fin-nuqqas ta' dokument li b'xi mod jista' jevidenzja mod iehor. Jirrizulta lil Qorti li nonostante li Cordina kien jaf bejn tajjeb xi tfisser li int tokkupa art fuq bazi ta' 'encroachment' huwa xorta wahda spontanja volonta ghazel li jaghmel l-investiment minghajr ma talab li l-investiment tieghu jigi b'xi mod kawtelat. Din il-Qorti in vista tal-kliem car tal-artikolu 31 fejn jinghad li l-Awtorita' ghandha l-jedd li tiehu l-art lura meta trid (*minghajr pregudizzju ghall-kwistjoni dwar kif l-*

Awtorita' ghandha tezercita din id-diskrezzjoni taghha suggett u mertu fil-bqija tal-aggravji f'dan l-appell u ghad-decizjoni tat-Tribunal appellata), tqis li d-decizjoni tat-Tribunal f'dan ir-rigward fejn iddikjara li *'minn imkien ma jirrrizulta illi l-Awtorita' ta' l-Artijiet jew il-predecessur taghha b'xi mod intrabtu li l-koncessjoni li kellu kienet se tkun xi wahda perpetwa'* kienet decizjoni legalment korretta w'ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad it-tieni aggravju kontenut fl-appell incidentali.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta w'tiddeciedi:

(i) l-Appell billi tichad l-aggravji kollha mqajjma mill-Awtorita' appellanti bl-ispejjez kontra taghha;
(ii) l-Appell incidenti billi tichad l-aggravji kollha mqajjma minn John Cordina bl-ispejjez kontra tieghu.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur