MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

01 ta' Ġunju 2023

Rikors Numru 111/2022

Edgar Mifsud

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Edgar Mifsud** ippreżentat fil-21 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

Illi dan huwa appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta minn deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li ġiet ikkomunikata lill-esponenti permezz ta' ittra datata 3 ta' Novembru 2022 mmarkata bħala ***Dok A****;*

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-istabbiliment li jinsab fi Triq il-Merkanti kantuniera ma' Triq Feliċ ġewwa l-Belt Valletta u li preżentament jinsab mikri lil kumpanija Eeetwell;*

2. *Illi l-esponenti inizjlament talab permess sabiex jintavola applikazzjoni għal ħruġ ta' permess li biha ikun jista jarma siġġijiet u mwejjed quddiem l-istabbiliment mertu tal-proċeduri odjerni, liema talba ġiet milqugħha da parti tal-istess Awtorita;*

3. *Illi wara dan l-esponenti konsegwentament għadda sabiex jagħmel dak kollu neċessarju da parti tiegħu sabiex japplika għal permess mal-Awtorita tal-Ippjanar*

sabiex ikun jista jottjeni min-naħa tagħhom il-permess relattiv li bih ikun jista jarma l-imwejjed u siġġijiet relattivi;

4. *Illi tali applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar ġiet rifjutata minn tali Awtorita, b'dan illi l-esponenti intavola appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, liema appell ġie milqugħ nhar il-5 ta' April 2022, vide* **Dok B**;

5. *Illi l-esponenti b'hekk għal darboħra mar quddiem l-Awtorita Appellata fejn huwa ssottometta talba għal Encroachment ai termini tal-Artikolu 31(g)(H) tal-Kapitolu 537 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi l-Awtorita appellata fl-ittra minnha mibgħuta nhar it-3 ta' Novembru 2022 għarfet lir-rikorrenti appellant li hija ċaħdet it-talba minnu magħmula u dan għas-segwenti raġuni u ċioe:*

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

- *The requested sites lie partly within a concession granted previously to third parties, partly on Sites which are not in line with the current approved Master Plan (PA 335/10), and partly within a side street whereby the proposed OCA would grossly inhibit pedestrian movement due to its size, specific location and excessive land take-up. All of this runs counter to the provisions of the OCA policy, and therefore consent to submit a Development Planning Application for these encroachment concessions cannot be acceded to.*

Illi l-appellant ħass ruħu aggravat minn tali deċiżjoni u minnha qed jintavola dan l-umli appell;

L-Ewwel Aggravju:

Illi l-Awtorita appellata kienet legalment żbaljata fl-iter ta' ħsieb li wassala sabiex tagħti d-deċiżjoni tagħha kontenuta fl-ittra ta' nhar it-3 ta' Novembru 2022 u dan għas-segwenti raġunijiet;

Illi meta wieħed josserva l-binarji li fuqhom tali Awtorita propju sejset id-deċiżjoni aħħarija tagħha wieħed jista raġonevolment jasal għall-konklużjoni li tali kienu propju tlieta u ċioe li s-sit fejn l-appellant talab li jagħmel is-siġġijiet u mwejjed relattivi jinsab f'post fejn hemm art ġia konċessa lil terzi, tali applikazzjoni tmur kontra l-master plan viġenti u li ser ikun hemm ostaklu għall-passaġġi pedonali. Tali binarji ser jiġu trattati f'aggravji distinti għal fini ta' kjarezza u sottolinear da parti tal-appellant;

Illi bir-rispett kollu l-appellant jinsab ferm perpless b'din id-deċiżjoni multo magis meta huwa ben saput mill-istess Awtorita li huma indikaw li hemm no objection in principle da parti tagħhom propju meta tali appellant ressaq l-applikazzjoni relattiva tiegħu;

Illi tajjeb li jingħad fir-rigward tal-ewwel binarju, u ċioe fir-rigward ta' permessi simili ġia konċessi, huwa prinċipju ben stabbilit li kwalsiasi siġġijiet jew imwejjed li stabbiliment huwa awtorizzat li joħroġ barra l-istabbiliment tiegħu, jitpoġġew f'art pubblika. Permessi bħal dawn ma jagħtu l-ebda drittijiet propjetarji jew akkwiżiti lil terzi li qedin jibbenifikaw

mill-istess. Huwa prinċipju ben stabbilit li fuq l-istess sit jistgħu jinħarġu aktar minn permess wieħed u lil aktar minn persuna waħda.

Illi hawn non si tratta ta' drittijiet akkwiżiti li jirriżultaw minn permess għall-iżvilupp validu jew liċenzja valida tal-pulizija jew tal-kummerċ maħruġa qabel 1-1994. L-ebda stabbiliment li għandu permess li jarma quddiem il-ħanut rispettiv tiegħu ma għandu xi jedd fuq tali parti tat-triq għax kif stipulat fl-Artikolu 31(g)(H) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorita relattiva għandha diskrezzjoni totali fuq kif għandhom jiġu mqassma l-permessi bħal dak mertu tal-proċeduri odjerni;

Illi l-esponenti fl-applikazzjoni minnu sottomessa mhux qiegħed jippretedni xejn aktar għajr li jiġi konċess lilu dak li ġie konċess lil stabbilimenti terzi propju fil-viċinanzi tiegħu. Ikun ampjament kontradittorju jekk tali applikazzjoni tal-appellant tiġi rifjutata meta konċessjonijiet identiċi jkunu ġew magħmula lil stabbilimenti terzi propju fid-dintorni tal-istabbiliment tal-appellant. Din is-sitwazzjoni tkun qegħda tagħti lok għal diskriminazzjoni ampja u ċara fil-konfront tal-esponenti li bir-rispett kollu ma għandu l-ebda intenzjoni ulterjuri għajr li jiġi trattat b'mod ugwali tenendo conto tad-dinamika tat-toroq in deżamina versu l-istabbilimenti li joperaw f'tali lok. B'dak li talab l-esponenti huwa bl-ebda mod ma huwa ser jikkappara art użata minn terzi. Huwa sempliċiment talab li jiġi konċess lilu encroachment fuq il-parti quddiem l-istabbiliment tiegħu, kif del resto ġie konċess lil terzi;

<u>It-Tieni Aggravju</u>

Illi t-tieni binarju li fuqu hija msejsa d-deċiżjoni tal-Awtorita appellata huwa li skonthom l-appellant ma mexiex mal-master plan viġenti fl-applikazzjoni minnu sottomessa. Illi bir-ripsett kollu il-master plan viġenti jinkwadra ruħu f'permess maħruġ mill-Awtorita tal-Ippjanar u mhux l-Awtorita appellata. B'hekk l-Awtorita appellata ma għandha l-ebda kompetenza li tesprimi ruħu fuq l-ottemporanza o meno tal-esponenti versu il-master plan relattiva. Se mai kellha tkun l-Awtorita tal-Ippjanar li kellha tqajjem tali punt. L-esponenti iżda ottjena permess validu minn tali Awtorita tal-Ippjanar u b'hekk l-Awtorita appellata ma tistax bl-ebda tidħol u wisq inqas tagħti provediment fuq dan l-eżitu.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u bir-rispett kollu huwa bil-wisq diskriminatorju tali punt meta litteralment ftit metri bogħod mill-istabbiliment in deżamina hemm permessi maħruġa mill-istess Awtorita lil terzi li propju jmur sfaċċatament kontra dak li abbażi tiegħu l-appellant qiegħed ikun imċaħħad milli jottjeni l-permess relattiv. L-Awtorita appellata ma tistax teżerċita d-diskrezzjoni tagħha b'dan il-mod għax bir-rispett kollu tkun qegħda tmur kontra l-prinċipju bażilari tal-legitimate expectations tal-appellant meta dan issottometta l-applikazzjoni relattiva. Dawn id-double standards għandhom jiġu evitati għax inkella huwa inevitabbli li jkollna sitwazzjoni ta' diskriminazzjoni bla bżonn.

<u>It-Tielet Aggravju</u>

Illi di piu u oltre minn hekk dak issenjalat da parti tal-Awtorita appellata u ċioe li l-Outdoor Catering Sit (OCA) prospettiva ser tkun ta' ostaklu għal moviment pedonali hija senjalazzjoni totalment żbaljata u ampjament infondata u dan kif ser jiġi ben pruvat fil-mori ta' dan l-appell, multo magis meta hemm siti terzi fil-viċinanzi li għandhom permessi identiċi għal dak mitlub da parti tal-appellant;

Illi r-rikorrenti f'dak minnu propost u kuntrarajament għal dak mistqarr da parti tal-Awtorita appellata mhux qiegħed jikser bl-edba mod l-Outdoor Catering Sit policy u b'hekk tali Awtorita ma kellha ebda bażi legali sabiex biha tiċħad it-talba tar-rikorrent appellant u ċioe li jissottometti applikazzjoni għall-permess ai termini tal-Artikolu 71(4) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta;

Talba:

Għaldaqstant, filwaqt illi jagħmel referenza għall-atti kollha rilevanti u għas-sottomissjonijiet suesposti, b'riserva għal sottomissjonijiet ulterjuri, l-appellant jitlob umilment lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jiddikjara illi d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet mogħtija fit- 3 ta' Novembru 2022 hija nulla, invalida u mingħajr effett, u konsegwentament iħassar u jirrevoka l-imsemmija Deċiżjoni.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fit-30 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Appell ta' Edgar Mifsud (KI402463M)*

2. *Illi r-rikorrent issottometta applikazzjoni għall-imwejjed u siġġijiet, referenza GLA12/2022/1201:-*
   'placing of tables and chairs in front of licensed 4D tables'

3. *Illi l-Awtorità tal-Artijiet kienet ċaħdet din l-applikazzjoni minħabba s-segwenti raġunijiet*

   a. The requested sites lie partly within a concession granted previously to third parties, partly on areas which are not in line with the current approved Masterplan (PA335/10), partly within a sidestreet whereby the proposed encroachment would grossly inhibit paedestrian movement due to its size, specific location and excessive land take-up. All of this runs counter to the provisions of the OCA policy and therefore consent to submit a Development Planning Application for these encroachments cannot be acceded to'

4. *Illi l-appellant ħassu aggravat u interpona dan l-appell.*

5. *L-Awtorità tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*

   I. Illi f'każ de quo, is-sit li fuqu applika r-rikorrent ġie maqsum mill-Awtorità fi tliet biċċiet ossia:-

   Sit A – liema sit jaqa' fuq prorpjetà ta' terzi u wkoll imur lil' hinn mill-Masterplan tal-Awtorità tal-Ippjanar

   Sit B – liema sit ukoll jaqa' fuq proprjetà ta' terzi, liema terzi kollha ngħataw konċessjonijiet quddiem l-istabbiliment tagħhom

Sit Ċ – imur lil' hinn mill-ġia referut masterplan

II. Illi għalhekk it-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità hija waħda ġusta fil-forma fis-sustanza liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.

III. Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni dettaljati skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, ''the duty to give reasons'';

IV. Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorità intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna

V. Illi r-rikorrenti jsemmi li kien hemm diskriminazzjoni mill-Awtorità fil-konfront tiegħu. Illi filwaqt li l-Awtorità ntimata tirrileva li dan hu għal kollox falz, l-Awtorità; tagħmel referenza għas-sentenza 'Joseph Refalo vs L-Awtorità tal-Artijiet', li fiha dan l-Onorabbli Tribunal qal ''illi dan it-Tribunal mhux ħa jidħol iktar minn hekk fi kwistjoni ta' diskriminazzjoni, anke għaliex huwa m'għandux il-kompetenza li jagħmel dan, stante li tali materja hija riservata għal qrati oħra. Madankollu huwa impellenti li l-Awtorità ntimata ma tħallix din il-konfużjoni tirrenja għaliex altrimenti ċ-ċittadin bir-raġun iħoss li qiegħed jiġi diskriminat. Illi għalhekk dan mhuwiex il-forum fejn jiġu trattat materji ta' diskriminazzjoni'

VI. Illi fuq il-punt ta' tables and chair kien hemm diversi sentenzi ta' dan l-Onorabbli Tribunal, fosthom Anthony Vella Vs L-Awtorità tal-Artijiet:

Illi kif diġa' ingħad f'sentenzi oħra ta' dan it-Tribunal, l-operaturi tan-negozji jridu jifhmu illi m'għandhom l-ebda dritt sagrosant illi għaliex għandhom stabbiliment neċessarjament l-Awtorità ntimata trid takkomodahom u tirduppjalhom is-seating capacity bil-konċessjonijiet fuq art pubblika. L-art pubblika hija art liu għandha titgawda minn kulħadd u jekk fil-passat ingħataw ċerti konċessjonijiet ma jfissirx illi l-Awtorità preżenti ma tistax tirrevedi policies biex taqdi aħjar il-funzjonijiet tagħha, fost oħrajn li tamministra bl-aħjar mod possibbli l-art pubblika. Dan dejjem sakemm din il-funzjoni teżerċitaha b'mod ġust u raġjonevoli.

VII. Illi ssir referenza ukoll għal rikors numru 73/21, datat 17 ta' April, 2022, Paul Lapira vs Awtorità tal-Artijiet, ukoll quddiem dan l-Onorabbli Tribunal, fejn inċidentalment ukoll saret applikazzjoni għal tables and chairs fi Strada Merkanti fejn it-Tribunal qal li ''filwaqt li jifhem li kull operatur jixtieq jimmasimiżża l-ispazju li fih qed 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. It-Tribunal jirrileva li kull konċessjoni li tingħata mill-Awtorità ntimata sabiex jitpoġġew imwejjed u siġġijiet fuq art pubblika tkun qiegħda ċċaħħad lill-pubbliku in ġenerali milli jgwadu liberament l-istess art...'

VIII. Illi inoltre, l-Awtorità tal-Artijiet iddeċidiet skont ukoll Masterplan tal-Awtorità tal-Ippjanar u skond l-OCA policy;

IX. Illi anke fil-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar ikkwotat u anness mir-rikorrenti stess hemm miktub 'permess jinħareġ mingħajr preġudizzju u billi jiġu

salvagwardjati d-drittijiet ta' terzi persuni u dan il-fatt jikkonferma li mhuwiex fil-kompetenza tal-Awtorità li tiddetermina hi min għandu d-dritt li jutilizża l-permess tiegħu fuq art pubblika li jikkonċerna s-sit odjern'

X. Illi tenut kont ta' dak li ntqal hawn fuq u tad-deċiżjonijiet diġa' meħuda minn dan it-Tribunal, ċertament ma kienet teżisti l-ebda aspettativa leġittima u wisq anqas xi diskriminazzjoni.

Għaldaqstant l-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-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni GLA12/2022/1201 u jiċħad l-appell fl-inter tiegħu.

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' Novembru 2022 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu għal konċessjoni ta' *encroachment* sabiex ipoġġi mwejjed u siġġijiet faċċata ta' sit kummerċjali ġewwa Triq il-Merkanti, kantuniera ma' Triq Feliċ, il-Belt Valletta kienet qed tiġi rifjutata għas-segwenti raġunijiet, u ċioe:

The requested sites lie partly within a concession granted previously to third parties, partly on areas which are not in line with the current approved Master Plan (PA 335/10), and partly within a side street whereby the proposed OCA would grossly inhibit pedestrian movement due to its size, specific location and excessive land take-up. All of this runs counter to the provisions of the OCA policy, and therefore consent to submit a Development Planning Application for these encroachment concessions cannot be acceded to.

Keiron Ellul, *case officer* mal-Awtorita` intimata, xehed illi l-applikazzjoni tar-rikorrent kienet tkopri tliet siti madwar l-istabbiliment Eeetwell ġewwa Triq il-Merkanti, l-Belt Valletta u dan kif aħjar murija fi pjanta esebita minnu a fol. 271. Huwa spjega li **Sit A** hemm parti minnha taqa' f'sit ta' *encroachment* diġà konċessa lil terzi u biċċa minnha barra mill-*master plan* li ġie mfassal għal Triq il-Merkanti, Valletta. **Sit B** għandha parti minnha taqa'

fil-*border* tas-Suq tal-Belt, fejn hemm diġà konċess *encroachment* favur l-istess Suq, u fil-parti l-oħra ma jagħtux permessi. Spjega li huwa kien ikkomunika mal-Perit tar-rikorrent li jekk ried, fl-istess *Sit*, seta' japplika għal *encroachment* eżatt mal-ħanut tiegħu, però` ma rċieva ebda risposta.. Spjega li mbagħad **Sit C** hija kompletament barra mill-*master plan.*

In kontro-eżami Ellul xehed illi l-*encroachment* li għalih applika r-rikorrent u li diġà huwa konċess lil terzi jitħallas kull sena u li jista' jiġi revokat fi kwalunkwe ħin. Ix-xhud esebixxa wkoll l-*encroachment permits* li ngħataw lill-istabbiliment biswit dak tar-rikorrent fl-2016 u fl-2018.[1]

Illi mill-provi prodotti mir-rappreżentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar, Ian Galea, jirriżulta illi ċertu Chantelle Mifsud ipproċediet mal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex tikseb permess ta' żvilupp, fost oħrajn, għal "*re-arrangement of approved tables and chairs in area in front of licensed class 4d snack bar"*. Illi din l-applikazzjoni ġiet rifjutata mill-Awtorita` tal-Ippjanar, minn liema deċiżjoni sar appell quddiem it-Tribunal għal Reviżjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar, liema Tribunal fil-5 ta' April 2022 laqa' l-appell ta' Mifsud u ordna lill-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex fi tletin (30) ġurnata toħroġ il-permess mitlub.[2]

Ikkunsidra:

Illi l-fatti ta' dan l-appell huma ċari u inekwivoċi. Mill-provi rriżulta s-segwenti, u ċioe`:

1. Fl-2016 Chantelle Mifsud bdiet proċess mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex tikseb permess ta' żvilupp għal "*Re-arrangement of approved tables and chairs in area in front of licensed class 4d snack bar; and removal of timber façade cladding as approved in PA853/06 to revert back to façade as approved in PA01876/00 and other related minor alterations.*[3]
2. Illi permezz ta' emejl datata 9 ta' Awwissu 2016 mibgħuta mill-Perit Stefan Scotto għan-nom tal-Government Property Division, il-Perit Paul Camilleri ġie nfurmat illi l-istess Diviżjoni ma kellhiex oġġezzjoni għas-sottomissjoni tal-applikazzjoni su ċitata. Din il-*clearance* ingħatat suġġetta għall-kundizzjonjiet segwenti, u ċioe`:

- ***The attached ownership declaration and attached documentation are correct;***

[1] Dokument KE 2 a fol. 279 sa 289
[2] Dokument MV1 a fol. 95
[3] Dokument IG1 a fol. 44

- ***The proposed development is in accordance with the status of government ownership;***
- ***The proposed development does not run counter to conditions under which it is let/given on emphyteusis;***

and

3. No third party rights are being infringed by proposed development.

This clearance is also being issued without prejudice to a final decision being taken by GPD in respect of any development that is permitted by Planning Authority.

Moreover, this clearance does not confer any rights over the government property which was not previously vested.

The GPD also reserves the right to refuse granting the necessary final clearance for any planning permit which may be issued.

The GPD is in no way to be held responsible for any expenses incurred in seeking the PA's approval. [4]

3. Illi fit-3 ta' April 2017, permezz ta' *Change of Applicant Form*, l-applikant inbidel għal Chantelle Mifsud għan-nom ta' Edgar Mifsud għan-nom ta' CityPro Limited;[5]
4. Illi permezz ta' deċiżjoni datata 19 ta' April 2017 din l-applikazzjoni ġiet rifjutata;[6]
5. Illi fit-18 ta' Mejju 2017 ġie intavolat appell mill-istess deċiżjoni quddiem it-Tribunal għal Reviżjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar;[7]
6. Permezz ta' deċiżjoni finali datata 5 ta' April 2022, it-Tribunal laqa' l-appell u ordna lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata toħroġ il-permess mitlub;[8]
7. Illi wara li ġie ottenut il-permess ta' żvilupp, ir-rikorrent ipproċeda mal-Awtorita` intimata sabiex jiġi konċess lilu permess ta' *encorachment* fuq tliet siti differenti madwar l-istabbiliment in kwistjoni u dan kif muri aħjar fil-pjanta esebita mal-applikazzjoni u li tinsab a fol. 264;
8. L-Awtorita` intimata rrifjutat li toħroġ il-permess mitlub għar-raġunijiet indikati iktar 'il fuq.

[4] A fol. 65
[5] A fol. 78
[6] Dokument IG3 a fol. 58
[7] A fol. 232
[8] A fol. 95

Illi r-rikorrent strada l-appell tiegħu fuq numru ta’ binarji, prinċipalment is-segwenti:

1. Illi l-Awtorita` intimata kienet legalment żbaljata fl-*iter* li wassalha għad-deċiżjoni tagħha u dana għaliex l-ebda stabbiliment m’għandu xi jedd fuq art pubblika u l-konċessjonijiet huma fid-diskrezzjoni totali tal-Awtorita`. Jisħaq li r-rifjut tat-talba tiegħu hija biss diskriminazzjoni fil-konfront tiegħu meta wieħed iqis il-permessi kollha li ngħataw lil stabbilimenti diversi fil-viċinanzi tiegħu;
2. Illi fir-rigward tal-*master plan* viġenti, l-Awtorita` intimata m’għandha ebda kompetenza li tesprimi ruħha fuq l-ottempranza o meno mal-istess, u dana għaliex l-istess *master plan* ġie maħruġ mill-Awtoria` ta’ l-Ippjanar, liema Awtorita` ħarġet permess għall-iskop li għalih qed tintalab il-konċessjoni lill-Awtorita` intimata;
3. Illi dak senjalat dwar l-OCA Policy huwa totalment żbaljat u ampjament infondat u b’dak propost minnu m’hu se jkun qed imur kontra ebda *policy*.

Illi minn dak li xehed Keiron Ellul jirriżulta illi l-Awtorita` intimata waslet għad-deċiżjoni tagħha abbażi tal-posizzjoni speċifika ta’ kull sit mitlub b’konċessjoni.

Fir-rigward ta’ **Sit A** jirriżulta li dan jiġi eżattament quddiem il-faċċata prinċipali tal-istabbiliment in kwistjoni. Mill-provi jirriżulta illi parti minn dan is-sit huwa mogħti b’*encroachment* lill-istabbiliment adjaċenti għal dak in kwistjoni, filwaqt li parti minnu hija barra mill-*master plan* li hemm fi Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta.

Illi l-*master plan* ta’ Triq il-Merkanti[9] kien ġie maħsub u approvat mill-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex ikun hemm organizzazzjoni fil-mod kif jiġu ġestiti l-imwejjed u siġġijiet li diversi stabbilimenti joħorġu barra mill-istess ħwienet. Fil-fatt il-pavimentar sar b’tali mod illi fih ġew disinjati diversi forom ta’ *hexagons* sabiex jiddelinejaw fejn jistgħu jitpoġġew l-imwejjed u s-siġġijiet u dan sabiex l-utenti tat-triq jibqalgħhom passaġġ minn fejn jgħaddu.

Illi fir-rigward ta’ ***Sit A*** jirriżulta illi parti minnu ma taqax f’waħda minn dawn il-*hexagons*. Siccome` t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata għandha timxi mal-*master plan,* ma jirriżultax għalhekk li ddeċidiet b’xi mod irraġjonevoli meta għal dan is-sit partikolari ddeċidiet li parti minnu ma jaqax fil-parti maħsuba għat-tpoġġija tal-imwejjed u siġġijiet, u għalhekk irrifjutat il-permess. Illi t-Tribunal ma jaqbilx ma’ dak sottomess mir-rikorrent fir-rikors tiegħu, u ċioe` illi l-Awtorita` intimata m’għandhiex

[9] PA 335/10

kompetenza li tesprimi ruħha dwar l-istess. Illi wieħed mid-doveri kardinali tal-Awtorita` intimata huwa li tamministra l-art bl-aħjar mod possibbli. Mezz kif taqdi dan id-dover huwa li tara li l-art pubblika tiġi użata bl-aħjar mod possibbli u li kemm jista' jkun tibqa' titgawda mill-pubbliku in ġenerali. Kwindi ma hemm xejn illoġiku jew ħażin li l-Awtorita` tara li dak mitlub lilha ikun jaqa' fil-parametri ta' kwalunkwe *master plan* li seta' ġie mfassal għal żona partikolari, iżjed u iżjed meta wieħed jikkonsidra l-iżvilupp konsiderevoli li kien hemm f'dawn l-aħħar snin bil-ftuħ ta' diversi stabbilimenti tal-ikel u xorb fi Triq il-Merkanti, l-Belt Valletta. Fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, li kieku l-Awtorita` intimata kellha tagħlaq għajnejha u ma tħarisx il-*master plan* imfassal għal din it-triq tkun qed tonqos bil-kbir.

Pero` t-Tribunal josserva illi l-istess **Sit A** jikkomprendi biċċa art oħra, li preżentement tinsab mogħtija b'*encroachment* lil terzi, liema terzi għandhom iktar minn sit wieħed mogħti lilhom b'*encroachment*. Illi kif inhu risaput, titolu ta' *encroachment* huwa wieħed li jista' jiġi terminat mill-Awtorita` fi kwalunkwe ħin u għalhekk, min jiġi konċess favur tiegħu tali titolu, m'għandu ebda garanzija li se jibqa' hekk jiġi konċess. Illi dan it-Tribunal jagħmel referenza għal żewġ sentenzi mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet ***James Zammit vs l-Awtorita` ta' l-Artijiet***, deċiża fil-25 ta' Jannar 2023 u ***Pamela Baldacchino vs L-Awtorita` tal-Artijiet***, deċiża fis-26 ta' April 2023 fejn ġie ribadit illi l-Awtorita` intimata għandha tkun ekwa mal-istabbilimenti li joperaw minn Triq il-Merkanti, l-Belt Valletta, u ċioe`, li jekk stabbiliment għandu diġa' permess ta' *encroachment* favur tiegħu m'għandux jingħata ieħor, speċjalment quddiem stabbiliment ieħor. Jekk dan isir tinħoloq konfużjoni anke għall-klijenti nfushom. Di fatti quddiem il-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri), fil-kawża ***Pamela Baldacchino vs Awtorita` tal-Artijiet***, l-Awtorita` intimata sostnet illi "***fi spirtu ta' ekwità, u sabiex jintlaħaq l-akbar numru ta' operaturi possibbli, ingħatat id-direzzjoni li kull stabbiliment ma jitħalliex japplika għal aktar minn encroachment concession waħda, bl-iskop li jintlaħaq l-akbar numru ta' stabbilimenti possibbli.***" Di fatti, fl-istess sentenza il-Qorti rriteniet illi ***"Mhuwiex ekwu li stabbiliment ikollu aktar minn konċessjoni waħda, filwaqt li talbiet minn stabbilimenti oħra fl-istess triq ma jkunux jistgħu jiġu pproċessati għaliex ma jkunx għad fadal art disponibbli."***

Illi għaldaqstant, fir-rigward ta' **Sit A**, it-Tribunal iqis li l-Awtorita` intimata ma mxietx b'mod ekwu u raġjonevoli meta rrifjutat li għallinqas tikkonċedi dik il-parti li taqa' fil-*master plan* favur ir-rikorrent meta wieħed jikkunsidra li t-terz li preżentement jokkupaha diġà għandu *encroachment* ieħor favur tiegħu.

Illi fir-rigward ta' **Sit B**, u ċioe` dak li jiġi fi Triq Feliċ, l-Awtorita` intimata rrifjutat it-talba tar-rikorrent peress li parti minnha tiġi f'nofs it-triq u parti oħra hija mogħtija b'*encroachment* għas-suq tal-Belt. Illi fir-rigward tal-parti ta' nofs it-triq, dan it-Tribunal jaqbel mad-deċiżjoni tal-Awtorita` illi din ma tingħatax peress li ħa toħloq inkonvenjent kbir għall-aċċess mill-istess triq, liema triq hija ta' wisa' limitat. Fir-rigward tal-parti rimanenti u li hija mmarkat bil-kulur blu fuq il-pjanta a fol. 271, Keiron Ellul stqarr li din hija diġà konċessa b'*encroachment* lis-Suq tal-Belt. Pero` stqarr ukoll illi l-Awtorita` kienet offriet lir-rikorrent sabiex iressaq it-talba tiegħu għal man-naħa tal-istabbiliment tiegħu, ħaġa li però baqgħat ma saritx. Illi t-Tribunal iqis li dak li ssuġġeriet l-Awtorita` intimata lir-rikorrent jagħmel sens u anke huwa in linea mal-*Guidelines on Outdoor Catering Areas on Public Open Space*. Illi għalhekk fir-rigward ta' **Sit B**, għalkemm kif ġia ingħad kull permess ta' *encroachment* jista' jiġi revokat fi kwalunkwe ħin, jagħmel iktar sens li jitħalla passaġġ bejn *encroachment* u ieħor sabiex l-utenti tat-triq ikollhom aċċess iktar faċli mill-istess triq. *Del resto*, kif jirriżulta mir-ritratt meħud minn *Google Maps* u esebit minn Keiron Ellul a fol. 272 jirriżulta illi mal-ġenb tal-ħanut, fi Triq Feliċ, diġà ġew impoġġija mwejjed, siġġijiet u *planters* mingħajr ebda permess tal-Awtorita` intimata.

Illi fir-rigward ta' **Sit C**, Keiron Ellul, spjega li din qiegħda kompletament barra l-*master plan*. Illi t-Tribunal jagħmel referenza għal dak li ġie sottomess hawn fuq fir-rigward ta' dik il-parti f'**Sit A** li qiegħda barra l-*master plan* u m'għandu xejn iktar x'iżid fir-rigward.

Illi għaldaqstant it-Tribunal iqis li ladarba hemm *master plan* fi Triq il-Merkanti, l-Belt Valletta, l-Awtorita` intimata għandha tħares l-istess *master plan* u timxi miegħu meta tkun qed titratta applikazzjonijiet bħal dawk odjerni. Jirriżulta illi parti minn **Sit A** u **Sit C** huma barra l-*master plan*, u għalhekk it-Tribunal iqis li l-Awtorita` kienet raġjonevoli u ġusta meta ċaħdet it-talba tar-rikorrent għall-għoti ta' permess ta' *encroachment* fuq l-istess siti. Pero` ma ssibx li l-Awtorita` kienet ekwa u ġusta meta ċaħdet il-permess fuq dik il-parti ta' **Sit A** li ġiet konċessa favur terzi li diġà għandhom permess ta' *encroachment* quddiem l-istabbiliment tagħhom. Fir-rigward ta' **Sit B**, it-Tribunal iqis li anke in osservanza tal-OCA Policy, senjatament Policy 6 li tgħid is-segwenti:

P6 Allowable Outdoor Catering Area in relation to street width

Outdoor Catering Areas shall not be allowed in pedestrianised streets that are less than 2.1 metres wide, measured as the clear distance from the front garden or building lines as the case may apply.

Outdoor Catering Areas shall only be allowed on one side of the pedestrianised street (at any particular location), if the street width lies between 2.1 metres and 2.7 metres. Beyond a street width of 2.7 metres, the Outdoor Catering Areas shall be permitted on either side of the pedestrianised street.

it-talba mhix konformi mal-istess u difatti l-istess Awtorita` stiednet lir-rikorrent sabiex japplika għal sit eżattament mal-ħanut tiegħu.

Illi għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata mxiet b'mod mhux ġust fil-konfront tar-rikorrent fir-rigward **biss** ta' parti minn **Sit A** li tinsab konċessa lil terzi, iżda kienet raġjonevoli, ġusta u legalment korretta fir-rigward tar-rifjut tagħha għall-kumplament tas-Siti l-oħra.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, filwaqt li qiegħed jilqa' l-ewwel aggravju tar-rikorrent **limitatament** fir-rigward ta' dik il-parti tad-deċiżjoni fejn ġie rifjutat il-permess fuq **Sit A** li tinsab ġia` konċessa lil terzi, u għalhekk jirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni fejn it-talba ġiet rifjutata għaliex ġie deċiż illi l-istess sit diġa' jinsab konċess lil terzi, jiċħad it-tieni u t-tielet aggravji u għalhekk jikkonferma l-bqija tad-deċiżjoni.

Spejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur