

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 45/2018/1

Ignatius Farrugia (appellant)

Vs

Lands Authority (appellata)

17 ta' Ġunju, 2019.

1. B'sentenza tat-22 ta' Novembru 2018 it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ċaħad l-appell tar-rikorrent li kkontestat id-deċiżjoni tal-Awtoritajiet tal-Artijiet li biha laqgħet it-talba tagħha sabiex tingħata **'encroachment of temporary parking of a mobile kiosk at Dwejra I/o San Lawrenz, Gozo'** għall-perjodu mill-1 ta' Marzu, 2018 sal-31 ta' Ottubru, 2018 għall-prezz ta' €8,500.
2. Ir-rikorrent appella mid-deċiżjoni tal-Awtorita billi ppreżenta rikors quddiem it-Tribunal u argumenta li:-
 - i. Hu l-iktar ħlas li qiegħed jintalab lil sidien ta' *mobile kiosks*;
 - ii. It-turiżmu f'dik iż-żona naqas b'mod drastiku;
 - iii. Il-qliegħ tar-rikorrent ma jippermettix li jħallas dik iċ-ċifra;
3. Fis-sentenza tat-22 ta' Novembru, 2018 it-Tribunal irraguna:

"Issa filwaqt li huwa minnu li fil-każ tal-kiosk tal-Imġarr imsemmi f'paragrafu 3.5.12 et seq tar-rapport suċitat giet applikata għalih rata differenti fl-2013, pero' huwa minnu wkoll illi encroachments oħra identici għal dak mogħti lir-rikorrent ġew trattati bl-istess rati li ġew mitlub lilha. Illi l-każ tal-kiosk tal-Imġarr ġie rrapurtat fir-rapport tal-Awditur Ġenerali b'osservazzjoni tal-istess Awditur mhux tant fuq xi rata applikata imma ġie osservat li kien ikun iktar għaqli li kieku d-Dipartiment ġabar l-arretrati dovuti qabel ma ħareġ permess ġdid ta' encroachment lis-sid il-ġdid. Jibqa' l-fatt pero li l-istandard rate hija dik imsemmija ta' €356 kull metru kwadru. Jekk kien sar xi żball, jew kien hemm xi raġunijiet oħra għala giet applikata rata differenti, dan it-Tribunal ma ngabx a konjizzjoni tagħhom. It-Tribunal lanqas ma jaqbel ma' dak sottomess mid-difensur tar-rikorrent illi r-rata tal-encroachment għandha tkun dik ta' parking space għaliex in-natura tal-encroachment partikolari mhix waħda ta' sempliciment parkeġġ.

Illi għaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal jista' jifhem li forsi n-negozju tar-rikorrent ħa daqqa ta' ħarta wara l-ġrajjet riċenti tal-waqa' tat-tieqa tad-Dwejra, ma jsibx illi l-Awtorita' intimata imxiet b'xi mod arbitrarju jew skorrett u dan għaliex applikat ir-rati stabbiliti u ma wettqet l-ebda tip ta' diskriminazzjoni fir-rati applikati fil-konfront tal-encroachment permess lir-rikorrent. Għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-opinjoni illi d-deċiżjoni appellata hija waħda valida fil-liġi".

4. Fir-rikors tal-appell ir-rikorrent ilmenta li:-

- i. Il-ħlas li ntabab hu oġġi ħafna u dan meta tqies ħlasijiet oħra li talbet l-istess Awtorita' f'postijiet oħra f'Għawdex;
 - ii. L-ammont mitlub hu eżagerat għaliex m'huwiex għall-perjodu ta' sena iżda tmien (8) xhur biss. Inoltre, skont ir-rikorrent bażat fuq ir-rapport tal-Awditur il-ħlas kellu jkun €2,880 għall-perjodu ta' tmien xhur.¹
5. L-Awtorita intimata wiegbet u tat ir-raġunijiet għalfejn il-qorti għandha tiċhad l-appell.
 6. Fl-ewwel lok il-qorti tosserva li hu ħażin li r-rati ta' ħlas li timponi l-Awtorita' intimata m'humieq pubblikati għat-tagħrif tal-pubbliku.
 7. Għalkemm ir-rikorrent ilmenta li fil-post in kwistjoni (id-Dwejra, limiti ta' San Lawrenz, Għawdex) hemm operaturi oħra li jħallsu rati ferm inqas minnu, ma tatx dettalji dwarhom. Għalhekk dik id-dikjarazzjoni baqgħet biss allegazzjoni.
 8. Skont ir-rapport tal-Awditur Ġenerali r-rati ta' ħlas ivarjaw (ara paragrafu 2.1.15 tar-rapport). Fl-istess paragrafu jingħad, "*Similarly, encroachment permits for kiosks located in Gozo are charged at 75 per cent of the maximum rate, that is, €356 per metre squared*". Fir-rapport jingħad li r-rata massima hi ta' €475 kull metru kwadru fis-sena.
 9. Fil-każ tar-rikorrent, l-area għandha kejl ta' 24 metri kwadri. Ir-rikorrent qiegħed isostni li r-rata li għandha tapplika għalih hi dik li tissemma f'paragrafu 3.5.12-3.5.13 tar-rapport tal-Awditur fejn jingħad:

3.5.12 On 29 July 2012, the GPD received a request from an encroachment grantee in whose name a mobile kiosk located at Mgarr Harbour, Gozo was registered. According to the request, the grantee intended to sell the business to a third party, and hence required the transfer or the issue of a new encroachment permit to the buyer. The request was signed by both parties. Following this request, a site plan was prepared by the GPD and the Director Land sought the approval of the DG GPD for the transfer or issuance of a new encroachment permit to the new owner on 8 January 2013. The DG GPD indicated his agreement to the issuance of a new encroachment permit on 9 January 2013; however, a new rent assessment was to be carried out.

3.5.13 Further to the above, a rent assessment of the site in question was carried out by a GPD Architect on 23 January 2013, estimating the rental value of the 22.75 metres squared area at €4,100 per annum. Factors that were considered relevant in the calculation of this fee included:

- 1. the dimensions of the site; and*
- 2. similar allocations.*

- 10.A bażi ta' dak il-paragrafu r-rikorrent jargumenta li r-rata fis-sena hi ta' €180 kull metru kwadru (€4,100/24 metri kwadri). Kompla, "*Ladarba l-esponenti qed*

¹ 'An investigation into the issuance of Encroachment Permits between December 2012 and March 2013' pubblikat f'Novembru, 2015.

jingħata permess għal tmien (8) xhur u mhux sena, jirrizulta li l-esponenti għandu jintalab ħlas ta' Euro 120 per square metre".

11. Pero' m'hemmx tagħrif dwar dak il-każ partikolari, fosthom jekk għadux fis-seħħ. Hu veru li fir-rapport jingħad ukoll:-

3.5.14 The NAO noted that the fee charged was in accordance with the standard rates applied by the GPD for mobile kiosks. The encroachment permit was issued to the new owner on 5 February 2013. Payment for this permit was effected in December 2013, while encroachment fees due with respect to the subsequent years was promptly settled.

12. Il-qorti ma tifhimx kif l-Awditur Ġenerali għamel dik id-dikjarazzjoni meta tikkunsidra dak li nkiteb f'paragrafu 2.1.15 tal-istess rapport: **"Similarly, encroachment permits for kiosks located in Gozo are charged at 75 per cent of the maximum rate, that is, €356 per metre squared"**. Għalhekk suppost fil-każ tal-kiosk tal-Mgarr il-ħlas kellu jkun €356 x 22.75 = €8,099 u mhux €4,100.

13. Pero' minn dak li jingħad fir-rapport il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tkun ċerta jekk il-każijiet li jissemmew f'paragrafu 2.1.15 u dak f'paragrafu 3.5.12 humiex każijiet ta' *like with like*. Tosserva pero' li filwaqt li f'paragrafu 2.1.15 jissemmew kiosks, f'paragrafu 3.5.12 jissemma *mobile kiosk*. Il-qorti ma tafx jekk hemmx xi distinzjoni bejn it-tnejn għalkemm f'tabella 2 a fol. 21 tar-rapport tal-NAO, li hu elenku ta' kategoriji ta' *encroachments*, jissemmew biss kiosks.

14. Il-perit Christina Refalo, ix-xhud prinċipali tal-intimati, qalet li r-rata ta' €356 għal kull metru kwadru kienet *standard rate* u ma kinitx kapaci tagħti tagħrif dwar il-każ li jissemma f'paragrafu 3.5.12 tar-rapport. Kienet ix-xhud li kkalkolat il-ħlas li hu dovut mir-rikorrent.

15. Il-qorti ma tistax tllum lit-Tribunal li fuq il-provi li kellu quddiemu, ma setax jasal għall-konklużjoni li r-rata kellha tkun dik li qiegħed jippretendi r-rikorrent. Kieku ried kellu kull opportunita' li jinsisti li l-intimata tagħti tagħrif dwar dak il-każ partikolari li jissemma f'paragrafu 3.5.12 tar-rapport. Flaġa li m'għamilx. Bażat fuq ir-rapport tal-NAO, it-Tribunal ma kellux bilfors jasal għall-konklużjoni li r-rata ta' €180 għal kull metru kwadru kienet the *standard rate* għal *encroachment* għall-kiosks f'Għawdex.

16. Fejn il-qorti ma taqbilx hu kif l-Awtorita' imponiet fuq l-appellanti ħlas ta' €8,500 għall-perjodu tal-1 ta' Marzu 2018 sal-31 ta' Ottubru 2018 (tmien xhur) meta qegħda ssostni li r-rata hi ta' €356 **fis-sena** għal kull metru kwadru. Dan mingħajr ma tat ebda raġuni, u dan mhux sew.

17. Il-perit Refalo stess, fil-każ tar-rikorrent, għamlet rapport datat 7 ta' Awissu 2015 (ara fol. 55) li fih qalet:

"By virtue of minutes in relative papers marked L20/1997/32 and after considering all relevant factors, I estimate the encroachment fee of the site described in caption,

shown edged in red on P.D. No: 2015_0580, and having a total of circa 24m2, at eight thousand five hundred Euro per annum (€8,500)''.

18. Il-qorti fehmet li d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata hi bażata fuq l-istima tal-perit Refalo.
19. Dan ifisser li filwaqt li l-Awtorita' kellha stima tal-perit Refalo ta' €8,500 fis-sena imponiet dak il-ħlas għall-perjodu ta' tmien (8) xhur mingħajr biss ma semmiet raġuni waħda għalfejn iddeċidiet hekk. Dan m'għandux ikun. Il-perit Refalo tressqet bħala xhud mill-Awtorita' sabiex tissostanzja d-difiża tagħha. Xhud li qalet li l-istima hi ta' €8,500 fis-sena. Mill-provi ma rriżultax li saret xi reviżjoni tal-imsemmija stima u lanqas ma jirriżulta li l-Awtorita' tagħmel xi distinzjoni fir-rigward tal-perjodu li fih ikun qiegħed jintuża l-ispazju b'*encroachment*.
20. Bażat fuq il-provi li tressqu fil-kors tal-proċeduri, ir-raġuni tgħidlek li l-ħlas li kellu jintalab kien ħamest elef sitt mija u sitta u sittin ewro (€5,666) għall-perjodu ta' tmien xhur (€8,500 x 8 xhur/12 xhur). Madankollu għal raġunijiet li taf biss l-Awtorita', iddeċidiet mod ieħor.
21. Il-qorti ma taqbilx mar-raġunament tar-rikorrent li għaliex il-perjodu hu ta' tmien (8) xhur allura r-rata kellha tkun ta' €120 għal kull metru kwadru (€180 x 8 xhur/12 il-xahar). Ir-rata hi waħda, irrispettivament hijiex għal xahar jew għal sena. Il-fatt li l-perjodu jkun inqas minn sena, ma jnaqqasx ir-rata ta' ħlas għal kull metru kwadru. Dik tibqa' l-istess irrispettivament mill-perjodu tal-konċessjoni.
22. Għalkemm l-Awtorita' għamlet riferenza għall-artikolu 7(2)(c) tal-Kap. 563, dik id-disposizzjoni mhi ta' ebda għajnuna għad-difiża tagħha. Bħala awtorita' pubblika hi wkoll soġġetta għal s'ħarriġ fir-rigward tad-deċiżjonijiet li tieħu.
23. Li l-Awtorita' targumenta li r-rikorrent ma ressqitx dan l-ilment fl-ewwel stadju, hu inaċċettabbli. Id-deċiżjoni tal-Awtorita' tat-3 ta' April, 2018 ma fiha ebda motivazzjoni. Hu ovvjju li r-rikorrent saret taf b'ħafna mill-fatti fil-kors tas-smieġħ tal-kawża quddiem it-Tribunal, ġialadarba ma jirriżultax li kull tant żmien l-Awtorita' tippubblika r-rati ta' ħlas li japplikaw. F'kull każ l-ilment principali tar-rikorrent hu li l-ħlas li ntalbet hu eżagerat.
24. Ir-rikorrent talbet lil din il-qorti sabiex tordna r-riduzzjoni tal-*encroachment fee* għas-somma ta' €2,880. Il-qorti tat ir-raġunijiet għalfejn dak ma jistax isir. Inoltre, l-kompitu ta' din il-qorti m'huwiex dak li tieħu d-deċiżjoni minflok l-Awtorita' iżda jekk taqbel mar-rikorrent, twarrab id-deċiżjoni tal-Awtorita'. Imbagħad hi l-istess Awtorita' li jkollha terga' tieħu deċiżjoni wara li tqies dak li jkun intqal fis-sentenza.

Għal dawn il-motivi u biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, qegħda tilqa' l-appell tar-rikorrent u tħassar is-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tat-22 ta' Novembru, 2018 u minflok twarrab dik

il-parti tad-deċiżjoni tal-Awtorita' tat-3 ta' April, 2018 li mponiet fuq ir-rikorrent h'las ta' tmint elef u h'ames mitt ewro (€8,500) g'hall-perjodu mill-1 ta' Marzu, 2018 sal-31 ta' Ottubru, 2018. Dan o'vjament bla pre'gudizzju li l-Awtorita' terga' tiehu deċiżjoni wara li tikkunsidra wkoll dak li ntqal f'din is-sentenza u taghti r-ra'gunijiet g'had-deċiżjoni li tiehu.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-Awtorita' intimata.

Anthony Ellul.