MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

22 ta' Jannar 2019

Rikors Numru 75/2018

John Cordina ezercjenti l-kummerc bl-isem Caffe Cordina

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **John Cordina** ipprezentat fil-31 ta' Lulju 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

> *"Illi permezz ta' dokument datat 2 ta' Lulju 2018 u li ngabar mill-appellant fis-12 ta' Lulju 2018 stante li l-appellant sar jaf bid-dokument minn terzi, l-Awtorita ntimata nfurmat lill-appellant b'decizjoni li ttiehdet mill-Bord tal-Gvernaturi tal-1 ta' Gunju 2018, li permezz taghha l-enchroachment/koncessjoni li huwa kien jgawdi f'misrah ir-Repubblika gie emendat billi tnehhwelu l-imwejjed fuq in-naha ta' Triq it-Tezorerija, il-Belt Valletta kif muri fil-pjanta annessa mad-decizjoni. (Dokument A u B).*
>
> *Illi huwa jixtieq jinterponi appell minn tali decizjoni ghall-aggravji segwenti.*
>
> A. *Preliminarajment minn qari tal-Kap 563 tal-Ligijiet ta' Malta jidher li decizjonijiet dwar bdil jew hrug ta' encroachments, jaqaw taht il-kompetenza tal-Kap Ezekuttiv u mhux tal-Bord tal-Gvernaturi li primarjament huwa responsabbli ghat-thejjija ta'policies.*
> B. *Subordinatament id-decizjoni hija **ultra vires** u **rregolari**, ghaliex kif se jintwera hija:*
>
> i) *irragonevoli;*
> ii) *msejsa fuq kunsiderazzjonijiet li jmorru kontra l-ligi;*
> iii) *ingusta (unfair) u tmur kontra l-aspettattivi legittimi.*

Sfond fattwali.

L-appellanti huwa propjetarju tan-negozju Caffe Cordina fi Triq ir-Repubblika l-Belt liema negozju jigi gestit minn propjeta mikrija mill-Gvern sa mill- 1946, ta' qies ta' cirka tmien mija u hames metri kwadri (805m2) u jimpjega mal-mija u hamsin (150) ruh. Tenut kont dawn il-fatturi diversi snin (il fuq minn hamsa u ghoxrin sena) ilu, huwa gie allokat b'titolu ta' encroachment sit f'misrah ir-Repubblika il-Belt ghall-imwejjed u siggijiet;
Illi f'Novembru 2016 huwa nghata permess (decizjoni tal-EPRT - PA 0858/16) sabiex jaghmel xogholijiet ta' tisbieh u refurbishment tas-sit lilu allokat liema xogholijiet tlestew f' Mejju 2017, b'nefqa sostanzjali (Dokument C) . Ghal dawn ix-xogholijiet huwa ottjena l-permess tal-appellanta, tal-Awtorita tat-Turizmu, tal-Kunsill Lokali tal-Belt, tas-Sovraintendenza tal-Wirt Patrimonjali u tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Dawn l-Awtoritajiet riedu juzaw l-istandards milhuqa mill-appellant sabiex jintuzaw bhala benchmark ghall-pjazez ohra fil-Belt. Is-sit li huwa mertu ta' dan l-appell kien nghata lill-appellant b'titolu ta' encroachment fl-2009 meta gie deciz li l-istatwa tar-Regina Vittorja tinghata passagg liberu u b'hekk l-appellant ittiehdulu erba (4) filliri mwejjed u siggijiet u nghata zewg filliri (li huma l-mertu tal-appell). (Dokument D Pjanta li turi l-allokazzjoni qabel d-decizjoni appellata).
*Illi skont policies ezistenti l-applikazzjoni ghat-tqeghid ta' siggijiet u mwejjed huwa regolat minn dak li jissejjah **Policy, Guidance and Standards Outdoor Catering Area on Public Open Spaces**, ppubblikat u mahrug mill-Awtorita tal-Ippjanar, L-Awtorita Ghat-Turizmu, Id-Dipartiment tal-Artijiet (illum l-Appellanta) u L-Awtorita Ghat-Trasport f'Malta, tal-2016.*
Illi kif se jintwera f'dan l-appell, id-decizjoni appellata ttiehdet biss sabiex jigi agevolat certu Matthew Piccinino li permezz ta' applikazzjoni PA2188/17 approvata fit-8 ta' Gunju 2017 immma ghadha soggetta ghall-proceduri ta'appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u Ippjannar (EPRT), biddel il-hanut tieghu ghall-hanut Klassi 4C fetah bieb minuri (u dejjem maghluq) fuq Misrah ir-Repubblika u applika sabiex jiehu l-imwejjed u siggijiet allokati b'koncessjoni lill-Edward Camilleri ta' Eddie's Bar. Sabiex jigi kkumpensat dan tal-ahhar ttiehdet il-koncessjoni tas-siggijiet u mwejjed tal-appellant.
Huwa ghalhekk pacifiku li l-iskop tad-decizjoni appellata kien biss li jigi agevolat individwu u m'hemm l-ebda gwadan kollettiv.

Mertu tal-Appell.

Illi jigi premess li l-appellant jifhem u jaccetta li t-titolu tieghu fuq il-pjazza Misrah ir-Repubblika il-Belt Valletta huwa wiehed ta' encroachment u li tali titolu huwa wiehed ta' koncessjoni, mgedded minn sena ghal sena, skont diskrezzjoni tal-appellanta.
Illi l-mertu tal-appell huwa msejjes fuq l-ghemil amministrattiv tal-appellata fl-uzu tad-diskrezzjoni taghha.

A. *Aggravju Preliminari.*

Minn qari tal-Kap 573[1] *u Kap 563*[2] *ghandu jirrizulta li l-iskop ewlieni tal-Awtorita tal-Artijiet hu li tigi amministrata l-Art tal-Gvern. Tali amministrazzjoni ssir tramite l-Bord tal-Gvernaturi (il-Bord) u l-Kap Ezekuttiv Ewlieni.*

Illi l-poteri tal-Bord huma elenkati fl-artikolu 14 tal-Kap 563 u minn dan l-artikolu ghandu jirrizulta u huwa sottomess li principalment li l-Bord huwa responsabbli ghall-krejazzjoni u mplimentazzjoni ta'policies u mhux sabiex jittiehdu decizjonijiet li jidhlu fl-ambitu tal-poteri tal-Kap Ezekuttiv. Illi l-artikolu 14 fuq citat huwa car u inekwivoku u ghalkemm wiehed jista, prima facie, jargumenta li s-subinciz (h) tal-artikolu 14 jghati poter il-Bord jaghmel kwalunkwe ordni taht il-Kap 563, tali ragunament ma jsibx sostenn holistiku fl-interpretazzjoni tas-subincizi maghduda flimkien. Di piu l-artikolu 15 huwa car li huwa l-Kap Ezekuttiv li ghandu l-poter u d-dover li jimplimenta l-objettivi (aqra Policies) decizi mill-Bord ta' Gvernaturi.

Illi inoltre l-fatt li d-decizjoni ittiehdet mill-Bord, ixejjen id-dritt tal-Appellant li jitlob investigazzjoni mill-Ufficjal Kap tal-Verifika kif stabbilit fl-artikolu 16 tal-Kap 563 ghaliex decizjonijiet tal-Bord jaqaw that l-iskrutinju tal-Ufficjali Kap tal-Verika biss jekk riferuti mill-istess bord waqt li d-decizjonijiet tal-Kap Ezekuttiv huma dejjem taht l-iskrutinju ta' dan l-Ufficjal.[3]

Ghal dawn ir-ragunijiet u b'rizerva li jsiru sottomissjonijiet akatar dettaljati huwa sottomess li d-decizjoni hija ultra vires il-poteri tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Appellata.

B.1 ***Irragonevoli (Unreasonable).***

L-ghan-principali, ossia ewlieni, tal-Awtorita tal-Art huwa kif ntqal mill-Ufficjal Kap tal-Verifika mwaqqaf mill-Kap 563 huwa s-segwenti:[4]

"L-Awtorità tal-Artijiet tieħu ħsieb waħda mill-aktar riżorsi importanti li għandu l-pajjiż, u għalhekk id-Direttorat jiskrutinizza t-transazzjonijiet illi tkun ser tidħol għalihom l-Awtorità bil-għan illi tkun assigurata ***<u>l-ġestjoni serja tal-proprjeta' tal-Gvern, li hija l-missjoni ewlenija tal-Awtorità tal-Artijiet</u>****".*

Huwa llum stabbilit[5] *li l-uzu ta' poter diskrezzjonali ma jistax ikun wiehed arbitrali imma jrid ikun msejjes fuq bazi legali u skont il-gustizzja naturali. Fil-kamp tal-ligi amministrattiva ghalhekk giet zvillupata d-duttrina li kwalunkwe decizjoni trid tkun ragonevoli. Mill-fatti ghandu jirrizulta lil dan it-Tribunal li l-ezercizju tal-Bord tal-Gvernaturi li permezz tieghu ttermina encroachments tal-appellant sabiex jinqeda terz, huwa,tenut kont il-fatti, rragonevoli u mhux fl-interess ewlieni tal-ghan principali tal-gestjoni tal-artijiet tal-Gvern. Telegrafikament ghandu jirrizulta s-segwenti:*

1. *Il-persuna li se tiggjova minn din id-decizjoni tiggestixxi hanut li ghandu l-bieb principali tieghu fuq Triq ir-Repubbklika il-Belt Valletta u hija prassi li l-allokazzjoni ta' mwejjed u siggijiet issir lill-hwienet li ghandhom il-bieb principali*

---

[1] Artikolu 3
[2] Artikolu 5
[3] Ara artikolu 16(3(d)
[4] Dokument imqiegħed fuq il-Mejda tal-Kamra tad-Deputati fis-Seduta Numru 97 tad-9 ta' April 2018 mill-Ispeaker, l-Onor. Anġlu Farrugia.
[5] Ara Midi plc vs Transport Malta et 16.11.17 Prim Awla per imhallef T Abela.

taghhom quddiem is-sit fejn jinghata permess ta' encroachment ghall-siggijiet u mwejjed;

2. *Il-permess sabiex jinghata siggijiet u mwejjed mal-Awtorita tal-Ippjannar (PA 2188/17)*[6] *nghata biss ghaliex b'permess precedenti tal-Awtorita tal-Ippjannar (PA 6091/16), l-uzu tal-hanut Piccinino nbidel minn wiehed tal-bejgh ta' lingerie ghall-hanut tal-café u fetah bieb sussidjarju ghal taht il-loggog. Dan il-bieb huwa dejjem maghluq u ma jintuzax hlief sabiex jsostni t-talba tieghu ghall-encroachment lilu mghoti (Ritratti Dokument E). Fattwalment m'hemm l-ebda bieb principali ghal fuq Misrah ir-repubblika;*
3. *Id-decizjoni hija wkoll irragonevoli ghaliex l-istess Awtorita flimkien mal-Awtoritajiet l-ohra msemmija fil-bidu ta' dan l-appell (PA 0858/17) tat permess lill-appellant jaghmel xoghol strutturali (li saru) fis-sit sena ilu sabiex isir upgrading tal-pjazza a spejjes tal-appellant, u issa qed jinghata lill-terzi.*
4. *Id-decizjoni hija rragonevoli ghaliex ma fiha ebda gustifikazzjoni la fid-decizjoni nfisha ictu oculi u l-anqas fattwalment.*

Illi huwa ormai stabbilit li il-poter tal-istat jrid jigi ezercitat fl-ambitu tal-ligi. Ghadda z-zmien tal monarkija jew kolonjalizu, ghalkemm jidher li fl-Awtorita tal-Artijiet ghadu jintuza lingwagg kolonjali fil-kundizzjonijiet ta' koncessjonijiet. Il-kliem uzat mill-Awtorita fl-ghoti ta' permess huwa skadut u sorvolat mill-avvanz tal-ligi ammnistarttiva. Il-kliem li ghadu jigi uzat, ifakkrek fil-kolonjalizmu:

"The permit is granted as a concession and shall hold good during the ***pleasure of the Government****"*

Illi huwa sottomess kif inghad dan ma jfissirx li l-Gvern jista jaghmel li jrid kif qisu hemm mnizzel. Il-kazistika, il-legislaturi u l-Awturi huma konsonanti fuq dan il-principju.

"Huwa stabbilit illi decizjonijiet ta' awtorità pubblika huma irragjonevoli "... if they are manifestly unjust; if they disclosed bad faith; if they could find no justification in the minds of reasonable men. H.W.R. Wade fil-ktieb tieghu Adiministrative Law jghid illi ***a person in whom is vested a discretion must exercise his discretion upon reasonable grounds. A discretion does not empower a man to do what he likes merely because he is minded to do so – he must in the exercise of his discretion do not what he likes but what he ought.*** *In other words, he must by the use of his reason, ascertain and follow the course which reason directs. He must act reasonably (Lord Wrenbury fil-kaz Roberts v. Hopwood [1925] AC578) ... Virtually all administrative decisions are rational in the sense that they are for intelligible reasons, but the question then is whether they measure up to the legal standard of reasonableness ...* ***Within the bounds of legal reasonableness is the area in which the deciding authority has genuinely free discretion. If it passes those bounds, it acts ultra vires."*** *(HWR Wade – Administrative Law pagni 397, 398 u 407.)*[7]
Timothy Endicott[8] *jghid :*

[6] Soggett ghall-proceduri ta' appell 260/17
[7] Dingli v Kontrullur tad-Dwana et – Court of Appeal 27/03/2009, page 43,44; point 39.
[8] Administrative Law Oxford University Press Fourth Edition 2018, page 49 -51

*“**Lord Greene explained** the special defects that justify interference with discretionary power, by saying **that an administrative decision maker must ‘direct himself properly in law’** (that is there must be no error of law). **And in addition, the decision maker must: ‘call his own attention to the matters he is bound to consider’;** and ‘exclude from his consideration matters which are irrelevant to what he has to consider’. Doing otherwise is acting ‘unreasonably’ in the sense that justifies judicial interference with a decision.” U jkompli*

*“And acting in bad faith is simply an extreme instance of acing on irrelevant considerations: **the fact that an action may hurt your enemies may seem appealing to you, but it is irrelevant to your exercise of a public power.”***

Illi f’dan ir-rigward issir referenza ghall-insenjament ta’ dawn il-qrati fejn intqal illi:-
*“Huwa magħruf ukoll li t-twettiq ta’ diskrezzjoni bħal dik dettat minn xi sura ta’ pressjoni jew tehdid minn terza persuna inissel ċirkostanza fejn dik id-diskrezzjoni titqies li twettqet ħażin, għaliex għall-eżerċizzju tal-arbitriju ħieles u raġunat tal-persuna awtorizżata jkun daħal l-element li l-ħsieb li wassal għad-deċiżjoni kien wieħed imġiegħel”.(**Ara Sentenza per Imhallef Joseph R. Micallef tal-Prim’Awla tal-Qoti Civili fl-ismijiet Halida Kuduzovic et vs Professur Juanito Camilleri noe tat-30/5/2014**)*

B.2 **Imsejjes fuq kunsiderazzjonijiet li jmorru kontra l-ligi.**

Huwa sottomess li l-ezercizzju ta’poter dikrezzjonali ghandu jkun msejjes fuq policies li jassiguraw in-nuqqas ta’ diskriminazzjoni bejn l-operaturi kummercjali specjalment meta si tratta ta’ uzu u tgawdija ta’ art pubblika.

Illi d-decizjoni de quo ma fiha ebda referenza ghall-policies jew ragunamenti li gew applikati meta nghata id-decizjoni u ghalhekk l-appellant jikkonkludi li d-decizjoni ttiehdet ghaliex ma kienx il- pjacir (aqra pleasure) tal-Gvern bl-istatus quo. Dan it-Tribunal naturalment se saqsi “meta ttiehdet id-decizjoni appellate x’policy segwiet l-Awtorita’?”.

Illi l-importanza li kwalunkwe decizjoni amministrattiva ghandha tkun imsejsa fuq xi forma ta’ policy ma tistax hlief tkun emfasizzata ghaliex in-nuqqas ta’ bazi wara decizjoni jnaqqar l-istuzzjonijiet demokratici li jissalvagwardjaw il-qafas ta’ socjeta civili. Ghadda z-zmien li amministratur jagixxi ghax hekk ghandu l-poter u hekk irid.

Naturalment peress li l-appellant ma jafx x’policies gew addottati fit-tehid tad-decizjoni appellata jista biss jirreferi ghall-kunsiderazzjonijiet li ssemmew fil-passat.

- *Il-persuna li se tiggjova minn din id-decizjoni ghandu faccata fuq pjazza Repubblika ? Le, ghandu biss bieb minuri li jinsab maghluq.*
- *L-appellant ghandu faccata fuq misrah ir-Republikka? Iva ghandu 10.8 metri u jimpjega ‘l fuq minn mij au hamsin (150+) ruh.*

- *L-appellant talab permess minghand l-appellata qabel ma ghamel xogholijiet strutturali fis-sit sena ilu li se jittiehidlu? Iva u sahansitra kien hemm ftehim li jisserva ta' showcase ghall-pjazez ohra fil-belt.*
- *Is-sit li se jittiehed mhux quddiem il-hanut tal-appellant? Iva pero dan is-sit inghata lilu wara li fl-2009 l-appellata nehhiet erba fillieri sabiex jkun hemm passagg ghall-istatwa tar-Regina Vittorja u nghata bhala kumpens is-sit li issa jridu li jintehha u jinghata lill-terzi.*
- *L-appellant kiser xi kundizzjoni jew waqa lura f'xi hlasijiet, tul l-ghexiren ta' snin li ilu jgawdi l-koncessjoni? Le.*

Illi fic-cirkostanzi jew id-decizjoni ittiehdet minghajr referenza ghall-policies jew f'kaz li jezistu policies dawn prima facie ma gewx applikati ghall-kaz in dismanina.

Terga ssir referenza ghall-awtur Endicott[9]*.*

"Regardless of judicial review, every public authority ought to use its power reasonably and on a correct interpretation of the law in every case."

B.3 Unfair u tmur kontra l-aspettattivi legittimi.

Illi tenut kont l-isfond fattwali tal-kaz id-decizjoni appellata tmur kontra l-aspettattivi legittimi tal-appellant u tohloq precedent perikoluz.

Illi kif se jigi muri f'dan l-appell l-appellant ilu jqieghed imwejjed u siggijiet f' Misrah ir-repubblika ghal ghexieren ta' snin u dejjem osserva l-kundizzjonijiet maghmula mill-appellat u l-predecessuri tieghu. Jinghad ukoll li l-progett li huwa hejja biz spiza konsiderevoli ta' 'l fuq minn mitejn u sittin elf ewro (€260,000), sar propju f'Misrah ir-Repubblika u parti mill-progett issa se jittiehed sabiex jigu agevolati terzi.

Illi huwa minnu li t-titolu tal-appellant huwa wiehed ta' koncessjoni madankollu dan gie dejjem nterpretata fis-sens li meta l-Gvern kellu xi avveniment li kien jirrikjedi l-uzu tal-pjazza, dan kien jinforma lill-appellant biex inehhi l-imwejjed u siggijiet ghal tali avveniment u qatt ma nghatq x'jifhem li l-koncessjoni kienet se tigi varjata u tterminata f'parti sostanzjali taghha. Dan gara wkoll meta l-allokazzjoni giet verjata sabiex jinghat aaccess ghall-istatwa tar-Regina Vittorja.

Illi l-appellant kellu dak li tissejjah fil-kamp amministrattiv , ***legitimate expectations*** *li l-koncessjoni kienet se tiggeded minn sena ghal sena.*

Fil-kawza **Schiemann LJ** *in R (Bibi) v Newham LBC [2001] EWCA Civ 607 ntqal "that a local authority is 'abusing its powers' if it acts without even considering the fact that it is going back on a legitimate expectation."*
"There must have ***been a pattern of conduct****, or a representation, or a promise,* ***that makes it unfair for a public authority to disregard the expectation."***[10]

[9] Page 274 Administrative Law Oxford University Press Fourth Edition 2018, page 49 -51
[10] Endicott page 229. ibid

L-awtur Endicott jikkwota lil Lord Fraser fil-kawza GCHQ[11] *"An expectation can deserve judicial protection even if the public authority did not actually make a promise.* ***A legitimate expectation may arise from 'the existence of a regular practice which the claimant can reasonably expect to continue',***

"If a claimant acted to his or her detriment because of an expectation that a public authority induced, then that fact will count in favour of an argument that it would be an abuse of power for the public authority to ignore the expectation.[12]***"***
Illi naturalment dan kollu jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-appell.

Ghaldaqstant l-appellant jitlob bir-rispett li ghar-ragunijiet premessi d-decizjoni tal-1 ta' Gunju 2018 tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita tal-Artijiet tigi rrevokata ghall-effetti kollha tal-ligi."

Ra s-sentenza preliminari datata 15 ta' Ottubru 2018 li permezz taghha l-Awtorita` intimata giet awtorizzata tipprezenta risposta wara li ggustifikat il-kontumacja taghha;

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 1 ta' Novembru 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi d-decizjoni mehuda mill-Bord tal-Gvernaturi fl-1 ta' Gunju 2018 hija wahda gusta u timmerita konferma.*

2. *Illi r-Rikors tal-Appell huwa wiehed irritu u null fit-talba tieghu u ghandu jigi michud minnufih minn dan it-Tribunal. Dana stante illi d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' Appellata ittiehdet fl-1 ta' Gunju 2018 liema decizjoni qed jittenta jattakka l-Appellant. Id- data kkwotata mill-Appellant hija d-data tal-ittra mill-Lands Authority li kkomunikat tali decizjoni.*

3. *Illi l-Awtorita' Intimata ser timxi mal-aggravji hekk kif imressqa minn John Cordina sabiex tirribattihom wiehed wiehed.*

A. Aggravju Preliminari

1. *Illi l-Awtorita' taghmel riferenza ghall-Art. 13(c) tal-Kap. 563. Hawnhekk il-legislatur stabilixxa procedura ghal meta l-Bord tal-Awtorita' ma' jaqbilx mar-rakkomandazzjoni tal-Kap Esekuttiv (bhal fil-kaz odjern).*

2. *Illi l-ewwel aggravju imressaq mill-Appellant ma jaghmel l-ebda sens. Dan qed jghid li l-Bord tal-Gvernaturi messu qatt ma dahal f'din il-kwistjoni ghaliex skont l-Art. 14 m'hix fil-mansjonijiet tieghu li jwettaq dan. M'hemmx dubbju li din hija interpretazzjoni hazina u konvenjenti tal-ligi ghaliex il-Bord jista' dejjem skont l-Art. 13 jirrevedi kwalunkwe decizjonijiet tal-Kap Ezekuttiv. Il-ligi taghti kwalunkwe jedd lill-Bord tal-Awtorita' li jirrevedi u jibddel decizjonijiet tal-Kap Esekuttiv.*

[11] ([1985] AC 374,401)
[12] Page 300 Administrative Law Oxford University Press Fourth Edition 2018, page 49 -51

3. *Illi fl-ahhar mill-ahhar pero' l-Awtorita' Esponenti hija entita' wahda u dan hu process intern taghha stabbilit b'ligi gdida li internament toffri 'checks and balances' importanti. Hija bir-rispett kollu l-Awtorita' tal-Artijiet li ghandha titharrek, hekk kif sehh fil-kaz odjern, ghaliex hija ghandha r-rapprezentanza guridika u l-ebda Bord gewwa fiha.*

4. *Illi l-Awtorita' ghandha kull dritt li ttemm 'encroachment' jew koncessjoni u l-istess Appellant jaf ben tajjeb li ghalkemm il-koncessjoni ilha ghandu s-snin ma jfissirx li din tibqa' ghandu 'ad eternum'u tibqa' ghandu shiha kif kien igawdiha. Il-kaz odjern huwa ferm aghar minn hekk ghaliex l-istess Appellant isib riserva li bicca miz-zona kbira koncessa lilu ta' Pjazza Repubblika, Belt Valletta inghatat lil haddiehor li daqsu ghandu l-jedd li jaqla' x'jiekol. Din hija fis-sustanza l-vertenza. F'dan l-appell, l-Appellant qed jipprova jaghmel tentattiv imqanzah billi joqghod jiccita awturi, ricerka u sentenzi, pero' fis-sustanza l-Awtorita' agixxiet fil-'vires' taghha u skont il-principji amministrattivi ben stabbiliti meta ezercitat id-diskrezzjoni taghha. Ir-riserva tal-Appellant hija biss ghaliex ma hadhiex hu u ghaliex mieghu issa f'parti zghira minn din il-pjazza tant sabiha qed jopera haddiehor li ghandu dritt daqsu li jwettaq dan!*

5. *Illi m'hemmx dubbju li dan l-Onorabbli Tribunal, hekk kif dejjem ghamel minn mindu gie stabbilit, illi jistharreg id-diskrezzjoni uzata mill-istess Awtorita' u hekk ghandu jaghmel. F'dan il-kaz pero' m'ghandux ikun it-Tribunal li jissostitwixxi b'decizjoni tieghu dak li iddecidiet korrettement l-Awtorita'. Hawnhekk l-Awtorita' Appellata taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 12 t'April, 1999 fl-ismijiet; 'Debono v. Awtorita' Dwar it-Trasport Pubbliku' li qalet li meta jkun hemm stharrig gudizzjarju "ma jfissirx li l-Qorti [f'dan il-kaz it-Tribunal] ser tesamina l-mertu tal-kaz quddiem l-Awtorita', imma jekk l-Awtorita' waslet ghad-decizjoni taghha abbazi ta' improper purpose jew konsiderazzjonijiet irrilevanti."*

6. *Illi l-Awtorita' Appellata kellha kull jedd li twaqqaf 'encroachment' hekk kif del resto ilha taghmel ghal dawn l-ahhar ghexieren ta' snin, izda wettqet dan fl-interess pubbliku u kif ukoll fl-interess li fil-pjazza in kwistjoni ikun hemm kompetituri ohra u m'hux l-Appellant biss li jidher li qisu jhoss li x-xemx titla' ghalih biss!*

7. *Fil-kuntest jidhol l-element ta' dak li huwa "ragonevoli" ('reasonableness') u li ghandu jkun segwit minn awtorita' pubblika meta tiddeciedi jew tezercita d-diskrezzjoni taghha.*

   H.W.R Wade (Administrative Law") jikkumenta hekk –

   "A person in whom is vested a discretion must exercise hi discretion upon reasonable grounds. A discretion does not empower a man to do what he likes merely because he is intended to do so – he must not in the exercise of his discretion do what he likes but what he ought. In other words, he must by the use of his reason ascertain and follow the course which reason directs. He must act reasonably."

   Ikompli hekk –

   "The doctrine that powers must be exercised reasonably has to be reconciled with the no less important doctrine that the court must not usurp the discretion of the public authority which Parliament appointed to take the decision. Within the bounds of legal reasonableness is the area in which the deciding authority has genuinely free discretion. If it passes those bounds, it acts ultra vires. The court must therefore resist the temptation to draw the bounds too tightly, merely according to its own opinion. It must strive to apply an objective standard which leaves to the deciding authority the full range of choices which the legislature is presumed to have intended. Decisions which are extravagant or

capricious cannot be legitimate. But if the decision is within the confines of reasonableness, it is no part of the court's function to look further into its merits.

With the question whether a particular policy is wise or foolish the court is not concerned ; it can only interfere if to pursue it is beyond the powers of the authority. As Lord Halisham L.C. has said [in re W (An Infant) – 1971 –A.C. 682 at 700] two reasonable persons can perfectly reasonably come to opposite conclusions on the same set of facts without forfeiting their title to be regarded as reasonable. This is not therefore the standard of "the man on the Clapham omnibus'. It is the standard indicated by a true construction of the Act which distinguishes between what the statutory authority may or may not be authorised to do. It distinguishes between proper use and improper abuse of power. It is often expressed by saying that the decision is unlawful if it is one to which no reasonable authority could have come.

Lord Greene MR fil-kawza "Associated Provincial Picture Houses Ltd. V. Wednesbury Corporation" [1948] 1 KB 223 ighid hekk –

"It is true that the discretion must be exercised reasonably. Now what does that mean? Lawyers familiar with the phraseology commonly used in relation to the exercise of statutory discretion often use the word 'unreasonable' in a rather comprehensive sense. It has frequently been used and is frequently used as a general description of the things that must not be done. For instance, a person entrusted with a discretion must, so to speak, direct himself properly in law. He must call his own attention to the matters which he is bound to consider. He must exclude from his consideration matters which are irrelevant to what he has to consider.

8. *Minn hawn johrog car illi l-Awtorita' Appellata applikat id-diskrezzjoni taghha fil-parametri tar-ragjonevolezza u ghall-konsiderazzjonijiet li huma rilevanti ghall-kaz li kellha quddiema.*

9. *Illi ghalhekk bhala konkluzjoni jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Appellata agixxiet skont principji amministrattivi u issodisfat il-principju tar-ragjonevolezza ghad-decizjoni taghha (Vide ukoll zewg sentenzi fl-ismijiet 'CCD Limited v. Awtorita' Dwar it-Trasport ta' Malta' tal-Prim' tal-PAQC datata 17/6/2013 u tal-Qorti tal-Appell datata 18/7/2017). L-Awtorita' kellha diskrezzjoni li hija ezercitat fil-limiti tar-ragjonevolezza u per konsegwenza dan it-Tribunal ghandu jkun soddisfatt li l-Awtorita' Appellata mxiet legalment korrett.*

B.2 Imsejjes fuq kunsiderazzjonijiet li jmorru kontra l-ligi

Illi l-Awtorita' Appellata taghmel riferenza dwar dan l-aggravju dak li qal Lord Esher MR fis-sentenza 'R. v. St. Pancras Vestry' [1890];

"They must fairly consider the application and not take into account any reason for their decision which is not a legal one. If people who have to exercise a public duty by exercising their discretion take into account matters which the courts consider not to be proper for the exercise of their discretion, then in the eye of the law they have not exercised their discretion".

10. *Illi dwar il-'Policy Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas', minn din jidher car li hemm bazi cara ghalfejn tali permess kellu jinhareg a favur din it-terza persuna. Huwa appuntu dak li wettqet l-Awtorita'. Imxiet ma' din il-polcy li hija maqbula mill-*

entitajiet governattivi kollha li ghandhom x'jaqsmu. L-Appellant qisu jrid jalludi li l-policy giet applikata sakemm jibqa' jinghata l-'encroachment' lilu u le meta dan jinghata lil haddiehor. Jew inkella li l-policy jfassalha f'dan l-aggravju fl-appell tieghu. Hija l-istess policy li bir-rispett kollu tapplika ghall-Appellant u ghal Piccinino bid-differenza li fi Pjazza Repubblika m'hemmx l-Appellant biss, pero' hemm haddiehor bhal kif del resto jigri f'kull pjazza fl-Ewropa fejn ma jkunx hemm operatur wiehed li jikkapparra l-pjazza kollha.

11. *Illi mill-appell jidher li l-Appellant ghamel policy hu li ghandha tapplika, policy li hija konvenjenti ghall-posizzjoni tieghu. Skont l-Appellant, it-terza persuna ma kellux jinhariglu 'encroachment' ghaliex ghandu bieb minuri biss fuq Pjazza Repubblika u ghaliex ma jhaddimx nies daqsu! Ma hemm bir-rispett kollu l-ebda ftehim ipprovat li ghaliex l-Appellant ser jaghmel xi xogholijiet, li milli jidher huma ta' vantagg ghalih biss, allura kien hemm xi commitment da parti tal-Awtorita' li tibda ggedded b'mod shih l-'encroachment' kollu a favur tieghu u lanqas li ghaliex l-awtortajiet qalulu sabiex ihalli access liberu ghal monument pubbliku allura hemm xi 'commitment' li l-koncessjoni li huwa kellu tibqa' kif inhi! Dan m'huwix il-kaz u ma giex ipprovat!*

12. *Illi finalment l-Appellant qisu qed jalludi li l-'encraochmenrt' kellu jibqa' kif inhu 'ad eternum' ghaliex l-Appellant ma kiser l-ebda kondizzjoni tal-koncessjoni. L-Appellant jaf ben tajjeb [ghaliex hija ammessa f'parti ohra tar-Rikors tal-Appell] li m'hemm l-ebda kondizzjoni li ntrabtet biha l-Awtorita' Appellata f'din il-koncessjoni. Ghalhekk isegwi li dan l-argument huwa wiehed superfluwu u jekk hemm xi haga irrilevanti f'dan l-aggravju m'huwiex il-konsiderazzjonijiet li qaghdet fuqhom l-Awtorita', izda dan l-argument!*

B.3 Unfair u tmur kontra l-aspettattivi legittimi

13. *Illi indubbjament dan l-ahhar aggravju tal-Appellant huwa bla bazi. Tajjeb li jinghad li fil-kaz odjern, kuntrarju ghall-impressjoni li qed jipprova jaghti l-Appellant fir-Rikors tal-Appell tieghu, ittihdulu zewg fillieri ta' zewg siggijiet u imwejjed minn Pjazza r-Repubblika shiha! Ghalhekk certament li ma kien hemm l-ebda ksur tal-principju tal-'leigitimate expectation' da parti t'awtorita' pubblika u cioe' l-Awtorita' Appellata.*

14. *Illi l-fatt li John Cordina kellu din l-encraochment ghal diversi snin u kienet tiggedded minn sena ghall-ohra ma jfissirx li nholqot xi aspettattiva a favur l-istess Cordina. 'Encroachment' huwa 'encroachment' u xejn aktar. Jinholoq precedent li kieku 'encraochment' jigi interpretat b'mod li ghaliex id-detentur tieghu jkun ilu jgawdih ghal bosta snin allura bhallikieku dan jinholoq xi dritt favurih. Certament li m'huwix ilkaz.*

15. *Illi tajjeb li jinghad ukoll li l-Gvern u f'dan il-kaz l-Awtorita' Appellata ma holqot l-ebda kondizzjoni ma' din il-koncessjoni, la ghaliex hija korrettement holqot passagg f'nofs tal-Pajjza li kien qed jinhonoq mill-istess Appellant bl-imwejjed u siggijiet u lanqas meta l-Appellant haseb ghal progett tieghu u a beneficcju ghalih.*

16. *Illi, bir-rispett kollu, il-fatt li ittiehdu zewg fillieri ta' imwejjed u siggijiet minn pjazza shiha ma jfissirx li l-Appellant ma jistax iwettaq il-progett tieghu. Anke hawnhekk qed jiddevja mill-verita' l-istess Appellant!*

Konkluzjoni

17. *Illi għalhekk bħala konkluzjoni jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Appellata kellha kull jedd li tieħu tali deċizjoni dwar l-'encroachment' in disamina bil-processi interni tagħha u kif ukoll fid-deċizjoni tagħha agixxiet skont principji amministrattivi u per konsegwenza dan it-Tribunal għandu jkun soddisfatt li l-Awtorita' Appellata imxiet korrettament legalment u b'mod regolari.*

    Għaldaqstant l-Awtorita' Esponenti qiegħda titlob li l-appell hekk kif imressaq jiġi respint a spejjez interament tar-Rikorrent. "

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata datata 1 ta' Ġunju li permezz tagħha ġie mgħarraf illi l-*encroachment* li kien igawdi ġewwa Pjazza Regina, il-Belt Valletta ġie emendat b'effett mill-1 ta' Jannar 2019 u li kien se jkun skont pjanta annessa mal-istess deċizjoni, mil-liema pjanta rrizultalu li effettivament kienet qed tonqos l-*area* allokata lilu fl-istess pjazza.

Jirrizulta illi l-kwistjoni ġiet xprunata minn applikazzjoni li kien għamel ċertu Matthew Piccinino sabiex jingħata *encroachment* biex ipoġġi mwejjed u siġġijiet fi Pjazza Regina bħala estensjoni tan-negozju ġestit minnu mill-istabbiliment magħrufa bħala Kingsway Cafe. Peress li Pjazza Regina kienet diġa kollha mehuda b'imwejjed u siġġijiet, l-Awtorita` intimata għamlet riallokazzjoni tal-*encroachments* ezistenti bejn id-diversi stabbilimenti li diġa kienu jgawdu *encroachments* fl-istess pjazza biex b'hekk Matthew Piccinino ġie koncess *encrochment* fl-istess pjazza.

Illi mill-provi jirrizulta illi r-rikorrent ilu jgawdi minn *encroachment* għal imwejjed u siġġijiet mill-1989. Oriġinarjament l-*encroachment* kien jokkupa anke l-passaġġ quddiem l-istatwa tar-Reġina Vittorja, pero` fl-2009 ittieħdet deċizjoni mill-Gvern illi dan il-passaġġ għandu jibqa' liberu għall-pubbliku. Peress li kien hemm dan it-telf ta' spazju li fuqu r-rikorrent kien ipoġġi l-imwejjed u s-siġġijiet, ġie allokat zewġ fillieri fuq ix-xaqliba l-oħra tal-pjazza filwaqt li zamm l-ispazju li jiġi quddiem il-ħanut tiegħu.

Mill-provi jirrizulta illi l-appell odjern huwa proprju fuq dawk iz-zewg fillieri li kienu nghataw lir-rikorrent biex jaghmlu tajjeb ghat-telf ta' spazju biex jithalla vojt il-passagg ta' quddiem l-istatwa tar-Regina Vittorja. Jirrizulta wkoll illi fl-2016 ir-rikorrent applika mal-Awtorita` tal-Ippjanar biex jaghmel xi xogholijiet ta' tisbih fil-partijiet allokati lilu b'*encroachment*. Qabel ma ghamel din l-applikazzjoni huwa ddiskuta l-progett mal-entitajiet koncernati, fosthom id-Dipartiment tal-Artijiet. Dan il-progett kien jikkonsisti, fost affarijiet ohra, fi qlugh tal-pavimentar kollu gewwa Pjazza Regina biex jghaddu s-servizzi tal-ilma, dawl, *internet*, *cash register points* u *sound cables*. Dan il-progett tlesta sa April 2017 u sar b'investiment 'il fuq minn mitejn u sittin elf ewro. Fl-istess perjodu, certu Matthew Piccinino ipprezenta applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar ghal *change of use* ta' hanut u sabiex jiftah tieqa f'bieb. Applika wkoll biex ipoggi mwejjed u siggijiet fi Pjazza Regina, f'liema applikazzjoni intervjena r-rikorrenti u terzi u liema permessi jinsabu appellati quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Jirrizulta li sussegwentement inharget id-decizjoni appellata da parti tal-Awtorita` ta' l-Artijiet li permezz taghha gie mitmum l-*encroachment* tar-rikorrent fuq zewg fillieri ta' mwejjed fuq in-naha tal-lemin meta wiehed ihares minn faccata tal-istatwa tar-Regina Vittorja. Mill-istess decizjoni irrizulta wkoll illi l-istabbiliment Kingsway Cafe kien inghata *encroachment* quddiem bieb li ghandu fil-genb u li jaghti ghal taht l-arkati fi Pjazza Regina, filwaqt li l-istabbiliment Eddie's Cafe gie allokat *encroachment* ta' mwejjed fuq parti li kellu *encroachment* fuqha r-rikorrent.

Minn dak stabbilit mix-xhieda tas-Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi, jirrizulta illi l-Bord ha in konsiderazzjoni diversi ghazliet li kellu quddiemu u wara numru ta' laqghat approva ghazla li giet riflessa f'allokazzjoni skond kif hemm anness mad-decizjoni appellata. Is-Segretarja tispjega illi l-allokazzjonijiet lid-diversi stabbilimenti gew imqassma abbazi ta' proporzjon bejn l-*area* interna ta' kull stabbiliment u kif ukoll il-kejl tal-faccata. Fil-fatt giet esebita tabella li minnha jirrizulta tliet possibilitajiet ta' allokazzjoni lil kull stabbiliment, bl-ahhar wahda murija fit-tabella tigi maghzula mill-Bord u eventwalment implimentata permezz tad-decizjoni appellata (Dokument AG9 a fol. 259).

Ikkunsidra:

Illi l-kwistjoni kollha fil-kaz odjern hija wahda cara hafna, u cioe` jekk l-Awtorita` intimata mxietx b'mod ragjonevoli u gust meta ghamlet riallokazzjoni tal-*encroachments* ezistenti fi Pjazza Regina gewwa l-Belt Valletta biex tkun tista' tqassam l-ispazju ezistenti bejn il-partijiet interessati kollha li ghandhom interess ipoggu mwejjed u siggijiet fl-istess pjazza bhala estensjoni tal-istabbilimenti taghhom.

Illi t-Tribunal se jibda biex jitratta aggravju preliminari, u cioe` li d-decizjoni appellata mehuda mill-Bord tal-Gvernaturi hija wahda *ultra vires* il-poteri tieghu ghaliex skont ir-rikorrent il-poteri tal-istess Bord johorgu minn artikolu 14 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta minn fejn jirrizulta illi l-Bord huwa responsabbli principalment ghall-krejazzjoni u implimentazzjoni ta' *policies* u mhux sabiex jiehu decizjonijiet li huma riservati ghall-Kap Ezekuttiv.

Illi t-Tribunal jirrileva illi ai termini tal-artikolu 7 (c) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar l-Awtorita` Tal-Artijiet), l-Awtorita` intimata ghandha l-funzjoni 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."*

Illi ai termini tal-artikolu 8 tal-imsemmi Att *"ix-xogħol imwettaq mill-Awtorità għandu jkun ir-responsabbiltà tal-Bord iżda ħlief kif hawn aktar qabel imsemmi, it-tmexxija eżekuttiva tal-Awtorità, l-amministrazzjoni tagħha u l-organizzazzjoni u l-kontroll amministrattiv tad-Direttorati, Unitajiet, Diviżjonijiet u Sezzjonijiet u tal-uffiċjali u l-impjegati, għandha tkun ir-responsabbiltà tal-Uffiċjal Kap Eżekuttiv, li jkollu wkoll dawk is-setgħat kollha li minn żmien għal żmien jiġu delegati lilu mill-Ministru."*

Illi ghalhekk il-funzjoni tal-Awtorita` intimata msemmija f'artikolu 7 tigi ezercitata *tramite* l-Bord tal-Gvernaturi imwaqqaf permezz ta' artikolu 9 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi l-Bord tal-Gvernaturi ghandu jirregolah artikolu 12 tal-istess ligi ghal dik li hi procedura. Ghalhekk, it-Tribunal iqis li d-decizjoni appellata kienet tidhol pjenement fil-poteri li ghandu l-Bord tal-Gvernaturi u kwindi ma jqisx illi l-aggravju preliminari tar-rikorrent huwa wiehed gustifikat u qieghed jigi michud.

Illi sorvolat l-aggravju preliminari, it-Tribunal se jinvesti l-eccezzjoni moghtija mill-Awtorita` intimata fit-tieni paragrafu tar-risposta taghha, u cioe` illi r-rikors odjern huwa irritu u null stante li fit-talba tieghu ir-rikorrent qieghed jitlob li "*d-decizjoni tat-2 ta' Lulju 2018 tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita tal-Artijiet tigi rrevokata ghall-effetti kollha tal-ligi."* It-Tribunal jirrileva illi waqt dawn il-proceduri ma kienx hemm l-icken dubju dwar liema decizjoni r-rikorrent kien qieghed jimpunja. Il-fatt li d-data indikata fit-talba hija d-data tal-ittra u mhux id-data tad-decizjoni ma ppregudikat bl-ebda mod lill-partijiet. Illi ghalkemm kien ikun opportun li r-rikorrent jitlob korrezzjoni fid-data msemmija minnu fit-

talba tieghu, it-Tribunal jirrileva illi dan ma jwassalx ghan-nullita` tal-appell u ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi fil-mertu, ir-rikorrent isostni illi d-decizjoni appellata hija wahda rragjonevoli, imsejsa fuq konsiderazzjonijiet li jmorru kontra l-ligi u hija ingusta u tmur kontra l-aspettattivi legittimi tieghu.

Illi ai termini tal-artikolu 31H tal-Kapitolu 573 ta-Ligijet ta' Malta (Att Dwar Artijiet tal-Gvern) *"(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 ghalhekk m'hemmx kwistjoni dwar id-dritt tal-Awtorita` intimata li ttemm *encroachment* ezistenti, kif *del resto* jaqbel ukoll ir-rikorrent fir-rikors promuturipprezentat minnu. Dak li qieghed jigi impunjat pero` huwa jekk l-Awtorita` intimata uzatx b'mod ragjonevoli u gust dik id-diskrezzjoni mhollija f'idejha biex waslet ghall-allokazzjoni prezenti bejn id-diversi stabbilimenti.

Ir-rikorrent jishaq illi l-kalkoli maghmula mill-Awtorita` intimata huma zbaljati u ma jaghmlux gustizzja mad-daqs tal-istabbiliment tieghu u mal-aspettattivi legittimi tieghu. Min-naha l-ohra l-Awtorita` intimata tghid illi l-allokazzjonijiet saru abbazi ta' kalkolu oggettiv meta wiehed jiehu l-kobor ta' gewwa u l-faccata ta' kull stabbiliment.

Illi mit-tabella pprezentata mill-Awtorita` intimata a fol. 259 u li fuqha saru l-kalkoli jirrizulta illi l-istabbiliment tar-rikorrenti ghandu kobor intern ta' 1091 metri kwadri u 11.75 metri faccata b'dana illi nghata allokazzjoni ta' 442 metri kwadri fi Pjazza Regina. Mentri Kingsway Cafe li ghandu 86 metri kwadri bhala spazju intern u 7.3 metri faccata nghata 93 metri kwadri fi Pjazza Regina. Ghalhekk jirrizulta illi l-istabbiliment tar-rikorrenti ghandu kwazi tnax-il darba

u nofs iktar spazju intern minn Kingsway Cafe. Madankollu meta wiehed jara s-sit allokat ghall-*encroachment* jirrizulta li ghandu biss cirka hames darbiet izjed minn Kingsway Cafe.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata ma kinitx ragjonevoli u gusta meta tat piz ta' 40% lill-faccata tal-istabbilimenti u dan ghaliex biex wiehed jistabilixxi l-allokazzjoni esterna huwa ferm importanti li jinghata piz kbir ghall-kobor ta' gewwa. Li tittiehed faccata bhala fattur determinanti mhuwiex gust ghaliex l-ispazju intern huwa iktar rilevanti meta wiehed jigi biex jara kemm se jalloka *area* fuq barra. Mhuwiex gust li hanut b'erba' mwejjed gewwa, ghaliex ghandu faccata twila jinghata allokazzjoni ta' numru konsiderevoli ta' mwejjed barra. Kif inghad iktar 'il fuq, l-*encroachment* mhux xi titolu perpetwu u ghalhekk meta wiehed jidhol ghal negozju ta' hanut irid izomm f'mohhu li dak li ghandu fiz-zgur huwa mill-bieb 'il gewwa u l-ebda haga ohra. Madankollu ladarba l-Awtorita` intimata tikkunsidra li tikkoncedi *encroachment* dan trid taghmlu b'mod li fejn hemm lok ta' diversi interessi trid izzomm bilanc bejn kulhadd, b'dana illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal ghandha taghti hafna piz kemm l-istess stabbilimenti jakkomodaw nies fuq gewwa taghhom. Dan huwa wkoll rifless f'Policy 4.2.2 tal-*Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces* li tghid is-segwenti "*The number of covers allowed within the Outdoor Catering Area shall be determined on the basis of the outdoor space available, as well as the ability of the kitchen to cater for such covers.*"

Maghdud dan kollu, pero`, it-Tribunal jaghmilha cara illi ma jaqbilx illi r-rikorrent jista' jivvanta xi aspettattiva legittima derivanti mill-*encroachment* koncess lilu. Huwa veru li gie ppruvat illi nefaq certu ammont ta' flus biex ghadda servizzi sabiex iservu lill-istabbilment tieghu u li biex ghamel dan dahal fi spejjez ta' pavimentar gdid tal-pjazza u affarijiet ohra ancillari, pero` minn imkien ma jirrizulta illi l-Awtorita` ta' l-Artijiet jew il-predecessur taghha b'xi mod intrabtu li l-koncessjoni li kellu kienet se tkun xi wahda perpetwa. In-natura nnifisha ta' *encroachment* ma tippermettix li wiehed ikollu xi aspettattiva legittima li tali *encroachment* se jibqa' mhux mittiefes *in eternum.*

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-decizjoni appellata ghandha tigi riveduta, fis-sens illi jistieden lill-Awtorita` intimata terga' taghmel ezercizzju fejn tiehu **l-kejl intern ta' kull stabbiliment li huwa okkupat minn imwejjed u siggijiet,** anke jekk ikun il-kaz fil-presenza tal-Periti tal-partijiet koncernati, u l-Pjazza terga' tigi riallokata skont l-*internal area* okkupata mill-imwejjed u siggijiet ta' kull stabbiliment b'dana illi ghandu jkun hemm bilanc bejn kemm stabbiliment ghandu mwejjed u siggijiet gewwa u dak li jista' jigi allokat lilu fuq barra.

Ghaldaqstant it-Tribunal se jirrevoka d-decizjoni appellata u jistieden lill-Awtorita` intimata taghmel ezercizzju fit-termini hawn fuq enuncjati sabiex issir allokazzjoni bi proporzjon mad-daqs intern li kull stabbiliment prezentement ghandu destinat ghat-tpoggija ta' mwejjed u siggijiet. Fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal tali ezercizzju ghandu jwassal ghal decizjoni ragjonevoli fic-cirkostanzi.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jiddikjara d-decizjoni appellata datata 1 ta' Gunju 2018 bhala wahda nulla ghall-effetti kollha tal-ligi.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq enuncjati, qieghed jirrevoka ghall-effetti kollha tal-ligi d-decizjoni appellata datata 1 ta' Gunju 2018 (Dok A a fol. 9 tal-process) filwaqt li jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur