MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Diċembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 117/2019/1 LM

Jeffrey Friggieri (K.I. 495168M)
("l-appellant")

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
("l-appellata")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent, hawnhekk "l-appellant", **Jeffrey Friggieri** *ai termini* tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, mis-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva (minn issa 'l quddiem "it-

Tribunal"), fil-15 ta' Ġunju, 2020 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha t-Tribunal ċaħad l-appell tar-rikorrent intavolat quddiemu.

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrent istitwixxa proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva sabiex jappella mid-deċiżjoni tal-intimata Awtorità tal-Artijiet, hawnhekk "l-appellata", tat-28 ta' Ottubru, 2019. Fit-22 ta' Novembru, 2016, il-Perit Stephanie Cassar għan-nom tar-rikorrent talbet lid-Dipartiment tal-Artijiet jagħti l-awtorizzazzjoni tiegħu sabiex tkun tista' tiġi ppreżentata applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għal '*erection of a temporary platform for the placing of tables, chairs, and sunshades (umbrellas) in front of a licensed catering establishment'* skont pjanti annessi mal-*email* li permezz tagħha saret din it-talba. Id-Dipartiment tal-Artijiet kien informa lill-Perit Stephanie Cassar li ma kellux oġġezzjoni għal din it-talba. Kien għalhekk li r-rikorrent ipproċeda b'applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar fejn talab li jingħata permess ta' *encroachment* fuq art pubblika, liema permess ingħata, imma meta l-istess talba saret mal-Awtorità tal-Artijiet, din irrifjutat it-talba biex jingħata *encroachment permit* fuq art pubblika. L-Awtorità tal-Artijiet ikkomunikat id-deċiżjoni tagħha lir-rikorrent fit-28 ta' Ottubru, 2019, fejn infurmatu li t-talba tiegħu kienet qiegħda tiġi rifjutata in vista tal-*policy* tal-istess Awtorità li tgħid li permess bħal dan m'għandux jingħata fuq *footpaths* jew bankini minn fejn jgħaddu n-nies, u lanqas ma jingħata fi triq ewlenija fejn sabiex jingħata tali permess ikunu ser jitnaqqsu l-ispazji ta' parkeġġ fit-triq, u fejn l-għoti ta' permess bħal dan jintalab

f'żona fejn diġà hemm problemi ta' parkeġġ. Barra minn hekk ir-rikorrent ġie infurmat ukoll li dan ir-rifjut jissupera n-*no objection in principle* li d-Dipartiment tal-Artijiet kien ta fit-22 ta' Novembru, 2016, fiż-żmien meta l-Awtorità tal-Artijiet kienet għadha dipartiment tal-Gvern.

Mertu

3. Quddiem it-Tribunal, ir-rikorrent eċċepixxa li r-rifjut tal-Awtorità tal-Artijiet huwa għalkollox żbaljat, u li f'kull stadju ta' din l-applikazzjoni huwa fittex li jikseb il-kunsens tal-awtoritaijiet konċernati, inkluż tal-appellata, u kien dejjem ingħata kunsens biex jipproċedi bil-pjanijiet tiegħu. Qal li l-konsiderazzjonijiet tal-appellata meta rrifjutat it-talba tiegħu biex jingħata *encroachment permit,* ma jistgħux ikunu differenti mid-deċiżjoni tan-*no objection in principle* għall-istess applikazzjoni, u għalhekk il-motivazzjonijiet tal-appellata huma żbaljati kemm mil-lat legali kif ukoll mil-lat tekniku. Żied jgħid li mil-lat legali, dawn il-motivazzjonijiet ma kellhomx jitressqu f'dan l-istadju wara li r-rikorrent kien diġà kiseb il-permess mill-awtoritajiet ikkonċernati, u n-*no objection in principle* ħolqot aspettattiva leġittima f'moħħ ir-rikorrent li jekk ma jinbidel xejn mill-fatti sottomessi quddiem l-Awtorità, din kienet sejra tapprova dak li diġà wriet li ma kellhiex oġġezzjoni dwaru fil-prinċipju.

4. Ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-ittra mibgħuta lilu mill-intimata fit-28 ta' Ottubru, 2019, fejn huwa ġie infurmat illi:

> *"This Encroachment Permit is being refused for the following reasons: (a) As per OCA Policy P4: 'Outdoor Catering Areas shall not normally be permitted on pedestrian public footpaths, which are either adjacent to arterial roads or located in close proximity to fast-moving traffic'; (b) The proposal is along a main road where there is no precedent of extending the outdoor catering area, by way of encroachment, over parking spaces yet; (c) Loss of parking spaces in an area where parking is already a problem; (d) This decision supercedes 'no objection in principle' dated 22nd November 2016."*

5. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja ta' *email,* datata 22 ta' Novembru, 2016, mibgħuta mill-Perit Stefan Scotto, li huwa l-Perit tal-Awtorità tal-Artijiet, dak iż-żmien it-Taqsima Proprjetà tal-Gvern, lill-Perit Stephanie Cassar, fejn ingħata n-*no objection in principle* għall-applikazzjoni tar-rikorrent għal permess ta' *encroachment* mill-Awtorità tal-Ippjanar, flimkien ma' kopja tal-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar.

6. **Il-Perit Stephanie Cassar** xehdet li l-applikazzjoni tar-rikorrent kienet sabiex dan ikun jista' jpoġġi imwejjed, siġġijiet u umbrelel quddiem *catering establishment* li huwa jiġġestixxi fl-Imsida. Qalet li bħala parti mill-*initial requirements* tal-proċess, hija kienet talbet *no objection in principle* lil dik li kienet it-Taqsima Proprjetà tal-Gvern, predeċessur tal-appellata, li kienet irrispondiet permezz tal-Perit Stefan Scotto li ma kienx hemm oġġezzjoni għal dak propost mir-rikorrent. Il-Perit Cassar qalet li sussegwentement hija kienet għamlet applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar bid-dettalji tal-proposta. Ix-xhud qalet li ma kien hemm l-ebda *material changes* bejn l-applikazzjoni li saret mat-Taqsima Proprjetà tal-Gvern u l-applikazzjoni li dwarha ntalbet *clearance* mill-Awtorità tal-Ippjanar.

7. Fis-sottomissjonijiet magħmula minnha, l-appellata qalet li n-*no objection in principle* kienet saret mingħajr preġudizzju għal deċiżjoni finali li kienet għad trid tagħti, u r-rikorrent ma setax ikollu aspettattiva leġittima li kien ser jingħatalu l-permess tal-Awtorità tal-Artijiet sabiex jagħmel ix-xogħlijiet prospettati minnu wara li jkun inħareġ il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar. L-appellata spjegat li huwa l-Bord tal-Gvernaturi tagħha li għandu l-*vires* sabiex jiddeċiedi dwar materja bħal din, u d-deċiżjoni ma tteħditx b'abbuż, iżda wara konsiderazzjoni tal-liġijiet u l-*policies* relattivi. L-appellata qalet li t-Tribunal ma jistax jibdel id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tagħha, imma jrid jassigura li d-deċiżjoni meħuda mill-appellata hija waħda ben motivata. L-appellata spjegat li d-deċiżjoni tagħha ta' rifjut, hija waħda dettaljata u l-motivazzjonijiet iċċitati huma skont id-dettami tal-*policies* tal-Awtorità. L-appellanta qalet li skont il-*policy* viġenti, il-permess mitlub mir-rikorrent ma jistax jingħata għaliex jekk jingħatalu, l-istruttura temporanja tal-injam li huwa qiegħed jipprospetta li jagħmel fi triq pubblika, ser tkun f'triq arterjali u perikoluża, kif ukoll ser tkun fi triq fejn diġà hemm problemi ta' parkeġġ.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

8. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-15 ta' Ġunju, 2020, it-Tribunal ikkonkluda li l-appell tar-rikorrent għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra tiegħu, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata komunikata lilu permezz ta' ittra datata 28 ta' Ottubru 2019 fejn ġie infurmat illi l-applikazzjoni tiegħu*

għal encroachment "for the erection of a temporary platform for the placing of tables, chairs and umbrellas in front of a licensed catering establishment covered by PA350/17, ifo Busy Bee Cafeteria, Triq ix-Xatt ta' Xbiex, Msida", *kienet qiegħda tiġi rifjutata għar-raġunijiet segwenti:-*

*"*a) As per OCA Policy P4: 'Outdoor Catering Areas shall not normally be permitted on pedestrian public footpaths, which are either adjacent to arterial roads or located in close proximity to fast-moving traffic'; b) the proposal is along a main road where there is no precedent of extending the outdoor catering area, by way of encroachment, over parking spaces yet; c) Loss of parking spaces in an area where parking is already a problem; d) This decision supersedes 'no objection in principle' dated 22nd November 2016."

Illi mill-atti jirriżulta illi fit-22 ta' Novembru 2016 il-Perit Stefan Scotto, addett mal-Awtorità intimata, kien ta clearance *permezz ta' email mibgħuta lill-Perit Stephanie Cassar għall-iżvilupp ċitat aktar 'il fuq. Madankollu, dan il-*clearance *ingħata mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni finali li kellha tittieħed mill-Government Property Division, predeċessur tal-Awtorità intimata u li l-istess Diviżjoni kienet qiegħda tirriserva d-dritt li tirrifjuta li tagħti l-*final clearance *għal kwalunkwe permess ta' żvilupp li jista' jinħareġ.*

*Jirriżulta illi fil-31 ta' Mejju 2017 inħareġ permess mill-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp propost. Sussegwentement, fl-1 ta' Settembru 2019, il-Perit Cassar għamlet applikazzjoni mal-Awtorità intimata sabiex joħroġ l-*encroachment *għall-iżvilupp propost, liema applikazzjoni ġiet miċħuda għar-raġunijiet elenati aktar 'il fuq.*

*Illi t-Tribunal josserva illi l-Awtorità intimata kkwotat il-linji gwida tal-*Outside Catering Areas on Public Open Space (OCA Policy) P4 *tgħid illi: "*Outdoor Catering Areas shall not normally be permitted on pedestrian public footpaths, which are either adjacent to arterial roads or **located in close proximity to fast-moving traffic.** This shall safeguard the safety and comfort of the patrons against vehicle conflict, noise and air pollution."

Illi mis-site-plan esebita a fol. 23 tal-proċess jirriżulta illi l-iżvilupp propost huwa fi Triq ix-Xatt ta' Ta' Xbiex, Msida, liema triq hija waħda ferm traffikuża u bit-traffiku jgħaddi b'ċerta veloċità. Di più hija wkoll triq li minnha jgħaddu għadd ta' karozzi tat-trasport pubbliku. Illi dan it-Tribunal, wara li ħa in konsiderazzjoni l-argumenti mressqa mir-rikorrent fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu, ma jara xejn irraġjonevoli fid-deċiżjoni tal-Awtorità intimata li trid tissalvagwardja lill-pubbliku in ġenerali, inter alia, minn xi diżgrazzja. It-Tribunal jisħaq illi t-toroq huma intiżi għall-vetturi filwaqt illi l-bankini

huma intiżi biex jintużaw mill-pubbliku li jkun għaddej minn fuqhom. Di più hija realtà li fiż-żona in kwistjoni hemm problema kbira ta' parkeġġar ta' vetturi u kwindi jekk se jittieħdu xi postijiet ta' parkeġġ dan huwa ta' preġudizzju kbir għall-pubbliku in ġenerali. Kwindi d-deċiżjoni appellata għal dak li għandu x'jaqsam ma' sigurtà u nuqqas ta' parkeġġ hija waħda raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi.

*Illi r-rikorrenti jissottometti wkoll illi però, peress li l-predeċessur tal-Awtorità intimata kien ta n-*no objection in principle *għall-iżvilupp in kwistjoni, u siccome ma nbidel xejn mill-pjanijiet oriġinali kif ippreżentati lill-Awtorità intimata, allura inħolqot aspettattiva leġittima li l-*encroachment *kien se jingħata.*

*Illi bir-rispett kollu, it-Tribunal jirrileva illi jista' jkun il-każ li l-predeċessur tal-Awtorità intimata m'għamilx xogħlu sew meta ta n-*no objection *tiegħu u dan qed jingħad għaliex ma tbiddel xejn mid-data tan-*no objection *sad-data tal-applikazzjoni sabiex jingħata encroachment.* ***Il-predeċessur tal-Awtorità intimata kien ben konsapevoli tal-*OCA Policy *għaliex din ġiet ippubblikata fl-2015 u l-Government Property Division kienet waħda mill-entitajiet li kienet involuta fit-tfassil tal-istess* policy.**

*Illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, ir-rikorrent kien indott u l-predeċessur tal-Awtorità tah x'jifhem, illi jekk jottjeni l-permessi neċessarji, allura jkun baqa' biss li jiġi finalizzat proċess amministrattiv u mhux li seta' eventwalment ma jingħatax il-permess. Inkella x'sens għandha n-*no objection in principle? *Ma jagħmilx sens li l-Awtorità intimata tagħti n-*no objection in principle, *l-applikant jidħol fi spejjeż mal-Awtorità tal-Ippjanar biex jottjeni permess u imbagħad jerġa' jmur bl-istess fatti u ċirkostanzi għand l-Awtorità intimata u jsib ma' wiċċu bieb magħluq. It-Tribunal huwa tal-opinjoni li n-*no objection in principle *toħloq aspettattiva leġittima da parti tal-applikant li jekk ma jinbidel xejn mill-fatti sottomessi quddiem l-Awtorità allura ikun hemm stennija illi l-Awtorità tapprova dak li ma kellhiex oġġezzjoni fuqu fil-prinċipju.*

*Illi filwaqt li dan it-Tribunal huwa konsapevoli ta' numru ta' deċiżjonijiet, uħud minnhom ikkwotati fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrent, dwar il-kwistjoni tal-aspettattiva leġittima, il-każ odjern għandu punt li ma jistax jiġi injorat, u ċioe, illi li kieku kellu jingħata l-*encroachment de quo *dan se jmur kontra l-*Policy *hawn fuq ċitata.*

Illi fl-aħħarnett ir-rikorrent fin-Nota ta' Sottomissjonijiet jirrileva li f'każijiet bl-istess fattispecie dan it-Tribunal iddeċieda favur ir-rikorrenti. Apparti l-fatt li r-rikorrenti fin-Nota tiegħu ma kkwota l-ebda deċiżjoni li tikkonċerna talba għal encroachment *fuq art pubblika biex tiġi installata* temporary platform *biex jitpoġġew imwejjed u siġġijiet, it-Tribunal jirrileva illi huwa dejjem kien konsistenti fuq il-fatt illi kwalunkwe*

*deċiżjoni tal-Awtorità intimata fir-rigward għandha ssegwi l-*policies *viġenti u tara li ma jkunx hemm perikolu għall-pubbliku in ġenerali. Kwindi b'din id-deċiżjoni dan it-Tribunal se jkun konsistenti mal-prinċipji enunċjati f'diversi sentenzi mogħtija minnu fuq merti identiċi.*[1]

*Għaldaqstant it-Tribunal, għalkemm huwa tal-fehma illi r-rikorrent kellu aspettattiva leġittima wara n-*no objection in principle *tal-Awtorità intimata datata 22 ta' Novembru, 2016, ma jistax jannulla d-deċiżjoni appellata għas-sempliċi fatt li m'għandha xejn* ultra vires *jew irraġonevoli fiha.*

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad l-appell tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

<u>L-Appell</u>

9. Permezz tar-rikors tal-appell intavolat fis-26 ta' Ġunju, 2020, l-appellant talab lil din il-Qorti,

"... jogħġobha tilqa' dan l-appell billi tirrevoka u tħassar id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tal-15 ta' Ġunju, 2020, b'dan illi tabbraċċja u tilqa' l-aggravji tal-appellant u tiddikjara illi l-appellant ġia għandu dak kollu meħtieġ skont il-liġi."

[1] **Michael Stivala** *vs* **L-Awtorità tal-Artijiet,** deċiża fis-6 ta' Lulju, 2018 (mhux appellata).
The Waterfront Hotel Limited *vs* **L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fl-20 ta' Awwissu 2018 ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju 2019.
Simon Grech *vs* **L-Awtorità tal-Artijiet,** deċiża fl-24 ta' Settembru 2018 (mhux appellata).
John Paul Winfield *vs* **L-Awtorità tal-Artijiet,** deċiża fl-20 ta' Diċembru 2018 ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April 2019.
Mons. Edgar Vella *vs* **L-Awtorità tal-Artijiet,** deċiża fl-24 ta' Ġunju 2019 ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Ottubru 2019.

10. L-appellant spjega li l-kwistjoni odjerna hija dwar it-tqegħid minnu fuq art pubblika ta' pjattaforma temporanja quddiem l-istabbiliment li huwa jiġġestixxi ġewwa x-Xatt ta' Ta' Xbiex, l-Imsida, li għaliha hemm bżonn li jingħata *encroachment permit* mill-Awtorità tal-Artijiet, kif ukoll permess tal-Awtorità tal-Ippjanar. L-appellant spjega li f'Novembru tal-2016, huwa kien applika mal-predeċessur tal-Awtorità appellata, id-Dipartiment tal-Artijiet, sabiex jiġi awtorizzat japplika għal permess mal-Awtorità tal-Ippjanar, u dak iż-żmien, id-Dipartiment tal-Artijiet, permezz tal-Perit tiegħu, kien informa lill-appellant li fil-prinċipju ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għal tali applikazzjoni. Sussegwentement l-appellant kien kiseb il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ikun jista' jagħmel din il-pjattaforma temporanja, wara li kellu diskussjonijiet ma' diversi entitajiet governattivi, inkluż Transport Malta. L-appellant qal li huwa kien anki ħallas kumpens lil Transport Malta għat-teħid ta' spazji ta' parkeġġ sabiex tkun tista' tiġi installata il-pjattaforma. Qal li kien biss wara li huwa bena il-pjattaforma skont il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, li kien ġie mitlub minn uffiċjali tal-Awtorità tal-Artijiet jippreżenta applikazzjoni skont il-GLA 12 "*Request for No Objection in Principle of the Lands Authority to Submit a Development Planning Application in Terms of Article 71(5) of Chapter 552 of the Laws of Malta",* u dan meta huwa diġà kellu n-*no objection in principle* tad-Dipartiment tal-Artijiet kif ukoll il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar. Qal li meta intavola din l-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Artijiet, huwa kien ġie infurmat li din kienet biss formalità. Imma minkejja dan, xi żmien wara ġie infurmat li l-applikazzjoni tiegħu kienet ġiet rifjutata. Qal li r-raġunijiet mogħtija lilu mill-appellata kienu marbuta mal-*policy* OCA Policy 4, liema *policy*

kienet diġà eżistenti fiż-żmien meta d-Dipartiment tal-Artijiet kien ta n-*no objection* tiegħu.

11. L-appellant qal li ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex fl-ewwel lok, it-Tribunal kien skorrett meta injora l-fatt li t-tieni deċiżjoni tal-Awtorità appellata ma kinitx meħtieġa, iżda intalbet biss għall-fini ta' formalità u għalhekk ma setgħetx tiġi rifjutata. Fit-tieni lok l-appellant qal li t-Tribunal kien legalment skorrett meta ddeċieda li d-deċiżjoni tal-appellata ma kelliex tiġi annullata għaliex ma kellha xejn *ultra vires* jew irraġonevoli fiha. L-appellant qal li l-fatt li ma nbidlet l-ebda ċirkostanza materjali minn dakinhar li d-Dipartiment tal-Artijiet kien ta n-*no objection* tiegħu fl-2016, kellu jwassal għall-konklużjoni li r-rifjut tal-Awtorità f'dan l-istadju huwa irraġonevoli. L-appellant sostna li huwa kien diġà ngħata n-*no objection* meħtieġ, u l-*policies* li abbażi tagħhom it-Tribunal sab illi r-rifjut tal-Awtorità appellata kien wieħed raġonevoli, kienu diġà ġew eżaminati mill-predeċessur tal-Awtorità appellata, kif ukoll mill-Awtorità tal-Ippjanar, f'żewġ proċeduri indipendenti, awtonomi u ġusti li kienu saru separatament.

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

12. Fir-risposta tagħha l-appellata wieġbet li l-appellant qiegħed jonqos milli jagħmel distinzjoni bejn *no objection in principle* mogħti fit-22 ta' Novembru, 2016, u l-fatt li l-*clearance* tingħata mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni finali li kellha tittieħed, u l-fatt li t-Taqsima Proprjetà tal-Gvern irriservat id-dritt li

tirrifjuta li tagħti l-*final clearance* għal kwalunkwe permess ta' żvilupp li seta' jinħareġ, u l-applikazzjoni GLA12 li ġiet rifjutata. L-appellata qalet li din id-distinzjoni hija waħda fundamentali, għaliex filwaqt li l-ewwel deċiżjoni ngħatat mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni finali, it-tieni deċiżjoni hija d-deċiżjoni fuq il-mertu li għandha tittieħed skont il-*policies* viġenti u mhijiex xi forma ta' *rubber stamp*. L-appellata qalet li f'dan l-isfond huwa żbaljat l-appellant meta jgħid li kien hemm żewġ applikazzjonijiet identiċi għaliex iż-żewġ applikazzjonijiet m'għandhomx l-istess portata. Qalet li l-appellant lanqas ma jista' jgħid li hemm xi aspettattiva leġittima li t-tieni applikazzjoni tiegħu ser tiġi milqugħa, għaliex kien hemm riserva bla preġudizzju li toħroġ mill-ewwel deċiżjoni. L-appellata qalet li min-naħa tagħha hija ma ppromettiet li joħroġ l-ebda permess, anki fl-eventwalità li joħroġ il-permess tal-iżvilupp tal-Awtorità tal-Ippjanar. Qalet li għalhekk il-premessa li fuqha huma imsejsa l-aggravji tal-appellant, li t-tieni deċiżjoni tal-Awtorità ma kinitx meħtieġa, u li din intalbet biss għall-formalità, hija fundamentalment żbaljata. Kompliet tgħid li kieku l-*encroachment permit* ingħata, dan kien ser ikun kontra l-*policy* magħrufa bħala *outdoor catering areas policy (OCA policy),* u t-Tribunal ma setax jinjora l-eżistenza ta' din il-*policy* sempliċiment għaliex id-deċiżjoni tad-Dipartiment ma ħadithiex inkonsiderazzjoni. L-appellata qalet li l-Qrati qegħdin hemm biex jassiguraw li l-liġi tiġi osservata, u mhux biex jinjoraw *policies* jew liġijiet li jkun injora ħaddieħor. Qalet ukoll li hija skorretta l-konklużjoni tal-appellant li jgħid li diġà kellu n-*no objection* fl-2016, għaliex jekk dan sinċerament kien jemmen hekk, ma kienx ikun dispost li jippreżenta t-tieni applikazzjoni. Qalet li d-deċiżjoni tal-predeċessur tal-Awtorità appellata kienet waħda preliminari, mogħtija bla

preġudizzju għad-deċiżjoni finali, filwaqt li d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar tingħata fuq raġunijiet imsejsa fuq *policies* u liġijiet li l-għanijiet tagħhom għandhom x'jaqsmu mal-ippjanar u mhux mal-aħjar użu tal-art pubblika li hija r-responsabiltà ewlenija tal-Awtorità tal-Artijiet.

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

13. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata fit-tweġiba tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: *Ir-rifjut tal-Awtorità appellata tat-28 ta' Ottubru, 2019 ma jissostitwixxix id-deċiżjoni tad-Dipartiment tal-Artijiet tat-22 ta' Novembru, 2016*

14. L-appellant jgħid li l-predeċessur tal-Awtorità appellata, jiġifieri d-Dipartiment tal-Artijiet, kien diġà ta l-approvazzjoni tiegħu għall-applikazzjoni li saret mal-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp inkwistjoni. Qal li dak li ntalab lill-appellata bl-ebda mod ma huwa differenti minn dak li kien intalab lill-predeċessur tal-appellata, jiġifieri d-Dipartiment tal-Artijiet, u għalhekk din it-tieni applikazzjoni lanqas biss kienet meħtieġa peress li din ma kienet tbiddel xejn minn dak li kien diġà ġie approvat mid-Dipartiment tal-Artijiet. L-appellant qal li l-GLA 12 intalbet biss bħala formalità. Qal li f'każ li l-appellata riedet

tirrevoka l-permess li kienet diġà tat, din kellha titlob li tiġi ppreżentata applikazzjoni oħra u tiddeċiedi li r-rifjut ta' tali applikazzjoni ssostitwixxa dak li kien diġà ġie approvat.

15. L-appellant isostni li fl-2016 huwa kien diġà ngħata permess biex jagħmel din l-istruttura temporanja quddiem l-istabbiliment tiegħu skont il-proċeduri viġenti dak iż-żmien. Jgħid li ladarba bejn l-2016 u l-2019 ma kien hemm l-ebda tibdil materjali fiċ-ċirkostanzi tiegħu, l-Awtorità tal-Artijiet ma setgħetx tirrifjutalu l-permess wara li l-predeċessur tagħha kien diġà ta n-*no objection in principle* u seta' jipproċedi quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex japplika għall-permess tal-ippjanar relattiv. Il-Qorti kkunsidrat l-*email* li l-Perit Stefan Scotto kien bagħat lill-Perit Stephanie Cassar fit-22 ta' Novembru, 2016, fejn il-Perit Scotto, għan-nom tat-Taqsima Proprjetà tal-Gvern, informa lill-Perit inkarigat mill-appellant li,

> "*The GPD finds no objection in principle to the submission of a Development Planning Application on the site in question for the erection of a temporary platform for the placing of tables, chairs and sunshades in front of a licensed catering establishment ... This clearance is being issued without prejudice to a final decision being taken by GPD in respect of any development that is permitted by the Planning Authority. ... The GPD also reserves the right to refuse granting the necessary final clearance for any planning permit which may be issued.*"

16. Il-Qorti tqis li d-diċitura użata mill-Perit Scotto f'din l-*email* hija ċara, fejn intqal biss li t-Taqsima Proprjetà tal-Gvern ma kinitx fil-prinċipju qiegħda toġġezzjona li l-appellat japplika mal-Awtorità tal-Ippjanar għall-permess għall-iżvilupp fuq is-sit inkwistjoni għat-tqegħid ta' siġġijiet, mwejjed u umbrelel

quddiem stabbiliment tal-*catering* liċenzjat. F'din l-*email* ġie ppreċiżat ukoll li l-*clearance* mogħti lill-appellant sabiex imur quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, ingħata mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni finali li kellha tingħata mid-Dipartiment tal-Artijiet rigward l-applikazzjoni. Iġifieri l-appellata u l-predeċessur tagħha fl-ebda waqt ma ntrabtu mal-appellant li huma kienu ser japprovaw it-tqegħid tal-pjattaforma fuq art pubblika mingħajr ebda riserva. Lanqas ma jista' jingħad li l-appellant ingħata xi forma ta' assigurazzjoni li la darba jikseb il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, l-Awtorità tal-Artijiet kienet ser tagħti l-approvazzjoni finali tagħha għat-tqegħid tal-pjattaforma quddiem l-istabbiliment tiegħu. Il-kliem użat fl-imsemmija *email* pjuttost huwa ċar, u sempliċement javża lill-appellant li għandu jipproċedi quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar qabel jerġa' jersaq quddiem id-Dipartiment tal-Artijiet għal deċiżjoni finali dwar jekk jistax juża l-art pubblika bil-mod propost minnu. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel aggravju tal-appellant m'għandux jintlaqa', għaliex minn imkien ma jirriżulta li l-predeċessur tal-Awtorità appellata kien b'xi mod ħoloq aspettattiva leġittima f'moħħ l-appellant li dan il-permess żgur kien ser jingħatalu. Tqis għalhekk li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu.

It-tieni aggravju: l-appellata ma setgħetx tirrifjuta dak li diġà kienet tat

17. L-appellant jgħid li ladarba ma nbidel xejn mid-deċiżjoni mogħtija mid-Dipartiment tal-Artijiet, l-appellata bl-ebda mod ma setgħet tirrifjuta dak li ma kienx hemm oġġezzjoni għalih. L-appellat qal li n-*no objection in principle* joħloq

aspettattiva leġittima li jekk ma jinbidel xejn mill-fatti sottomessi, inħolqot stennija li l-Awtorità kienet ser tapprova dak li ma kellhiex oġġezzjoni dwaru fil-prinċipju. L-appellant qal li l-predeċessur tal-appellata, lanqas oġġezzjona għall-applikazzjoni ppreżentata minnu quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar u kien biss wara li l-appellant bena l-pjattaforma quddiem l-istabbiliment tiegħu, li l-appellata kellha ripensament.

18. Il-Qorti tirrileva li l-predeċessur tal-appellata informa lill-appellant li ma kellu l-ebda oġġezzjoni fil-prinċipju li huwa japplika għall-permess tal-ippjanar mal-Awtorità tal-Ippjanar, mentri l-appellant qiegħed jipprova jagħti l-impressjoni li n-*no objection in principle* ngħatat għat-tqegħid tal-pjattaforma fis-sit inkwistjoni. Dan assolutament mhux minnu. Id-Dipartiment tal-Artijiet, bħala parti mill-proċedura tagħha qabel tagħti permess ta' *encroachment* fuq art pubblika, tat in-*no objection in principle* tagħha biex l-appellant imur quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar u jikseb permess tal-ippjanar, qabel jerġa' jmur quddiem id-Dipartiment tal-Artijiet għall-konsiderazzjoni finali dwar l-pjattaforma proposta minnu. F'każ bħal dan l-Awtorità tal-Ippjanar tista' tagħti l-permess għall-iżvilupp propost peress li m'hemm ebda irregolarità jew ksur tal-liġijiet tal-ippjanar, imma huwa s-sid tal-art, f'dan il-każ l-appellata li trid tapprova li l-art pubblika tista' tintuża bil-mod kif propost. L-appellant jikkontendi li kien biss wara li huwa għamel il-pjattaforma temporanja, li l-appellata bħal donnu kellha ripensament. Il-Qorti tosserva li *encroachment permit* huwa l-aktar tip ta' titolu prekarju li persuna jista' jkollha fuq art pubblika, liema permess jista' jiġi irtirat anki wara li jkun ingħata, mingħajr ebda preavviż mis-sid tal-art. F'dan ir-rigward, il-GLA 12 tispeċifika illi:

> *"In terms of Article 31(g)(H) of Chapter 573 of the Laws of Malta should the Lands Authority decide to accede to applicant's request to occupy a land by way of encroachment, the Authority shall have the right to take it back whenever it wants and for any reason whatsoever and applicant shall return the land immediately or return it by the given date, and the authority shall not be held responsible for any loss or damages suffered by applicant in view of the termination of the enroachment."*

19. Dan ifisser li anki li kieku l-Awtorità appellata kellha tapprova tali permess, m'hemm xejn fil-liġi jew fil-*policy* li jżommha milli tirtira tali permess fi xħin trid, anki ftit taż-żmien wara li jkun ingħata jew ftit taż-żmien wara li persuna tkun għamlet l-ispejjeż biex ttella' struttura temporanja f'post pubbliku partikolari. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, dan l-aggravju wkoll mhux mistħoqq u tiċħdu.

It-Tielet Aggravju: *It-Tribunal ma setax jiddeċiedi li r-rifjut tal-appellata ma kellu xejn irraġonevoli abbażi ta'* policies *li kienu diġà ġew ikkunsidrati mill-predeċessur tal-appellata meta ħarġet in* no objection

20. L-appellant jgħid li t-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tiegħu kkonferma li l-predeċessur tal-appellata, jiġifieri t-Taqsima Proprjetà tal-Gvern fi ħdan id-Dipartiment tal-Artijiet, meta tat in-*no objection* tagħha kienet ben konsapevoli tal-*policy,* li issa qiegħda tiġi ċċitata mill-Awtorità in sostenn tad-deċiżjoni tagħha li tirrifjuta l-applikazzjoni tal-appellant. L-appellant qal li t-Tribunal ma setax jassumi li l-predeċessur tal-appellata m'għamilx xogħlu sew meta ta n-*no objection* tiegħu, u li din il-*policy* kienet ikkunsidrata mhux biss mill-predeċessur

tal-appellata imma anki mill-Awtorità tal-Ippjanar matul il-proċess tal-applikazzjoni. L-appellant qal li huwa ressaq il-każ tiegħu quddiem diversi entitajiet, u kien jinkombi fuq l-Awtorità appellata li tressaq l-oġġezzjonijiet tagħha fil-ħin propizju. Qal ukoll li t-Tribunal qatt ma seta' jidħol f'konsiderazzjonijiet ta' *traffic management* ladarba l-appellant kellu l-barka tal-Awtorità tal-Ippjanar u ta' Transport Malta biex jagħmel il-pjattaforma fis-sit propost minnu.

21. Il-Qorti tqis li anki hawn l-appellant telaq mill-premessa skorretta li l-predeċessur tal-appellata kien tah xi permess biex jagħmel il-pjattaforma temporanja inkwistjoni fuq art pubblika li tinsab quddiem l-istabbiliment tiegħu, u qabel tah dan il-permess dan kien ikkunsidra l-*policies* applikabbli. Lanqas ma jista' jingħad li l-appellata kellha xi obbligu li toġġezzjona għal dak propost mill-appellant waqt li dan kien qiegħed jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu quddiem diversi entitajiet pubbliċi, għaliex sa mill-ewwel korrispondenza mibgħuta lill-Perit Scotto lill-Perit Cassar, din ġiet infurmata li l-permess finali jrid jingħata mill-appellata, li wara kollox hija s-sid tal-art. F'dan ir-rigward huwa żbaljat l-appellant meta jargumenta li ladarba huwa kien kiseb il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar u ta' Transport Malta biex jagħmel il-pjattaforma fis-sit indikat minnu, l-Awtorità tal-Artijiet kellha toqgħod ma' dawn il-permessi u tagħti l-barka tagħha b'mod awtomatiku għat-tqegħid tal-pjattaforma fuq art pubblika. Dan assolutament mhuwiex il-każ meta jirriżulta ppruvat li l-appellata għandha l-*policies* tagħha li jirregolaw l-użu ta' art pubblika li jridu jiġu applikati minnha fil-konsiderazzjoni li hija tagħti għal kull talba li titressaq quddiemha. F'dan il-

każ jirriżulta li hekk sar, u meta t-talba tal-appellant ġiet evalwata mill-perspettiva tal-*policies* viġenti, ġie deċiż li t-talba tal-appellant kienet tmur kontra l-*policy* li tirregola l-għoti ta' *encroachment permits* fuq art pubblika, u kien għalhekk li t-talba tiegħu ġiet rifjutata. Għaldaqstant tqis li t-tielet aggravju tal-appellant mhux mistħoqq u tiċħdu wkoll.

Decide

Għar-raġunijiet premessi din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħad l-aggravji kollha tiegħu u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur