MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

28 ta' Frar 2022

Rikors Numru 92/2021

Paul Abela

Vs

Awtorità ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Paul Abela** ippreżentat fis-27 t'Awwissu 2021 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

"L-esponent huwa proprjetarju tal-ħanut '1640 Snack Bar and Take Away', 2, Conception Street, Dingli.

2. Fid-29 ta' Awissu 2016, l-esponent kien talab permess mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jarma mwejjed u siġġijiet fuq il-bankina quddiem il-ħanut tiegħu biex iservi l-klijenti, w informa lill-Dipartiment tal-Artijiet (illum Awtorita' tal-Artijiet) bit-talba.

3. B'ittra datata 30 ta' Ġunju 2020 l-esponent ġie nformat mill-Awtorita' tal-Artijiet li kien ingħata permess biex jarma mwejjed u siġġijiet bi ħlas ta' mija u erbgħin ewro (€140) fis-sena b'effett mit-30 ta' Ġunju 2020. L-esponent ħallas għas-sena 2020 u reġa' ħallas għas-sena 2021 – għall-perjodu mill-1 ta' Jannar, 2021 sal-31 ta' Diċembru 2021.

4. Minkejja li l-esponent għandu l-kera mħallas sal-31 ta' Diċembru 2021, fl-10 ta' Awissu 2021, huwa rċieva ittra datata 6 ta' Awissu 2021, li biha l-Awtorita' tal-Artijiet informatu li kienet qegħda titterminalu l-permess biex ipoġġi l-imwejjed u s-siġġijiet barra l-ħanut, minħabba li l-kunsill ried jagħmel xi 'embelishment of the public footpath' as per

DN/00128/19'. L-esponent ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u qiegħed jappella minnha fit-termini tal-artikolu 57 tal-Kap 563 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. L-esponent qatt ma ġie nformat li kien hemm talba biex il-permess tiegħu jiġi revokat. Lanqas għalhekk ma ngħata ċ-ċans li jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu f'dan ir-rigward.

6. Jirriżulta li l-esponent kien applika għall-permess tiegħu ferm qabel id-deċiżjoni tal-Kunsill Lokali li jiżra' l-arbuxxelli fuq il-bankina, anke jekk il-permess ta' l-esponent ħareġ meta diġa' kien hemm il-proposta tal-Kunsill. L-esponent qatt ma ġie nformat b'xejn, u minflok tħalla jidħol għal spejjeż u impenji ma terzi. Probabilment dan sar għaliex fil-verita' il-permess tal-esponent, ma jfixkilx l-'embelishment' propost mill-Kunsill, u kieku l-esponent kien informat, ċertament kienet tinstab soluzzjoni li tissodisfa lit-tnejn. F'kull każ mhux ġust li l-permess tal-esponent jiġi sagrifikat minħabba l-arbuxxelli li jrid iħawwel il-Kunsill. Kjarament l-esponent għandu interess li l-ambjent quddiem il-ħanut tiegħu ikun tajjeb u li jiġbdek. Effettivament wieħed ma jeskludix lill-ieħor.

7. Huwa evidenti li l-Awtorita intimata ma mxietx bi trasparenza u b'ġustizzja mal-esponent, u trattat lill-esponent u l-proposta tiegħu differenti milli trattat il-proposta tal-Kunsill. Hija spiċċat biex ma ħaditx deċiżjoni awtonoma u oġġetttiva, iżda qagħdet fuq dak li ried il-Kunsill, jew xi persuna fil-Kunsill Lokali ta' Ħad-Dingli bla ma kkonsulta lill-esponent.

8. Apparti dan id-deċiżjoni hija oġġettivament inġusta kemm għar-raġunijiet ġa' msemmija u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, kemm għaliex tikser bla bżonn l-aspettattivi leġittimi tal-esponent u tippreġudikah minħabba l-investimenti li għamel u l-obbligazzjonijiet li daħal għalihom. Huwa veru li l-Awtorita' għandha ċerti drittijiet legali iżda awtorita' pubblika għandha dejjem teżerċita id-diskrezzjoni tagħha b'mod ġust u raġonevoli, mingħajr preġudizzju kontra ebda parti.

9. Għar-raġunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, l-esponent jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva jogħġbu jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet tas-6 ta' Awissu 2021 li biha tterminat l-encroachment permit għall-imwejjed u siġġijiet tal-ħanut 1640, Takeaway, 2 Conception Street, Dingli. Bl-ispejjeż kontra l-awtorita' intimata."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fit-13 ta' Settembru 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *" Illi din hija risposta għar-rikors ta' Appell ta' Paul Abela (K.I 747544M) quddiem dan l-Onorabbli Tribunal;*

2. *Illi r-rikorrenti ingħata permess ta' encroachment fit tletin (30) ta' Ġunju, elfejn u għoxrin (2020) għall-prezz ta' mija u erbgħin euro (€140) pagabbli kull sena sabiex ikun jista' jokkupa art tal-gvern billi jpoġġi mwejjed u siġġijiet quddiem l-iustabbiliment tiegħu 1640 Takeaway, 2 Conception Street, Dingli;*

3. *Illi sussegwentement permezz ta' ittra mibgħuta lill-appellanti fis-sitta (6) ta' Awwissu elfejn wieħed u għoxrin (2021), huwa ġie informat li l-permess ta' encroachment sureferit kien qed jiġi itterminat stante li :-*

   'The site has been requested by Dingli Local Council in connection with the embellishment of the public footpath as per DN/00128/19.

   In this regard, the encroachment fee of €140 paid for the year 2021, will be reversed'

4. *Illi l-appellant ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk interpona dan l-appell;*

5. *Illi l-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-rikorrent:-*

   i. *Illi t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsdrati numru ta' fatturi relevanti;*
   ii. *Illi in oltre fl-isetss deċiżjoni tagħha l-Awtorita' tat raġuni skont il- prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, " the duty to give reasons";*
   iii. *Illi l-liġi tistipola b'mod mill-aktar ċar li encroachment ma jagħti l-ebda titolu u l-Awtorita' tal-Artijiet tista' ttemm l-encroachment meta trid u għal liema raġuni trid, u dan anke jekk ikun sar ħlas ta' encroachment permit. Dan hu stipolat partikolarment f'Artiklu 31 H tal-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta f'subartikli 2, 3 u 4:-*

      2. Meta l-awtorita' 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-awtorita' ma tkunx responsabbli għal ebda telf jew ħsara mġarrba minn dik il-persuna minħabba l-fatt li jkun ġie mitmum l-encroachment:

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

      4. Il-fatt li persuna tkun ħallset flejjes biex tokkupa art b'encroachment għal żmien definit ma jwaqqafx l-awtorita' 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 ħallset żejda lill-awtorita' kompetenti minħabba li ma tkunx okkupat l-art għaż-żmien kollu speċifikat fl-encroachment. (I) Trasferiment ta' art f'xatt il-baħar jew f'post.

   iv. *Illi jrid jingħad li fil-każ de quo, l-awtorita' tal-rtijiet irrestitwixxiet il-pagament li kien sar għall-permess ta' encroachment, mid-data tat-terminazzjoni effettiva sa kemm kien baqgħalu żmien il-permess ta' encroachment;*
   v. *Illi fil-permess innifsu ta' encroachment li kien ħareġ fi tletin (30) ta' Ġunju, 2021, hemm imniżżel speċifikament fl- istandards conditions li permess ta' encroachment ma jagħti l-ebda drittijiet, partikolarment fil-kundizzjoni numru 1 jingħad: The permit is granted as a concession and shall hold well during the pleasure of the Government, kif ukoll il-kundizzjoni numru 15 li taqra:- The grantee shall not, at any time have any right of compensation from the government in respect of anything connected with the permit even if the permit is at any terminated by the Government.*
   vi. *Illi għalhekk l-Awtorita' tal-Artijiet imxiet fil-limiti tad-diskrezzjoni tagħha*
   vii. *Illi inoltre huwa fl-obbligu tal-Awtorita' tal-Artijiet li tamministra l-art bl-aħjar mod possibli f'isem l-interressi tal-poplu Maltu u Għawdxi u allura għandha kull dritt li tittermina encroachment permit, jekk skont il-ġudizzju tagħha, il-Kunsill Lolaki kellu bżonn l-istess żona biex jagħmel proġett ta' tisbieħ;*

Għaldaqstant l-Awtorita' esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata sitta (6) ta' Awwissu elfejn wieħed u għoxrin (2021) li tittermina l-encroachment ppublikat fit-tletin (30) ta' Ġunju 2020."

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 6 t'Awwissu 2021 li permezz tagħha ġie nfurmat li permess ta' *encroachment* maħruġ favur tiegħu fit-30 ta' Ġunju 2020 kien qiegħed jiġi terminat stante li s-sit li fuqu ngħata l-*encroachment* kien ġie rikjest mill-Kunsill Lokali ta' Ħad-Dingli biex isir tisbieħ fuq il-bankina. Huwa ġie nfurmat ukoll illi l-ħlas għas-sena 2021 magħmul minnu kien qiegħed jiġi *"reversed"*.

Illi mid-dokumenti esebiti tal-Awtorita` Maltija dwar it-Turiżmu jirriżulta illi r-rikorrent jiġġestixxi *snack bar* ġewwa Triq il-Kunċizzjoni, Ħad-Dingli.[1] Jirriżulta wkoll illi fl-2019 ir-rikorrent ottjena permess mingħand l-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex ipoġġi mwejjed u siġġijiet quddiem l-istess stabbiliment.[2] Jirriżulta wkoll illi wara li kiseb il-permess tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, ir-rikorrent kiseb ukoll permess ta' *encroachment* sabiex ipoġġi mwejjed u siġġijiet fuq sitt metri kwadri (6mk) ta' art pubblika.[3] Jirriżulta pero`, li l-Awtorita` intimata kienet diġa` tat in-*no objection* tagħha lill-Kunsill Lokali sabiex japplika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar għal "*proposed planting of small shrubs on existing footpath"* u dana kif jirriżulta mill-ittra esebita mis-Segretarju Eżekuttiv tal-Kunsill Lokali, liema ittra hija datata 22 ta' April 2020, u kwindi preċedenti għall-konċessjoni mogħtija lir-rikorrenti.[4]

Mix-xhieda ta' Fiona Sayan, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, jirriżulta li din is-sitwazzjoni nħolqot peress li l-applikazzjonijiet ġew maħduma minn sezzjonijiet differenti fi ħdan l-Awtorita`, liema sitwazzjoni illum ġiet imtejjba peress li l-*encroachments* qegħdin jiġu plottjati fuq sistema li għandha l-Awtorita`. Sayan

[1] Dokument D a fol. 13
[2] Dokument a fol. 48
[3] Dokument A a fol. 3
[4] Dokument ST1 a fol. 71

spjegat illi meta rrealiżżaw b'dan kollu hija kitbet lill-Kunsill Lokali biex ma jkomplix il-proġett li kellu fuq il-bankina in kwistjoni u sabiex il-bankina terġa' ssir kif kienet.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent jilmenta illi d-deċiżjoni appellata hija nġusta u dan fuq żewġ binarji, u ċioe`:

1. Illi huwa kien applika għall-konċessjoni ferm qabel ma applika l-Kunsill anke jekk id-deċiżjoni tal-Awtorita` fil-konfront tiegħu ġiet meħuda wara dik li ttieħdet fil-konfront tal-applikazzjoni tal-Kunsill Lokali;
2. Illi huwa kellu aspettattiva leġittima u d-deċiżjoni tippreġudikah minħabba l-investimenti li għamel u l-obbligazzjonijiet li daħal għalihom.

Illi t-Tribunal se jibda biex jinvesti din l-aħħar raġuni mressqa mir-rikorrenti. Illi ai termini tal-artikolu 31 (g) (H) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorita` intimata għandha l-poter li tagħti permess lil terz jokkupa biċċa art pubblika *b'encroachment.* Illi dan it-Tribunal huwa tal-fehma li jkun għaqli li jiċċita testwalment l-istess artikolu għall-aħjar intendiment tal-mertu in eżami, u ċioe`:

"Encroachment

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

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

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

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

Illi minn qari tad-disposizzjoni tal-liġi huwa ferm evidenti li persuna li tiġi konċessa li tokkupa biċċa art tal-Gvern b'*encroachment* ma jista' jkollha qatt xi aspettattiva leġittima li se tibqa' tgawdi l-istess art *ad eternum*. Dan kollu

huwa wkoll parti mill-kundizzjonijiet tal-approvazzjoni tal-applikazzjoni tar-rikorrent kif jirriżulta mill-ittra a fol. 8 tal-proċess. Illi għalhekk, jekk ir-rikorrenti għamel xi investiment, dan għamlu a riskju tiegħu għaliex kien jaf li l-Awtorita` dejjem kellha d-dritt li tittermina l-istess *encroachment* meta trid. Illi naturalment dan id-dritt ma tistax teżerċitah b'mod abbużiv għalkemm il-liġi tgħid li tista' tieħu l-art lura "għal liema raġuni trid." Illi għalhekk l-aggravju marbut mal-aspettattiva leġittima qiegħed jiġi miċħud.

Illi r-rikorrenti jilmenta wkoll illi l-applikazzjoni tiegħu kienet tippreċedi lil dik tal-Kunsill Lokali u wkoll kienet ferm qabel ma l-Kunsill iddeċieda li jiżra' l-arbuxelli fuq il-bankina in kwistjoni. Illi dan kollu huwa minnu u mhux kontestat. Għalhekk dan it-Tribunal irid jevalwa jekk id-deċiżjoni tal-Awtorita` li twaqqaf l-*encroachment* tar-rikorrent kinitx waħda raġjonevoli u ġusta fiċ-ċirkostanzi.

Illi jirriżulta li wara li ġie ntavolat dan l-appell, u preċiżament fis-6 t'Ottubru 2021, l-Awtorita` intimata waqqfet ukoll lill-Kunsill milli jkompli bil-proġett tiegħu.[5] Naturalment din id-deċiżjoni ma niżlitx tajjeb mal-Kunsill li kien diġa' nefaq ammont ta' fondi għall-istess proġett. Jirriżulta li minn din id-deċiżjoni ma sar ebda appell mill-Kunsill Lokali iżda l-istess Kunsill, permezz ta' emejl datata 27 t'Ottubru 2021 bagħat numru ta' mistoqsjiet lill-Awtorita` intimata fejn wera d-disapprovazzjoni tiegħu għall-istess deċiżjoni.

Illi kwindi l-Awtorita` għandha quddiemha żewġ approvazzjonijiet li t-tnejn li huma ġew revokati pero` kien biss ir-rikorrent li appella minn tali deċiżjoni.

Illi għalkemm il-Kunsill Lokali staqsa ċerti mistoqsijiet u wera d-disapprovazzjoni tiegħu ma ntavola l-ebda appell quddiem dan it-Tribunal. Kwindi fil-konfront tiegħu illum il-ġurnata hemm deċiżjoni li ma tistax tiġi appellata.

Illi, pero`, iktar minn hekk, it-Tribunal jinnota illi dak li ġie konċess lill-Kunsill Lokali hija l-kunsens li tat l-Awtorita` intimata biex l-istess Kunsill jipproċedi b'applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Di fatti skont l-istess permess il-Kunsill kien obbligat li jiforma lill-istess Awtorita` qabel jibda x-xogħolijiet permezz ta' ittra reġistrata li kellha tinkludi wkoll il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar. It-Tribunal josserva li ma nġabet l-ebda prova dwar jekk dan il-permess inħariġx u wisq inqas li l-Kunsill Lokali informa lill-Awtorita` intimata li kien se jibda x-xogħlijiet.

[5] Dokument ST 4 a fol. 74

Illi għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, dan it-Tribunal ma jara li hemm xejn x'jostakola lill-Awtorita` intimata milli terġa' tikkunsidra d-deċiżjoni tagħha li ttemm l-*encroachment* mogħti lir-rikorrent. It-Tribunal jirrileva illi għalkemm huwa minnu li l-*encroahment* tar-rikorrent ħareġ xi ġimgħat wara dak tal-Kunsill, iqis ukoll li kemm ir-rikorrent u kemm il-Kunsill Lokali pproċedew b'applikazzjoni quddiem l-Awtorita` intimata fl-2020. Madanakollu jirriżulta li l-**Awtorita` ta' l-Ippjanar** ħarġet permess favur ir-rikorrent fl-2019 u kwindi kieku l-Kunsill Lokali għamel il-verifiki tiegħu sew kien jinduna li fuq l-istess sit hemm permess ta' żvilupp approvat mill-istess Awtorita` u li għalhekk kien se jinħoloq kunflitt bejn dak propost minnu u dak li kien hemm diġa' approvat.

Illi huwa ċar illi din il-kwistjoni kollha inqalgħat minħabba "żball" tal-Awtorita` intimata, liema żball ċertament ma kienx wieħed intenzjonat iżda biss minħabba li sezzjoni fi ħdan l-Awtorita` intimata ma kinitx konsapevoli ta' dak li kienet qiegħda tagħmel sezzjoni oħra fi ħdan l-istess Awtorita`. Jirriżulta li llum il-ġurnata l-Awtorita` qiegħda tadopera sistema biex tali sitwazzjonijiet jiġu evitati.

Illi fl-aħħarnett it-Tribunal jifhem illi fuq il-bankina in kwistjoni diġa' hemm *planters* li jsebbħu l-ambjent. It-Tribunal jifhem li l-Kunsill Lokali kellu intenzjoni li jsebbaħ ulterjorment din iż-żona billi jħawwel l-arbuxelli proprju fil-bankina. Illi del resto, kif jirriżulta mill-minuti tal-laqgħa tal-Kunsill Lokali tal-11 ta' Diċembru 2018 ġie maqbul illi l-Kunsill kellu japplika *"sabiex il-pots eżistenti jiġu nkorporati b''mod fiss fil-bankini ta' Triq il-Kunċizzjoni u Triq il-Kbira..."* Illi dan it-Tribunal huwa tal-fehma li jista' jinstab kompromess bejn l-interessi tar-rikorrent u dawk tal-Kunsill Lokali. Illi dan it-Tribunal f'għadd ta' sentenzi li proprju jikkonċernaw it-tpoġġija ta' mwejjed u siġġijiet fuq art pubblika dejjem kien attent li dan ma jsirx a skapitu tal-godiment tal-art pubblika mill-pubbliku in ġenerali. Pero` f'dan il-każ jirriżulta li l-konċessjoni ingħatat u allura dan it-Tribunal għandu għaliex jifhem li l-Awtorita` għamlet dak l-eżerċizzju mistenni minnha biex waslet għad-deċiżjoni tagħha li tagħti l-permess mitlub mir-rikorrent.

Illi għaldaqstant, in vista ta' dak li ngħad hawn fuq, it-Tribunal iqis li l-Awtorita` intimata għandha tirrevedi d-deċiżjoni appellata fid-dawl ta' dak li ntqal hawn fuq.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrent u għaldaqstant qiegħed jirrevoka u jannulla d-deċiżjoni appellata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur