MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

24 ta' Dicembru 2020

Rikors Numru 46/2020

John Cordina ezercjenti l-kummerc bl-isem *Caffe* Cordina

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **John Cordina** ipprezentat fit-30 ta' Gunju 2020 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"

A. Introduzzjoni

1. *Dan huwa appell minn deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet illi permezz tagħha l-encroachment/konċessjoni għat-tqegħdid ta' mwejjed u siġġijiet li John Cordina kien igawdi f'Misrah ir-Repubblika, Valletta gie emendat billi, fost l-oħrajn (i) tnaqqset l-area li huwa kien igawdi (ii) imwejjed u siġġijiet li jagħtu direttament għal fuq Triq it-Repubblika, il-Belt Valletta se jiġu mċaqalqa għal fuq in-naħa ta' wara, ossija ħdejn il-Bibljoteka (iii) il-ħlas annwali għal tali encroachment se jiżdied b'madwar sitt darbiet minn €12,405 għal €72,208.*

2. *L-esponenti ġie mgħarraf bid-deċiżjoni li ttieħdet u li ħiereġ permess ġdid b'email tas-**17 ta' Ġunju, 2020** mibgħuta minn Kenneth Dingli (Dok **C1**) b'anness magħha ittra tal-jum ta' qabel, **16 ta' Ġunju, 2020** iffirmata minn Phyllis Portelli għall-Awtorita' tal-Artijiet (Dok **C2**) li bihom ġie mistieden jaċċedi fl-uffiċċji tal-Awtorita' minn nhar it-Tnejn, 22 ta' Ġunju, 2020.*

3. *Kif se jingħad f'aktar dettall l-esponenti ġabar kopja tal-permess bit-termini u l-kundizzjonijiet relattivi nhar it-22 ta' Ġunju, 2020. Ma' dan ir-rikors qed jiġu mehmuża kopja tal-imsemmi permess **TC 005.2020** (Dok **C3**), pjanta annessa li turi l-allokazzjoni*

*tal-imwejjed u siġġijiet (Dok **C4**) u, bil-għan ta' tqabbil mas-sitwazzjoni preċedenti, pjanta ta' kif inhuma mqassma l-imwejjed u s-siġġijiet preżentement (Dok **C5**).*

B. ***BAŻI FATTWALI GĦALL-APPELL***

4. *L-esponenti jiġġesitixxi n-negozju rinomat bl-isem Caffe Cordina fi Triq ir-Repubblika l-Belt minn propjeta mikrija mill-Gvern sa mill- 1946, ta' qies ta' cirka tmien mija u hames metri kwadri (805m2) u jimpjega mat-tmenin (80) ruħ*[1]*. Tenut kont dawn il-fatturi, 'il fuq minn hamsa u ghoxrin sena ilu, huwa gie allokat b'titolu ta' encroachment sit f'Misrah ir-Repubblika il-Belt għall-imwejjed u siggijiet.*

5. *Illi sussegwentement, il-parti tas-sit li l-aktar li ġiet milquta bid-deċiżjoni appellata kienet ngħatat lill-esponenti b'titolu ta' encroachment fl-2009 (198/09) meta gie deciz li jitħalla passaġġ liberu quddiem l-istatwa tar-Regina Vittorja. Għal dan il-għan, l-appellant kienu dak iż-żmien kienu ttiħdulu erba (4) fillieri mwejjed u siggijiet u, minflok, ngħatawlu zewg fillieri, fuq in-naħa l-oħra tal-istatwa (eqreb lejn Triq it-Teżorerija), jagħtu direttament għal fuq Triq ir-Repubblika.*

6. *F'Novembru 2016, l-esponenti ngħata permess (decizjoni tal-Bord tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar - PA 0858/16) sabiex jaghmel xogħolijiet ta' tisbiħ u refurbishment tas-sit lilu allokat, liema xogholijiet tlestew f' Mejju 2017, b'nefqa sostanzjali. Għal dawn ix-xogħlijiet huwa ottjena l-permess tal-intimata Awtorita' tal-Artijiet, tal-Awtorita' tat-Turizmu, tal-Kunsill Lokali tal-Belt, tas-Sovraintendenza tal-Wirt Patrimonjali u tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Qabel ingħata dan il-permess, saret diskussjoni mal-istakeholders/awtoritajiet kollha, illi mhux biss ilkoll qablu mal-proġett, iżda saħansitra għarrfu lill-appellant illi huma riedu juzaw l-istandards milhuqa mill-appellant sabiex jintuzaw bhala benchmark ghall-pjazez ohra fil-Belt. Dan partikolarment fid-dawl tal-Valletta 2018, meta kien hemm premura illi jittejbu l-livelli tal-istabbilimenti fil-Belt Valletta (ara Dok **C6** – skambji mal-Kunsill Lokali).*

7. *Dan ix-xogħol ta' tisbiħ u refurbishment kien jinkludi fost l-oħrajn li tqiegħdu umbrelel fissi li kienu jinvolvu trenching biex komunikazzjonijiet tal-elettriku jgħaddu minn taħt il-pavimentar ta' Misraħ ir-Repubblika minflok ma jkunu fid-dieher u estetikament koroh.*

8. *F'Lulju, 2018, l-esponenti sar jaf mingħand terzi - senjatament Edward Camilleri, operatur ta' Eddie's Bar fi Pjazza Repubblika – illi dan tal-aħħar kien irċieva ittra mingħand l-Awtorita' intimata dwar bidla fil-konċessjonijiet tal-imwejjed u siġġijiet fi Pjazza Repubblika li kellha tidħol fis-seħħ mill-1 ta' Jannar, 2019. L-esponenti, li ma kien irċieva ebda komunikazzjoni dwar dan, aċċeda huwa stess fl-uffiċċji tal-Awtorita' intimata u kien biss hemmhekk li ġie mgħoddi by hand ittra kontenenti d-deċiżjoni tat-2 ta' Ġunju, 2018.*

9. *Illi effettivament, id-decizjoni in kwestjoni ttieħdet biss sabiex jigi agevolat certu Matthew Piccinino li permezz ta' applikazzjoni PA2188/17 approvata fit-8 ta' Gunju 2017, iżda li **qhadha sallum soqqetta qhall-proceduri ta' appell** quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u Ippjanar (EPRT), biddel il-hanut tieghu ghall-hanut Klassi 4C, fetaħ bieb minuri (u dejjem magħluq) fuq Misraħ ir-Repubblika u applika sabiex jiehu l-imwejjed u siggijiet allokati b'koncessjoni lil Edward Camilleri ta' Eddie's Bar. Sabiex jigi kkumpensat dan tal-ahhar ttiehdet il-koncessjoni tas-siggijiet u mwejjed tal-appellant Cordina.*

10. *L-esponenti sussegwentement intavola appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva (**Rik nru 75/2018, Cordina John vs L-Awtorita tal-Artijiet**) kontra*

[1] Dan wara l-mixja tal-Covid – kien preċedentement jimpjega mija u ħamsin (150) ruħ

deċiżjoni li ttieħdet mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artjiet nhar l-1 ta' Gunju 2018.

11. *Illi dawn il-proċeduri ġew deċiżi nhar it-22 ta' Jannar, 2019 (kopja annessa bħala* **Dok C7***) b'dan illi t-Tribunal ħassar id-deċiżjoni msemmija u, fost l-oħrajn osserva kif ġej:*

> *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." ...*
>
> *...*
>
> *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-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….*

12. *Din id-deċiżjoni ġiet konfermata wara appell mill-Awtorita' tal-Artijiet (Dok* **C8** *– sentenza tal-5 ta' Lulju, 2019).*

13. *Wara dawn id-deċiżjonijiet, l-Awtorita' tal-Artijiet nidiet eżerċizzju illi permezz tiegħu, fil-fehma tagħha, "applikat is-sentenza tal-Qorti", u dan fost l-oħrajn billi uffiċjali tal-Awtorita' aċċedew fl-istabbiliment tal-esponenti kif ukoll ta' lokali oħra fl-istess pjazza biex jieħdu qisien tal-internal area skont kif issuġġeriet il-Qorti.*

14. *F'dehra ta' suppost "trasparenza", l-istess Awtorita' kellha wkoll laqgħat mal-esponenti u stiednet lill-esponenti sabiex iressaq il-fehmiet tiegħu dwar l-allokazzjoni tal-imwejjed u siġġijiet.*

15. *Minkejja dan, l-esponenti baqa' u jibqa' jsostnu illi l-eżerċizzju mniedi mill-Awtorita' ma kienx wieħed ġust u verament trasparenti – biżżejjed jingħad illi l-esponenti konsistentement sostna illi f'ġieħ it-trasparenza, l-Awtorita' kellha tispjega ċar il-parametri u l-kunsiderazzjonijiet li fuqhom kienet qed tikkalkula l-allokazzjoni tal-imwejjed u s-siġġijiet u kellha wkoll turi lill-partijiet kollha interessati l-qisien u l-kostatazzjonijiet tagħha, inkluż l-internal areas relattivi tal-istabbilimenti kollha li*

jiffurmaw parti minn dan l-eżerċizzju. Madanakollu, dawn id-dettalji baqgħu sal-lum qatt ma ngħataw.

16. *Dawn is-sottomissjonijiet (u oħrajn) saru bl-aktar mod dettaljat f'ittra li ntbagħatu lill-Awtorita' tal-Artijiet fl-20 ta' Novembru 2019 (Dok* ***C9****) u l-24 ta' Jannar 2020 (Dok* ***C10****).*

17. *Wara dawn l-ittri, l-Awtorita' tal-Artijiet, kienet stiednet lill-esponenti għal-laqgħa oħra mal-uffiċjali tagħha u, b'email tas-27 ta' Jannar 2020 ikkonfermat l-istess laqgħa għal nhar l-Erbgħa 29 ta' Jannar, 2020. Madanakollu, dakinhar stess (27 ta' Jannar), din il-laqgħa ġiet posposta mill-Awtorita' għal nhar it-Tnejn, 3 ta' Frar, 2020. L-għada 28 ta' Jannar, 2020, mbagħad l-Awtorita' ħassret ukoll il-laqgħa miftiehma għat-3 ta' Frar, 2020 u għarrfet lill-esponenti – "we will inform you of another meeting appointment as soon as possible" (ara skambji Dok* ***C 11****). Din il-laqgħa qatt ma saret u minn dakinhar sal-ħruġ tal-permess il-ġdid ma saret ebda komunikazzjoni bejn il-partijiet rigward il-kwistjoni.*

18. *Ħin bla waqt, u mingħajr ebda pre-avviż, nhar is-17 ta' Ġunju, 2020 l-esponenti rċieva email b'ittra annessa datata l-jum ta' qabel li biha ġie mgħarraf illi kien "inħariġlu permess ġdid" dwar allokazzjoni ta' mwejjed u siġġijiet u li jekk xtaq ikun jaf il-kundizzjonijiet ġodda kellu jmur jiġbor kopja mill-uffiċċji tal-Awtorita' nhar it-Tnejn 22 ta' Ġunju, 2020 (Ara dokumenti ġa msemmija Dok* ***C1*** *u* ***C2****).*

19. *L-esponenti John Cordina, akkumpanjat mic-CEO Cilio Bugeja, aċċedew fl-uffiċċji tal-Awtorita' pero l-uffiċjali tal-Awtorita' li kellmithom (ċerta Rose Deguara) qaltilhom li biex jitħallew jieħdu magħhom kopja tal-permess kellhom jiffirmaw li qed jaqblu u jaċċettaw l-imsemmija kundizzjonijiet, xi ħaġa li l-esponenti ma kienx lest jagħmel. Kien biss wara insistenza kbira tal-esponenti u c-CEO tiegħu illi ngħataw kopja tal-imsemmi permess (ġja eżebit* ***C3*** *u* ***C4****).*

20. *Minn dan il-permess jirriżulta fost l-oħrajn:*

- *illi l-permess iħassar permessi oħra mogħtija preċedentement*
- *illi l-permess għandu effett immedjat, u għalhekk l-esponenti ma kien qed jingħata ebda opportunita' li jieħu konjizzjoni tal-kundizzjonijiet marbuta miegħu*
- *illi b'effett tiegħu, ifisser illi ż-żewġ fillieri ta' mwejjed mogħtija lill-esponenti b'kumpens għat-tneħħija tal-imwejjed quddiem l-istatwa tar-Reġina Vittorja se jiġi mċaqalqa minn fuq in-naħa ta' Triq ir-Repubblika għal fuq in-naħa ta' wara, ossija ħdejn il-Bibljoteka; Dan minbarra illi l-imwejjed fuq in-naħa l-0ħra tal-pjazza sejrin jiċċaqalqu għalkemm mhux daqshekk sostanzjalment. Hawn għandu jissemma' l-aspett imprattiku li ġej mill-fatt illi mhux biss jiċċaqalqu l-imwejjed iżda wkoll l-infrastruttura (umbrelel, elettriku eċċ) u d-diffikulta' li se tinħoloq lill-impjegati tal-esponenti li jridu jservu fil-parti ta' wara tal-pjazza;*
- *illi l-kunsiderazzjoni li għandha titħallas għall-istess encroachment hija ogħla* ***<u>sitt darbiet daqs kemm kien iħallas l-esponenti sa llum</u>****. Din iż-żieda qed tiġi mposta, bl-aktar mod insensittiv,* ***proprju meta l-istabbilimenti tal-Belt, inkluż l-esponenti qegħdin jagħmlu l-almu tagħhom biex jippruvaw joħorġu mill-problema li tefagħhom fiha l-virus tal-COVID-19 u l-miżuri restrittivi li ġab miegħu****.*

21. *L-esponenti jaf ukoll illi l-eżerċizzju ta' riallokazzjoni ta' mwejjed u siġġijiet laqat lil stabbilimenti oħra f'Misraħ ir-Repubblika, u b'riżultat tiegħu se jkunu qed jiġu allokati mwejjed u siġġijiet lil stabbiliment (Kingsway) minkejja illi dan (a) m'għandux faċċata għal fuq Pjazza Repubblika (b) m'għandux il-permessi meħtieġa mill-Awtorita' tal-*

Ippjanar (ċ) qiegħed fi stat ta' illegalita' billi għandu mwejjed u siġġijiet taħt il-loġoġ mingħajr permess – dan l-istat ta' illegalita' ġie rappurtat ripetutament lill-Awtoritajiet li mhumiex qed jieħdu azzjoni u, ***anzi qegħdin issa jippremjaw lil min jikser il-liġi!*** *(ara korrispondenza annessa Dok* ***C12****).*

22. *L-esponenti ressaq mandat t'inibizzjoni li ġie milqugħ proviżorjament (ara Dok* ***C13*** *anness) u li jinsab appuntat għat-trattazzjoni għal-lum it-Tlieta 30 ta' Ġunju, 2020.*

C. *AGGRAVJI LI FUQHOM HUWA MSEJJES L-APPELL*

23. *L-appellant qed iressaq dan l-appell għaliex isostni illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet hija ultra vires għaliex:*

i. hija nieqsa mit-trasparenza kuntrarjament għal dak li jitolbu l-liġijiet u l-good practice amministrattiv u kuntrarjament għal dak li ordna t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva fi proċeduri preċedenti bejn il-partijiet;
ii. safejn jista' jifhem l-esponenti mill-fatti (mhux kompleti) li għandu f'idejh, jidher li d-deċiżjoni hija msejsa fuq kunsiderazzjoni żbaljati, irrelevanti u li, saħansitra jiksru l-liġi;
iii. hija nġusta u tikser l-aspettattivi leġittimi tal-esponenti.

24. *Kull wieħed minn dawn il-punti ser jiġi ndirizzat fil-paragrafi li ġejjin.*

C.i L-Ewwel Aggravju – Nuqqas ta' Trasparenza

25. *Huma prinċipji assodati illi awtorita' pubblika għandha tkun trasparenti fl-operat tagħha u għandha wkoll tagħti raġunijiet għal deċiżjonijiet tagħha. Dan impliċitament affermah ukoll dan it-Tribunal fid-deċiżjoni tat-22 ta' Jannar, 2020 meta dderieġa lill-Awtorita' sabiex fl-eżerċizzju tagħha ta' riallokazzjoni ta' mwejjed u siġġijiet tinvolvi l-periti tal-istakeholders affettwati.*

26. *Madanakollu, fl-operat tal-Awtorita' fl-għoti tal-permess il-ġdid, l-Awtorita' ma mxietx b'din it-trasparenza. Bħala eżempju, l-esponenti kemm-il darba sostna illi huwa għandu jingħata dettalji tal-qisien interni (internal seating area) kif kalkulata mill-Awtorita' tal-Artijiet mhux biss fir-rigward tal-istabbiliment tiegħu iżda wkoll fir-rigward ta' stabbilimenti oħra li joperaw mill-inħawi ta' Pjazza Reġina. L-esponenti, fil-fatt, qatt ma kellu oġġezzjoni li l-qisien li jirrigwaraw lilu jiġu reżi pubbliċi u dan biex kulħadd ikun jista' jikkunsidra jekk l-Awtorita' kinitx ġusta fil-kalkoli tagħha. Sallum pero' l-esponenti għad m'għandux f'idejh dawn il-kalkoli.*

27. *Huwa wkoll notevoli kif l-attitudni tal-Awtorita', li sa Jannar 2020 kienet għadha qed tikkomunika mal-esponenti, fid-dieher sabiex "timxi mas-sentenzi tal-Qorti", waqfu ħesrem sakemm imbagħad faqqgħet id-deċiżjoni bħal sajjetta fil-bnazzi.*

28. *Huwa wkoll sintomatiku ta' din in-nuqqas ta' trasparenza fl-operat tal-Awtorita' il-fatt illi għall-bidu l-uffiċjali tagħha lanqas biss riedu jgħarrfu lill-esponenti bil-kundizzjonijiet il-ġodda tal-permess sakemm ma jiddikjarax a priori li qed jaqbel magħhom!*

29. *L-esponenti għadu ma jafx x'kienu l-kunsiderazzjonijiet tal-Awtorita' biex waslet għad-deċiżjoni tagħha. Imxiet biss fuq bażi ta' internal seating area? Qieset ukoll it-tul tal-faċċata li l-istabbilimenti relattivi għandhom fuq Misraħ ir-Repubblika? Ikkunsidrat in-numru ta' mpjegati tal-istabbilimenti relattivi? Dan għadna ma nafuhx.*

30. *Id-deċiżjoni hija għalhekk nieqsa minn dik it-trasparenza kemm fil-proċess tat-teħid tagħha, kif ukoll fir-raġunijiet li għalihom ittieħdet.*

C.ii It-Tieni Aggravju – Kunsiderazzjonijiet żbaljati jew illegali

31. *Naturalment, in-nuqqas ta' trasparenza li l-esponenti qed jilmenta minnha, jfisser illi huwa mhuwiex qiegħed fl-aħjar qagħda biex jikkritika r-raġunijiet u l-kunsiderazzjonijiet li wasslu għad-deċiżjoni appellata.*

32. *Madanakollu, prima facie, jidher li l-allokazzjoni msemmija* ***mhux minnu illi tirrifletti d-deċiżjoni preċedenti tat-Tribunal u tal-Qorti tal-Appell*** *u dan għaliex huwa evidenti illi qed jingħataw imwejjed u siġġijiet lil stabbilimenti li l-interior seating area tagħhom huwa minimu u pressoke' ineżistenti. Għalhekk ċertament illi jekk il-kriterju wżat kien dak ta' tqabbil ta' interior seating area id-deċiżjoni hija manifestament żbaljata.*

33. *Bl-istess mod, jekk l-Awtorita' qieset, bħala kriterju għad-deċiżjoni tagħha, il-qies tal-faċċata li l-istabbilimenti għandhom fuq Pjazza Reġina, anke hawn l-esponenti safa żvantaġġjat għaliex stabbiliment mingħajr faċċata fuq Misraħ ir-Repubblika ("Kingsway", li għandu biss bieb tal-ġenb fuq il-pjazza, dejjem magħluq) ingħataw imwejjed quddiemhom waqt li l-esponenti tilef żewġ fillieri mwejjed illi bħalissa qegħdin fuq in-naħa ta' Triq ir-Repubblika.*

34. *Agħar minn hekk, jidher li l-aktar persuni li gawdiet bir-riallokazzjoni tal-imwejjed u siġġijiet huma l-operaturi tal-istess stabbiliment (Kingsway) minkejja illi dan (a) kif, intqal, m'għandux faċċata għal fuq Pjazza Repubblika (b) m'għandux il-permessi meħtieġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar (ċ) qiegħed fi stat ta' illegalita' billi għandu mwejjed u siġġijiet taħt il-loġoġ mingħajr permess.*

35. *Huwa inkredibbli kif l-Awtorita' qiegħda, minflok tieħu azzjoni kontra min jikser il-liġi,* ***tippremja lil min jiksirha!***

36. *B'rabta ma' dan, jingħad illi huwa ironiku kif l-għada stess illi l-esponenti ġie mgħarraf bil-kundizzjonijiet tal-permess appellat, uffiċjali tal-Awtorita' kienu diġa' fuq il-post fis-sigħat ta' filgħodu jordnaw lill-esponenti biex "iċaqlaq l-imwejjed għax il-permess il-ġdid huwa ġa fis-seħħ". Sussegwentement, Martin Bajada, kap tas-sezzjoni tal-enforzar fl-Awtorita', ta ultimatum lill-esponenti fis-sens illi kellu jottempera ruħu mad-deċiżjoni sa mhux aktar tard mill-Ġimgħa 26 ta' Ġunju, 2020 filgħodu. Dan huwa l-istess uffiċjal illi* ***ripetutament*** *naqas li jieħu azzjoni fir-rigward tal-illegalitajiet ta' Kingsway, minkejja rapporti li saru mill-esponenti!*

C.iii It-Tielet Aggravju – Deċiżjoni Nġusta li tikser l-aspettattivi leġittimi tal-esponenti

37. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, kif se jintwera aħjar fil-mori tal-appell, id-deċiżjoni hija waħda nġusta u tikser l-aspettattivi leġittimi tal-esponenti, kemm fis-sustanza tagħha kif ukoll fil-mod kif qed tiġi implimentata.*

38. *Qabelxejn, l-Awtorita' qiegħda tinjora għalkollox l-investiment sostanzjali li wettaq l-esponenti a spejjeż tiegħu fi Pjazza Reġina. B'konsegwenza tad-deċiżjoni tal-Awtorita', mhux biss l-esponenti qed jiġi mtellef milli jirkupra l-ispejjeż li għamel, imma effettivament huwa mistenni li, mil-lum għall-għada, jżarma l-infrastruttura li kien qiegħed, bi spejjeż kbar, fil-pjazza (bħal trenching għall-elettriku) ħalli jqiegħed l-imwejjed tiegħu ħaddieħor.*

39. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-deċiżjoni hija wkoll inġusta meta ngħatat effett immedjat, u dan minkejja illi l-esponenti ġa kellu f'idejh encroachment illi kien, almenu, imħallas sal-aħħar tas-sena 2020. Lanqas is-sitt xhur li fadal mis-sena ma kienet lesta tirrikonoxxi l-Awtorita!*

40. *L-aġir tal-Awtorita' aktar u aktar jirriżulta nġust meta wieħed iqis illi, minbarra tibdil fl-allokazzjoni tal-imwejjed u s-siġġijiet, l-Awtorita' qiegħda timponi, mil-lum għal għada, żieda fil-kera bi kważi **sitt darbiet iżjed** milli l-esponenti kien iħallas preċedentement.*

41. *Filwaqt illi huwa konċess illi l-Awtorita' għandha d-dritt illi timponi żidiet fil-ħlas, huwa naturali li negozju serju jkun hejja business projections u sejjes id-deċiżjonijiet marbuta man-negozju tiegħu fuqhom. Huwa nġustifikat li żieda sostanzjali bħal din tiġi deċiża u mposta b'effett immedjat.*

42. *Din l-impożizzjoni hija aktar u aktar insensittiva tenut kont li qed issir proprju **meta n-negozji qed jippruvaw jirpiljaw mill-effetti mhux mistennija tal-imxija tal-COVID-19.** Wieħed kien jistenna li Awtorita' tipprova taġevola n-negozji, mhux tħarbathom iżjed milli huma.*

D. Konklużjoni – Talba

Għar-raġunijiet mogħtija, u b'riserva għal provi u sottomissjonijiet ulterjuri li jistgħu jitressqu fil-mori tal-proċeduri, l-appellant jitlob bir-rispett li d-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet ossia l-ħruġ ta' permess TC 05/2020 mgħarraf lill-esponenti nhar it-Tnejn 22 ta' Ġunju, 2020 tigi rrevokata ghall-effetti kollha tal-ligi."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 14 ta' Lulju 2020 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi d-decizjoni mehuda mill-Awtorita Intimata nhar is-16 ta' Gunju 2020 hija wahda gusta u timmerita konferma.*

2. *Illi l-Awtorita' ghandha kull dritt li ttemm 'encroachment' jew koncessjoni u l-istess Appellant jaf ben tajjeb li ghalkemm il-koncessjoni ilha ghandu s-snin ma jfissirx li din tibqa' ghandu 'ad eternum' jew li tibqa' ghandu shiha u b'mod identiku kif kien igawdiha.*

3. *Illi l-kaz odjern huwa aghar minn hekk ghaliex l-istess Appellant isib riserva li bicca miz-zona kbira koncessa lilu ta' Pjazza Repubblika, Belt Valletta inghatat lil haddiehor li daqsu ghandu l-jedd li jaqla' x'jiekol. Din hija fis-sustanza l-vertenza. F'dan l-appell, l-Appellant qed jipprova jaghmel tentattiv sabiex iwaqqaf lill-Awtorita' milli timplimenta d-decizjoni mehuda minnha wara hafna xoghol u studji li saru sabiex id-decizjoni tkun ibbazata fuq sentenza moghtija minn dan l-Onorabbli Tribunal fit-22 ta' Jannar 2019 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta' Lulju 2019, fl-istess ismijiet.*

4. *Illi ghalhekk mhux talli l-Awtorita' agixxiet fil-'vires' taghha u skont il-principji amministrattivi ben stabbiliti meta ezercitat id-diskrezzjoni taghha talli dan ghamlitu abbazi ta' sentenza hekk kif ser jigi ppruvat.*

5. *Illi ghalhekk huwa car li r-riserva tal-Appellant hija biss li mieghu issa f'parti zghira minn din il-pjazza prstigjuza fil-Belt Valletta qed jopera haddiehor li ghandu dritt daqsu li jwettaq dan!*

6. *Illi m'hemmx dubbju li dan l-Onorabbli Tribunal, hekk kif dejjem ghamel minn mindu gie stabbilit, illi jistharreg id-diskrezzjoni uzata mill-istess Awtorita' u hekk ghandu jaghmel. F'dan il-kaz pero' m'ghandux ikun it-Tribunal li jissostitwixxi b'decizjoni tieghu dak li iddecidiet korrettement l-Awtorita'. Hawnhekk l-Awtorita' Appellata taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 12 t'April, 1999 fl-ismijiet; 'Debono v. Awtorita' Dwar it-Trasport Pubbliku' li qalet li meta jkun hemm stharrig gudizzjarju "ma jfissirx li l-Qorti [f'dan il-kaz it-Tribunal] ser tesamina l-mertu tal-kaz quddiem l-Awtorita', imma jekk l-Awtorita' waslet ghad-decizjoni taghha abbazi ta' improper purpose jew konsiderazzjonijiet irrilevanti."*

1. *Illi l-Awtorita' Appellata kellha kull jedd li twaqqaf 'encroachment' hekk kif del resto ilha taghmel ghal dawn l-ahhar ghexieren ta' snin, izda wettqet dan fl-interess pubbliku u kif ukoll fl-interess li fil-pjazza in kwistjoni ikun hemm kompetituri ohra u m'hux l-Appellant biss u dan abbazi ta' 'masterplan' car u dettaljat li dwaru l-Awtorita' ser tressaq il-provi liema masterplan johloq aktar ordni u uniformita' f'din il-pjazza.*

2. *Illi inoltre id-decizjoni mehuda fir-rigward tal-appellant ittiehdet ukoll fir-rigward tal-opertauri l-ohra fl-istess Pjazza fejn intuzaw l-istess kriterji u gew applikati l-istess principji, fejn qabel tali decizjoni saru diversi laqghat mal-operaturi kollha (kif ammetta l-appellant stess) u fejn il-kejlijiet li ttiehdu saru fil-presenza taghhom.*

3. *Illi fil-kuntest jidhol l-element ta' dak li huwa "ragonevoli" ('reasonableness') u li ghandu jkun segwit minn awtorita' pubblika meta tiddeciedi jew tezercita d-diskrezzjoni taghha.*

H.W.R Wade (Administrative Law") jikkumenta hekk –

"A person in whom is vested a discretion must exercise hi discretion upon reasonable grounds. A discretion does not empower a man to do what he likes merely because he is intended to do so – he must not in the exercise of his discretion do what he likes but what he ought. In other words, he must by the use of his reason ascertain and follow the course which reason directs. He must act reasonably."

Ikompli hekk –

"The doctrine that powers must be exercised reasonably has to be reconciled with the no less important doctrine that the court must not usurp the discretion of the public authority which Parliament appointed to take the decision. Within the bounds of legal reasonableness is the area in which the deciding authority has genuinely free discretion. If it passes those bounds, it acts ultra vires. The court must therefore resist the temptation to draw the bounds too tightly, merely according to its own opinion. It must strive to apply an objective standard which leaves to the deciding authority the full range of choices which the legislature is

presumed to have intended. Decisions which are extravagant or capricious cannot be legitimate. But if the decision is within the confines of reasonableness, it is no part of the court's function to look further into its merits.

With the question whether a particular policy is wise or foolish the court is not concerned ; it can only interfere if to pursue it is beyond the powers of the authority. As Lord Halisham L.C. has said [in re W (An Infant) – 1971 –A.C. 682 at 700] two reasonable persons can perfectly reasonably come to opposite conclusions on the same set of facts without forfeiting their title to be regarded as reasonable. This is not therefore the standard of "the man on the Clapham omnibus'. It is the standard indicated by a true construction of the Act which distinguishes between what the statutory authority may or may not be authorised to do. It distinguishes between proper use and improper abuse of power. It is often expressed by saying that the decision is unlawful if it is one to which no reasonable authority could have come.

Lord Greene MR fil-kawza "Associated Provincial Picture Houses Ltd. V. Wednesbury Corporation" [1948] 1 KB 223 ighid hekk –

"It is true that the discretion must be exercised reasonably. Now what does that mean? Lawyers familiar with the phraseology commonly used in relation to the exercise of statutory discretion often use the word 'unreasonable' in a rather comprehensive sense. It has frequently been used and is frequently used as a general description of the things that must not be done. For instance, a person entrusted with a discretion must, so to speak, direct himself properly in law. He must call his own attention to the matters which he is bound to consider. He must exclude from his consideration matters which are irrelevant to what he has to consider.

4. *Minn hawn johrog car illi l-Awtorita' Appellata applikat id-diskrezzjoni taghha fil-parametri tar-ragjonevolezza u ghall-konsiderazzjonijiet li huma rilevanti ghall-kaz li kellha quddiemha li hekk kif ser jigi ppruvat, twettaq bl-aktar mod car u trasparenti u gie applikat mhux biss ghall-appellant izda ghall-operaturi kollha ta' Pjazza Regina.*

5. *Illi ghalhekk jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Appellata agixxiet skont principji amministrattivi u issodisfat il-principju tar-ragjonevolezza ghad-decizjoni taghha (Vide ukoll zewg sentenzi fl-ismijiet 'CCD Limited v. Awtorita' Dwar it-Trasport ta' Malta' tal-Prim' tal-PAQC datata 17/6/2013 u tal-Qorti tal-Appell datata 18/7/2017). L-Awtorita' kellha diskrezzjoni li hija ezercitat fil-limiti tar-ragjonevolezza u per konsegwenza dan it-Tribunal ghandu jkun soddisfatt li l-Awtorita' Appellata mxiet legalment korrett.*

6. *Illi inoltre f'dan il-kaz ser jirrizulta mhux biss illi d-diskrezzjoni tal-Awtorita' kien fil-limiti permissibli, talli ser jirrizulta li d-diskrezzjoni taghha kienet limitata ferm ghaliex hekk kif spjegat, id-decizjoni ttiehdet fil-parametri ta' dak li ordnat sentenza ta' dan it-Tribunal stess. Ghalhekk dan certament ikompli jxejjen l-aggravji tal-appellant f'dan ir-rigward.*

10. *Illi l-Appellant qisu qed jalludi li l-'encroachment' kellu jibqa' kif inhu 'ad eternum' ghaliex l-Appellant ma kiser l-ebda kondizzjoni tal-koncessjoni. L-*

Appellant jaf ben tajjeb (ghaliex hija ammessa f'parti ohra tar-Rikors tal-Appell) li m'hemm l-ebda kondizzjoni li ntrabtet biha l-Awtorita' Appellata f'din il-koncessjoni. Ghalhekk isegwi li dan l-argument huwa wiehed superfluwu u jekk hemm xi haga irrilevanti f'dan l-aggravju m'huwiex il-konsiderazzjonijiet li qaghdet fuqhom l-Awtorita', izda dan l-argument!

11. *Illi dwar it-tielet aggravju, m'hemmx dubju li dan huwa bla bazi. Tajjeb li jinghad li fil-kaz odjern, kuntrarju ghall-impressjoni li qed jipprova jaghti l-Appellant fir-Rikors tal-Appell tieghu, tnaqssulu numru zghir hafna ta' mwejjed u siggijiet! Ghalhekk certament li ma kien hemm l-ebda ksur tal-principju tal-'legitimate expectation' da parti t'awtorita' pubblika u cioe' l-Awtorita' Appellata.*

12. *Illi l-fatt li John Cordina kellu din l-encraochment ghal diversi snin u kienet tiggedded minn sena ghall-ohra ma jfissirx li nholqot xi aspettattiva a favur l-istess Cordina. 'Encroachment' huwa 'encroachment' u xejn aktar. Jinholoq precedent li kieku 'encraochment' jigi interpretat b'mod li ghaliex id-detentur tieghu jkun ilu jgawdih ghal bosta snin allura bhallikieku dan jinholoq xi dritt favurih. Certament li m'huwiex il-kaz.*

13. *Illi tajjeb li jinghad ukoll li l-Gvern u f'dan il-kaz l-Awtorita' Appellata, ma holqot l-ebda kondizzjoni ma' din il-koncessjoni, la ghaliex hija korrettement holqot passagg f'nofs tal-Pajjza li kien qed jinhonoq mill-istess Appellant bl-imwejjed u siggijiet u lanqas meta l-Appellant haseb ghal progett tieghu u a beneficcju ghalih.*

14. *Illi, bir-rispett kollu, il-fatt li ittiehdu ftit imwejjed u siggijiet minn pjazza shiha ma jfissirx li l-Appellant ma jistax iwettaq il-progett tieghu.*

15. *Illi dwar iz-zieda fil-hlas tal-koncessjoni, l-esponenti tirrileva li din saret sabiex tkun tirrifletti ir-realta' tal-lum u biex tkun in linea ma' hlasijiet ohra li jingabru minn operaturi ohra fil-Belt Valletta, anke minn zoni li huma anqas prestigjuzi bhal dik in kwistjoni. Ghalhekk, allacjat mal-argumenti supra, dan l-argument dwar iz-zieda huwa wkoll bla bazi ghaliex l-Awtorita' kellha kull dritt illi tiddeciedi dwar il-hlasijiet dovuti specjalment meta dan gie applikat ghall-operaturi kollha fil-Pjazza.*

Konkluzzjoni

16. *Illi ghalhekk bhala konkluzjoni jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Appellata kellha kull jedd li tiehu tali decizjoni dwar l-'encroachment' in disamina bil-processi interni taghha u kif ukoll fid-decizjoni taghha agixxiet skont principji amministrattivi u b'applikazzjoni ta' sentenza tal-Qorti, u per konsegwenza dan it-Tribunal ghandu jkun soddisfatt li l-Awtorita' Appellata imxiet korrettament legalment u b'mod regolari."*

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 764/2020 fl-istess ismijiet;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat bit-termini u kundizzjonijiet ta' permess mahrug mill-Awtorita` intimata fil-21 ta' Gunju 2020 li permezz tieghu inghata permess ghal *encroachment* fuq parti minn Misrah ir-Repubblika gewwa l-Belt Valletta sabiex ipoggi mwejjed u siggijiet. L-istess permess jistipula s-segwenti:

"Permission is hereby granted to Mr. John Cordina, hereinafter referred to as the grantee, of Cafe' Cordina, Misrah ir-Repubblika, Valletta for the placing of tables and chairs at Misrah ir-Repubblika, Valletta, on the site outlined in red on PD no. 2020_0457 ('the drawing') under the general terms and conditions listed overleaf and the following conditions:
1. The permit is granted on encroachment terms for a temporary and specific use and may be withdrawn at any time by the Lands Authority as provided by Art.31(H) of the Government Lands Act, Chapter 573,
2. The grantee shall pay in full a permit fee of forty thousand, one hundred and seventy Euro, (Eur40,170), before the issuance of this permit.
This fee is applicable on a pro-rata basis for the remaining months till the end of this year and it does not include any Government grants for which the grantee may be eligible.
3. This permit will be valid till the 31st December 2020,
4. A new permit may be issued on 1st January at the discretion of the Lands Authority
5. This permit relating to the allotment/s shown on the drawing, may be subject to changes in location, configuration and area as may be required by the Lands Authority or any other authority or regulation according to law, at any time and/or inter alia upon changes to the current demand for outside catering areas by eligible neighbouring establishments,
6. The grantee will be obliged to comply with the terms and conditions of the Master Plan endorsed by the planning permit PA1184/20 issued on 20th May 2020 and the Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Space, (OCA Policy) or any other necessary permits required by law,
7. The tables, chairs and ancillary furniture as permitted by the aforementioned Master Plan and OCA Policy, shall be arranged strictly within the boundaries of the allotment shown on the drawing,
8. The grantee shall be obliged to provide the minimum spaces between tables and chairs as set in the aforementioned Master Plan or any other regulations issued by any competent authority,

9. The grantee shall not put any fixtured and furnishing within the permitted allotment other than those items that are detailed in the aforementioned Masterplan, and
10. This permit supersedes permit no TC043_14 and 198/09 or any other permit issued by the Lands Authority or any other competent authority." [2]

Illi dan l-appell kien miexi ma' appell iehor fl-ismijiet **Anthony Frendo vs Awtorita` ta' l-Artijiet**, deciz illum stess, u fuq talba tal-partijiet xi provi mressqa f'dak l-appell gew inseriti wkoll f'dan l-appell biex jaghmlu prova f'dawn il-proceduri.

Illi mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirrizulta illi huwa ilu jgawdi minn permess ta' *encroachment* ghal imwejjed u siggijiet mis-sena 1989. Originarjament il-permess ta' *encroachment* kien ikopri anke l-passagg quddiem l-istatwa tar-Regina Vittorja, pero` fl-2009 ittiehdet decizjoni mill-Gvern illi dan il-passagg ghandu jibqa' liberu ghall-pubbliku. Peress li kien hemm dan it-telf ta' spazju li fuqu r-rikorrent kien ipoggi l-imwejjed u s-siggijiet, gie allokat zewg fillieri fuq ix-xaqliba l-ohra tal-pjazza, filwaqt li zamm l-ispazju li jigi quddiem il-hanut tieghu.

Illi fl-2018 l-Awtorita` intimata kienet emendat il-permessi ta' *encroachment* ezistenti u minn dawk il-permessi kienu saru zewg appelli, wiehed mir-rikorrenti u iehor mis-sid tal-istabbiliment Eddie's Cafe gewwa l-istess Misrah. Illi dawn l-appelli gew finalment decizi fl-2019 fejn l-istess permessi kienu gew revokati.

Illi mill-provi jirrizulta illi f'Awwissu 2019, u *cioe`* ftit gimghat wara li l-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) ikkonfermat is-sentenza ta' dan it-Tribunal fil-kawza fl-ismijiet ***John Cordina ezercjenti l-kummerc bl-isem Caffe Cordina vs L-Awtorita` ta' l-Artijiet (Rikors Numru 75/18),*** l-Awtorita` intimata nediet ezercizzju biex taghti effett lill-istess decizjoni. Ghaldaqstant ufficjali tal-Awtorita` intimata marru jiehdu l-qisien tal-*internal seating* tal-istabbiliment in *kwistjoni*.

Il-Perit Carmen Sutton spjegat kif wara s-sentenza su citata ta' dan it-Tribunal, kif konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Lulju 2019, l-Awtorita` intimata nediet ezercizzju biex hadet il-qisien interni tal-istabbilimenti li kienu applikaw ghal *encroachment* f'Misrah ir-Repubblika. Hija spjegat li dan l-ezercizzju kien sar bi pre-avviz. Madankollu jirrizulta illi fir-rigward ta' stabbiliment wiehed, u *cioe`* *Kingsway,* dan l-ezercizzju sar biss abbazi tal-pjanti li gew sottomessi

[2] Dok C a fol. 16

lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Fil-fatt il-Perit Carmen Sutton, mistoqsija jekk hadux il-qisien u ccekjawx ezatt x'kellu fil-*first floor* l-istabbiliment *Kingsway*, qalet hekk *"Biex nghidlek ezatt Kingsway morna darbtejn biex niccekkjaw isfel u naraw illi huwa jahdem. Fuq peress li konna mghagglin u konna kienet vicin li rridu nohorgu bir-rizultati u l-pjanti kienu cari nkludejna dak li kien hemm fl-ahhar pjanti approvati fis-'16".*

Il-Perit Sutton spjegat ukoll illi llum il-gurnata Misrah ir-Repubblika huwa regolat b'*Masterplan* u l-Awtorita` intimata qassmet l-*encroachments* skont l-istess pjan. Hija tat spjegazzjoni cara ta' kif gew allokati d-diversi siti lid-diversi stabbilmenti nteressati, u *cioe`* li dawn inhadmu b'mod proporzjonat mal-*internal seating areas* tad-diversi stabbilimenti, ad eccezzjoni ta' xi varjazzjonijiet zghar li kienu necessarji biex jimxu mal-*Masterplan*.

Jirrizulta wkoll illi r-rikorrenti kien gie mistieden jattendi laqgha mal-ufficjali tal-Awtorita` intimata, fejn huwa attenda flimkien mal-avukat tieghu u mas-CEO tal-istabbiliment u dan sabiex jigu skambjati fehmiet dwar l-allokazzjoni tal-imwejjed u s-siggijiet. Madankollu, skont Cilio Bugeja, CEO tal-istabbiliment in kwistjoni, f'dik il-laqgha deher car illi l-Awtorita` kienet qed tistrieh biss fuq il-qies intern allokat ghall-*internal seating* mentri huwa deherlu li d-decizjoni tal-Qorti ma kinitx illimitat ruhha ghal dan l-element biss. Spjega wkoll illi kien jidher illi l-Awtorita` kienet se ccaqlaq xi parti mis-*seating area* li l-istabbiliment kellu fuq il-lemin meta wiehed ihares lejn il-Bibljoteka Nazzjonali.

Ghaldaqstant huwa kkontestaw il-punti li ma qablux maghhom f'ittra li ntbaghtet lill-Awtorita` intimata fl-20 ta' Novembru 2019.[3]

Bugeja jispjega li f'Dicembru 2019 huma kienu ntalbu jibaghtu pjanti tal-*areas* kollha tal-istabbiliment fejn kellhom jispecifikaw l-*internal seating areas*. Dan ghamluh, u fis-26 ta' Dicembru 2019 ufficjali tal-Awtorita` intimata zaru l-istabbiliment bla pre-avviz sabiex ikejjlu l-istess *areas*. Peress li la hu u lanqas il-Perit taghhom ma kienu prezenti, kien hemm qbil li l-ispezzjoni ssir fit-8 ta' Jannar 2000 fejn dakinhar ittiehdu l-qisien mill-gdid. Bugeja jispjega li nqalghat kwistjoni dwar it-*tavola calda* li hemm fl-istess stabbiliment peress li l-Perit Sutton insistiet li dan kien iservi bhala *bar* u li allura ma jistax jitqies bhala *internal seating area*. Ghaldaqstant, fl-24 ta' Jannar 2020,

[3] Dokument C9 a fol. 60

ir-rikorrent baghat numru ta' sottomissjonijiet fejn spjega ezatt fejn ma kinux qed jaqblu mal-metodu li kien qieghed jigu uzat.[4]

Bugeja jispjega li wara dan, u *cioe`* fis-27 ta' Jannar 2020 gew mistiedna ghal laqgha ohra mal-ufficjali tal-Awtortia` intimata li pero` baqghat qatt ma saret peress li ghal darba darbtejn giet imhassra mill-Awtorita` intimata. Jispjega li sussegwentement, fis-17 ta' Gunju 2020 ircevew emejl b'ittra annessa datata il-jum ta' qabel fejn gew mgharrfa illi r-rikorrenti kien inhariglu permess gdid dwar l-allokazzjoni ta'mwejjed u siggijiet u li kellu jmur jigbor l-istess permess mill-ufficji tal-Awtorita` intimata fit-22 ta' Gunju 2020.

Ghalhekk hu u r-rikorrent marru gewwa l-ufficji tal-Awtorita` intimata fejn gew murija l-pjanta l-gdida bl-allokazzjoni tal-istabbiliment in kwistjoni. Meta staqsew biex jinghataw kopja tal-pjanta u l-kundizzjonijiet tal-permess huma gew infurmati li sabiex jinghatawlhom, ir-rikorrent kellu jiffirma u jaccetta l-permess kif inhu qabel ma jaraw l-istess kundizzjonijiet. Bugeja spjega li huma oggezzjonaw ghal dan u eventwalment inghataw il-pjanta u l-kundizzjonijiet. Bugeja jispjega illi dawn il-kundizzjonijiet ma kinux favorevoli meta mqabbla mal-permess li kellhom qabel, u fost affarijiet ohra jsemmi li r-rata ta' hlas hija sitt (6) darbiet iktar milli kienet qabel.

Illi fuq din ir-rata xehdet Fiona Sayan, *senior manager* fi hdan l-Awtorita` intimata, li spjegat li l-*encroachments* ghandhom rata fissa mal-pajjiz kollu ta' tlieta u ghoxrin ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€23.29) kull metru kwadru. Pero`, meta kienu qed jiddiskutu dwar ir-rata li ghandha tigi applikata ghal *encroachments* ghal Misrah ir-Repubblika raw li kien hemm eccezzjoni ghal din ir-rata fissa u din kienet ir-rata ta' Strada Merkanti gewwa l-Belt Valletta li ghaliha tigi applikata r-rata ta' elfejn, disa' mija u disghin ewro (€2990) ghal kull *parcel* li fih tnejn u ghoxrin (22) metru kwadru. Tispjega li meta din ir-rata giet applikata ghal kull metru kwadru tat rizultat ta' mija u sitta u tletin ewro (€136). Ghaldaqstant il-Kap Ezekuttiv tal-Awtorita` intimata, wara konsultazzjoni mal-Bord tal-Gvernaturi, iddecieda li kellha tigi applikata din ir-rata wkoll ghall-*encroachments* fuq Misrah ir-Repubblika. Sayan spjegat illi din ir-rata l-gdida kienet diga giet komunikata lis-sidien tad-diversi stabbilimenti qabel inhareg il-permess appellat.

[4] Dokument C10 a fol. 66

Illi t-Tribunal sema' wkoll lil Mark Cutajar, *Environmental Health Practitioner* mad-Direttorat tas-Sahha Ambjentali li spjega illi d-Direttorat imsemmi jistabilixxi kemm stabbiliment jista' jkollu numru ta' *covers* u dan naturalment ladarba jkolli l-permessi kollha necessarji minghand id-diversi awtoritajiet kompetenti. Jispjega li jekk in-numru ta' *covers* ikunx gewwa jew barra ma taghmilx differenza ghad-Direttorat. Spjega li biex id-Direttorat johrog in-numru totali ta' *covers* jaghmel spezzjonijiet biex jara kemm jifilhu l-facilitajiet tal-istabbiliment. Mistoqsi b'mod specifiku dwar stabbilment partikolari, u *cioe`* Kingsway, spjega li l-istess stabbiliment kellu licenzja tal-*catering* Class 4C u *cioe` catering without cooking*. F'dan il-kaz id-Direttorat stipula li l-kapacita massima ta' *covers* kien ta' hamsa u sittin (65). Jispjega li wara li hargu dan il-permess, Kingsway kien ghamel applikazzjoni ohra mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex ikun jista' jservi ikel imsajjar fuq il-post. Ix-xhud jispjega li l-istess applikazzjoni kienet ghadha quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u li min-naha tad-Direttorat ma kienu ghadhom hargu l-ebda permess gdid.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-**ewwel aggravju** tieghu ir-rikorrent jishaq illi fl-ghoti tal-permess il-gdid dwar l-allokazzjonijiet ta' mwejjed u siggijiet lid-diversi stabbilimenti f'Misrah ir-Repubblika, l-Awtorita` intimata ma mxietx bi trasparenza. Illi t-Tribunal sema' fit-tul lill-Perit Carmen Sutton li tat spjegazzjoni cara tal-process kollu sabiex inhareg pjan ta' kif ghandhom jigu allokati d-diversi siti lid-diversi stabbilimenti li urew interess li jkollhom permess li jpoggu mwejjed u siggijiet fl-imsemmi Misrah. Illi t-Tribunal jinnota illi r-rikorrenti inghataw opportunita` li jkollhom il-Perit ta' fiducja taghhom prezenti meta ttiehdu l-qisien interni tal-istabbiliment in kwistjoni u li wkoll kellhom laqgha mal-ufficjali tal-Awtorita` intimata wara li ttiehdu l-istess qisien. Jirrizulta wkoll illi huma baghtu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub fejn urew il-punti li ma kinux qed jaqblu maghhom. Huwa veru wkoll li kien hemm laqgha, li minhabba cirkostanzi varji, baqghat ma saritx sakemm inhareg il-permess il-gdid. Illi filwaqt li t-Tribunal jifhem li r-rikorrenti xtaq ikun jaf il-kejl tal-istabbilimenti l-ohra kompetituri tieghu, il-fatt li dan ma nghatalux mill-Awtorita` intimata ma jfissirx illi kien hemm xi habi bi skopijiet ulterjuri. Fil-fatt f'dawn il-proceduri dan il-kejl u d-diversi pjanti bil-kejl intern tal-istess istabbilimenti kollha gew esebiti. Huwa veru wkoll illi l-Awtorita` intimata ghal mument kienet zbaljata meta esigiet li r-rikorrenti jiffirma ghall-permess u l-kundizzjonijet il-godda minghajr ma kien ghadu rahom, pero` dan l-izball gie immedjatament rettifikat. Illi wara

li dan it-Tribunal qies l-*iter* kollu tal-process li ghamlet l-Awtorita` intimata, ma jirrizultalux illi l-process tat-tehid tad-decizjoni appellata ma kienx wiehed trasparenti. Illi fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorita` intimata ma hix obbligata li kull pass li taghmel tikseb l-approvazzjoni tal-partijiet interessati, dan dejjem sakemm ir-ragunijiet li fuqhom issejjes l-istess decizjonijiet u l-istess decizjonijiet ikunu ragjonevoli u *entro* l-poteri taghha. Li kieku l-Awtorita` intimata kellha tikseb l-approvazzjoni ghal kull pass li taghmel, kieku hafna mid-decizjonijiet jibqghu ma jittiehdu qatt jew jigu prolungati b'mod esagerat ghaliex, hafna drabi, se jkun hemm punti li xi parti jew ohra ma taqbilx maghhom. Illi kif gia inghad, il-Perit Carmen Sutton spjegat pass pass x'sar qabel inharget id-decizjoni appellata u fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, l-ezercizzju kien wiehed li ta lok ghal certa konsultazzjoni mal-partijiet koncernati, pero` min-naha l-ohra it-Tribunal jifhem li fl-ahhar mill-ahhar l-Awtorita` intimata trid tiehu d-decizjoni taghha, b'dana illi kull persuna aggravata jkollha d-dritt tirrikorri quddiem dan it-Tribunal ghal revizjoni tal-istess decizjoni, jekk ikun il-kaz.

Illi permezz tat-**tieni aggravju** r-rikorrent jishaq illi d-decizjoni appellata ttiehdet abbazi ta' kunsiderazzjonijiet zbaljati jew illegali. Illi jirrizulta illi l-uniku kunsiderazzjoni li hadet l-Awtorita` intimata biex waslet ghad-decizjoni taghha dwar l-allokazzjoni in *kwistjoni* kien abbazi tas-sentenza ta' dan it-Tribunal, u *cioe`* li l-entita` tal-*encroachment* ghandha tirrifletti l-*internal seating area*. Illi filwaqt li r-rikorrent kellu ragun li fir-rikors promutur isemmi ghadd ta' kunsiderazzjonijiet ohra li seta' haseb li sawwru d-decizjoni appellata, l-ebda wahda minnhom ma tirrizulta li ttiehdet in konsiderazzjoni. Dwar il-fatt li r-rikorrent semma' kunsiderazzjonijiet li haseb li setghu ittiehdu in konsiderazzjoni m'ghandux tort, u dana ghaliex meta ssottometta l-appell ovvjament huwa ma kienx jaf fid-dettall ezattament x'kienu l-kunsiderazzjonijiet li ghamlet l-Awtorita` intimata. Madankollu hareg car, permezz tax-xhieda tal-Perit Sutton, illi l-proporzjonijiet hargu abbazi tal-*internal seating area*. Din kienet id-direzzjoni ta' dan it-Tribunal u kwindi, dan l-istess Tribunal, ma jsibx li din kienet kunsiderazzjoni zbaljata jew illegali.

Illi ghalhekk issa jrid jigi ezaminat jekk l-ezercizzju tal-kalkolu tal-*internal seating area* giex esegwit b'mod gust u ekwu. Illi r-rikorrenti jishaq li dan mhux il-kaz ghaliex fl-ewwel lok ma ttihidx kont tal-*area* tat-*tavola calda* tal-istabbiliment tieghu, u fit-tieni lok ghaliex l-*internal seating area* tal-istabbiliment Kingsway ma sarx kif suppost. Illi din il-kwisjtoni se tigi sorvolata b'dan li se jinghad iktar 'il quddiem.

Illi dan it-Tribunal jirrileva illi fil-mori ta' dan l-appell tressqet prova importanti li ma tressqitx fil-process precedenti Numru 75/18, u dan riferibbilment ghar-rapprezentant tad-Direttorat tas-Sahha Ambjentali, liema Direttorat jistabilixxi n-numru ta' *covers* permessi ghal kull stabbiliment ta' *catering*, u cioe` kemm stabbiliment jiflah jaqdi nies tenut kont tad-daqs u tal-infrastruttura addobbat biha. Illi filwaqt li huwa veru li fis-sentenza fil-kawza numru 75/18 dan it-Tribunal ta direzzjoni lill-Awtorita` intimata dwar x'ezercizzju ghandha tadopera, u *cioe`* li kellha *"terga' taghmel ezercizzju fejn tiehu* ***l-kejl intern ta' kull stabbiliment li huwa okkupat minn imwejjed u siggijiet,*** *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 stabbilment b'dan illi ghandu jkun hemm bilanc bejn kemm stabbiliment ghandu mwejjed u siggijiet gewwa u dak li jista' jigi allokat lilu fuq barra",* l-istess direzzjoni kienet giet moghtija mit-Tribunal peress li skont il-provi prodotti f'dak il-process, fl-opinjoni tal-istess Tribunal, kien l-iktar mod oggettiv li bih seta' jsir il-kalkolu. Madankollu jirrizulta illi l-Awtorita` intimata ma kejjlitx l-*internal area* tal-istabbilimenti kollha billi hadet il-qies fuq il-post, u dan riferibbilment ghall-istabbilment Kingsway. Bir-rispett kollu, dan it-Tribunal ma jistghax jifhem kif l-ufficjali tal-Awtorita` intimata accedew darbtejn fl-imsemmi stabbiliment pero` ma ttihidx l-*internal seating area* tal-*first floor* u qaghdu biss fuq kalkolu abbazi ta' pjanti sottomessi lil Awtorita` ohra. Huwa iktar assurd li r-raguni ghala ma tkejjilx il-*first floor* kien li l-Awtorita` intimata kienet ***mghaggla biex tohrog ir-rizultati!***[5] Illi t-Tribunal jinnota li l-ezercizzju tal-kejl sar fuq diversi xhur u kwindi tali raguni hija inaccettabbli.

In oltre, it-Tribunal jirrileva, illi f'din il-kawza giet prodotta prova ferm importanti u ferm iktar oggettiva milli jittiehed kejl intern, liema kejl *del resto* xorta ma ssodisfax lir-rikorrent. Permezz tax-xhieda tar-rapprezentant tad-Direttorat tas-Sahha Ambjentali dan it-Tribunal huwa f'posizzjoni ferm ahjar minn dik li kien fiha meta ippronunzja s-sentenza precedenti tieghu. Quddiemu, dan it-Tribunal, ghandu kriterju li d-diversi operaturi tal-istabbilimenti in *kwistjoni* huma konxju tieghu u li dwaru ma jirrizultax li ghandhom xi oggezzjoni, u *cioe`* in-numru ta' *covers* permess kif stabbilit mid-Direttorat tas-Sahha Ambjentali. Ghaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal jaqbel mar-rikorrent illi l-ezercizzju tal-kejl kellu xi nuqqasjiet, fosthom illi l-istabbiliment Kingsway ma ttihidlux il-qies tal-*internal area* kif

[5] Xhieda tal-Perit Carmen Sutton a fol. 178

suppost ghaliex l-istess qies ittiehed minn fuq pjanta, jirrileva illi ngabet prova oggettiva li ma thalli l-ebda lok ta' x'ghandu jew m'ghandux jitkejjel. Ghalhekk it-Tribunal se jkun qieghed jaghti direzzjoni lill-Awtorita` intimata f'dan is-sens sabiex jigu allokati l-*parcels* lil kull stabbiliment.

Illi permezz tat-**tielet aggravju**, ir-rikorrent irrileva li d-decizjoni appellata hija ngusta ghax tikser l-aspettattivi legittimi tieghu. Principalment dan jirrilevah ghaliex huwa ghamel investiment sostanzjali a spejjez tieghu f'Misrah ir-Repubblika. Illi dan il-punt diga gie trattat b'mod ezawrjenti kemm minn dan it-Tribunal u kif ukoll mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza Numru 75/18. Illi r-rikorrent kien jaf l-entita` tad-drittijiet li kellu fuq is-sit in kwistjoni, drittijiet li setghu jigu mwaqqfa fi kwalunkwe hin mill-Awtorita` koncedenti. Kwindi, anke jekk l-Awtorita` intimata ma kinitx oggezzjonat ghall-infrastruttura li r-rikorrent ghazel li jaghmel fil-pjazza, dan ma jfissirx illi nholqot xi aspettativa legittima jew b'xi mod id-drittijiet li nghata kienu inbidlu fin-natura taghhom. Illi r-rikorrent jilmenta wkoll mill-immedjatezza tad-decizjoni stante li huwa kellu permess ta' *encroachment* imhallas sal-ahhar tas-sena 2020. Illi t-Tribunal jaghmel referenza ghal artikolu 31H (ii) u (iv) tal-Kapitolu 573 li jghidu s-segwenti:

"(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;

(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 l-ligi hija pjuttost cara u m'hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni. Madankollu, *siccome`* kien hemm ghaddej permess li kien jiskadi fil-31 ta' Dicembru 2020, ried ikun hemm raguni impellenti biex f'nofs ta' sena l-Awtorita` intimata twaqqaf il-permess u tohrog iehor gdid b'kundizzjonijiet godda. Illi r-raguni principali ghall-emendi fil-

permessi gia` ezistenti kien il-hrug tal-Masterplan u wkoll peress li kien hemm stabbiliment gdid li ghamel talba sabiex jinghata permess ta' *encroachment* fuq l-istess Misrah. Illi dan it-Tribunal ma jarax illi kien hemm xi raguni impellenti sabiex f'nofs id-dekors ta' permess vigenti l-Awtorita` intimata temenda tali permessi biex stabbiliment iehor jinghata parti mill-Pjazza b'*encroachment*. Illi l-hrug ta' permess gdid f'nofs ta' sena huwa ta' pregudizzju kbir ghall-maggor parti tal-istabbilimenti fil-pjazza u ta' gwadann ghal stabbiliment wiehed biss. Illi ghalhekk ried jintlahaq bilanc bejn id-diversi nteressi kummercjali fil-Pjazza. Dan il-bilanc, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, seta jintlahaq biss jekk l-Awtorita` intimata tonora l-permessi li tat sal-31 ta' Dicembru 2020 u tohrog il-permessi bil-kundizzjonijiet il-godda mill-1 ta' Jannar 2021. B'hekk l-istabbilimenti li kellhom il-permessi diga mahruga ikollhom zmien bizzejjed biex jadattaw ghar-realta` gdida. Illi ghalkemm huwa fatt li l-Awtorita` intimata ghandha dritt twaqqaf permess ta' *encroachment* kif u meta trid, dan ma jfissirx illi ma tridx taghti kont lil min hu nteressat tar-raguni ghal tali decizjoni. Tali decizjoni trid tkun ukoll sorretta minn kunsiderazzjonjiet ragjonevoli. Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jilqa' in parte t-tielet aggravju, anke jekk illum il-gurnata l-imsemmi perjodu, u cioe` l-31 ta' Dicembru 2020, kwazi skada.

Illi finalment, ir-rikorrent jishaq illi l-agir tal-Awtorita` intimata huwa ngust meta wiehed iqis li minbarra l-bdil fl-allokazzjoni tal-imwejjed u s-siggijiet, l-Awtorita` imponiet zieda fil-hlas ta' sitt darbiet izjed mil-lum ghal ghada. Illi t-Tribunal iqis, kif anke jaqbel ir-rikorrent, li l-Awtorita` intimata ghandha dritt timponi tali zidiet. It-Tribunal iqis illi l-art hija wahda pubblika, u f'dan il-kaz pjazza prominenti f'pajjizna, u ghalhekk iqis li hu gust li c-cahda tal-pubbliku in generali li jgawdi l-istess pjazza tigi korrisposta bi hlas gust. Illi t-Tribunal jirrileva wkoll illi, skont il-provi prodotti, il-fatt li kien se jkun hemm l-awment fil-hlas ma kinitx ta' sorpriza ghall-istabbilimenti in kwisjtoni stante li l-Awtorita` intimata diga kienet infurmathom li kien se jkun hemm awment. Illi t-Tribunal jifhem illi l-qabza fil-hlas hija konsiderevoli, pero` jqis li fic-cirkostanzi hija wahda ekwa. Illi huwa wkoll minnu li s-sitwazzjoni meta hareg il-permess il-gdid u s-sitwazzjoni prezenti ma hix wahda felici minhabba l-imxija tal-COVID-19. Madankollu, filwaqt li t-Tribunal japprezza li forsi l-awment se jgib xi ftit tat-tbatija ghar-rikorrenti, min-naha l-ohra iqis li c-cahda tal-pubbliku minn art pubblika sabiex isir negozju minnha tiggustifika tali awment bil-mod kif esigietu l-Awtorita` intimata.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, filwaqt li jqis il-hlas mitlub ghal kull metru kwadru bhala wiehed gust u ekwu fic-cirkostanzi, huwa tal-fehma illi sabiex jigu allokati l-*parcels* lil kull stabbiliment, l-Awtorita` intimata ghandha timxi mal-prova oggettiva tan-numru ta’ *covers* permessi mid-Direttorat tas-Sahha Ambjentali flimkien mal-linji gwida tal-OCA Policy, u ghalhekk ghandha taghmel ezercizzju mill-gdid fejn l-allokazzjoni ta’ *encroachment* lid-diversi stabbilimenti tinhadem in proporzjon man-numru ta’ *covers* awtorizzat mill-imsemmi Direttorat.

Illi fl-ahhar nett dan it-Tribunal ma jistghax ma jikkumentax dwar l-allegazzjonijiet imressqa mir-rikorrent dwar okkupazzjoni abbuziva da parti ta’ stabbiliment partikolari, fejn minkejja li saru diversi rapporti minnu baqghat ma ttiehdet l-ebda azzjoni da parti tal-Awtorita` intimata. Illi dan it-Tribunal ma jistghax jifhem kif ic-Chief Enforcement Officer ghandu bzonn il-permess ta’ xi ufficjal iehor biex jiehu l-passi necessarji fejn ikun qed jigi allegat abbuz. Illi r-rwol ta’ Chief Enforcement Officer qieghed hemm biex proprju jiehu azzjoni dwar abbuzi fuq art pubblika u tali responsabbilita’ trid tingarr minghajr ebda indhil. In oltre, t-Tribunal jawspika illi l-Awtorita` intimata tkun iktar tempestiva fl-infurzar taghha meta jkolli rapporti bhal tar-rikorrent, u dan anke sabiex min ikun qieghed jottempra ruhu mal-Ligi ma jhossx illi min jabbuza qieghed jigi ppremjat.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq enuncjati u sa fejn hu kompatibbli ma’ dak li ntqal hawn fuq, qieghed jiddisponi mill-appell tar-rikorrenti billi jirrevoka d-decizjoni appellata hekk kif kontenuta fid-decizjoni *ossia* permess datat 21 ta’ Gunju 2020 li jinsab ipprezentat a fol. 16 tal-process.

In vista tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

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

Diane Gatt
Deputat Registratur