MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

22 ta' Awwissu, 2022

Rikors Numru 18/2022

James Zammit

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **James Zammit** ippreżentat fit-23 ta' Frar, 2022, li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

Illi permezz ta' applikazzjoni intavolata mal-Awtorita intimata numru GLA 12/2021/0828, l-appellanti talab "Request for Consent of the Lands Authority to Submit a Development Permission Application in Terms of Article 71(4) of Chapter 552 of the Laws of Malta".

Illi permezz ta' deċiżjoni komunikata lill-appellanti datata tlieta (3) ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), l-Awtorita' appellata ċaħdet it-talba ta' l-appellant u dan skont is-segwenti:

Decision: Refuse Consent
The Lands Authority is hereby refusing the request for a concession by encroachment, as per Article 31(g)(h) of Chapter 573 of the Laws of Malta for the following reasons:
1. Site in question is already leased to third party. (Dokument A)

Illi l-appellant iħossu aggravat b'din id-deċiżjoni u qiegħed umilment jinterponi dan l-appell.

FATTI

Illi qabel mal-esponenti appellant sejjer jgħaddi sabiex jirrelata dwar l-aggravji tiegħu, u anke sabiex dan l-Onorabbli Tribunal ikollu quddiemu stampa ċara dwar il-post li dwaru tirrelata din l-applikazzjoni, l-esponent sejjer jelenka s-segwenti fatti:

1. *Illi din il-konċessjoni mertu tal-applikazzjoni odjerna tirrelata dwar octagonal area illi tinsab eżatt quddiem l-istabbiliment proprjeta' tal-istess esponenti, fl-indirizz 57A, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta.*

2. *Illi meta l-esponent intavola l-applikazzjoni odjerna sabiex jingħata no objection da parti tal-istess Awtorita' tal-Artijiet, l-esponent ġie a konoxxenza tal-fatt illi l-Awtorita' tal-Artijiet kienet għadha kemm tat no objection tagħha lil stabbiliment ieħor li assolutament ma joperax la minn quddiem din l-octagonal area u lanqas anqas mill-istess Triq il-Merkanti.*

3. *Illi di fatti dan l-istabbiliment illi ottjena din in-no objection jopera fl-indirizz 31, Triq it-Teatru l-Antik, Belt Valletta - b'dan illi l-unika aċċess għal dan l-istabbiliment huwa minn Triq it-Teatru l-Antik. Għal kull buonfini, dan l-istabbiliment terz jopera taħt l-isem 'Sesame Dim Sum and Noodle Bar'.*

4. *Illi dan l-operat 'Sesame Dim Sum and Noodle Bar' diġa' għandu konċessjoni a favur tiegħu sitwata fit-triq minn fejn jopera u ċioe' minn Triq it-Teatru l-Antik.*

5. *Illi għalhekk din l-octagonal area mertu tal-appell odjern, l-Awtorita' tal-Artijiet ikkonċedietha riċentement a favur stabbiliment illi jopera b' lengthy distance minn l-istabbiliment 'Sesame Dim Sum and Noodle Bar'u l-istess octagonal area in mertu.*

6. *Illi wara illi dal-istabbiliment ottjena no objection da parti tal-Awtorita' intimata, prosegwa għall-permess da parti tal-Awtorita' tal-Ippjanar permezz tal-PA/04505/21, liema permess għadu m'huwiex executable u huwa wkoll fi stadju t'appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.*

7. *Illi għalhekk u bħala stat ta' fatt, l-Awtorita' tal-Artijiet ħarġet no objection versu stabbiliment illi jopera a distanza kemxejn twila mill-istess octagonal area, iżda fl-istess ħin għażlet illi tirrifjuta l-applikazzjoni u tirrifjuta illi takkorda no objection versu s-sit li huwa sitwat eżatt affront l-istess octagonal area.*

8. *Illi biss pero' l-Awtorita' tal-Artijiet fl-ebda moment ma tagħmel aċċenn versu dan kollu, iżda biss tinħeba wara l-iskuża illi issa din l-octagonal area tinsab potenzjalment mikkrija lil dan it-terz operat.*

Illi meta wieħed iqis is-segwenti fatti, mal-insenjamenti hekk kif ipponunċjati minn dan l-Ononrabbli Tribunal rigward il-materja in kwestjoni, anke riċentement b'mod partikolari versu l-insenjamenti u l-osservazzjonijiet fatti mill-istess Tribunal rigwardanti l-istess Triq il-Merkanti, l-esponenti jissottolinea illi jħossu bil-wisq aggravat fil-mod u l-manjiera in quale l-Awtorita' tal-Artijiet rrigettat l-applikazzjoni tiegħu u dan iżjed u iżjed meta wieħed iqis il-fatti kollha suesposti mal-insenjamenti ta' dan it-Tribunal.

Illi għalhekk l-aggravji tal-appellant huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

L-Ewwel Aggravju	***Illi minkejja illi l-Awtorita' tissenjala illi l-octagonal area mertu tal-applikazzjoni odjerna, hija diġa' mikkrija lil terzi, l-Awtorita' naqset milli tgħid illi dan l-istess terz għadu fi proċess ta' appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u għalhekk tali applikazzjoni ta' enrichment (recte: encroachment) ta' dan it-terz m'hijiex in effetti finalizzata jew in final effect.***

Illi hekk kif diġa' spjegat fil-fatti, dan l-istabbiliment terz illi ottjena din in-no objection jopera fl-indirizz 31, Triq it-Teatru l-Antik, Belt Valletta taħt l-isem 'Sesame Dim Sum and Noodle Bar'.

Illi din l-octagonal area mertu tal-appell odjern, l-Awtorita' tal-Artijiet ikkonċedietha riċentement a favur dan l-istabbiliment – biss pero' u wara illi dal-istabbiliment, prosegwa għall-permess da parti tal-Awtorita' tal-Ippjanar, l-istess permess, liema permess għadu m'huwiex executable ġie wkoll appellat quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

Illi bir-rispett dovut, tali encroachment a favur dan is-sit terz huwa ferm lil hin minn finalizzat u għalhekk ma jistax' jingħad b'tant leġġerejjża illi tali 'leasing' da parti tal-Awtorita' huwa ffinalizzat a favur dan it-terz.

It-Tieni Aggravju:	***Illi l-Awtorita' intimata naqset milli tagħmel l-analiżi tagħha fir-rigward ta' din l-octagonal area in kwistjoni – b'dan illi qabel huwa ferm ċar kristall illi qabel ma l-Awtorita' tat no objection lit-terz operat, ma kkunisdratx il-fatt illi din l-octagonal area qiegħda senjalatament quddiem is-sit tal-esponenti u wkoll illi tali no objection ingħatat versu stabbiliment illi jopera a distaza ferm 'l bogħod minn din l-octagonal area in kwistjoni.***

Illi propju f'dan ir-rigward, l-esponent sejjer jiċċita l-insenjament ta' dan it-Tribunal illi ħareġ bl-iżjed mod ċar għall-aħħar fis-sentenza fl-ismijiet ***Paul Lapita v. L-Awtorita' tal-Artijiet*** *– Rikors nurmu: 73/2021, deċiża nhar is-sbatax (17) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022). Illi di fatti u tramite din l-istess sentenza, propju dwar l-octagonal area encroachments ta' Triq il-Merkanti ġewwa l-Belt Valletta, dan it-Tribunal applawdixxa l-kawtela' illi l-Awtorita' intimata qiegħda teżerċita illi ma tikkonċedix permessi ta' din ix-xorta versu terzi li ma jkollhomx l-istabbiliment quddiem l-encroachment area mitluba. U dan stante illi t-tribunal stess saħaq illi l-Awtorita' qiegħda tagħmel dan għaliex trid tirriżerva dwar il-possibilita' illi jkun hemm ċirkostanza (li tista' faċilment tavvera ruħha) fejn l-Awtorita' tiġi rinfaċċjata minn stabbiliment ieħor* ***<u>li jkun sitwat eżatt quddiem tali octagonal area</u>*** *u jitlob huwa wkoll li jingħata permess ta' encroachment quddiem is-sit tiegħu.*

Illi għalhekk mhux talli dan l-insenjament qiegħed jiġi għal kollox skartat, iżda talli is-sitwazzjoni odjerna hija prova tal-medjokrita' ċara illi ġiet effetwata fil-kunsiderazzjoni

tal-applikazzjoni odjerna. Dan għaliex mill-ġurisprudenza (speċjalment dik appena ċitata), filli għandna l-Awtorita' intimate (recte: intimata) li bħal donnha tippreżenta ruħha bħala l-paladina u d-difensura tad-drittijiet ili għandu sit quddiem tali octagonal area, iżda min-naħa l-oħra bħal fil-każ odjern, tali insenjament qiegħed jiġi skartat bl-iżjed flagranti.

*Illi dan qiegħed jingħad għaliex per di piu', u kif ukoll senjalat minn dan l-istess Tribunal, huwa dmir tal-Awtorita` intimata li tamministra l-art pubblika bl-**__aħjar mod possibbli__**.*

It-Tielet Aggravju	***Illi għalhekk u propju fil-kunsiderazzjoni tal-applikazzjoni odjerna, meta wieħed jikkunsidra l-istorja kollha kemm wara din l-applikazzjoni kif ukoll versu din l-octagonal area, jingħad senjalatament illi l-Awtorita' intimata ma mexietx fl-aħjar interess tal-aħjar użu tal-amministrazzjoni tal-Artikolu 7(2)(c) tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta.***

Illi l-Awtorita' tal-Artijiet diġa' kellha kemm 'il dara l-opportunita' illi tippronunzja ruħha dwar l-encroachments fit-Triq il-Merkanti – anke saħansitra fl-eċċezzjonijiet illi hija tagħti in difiża tad-deċiżjonijiet tal-istess Awtorita' fejn ta' sikwit saħqet kemm fl-opinjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet, qabel jiġu deċiżi talbiet oħra f'waħda mit-toroq prinċipali tal-Belt Kapitali ta' Malta, ċioe' Triq il-Merkanti, jiġu rieżaminati l-imwejjed u siġġijiet kollha, fil-konfront tal-istabilimenti l-oħra.

Illi dan qiegħed jingħad għaliex fid-dawl ta' dak li l-Awtorita' stess saħanistra qalet (fl-eċċezzjonijiet tagħha fis-sentenza surreferita) fir-rigward ta' din it-triq, fejn propju a kawża tal-importanza ta' din it-triq, l-Awtorita' saħqet illi "mhux biss għandha kull dritt li f'żona ta' daqshekk importanza tiddeċiedi li jkun hemm riorganiżżazzjoni tal-imwejjed u siġġijiet fiż-żona, iżda għandha ukoll id-dover li tagħmel hekk fl-aħjar użu tal-amministrazzjoni tal-Art".
Illi biss pero'(u quddiem tali affermazzjoni da' parti tal-istess Awtorita'), x'tinkorpora s-sitwazzjoni in mertu ta' din l-applikazzjoni?

- *Qed nitkellmu ugwalment fuq l-istess Triq il-Merkanti*
- *L-octagonal area in kwestjoni qiegħda encroached lil stabbiliment illi mhux talli am joperax minn quddiemha iżda lanqas jopera mill-istess tirq.*
- *L-istabbiliment tal-esponenti spiċċa jħares għal fuq imwejjed u siġġijiet ta' stabbiliment ieħor.*
-

Illi għalhekk tali eżerċizzju ta' 'riorganiżżazzjoni' li tant taflitta minnu l-istess Awtorita' intimate (recte: intimata), żgur u mhux forsi illi ġie implimentat fil-kunsiderazzjoni tal-applikazzjoni odjerna versu l-octagonal area in mertu.

Ir-Raba' Aggravju	***Illi bin-nuqqas ta' ħsieb u n-nuqqas ta' konsiderazzjoni evidenti għall-aħħar fid-deċiżjoni ta' rifjut tal-istess applikazzjoni in kwistjoni, l-Awtorita' tal-Artijiet qiegħda ċċaħħad lill-esponent milli jimmassimizza l-operat tiegħu.***

Illi dan qiegħed jingħad għaliex hawn non si tratta ta' sitwazzjoni fejn għandek żewġ stabbilimenti ħdjen xulxin bl-istess ħsieb għal encroachment fuq l-istess octagonal area u allura fejn l-Awtorita' jkollha tiddeċiedi bejniethom – iżda hawn si tratta ta' stabbiliment fi triq separata illi ottjena no objection għal dan l-octagnoal area u ċioe' no objection li jpoġġi mwejjed u siġġijiet quddiem is-sit tal-esponenti, fi triq differenti għall-operat tiegħu.

Illi fil-mument illi tali no objection ġiet akkordata, l-istess esponenti ma baqgħax jikkompeti biss ma dawk l-istabbilimenti tal-istess triq, iżda saħanistra l-Awtorita' fetħet il-possibilita' riskjuża illi stabbiliment minn żewġ jew saħansitra tliet kantunieri bogħod jista' b'xi mod jew ieħor jikkappara b'titolu ta' encroachment, area quddiem stabbiliment ieħor.

Illi għal darb'oħra u stante illi dan il-kunċett fir-rigward ta' din it-triq in partikolari ġie diskuss fis-sentenza surreferita, l-esponenti jħoss in-neċessita' illi jikkwota dak li stabbilixxa stess dan it-Tribunal f'dan ir-rigward (u kif ukoll fil-kuntest tal-istess triq):

> *"Illi t-Tribunal, filwaqt li jifhem li kull operatur ikun jixtieq jimmassimizza l- ispazju li fih jopera l-istabbiliment tiegħu, ifakkar li ħadd m'għandu jippretendi b'xi dritt li għandu jagħmel dan* ***a skapitu ta' negozji oħrajn jew tal-pubbliku in ġenerali****.* ***Filwaqt li f'ċerti ċirkostanzi l-Awtorita`, wara li tagħmel id-debiti kunsiderazzjonijiet, tikkonċedi tali permessi, hemm ċirkostanzi oħra, li tenut kont tad-doveri onerużi li għandha sabiex tagħmel l-aħjar użu tal-art, tiċħad tali permessi".***

*Illi għalhekk kif jista' wieħed jasal qatt jgħid illi biċ-ċaħda tal-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita' tal-Artijiet mxiet mad-****"doveri onerużi li għandha sabiex tagħmel l-aħjar użu tal-art"?***

Illi għaldaqstant u bir-rispett dovut, il-mod u l-manjiera nel quale ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni huwa bil-wisq inġust versu d-drittijiet tal-applikanti għall-konsiderazzjoni xierqa ta' dawn l-applikazzjonijiet u dan hekk kif il-mod li ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni, tirrispekkja bil-wisq proċedura inġusta mingħajr l-ebda deliberazzjoni u aċertament li tant tgħid li tieħu l-istess Awtorita'.

Illi għalhekk u in vista tas-suesposti aggravji, l-appellant, filwaqt li jagħmel referenza għall-provi kollha ġia mressqa, u b'riserva għall-presentata ta' dawk il-provi li dan it-Tribunal iħoss opportun, ir-rikorrent bir-rispett jitlob illi dan it-Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' apppellata, datata tlieta (3) ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), u dan filwaqt illi jilqa' l-aggravji ta' dan l-appell.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fis-16 ta' Marzu, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar l-erbgħa u għoxrin ta' Frar 2022 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.

Illi l-appellant intavola applikazzjoni mal-Awtorita' esponenti numru GLA 12/2021/0828, fejn huwa għamel "Request for Consent of the Lands Authority to submit

a Development Planning Permission Application in Terms of Article 71(4) of Chapter 552 of the Laws of Malta."

Illi din it-talba ġiet rifjutata mill-esponenti stante li site in question is already leased to third party.

Illi l-appellant ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk intavola l-appell odjern.

Fatti

Illi l-appellant beda billi elenka numru ta' fatti sabiex skontu jagħti stampa ċara dwar il-post li dwaru tirrelata din l-applikazzjoni. Jinkombi fuq l-appellant jekk xejn illi jipprova dawk il-fatti elenkati minnhu.

L-Esponenti tissenjala li hija għamlet diversi konsiderazzjonijiet fl-eżaminazzjoni tagħha u għall-dan l-iskop sejra tkun qed telenka fost l-oħrajn fatti relevanti oħra u li ġew ommessi mill-appellant;

Illi fl-ewwel lok, l-esponenti tissenjala kif din l-applikazzjoni tirrelata dwar octagonal area li tinsab fi Triq Strada Merkanti ġewwa il-Belt Valletta. Tali area hija regolata skont MasterPlan li hemm għat-tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet f' din it-triq.

Illi l-esponenti dejjem irriteniet li hija għandha kull dritt li f' żona ta' daqshekk importanza tiddeċiedi li jkun hemm arranġamenti differenti, sabiex ikun hemm ri-organizzazzjoni tal-imwejjed u s-siġġijiet fiż-żona, speċjalment in vista ta talbiet li jsiru minn applikanti li jkollhom diġa konċess lilhom siti oħra fl-istess Masterplan.

Illi fil-fatt, jiġi senjalat li l-appellant diġa jgawdi minn Encroachment (żona ottagonali biswit dik li saret l-applikazzjoni odjerna fuqha) fi Strada Merkanti u liema kienet ġiet konċessa permezz ta' GLA12/2020/0509.

Illi mir-Rikors promotur jirriżulta wkoll li l-appellant, meta intavola l-applikazzjoni tiegħu 'ġie a konnoxxenza tal-fatt illi l-Awtorita' tal-Artijiet kienet għadha kemm tat no objection tagħha lill stabiliment ieħor' fuq l-istess sit illi kien qed japplika fuqu preżentament. Għaldaqstant jirriżulta kjarament li l-appellant kien ben konxju fl-istadju tal-applikazzjoni tiegħu li kien hemm terzi li applikaw fuq dan is-sit, u li inħarġet no objection fuq l-istess. Dan fih innifsu juri kif ma hemm xejn illoġiku jew irraġjonevoli fid-deċiżjoni tal-esponenti.

Illi l-esponenti ikkonsidrat il-fatt ukoll li l-appellant qajjem oġġezzjonijiet fir-rigward tal-PA04505/21 (u iġifieri l-applikazzjoni tat-terz li ġie allokat l-istess sit odjern).

Illi l-esponenti tissenjala li kif ser jiġi espost, hija għamlet dawk il-konsiderazzjonijiet kollha neċessarji u relevanti in relazzjoni ma din l-applikazzjoni. Minn qari tar-rikors promotur iżda jirriżulta li l-appellant qiegħed jittenta sabiex permezz tal-appell odjern,

jappella mid-deċiżjoni tal-esponenti ta' no objection li ingħatat lill-terzi fuq l-istess sit, aktar milli ir-rifjut li ingħata lilu stess. Dan kif sejjer ukoll jirriżulta mill-aggravji.

L-Aggravji

L-Ewwel Aggravju-

Illi permezz ta' dan l-aggravju, l-appellanti jsostni li filwaqt li l-Awtorita' issenjalat li din l-area diġa hija mikrijja lill-terzi, l-Awtorita naqset milli tgħid li l-istess terz għadu fil-proċess tal-appell mal-Awtorita' tal-Ippjanar u li għalhekk tali encroachment ma huwiex finalizzat jew in final effect.

Illi f'dan ir-rigward għalhekk jekk xejn, l-appellanti qiegħed jassumi li t-terz huwa dak l-istess persuna li preżentament għandu applikazzjoni pendenti quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar. Illi qabel kollox, dan il-fatt għandu jiġi ippruvat mill-appellant stess, anke jekk l-esponenti sejra tkun qiegħeda twieġeb fil-konfront tal-istess allegazzjoni;

Illi l-esponenti ma kellha l-ebda ħtieġa għalxiex fid-deċiżjoni tagħha telenka l-istadju li fiha tinstab xi applikazzjoni ta' xi terz ma xi awtorita' oħra, dan aktar u aktar meta kif irriżulta, l-esponenti kienet konxja li l-appellant stess kien involut b' mod dirett fil-proċess tal-Ippjanar relattiv għat-terz.

Illi l-esponenti aġixxiet b' mod korrett meta indikat li dan is-sit huwa mikri lill-terzi, u dan hekk kif in-no objection tagħha sabiex l-istess terz japplika mal-Awtorita' tal-Ippjanar kien diġa ingħata. Sussegwentament dan jista' jagħti lok għal- aspettattiva leġittima mill-esponenti favur dak it-terz. Għalhekk, tali sit kien diġa allokkat lill-istess terz.

Illi għalhekk l-Awtorita' kienet konxja li hija diġa tat no objection, u li kienet ser tkun qed tikkawża sitwazzjoni inkonsistenti li kieku approvat żewġ no-objections fuq l-istess sit. Dan aktar u aktar meta l-esponenti kienet konxja wkoll tal-fatt li l-appellant kien u għadu jgawdi minn encroachment ieħor fi Strada Merkantifti, għall-kuntrarju tat-terz.

It-Tieni Aggravju –

Illi permezz ta' dan l-Aggravju l-appellant qed jissenjala li l-esponenti naqset milli tagħmel analiżi fir-rigward ta' din l-area qabel ma hija tat no objection lit-terz, u li tali no objection ingħatat versu stabbiliment illi jopera minn distanza ferm l-bogħod.

Illi għalhekk jirriżulta biċ-ċar li dan l-aggravju ma jirrelatax mad-deċiżjoni tal-esponenti vis-a-vis din l-applikazzjoni, iżda ma' applikazzjoni ta' terz li ilha li ġiet determinata snin ilu. Dan jirriżulta kjarament mill-punti sollevati f' dan l-istess aggravju, fejn b' mod partikolari l-appellant jissenjala kontinwament kif l-esponenti m'għandhiex tikkonċedi permessi ta' din ix-xorta versu terzi li ma jkollhomx l-istabbiliment quddiem l-encroachment area mitluba.

Illi l-esponenti f'dan ir-rigward teċepixxi li tali azzjoni kif dedotta f'dan l-aggravju hija waħda preskritta u jekk xejn qiegħeda issir fuori termine, u dan in linea mal-artiklu 57 tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi oltre dan jiġi senjalat li huwa fl-aħjar amministrazzjoni tal-art, u anke tal-irwol amministrattiv tagħha, li l-esponenti tassigura li l-użu tal-istess art jiġi immassimizzat b' bilanċ bejn kull individwu privat li jista' jkollu xi interess li jagħmel użu minn dik l-art.

<u>It-Tielet Aggravju</u>
Illi l-appellant isostni li l-esponenti ma mxietx fl-aħjar interess tal-aħjar użu tal-amministrazzjoni tal- Art u dan b' referenza għall-Artiklu 7(2)(c) tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi f'dan ir-rigward l-appellant jibda billi jelenka kif il-posizzjoni tal-Awtorita' esponenti hija li qabel li jiġu deċiżi talbiet oħra fir-rigward ta' din it-Triq fil-Belt Valletta, għandhom jiġu ri-eżaminati l-imwejjed u s-siġġijiet kollha fil-konfront tal-istabilimenti l- oħra. Madankollu l-esponenti jonqsu milli jissenjalaw li tali posizzjoni ittieħdet fil-bidu tas-sena 2021, u iġifieri minn meta l-Awtorita' bdiet titmexxa minn CEO u Bord tal-Gvernaturi Ġdid. Jiġi senjalat li n-no objection lit-terz mill-esponenti ingħatat f' Novembru 2020 u għalhekk qabel ma l-Awtorita' ħadet din il-posizzjoni, u dan kif ser jiġi ppruvat.

Illi għalhekk is-sitwazzjoni mertu ta' din l-applikazzjoni ma tinkorporax biss dak elenkat mill-appellant iżda is-segwenti fost l-oħrajn;

1. *Qegħdin nitkellmu fuq l-istess Triq il-Merkanti*
2. *Qegħdin nitkellmu fuq sit li dwaru ingħatat no objection qabel is-sena 2020, u mhux xi sit li ma kien hemm l-ebda interess dwaru minn terzi.*
3. *Illi l-applikant f'dan il-każ diġa għandu encroachment quddiem l-istabbiliment tiegħu.*

Illi dan jissenjala kif mill-fatti su-elenkati jirriżulta li din l-Area hija milquta minn fatti speċi differenti għall-dawk riskontrati fil-Każ ta' Paul Lapira vs l-Awtorita tal-Artijiet (Rikors 73/2021 deċiż fis-17 ta' Jannar 2022).

Illi f' dan l-Aggravju l-appellant ma jagħti l-ebda spjegazzjoni għalxiex l-esponenti ma mexxietx fl-aħjar amministrazzjoni tal-art. L-esponenti tissenjala li dan l-aggravju bħall ta' qablu jittenta appell minn deċiżjoni f' konfront ta' terz li ilha li ittieħdet is-snin. Li kieku stess, l-appellant iddikjara li huwa aggravat mid-deċiżjoni odjerna u mhux minn xi deċiżjoni oħra.

Illi madankollu dan ma jipprekludi qatt lill-esponenti li tkompli bl-eżerċizzju ta' ri-organizzazzjoni tat-triq imsemmija, u fil-fatt id-deċiżjoni odjerna tikkombaċa mal-istess eżerċizzju.

Ir-Raba' Aggravju

Illi permezz ta' dan l-aggravju l-appellant jissenjala li bin-nuqqas ta ħsieb u konsiderazzjoni l-Awtorita' qiegħeda iċċaħħad lill-esponent milli jimmasimizza l-operat tiegħu.

Illi l-esponenti tissenjala fl-ewwel lok li ma huwiex xi dritt sagro sant li persuna tiġi konċessa xi encroachment f' xi żona partikolari jew oħra. Di fatti, fiċ-ċirkostanzi odjerni l-esponenti kellha għażla u dan fis-sens li jew tkompli tagħti no objections fuq sit li diġa ngħataw no objections fuqu jew b' kawtela tirrifjuta milli tagħti no objections ulterjuri meta hija diġa tinsab konxja tas-sitwazzjoni fuq is-sit, u l-proċess ta' ri-organizzazzjoni fl-istess.

Illi oltre dan u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi senjalat li kull persuna tista' titlob encroachment fuq kwalunkwe art amministrata mill-esponenti u li ma hemm l-ebda projbizzjoni li ħanut minn triq japplika f' oħra, b' mod speċjali meta tali ħanut jinsab qrib ħafna ta' triq ben magħrufa għall-aspett kummerċjali. L-Esponenti trid issib bilanċ bejn it-talbiet kollha li tirċievi, ikunu mingħand min ikunu.

Illi hawnhekk ukoll jirriżulta li l-appellant qiegħed jittenta jappella u jattakka d-deċiżjoni ta' no objection li ingħata li t-terz u mhux mill-applikazzjoni li ppreżenta l-appellant. F' dan is-sens ukoll titqajjem l-eċċezzjoni sollevata mill-esponenti fit-tieni aggravju.

*Illi l-esponenti taqbel li huwa fid-dover tagħha li tassigura li jsir l-**__aħjar użu tal-art__**. Madankollu, l-appellant jipprova jekwivalixxi tali dover ma' konsiderazzjoniijiet rigward l-operat tal-istabilliment kummerċjali tiegħu, konsiderazzjoni li żgur ma taqax fin-nozzjoni tal-aħjar użu tal-art.*

Illi kif ġja ġie stabbilit, jekk xejn, l-appellant diġa qiegħed igawdi mill-użu ta' art pubblika għall-benefiċċju kummerċjali tiegħu.

Illi għalhekk, ma hemm xejn inġust jew li jmur kontra d-dettami tal-liġi fid-deċiżjoni odjerna. L-esponenti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha rilevanti, inkluż, u mhux biss, is-sitwazzjoni tal-octagonal area innifisha, id- deċiżjonijiet preċedenti rigward l-istess, u kif ukoll is-sitwazzjoni preżenti fi Strada Merjkanti u l-proċessi li l-esponenti qiegħeda teżerċita fir-rigward tal-istess triq sabiex tassigura l-aħjar użu tal-istess.

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrent appellanti, u dan bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrent appellanti.

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 3 ta' Frar 2022 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu għal *"request for consent of the Lands Authority to submit a development permission application in Terms of Article 71 (4) of Chapter 552 of the Laws of Malta"* kienet rifjutata għas-segwenti raġunijiet, u ċioe`:

"site in question is already leased to 3rd party"

Illi mill-provi mressqa jirriżulta illi t-terz li għalih qiegħda ssir referenza huwa l-operatur tal-istabbiliment "Sesame" li jinsab fi Triq it-Teatru l-Antik, il-Belt Valletta.

Illi għall-aħjar intendiment taċ-ċirkostanzi ta' dan l-appell, it-Tribunal se jagħmel elenku tal-fatti, u ċioe`:

1. Skont il-*case officer report* esebit a fol. 60 jirriżulta illi r-rikorrent diġa` għandu permess ta' *encroachment* fuq *parcel* biswit il-*parcel* in kwistjoni, liema *encroachment* ġie konċess fis-26 ta' Novembru 2020 pero`, skont dak relatat fit-trattazzjoni orali mid-difensur tar-rikorrent, dan il-permess huwa fir-rigward ta' stabbiliment differenti minn dak odjern;
2. Fl-20 ta' Novembru, 2020, l-operaturi ta' Sesame ssottomettew applikazzjoni mal-Awtorita` intimata rigward il-*parcel* in kwistjoni sabiex l-Awtorita` intimata tagħti n-*no objection* tagħha sabiex ikunu jistgħu jipproċedu b'applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar;[1]
3. Fil-11 ta' Diċembru, 2020, l-Awtorita` tat in-*no objection* tagħha għat-talba ta' Sesame u dan minkejja li fil-*case officer report* esebit a fol. 68 ġie rrimarkat li kien hemm **applikazzjoni oħra rigward l-istess *parcel*, liema applikazzjoni kienet tirrigwarda stabbiliment li kien sitwat fi Triq il-Merkanti, Valletta.** Fl-istess *case officer report* ġie rrimarkat ukoll illi l-istabbiliment Sesame kien diġa jgawdi minn permess ta' *encroachment* ieħor mal-faċċata tiegħu;
4. Fis-27 ta' Lulju, 2021, ir-rikorrent issottometta applikazzjoni sabiex jipproċedi b'applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar fir-rigward tal-*parcel* in kwistjoni;[2]

---

[1] A fol. 66
[2] A fol. 56

5. Fl-1 ta' Diċembru, 2021, l-operaturi ta' Sesame kisbu permess mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar rigward l-iżvilupp mitlub fuq il-*parcel* in kwistjoni u dan kif jirriżulta mill-*case officer report* a fol. 78;
6. Fis-17 ta' Diċembru, 2021, l-operaturi ta' Sesame ipproċedew b'applikazzjoni sabiex jingħataw *encroachment* fuq il-*parcel* in kwistjoni;[3]
7. Mill-*case officer report* li ġie redatt fir-rigward tal-applikazzjoni msemmija f'punt 6, ġie rrimarkat is-segwenti ***"There are another 2 applications for this site in question (GLA 12/2021/0828[4] & GLA 12/2021/0875);***
8. Permezz ta' deċiżjoni mhux datata l-Awtorita` intimata laqgħat l-applikazzjoni ta' Sesame għal *encroachment* tal-*parcel* in kwistjoni;[5]
9. Permezz ta' ittra datata 1 ta' Jannar, 2022, l-Awtorita` intimata ħarġet konċessjoni ta' *encroachment* fuq il-*parcel* in kwistjoni favur l-istabbiliment Sesame;[6]
10. Fit-3 ta' Frar, 2022, l-Awtorita` intimata ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrent li permezz tagħha ma tagħtux in-*no objection* tagħha sabiex jipproċedi mal-Awtorita` tal-Ippjanar u dan stante li l-istess *parcel* kien mikri lil terzi.[7]

Illi minn dan il-kwadru tal-fatti jirriżulta illi kemm ir-rikorrent u kemm it-terz (Sesame) diġa' huma fil-pussess ta' permess ta' *encroachment* biswit l-istabbiliment rispettiv tagħhom, pero` filwaqt li Sesame għandu żewġ (2) permessi ta' *encroachment* rigward l-istess stabbiliment, wieħed quddiem l-istabbiliment tiegħu fi Triq it-Teatru l-Antik, Valletta u ieħor fi Triq il-Merkanti, Valletta, ir-rikorrent għandu permess ta' *encroachment* fir-rigward ta' stabbiliment separat fi Triq il-Merkanti, Valletta, pero` biswit l-istabbiliment li fir-rigward tiegħu talab in-*no objection* tal-Awtorita` intimata sabiex jipproċedi b'applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex ipoġġi mwejjed u siġġijiet f'*parcel* li jiġi quddiem l-istess stabbiliment.

Ikkunsidra:

Illi l-Awtorita` intimata għandha d-dmir u d-dritt li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli. Illi jirriżulta illi fi Triq il-Merkanti,

[3] A fol. 74
[4] Din hija l-applikazzjoni tar-rikorrent
[5] A fol. 80
[6] A fol. 83
[7] A fol. 8

Valletta jeżisti *masterplan* fejn ġie maħsub l-iżvilupp tad-diversi *parcels* li hemm fl-istess triq, u ċioe` l-allokazzjoni tal-istess *parcels* favur numru ta' stabbilimenti sabiex ipoġġu numru ta' mwejjed u siġġijiet. Illi ladarba jirriżulta illi hemm dan il-*master plan,* ċertament l-Awtorita` intimata għandha teżerċita d-diskrezzjoni tagħha għal-allokazzjoni tal-imsemmija *parcels* bl-ahjar mod possibbli u b'mod raġjonevoli. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal din id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata b'kawtela in vista tan-numru ta' rikjesti li qed ikun hemm għall-allokazzjoni tal-imsemmija *parcels.* Fil-fehma tat-Tribunal dawn il-*parcels* għandhom jiġu distribwiti b'mod ekwu bejn id-diversi stabbilimenti li hemm fl-istess triq. Illi għalhekk jekk stabbiliment jiġi konċess spazju fl-istess triq, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, qabel jingħata t-tieni konċessjoni, l-Awtorita` trid toqgħod ferm kawta li ma toħloqx żbilanċ fid-distribuzzjoni ugwali ta' art pubblika lid-diversi interessi li hemm fl-istess triq. Illi filwaqt li dan it-Tribunal, kif għamel diversi drabi, jisħaq illi ebda operatur ma jista' jippretendi b'xi dritt divin li jista' jestendi l-operat tiegħu għal fuq l-art pubblika, liema art allura tkun qiegħda titnaqqas mill-godiment tal-pubbliku in ġenerali, jekk l-Awtorita` tkun tal-fehma illi għandha tikkonċedi tali permessi versu ħlas, allura hija trid tara li d-distribuzzjoni tkun waħda ekwa, ġusta u versu korrispettiv li jirrifletti ċ-ċaħda tal-art pubblika għall-interessi privati.

Illi t-Tribunal josserva illi fil-każ in kwistjoni l-affarijiet ma seħħewx eżattament b'dik it-trasparenza li wieħed jippretendi minn Awtorita` pubblika. Dan qiegħed jingħad għaliex l-Awtorita` kellha quddiemha:

1. applikazzjoni ta' operatur li diġa kellu permess ta' *encroachment* quddiem l-istabbiliment tiegħu,
2. l-istess operatur issottometta t-tieni applikazzjoni rigward l-istess stabbiliment li ma kinitx eżattament quddiem l-istess stabbiliment, iżda ftit metri 'l bogħod u trid iddur kantuniera,
3. fil-mument tal-applikazzjoni tiegħu kien hemm applikazzjoni oħra fuq l-istess *parcel.*

Fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal josserva li ma ġie pprovdut bl-ebda spjegazzjoni raġjonevoli kif l-istess Awtorita` għaddiet biex tat in-*no objection* tagħha lill-operatur tal-istabbiliment Sesame. Lanqas dan it-Tribunal ma jista' jifhem kif, wara li l-istess operatur ġab il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar, minkejja li kien hemm żewġ applikazzjonijiet oħra fuq l-istess *parcel*, l-Awtorita` pproċediet billi tat permess ta' *encroachment* li stranament ġie komunikat lill-applikant permezz ta' ittra datata **1 ta' Jannar, 2022**, u ċioe` f'jum ta' festa pubblika[8]. Lanqas ma jista' jifhem kif l-Awtorita`, qabel tat il-permess ta' *encroachment* ma ċċekjatx jekk kienx

[8] A fol. 83

sar xi appell mid-deċiżjoni tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, kif fil-fatt jirriżulta li sar.

Illi għalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-proċess li wassal għall-għoti tal-permess ta' *encroachment* lill-operatur ta' Sesame huwa wieħed b'diversi nuqqasijiet. Illi madankollu, anke jekk konxja tal-istess nuqqasijiet, l-Awtorita` ma ħadet ebda azzjoni konkreta biex tirrevoka l-istess permess u tgħid biss li qiegħda tistenna l-eżitu tal-appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. It-Tribunal jirrileva illi indipendentement mill-proċess tal-ippjanar, l-Awtorita` intimata hija awtorita` awtonoma u l-ebda awtorita` oħra m'għandha fil-mansjoni tagħha l-amministrazzjoni tal-art pubblika. Kwindi l-proċess amministrattiv dwar jekk għandhiex tikkonċedi jew le art pubblika lill-privat huwa separat u distint minn kwalunkwe deċiżjoni li tista' tasal għaliha l-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Illi għalhekk, nonostante li t-Tribunal mhux qiegħed jirrevedi d-deċiżjoni li saret fil-konfront tat-terz, kien neċessarju li t-Tribunal jevalwa l-*iter* li ħadu ż-żewġ applikazzjonijiet għaliex il-mod kif ġew proċessati jinċidi fuq il-mertu ta' dan l-appell. U kwindi, filwaqt li dan it-Tribunal jaqbel illi r-rikorrent ma jistax iressaq appell mid-deċiżjoni tal-għoti ta' *encroachment* lil Sesame, madanakollu dan it-Tribunal ma jista' qatt jinjora dak li ġara biex ġie konċess l-istess *encroachment* għaliex għandu rilevanza għad-deċiżjoni li ttieħdet fil-konfront tar-rikorrent.

It-Tribunal josserva illi filwaqt li r-raġuni mogħtija fid-deċiżjoni appellata, fiha nnifisha mhix waħda irraġjonevoli jew inveritjiera, u dana għaliex fil-verita` l-*parcel* in kwistjoni ġie konċess favur terz, dan it-Tribunal iħoss li kien hemm nuqqas amministrattiv serju kif ġiet proċessata l-applikazzjoni tat-terz, u dan għaliex nonostante li f'żewġ *case officer reports* ġie rrimarkat li kien hemm applikazzjonijiet oħra, xorta waħda ngħatat il-konċessjoni u dan meta l-istess stabbiliment kien diġa' jgawdi minn *encroachment* fuq art pubblika. B'danakollu, dan it-Tribunal mhux qiegħed bl-ebda mod jgħid illi l-*parcel* in kwistjoni messu ġie konċess favur ir-rikorrent. Dan jiddependi mill-*policies* li l-Awtorita` intimata qiegħda tħaddem fir-rigward ta' *encroachments* fi Triq il-Merkanti, Valletta, fejn, milli fehem dan it-Tribunal, hemm multipliċita` ta' talbiet għal permessi ta' *encroachment.*

Illi għaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal iqis li r-raġuni mogħtija mill-Awtorita` intimata hija waħda essenzjalment valida għaliex fil-verita` s-sit ġie konċess lil terzi, madanakollu isib li l-proċess tal-istess konċessjoni lit-terz kien wieħed li kellu ċerti nuqqasijiet kif elenkati iktar 'il fuq. Illi t-Tribunal jirrileva illi kif dejjem issostni l-Awtorita` intimata, u fil-fatt hekk hu, permess ta' *encroachment* jista' jiġi revokat fi kwalunkwe ħin u

għalhekk l-istess Awtorita` għandha kull opportuntia` li tirrimedja għal kwalunkwe nuqqas li seta' sar.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, filwaqt li qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata, jistieden lill-Awtorita` intimata sabiex tieħu in konsiderazzjoni dak li ntqal fil-korp ta' din is-sentenza sabiex tirrevedi kwalunkwe nuqqasijiet amministrattivi li seta` kien hemm li wasslu għad-deċiżjoni appellata.

Spejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

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

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur