MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

24 ta' Dicembru 2020

Rikors Numru 52/2020

Anthony Frendo

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Anthony Frendo** ipprezentat fl-10 ta' Lulju 2020 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"

1. *Illi dan huwa appell mid-decizjoni tal-Awtorita tal-Artijiet li permezz taghha l-encroachment goduta mir-rikorrenti f' Misrah ir-Repubblika, Valletta, giet emendata billi inter alia, tnaqqset l-area lilu gja koncessa, l-istess area lilu gja koncessa u issa imnaqqsa giet spustata, oltre t-talba ta' awment ta' hlas ta' kwazi sitt darbiet, u dan permezz tal-permess TC 006_2020;*

2. *Illi r-rikorrent jikri minghand id-Direttorat tal-Artijiet, il-hanut li jgib l-isem "Tikka Bar" - 14/15, Triq it-Tezorerija kantuniera ma' Misrah ir-Repubblika, il-Belt Valletta, u kien igawdi b'encroachment wiehed u hamsin metru kwadru ($51m^2$) gewwa Misrah ir-Repubblika, Valletta, biswit l-istess hanut, u dana versu l-hlas ta' elf mija u disghin euro (€1190.00) fis-sena, liema hlas kien imhallas sal-31 ta' Dicembru 2020 (Dokument A1, A2, u A3);*

3. *Illi bla ebda konsultazzjoni ta' xejn, ftit granet wara li tali hanut rega' nfetah ghall-pubbliku bir-restrizzjonijiet kollha imposti mill-awtoritajiet kompetenti, u dan wara li kien ilu maghluq minhabba fil-pandemija tal-COVID 19, l-istess rikorrent permezz ta' ittra datata 16 ta' Gunju 2020 (Dokument A4), l-Awtorita' appellata, infurmat lir-rikorrent illi "The Lands Authority is hereby notifying that a permit on encroachment terms* ***is to be granted*** *to Mr Anthony Frendo obo Tikka Bar ...*

"The permit including ....would be available for collection from the Lands Authority from Monday 22nd June 2020.
"This notice should not be construed as replacing the permit for the ..."

4. *Illi kif fuq gie espost, ir-rikorrent appellant, kien gia jgawdi l-encroachment u ma kienx konxju ghalfejn l-Awtorita' appellata ghandha l-hsieb li tikkoncedilu encroachment iehor, u kien sorpriz li b'ittra (Dokument A5) datata **il-Hadd** 21 ta' Gunju 2020, imhollija fil-hanut fuq referut, fit-22 ta' Gunju 2020, bla ebda stennija ta' xejn gie mgharraf li l-encroachment minnu godud u mhallas sal-31 ta' Dicembru 2020, gie hekk emendat ossia sorpassat b'permezz ta' encroachment gdid, b'effett immedjat u bl-effetti negattivi kollha tieghu;*

5. *Illi r-rikorrenti huwa aggravat b'din id-decizjoni u ghalhekk qed iressaq dan l-appell umilment a tenur tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex ma hemm l-ebda raguni valida ghaliex l-encroachment gja godut mir-rikorrent appellant kellu jigi spustat, imnaqqas u mitlub ihallas kumpens differenti u daqstant esagerat u sproporzjonat, u dan permezz tal-permess TC 006_2020;*

6. *Illi l-permess il-gdid ma jemendax il-permess vigenti u gia imhallas sal-31 ta' Dicembru 2020, izda jissorpassah. Il-permess il-gdid ihassar permessi precedent u vigenti;*

7. *Illi l-permess il-gdid mhux xi proposta u diskutibbli, izda sempliciment fait accompli - take it or leave it. Il-permess il-gdid ghandu effett immedjat, u r-rikorret appellant qatt ma inghata l-opportunita jiehu konjizzjoni, u aktar u aktar jiddiskuti l-kondizzjonijiet marbuta mieghu;*

8. *Illi permezz tal-permess il-gdid apparti li l-area gja koncessa lir-rikorrent b' encroachment f'Misrah ir-Repubblika giet spustata, din l-istess area zghira (51m²), tnaqqset bi hdax fil-mija (11%) ghal 45.39m²;*

9. *Illi permezz tal-permess il-gdid il-konsiderazzjoni tal-hlas, mhux proposta b'xi preavviz, izda imposta b'effett immedjat, u dan meta l-encroachment minnu godud kien accettat u imhallas sal-31 ta' Dicembru 2020, oghlijiet sitt darbiet, u dan fi zmen meta l-hanut ghadu qed jipprova jirkupra mill-effetti u r-restrizzjonijiet imposti mill-awtoritajiet kompetenti habba fil-pandemija tal-COVID 19, u dan meta l-istess hanut ghalkemm issa jinsab miftuh qed jigi operat taht xi restrizzjonijiet imposti u rakkomandati mill-awtoritajiet kompetenti habba fil-pandemija tal-COVID 19; cioè meta n-negozju ghadu ma rkuprax, meta l-istess negozju mhux business as usual ;*

10. *Illi jidher li l-konsiderazzjoni tal-hlas l-gdid impost b'effett immedjat, jeffetwa l-encroachment kollu fl-istess f'Misrah ir-Repubblika, hi fejn hi l- encroachment koncessa. Illi l-imsemmija Misrah ir-Repubblika, mhix xi pjazza zghira, izda pjuttost imdaqqsa. Hija pjazza miftuha bil-bicca ta' quddiem tmiss u taghti direttament fuq it-triq principali tal-Belt Valletta - Triq ir-Repubblika; il-bicca fuq ix-xellug tmiss u taghti ghal fuq Triq tat-Teatru l-Antik; u z-zewg nahat l-ohra jaghtu ghal taht il-logog;*

11. *Illi l-area imcekkna moghtija b'encroachment lir-rikorrent appellant, hija fil-kantuniera tal-imsemmi Misrah ir-Repubblika li taghti ghal taht il-logog;*

12. *Illi huwa fatt maghruf li Triq ir-Repubblika, hija l-aktar triq importanti ghan-negozju in generali, fil-Belt Valletta; hija dik t-triq li tattira n-nies, sia Maltin u*

turisti; hija dik it-triq li ghandha l-aktar passing trade, u ovvjament il-partijiet l-ohra tal-Belt huma sekondarji ghal din it-triq principali;

13. *Illi similiment, Misrah ir-Repubblika, bid-daqs taghha u okkupata, ossia koncessa b'encroachments differenti lill-azjendi differenti, izda fl-istess generu ta' xoghol, jirbhu jew ibatu mill-posizzjoni tal-encroachment lilhom koncessa, cioè dawk l-azjendi li ghandhom encroachment f'Misrah ir-Repubblika, direttament fuq Triq r-Repubblika, igawdu mhux bil-ftit fuq u a skapitu ghal dawk in-negozji mhux fuq l-istess triq; bhal kollox fil-propjeta' u fin-negozju generat, il-posizzjoni, il-lok tan-negozju offrut, huwa tal-aktar importanza; kif dejjem jinghad fin-negozju tal-propjeta', il-principju ewlieni u tal-aktar importanza huwa u dejjem jibqa' "position, position, position", u l-prezz tal-propjeta', jiddependi minn tali posizzjoni;*

14. *Illi tali principju huwa applikabbli ghal kwalunkwe titolu jew koncessjoni moghtija, kompriza l-encroachment; izda f'dan il-kaz dan il-principju daqstant bassillari, ma giex applikat fl-encroachments koncessi f'Misrah ir-Repubblika. L-Awtorita appellata din mhux talli ma kkosidrathiex, izda erronjament ikkonsidrat l-istess Misrah ir-Repubblika, bid-daqs kollu taghha, u bil-koncessjonijiet b'encroachments lill-aktar minn azjenda wahda fl-istess generu kompetettiv, bhala entita wahda, meta mhux kull azjenda fl-istess generu kompetettiv inghata encroachment li jghati imqar bi ftit fuq it-triq principali tal-Belt. Dan il-kaz aktar u aktar japplika ghall-encroachment koncess lir-rikorrent appellant meta tali encroachment hija f'kantuniera imwarrba u maqtuha kompletament minn Triq ir-Repubblika; aktar u aktar b-imposizzjoni ta' konsiderazzjoni ghall-hlas awmentata sitt darbiet minn dik precedenti u gja imhallsa sal-31 ta' Dicembru 2020;*

15. *Illi r-ragunijiet tal-appell odjern jikkonsistu fis-segwenti: Illi bil-permess il-gdid (TC 006_2020), l-encroachment gja koncess lir-rikorrent appellant giet spustata u giet imnaqqsa bi hdax fil-mija (11%) meta din gja imhallsa sal-31 ta' Dicembru 2020; u bil-permess il-gdid, l-encroachment issa koncess lir-rikorrent appellant, dan l-istess gie obbligat ihallas konsiderazzjoni ferm eccessiva;*

16. *Illi filwaqt li r-rikorrent appellant jifhem li t-titolu tieghu fuq Misrah ir-Repubblika, il-Belt Valletta huwa wiehed ta' encroachment u li tali titolu huwa wiehed ta' koncessjoni, mgedda minn sena ghal sena, skont diskrezzjoni tal-Awtorita' appellata, l-istess Awtorita' appellata fid-decizjoni taghha agixxiiet b'mod ultra vires, u dan ghaliex tali decizjoni li waslet ghall hrug tal-permess datata* ***il-Hadd*** *21 ta' Gunju 2020, hija:*

    i. *Kuntrarjament ghal dak dettat mill-Ligi u l-pratika amministrattiva, tali decizjoni hija nieqsa mit-trasparenza;*
    ii. *Tali decizjoni hija msejsa fuq kunsiderazzjonijiet zbaljati, irrelevanti u li jmorru kontra l-ligi;*
    iii. *Tali decizjoni hija ingusta (unfair) u kontra l-aspettattivi legittimi.*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u kif ukoll ghal dawk ir-ragunijiet kollha li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, ir-rikorrenti jitlob sabiex dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu, filwaqt li jilqa' dan l-appell, jhassar u jirrevoka ghall-effetti kollha tal-Ligi, d-decizjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet ossia l-hrug tal-permess TC006_2020 mgharraf lir-rikorrent appellant it-Tnejn 22 ta' Gunju 2020, permezz ta' ittra datata il-Hadd 21 ta' Gunju 2020."

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 fil-kaz odjern ser jirrizulta illi d-decizjoni appellate ttiehdet 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- ismijiet 'John Cordina v Awtorita tal-Artijiet'.*

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 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 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 (u fejn il-kejlijiet li ttiehdu saru fil-presenza taghhom u bl-akbar trasparenza.*

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 fil-fatt limitata ferm ghaliex hekk kif spjegat, id-decizjoni ttiehdet fil-parametri ta' dak li ordnat sentenza ta' dan it-Tribunal stess fir-rigward tal-allokazzjoni tal-imwejjed*

u siggijiet fl-istess pjazza. 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'. L-Appellant jaf ben tajjeb li m'hemm l-ebda kondizzjoni li ntrabtet biha l-Awtorita' Appellata f'din il-koncessjoni.*

11. *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

12. *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.*

Ghaldaqstant l-Awtorita' Esponenti qieghda titlob li l-appell hekk kif imressaq jigi respint a spejjez interament tar-Rikorrent."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

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 ta' *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. Anthony Frendo, hereinafter referred to as the grantee, of Tikka Bar, 14/15, Old Treasury Street, Valletta for the placing of tables and chairs at Misrah ir-Repubblika, Valletta, on the site outlined in red on PD no. 2020_0457_3 ('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 three thousand, four hundred and forty Euro, (Eur3,440), 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 165/09 or any other permit issued by the Lands Authority or any other competent authority."

Illi dan l-appell kien miexi ma' appell iehor fl-ismijiet **John Cordina 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 jikri l-hanut bl-isem "Tikka Bar" minghand l-Awtorita` intimata. Ir-rikorrent jispjega illi huwa kien igawdi wkoll minn *encroachment* ta' wiehed u hamsin metru kwadru (51m²) gewwa Misrah ir-Repubblika, Valletta versu l-hlas ta' elf, mija u disghin ewro (€1190) fis-sena. Jispjega li wara li l-hanut ghamel xi zmien maghluq minhabba l-imxija tal-COVID 19, huwa rcieva ittra datata 16 ta' Gunju 2020 fejn gie infurmat illi kien qieghed jinghata permess gdid u li seta' jingabar mill-edificju tal-Awtorita` intimata mit-22 ta' Gunju 2020 'il quddiem. Jispjega li permezz tal-*encroachment* il-gdid is-sit koncess lilu gie mnaqqas, gie

spustjat u wkoll l-ammont ta' hlas mitlub kien awmentat ghal tlett elef, erba' mija u erbghin ewro (€3440). Ghalhekk hu hass li d-decizjoni kienet wahda ingusta.

Illi l-assenjazzjoni ta' diversi *parcels* gewwa Misrah ir-Repubblika diga kient suggett ta' decizjonijiet li ppronunzja dan it-Tribunal fil-kawzi ***John Cordina ezercjenti l-kummerc bl-isem Caffe Cordina vs L-Awtorita` ta' l-Artijiet (Rikors Numru 75/18)*** u ***S. Camilleri Caterers Ltd vs Awtorita` ta' l-Artijiet (Rikors Numru 71/18)*** kif eventwalment konfermati mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-2019 fejn l-Awtorita` intimata kienet nghatat direzzjoni ta' kif ghandu jsir l-ezercizzju tat-tqassim tal-Misrah bejn id-diversi stabbilimenti.

Mill-provi jirrizulta illi f'Awwissu 2019, u *cioe`* ftit gimghat wara l-imsemmija sentenza, 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-sentenzi su citati ta' dan it-Tribunal, kif konfermati mill-Qorti ta' l-Appell fl-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 lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Fil-fatt il-Perit Carmen Sutton, mistoqsija jekk hadux il-qisien u iccekjawx 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.*

Illi fir-rigward tar-rata mitluba ghall-koncessjoni, 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.

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 l-aggravji principali tar-rikorrent huma tlieta, u cioe`, illi:

1. Kuntrarjament ghal dak dettat mil-Ligi u l-prattika amministrattiva, tali decizjoni hija nieqsa mit-trasparenza;
2. Tali decizjoni hija msejjsa fuq kunsiderazzjonijiet zbaljati, irrelevanti u li jmorru kontra l-ligi;

3. Tali decizjoni hija ngusta (*unfair*) u kontra l-aspettattivi legittimi.

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 kuntrarjment ghal dak mistqarr mir-rikorrent, is-sidien tad-diversi stabbilimenti inghataw pre-avviz ta' meta kien se jitkejjel l-*internal seating area* ta' kull stabbiliment. Dan ifisser illi r-rikorrent ma jistghax jghid illi huwa kien sajm ghal kollox minn dak li kienet qieghed jigri. 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, dejjem 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. Dan it-Tribunal jifhem li fl-ahhar mill-ahhar l-Awtorita` intimata trid tiehu d-decizjonijiet taghha, b'dana illi kull persuna aggravata jkollha d-dritt tirrikorri quddiem dan it-Tribunal ghal revizjoni tal-istess decizjoni. Illi r-rikorrent jilmenta illi huwa gie pprezentat bil-*fait accomplit* u ma kienx hemm diskussjonijiet qabel hareg l-istess permess. Illi t-Tribunal ifakkar li hawn si tratta ta' art pubblika u li din qieghda tigi koncessa sabiex ir-rikorrent jaghmel negozju minnha. Kwindi d-diskrezzjoni tal-Awtorita` intimata, sakemm tkun fil-limiti tar-raguni, hija wiesgha hafna u dana anke ghaliex bhala Awtorita` ghandha l-obbligu li tamministra l-art pubblika bl-ahjar mod possibbli. Jekk l-Awtorita` intimata hasset illi l-ahjar mod kif kellha tamministra dan il-Misrah kien li twaqqaf permess li kien vigenti biex tohrog permess iehor, allura sakemm l-istess decizjoni tkun fl-ahjar interess tal-qadi ta' dmirijietha allura dan setghet taghmlu, salv dak li se jinghad iktar 'il quddiem.

Illi permezz tat-**tieni aggravju** r-rikorrent jishaq illi d-decizjoni appellata ttiehdet abbazi ta' kunsiderazzjonijiet zbaljati, irrilevanti u li jmorru kontra l-ligi. 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 precedenti ta' dan it-Tribunal, u *cioe`* li l-entita` tal-*encroachment* ghandha tirrifletti l-*internal seating area*. Permezz tax-xhieda tal-Perit Sutton, hareg car 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, irrilevanti 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 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!***[1] Illi t-Tribunal jinnota li l-ezercizzju tal-kejl sar fuq diversi xhur u kwindi tali raguni hija inaccettabbli.

---

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

In oltre, it-Tribunal jirrileva, illi f'din il-kawza giet prodotta prova ferm importanti u ferm iktar oggettiva milli jittiehed kejl intern. 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 fil-kawza Rikors numru 75/18. 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 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 u kontra l-aspettattivi legittimi tieghu. Illi t-Tribunal jirrileva 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. Ir-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 sorretta wkoll 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' kwazi tliet (3) darbiet izjed mil-lum ghal ghada. Illi t-Tribunal iqis 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 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. Illi dwar l-aggravju illi kull parti tal-Misrah gie trattat bl-istess mod ghal dak li ghandu x'jaqsam hlasijiet, it-Tribunal iqis li l-Misrah huwa wiehed ewlieni fil-belt kapitali u kull rokna tieghu ghandha l-importanza taghha u ghalkemm huwa Misrah pjuttost imdaqqas, madankollu ma ghandux dak il-kobor li wiehed jista' jiddifferenzja bejn il-posizzjonijiet tal-istabbilimenti. Irid jinghad illi l-allokazzjoni li nghatat lir-rikorrent tigi vicin l-istatwa tar-Regina Vittorja u vicin il-Bibljoteka Nazzjonali. Kwindi, ghalkemm mhux direttament fuq Triq ir-Repubblika, xorta hija vicin ta' attrazzjonijiet importanti. Illi fil-fehma tat-Tribunal, kull parti tal-pjazza in kwisjtoni tista' tigi kkunsidrata bhala importanti u ta' valur.

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.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq enuncjati u sa fejn hu kompatibbli ma' dak li ntqal hawn fuq, qieghed jirrevoka d-decizjoni appellata hekk kif kontenuta fid-decizjoni *ossia* permess datat 21 ta' Gunju 2020 li jinsab ipprezentat a fol. 11 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