TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

27 ta' Frar 2025

Rikors Numru 86/2024

Malcolm Falzon

Vs

Awtorita` ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Malcolm Falzon** ippreżentat fit-23 ta' Awwissu 2024 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

1. *Illi l-esponent kien applika sabiex ikun jista' jpoġġi imwejjed u siġġijiet fuq il-bejt ta' class 4D snack bar u jistalla railing u taraġ u dan fi Triq il-Qaliet, Marsaskala MSK 3318.*

2. *Illi huwa rċieva ittra datata 8 ta' Awissu 2024 fejn ġie infurmat illi l-applikazzjoni tiegħu ġie rifjutata minħabba illi dak propost imur kontra OCA policy P5 li tipprojbixxi imwejjed u siġġijiet ma' kiosks. Kopja ta' din l-ittra qed tiġi annessa u mmarkata Dok A.*

3. *Illi l-esponent ħass ruħu aggravat minn din id-deċiżjoni u qiegħed jappella mill-istess quddiem dan it-Tribunal.*

4. *Illi in effetti għandu jirriżulta lil dan it-Tribunal illi s-sit in kwistjoni għal liema tirreferi l-applikazzjoni ta' l-esponent m'huwiex kiosk però huwa snack bar.*

5. *Illi jekk wieħed jara d-definizzjoni ta' gabbana u "snack bar" li joħorġu mill- Leġislazzjoni Sussidjarja 409.15 - Regolamenti Dwar Stabbilimenti li Jipprovdu Ikel. Hawn insibu s-segwenti definizzjonijiet:*

   "gabbana" tfisser stabbiliment li jipprovdi ikel u li tkun aċċessibbli għall-pubbliku, sew jekk gabbana fissa sew gabbana f'post fiss, li jkollha bħala skop primarju l-bejgħ ta' ikel u, jew xorb li jiġu kkunsmati mhux fil-post skond standards imniżżla fis-Sitt Skeda;

"snack bar" tfisser stabbiliment li jipprovdi l-ikel, aċċessibbli għall-pubbliku, li jkollu bħala skop primarju l-bejgħ ta' ikel għall-konsum fil-post jew f'post ieħor, abbażi ta' servizz fuq mejda jew bank, skond standards imniżżla fit-Tielet Skeda;

Illi, kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponent igawdi minn tlitt encroachments fuq is-sit in kwistjoni sabiex iżomm imwejjed u siġġijiet u umbrelel u dan dejjem bil-permess ta' l-Awtorita' intimata. Fil-fatt huwa għandu madwar erbgħin imwejjed u siġġijiet fissi fuq il-post u dan b'mod regolari bil-permessi relattivi.

Illi ma' dan ir-rikors qed jiġi esebit dokument li juri illi l-awtorita' intimata tat il-kunsens tagħha għal applikazzjoni oħra li għamel l-esponent biex ikabbar il-cold store taħt l-art, u jbiddel il-fond in kwistjoni minn wieħed ta' l-injam għal wieħed tal-concrete. Din qed tiġi immarkata Dok B.

Illi għalhekk il-fond in kwistjoni m'huwiex wieħed immirat primarjament għall-bejgħ ta' ikel 'take away' però għall-konsum ta' ikel fuq il-post fuq l-erbgħin imwejjed li hemm u dan, skont id-definizzjonijiet hawn fuq ċitata, irendi l-fond in kwistjoni 'snack bar' u mhux gabbana.

Illi konsegwentement il-projbizzjoni ta' OCA policy P5 ma tapplikax.

Illi finalment irid jingħad illi madwar Malta hemm numru ta' snack bars mikrija bl-istess mod mill-awtorita' intimata li applikaw għal permess simili u tali applikazzjoni ġiet milqugħa u dan ser jiġi ampjament ippruvaw f'dan il-proċeduri.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment li dan it-Tribunal joghgbu jhassar, jirrevoka u jikkancella d-decizjoni ta' l-Awtorita' intimata kif kontenuta fl-ittra tat-8 ta' Awissu 2024 permezz ta' liema huwa ġie infurmat illi l-applikazzjoni tiegħu sabiex ikun jista' jpoġġi imwejjed u siġġijiet fuq il-bejt ta' class 4D snack bar u jistalla railing u taraġ u dan fi Triq il-Qaliet, Marsaskala MSK 3318 ġiet rifjutata.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` intimata** ppreżentata fit-3 ta' Settembru 2024 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Malcolm Falzon detentur tal-karta tal-identità bin-numru 116569M, reġistrat fil-Qrati tal-Ġustizzja (Malta) nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Awwissu tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024).*

2. *Illi r-rikorrent permezz ta' applikazzjoni, bin-numru ta' referenza GLA12/2024/0170 applika għall "Proposed placing of tables chairs and umbrellas over approved Class 4D Snack Bar which includes also installation of railing and access stairs. – Outdoor Catering Areas".*

3. *Illi b'deċiżjoni tat-tmienja (08) ta' Awwissu tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024), (dokument hawn anness u mmarkat bhala "**DOK A**"), l- Awtorità tal-Artijiet iddeċidiet illi:*
   "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 proposed extension to the OCA is contiguous to a Kiosk and therefore runs counter to OCA policy P5 which expressly prohibits tables and chairs related to kiosks".*

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

Fatti

1. *Illi kuntrarjament għal dak li r-rikorrenti jirrileva, d-deċizjoni tar-rifjut tal- Awtorità tal-Artijiet, ma hix waħda nulla u dan għaliex appuntu ssemmi r-raġunijiet dettaljati u l-argumentazzjoni għaliex it-talba tar-rikorrent ġiet miċħuda, hekk kif inhu kwotata iktar 'l fuq.*

2. *Illi primarjament s-sit in kwistjoni huwa mogħti lir-rikorrent fuq enfitewsi temporanja sabiex fuqu jkun jista' jagħmel "kiosk" u mhux "snack bar", hekk kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ ta' dan ir-rikors u għalhekk l-Outdoor Catering Areas on Public Open Space (OCA) Policy hija applikabbli għal-każ in ezami.*

3. *Illi in ogno caso hekk kif joħrog mill-istess Outdoor Catering Areas on Public Open Space (OCA) Policy "catering establishment refers to a bar, kiosk, restaurant, snack bar, canteen, cafeteria and takeaway, as well as any development typology that contains an approved catering function.". (Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK B**"- paġni relevanti: paġni 10-11).*

4. *Illi ukoll l-istess Policy tagħti tifsira ta "kiosk" u tgħid illi "kiosk refers to **<u>all</u>** types of kiosks, be they merely small food stalls, kiosks that are permanently fixed to a particular site, mobile kiosks occupying a fixed space on a permanent basis, or mobile hawkers." (enfażi miżjuda mill-esponenti).*

5. *Illi is-Sezzjoni P5 tal-istess Policy taqra: (Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK B**"- paġna 18):*
   "P5 Allowable Outdoor Catering Areas in public open spaces
   (a) Squares, gardens or jetties or similar public space typologies.
   In the case of squares, gardens, jetties or similar public space typologies, the permitting Authorities shall review and assess the requests for outdoor catering areas on a case-by case basis, provided that these shall be expressly prohibited from public beaches.
   (b) Promenades or belvedere.
   All the areas reserved for outdoor catering shall be limited to half the width of a promenade or belvedere. Outdoor Catering Areas on promenades or belvedere shall comply with Figure 2.
   ***In all areas, Outdoor Catering Areas which are contiguous and related to Kiosks shall be expressly prohibited."** (enfażi miżjuda mill-esponenti).*

6. *Illi d-dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK B**"- paġna 8, jgħid illi*
   ***"In all areas however, Outdoor Catering Areas contiguous and related to Kiosks shall be expressly prohibited."**.*

7. *Illi hekk kif qal ir-rikorrent, huwa minnu li kien hemm applikazzjonijiet oħra imma dawn ma kienux kollha GLA applications.*

8. *Illi l-applikant għamel total ta ħames (5) applikazzjonijiet, li minnhom waħda (1) ġiet aċettata, tnejn (2) ġew rifjutati u tnejn (2) oħra għadhom fil-proċess li jinħadmu. Ara dokument hawn anness u mmarkat bhala "**DOK C**".*

9. *Illi dik l-applikazzjoni li ġiet aċċettata kienet PLA application- "to sanction alrernations.." u l-applikazzjoni l-oħra li ġiet rifjutata li ukoll kienet PLA kienet "proposed placing of tables, charis and umbrellas", (apparti dik li fuqha qed isir dan l-appell), hekk kif jidher fid-dokument hawn anness u mmarkat bhala "**DOK C**".*

10. *Illi r-rikorreont qed jipproponi li jitqiegħed aktar imwejjed u siġġijiet madwar il-kiosk.*

11. *Illi dan jikser l-OCA Policy P5 hawn fuq imsemmija illi tgħid illi fiż-żoni kollha, li huma kontigwi u relatati ma' kiosks għandhom ikunu espressament ipprojbiti.*

12. *Illi l-planning policies rilevanti, attwali u relatati mal-Outdoor Catering Areas jinkludu Sezzjoni 5 fi ħdan il-Policy Document Development Control Guidance: Kiosks (1994). Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK B**"- paġna 12-13 u dokument hawn anness u mmarkat bhala "**DOK D**", aċċessibbli minn fuq is-sit tal- Awtorità tal-Ippjanar (https://www.pa.org.mt).*

13. *Illi a bazi ta dan kollu, min fuq li r-rikorrenti għandu titlu prekarju, l-istess rikorrenti mhux darba jew tnejn poġġa strutturi b'mod illegali fuq art tal-gvern.*

14. *Illi għar-rigward il-permessi tal-esponenti l-Awtorità intimata tirrileva illi minkejja li r-rikorrenti għandu l-permessi, kien hemm diversi okkazjonijiet fejn huwa kiser l-istess permess, u kellhom jiżżarmaw dawk l-istrutturi li kienu bla permess. Illi referenza dwar dan tista' ssir mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK E**" u "**DOK F**", fejn anka r-rikorrenti stess jammetti li għamel strutturi illegali.*

15. *Illi dan apparti n-numru ta' ilmenti min nies u pubbliku in ġenerali, li kien hemm fuq l-istess rikorrenti minħabba abbuż, fuq l-art in kwistjoni.*

16. *Illi referenza qed ssir ghal Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta artiklu 9(1) illi jaqra : "L-awtorità kompetenti tista' tordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġett mobbli, meta: (b) tkun mogħtija b'encroachment, b'tolleranza jew b'titolu prekarju;".*

17. *Illi dan isaħħah il-fatt ili l-ownership huwa sħiħ tal-gvern f'dawk il-kazijiet li l-art tkun mogħtija b'encroachment, b'tolleranza jew b'titolu prekarju u għalhekk l-istess gvern jista' jieħu lura l-art meta hekk ikun il-bżonn.*

18. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-fatt illi l-Awtorità intimata tat kunsens għall-applikazzjoni ma jfissirx illi hija obligata tagħti l-kunsens lill-istess persuna meta l-istess persuna tagħmel iktar minn applikazzjoni waħda.*

19. *Illi bid-dovut rispett minkejja li r-rikorrent isemmi postijiet oħra, l-Awtorità intimata tirrileva illi ma jistgħax isir comperative analysis ma dawn is-siti differenti u dan*

għaliex kull lokalita' jew sit jista' tkun milquta minn policies jew inkella masterplans differenti li jirrigwardaw is-sit jew lok in kwistjoni.

20. *Illi referenza ukoll issir għal Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta artiklu 7(2) illi jaqra: "(2) Bla ħsara għal xi setgħa jew funzjoni oħra mogħtija lilha b'dan l-Att jew ta' xi liġi oħra, għandha tkun il-funzjoni tal- Awtorità:*
    (ċ) li tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika bħall-perimetru tal-kosta, ix-xtut, portijiet, mollijiet, puntuni, portbeaches, postijiet ta' nżul, irmiġġi, kanali, akwadotti, lagi, spieri naturali, irdum, widien, pjazez pubbliċi, toroq, sqaqien, korsiji, rotot ta' aċċess għall-postijiet pubbliċi oħra inkluż dawk li jwasslu għall-perimetru tal-kosta, boskijiet, parki, żoni ta' importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta' importanza kulturali, soċjali, jew storiċi".

21. *Illi fuq l-art in kwistjoni jezisti interess li ma jkomplix jitnaqqas l-ispazju pubbliku.*

22. *Illi referenza qed issir ukoll ghal-rikors Numru 68/20 fl-ismijiet **"Sharon Borg Vs L-Awtorita` tal-Artijiet**"[1] fejn jinghad "Dan ifisser li d-diskrezzjoni li trid tezercita meta tigi biex tiddetermina talba bhal dik odjerna hija li tara jekk b'dak mitlub hux se jsir l-ahjar uzu mill-art pubblika. Kwindi taghmel sewwa li biex tasal ghad-decizjoni taghha l-Awtorita` intimata tikkonsulta mal-Awtorita` responsabbli mis-sigurta` fit-toroq u tiehu l-veduti taghha. Illi jirrizulta illi fil-kaz in ezami dan huwa proprjament li sar.".*

Bonus paterfamilias

1. *Illi l-Awtorità' tal-Artijiet għandha l-irwol u obbligu li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod possibli u għandha taġixxi bħala bonus paterfamilias u dawn id-dmirijiet u obbligazzjonijiet huma naxxenti mill-liġi u proprju Artiklu 7 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta u Artiklu 3 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Illi huwa l-irwol tal-Awtorità ai termini tal-liġi suċitata li tassigura li jsir l-aħjar użu tal-art pubblika inkluż dik odjerna, u dan skont iċ-ċirkostanzi kemm tal-art partikolari u kif ukoll tal-ħtiġijiet tal-pubbliku u dan f'sintonija ma' dak li jrid il-Kapitolu 563 ossia ukoll id-dmir tal-Gvern li jottimizza r-riżorsa tal-art mhux biss għal xi skop solitarju, kif qed tipprova tindika r-rikorrenti bit-talba tagħha, iżda ukoll għall-iżvilupp soċjali b'mod ħolistiku.*

3. *Illi b'riferenza għal- "John Dalli (K.I. 851948M) u Louisa Dalli (K.I. 329581M) ('l-appellanti') vs. L-Awtorità tal-Artijiet" deċiża nhar it-tletin (30) ta' Novembru, tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022), il-Qorti tal-Appell qalet "Hija prerogattiva tal-Awtorità tal-Artijiet bħala amministratriċi tal-art pubblika, li tara kif tista' timmassimizza l-benefiċċju u l-użu tal-art pubblika, anki sabiex taqdi l-obbligu l-ieħor impost fuqha li tamministra l-art pubblika bħala bonus paterfamilias.".*

4. *Illi għalhekk tenut kont ta' dan kollu u tal-provi li ser jiġu mressqa, l-Awtorità tal-Artijiet kienet ġusta meta caħdet l-applikazzjoni tar-rikorrent.*

---

[1] Deċiża mit-Tribunal Ta' Revizjoni Amministrattiva nhar l-4 ta' Marzu 2021.

*Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a formali konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex **<u>jiċħad</u>** l-aggravji kollha u t-talba tal-appellant u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni GLA12/2024/0170 meħuda nhar it-tmienja (08) ta' Awwissu tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024), stante l-fatt li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità hija:*

a) waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza;
b) waħda li ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti;
c) waħda li tinkludi raġuni skont il-prinċipju amministrattiv stabbilit, "the duty to give reason";
d) waħda li kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni tal-istess Awtorità.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilu permezz ta' ittra datata 8 ta' Awwissu 2024 li permezz tagħha ġie nfurmat illi l-applikazzjoni tiegħu sabiex ipoġġi mwejjed u siġġijiet fuq il-bejt ta' Class 4D *snack bar* u jinstalla *railing* u taraġ kienet ġiet rifjutata għas-segwenti raġuni, u ċioe`:

a) The proposed extension to the OCA is contiguous to a Kiosk, and therefore runs counter to OCA policy P5 which expressly prohibits tables and chairs related to kiosks

Illi mill-provi jirriżulta illi permezz ta' kuntratt datat 6 ta' Marzu 2008, l-Awtorita` intimata kkonċediet *plot* lir-rikorrent b'titolu ta' ċens temporanju u dan sabiex fuq l-istess *plot* jibni *kiosk.* Fuq dan il-kuntratt pero` ġiet eskluża l-arja ta' fuq l-istess *kiosk.*[2]

Mill-*case officer report* esebit a fol. 60 jirriżulta illi r-rikorrenti, apparti l-konċessjoni msemmija iktar `il fuq, ingħata tliet (3) konċessjonijiet oħra ta' *encroachment* sabiex ipoġġi mwejjed u siġġijiet u wkoll konċessjoni oħra għal użu ta' *basement* u dan kif jirriżulta aħjar minn *site plan* a fol. 68 u 130 tal-proċess.

---

[2] Dokument DA1 a fol. 122

Illi għalhekk ir-rikorrent jikkontendi li bil-konċessjonijiet tagħha l-Awtorita` intimata aċċettat li l-post ma jibqax jiġi meqjus bħala *kiosk* iżda bħala *snack bar* u għaldaqstant ma setgħetx tirrifjuta l-applikazzjoni tiegħu abbażi tal-fatt li ma tista' tagħti konċessjoni għal imwejjed u siġġijiet ma' *kiosk*.

Ikkunsidra:

Illi l-fulkru ta' dan l-appell idur mal-fatt jekk l-Awtorita` intimata kinitx korretta meta qieset l-istabbiliment ġestit mir-rikorrent bħala "*kiosk*" u mhux "*snack bar*".

Kif jirriżulta mill-atti, fis-6 ta' Marzu 2008 ir-rikorrent kien ġie konċess ċens temporanju fuq biċċa art pubblika ġewwa Wied il-Għajn għal perjodu ta' ħamsa u għoxrin (25) sena sabiex fuq l-istess *plot* jibni *kiosk*. Ftit xhur wara, u ċioe` fl-1 ta' Ottubru 2008, ir-rikorrent kien ġie konċess tliet *encroachments* fuq art pubblika kontigwa għall-imsemmi *kiosk* sabiex ipoġġi mwejjed u siġġijiet.[3] Illi ta' min jirrileva illi dawn l-*encroachments* kienu ngħataw lir-rikorrent qabel daħlet *in vigore* l-*Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Space* magħrufa aħjar bħala l-OCA Policy, liema *policy* kienet ġiet maqbula fl-2016 bejn erba' entitajiet governattivi, u ċioe`d-Dipartiment tal-Artijiet, l-Awtorita` tal-Ippjanar, l-Awtorita` tat-Turiżmu u l-Awtorita` għat-Trasport f'Malta.

Illi fl-2021 ir-rikorrent kiseb ukoll l-approvazzjoni tal-Awtorita` intimata sabiex jipproċedi mal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex jiġu sanzjonati għadd ta' alterazzjonijiet li saru fuq is-sit in kwistjoni, fosthom *stores, toilets* u skavar ta' *cold store*. Fl-istess approvazzjoni l-Awtorita` intimata tat il-kunsens tagħha biex ir-rikorrent japplika mal-Awtorita` tal-Ippjanar biex jirrimpjazza l-*kiosk* eżistenti minn wieħed tal-injam għal wieħed tal-*concrete*.

Illi għalhekk l-argument tar-rikorrent huwa li l-Awtorita` intimata, maż-żmien tat l-approvazzjoni tagħha sabiex minn dak li oriġinarjament kien intiż bħala *kiosk* jiġi konvertit għal *snack bar*. Kwindi, r-rikorrent jisħaq illi allura l-istess Awtorita` ma setgħetx issa tirrifjuta l-applikazzjoni tiegħu biex ipoġġi mwejjed u siġġijiet fuq l-imsemmi stabbiliment u dan stante li l-istess stabbiliment ma għadux *kiosk* u kwindi l-OCA Policy P5 ma tapplikax.

Illi min-naħa l-oħra, l-Awtorita` intimata tisħaq illi dak konċess minnha b'titolu ta' ċens temporanju kien biss sit biex jinbena *kiosk*. Kwindi hija ssostni li kienet korretta meta rrifjutat it-talba tar-rikorrent stante li l-OCA Policy P5 tgħid *"In all*

---

[3] Ara pjanta esebita a fol. 88

cases, Outdoor Catering Areas contiguous and related to Kiosks shall be expressly prohibited".

Illi t-Tribunal jirrileva illi skont id-definizzjoni mogħtija mir-Regolamenti Dwar Stabbilimenti li Jipprovdu l-Ikel (L.S. 409.15) **"snack bar"** tfisser ***" stabbiliment li jipprovdi l-ikel, accessibbli ghall-pubbliku, li jkollu bhala skop primarju l-bejgh ta' ikel ghall-konsum fil-post jew f'post iehor, abbazi ta' servizz fuq mejda jew bank, skond standards imnizzla fit-Tielet Skeda"*** Min-naħa l-oħra **"gabbana"** tfisser ***"stabbiliment li jipprovdi ikel u li tkun aċċessibbli għall-pubbliku, sew jekk gabbana fissa sew gabbana f'post fiss, li jkollha bħala skop primarju l-bejgħ ta' ikel u, jew xorb li jiġu kkunsmati mhux fil-post skond standards imniżżla fis-Sitt Skeda."***

Illi min-naħa l-oħra, skont l-OCA Policy *"**kiosk refers to all types of kiosks, be they merely small food stalls, kiosks that are permanently fixed to a particular site, mobile kiosks occupying a fixed space on a permanent basis, or mobile hawkers."***

Illi t-Tribunal eżamina l-pjanta tal-konċessjonijiet li hemm favur ir-rikorrent mill-Awtorita` intimata u li ġiet esebita a fol. 130. Minn din il-pjanta jirriżulta illi l-*area* tal-*kiosk* konċess b'titolu ta' ċens temporanju hija ta' 18.30 metru kwadru, filwaqt li l-*encroachments* fil-livell tat-triq jammontaw komplessivament għal 117 metri kwadri filwaqt li l-*encroachment* taħt il-livell tat-triq huwa ta' 109 metri kwadri. Kwindi l-*area* konċessa lir-rikorrent bid-diversi *encroachments* hija bil-wisq ikbar minn dak konċess lilu b'ċens temporanju.

Illi jirriżulta li minkejja li fl-2016 daħlet *in vigore* l-OCA Policy, l-Awtorita` intimata baqgħat xorta ġġedded l-*encroachments* għat-tpoġġija ta' mwejjed u siġġijiet madwar il-*kiosk*, anke jekk dawn ma kinux in linea mal-istess *policy*. Issa, bl-applikazzjoni preżenti, ir-rikorrent irid li jespandi l-operat tiegħu għal fuq il-bejt tal-*kiosk* konċess lilu.

Illi huwa ċar li skont il-kuntratt tal-2006 l-arja ta' fuq il-*kiosk* kienet ġiet eskluża mill-għotja taċ-ċens temporanju, tant illi kien ipprojbit kwalunkwe installar ta' tankijiet tal-ilma, *antennae/satellite dishes* jew kwalunkwe apparat ieħor.

Illi kwindi, indipendentement minn jekk dak li qed jiġġestixxi r-rikorrent huwiex *snack bar* jew *kiosk*, skont l-imsemmi kuntratt, ir-rikorrent, bil-kuntratt kif inhu, ma jista' jagħmel ebda tip ta' żvilupp jew jagħmel xi installazzjoni ta' xi apparat fuq l-imsemmi bejt.

Illi pero` din ma kinitx ir-raġuni li tat l-Awtorita` intimata għar-rifjut tagħha, pero` għażlet li torbot l-istess rifjut mal-OCA Policy.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, minkejja li l-predeċessur tal-Awtorita` intimata u l-istess Awtorita` kkonċedew lir-rikorrent diversi *encroachments,* fosthom li jpoġġi mwejjed u siġġijiet madwar il-binja minn fejn huwa jiġġestixxi n-negozju tiegħu, ma jirriżultax illi l-istess Awtorita` f'xi mument bidlet it-termini tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja konċessa fl-2006. Kwindi dak li jistipula l-istess kuntratt għadu jorbot liż-żewġ partijiet. Illi fil-fehma tat-Tribunal il-fatt li l-predeċessur tal-Awtorita` intimata ta permess lir-rikorrent biex ipoġġi mwejjed u siġġijiet mal-kiosk tiegħu bl-ebda mod ma ġab xi rinunzja da parti tal-istess predeċessur li dak li bena r-rikorrent m'għandux jitqies iktar bħala *kiosk*. Jekk ir-rikorrent biddel in-natura tal-fond intiż bħala *kiosk* dan għamlu mingħajr ebda kunsens tal-Awtorita` intimata. Kwindi kienet korretta l-Awtorita` intimata meta kkunsidrat illi dak li qiegħed jiġġestixxi r-rikorrent huwa fil-fatt *kiosk*. *Del resto*, dan it-Tribunal ma ġie fornit bl-ebda prova kwalunkwe illi fil-fatt l-istess stabbiliment huwa liċenzjat bħala *snack bar* mal-Awtorita` tat-Turiżmu. Pero` anke li kieku dan huwa l-każ, xorta waħda dan ma jbiddel xejn mir-relazzjoni kuntrattwali tiegħu mal-Awtorita` intimata.

Illi għalhekk fil-fehma tat-Tribunal huwa ċar illi dak li ġie konċess lir-rikorrent kien biss dritt li jibni *kiosk* u mhux li jikkonverti l-istess *kiosk* fi *snack bar*. Illi t-Tribunal ħa kont tal-fatti msemmija mir-rikorrent fl-affidavit tiegħu dwar konċessjonijiet lil terżi fejn ġie permess lilhom li jpoġġu mwejjed, siġġijiet u umbrellel fuq is-saqaf ta' stabbiliment mibni fuq art pubblika. Minn qari tal-kuntratt ta' dawn it-terżi esebit a fol. 142 tal-proċess jirriżulta illi l-istess terżi ġew ipprojbiti milli jagħmlu xi strutturi jew servizzi fuq il-bejt tal-istrutturi mibnija fuq l-art mogħtija b'ċens temporanju. It-Tribunal, wara li ra r-ritratti esebiti mir-rikorrent a fol. 98 sa 105 ma jistax jgħid b'ċertezza jekk qiegħedx isir ksur tat-termini tal-kuntratt ta' enfitewsi konċessa lil dawn it-terżi peress li m'għandux l-istampa kollha tan-negozjati li setgħu saru mat-terż li ġie konċess iċ-ċens temporanju fuq l-art pubblika ġewwa Tas-Sliema/Ġżira. It-Tribunal se joqgħod lura wkoll milli jesprimi ruħu fir-rigward tal-istess terż, kemm għaliex mhux parti fil-kawża, u kif ukoll f'każ ta' eventwali proċeduri quddiem dan it-Tribunal konċernanti l-istess konċessjoni.

Illi għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-kunsiderazzjonijiet li għamlet l-Awtorita` intimata biex waslet għad-deċiżjoni tagħha kienu raġjonevoli u bażati kemm fuq dak konċess permezz tal-kuntratt tal-2008 u kif ukoll fuq *policy* li ġiet maqbula fl-2016 ma' numru ta' entitajiet governattivi oħra, liema *policy* tipprojbixxi illi jiġu konċessi xi drittijiet lil min jiġġestixxi *kiosk* biex ipoġġi xi mwejjed u siġġijiet viċin l-istess *kiosk*.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad l-aggravji tar-rikorrent u konsegwentement jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur