MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

28 ta' Novembru, 2022

Rikors Numru 44/2022

Pamela Baldacchino

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Pamela Baldaccino** ippreżentat fis-26 ta' Mejju, 2022, li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:-

1. *Illi r-rikorrenti, issottomettiet applikazzjoni "Request for tables and chairs; site at 29, Merchant Street, Valletta" applikazzjoni numru GLA12/2021/0917;*

2. *Illi l-applikazzjoni sottomessa mir-rikorrenti lill-Awtorita' tal-Artijiet ġiet rifjutata permezz ta' ittra mibgħuta mill-istess Awtorita' tal-Artijiet datata 16 ta' Mejju, 2022, annessa u mmarkata Dok PB1 peress li:-*

    a. *'Applicant already occupies a similar concession in Merchant Street, Valletta, which is the subject of multiple requests from the adjacent catering establishment. The Lands Authority cannot accede to the request, in the interests of providing an equitable share of the available spaces to as large a number of establishments as possible.*
    b. *The Authority is also aware that you are illegally occupying a larger extent than that indicated as per encroachment permit TC0009-19. As such you are being here ordered to vacate from the illegally occupied area within thirty days. Further legal action will be taken unless this order is adhered to.*

3. *Illi r-rikorenti ħasset ruħha aggravata minn din id-deċiżjoni u għalhekk qiegħda tinterponi dan l-umli appell lil dan l-Onorabbli Tribunal ai termini tal-Artikolu 57 tal-Att Dwar l-Awtorita' tal-Artijiet, Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Aggravji

4. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti qed teċepixxi n-nullita tad-deċiżjoni, stante li d-deċiżjoni hi fuq applikazzjoni għal tables and chairs, liema deċiżjoni tagħti dritt ta' appell. Iżda t-tieni raġuni għaċ-ċaħda fl-ittra mill-Awtorita tal-Artijiet, hija kwistjoni mertu ta' enforcement se mai u mertu ta' deċiżjoni oħra li r-rikorrenti għandha jkollha d-dritt li tappella għaliha b'mod separat u dan bla preġudizzju għall-fatt li r-rikorrenti qed tiċħad l-alleggazzjoni ta' xi aġir illegali da parti tagħha;*

5. *Illi għalhekk, it-tieni raġuni għaċ-ċaħda hija għal kollox mhux f'postha u m'għandha x'taqsam xejn mal-mertu tad-deċiżjoni fuq l-applikazzjoni tar-rikorrenti*

6. *Illi inoltre l-ewwel raġuni, u ċioe "Applicant already occupies a similar concession in Merchant Street, Valletta, which is the subject of multiple requests from the adjacent catering establishment. The Lands Authority cannot accede to the request, in the interests of providing an equitable share of the available spaces to as large a number of establishments as possible" ma tilħaqx it-tragward stabilit fil-prassi ġudizzjarja dak ta' 'duty to give reasons', stante li ma tagħtix informazzjoni fuq x'applikazzjonijiet oħra hemm pendenti fuq is-sit li fuqu qed issir l-applikazzjoni.*

7. *Illi l-Awtorita tal-Artijiet ma tikkwotax policy fir-raġuni ta' rifjut li trendi applikant mhux eleġibbli sabiex jieħu permess ta' encroachment ġaladarba ikun diġa pussessur ta' permess ta' encroachment ieħor;*

8. *Illi għalekk dan in-nuqqas ta' informazzjoni jpoġġi r-rikorrenti fi żvantaġġ sabiex tiddefendi ruħha bl-aħjar mezzi possibli;*

9. *Illi l-applikazzjoni li fuqha qed isir dan l-appell hija riżultanti u konsegwenti għall-applikazjoni oħra u preċedenti li saret mill-istess rikorrenti fuq l-istess sit, referenza GLA128/2019/0201, 'An application for no objection for the placement of external dining tables and chairs on Merchant street Valletta at Hexagon cell outside 'That Amore, Merchant street, Valletta as per attached signed and stampled plans'.*

10. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet kienet approvat din l-applikazzjoni kif ser jiġi mmuri tul dawn l-proeċduri.*

11. *Illi f'din l-approvazzjoni kienet l-Awtorita tal-Artijiet stess li niżlet waħda mill-kundizzjonijiet għandha tkun li 'The Application reqires an encorachment permit for the application to be completed'.*

12. *Illi iżda meta r-rikorrenti marret sabiex tottjeni dan l-encroachment mill-istess Awtorita' intimata, l-Awtorita ċaħdet din it-tieni applikazzjoni mertu tal-appell odjern*

13. *Illi għalhekk inħolqot aspettativa leġittima fir-rikorrenti li a bażi tagħha mhux biss saru ċertu spejjeż u investimenti iżda anke ċertu deċiżjonijiet strateġiċi għan-negozju;*

14. *Illi d-deċiżjoni meħuda minn dan l-Onorabbli Tribunal fil-15 ta' Ġunju, 2020, rikors Numru 117/2019, Jeffrey Friggieri vs L-Awtorita` tal-Artijiet, it-Tribunal kien irrileva s-segwenti:*

    a. *'Illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, ir-rikorrent kien indott u l-predeċessur tal-Awtorita` tah x'jifhem, illi jekk jottjeni l-permessi neċessarji, allura jkun baqa' biss li jiġi finalizzat proċess ammistrattiv u mhux li seta' eventwalment ma jingħatax il-permess. Inkella x'sens għandha n-no objection in principle? Ma jagħmilx sens li l-Awtorita` intimata tagħti n-no objection in principle, l-applikant jidħol fi spejjeż mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jottjeni permess u mbagħad jerġa' jmur bl-istess fatti u ċirkostanzi għand l-Awtorita` intimata u jsib ma' wiċċu bieb magħluq. It-Tribunal huwa tal-opinjoni illi d-deċiżjoni tan-no objection in principle toħloq aspettativa leġittima da parti tal-applikant li jekk ma jinbidel xejn mill-fatti sottomessi quddiem l-Awtorita` allura ikun hemm stennija illi l-Awtorita` tapprova dak li ma kellhiex oġġezzjoni fuqu fil-prinċipju.*

15. *Illi inoltre l-Awtorita' tal-Artjiet kellha l-obbligu li tiddeċiedi skont il-fatti quddiemha u li ċioe li fil-mument tal-applikazzjoni ma kien hemm l-ebda permess ieħor ta' encroachment fuq is-sit in kwistjoni, u għalhekk l-Awtorita' tal-Artijiet setgħet tikkonċedi dan il-permess u se mai stante n-natura ta' permess ta'encroachment tirtirah ġiala darba jkun hemm applikazzjonijiet li setgħu jirriżultaw aktar idonei;*

16. *Illi l-esponenti tirriserva d-dritt li tipprovdi aggravji ulterjuri matul dawn il-proċeduri;*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, r-rikorrenti ġġib dan ir-rikors a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi aggravji ulterjuri waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri, filwaqt li titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex tirrevoka id-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet mogħtija nhar is-16 ta' Mejju, 2022, u tordna l-Awtorita tal-Artijiet sabiex toħroġ l-Encroachment Notice hekk kif indikat fil-applicazzjoni GLA12/2021/0917 dan skont dawk il-provvedimenti kollha li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu li huma xierqa.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fl-14 ta' Ġunju, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

> *Illi l-appellanta issottometiet applikazzjoni mal-esponenti bin-numru GLA12/2021/0917 "Request for tables and chairs; site at 29, Merchant Street, Valletta"*
>
> *Illi dik it-talba ġiet rifjutata minħabba;*
>
> a) *Applicant already occupies a similar concession in Merchant Street, Valletta, which is the subject of multiple requests from the adjacent catering establishment. The Lands Authority cannot accede to the request, in the interests of providing an equitable share of the available spaces to as large a number of establishments as possible.*
>
> b) *The Authority is also aware that you are illegally occupying a larger extent that that indicated as per encroachment permit TC0009-19. As such you are bing here ordered to vacate from the illegally occupied area within thirty days. Further legal action will be taken unless this order is adhered to.*
>
> *Illi ir-rikorrenti ħasset ruħha aggravata minn din id-deċiżjoni u interponiet dan l-umli appell, konsistenti minn diversi aggravji u liema ser jiġu indirizzati kif ġej;*
>
> 1. *(Aggravju Rikorrenti Paragrafu 4)*
> *Illi r-rikorrenti qiegħeda teċepixxi in-nullita ta' deċiżjoni stante li l-Awtorita' fid-deċiżjoni tagħha ordnat it-tneħħijja ta' mwejjed u siġġijiet li tqiegħedu illegalment u mingħajr l-ebda permess mill-appellanta fuq is-sit li qiegħeda preżentament tapplika fuqu.*
>
>   *Illi l-esponenti tindika li ma hemm xejn fl-istess dedeċiżjoni li jista jwassal għan-nullita tal-istess. Huwa l-obbligu tal-esponenti li tagħmel dawk il-konsiderazzjonijiet kollha neċessarji fil-vetting ta' applikazzjonijiet ta' dan it-tip. Oltre dan, tali eżerċizzju irid isir ukoll fit-termini tal-obbligi imposti mill-leġislatur fuq l-istess esponenti, u senjatament l-aħjar amministrazzjoni tal-art.*
>
>   *Illi oltre dan, il-fatt li l-esponenti tat struzzjoni lill-applikanti sabiex tieqaf milli tkompli tabbuża minn art proprjeta' pubblika, bl-ebda mod ma jċaħħad lill-istess applikanta milli tappella mill-istess deċiżjoni.*
>
>   *Illi fil-fatt, it-tieni raġuni ta' rifjut ma kinietx xi ordni ta' żgumbrament, iżda struzzjoni li biha l-Awtorita' tat lill-applikanti sabiex tieqaf milli twettaq tali illegalita'.*
>
> 2. *(Aggravju Rikorrenti Paragrafu 5)*
> *Illi oltre dan, bl-ebda mod ma jirriżulta li t-tieni raġuni ta rifjut ma hijiex f' postha. Jirriżulta ċar li l-applikanta ħadet il-liġi b' idejha, f' dan illi mingħajr l-ebda permess qabdet u poġġiet imwejjed u siġġijiet fuq sit li issa qiegħeda tapplika fuqu. Sitwazzjoni fejn jekk xejn, tali talba qiegħeda issir sabiex illegalita kontinwament in vigore tiġi reża korretta u skont il-liġi bil-*

permessi meħtieġa, senjatament b' din l-applikazzjoni.

3. *(Aggravju Rikorrenti Paragrafu 6)*
Illi l-esponenti tissenjala li l-ewwel raġuni ta' rifjut hija waħda ben motivata u li tilħaq il-prassi ġudizzjarja tad- 'duty to give reasons' kif meħtieġ. Jekk xejn, jiġi senjalat li tant li din il-prassi ġiet sodisfatta li l-appellanti ressqu 13 il-Aggravju, b' diversi ibbażati fuq din l-istess raġuni ta rifjut. Illi aktar minn hekk, ir-raġuni mogħtija hija ċara fid-diċitura, fl-intenzjoni u l-kunsiderazzjonijiet tal-Awtorita sabiex waslet għar-rifjut tagħha.

4. *(Aggravju Rikorrenti Paragrafu 7)*
Illi l-esponenti tissenjala li r-raġuni ta' rifjut hija ibbażata fuq dak li trid il-liġi, u ċoe li tamministra art pubblika bl- aħjar mod possibli. Ir-raġunijiet ta' rifjut stess jelenkaw b' liema mod dan qed jiġi applikat fil-każ odjern; (i) li jiġi provdut 'an equitable share' u li (ii) ma jiġi ittollerrat l-ebda abbuż fuq art tal-Gvern.

5. *(Aggravju Rikorrenti Paragrafu 8)*
Illi jiġi rilevat li ma kien hemm l-ebda nuqqas ta' informazzjoni kif qed tallega l-appellanta, u dan anke kif ser jiġi ippruvat fil-mori. Oltre dan, l-appellanta dejjem kellha l- possibilta' li titlob għal-aktar informazzjoni, u li iżda madankollu għadha sa issa stess ma għamlet l-ebda talba f' dan is-sens. Dan qiegħed jiġi senjalat anke in vista ta' deċiżjonijiet ta' dan l-Onorabbli Tribunal f' dan ir-rigward.

6. *(Aggravji rikorrenti Paragrafi 9 sa 14)*
Illi filwaqt li jirriżulta li huwa minnhu li l-esponenti tat in-no objection tagħha fl-applikazzjoni bin-numru GLA12B/2019/021, hija tissenjala u tirritjeni li tali no objection ma huwiex xi fait accompli kif qed tissenjala l-appellanti, u dan jirriżulta mid-diċitura tal-istess, fejn hemm kjarament indikat li l-esponenti trid tkompli 'processing the request'. Dan ikompli jiġi konfermat ukoll mill-fatt li l-Awtorita esponenti fost l-oħrajn indikat li hija fl-ebda lok ma tista tinżamm responsabbli għall xi spejjeż relatati mat-talba għall-permessi mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Dan jirrifletti l- fatt li dan il-permess bl-ebda mod ma huwa xi garanzija li jingħata l-encroachment permit innifsu.

Illi dan kollu jiġi senjalat fid-dawl tal-aggravju appellanti fis-sens li inħolqot xi aspettattiva leġittima. Di fatti, l-esponenti tkompli tissenjala f' dan ir-rigward kif;

i) *Il-fatti u ċ-ċirkostanzi fir-rigward tal-aplikazzjoni u l-art li qiegħeda issir it-talba fuqha inbiddlu, u dan kif ser jiġi ippruvat fil-mori.*

ii) *Illi l-appellanta abbużat mill-art li hija applikat fuqha u baqgħet tagħmel dan fil-mori tal-applikazzjoni.*

iii) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kwalunkwe aspettattiva leġittima eżistenti għandha tittieħed in konsiderazzjoni fl-eżerċizzju diskrezzjonali tal-esponenti. Diskrezzjoni li għandha isservi f' bilanċ li jieħu akkont id-dmir tal-Awtorita sabiex tosserva l-interess pubbliku. Interess publiku li qatt ma huwa statiku u li jista jkun f'*

kunflitt dirett ma' kwalunkwe aspettattiva leġittima li tista' tkun eżistenti. Ir-rifjut huwa ibbażat fuq dan l-interess pubbliku dinamiku u li inbidel miż-żmien tal-għoti tan-no objection saż-żmien li fih saret l-applikazzjoni GLA12/2021/0917.

7. *(Aggravju Rikorrenti Paragrafu 15)*
   Illi f' dan ir-rigward l-esponenti tissenjala li hija iddeċidiet skont il-fatti in vigore fiż-żmien meta hija kienet qiegħeda tikkonsidra l-applikazzjoni odjerna; senjatament l-applikazzjoni GLA12/2021/0917 li ġiet intavolata mal-Awtorita' esponenti fi Frar ta' din is-sena (2022). Illi ċertament ma kienx ikun għaqli dak propost mill-appellanti, u iġifieri li jiġi konċess l-encroachment u irtirat la jkun hemm applikazzjonijiet aktar idonei (f' dan il-każ irtirat immedjatament wara li jiġi konċess stante li l-Awtorita' diġa ġiet rinfaċċjatha b'applikazzjonijiet oħra).

8. *(Aggravju Rikorrenti Paragrafu 16)*
   Illi l-esponenti tirriserva li twieġeb ulterjorament skont il-ħtieġa f' każ li jitressqu aggravji ġodda u dan diment li tali aggravji jitressqu fit-termini stipulati mill-Liġi. L-Esponenti minn issa toġġezzjona li jitressqu kwalunkwe aggravji ġodda wara l-għeluq tal-provi tal-partijiet.

Illi finalment, u mingħajr preġudizzju għall dak kollu suespost, l-esponenti tirreferi għat-tieni parti tat-talba rikorrenti u tissenjala li din it-talba fi kwalunkwe każ ma tista qatt tintlaqa' minn dan l-Onorabbli Tribunal, u dan stante li din it-talba hija intiża sabiex l-Onorabbli Tribunal jissostitwixxi id-diskrezzjoni tal-esponenti.

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

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 16 ta' Mejju, 2022, li permezz tagħha ġiet infurmata li l-applikazzjoni tagħha għal *encroachment permit* fuq art pubblika ġewwa Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta kienet ġiet rifjutata għas-segwenti raġunijiet, u ċioe`:

a) *Applicant already occupies a similar concession in Merchant Street, Valletta, which is the subject of multiple requests from the adjacent catering*

establishment. The Lands Authority cannot accede to this request, in the interests of providing an equitable share of the available spaces to as large a number of establishment as possible.

b) *The Authority is also aware that you are illegally occupying a larger extent than that indicated as per encroachment Permit TC009_19. As such you are hereby being ordered to vacate from the illegally occupied area within thirty days. Further Legal Action will be taken unless this order is adhered to.*

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. 30 jirriżulta illi r-rikorrenti diġa` għandha permess ta' *encroachment* fuq *parcel* biswit il-*parcel* in kwistjoni, liema *encroachment* ġie konċess wara li r-rikorrenti ġabet permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar.
2. Fil-15 ta' Diċembru, 2020, ir-rikorrenti kisbet permess ieħor mingħand l-Awtorita` ta' l-Ippjanar għal *"proposed extension of outdoor catering area Class 4D on pubic open space comprising of tables, chairs and demountable covering umbrellas"* għal liema proposta l-Awtorita` intimata kienet preċedentement tat in-*no objection* tagħha sabiex tkun tista' tipproċedi bl-istess applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar[1];
3. Sussegwentement ir-rikorrenti pproċediet biex titlob *encroachment permit* lill-Awtorita` intimata, liema talba ġiet rifjutata u hija l-mertu tal-appell odjern.

Ir-rikorrenti xehdet li hija l-proprjetarja tal-ħanut "That's Amore" li jinsab fi Triq il-Merkanti, l-Belt Valletta u hija ħasset li kellha tapplika għat-tieni konċessjoni peress li kien hemm diversi stabbilimenti li kellhom iktar minn "kaxxa waħda", u dan b'referenza għad-diversi *parcels* li hemm tul Triq il-Merkanti. Tispjega għalhekk li talbet lill-Awtorita` intimata biex tagħtiha l-kunsens tipproċedi mal-Awtorita` tal-Ippjanar u dan il-kunsens inħareġ fis-6 ta' Frar 2020. Spjegat li wara li l-Awtorita` tal-Ippjanar ħarġet il-*full development permit* hija ħallset ħdax-il elf ewro (€11,000) biex tagħmel tajjeb għat-telfien ta' nuqqas ta' parkeġġ. Tispjega li sussegwentement pproċediet biex titlob l-*encroachment permit*, bit-talba tagħha tiġi rifjutata. In oltre tispjega li matul il-proċess quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar, l-istess Awtorita` vverifikat li ma kien hemm l-ebda applikant ieħor fuq il-*parcel* in kwistjoni. Żiedet illi hija kienet għamlet spejjeż konsiderevoli wara l-ħruġ tal-permess ta' żvilupp u dwar dan esebiet prospett li jinsab a fol. 112 *et sequitur*.

[1] A fol. 64

Ir-rappreżentant tal-Awtorita` intimata, Antonia Farrugia, xehdet ili fuq il-*parcel* mertu tal-applikazzjoni tar-rikorrenti ma kinitx ġiet sottomessa applikazzjoni da parti ta' terzi bejn Frar, 2020, u Mejju, 2022, b'dana pero` illi l-Awtorita` intimata irċeviet diversi applikazzjonijiet għal *parcels* oħra fl-istess triq. Spjegat ukoll illi l-uniku stabbilimenti li għandhom konċess iktar minn *parcel* wieħed fi Triq il-Merkanti, Valletta huma s-Suq tal-Belt, li għandu konċessjoni ta' tliet *parcels* lil tliet stabbilimenti indipendenti minn xulxin, u l-istabbilment La Sfoglia, li pero` ngħataw lil żewġ applikanti differenti. Hija spjegat ukoll li l-Awtorita` intimata ħadet diversi deċiżjonijiet fejn irrifjutat talbiet simili għal dawk tar-rikorrenti.

Fiona Sayan, *Manager* mal-Awtorita` intimata, stqarret illi minn din is-sena l-Kap Eżekuttiv iddeċieda li biex jingħata ċans lil iktar stabbilimenti jkollhom *outside catering area*, ma kienx se jiġi konċess iktar minn *encroachment permit* wieħed lil kull stabbiliment. Tispjega li għalkemm meta kien hemm il-Kap Eżekuttiv preċedenti ma kellhomx din id-direzzjoni, dak iż-żmien ma kienx hemm daqstant applikazzjonijiet fi Triq il-Merkanti bħal ma daħlu f'din l-aħħar sena.

Ix-xhud spjegat ukoll illi apparti r-raġuni tar-rifjut, l-Awtorita` indikat lir-rikorrenti li kienet konxja li qed tuża art pubblika meta ma kellhiex permess tagħmel dan u dan kien qiegħed isir sa minn qabel l-Awtorita` tat in-*no objection* tagħha għat-tieni *parcel.*

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel aggravju r-rikorrenti tissottometti li d-deċiżjoni appellata hija nulla stante li barra r-raġuni għar-rifjut, hemm ordni ta' infurzar sabiex ir-rikorrenti tivvaka *parcel* ta' art pubblika fi Triq il-Merkanti, Valletta li m'għandha ebda titolu fuqu. Illi għalkemm it-Tribunal huwa tal-fehma illi ż-żewġ deċiżjonijiet kien ikun aħjar kieku ġew separati u komunikati permezz ta' ittri differenti, madanakollu dan ma jġibx in-nullita` tad-deċiżjoni appellata, anke għaliex Ordni ta' Żgumbrament ċertament għandha tieħu forma proċedurali differenti minn sempliċement kontenuta f'ittra bħal dik mibgħuta mill-Awtorita` intimata. Illi t-Tribunal ifakkar li l-Awtorita` għandha dmir li tara li l-użu tal-art pubblika ma jiġix abbużat u kwindi ma jsib xejn ċensurabbli li l-istess Awtorita` tiġbed l-attenzjoni u tieħu azzjoni fuq kwalunkwe illegalita` li tista' tkun a konoxxenza tagħha.

Illi permezz tat-tieni aggravju, r-rikorrenti tgħid illi r-raġuni mogħtija għar-rifjut tal-applikazzjoni tagħha ma tilħaqx it-tragward stabbilit fil-prassi ġudizzjarja ta' "duty to give reasons" u dan stante li r-rikorrenti ma ġietx fornita b'informazzjoni dwar x'applikazzjonijiet oħra hemm pendenti fuq is-sit in kwistjoni. Illi t-Tribunal iqis li r-rikorrenti fehmet sew ir-

raġuni tar-rifjut tant li ressqet numru mdaqqas ta' aggravji msejsa fuq l-istess raġunijiet mogħtija fid-deċiżjoni appellata.

Illi t-Tribunal iqis li l-Awtorita` tat informazzjoni adegwata fiċ-ċirkostanzi u ma jarax illi l-Awtorita` kellha għalfejn tindika l-istabbilimenti li setgħu talbu għal *encroachment permit* fuq l-istess *parcel*. Madankollu fil-mori ta' dawn il-proċeduri rriżulta illi kuntrarjament għal dak imniżżel fid-deċiżjoni appellata, ma hemm l-ebda applikazzjoni oħra fuq l-istess *parcel* u kwindi l-ewwel parti tar-raġuni, u ċioe` illi l-*parcel* in kwistjoni huwa *"the subject of multiple requests from the adjacent catering establishments"* hija fattwalment infondata u żbaljata. Kwindi t-Tribunal se jkun qiegħed jirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni.

Madanakollu d-deċiżjoni tar-rifjut fiha raġuni oħra, u ċioe` illi l-Awtorita` ma kkonċedietx l-*encroachment permit* sabiex tkun fi grad li l-ispazju li hemm fi Triq il-Merkanti tkun tista' tqassmu b'mod ekwu mal-iktar numru ta' stabbilimenti possibbli. Illi t-Tribunal ma jsib xejn x'jiċċensura minn din il-posizzjoni li ħadet l-Awtorita` intimata. Illi ma hux ġust illi min ikollu iktar minn *parcel* wieħed u min ma jkollu xejn. Ta' min ifakkar li hawn qed nitkellmu fuq art pubblika li fit-teorija għandha titgawda mill-pubbliku in ġenerali u ħadd ma jista' jippretendi **<u>bi dritt</u>** illi għandu jingħata xi biċċa jew oħra għall-gwadann personali tiegħu anke jekk tali konċessjoni ssir versu pagament.

Illi għalhekk, filwaqt li dan it-Tribunal isib li fl-ewwel parti tar-rifjut l-Awtorita` intimata ħadet in konsiderazzjoni fatti li ma jeżistux, it-tieni parti tar-rifjut hija waħda valida u li anke hija frott tad-dmir tal-istess Awtorita` li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli. Kwindi t-Tribunal iqis li filwaqt li veru kien hemm bdil fid-direzzjoni li ħa l-Kap Eżekuttiv preżenti, dan bl-ebda mod ma sar b'mod abbużiv, anzi proprju sar biex ikun hemm ekwita` bejn id-diversi nteressi li hemm fl-istess triq.

Illi jibqa' l-kwistjoni jekk fir-rikorrenti nħolqotx fiha aspettattiva leġittima wara li l-istess Awtorita` kienet tat il-kunsens tagħha sabiex tipproċedi b'applikazzjoni għal żvilupp mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti kkwotat sentenza ta' dan it-Tribunal fl-ismijiet ***Jeffrey Friggieri vs l-Awtorita` tal-Artijiet*** deċiża fil-15 ta' Ġunju, 2020, fejn intqal illi *"d-deċiżjoni tan-no objection in principle toħloq aspettativa leġittima da parti tal-applikant li jekk ma jinbidel xejn mill-fatti sottomessi quddiem l-Awtorita` allura ikun hemm stennija illi l-Awtorita` tapprova dak li ma kellhiex oġġezzjoni fuqu fil-prinċipju.*" Illi pero` f'dik is-sentenza dan it-Tribunal xorta ċaħad l-appell tal-applikant stante li dak li kien qiegħed jintalab kien imur kontra l-OCA Policy. Iktar minn hekk, fis-sentenza tal-appell li sar mill-istess sentenza intqal hekk b'referenza għan-*no objection* li kienet ingħatat mill-predeċessur tal-Awtorita` intimata:

"16. Il-Qorti tqis li d-diċitura użata mill-Perit Scotto f'din l-email hija ċara, fejn intqal biss li t-Taqsima Proprjetà tal-Gvern ma kinitx fil-prinċipju qiegħda toġġezzjona li l-appellat japplika mal-Awtorità tal-Ippjanar għall-permess għall-iżvilupp fuq is-sit in kwistjoni għat-tqegħid ta' siġġijiet, mwejjed u umbrelel quddiem stabbiliment tal-catering liċenzjat. F'din l-email ġie ppreċiżat ukoll li l-clearance mogħti lill-appellant sabiex imur quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, ingħata mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni finali li kellha tingħata mid-Dipartiment tal-Artijiet rigward l-applikazzjoni. Iġifieri l-appellata u l-predeċessur tagħha fl-ebda waqt ma ntrabtu mal-appellant li huma kienu ser japprovaw it-tqegħid tal-pjattaforma fuq art pubblika mingħajr ebda riserva. Lanqas ma jista' jingħad li l-appellant ingħata xi forma ta' assigurazzjoni li la darba jikseb il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, l-Awtorità tal-Artijiet kienet ser tagħti l-approvazzjoni finali tagħha għat-tqegħid tal-pjattaforma quddiem l-istabbiliment tiegħu. Il-kliem użat fl-imsemmija email pjuttost huwa ċar, u sempliċement javża lill-appellant li għandu jipproċedi quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar qabel jerġa' jersaq quddiem id-Dipartiment tal-Artijiet għal deċiżjoni finali dwar jekk jistax juża l-art pubblika bil-mod propost minnu. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel aggravju tal-appellant m'għandux jintlaqa', ***għaliex minn imkien ma jirriżulta li l-predeċessur talAwtorità appellata kien b'xi mod ħoloq aspettattiva leġittima f'moħħ l-appellant li dan il-permess żgur kien ser jingħatalu.***[2] *Tqis għalhekk li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu."*[3]

Illi l-każ li għandu quddiemu dan it-Tribunal huwa simili għalkemm mhux identiku minħabba li l-fatti li taw lok għar-rifjut huma differenti. Illi kif jirriżulta mill-ittra datata 6 ta' Frar 2020 l-Awtorita` intimata tat il-kunsens tagħha lir-rikorrenti biex tissottometti applikazzjoni ta' żvilupp mal-Awtorita` tal-Ippjanar bis-segwenti kondizzjonijiet, u ċioe`:

a) *All documents submitted with the application were complete, correct, accurate and true;*

b) *The proposed development does not run counter to conditions contained in the concession;*

c) *No third party rights are being infringed by the proposed development;*

d) *It shall not confer any rights over the Government property, which were not previously vested;*

---

[2] Enfasi tat-Tribunal

[3] Appell Civili (Sede Inferjuri) fl-ismijiet ***Jeffrey Friggieri vs l-Awtorita` tal-Artijiet*** deciz fis-16 ta' Dicembru 2020

e) *The Lands Authority is in no way to be held responsible for any expenses incurred in seeking the Planning Authority's approval;*

f) *This application requires an Encroachment Permit from the Lands Authority to be complete. The Lands Authority is to be notified of the Planning Authority's approval to proceed with processing the request.*

Illi t-Tribunal josserva illi kif xehdu Fiona Sayan u Antonia Farrugia, matul dawn l-aħħar xhur żdiedu konsiderevolment it-talbiet minn stabbilimenti fi Triq il-Merkanti sabiex jingħataw *encroachment permit* fuq *parcels* li hemm fl-istess triq. Illi t-Tribunal jinnota illi n-*no objection* in kwistjoni ħarġet fi Frar 2020 u kwindi għaddew iktar minn sentejn sa meta ħareġ ir-rifjut odjern. It-Tribunal jinnota illi r-rikorrenti lanqas ma applikat mill-ewwel għall-*encroachment permit,* u ċioe` malli ngħatat il-permess għall-iżvilupp iżda stenniet sakemm ħallset il-multa mposta mill-Awtorita` tal-Ippjanar għat-telf ta' parkeġġ. Illi għalhekk jirriżulta li bejn meta r-rikorrenti ngħatat in-*no objection* sa meta hija talbet għall-*encroachment permit* l-Awtorita` intimata ġiet rinfaċċjata b'numru ta' domandi għall-konċessjoni ta' *parcels* fl-istess triq, anke jekk jirriżulta li fuq il-*parcel* in kwistjoni m'hemm ebda applikazzjoni pendenti. Kwindi dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi anke jekk il-*parcel* partikolari għadha mhux milquta b'xi talba ta' terzi, l-Awtorita` kienet għaqlija li qabel ma tikkonċedi l-istess *parcel* lil stabbiliment li diġa' qiegħed igawdi minn konċessjoni oħra, hija tara x'inhuma l-interessi li hemm fiż-żona. Illi fir-rigward tal-aspettattiva leġittima invokata mir-rikorrenti, dan it-Tribunal jagħmel referenza għas-sentenza tal-appell ġia' ċitata iktar 'il fuq fejn intqal hekk:

"17. L-appellant jgħid li ladarba ma nbidel xejn mid-deċiżjoni mogħtija mid-Dipartiment tal-Artijiet, l-appellata bl-ebda mod ma setgħet tirrifjuta dak li ma kienx hemm oġġezzjoni għalih. L-appellat qal li n-no objection in principle joħloq aspettattiva leġittima li jekk ma jinbidel xejn mill-fatti sottomessi, inħolqot stennija li l-Awtorità kienet ser tapprova dak li ma kellhiex oġġezzjoni dwaru fil-prinċipju. L-appellant qal li l-predeċessur tal-appellata, lanqas oġġezzjona għall-applikazzjoni ppreżentata minnu quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar u kien biss wara li l-appellant bena l-pjattaforma quddiem l-istabbiliment tiegħu, li l-appellata kellha ripensament.

18. Il-Qorti tirrileva li l-predeċessur tal-appellata informa lill-appellant li ma kellu l-ebda oġġezzjoni fil-prinċipju li huwa japplika għall-permess tal-ippjanar mal-Awtorità tal-Ippjanar, mentri l-appellant qiegħed jipprova jagħti l-impressjoni li n-no objection in principle ngħatat għat-tqegħid tal-pjattaforma fis-sit inkwistjoni. Dan assolutament mhux minnu.

Id-Dipartiment tal-Artijiet, bħala parti mill-proċedura tagħha qabel tagħti permess ta' encroachment fuq art pubblika, tat in-no objection in principle tagħha biex l-appellant imur quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar u jikseb permess tal-ippjanar, qabel jerġa' jmur quddiem id-Dipartiment tal-Artijiet għall-konsiderazzjoni finali dwar l-pjattaforma proposta minnu. F'każ bħal dan l-Awtorità tal-Ippjanar tista' tagħti l-permess għall-iżvilupp propost peress li m'hemm ebda irregolarità jew ksur tal-liġijiet tal-ippjanar, imma huwa s-sid tal-art, f'dan il-każ l-appellata li trid tapprova li l-art pubblika tista' tintuża bil-mod kif propost. L-appellant jikkontendi li kien biss wara li huwa għamel il-pjattaforma temporanja, li l-appellata bħal donnu kellha ripensament. Il-Qorti tosserva li encroachment permit huwa l-aktar tip ta' titolu prekarju li persuna jista' jkollha fuq art pubblika, liema permess jista' jiġi irtirat anki wara li jkun ingħata, mingħajr ebda preavviż mis-sid tal-art. F'dan ir-rigward, il-GLA 12 tispeċifika illi:

"In terms of Article 31(g)(H) of Chapter 573 of the Laws of Malta should the Lands Authority decide to accede to applicant's request to occupy a land by way of encroachment, the Authority shall have the right to take it back whenever it wants and for any reason whatsoever and applicant shall return the land immediately or return it by the given date, and the authority shall not be held responsible for any loss or damages suffered by applicant in view of the termination of the enroachment."

19. Dan ifisser li anki li kieku l-Awtorità appellata kellha tapprova tali permess, m'hemm xejn fil-liġi jew fil-policy li jżommha milli tirtira tali permess fi x'ħin trid, anki ftit taż-żmien wara li jkun ingħata jew ftit taż-żmien wara li persuna tkun għamlet l-ispejjeż biex ttella' struttura temporanja f'post pubbliku partikolari. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, dan l-aggravju wkoll mhux mistħoqq u tiċħdu."

Illi t-Tribunal iqis li dan l-insenjament jgħodd ukoll għall-każ in diżamina u huwa tal-fehma illi ladarba ċ-ċirkostanzi bejn meta ngħatat in-*no objection* sa meta intalab il-permess għal *encrochnment* tbiddlu b'mod sostanzjali, allura l-Awtorita` intimata għamlet sew li rrevediet il-posizzjoni tagħha.

Illi addizjonalment, ir-rikorrenti tisħaq illi l-*policy* ma tistax tinbidel skont min ikun il-Kap Eżekuttiv ta' awtorita` governattiva. Fil-prinċipju dan it-Tribunal jaqbel ma' dan, u dan anke għaliex *policy* tiġi formulata sabiex ikun hemm trasparenza u koerenza fid-deċiżjonijiet amministrattivi fejn il-liġi ma taħsibx għal ċerti sitwazzjonijiet jew inkella sabiex il-liġi tiġi implimentata b'mod trasparenti u uniformi. Madanakollu t-Tribunal jifhem illi *policy* tista' tinbidel jekk ma tibqax tirrifletti l-esiġenzi li jistgħu

jinqalgħu minn żmien għal żmien u dan kif fil-fatt ġara fi Triq il-Merkanti, l-Belt Valletta.

Illi għaldaqstant, għajr għall-ewwel parti tar-rifjut, dan it-Tribunal ma jsib xejn x'jiċċensura mid-deċiżjoni appellata.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, filwaqt li qiegħed jilqa' parzjalment l-aggravju tar-rikorrenti safejn jolqot l-ewwel parti tad-deċiżjoni appellata, u ċioe` dik il-parti fejn l-Awtorita` intimata ddeċidiet illi *"Applicant already occupies a similar concession in Merchant Street Valletta, which is the subject of multiple requests from the adjacent catering establishment"* u kwindi jirrevoka l-istess parti tad-deċiżjoni appellata, qiegħed jiċħad il-kumplament tal-aggravji u għaldaqstant jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata safejn dawn huma kompatibbli ma' dak li ntqal hawn fuq.

Spejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur