MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

16 ta' Jannar 2024

Rikors Numru 84/2023

Roberto Cristiano

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Roberto Cristiano** ippreżentat fis-17 ta' Lulju 2023 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

Fatti

Illi r-rikorrent kien fi ħsiebu jissottometti mal-Awtorità tal-Ippjanar applikazzjoni għal żvilupp għal "outdoor tables and chairs including retractable canopy directly in front of Class 4D shop at 75 Triq il-Merkanti Valletta".

Illi permezz tal-applikazzjoni li ġġib ir-riferenza GLA12/2023/0050, ir-rikorrent talab il-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet sabiex ikun f'qagħda li jissottometti l-imsemmija applikazzjoni għal żvilupp u dan ai termini tal-Artikolu 71 (4) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta.

*Illi b'deċiżjoni datata 27 ta' Ġunju 2023 (annessa u mmarkata **Dok. 'A'**), l-Awtorità ntimata rrifjutat l-applikazzjoni GLA12/2023/0050 u dan billi, **dejjem skontha**, "[t]he area requested is already granted by encroachment concession to third parties."*

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk qiegħed jipprevalixxi ruħu mill-fakoltà mogħtija lilu bil-liġi ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta u jinterponi din l-umli oġġezzjoni.

L-aggravji huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:-

<u>L-Ewwel Aggravju</u>

Illi kif hu mfisser fid-deċiżjoni mertu ta' din l-oġġezzjoni, it-talba tar-rikorrent – imressqa minnu permezz ta' applikazzjoni GLA12 – hi regolata "as per Article 31(g)(H) of Chapter 573 of the Laws of Malta", liema Artikolu tal-liġi jitkellem dwar it-trasferiment b'encroachment ta' art li jew hi proprjetà tal-Gvern jew li, fil-minimu, tinsab fil-pussess ta' jew hi miżmuma minn jew hi amministrata mill-Gvern.

*Issa ladarba t-talba tar-rikorrent, imressqa minnu permezz tal-applikazzjoni GLA12, hi – **<u>fi kliem l-Awtorità ntimata stess</u>** – regolata minn dak li jaħseb għalih l-Artikolu 31(g)(H) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, hu minn ewl id-dinja li l-istess Awtorità ntimata hi tenuta li tistħarreġ it-talba tar-rikorrent **<u>strettament</u>** fil-parametri ta' dak li trid u tgħid il-liġi fl-imsemmi Artikolu 31(g)(H).*
*Jirriżulta mid-deċiżjoni mertu ta' din l-oġġezzjoni illi l-Awtorità tal-Artijiet iddeċidiet li tirrifjuta t-talba tar-rikorrent **<u>biss għaliex</u>**, <u>dejjem skontha</u>, "[t]he area requested is already granted by encroachment concession to third parties." Qabel xejn, żgur ma jistax jiġi traskurat il-fatt illi l-"area" li dwarha tirrelata t-talba tar-rikorrent fl-applikazzjoni GLA12/2023/0050, u li dwarha l-Awtorità ntimata kkonfermat li hija "already granted by encroachment concession to third parties", hija "area" żgħira ta' art li tinsab preċiżament fil-konfini ta' quddiem il-fond (75, Triq il-Merkanti, Valletta) proprjetà tar-rikorrent.*

*Illi fil-fehma umli tar-rikorrent, id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li tirrifjuta t-talba tar-rikorrent għar-raġuni unika u waħdanija li l-art mertu tat-talba, **<u>li kif ġja ngħad tinsab quddiem il-proprjetà tar-rikorrent</u>**, ġja ġiet konċessa mill-istess Awtorità ntimata lil terzi, tinnewtralizza kompletament dak li taħseb għalih il-Liġi f'Artikolu 31(g)(H), ossia l-istess Artikolu fil-liġi li jirregola t-talba tar-rikorrent.*

*L-encroachment, skont l-Artikolu 31(g)(H), huwa **<u>jedd</u>** li jingħata mill-Awtorità tal-Artijiet għal "użu temporanju u speċifiku" u li "ma jagħti **<u>l-ebda titolu</u>** lill-okkupant fuq dik l-art". Tant hu hekk li Artikolu 31(g)(H)(ii) jipprovdi testwalment kif ġej:*

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

*Illi li kieku, **<u>u dan qiegħed jingħad biss għall-grazzja tal-argument</u>**, l-Awtorità ntimata rrifjutat it-talba tar-rikorrent minħabba li l-art li dwarha tirrelata t-talba kienet ġja ġiet trasferita lil xi terz b'titolu ta' bejgħ, enfitewsi jew kiri, ir-rikorrent żgur ma kienx ikollu bażi legali soda biżżejjed biex jinterponi din l-oġġezzjoni billi d-deċiżjoni ta' rifjut kienet tkun waħda legalment sostenibbli. Biss però, dan ċertament mhuwiex il-każ li għandu quddiemu dan l-Onorabbli Tribunal illum billi t-terz li, **<u>dejjem skont l-intimata</u>**, lilu ġiet konċessa l-art in kwistjoni, ngħata biss jedd ta' encroachment li,*

min-natura tiegħu, huwa jedd "temporanju" u li l-intimata tista' tneħħi "meta trid u għal liema raġuni trid".

Illi dak li r-rikorrent jixtieq ifisser b'dan l-ewwel aggravju tiegħu m'huwiex illi huwa jippretendi li għandu xi dritt divin li jingħata jedd ta' encroachment a skapitu ta' ħaddieħor iżda merament illi l-Awtorità ntimata żbaljat meta qieset konċessjoni b'encroachment, li – kif imfisser fl-Artikolu 31(g)(H) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta – huwa fost l-aktar titoli prekarji li wieħed jista' jingħata fuq art pubblika, hija raġuni valida u suffiċjenti biżżejjed biex tirrifjuta t-talba tar-rikorrent. Dan aktar u aktar fid-dawl tal-fatt li: i) il-liġi nostrana mkien ma telenka din ir-raġuni bħala waħda li abbażi tagħha tista' tiġi rifjutata talba ta' din ix-xorta – ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit; u ii) ir-rikorrent ***qatt*** *ma ntalab xi forma jew oħra ta' kunsens u/jew awtorizzazzjoni sabiex il-porzjoni art li tinsab fil-konfini ta' quddiem il-proprjetà tiegħu, u li dwarha tirrelata t-talba tiegħu, tingħata – kif jidher li ngħatat – "by encroachment concession to third parties."*

Illi kif ġja kellu l-opportunità jfisser tajjeb dan l-Onorabbli Tribunal fil-każ fl-ismijiet ***Paul Lapira v. L-Awtorità tal-Artijiet****, deċiża nhar is-17 ta' Jannar, 2022 (Rikors Numru 73/2021 CG):*

> *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. It-Tribunal jirrileva li kull konċessjoni li tingħata mill-Awtorità intimata sabiex jitpoġġew imwejjed u siġġijiet fuq art pubblika tkun qiegħda ċċaħħad lill-pubbliku in ġenerali milli jgawdi liberament l-istess art. Filwaqt li f'ċerti ċirkostanzi l-Awtorità, 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.*

Bl-istess mod li r-rikorrent m'għandux dritt divin li jingħata jedd ta' encroachment a skapitu ta' ħaddieħor, daqstant ieħor jgħodd l-argument li ħaddieħor ma jistax jibqa' jgawdi jedd t'encroachment mhux mittiefes (minkejja li l-istess jedd t'encroachment huwa jedd "temporanju" u li jista' jitneħħa "meta trid u għal liema raġuni trid") fuq art li tifrex quddiem il-proprjetà tar-rikorrent bil-konsegwenza naturali illi dan tal-aħħar jiġi mċaħħad – ***bil-barka u l-approvazzjoni tal-Awtorità ntimata*** *– milli jimmassimizza l-operat tiegħu.*

It-Tieni Aggravju

Illi bid-deċiżjoni tagħha, l-Awtorità ntimata naqset milli tamministra bl-aħjar mod l-art tal-Gvern ta' Malta u milli tassigura li jsir minnha l-aħjar użu possibbli. Dan għaliex bir-rifjut tagħha tat-talba leġittima u raġjonevoli tar-rikorrent dwar porzjon żgħir ta' art pubblika li tinsab quddiem il-fond proprjetà tiegħu, l-Awtorità tal-Artijiet ġabet fix-xejn proċess li l-ħsieb warajh dejjem kien, u għadu, li jassigura ekwità, ġustizzja u li ma jagħtix riżultati anomali.

B'għemilha u bid-deċiżjoni tagħha, l-Awtorità ntimata spiċċat, minflok kreat bilanċ ekwu u ġust bejn l-interessi tal-pubbliku ġenerali u dawk kollha privati, ċekknet il-

*proċess għal sempliċi tellieqa bejn min ser jirnexxilu jottjeni, qabel oħrajn, konċessjoni b'encroachment. Fi żmien fejn il-ħtieġa ta' organizzazzjoni ta' artijiet pubbliċi dejjem qed tkompli tiżdied, l-intimata ġiet li lleġitimizzat – **minflok iċċensurat** – attitudni fejn individwi jressqu talbiet fuq porzjonijiet t'art pubblika li jmorru lil hinn mill-konfini tal-proprjetajiet tagħhom bil-konsegwenza li jikkreaw konfużjoni totali fil-konfront ta' klijenti li jiffrekwentaw l-istabbilimenti fl-akkwata u allura, per konsegwenza, jiġu kreati l-anomaliji li l-proċess **suppost** jipprevjeni. Dan (stranament) ukoll kontra d-direzzjoni li jidher li ħadet l-Awtorità ntimata minn Frar 2021.*

*Illi dak li dan l-Onorabbli Tribunal qiegħed jiġi mistieden jistħarreġ permezz ta' din l-oġġezzjoni huwa jekk l-eżerċizzju li għamlet l-Awtorità tal-Artijiet fl-ipproċessar tal-applikazzjoni li ġġib ir-riferenza GLA12/2023/0050 kienx wieħed ġust u raġjonevoli. Issa dan l-istess Tribunal ġja kellu l-opportunità jippronunzja ruħu dwar il-fatt "[i]lli fil-kunsiderazzjoni tagħha ta' dawn it-tip ta' permessi l-Awtorità hija ggwidata bl-Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces Guidelines (komunement magħrufa bħala l-OCA Policy), liema guidelines u policies kienu ġew maqbula bejn numru ta' entitajiet governattivi biex ikun hemm approċċ ħolistiku lejn talbiet simili." (**Marcello Ippolito v. L-Awtorità tal-Artijiet**, deċiża nhar it-3 ta' Frar, 2022 [Rikors Numru 81/2021 CG]).*

*Dan magħdud, ir-rikorrent jagħmel riferenza ampja għal dak li jipprovdi għalih l-Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces Guidelines, senjatament f'policy P18 (annessa u mmarkata **Dok. 'B'**) u ċioe:*

> *P18 Safeguarding of Third Party Rights*
>
> *In the instance that an applicant proposes an Outdoor Catering Area in front of a third party property, the applicant shall first give regard to the provisions established in Standard S5, following which the applicant shall obtain the signatures of the owners and tenants of such property on a hardcopy of the plan so as to indicate their 'no objection' to the extent of the site as shown, which signatures shall be duly witnessed by a Commissioner of Oaths. In the case of any conflict between the provisions of Standard S5 and the consented site extents by third parties, the former shall prevail.*
>
> *Furthermore, no access stairs and/or ramps are to be obstructed in line with Policy P4.*
>
> *In awarding encroachment rights, Authorities shall normally grant preferential rights to the owners/tenants of the establishment having the space in question located immediately outside their premises, unless a Master Plan indicates otherwise.*

Illi mill-qari tal-politika ċitata supra, ir-rikorrent jislet żewġ osservazzjonijiet illi, fil-fehma umli tiegħu, għandhom rilevanza sostanzjali versu t-talba mressqa minnu u l-eventwali rifjut mertu ta' din l-oġġezzjoni. Qabel xejn, anke jekk dan mhuwiex per se l-mertu tad-deċiżjoni annessa f'Dok. 'A' (għaliex dan semmai kien il-mertu tad-deċiżjoni meta "[t]he area requested [was] granted by encroachment concession to third parties"), jirriżulta illi t-terz li applika għal jedd t'encroachment quddiem il-proprjetà

*tar-rikorrent kien **obbligat** (l-użu tal-verb "shall") jottjeni "the signatures of the owners and tenants of such property on a hardcopy of the plan so as to indicate their 'no objection' to the extent of the site as shown, which signatures shall be duly witnessed by a Commissioner of Oaths". Kif ġja spjega aktar qabel f'din l-oġġezzjoni r-rikorrent, ħadd qatt ma avviċinah u talbu t-tali kunsens u/jew awtorizzazzjoni. Fl-assenza ta' dan, allura, wieħed qajla jifhem kif l-Awtorità ntimata setgħet qatt tgħaddi biex tikkonċedi, jekk mhux bi ksur lampanti tad-doveri onerużi tagħha dwar l-amministrazzjoni ta' art pubblika u tal-prinċipju sagrosant tat-trasparenza li kull awtorità pubblika għandha timxi biha, il-porzjon art quddiem il-proprjetà tar-rikorrent lil terzi. Sopra corna bastonate, imbagħad, tali konċessjoni twassal għar-rifjut tat-talba tar-rikorrent kif kontenuta fl-applikazzjoni li ġġib ir-riferenza GLA12/2023/0050.*

*It-tieni osservazzjoni tar-rikorrent, imbagħad, tolqot il-mertu veru u proprju tad-deċiżjoni tal-intimata. Policy P18 tistabbilixxi b'mod mill-aktar ċar u inekwivoku illi "[i]n awarding encroachment rights, **Authorities shall normally grant preferential rights to the owners/tenants of the establishment having the space in question located immediately outside their premises**, unless a Master Plan indicates otherwise." Fid-dawl ta' dan, allura, it-Tribunal għandu jieħu konjizzjoni tas-segwenti fatti:*

- *it-talba tar-rikorrent tikkonċerna **biss** il-porzjon art li jinsab preċiżament quddiem il-fond proprjetà tiegħu;*
- ***l-unika** raġuni li t-talba tar-rikorrent ġiet rifjutata hija għaliex, skont l-Awtorità ntimata, "[t]he area requested is already granted by encroachment concession to third parties";*
- *tenut kont dak imfisser fil-punt preċedenti, it-talba tar-rikorrent ġiet rifjutata biss għaliex il-porzjon art quddiem il-fond proprjetà tiegħu ġja ġie konċess lil terzi b'encroachment **u mhux għaliex jeżisti xi Master Plan li jippreskrivi lil min għandha tiġi konċessa l-art in kwistjoni**;*
- *l-Awtorità ntimata, bid-deċiżjoni tagħha u b'għemilha, marret dijametrikament **kontra dak li tgħid il-policy P18**;*
- *ir-rikorrent, mill-fond proprjetà tiegħu spiċċa jħares fuq imwejjed u siġġijiet ta' operatur ieħor;*
- *illi filwaqt li fl-istess akkwata hemm operaturi li jgawdu minn aktar minn encroachment wieħed, ir-rikorrent spiċċa fis-sitwazzjoni anomala u assurda li ma jgawdi minn **ebda** encroachment.*

*Illi b'dan spjegat, ir-rikorrent jagħmel riferenza ampja għall-insenjamenti ta' dan l-Onorabbli Tribunal fil-każ fl-ismijiet **Paul Lapira v. L-Awtorità tal-Artijiet** (f'dan il-każ, l-Awtorità tal-Artijiet kienet irrifjutat it-talba ta' Paul Lapira billi "[t]he proposed OCA is situated in front of third party properties. The site shall be reserved for future requests since the applicant is already in possession of an OCA in front of his establishment."), deċiża nhar is-17 ta' Jannar, 2022 (Rikors Numru 73/2021 CG), ossia:*

> *Illi jirriżulta li **l-Kap Eżekuttiv ta direzzjoni sabiex sakemm jitfassal Masterplan għal Strada Merkanti ma jingħatawx iktar permessi għal iktar minn encroachment wieħed għall-istess stabbiliment**.*

Illi jibda biex jingħad illi fir-rigward tal-permessi ta' encroachments teżisti l-OCA Policy li magħha trid timxi l-Awtorità intimata u diversi entitatjiet governattivi oħra. ***Illi skont l-imsemmija Policy, l-Awtorità intimata għandha tikkunsidra li takkorda permess ta' encroachment sabiex stabbiliment joħroġ imwejjed u siġġijiet fuq art pubblika jekk l-istess sit mitlub ikun jiġi quddiem l-istabbiliment u ma jkunx quddiem terzi.*** *Illi minn dak ravviżat f'dawn il-proċeduri jirriżulta illi dak li qiegħed jitlob ir-rikorrent huwa konċessjoni quddiem terzi. Illi għalhekk dan mhux in linea mal-policies viġenti.*

Illi per di più huwa dmir tal-Awtorità intimata li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli. L-Awtorità għażlet li ma tikkonċedix dan il-permess peress li ħasbet f'ċirkostanza li tista' faċilment tavvera ruħha, u ċioe, li min għada pitgħada jkollu stabbiliment tal-ikel ħdejn dak tar-rikorrent, jitlob huwa wkoll li jingħata permess ta' encroachment quddiem l-istabbiliment tiegħu. ***Illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal dak li għamlet l-Awtorità intimata huwa li kienet kawta milli tagħti permessi quddiem fondi ta' terzi. Filwaqt li huwa minnu li ma hemm xejn fil-liġi li jipprekludi applikant milli japplika għal encroachment fuq iktar minn sit wieħed, madanakollu ma jara xejn irraġonevoli fid-deċiżjoni tal-Awtorità intimata li tara li l-art pubblika kemm jista' jkun ma titgawdiex minn persuna waħda biss iżda minn kemm jista' jkun persuni.*** *Bħala fatt ir-rikorrent diġa għandu konċessjoni quddiem l-istabbiliment tiegħu.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq imfissra, ir-rikorrent, filwaqt li jagħmel riferenza għall-atti kollha ġja mressqa quddiem l-Awtorità tal-Artijiet u jirriserva li jressaq dawk il-provi kollha li dan l-Onorabbli Tribunal iħoss opportuni, jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jilqa' din l-oġġezzjoni u jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet datata 27 ta' Ġunju 2023 u dan taħt kull provvediment ieħor li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu jkun xieraq u opportun.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fis-7 t'Awwissu 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Appell ta' Roberto Cristiano quddiem dan l-Onorabbli Tribunal.*

2. *Illi r-rikorrent permezz ta' applikazzjoni, bin-numru ta' referenza GLA12/2023/0050 talab*

   'To propose outdoor tables and chairs including retractable canopy directly in front of Class 4D shop at 75, Triq il-Merkanti, Valletta.'

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

   The area requested is already granted by encroachment concession to 3rd parties.'

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

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

I. Illi t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.

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

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

IV. Illi r-rikorrent appellant applika fuq biċċa art li parti minnha qiegħda fuq master plan (ċioe' dawk li jissejħu qishom imqaret fi Strada Merkanti) u parti oħra tmur lill'hinn mill-master plan imsemmi (Numru tal-master plan 336/10).

V. Illi għalhekk kull referenza għall-OCA Policy mhijiex valida stante li l-istess OCA Policy isemmi f'P18 li din il-Policy tapplika biss sakemm ma jkunx hemm master plan 'unless a master plan indicates otherwise'.

VI. Illi l-Awtorità tal-Artijiet f'dak li jirrigwarda l-għoti tal-hekk imsejħa imqaret li jaqgħu fil-master plan dejjem kienet konsonanti u mxiet ma' kulħadd l-isess ċioe' li abbażi ta' 'first come first serve basis' u għalhekk ir-raġuni li ngħatat għad-deċiżjoni ċioe' li l-permess ma jistax jingħata għax diġa' meħud minn terzi.

VII. Illi fir-rigward tal-porzjon illi jmur lill'hinn miż-żona indiakata għall-master plan, l-Awtorità tal-Artijiet qed timxi wkoll bl-istess linja fir-rigward tal-applikazzjonijiet kollha u ossia li ma jingħatawx permessi li jeċċedu ż-żona tal-master plan.

VIII. Illi t-Tribunal kemm-il darba ġibed l-attenzjoni li l-ebda operatur m'għandu xi dritt divin li jesiġi li l-Awtorità toħroġlu permessi għall-imwejjed u siġġijiet.

IX. F'Anthony Vella vs L-Awtorità tal-Artijiet[1]*, dan it-Tribunal enfasizza: Illi kif diġà ngħad 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*

---

[1] TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA 3 ta' Frar, 2020, Rikors Numru 62/2019 Anthony Vella Vs L-Awtorità tal-Artijiet

*takkommodahom u tirduppjalhom is-seating capacity bil-konċessjonijiet fuq art pubblika. L-art pubblika hija art li 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.*

*X. Illi in oltre f'Paul Lapira vs Awtorità tal-*Artijiet[2]*, li inċidentalment ġie kkwotat fir-Rikors Promotur fejn hu wkoll fuq permess li ntalab fi Strada Merkanti, jingħad ukoll, fl-istess parti li qed tiġi kkwotata mir-*rikorrenti*, it-Tribunal ikkostata 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 *intimata sabiex jitpoġġew imwejjed u siġġijiet fuq art pubblika tkun qiegħda ċċaħħad il-pubbliku in ġenerali milli jgawdu* liberament *l-istess art...' Illi proprju għal din ir-raġuni ġie miċħud dan il-permess, inprimis ħadd m'għandu jkollu xi pretensjonijiet fuq art tal-Gvern u fit-tieni lok f'dak li jirrigwarda art li tmur oltre mill-*master *plan mhumiex qed jingħataw permessi, sabiex il-pubbliku jkun jista' jgawdi aktar spazju liberu.*

*XI. Illi ssir referenza għal James Zammit vs l-Awtorità ta' l-Artijiet, deċiża fil-25 ta' Jannar, 2023, u Pamela Baldacchino vs L-*Awtorità *tal-Artijiet, deċiża fis-26 ta' April, 2023, fejn f'dan l-istess Tribunal ġie ribadit illi l-Awtorità ntimata għandha tkun ekwa mal-*istabbiliment *li joperaw minn Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, u ċoe', li jekk stabbiliment għandu diġà 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 Awtorità tal-*Artijiet, l-Awtorità *ntimata 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 proprju f'dan il-każ ser jintwera kif it-*terz *in kwistjoni, illi a kawża tiegħu ma ntlaqatx it-*talba *tar-rikorrenti, m'għandux konċessjonijiet oħra u kien ingħata dan il-permess abbażi ta' first come first serve basis, u allura f'dan il-każ l-Awtorità mxiet b'mod ekwu.*

*XII. Illi in oltre huwa fl-obbligu tal-Awtorità tal-Artijiet li tamministra l-art bl-aħjar mod possibbli f'isem l-*interessi *tal-poplu Malti u Għawdxi u allura għandha kull dritt li ma taċċettax applikazzjoni li twassal biex tostakola il-passaġġ tan-*nies.

[2] Rikors 58/2023/CG

XIII. Illi l-Awtorità ntimata qed tirriserva li tipproduċi argumenti u provi ulterjuri waqt dawn il-proċeduri.

Għaldaqstant, l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tupprovdi 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 GLA12/2023/0050 meħuda fis-sebgħa u għoxrin ta' Ġunju, elfejn tlieta u għoxrin (27/06/2023).

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 27 ta' Ġunju 2023 li permezz tagħha ġie nfurmat li t-talba tiegħu għal *no objection in principle* sabiex japplika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex ipoġġi mwejjed u siġġijiet fuq sit faċċata tal-istabbiliment tiegħu, flimkien ma' *retractable canopy,* quddiem l-istabbiliment tiegħu fi Triq il-Merkanti, Valletta, kienet ġiet rifjutata peress li fuq is-sit diġa' kien hemm *encroachment* mogħti lil terzi.

Illi mill-provi mressqa jirriżulta illi t-terz li għalih qiegħda ssir referenza huwa l-operatur tal-istabbiliment adjaċenti għal dak tar-rikorrent. Illi skont il-*Master Plan* approvat mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar għal din it-triq[3], jirriżulta illi mwejjed u siġġijiet jistgħu jitpoġġew biss fil-forom ta' skorfina li hemm disinjati fil-pavimentar tul l-istess triq. Jirriżulta li l-iskorfina ta' quddiem il-ħanut tar-rikorrent ġiet mogħtija b'*encroachment* lil terzi fl-2017. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrent talab għan-*no objection* tal-Awtorita` intimata biex jokkupa biċċa minn din l-iskorfina u biċċa oħra li tiġi adjaċenti għall-istess skorfina.

Keiron Ellul, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, xehed illi l-Awtorita` intimata meta jkollha talba għal *encroachment* fi Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, timxi *on a first come first served basis*. Spjega wkoll illi permess ta' *encroachment* joħroġ għal sena u jibqa' jiġi mġedded minn sena għal

[3] PA 336/10 esebit a fol. 126

oħra fl-1 ta' Jannar. Ix-xhud ikkonferma li l-parti tat-triq fejn ir-rikorrent talab in-*no objection* fuqha tiġi quddiem l-istabbiliment tiegħu u li l-ħanut adjaċenti m'għandux permess ta' *encroachment* quddiem il-ħanut tiegħu iżda għandu permess quddiem il-ħanut tar-rikorrent. Huwa spjega li fi Triq il-Merkanti, l-Awtorita` intimata ma timxix mal-OCA Policy, u ċioe` li għandu jingħata preferenza għal *outside catering* lil dak l-applikant li għandu l-ħanut faċċata tas-sit mitlub għal dan il-għan.

Illi għalhekk l-Awtorita` intimata, meta rċeviet it-talba tar-rikorrent, mxiet mal-*policy* interna tagħha hawn fuq imsemmija u rrifjutat it-talba tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi ai termini tal-artikolu 31 (g) (H) tal-Kapitolu 573:

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

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

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

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

Illi kwindi l-liġi tagħmilha ċara illi l-għoti ta' *encroachment* huwa permess li huwa suġġett li jiġi terminat fi kwalunkwe ħin u għal kwalunkwe raġuni mill-Awtorita` intimata.

Illi t-Tribunal wara li ħa in konsiderazzjoni l-fatti kollha tal-każ, u wara li ra l-*Master Plan* ta' Triq il-Merkanti, huwa tal-fehma illi r-raġuni mogħtija mill-Awtorita` intimata għaċ-ċaħda tal-applikazzjoni in kwistjoni hija waħda irraġjonevoli u li ma toħloqx ekwita` u ġustizzja bejn id-diversi nteressi kummerċjali li hemm fl-istess triq. Illi fil-fehma tat-Tribunal huwa irraġjonevoli u inġust li għaliex persuna tkun ingħatat permess, l-istess permess jibqa' jiġi mġedded b'mod kważi awtomatiku, anke jekk ikun hemm talbiet ta' terzi. L-Awtorita` intimata ma hi marbuta bl-ebda

mod li ġġedded tali permessi, għaliex kif intwera iktar ‘il fuq, permess ta’ *encroachment* jista’ jiġi terminat fi kwalunkwe ħin u għal kwalunkwe raġuni. Fl-opinjoni tat-Tribunal, il-fatt li hemm terzi li qed jitolbu li jingħataw l-istess permess hija raġuni valida għala *encroachment* partikolari għandu jintemm, u dan sabiex ikun hemm ġustizzja ekonomika bejn id-diversi nteressi li tul dawn l-aħħar ftit snin żviluppaw fi Triq il-Merkanti, l-Belt Valletta. Illi bil-mod kif qed timxi l-Awtorita` fil-preżent, ħolqot monopolju għal min laħaq ingħata biċċa art pubblika għall-interessi kummerċjali tiegħu. It-Tribunal ifakkar li hawn si tratta ta’ art pubblika u kwindi, fil-prinċipju għandha tiġi gawduta mill-pubbliku in ġenerali. Issa, jekk l-Awtorita` ħasset li għandha talloka din l-art pubblika lill-privat, l-inqas ħaġa li tista’ tagħmel hu li żżomm bilanċ u tagħti opportunita` indaqs lid-diversi nteressi kif fuq ingħad.

Illi l-Awtorita` intimata saħqet illi hija mxiet mal-*Master Plan* tal-2010. Pero`, t-Tribunal jirrileva, illi l-istess *Master Plan* ma jistipulax il-mod kif għandhom jiġu konċessi l-*encroachments* mill-Awtorita` intimata. Il-*Master Plan* ġie mfassal biex jirregola fejn jistgħu jitpoġġew imwejjed u siġġijiet fi Triq il-Merkanti u x’jista’ jitpoġġa tul it-triq, u xejn iżjed. L-allokazzjoni ta’ siti sabiex jitpoġġew imwejjed u siġġijiet fuq art pubblika hija mħollija f’idejn l-Awtorita` intimata, u dan wara li jinħareġ id-debitu permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar, fost oħrajn.

Illi għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-*policy* tal-Awtorita` intimata għal Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, u ċioe` dik tal-*first come first served basis*, ma hijiex waħda raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi. Jekk forsi din il-*policy* kienet tagħmel sens snin ilu, bil-mod kif evolva l-kummerċ fi Triq il-Merkanti, l-istess *policy* għandha tiġi riveduta. It-Tribunal huwa wkoll tal-fehma illi hemm ħtieġa li l-*Master Plan* eżistenti jiġi aġġornat biex jirrifletti dan l-iżvilupp, anke għaliex ma jagħmilx sens illi stabbiliment ikollu quddiemu eżatt imwejjed u siġġijiet ta’ stabbiliment ieħor. Dan jista’ joħloq biss konfużjoni. Għalhekk huwa awspikabbli li jsir pjan serju fejn id-diversi nteressi kummerċjali ta’ Triq il-Merkanti jiġu ndirizzati.

Illi dak li ntqal hawn fuq pero` jgħodd biss għal parti mis-sit mitlub mir-rikorrent. Dana għaliex parti oħra mis-sit li dwaru ntalbet in-*no objection* tal-Awtorita` intimata jaqa’ barra mill-forma ta’ skorfina. Illi mill-*Master Plan* esebit mill-uffiċjal tal-Awtorita` ta’ l-Ippjanar, Ian Galea, jirriżulta illi jistgħu jitpoġġew imwejjed u siġġijiet biss fil-forom ta’ skorfina. Illi pero`, t-Tribunal jinnota illi dan ma ġie bl-ebda mod rifless fid-deċiżjoni appellata, stante li din taqra biss li s-sit huwa diġa konċess lil terzi. Mill-provi prodotti ma jirriżultax li l-parti tas-sit li ma jaqax fil-forma ta’

skorfina huwa konċess lil terzi, u dan anke għaliex kieku kien hekk kien ikun in kontravvenzjoni tal-*Master Plan*. Għalhekk, anke minn dan l-aspett, anke jekk l-Awtorita` intimata kien ikollha kull raġun li ma tagħtix in-*no objection* għal din il-parti, id-deċiżjoni appellata hija waħda difettuża.

Għaldaqstant, fil-każ in eżami, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata għandha tirrevedi l-*policy* tagħha dwar l-għoti ta' permessi ta' *encroachments* fi Triq il-Merkanti, Valletta sabiex kull stabbiliment, sa fejn hu possibbli, jingħata opportunita` li jopera mis-sit faċċata tal-istess stabbiliment, anke jekk konsapevoli li tali permess mhux in perpetwu.

Finalment, it-Tribunal jiġbed l-attenzjoni tal-Awtorita` intimata, għad-diversi irregolaritajiet li jidhru fir-ritratt esebit a fol. 72 sabiex jekk hu l-każ tieħu dawk il-passi neċessarji li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrent u jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata u għalhekk qiegħed jirrevoka u jannulla d-deċiżjoni appellata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

____

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

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur