MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' April, 2024

Appell Inferjuri Numru 111/2022 LM

Edgar Mifsud
('ir-rikorrent')

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
('l-Awtorità intimata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dawn huma żewġ appelli magħmulin, wieħed prinċipali mill-**Awtorità tal-Artijiet** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità intimata'], u l-ieħor inċidentalment mir-rikorrent **Edgar Mifsud** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'] mis-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fl-1 ta' Ġunju 2023 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appelata'], fejn

laqa' l-ewwel aggravju tar-rikorrent limitatament fir-rigward ta' dik il-parti tad-deċiżjoni fejn ġie rifjutat il-permess fuq Sit A li jinsab konċess lil terzi, u għalhekk irrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni fejn it-talba ġiet rifjutata għaliex ġie deċiż li l-istess sit diġà jinsab konċess lil terzi, ċaħad it-tieni u t-tielet aggravji, u għalhekk ikkonferma l-kumplament tad-deċiżjoni, filwaqt li dderieġa li l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors li ppreżenta quddiem it-Tribunal, ir-rikorrent spjega li huwa sid tal-istabbiliment li jinsab fi Triq il-Merkanti kantuniera ma' Triq Feliċ, ġewwa l-Belt Valletta, li preżentement jinsab mikri lill-kumpannija Eeetwell. Qal li huwa kien talab li jingħata permess mill-Awtorità intimata sabiex jintavola applikazzjoni għall-ħruġ ta' permess li bih ikun jista' jarma mwejjed u siġġijiet quddiem l-istabbiliment mertu tal-proċeduri odjerni, liema talba ġiet milqugħa mill-Awtorità tal-Artijiet. Kompla jgħid li mbagħad applika għal permess mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ikun jista' jikseb il-permess meħtieġ biex ikun jista' jarma l-imwejjed u siġġijiet. Qal li din l-applikazzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar ġiet rifjutata, u għalhekk huwa ntavola appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, li ġie milqugħ fil-5 t'April, 2022. Kompla jgħid li b'hekk għal darb'oħra huwa resaq quddiem l-Awtorità tal-Artijiet fejn talab li jingħata *encroachment permit ai termini* tal-artikolu 31(g)(H) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Awtorità intimata infurmat lir-rikorrent li l-permess mitlub minnu kien qiegħed jiġi miċħud, u ġie spjegat lilu illi:

> *"The requested site lies 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."*

3. Ir-rikorrent qal li l-Awtorità intimata kienet żbaljata fil-linja ta' ħsieb li adottat sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha. Qal li meta wieħed josserva l-binarji li fuqhom l-Awtorità intimata sejset id-deċiżjoni tagħha, wieħed jista' jikkonkludi li kien hemm tliet raġunijiet għalfejn it-talba tiegħu ġiet miċħuda, jiġifieri (i) għaliex is-sit li fuqu r-rikorrent qiegħed jitlob li jpoġġi mwejjed u siġġijiet, diġà jinsab konċess lil terzi; (ii) li din l-applikazzjoni tmur kontra l-*master plan* viġenti, u (iii) li ser ikun hemm ostakolu għall-passaġġ pedonali. Ir-rikorrent qal li huwa perpless b'din id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata, partikolarment għaliex din kienet diġà tat in-*no objection in principle* meta huwa ressaq l-applikazzjoni relattiva tiegħu. Qal li huwa prinċipju ben stabbilit li kwalsiasi imwejjed u siġġijiet li stabbiliment jitħalla joħroġ barra mill-istabbiliment tiegħu, ser jitpoġġew fuq art pubblika. Kompla jgħid li permessi bħal dawn ma jagħtu l-ebda drittijiet proprjetarji lil terzi li jibbenefikaw minnhom, u huwa prinċipju stabbilit li fuq l-istess sit jista' jinħareġ aktar minn permess wieħed. Qal li hawnhekk *non si tratta* ta' drittijiet akkwiżiti li jirriżultaw minn permess għall-iżvilupp validu jew minn liċenzja valida tal-Pulizija jew tal-kummerċ maħruġa qabel l-1994, u l-Awtorità intimata għandha diskrezzjoni fuq kif għandhom jitqassmu permessi bħal dawn. Qal li fl-applikazzjoni sottomessa minnu m'huwa jitlob xejn għajr li jiġi konċess lilu dak li ġie konċess lil terzi fl-

istess akkwati, u dan sabiex jiġi evitat li tinħoloq diskriminazzjoni fil-konfront tiegħu. Qal li bit-talba tiegħu huwa bl-ebda mod m'hu qiegħed jitlob li jikkapparra art li diġà tinsab konċessa lil terzi, iżda sempliċement li jiġi konċess permess ta' *encroachment* fuq il-parti ta' quddiem l-istabbiliment tiegħu.

4. Ir-rikorrent qal li t-tieni raġuni li ngħata mill-Awtorità intimata kienet li huwa ma mexiex mal-*master plan* viġenti fl-applikazzjoni sottomessa minnu. Qal li dan il-*master plan* jinkwadra ruħhu f'permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar u mhux mill-Awtorità tal-Artijiet, u għalhekk l-intimata m'għandha l-ebda kompetenza tesprimi ruħha fuq l-ottemperanza o meno tar-rikorrent fir-rigward tal-*master plan* relattiv, għaliex dan il-punt kellu jitqajjem mill-Awtorità tal-Ippjanar. Qal ukoll li huwa kiseb permess validu mill-Awtorità tal-Ippjanar, u b'hekk l-Awtorità tal-Artijiet ma tistax tidħol u wisq inqas tagħti provvediment dwar dan. Qal ukoll li l-Awtorità tal-Artijiet qiegħda tiddiskrimina fil-konfront tiegħu meta ftit metri bogħod mill-istabbiliment tiegħu hija tat permess simili għal dak mitlub minnu, iżda imbagħad qiegħda ċċaħħad lilu mill-permess relattiv. Ir-rikorrent isostni li l-Awtorità intimata ma tistax tuża d-diskrezzjoni tagħha b'dan il-mod, u meta tagħmel hekk tkun qiegħda tmur kontra l-prinċipju bażilari tal-aspettattiva leġittima tiegħu. Qal li dawn huma *double standards* li għandhom jiġu evitati, għaliex inkella huwa inevitabbli li jinħolqu sitwazzjonijiet ta' diskriminazzjoni bla bżonn.

5. Barra minn hekk, ir-rikorrent qal ukoll li, dak li ġie ssenjalat mill-Awtorità intimata, jiġifieri li l-*Outdoor Catering Area (OCA)* prospettiva, ser tkun ta' ostakolu għall-moviment pedonali, huwa totalment żbaljat u infondat, partikolarment meta hemm terzi fil-viċinanzi li għandhom permessi identiċi

għal dak mitlub minnu. Qal li huwa mhux ser ikun qiegħed jikser l-ebda *Outdoor Catering Area Policy,* u b'hekk l-Awtorità intimata m'għandhiex bażi legali sabiex tiċħad it-talba tiegħu li jissottometti applikazzjoni għall-permess *ai termini* tal-artikolu 71(4) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. Min-naħa tagħha l-Awtorità intimata eċċepiet li d-deċiżjoni tagħha hija waħda ġusta, u ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati diversi fatturi rilevanti. Qalet li hija tat raġunijiet dettaljati għad-deċiżjoni tagħha in ottemperanza mal-prinċipju stabbilit *'the duty to give reasons'.* Qalet li għandu jirriżulta li hija aġixxiet entro l-limiti tad-diskrezzjoni tagħha meta tat id-deċiżjoni kkontestata mir-rikorrent. B'riferiment għall-allegazzjoni tar-rikorrent li f'dan il-każ kien hemm diskriminazzjoni fil-konfront tiegħu, l-Awtorità intimata qalet li t-Tribunal m'għandu l-ebda kompetenza jagħti deċiżjonijiet dwar allegazzjonijiet bħal dawn, u l-operaturi tan-negozju għandhom jifhmu li m'għandhom l-ebda dritt sagrosant li jiġu akkomodati meta jagħmlu talbiet għat-tpoġġija ta' imwejjed u siġġijiet quddiem l-istabbilimenti tagħhom. L-Awtorità intimata qalet li d-deċiżjoni tagħha ttieħdet skont il-*Master Plan* tal-Awtorità tal-Ippjanar u skont l-*OCA Policy*, u li anke l-permess relattiv tal-Awtorità tal-Ippjanar jgħid li permess jinħareġ mingħajr preġudizzju, u billi jiġu salvagwardjati d-drittijiet ta' terzi, u li mhux fil-kompetenza tagħha li tiddetermina min għandu dritt jutilizza l-permess tiegħu fuq art pubblika li jikkonċerna s-sit in kwistjoni. Qalet li għalhekk f'dan il-każ la teżisti xi aspettattiva leġittima u lanqas diskriminazzjoni.

Is-Sentenza Appellata

7. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-1 ta' Ġunju, 2023, it-Tribunal iddeċieda li l-ewwel aggravju tar-rikorrent għandu jintlaqa' limitatament fir-rigward ta' dik il-parti tad-deċiżjoni fejn ġie rifjutat il-permess fuq Sit A li jinsab konċess lil terzi, u għalhekk irrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni fejn it-talba ġiet rifjutata għaliex ġie deċiż li l-istess sit diġà jinsab konċess lil terzi, ċaħad it-tieni u t-tielet aggravji tal-Awtorità intimata, u għalhekk ikkonferma l-kumplament tad-deċiżjoni wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 3 ta' Novembru, 2022 li permezz tagħha ġie infurmat li l-applikazzjoni tiegħu għal konċessjoni ta' encroachment *sabiex ipoġġi mwejjed u siġġijiet faċċata ta' siti kummerċjali ġewwa Triq il-Merkanti, kantuniera ma' Triq Feliċ, il-Belt Valletta kienet qed tiġi rifjutata għas-segwenti raġunijiet, u ċioé:*

The requested site lies partly within a concession granted prevoiusly to third parties, partly on areas which are not on 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-Awtorità 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 imbagħad* ***Sit Ċ*** *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. (fn. 1 dokument KE 2 a fol. 279 sa 289)*

*Illi mill-provi prodotti mir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, Ian Galea, jirriżulta illi ċertu Chanelle Mifsud ipproċediet mal-Awtorità 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-Awtorità tal-Ippjanar, minn liema deċiżjoni sar appell quddiem it-Tribunal għal Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, liema Tribunal fil-5 ta' April, 2022 laqa' l-appell ta' Mifsud u ordna lill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex fi tletin (30) ġurnata toħroġ il-permess mitlub. (fn. 2 Dokument MV1 a fol. 95)*

Ikkunsidra:

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

1. *Fl-2016 Chanelle Mifsud bdiet proċess mal-Awtorità tal-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." *(fn. 3 Dokument IG1 a fol. 44)*
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 infurmat illi l-istess Diviżjoni ma kellhiex oġġezzjoni għas-sottomissjoni tal-applikazzjoni su ċitata. Din il-*clearance *ingħatat suġġetta għall-kundizzjonijiet segwenti, u ċioe:*
    - ***The attached ownership declaration and attached documentation are correct;***
    - ***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. *(fn. 4 A fol. 65)*

3 *Illi fit-3 ta' April, 2017 permezz ta'* Change of Application Form, *l-applikant inbidel għal Chantelle Mifsud għan-nom ta' Edgar Mifsud għan-nom ta' CityPro Limited. (fn. 5 A fol. 78)*

4 *Illi permezz ta' deċiżjoni datata 19 ta' April, 2017 din l-applikazzjoni ġiet rifjutata; (fn. 6 Dokument IG3 a fol. 58)*

5 *Illi fit-18 ta' Mejju, 2017 ġie intavolat appell mill-istess deċiżjoni quddiem it-Tribunal għal Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar; (fn. 7 A fol. 232)*

6 *Permezz ta' deċiżjoni finali datata 5 ta' April, 2022, it-Tribunal laqa' l-appell u ordna lill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata toħroġ il-permess mitlub; (fn. 8 A fol. 95)*

7 *Illi wara li ġie ottenut il-permess ta' żvilupp, ir-rikorrent ipproċeda mal-Awtorità intimata sabiex jiġi konċess lilu permess ta'* encroachment *fuq tliet siti differrenti madwar l-istabbiliment in kwistjoni u dan kif muri aħjar fil-pjanta esebita mal-applikazzjoni u li tinsab a fol. 264;*

8 *L-Awtorità intimata rrifjutat li toħroġ il-permess mitlub għar-raġunijiet indikati iktar 'il fuq.*

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

1. *Illi l-Awtorità 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-Awtorità. 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-Awtorità intimata m'għandha ebda kompetenza li tesprimi ruħha fuq l-ottemperanza o meno mal-istess, u dana għaliex il-*master plan *ġie maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar, liema Awtorità*

ħarġet permess għall-iskop li għalih qed tintalab il-konċessjoni lill-Awtorità intimata;

3. *Illi dak senjalat dwar l-OCA Policy huwa totalment żbaljat u ampjament infondat u b'dak propost minnu mhu se jkun qed imur kontra ebda* policy.

Illi minn dak li xehed Keiron Ellul jirriżulta illi l-Awtorità intimata waslet għad-deċiżjoni tagħha abbażi tal-pożizzjoni 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 (fn. 9 PA 335/10) kien ġie maħsub u approvat mill-Awtorità 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 jibqgħalhom 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-Awtorità intimata għandha timxi mal-*master plan, *ma jirriżultax għalhekk li ddeċidiet b'xi mod irraġonevoli 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-Awtorità intimata m'għandhiex kompetenza li tesprimi ruħha dwar l-istess. Illi wieħed mid-doveri kardinali tal-Awtorità 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 possibli u li kemm jista' jkun tibqa' titgawda mill-pubbliku in ġenerali. Kwindi ma hemm xejn illoġiku jew ħażin li l-Awtorità tara li dak mitlub lilha jkun 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-Awtorità intimata kellha tagħlaq għajnejha u ma tħarisx il-*master plan *imfassal għal din it-triq tkun qed tonqos bil-kbir.*

Però t-Tribunal josserva illi l-istess ***Sit A*** *jikkomprendi biċċa art oħra, li preżentament 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-Awtorità fi kwalunkwe ħin u għalhekk, min jiġi konċess favur tiegħu tali titolu, m'għandu ebda garanzija li se jibqa' jiġi hekk konċess. Illi dan it-Tribunal jagħmel referenza għal żewġ sentenzi mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet ***James Zammit vs l-Awtorità tal-Artijiet****, deċiża fil-25 ta' Jannar, 2023 u* ***Pamela Baldacchino vs l-Awtorità tal-Artijiet*** *deċiża fis-26 ta' April, 2023 fejn ġie ribadit illi l-Awtorità intimata għandha tkun ekwa mal-istabbilimenti li joperaw minn Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, u ċioe, 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 tal-Appell (Sede Inferjuri), fil-kawża* ***Pamela Baldacchino vs l-Awtorità tal-Artijiet****, l-Awtorità intimata sostniet* 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 l-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-Awtorità intimata ma mxietx b'mod ewku u raġonevoli 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-Awtorità 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-Awtorità 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. 371, Keiron Ellul stqarr li din hija diġà konċessa* b'encroachment *lis-Suq tal-Belt. Però stqarr ukoll illi l-Awtorità kienet offriet lir-rikorrent sabiex iressaq it-talba tiegħu għal man-naħa tal-istabbiliment tiegħu, ħaġa li baqgħet però ma saritx. Illi t-Tribunal iqis li dak li ssuġġeriet l-Awtorità 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 aktar 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-Awtorità intimata.*

Illi fir-rigward ta' ***Sit Ċ****, 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 x'iżid iktar fir-rigward.*

Illi għaldaqstant it-Tribunal iqis li ladarba hemm master plan *fi Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, l-Awtorità intimata għandha tħares lejn il-*master plan *u timxi miegħu meta tkun qed tittratta applikazzjonijiet bħal dawk odjerni. Jirriżulta illi parti minn* ***Sit A*** *u* ***Sit Ċ*** *huma barra l-*master plan *u għalhekk it-Tribunal iqis li l-Awtorità kienet raġonevoli u ġusta meta ċaħdet it-talba tar-rikorrent għall-għoti ta' permess ta'* encroachment *fuq l-istess siti. Però ma ssibx li l-Awtorità 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 Awtorità stiednet lir-rikorrent sabiex japplika għal sit eżattament mal-ħanut tiegħu.

Illi għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorità intimata imxiet b'mod mhux ġust fil-konfront tar-rikorrent fir-rigward ***biss*** *ta' parti minn* ***Sit A*** *li tinsab konċessa lil terzi, iżda kienet raġonevoli, ġusta u legalment korretta fir-rigward tat-talba 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 illi l-istess sit diġà 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."

L-Appell

8. Fir-rikors tal-appell imressaq mill-Awtorità intimata fit-22 ta' Ġunju, 2023, din talbet lill-Qorti tibdel id-deċiżjoni tat-Tribunal b'tali mod li l-appell tar-rikorrent quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva jiġi miċħud fit-totalità tiegħu, u b'hekk tiġi kkonfermata l-ittra li permezz tagħha l-Awtorità intimata infurmat lir-rikorrent li l-applikazzjoni tiegħu kienet ġiet rifjutata.

9. L-Awtorità intimata qalet li hija ħassitha aggravata bis-sentenza tat-Tribunal li fil-fehma tagħha kien skorrett meta spezzetta d-deċiżjoni tal-Awtorità, u dwar parti minnha laqa' l-appell, u dwar il-parti l-oħra ċaħad l-appell. Qalet li t-Tribunal effettivament laqa' l-appell biss f'dak li jirrigwardja t-talba għall-*encroachment* fuq parti minn Sit A, u mhux fuq is-Sit A kollu. Qalet li għalhekk is-sentenza tat-Tribunal hija difettuża għaliex l-appell qiegħed jintlaqa' dwar parti żgħira minn sit li ntalab mill-applikant, iżda fir-rigward tal-kumplament l-appell ġie miċħud. Kompliet tgħid li l-applikazzjoni tar-rikorrent għall-*encroachment* kienet waħda unika għal tliet siti (Sit A, B u Ċ), u hija tat deċiżjoni waħda fil-konfront tal-applikazzjoni waħda li kellha quddiemha. Qalet li anke t-talbiet tar-rikorrent kienu maħsuba sabiex tiġi revokata d-deċiżjoni tagħha fit-totalità tagħha, u mhux fil-konfront ta' partijiet minnha, u għalhekk it-talba mressqa fir-rikors promutur ma kienitx tagħti *remit* lit-Tribunal jiddeċiedi dwar l-applikazzjoni jew fit-totalità tagħha jew f'parti minnha, iżda

kienet talba fil-konfront tad-deċiżjoni kollha tal-Awtorità. L-Awtorità intimata qalet li għalhekk bis-sentenza tiegħu t-Tribunal mar *ultra vires,* u ippekka proċeduralment għaliex ħa deċiżjoni li ma tirrispekkjax it-talba fir-rikors promotur.

10. Fit-tieni aggravju tagħha, l-Awtorità intimata qalet li t-Tribunal laqa' parti mill-appell billi għamel argumenti dwar deċiżjoni oħra li kellha tittieħed mill-Awtorità intimata. Qalet li r-raġunament tat-Tribunal tant kien żbaljat, li dan saħansitra ssuġġerixxa li l-Awtorità intimata tittermina l-*encroachment* ta' terz sabiex ikun jista' jiġi aċċettat l-*encroachment* mertu tal-applikazzjoni li fuqha ħadet id-deċiżjoni l-Awtorità intimata. Qalet li r-*remit* tat-Tribunal kellu jieqaf biss fuq jekk hija kienitx ġustifikata tiċħad l-*encroachment permit* mertu tal-appell, u mhux biex jagħti deċiżjoni li tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorità billi jiddeċiedi hu minflokha. L-Awtorità intimata qalet li l-*encroachment* lit-terz ingħata f'xenarju fejn ma kien hemm l-ebda applikazzjoni fuq is-sit meta dan inħareġ. Qalet ukoll li t-Tribunal naqas milli josserva jekk il-*master plan* approvat kienx fil-konfront ta' *encroachment permits* ġodda jew inkella fuq dawk tal-passat. L-Awtorità intimata qalet li filwaqt li huwa minnu li *encroachment permit* jiġġedded minn sena għal sena, meta permess bħal dan jingħata dan joħloq ċerta aspettattiva, u għalhekk hija tikkonsidra kollox bħala *bonus paterfamilias.* Qalet li dan huwa raġunament li t-Tribunal skarta għal kollox. L-Awtorità intimata qalet li t-Tribunal ma qiesx li hija m'għandha l-ebda tort għall-fatt li r-rikorrent dam ma akkwista l-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar.

<u>Ir-Risposta tal-Appell u l-Appell Inċidentali</u>

11. Fir-risposta tiegħu r-rikorrent qal li t-Tribunal ma kienx skorrett fid-deċiżjoni tiegħu fil-parti fejn laqa' l-appell imressaq minnu. Qal li kuntrarjament għal dak li tgħid l-Awtorità intimata fir-rikors tal-appell tagħha, mhuwiex minnu li t-Tribunal mar *ultra vires* il-poteri tiegħu bid-deċiżjoni li ta, għaliex it-Tribunal għandu diskrezzjoni assoluta sabiex jilqa' jew jiċħad kwalsiasi talba *in toto* jew *in parte,* u t-Tribunal huwa liberu li jikkonferma jew jannulla s-sentenza appellata għal kollox jew f'parti minnha, mingħajr ebda limitazzjoni.

12. B'riferiment għat-tieni aggravju mressaq mill-Awtorità intimata, ir-rikorrent qal li dan huwa frivolu għall-aħħar għaliex it-Tribunal ma kellux mod ieħor għajr li jagħti rimedju lir-rikorrent. Qal li huwa ma jistax jifhem għal liema raġuni l-Awtorità intimata qiegħda turi ħeġġa biex tfittex l-interessi ta' negozjant partikolari, li ngħata żewġ *encroachment permits* u li qiegħed jippretendi li jarma imwejjed u siġġijiet quddiem l-istabbiliment tiegħu b'impunità. Qal li *encroachment* ma jagħti l-ebda jedd kweżit, u t-terz ma jistax jippretendi li jkollu xi aspettattiva li apparti l-ispazju li diġà jgawdi, jirkeb b'mod li ma jħallix lil ħaddieħor igawdi l-istess drittijiet mogħtija lilu.

13. Permezz tal-aggravju mressaq minnu fl-appell inċidentali tiegħu, ir-rikorrent għamel riferiment għal dik il-parti tas-sentenza appellata li tgħid li l-Awtorità intimata għandha timxi mal-*master plan,* u sostna li s-Sit A ma jaqax fil-*hexagons* stabbiliti fil-*master plan.* It-Tribunal ma qabilx ma' dak li qal ir-rikorrent, li l-Awtorità intimata m'għandhiex tidħol fil-kwistjoni tal-*master plan,* u dan stante li l-Awtorità intimata għandha dover li tamministra l-art bl-aħjar

mod possibbli, u biex tagħmel dan għandha tikkonsidra dak li jgħid il-*master plan* relattiv għaż-żona. Ir-rikorrent qal li hija l-Awtorità tal-Ippjanar li għandha tieħu ħsieb dak kollu li jikkonċerna l-*master plan,* u għalhekk l-Awtorità intimata m'għandhiex il-kompetenza li tesprimi ruħha fuq dak li jirrigwarda l-*master plan* in kwistjoni. Qal li l-*master plan* in kwistjoni sar *ai termini* tal-liġi tal-ippjanar, li taqa' fil-kompetenza esklussiva l-Awtorità tal-Ippjanar. Kompla jgħid li dan il-*master plan* kien parti mill-konsiderazzjonijiet li għamlet l-Awtorità tal-Ippjanar qabel ħarġitlu l-permess relattiv, u għalhekk ir-*remit* tal-Awtorità intimata m'għandux jinkludi l-possibilità li din terġa' tikkunsidra jekk dak propost minnu huwiex skont il-liġi tal-ippjanar. Ir-rikorrent qal illi li kieku dan mhux minnu, ma jkun hemm l-ebda ħtieġa li wieħed jirrikorri għand l-Awtorità tal-Ippjanar qabel jingħata permess ta' *encroachment.* Huwa kompla jgħid li t-talba oriġinali li huwa għamel lill-Awtorità tal-Ippjanar kienet differenti minn dik approvata, u fil-fatt huwa kellu jibdel il-pjanti sottomessi minnu sabiex jirriflettu dak mitlub mill-Awtorità tal-Ippjanar.

14. Ir-rikorrent spjega li konsiderazzjonijiet dwar l-aċċess pubbliku kienu diġà ġew meqjusa mill-Awtorità tal-Ippjanar, u fil-fatt tħalla aċċess għall-pubbliku sabiex ikun jista' jgħaddi b'mod liberu minn Triq Feliċ. Qal li kienet l-Awtorità tal-Ippjanar li rċeviet il-verżjoni riveduta tal-pjanta, għaliex hija din l-Awtorità li għandha kompetenza dwar il-*master plan* u mhux l-Awtorità tal-Artijiet. Ir-rikorrent temm jgħid li t-tħassib espress mit-Tribunal fis-sentenza appellata dwar fejn kellhom jitqiegħdu l-imwejjed u s-siġġijiet u dwar kwistjonijiet ta' aċċess, kienu diġà ġew determinati u stabbiliti mill-Awtorità tal-Ippjanar, u dan seħħ wara li l-Awtorità tal-Artijiet kienet ħarġet *no objection* sabiex huwa seta'

jressaq il-proposti tiegħu quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. In vista ta' dan, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti tirriforma d-deċiżjoni tat-Tribunal billi filwaqt li tikkonfermaha fil-parti fejn laqgħet l-aggravju tiegħu, tirrevokaha għall-kumplament, u konsegwentement tilqa' l-aggravji kollha mressqa minnu quddiem it-Tribunal fl-intier tagħhom.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

15. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-Awtorità intimata fir-rikors tal-appell tagħha u l-aggravju mressaq mill-intimat fl-appell inċidentali tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

<u>L-Ewwel Aggravju tal-intimata</u>

16. L-Awtorità intimata tgħid li l-appell li r-rikorrent ressaq quddiem it-Tribunal, kellu jiġi miċħud fit-totalità tiegħu. L-intimata tikkontendi li t-Tribunal kien skorrett meta spezzetta t-talbiet li kellu quddiemu, u kkunsidra t-tliet siti li r-rikorrent talab li jingħata permess fuqhom b'mod separat, u meta għamel hekk it-Tribunal eżorbita l-kompetenzi tiegħu. Dan għaliex, spjegat l-Awtorità intimata, it-talbiet tar-rikorrent kienu f'applikazzjoni waħda, u l-ilment tiegħu dwar iċ-ċaħda tat-talbiet tiegħu sar permezz ta' appell wieħed, u għalhekk it-Tribunal ma kellux jaqsam it-talbiet li sarulu billi jiddeċiedi dwar it-tliet siti b'mod distint.

17. Il-Qorti tqis li fil-każ in eżami kienet l-Awtorità intimata li tat tliet raġunijiet distinti għar-rifjut tal-applikazzjoni tar-rikorrent, u tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn l-applikazzjoni tar-rikorrent fir-rigward ta' kull sit kellha tiġi miċħuda. Kien għalhekk li t-Tribunal qies kull raġuni separatament, għaliex ir-raġunijiet għalfejn kien hemm rifjut fir-rigward tas-Sit 'A' mhumiex l-istess raġunijiet li mmotivaw iċ-ċaħda fir-rigward tas-Sit 'B' jew tas-Sit 'Ċ'. B'daqshekk ma kien hemm xejn skorrett fid-deċiżjoni tat-Tribunal, li qies kull raġuni għaċ-ċaħda b'mod separat, u ddeċieda li r-rikorrent għandu jingħata raġun biss fir-rigward ta' parti biss mis-Sit 'A', filwaqt li l-Awtorità intimata għandha raġun fir-rifjut tal-permess mitlub fir-rigward tas-siti 'B' u 'Ċ'. It-Tribunal għandu l-libertà li jirregola l-proċedura tiegħu, u li jara jekk it-talbiet li jkollu quddiemu għandhomx jiġu aċċettati jew miċħuda kompletament jew parzjalment, u għalhekk mhemm xejn *ultra vires* fil-mod kif iddeċieda t-Tribunal. Għaldaqstant tqis li l-ewwel aggravju tal-Awtorità intimata mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu.

<u>It-Tieni Aggravju tal-intimata</u>

18. Permezz tat-tieni aggravju tagħha, l-Awtorità intimata qalet li t-Tribunal laqa' parzjalment l-appell tar-rikorrent fir-rigward tas-Sit 'A' billi għamel konsiderazzjonijiet li ma kellux jagħmel, bħal meta ssuġġerixxa li għandu jiġi tterminat l-*encroachment permit* ta' terz sabiex minflok tkun tista' tiġi kkunsidrata t-talba tar-rikorrent. Qalet li ir-*remit* tat-Tribunal kellu jieqaf mal-konsiderazzjoni dwar jekk hija kienitx ġustifikata meta ċaħdet l-*encroachment permit* tar-rikorrent, u t-Tribunal ma kellux juża d-diskrezzjoni tiegħu sabiex jissostitwixxi d-deċiżjoni mogħtija minnha, ma' tiegħu. Qalet li t-Tribunal naqas

milli jikkonsidra li meta kien hemm l-applikazzjoni mit-terz, ma kien hemm l-ebda applikazzjoni oħra li kellha tiġi kkunsidrata minnha, u fi kwalunkwe każ hija ma taħti xejn għall-fatt li r-rikorrent dam ma kiseb il-permessi meħtieġa mill-Awtorità tal-Ippjanar.

19. Il-Qorti tqis li fil-każ in ezami t-Tribunal għamel diversi konsiderazzjonijiet dwar x'jista' jsir biex jingħata rimedju lir-rikorrent, u għamel ukoll diversi konstatazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt sabiex l-Awtorità intimata tkun f'pożizzjoni li tikkonsidra t-talba tar-rikorrent mill-ġdid. Hekk per eżempju t-Tribunal qal li min jingħata permess bħal dan ma jakkwista l-ebda jedd kweżit fuq l-art li tiġi konċessa lilu b'titolu ta' *encroachment,* u għalhekk it-terzi li ngħataw żewġ konċessjonijiet fil-viċinanzi tal-istabbiliment tagħhom, m'għandu jkollhom l-ebda aspettattiva leġittima li dan il-permess ser jibqa' jiġġedded. L-Awtorità intimata kienet żbaljata meta argumentat li hemm raġunijiet ta' aspettattiva leġittima ta' terzi fir-rigward tas-sit diġà konċess lilhom, għaliex huwa fatt magħruf li *encroachment* min-natura tiegħu huwa konċessjoni mill-aktar prekarja li tista' tingħata biex tiġi okkupata biċċa art, u li tista' tiġi irtirata mill-Awtorità intimata bi pre-avviż ta' ftit sigħat. It-Tribunal qal li ll-Awtorità intimata għandha tkun aktar ekwitattiva fl-għoti ta' *encroachments* maħruġa minnha, u kkunsidra li m'hemm xejn ekwitattiv f'sitwazzjoni fejn sid ta' stabbiliment jingħata żewġ konċessjonijiet, filwaqt li l-istabbiliment ta' biswitu jibqa' b'xejn. Dan ingħad fi sfond fejn l-għoti ta' *encroachments* bħal dawn huwa regolat minn *master plan* li jipprefiġġi minn qabel fejn jistgħu jitpoġġew l-imwejjed u s-siġġijiet, u għaldaqstant, quddiem sitwazzjoni fejn l-art hija daqstant limitata iżda d-domanda għaliha hija kbira ħafna, l-Awtorità intimata għandha l-obbligu

li tassigura li l-*encroachments* jingħataw b'mod mill-aktar ekwitattiv u ġust. Kien f'dan l-ispirtu li t-Tribunal għamel is-suġġerimenti tiegħu, u l-Qorti taqbel pjenament ma' dan. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu

<u>L-Appell Inċidentali</u>

20. Fl-appell inċidentali mressaq minnu, ir-rikorrent qal li t-Tribunal kien żbaljat meta stqarr li l-Awtorità tal-Artijiet kellha tqis il-*master plan* tal-lokal qabel tagħti l-permess mitlub, u dan għaliex il-*master plans* għal-lokalitajiet varji jaqgħu taħt ir-*remit* tal-Awtorità tal-Ippjanar u mhux tal-Awtorità tal-Artijiet.

21. Il-Qorti, tqis li filwaqt li din l-osservazzjoni tar-rikorrent hija waħda korretta, huwa minnu wkoll li l-Awtorità tal-Artijiet, li hija awtorità pubblika, ma toperax f'vakwu legali, iżda fl-operat tagħha għandha tieħu konsiderazzjoni ta' dak li jiġi deċiż minn awtoritajiet oħra fil-pajjiż. Fil-każ in eżami ma jkun jagħmel l-ebda sens li l-Awtorità tal-Artijiet tapprova l-għoti ta' *encroachment permit* f'żona li mhijiex inkluża fil-*master plan* tal-Belt Valletta, jew li toħroġ 'il barra mill-*hexagons* stabbiliti biex iservu bħala l-perimetru taż-żoni fejn jistgħu jitpoġġew l-imwejjed u s-siġġijiet. Huwa minnu li l-*master plan* ikun tfassal u ġie approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar, iżda l-awtoritajiet l-oħra fil-pajjiż għandhom l-obbligu li jassiguraw li dan il-*master plan* qiegħed jitħares u qiegħed jiġi attwat. Inkella ma jkun jagħmel l-ebda sens li l-Awtorità tal-Ippjanar tapprova *master plan,* sabiex kull awtorità oħra fil-pajjiż munita b'poter li tagħti permessi, tinjorah, u timxi kif ifettlilha. L-asserzjoni li qiegħed jagħmel ir-

rikorrent, li ladarba huwa ngħata permess biex jipproċedi mill-Awtorità tal-Ippjanar, l-Awtorità tal-Artijiet ma kellhiex tidħol fil-kwistjoni jekk il-*master plan* huwiex ser jiġi mħares jew le, hija waħda superfiċjali u fazzjuża, u għaldaqstant tqis li l-aggravju fl-appell inċidentali tar-rikorrent mhuwiex mistħoqq, u ser tiċħdu ukoll.

<u>**Decide**</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell prinċipali tal-Awtorità intimata, u tiċħad ukoll l-appell inċidentali mressaq mir-rikorrent, sabiex b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-Awtorità intimata għandha tħallas l-ispejjeż tal-appell prinċipali u r-rikorrent għandu jħallas l-ispejjeż tal-appell inċidentali.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur