



MALTA

**QORTI TAL-APPELL**  
**(Kompetenza Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**  
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-16 ta' Ġunju, 2021

Appell Inferjuri Numru 46/2020/1 LM

**John Cordina eżerċenti l-kummerċ bl-isem 'Caffe Cordina'**  
*("l-appellant")*

**vs.**

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

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **John Cordina**, hawnhekk "l-appellant", minn deċiżjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"), tal-24 ta' Diċembru, 2020 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha t-Tribunal minkejja li laqa' t-talbiet tar-

rikorrent, warrab uħud mill-gravami tiegħu, u huwa għalhekk li r-rikorrent issa qiegħed jappella minn ċerti partijiet tad-deċiżjoni tat-Tribunal.

## **Fatti**

2. Ir-rikorrent ressaq appell quddiem it-Tribunal wara li l-*encroachment permit* li huwa kellu għat-tqegħid ta' mwejjed u siggijiet f'Misraħ ir-Repubblika, il-Belt Valletta gie emendat mill-intimata **Awtorità tal-Artijiet** (hawnhekk "l-appellata") billi naqqset l-*area* tas-sit fejn huwa jista' jpoġġi l-imwejjed u siggijiet; l-imwejjed u siggijiet li kienu jagħtu direttament għal fuq Triq ir-Repubblika ġew imċaqalqa għall-parti ta' wara, jġigifieri għall-parti ta' fejn hemm il-Biblijoteka; u l-ħlas għal tali *encroachment* żdied sostanzjalment minn €12,405 fis-sena għal €72,208 fis-sena. Dawn kienu l-punti saljenti tat-tibdil fl-*encroachment permit* li wasslu lir-rikorrent jappella mid-deċiżjoni tal-Awtorità quddiem it-Tribunal.

## **Mertu**

3. Fir-rikors tiegħu quddiem it-Tribunal, ir-rikorrent spjega li huwa jiggestixxi l-istabbiliment bl-isem 'Caffe Cordina', li ilu jikri mingħand il-Gvern ta' Malta mill-1946, u miegħu huwa jimpjega madwar 80 ruħ. Qal li madwar 25 sena ilu, huwa ngħata *encroachment permit* sabiex ikun jista' jpoġġi mwejjed u siggijiet f'Misraħ ir-Repubblika. Qal li l-parti tas-sit li l-aktar li ġiet milquta bid-deċiżjoni tal-Awtorità hija l-parti li ngħatatlu fl-2009, wara li gie deciz li għandu jithalla

passaġġ liberu quddiem l-istatwa tar-Regina Vittorja, u minħabba f'din id-deċiżjoni huwa tilef erba' fillieri mwejjed u sigġijiet li kienu jagħtu direttament għal fuq Triq ir-Repubblika, u minflok ingħatawlu żewġ fillieri fuq in-naħa l-oħra tal-istatwa. Spjega li f'Novembru tal-2016 huwa ngħata permess sabiex jagħmel xogħol ta' tisbiħ u *refurbishment* tas-sit allokat lilu, liema xogħlijiet tlestew f'Mejju tal-2017, u dak iż-żmien huwa kien għamel infiq sostanzjali sabiex saru dawn ix-xogħlijiet. Qal ukoll li sabiex seta' jagħmel dawn ix-xogħlijiet huwa kiseb il-permess tal-Awtorità intimata, u ta' diversi entitajiet oħra fosthom tal-Awtorità tal-Ippjanar u tal-Awtorità tat-Turiżmu, u qabel ingħata l-permess kienu saru diskussjonijiet mal-*stakeholders* ewlenin, li qablu mal-proġett, tant hu hekk li qalu lill-appellant li xtaqu li l-*standards* applikati minnu, jintużaw bħala *benchmark* għat-tqegħid ta' mwejjed u sigġijiet fi pjazez oħra fil-Belt Valletta. Qal li x-xogħol kien jinkludi t-tqegħid ta' umbrelel fissi li kienu jinvolvu tħaffir sabiex ċerti servizzi jgħaddu minn taħt il-pavimentar, u dan sabiex estetikament id-dehra tagħhom tkun tajba. Ir-rikorrent kompli jgħid li f'Lulju tal-2018, huwa sar jaf mingħand l-operatur ta' Eddie's Bar li l-Awtorità intimata kienet qiegħda tagħmel tibdil fil-konċessjonijiet għat-tqegħid ta' mwejjed u sigġijiet f'Misraħ ir-Repubblika. Qal ukoll li din id-deċiżjoni ttieħdet sabiex seta' jiġi aġevolat sid ta' stabbiliment ieħor li applika sabiex jieħu parti mill-konċessjoni tal-imwejjed u sigġijiet li qabel kellu l-operatur ta' Eddie's Bar. Ir-rikorrent kompli jgħid li huwa appella mid-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata u b' deċiżjoni tat-22 ta' Jannar, 2019 it-Tribunal ħassar din id-deċiżjoni wara li kkonsidra li qabel jingħata *encroachment permit*, l-Awtorità għandha tikkonsidra d-daqs tal-ħanut fuq ġewwa, u għalhekk it-Tribunal stieden lill-Awtorità terġa' tagħmel eżerċizzju fejn tieħu l-kejl intern ta' kull

stabbiliment, sabiex l-ispazju fil-pjazza jerga' jigi allokat mill-ġdid, b'mod li jintlaħaq bilanċ bejn kemm stabbiliment ikollu mwejjed u sigġijiet fuq ġewwa, u kemm jistgħu jigu allokatu mwejjed u sigġijiet lil fuq barra. Ir-rikorrent qal li wara li kien hemm din id-deċiżjoni, l-Awtorità għamlet eżerċizzju fejn baġtet ufficjali tagħha jaċċedu sabiex jieħdu l-qisien tal-istabbilimenti fuq ġewwa, hekk kif issuġġerixxa t-Tribunal. Saru wkoll għadd ta' laqgħat mal-istess operaturi. Ir-rikorrent qal li l-eżerċizzju li sar mill-Awtorità kien nieqes mit-trasparenza, u dan għaliex l-Awtorità baqgħet ma spjegatx x'inhuma l-parametri u l-konsiderazzjonijiet li fuqhom kienet qiegħda tigi kkalkulata l-allokkazzjoni tas-sit għat-tqegħid tal-imwejjed u sigġijiet. Ir-rikorrent qal li minkejja li ġew skedati għadd ta' laqgħat oħra, dawn dejjem tħassru, sakemm eventwalment huwa rċieva *email* b'ittra annessa, fejn gie mgħarraf li kien inħariġlu permess ġdid għall-allokkazzjoni tal-imwejjed u s-sigġijiet, u li jekk huwa xtaq ikun jaf il-kundizzjonijiet il-ġodda ta' dan il-permess x'inhuma, huwa kellu jmur jigbor kopja tal-permess mill-uffiċċju tal-Awtorità intimata. Qal ukoll li meta mar fl-uffiċċju tal-Awtorità intimata, huwa gie infurmat li sabiex jingħata kopja tal-permess, huwa kellu jiffirma li qiegħed jaqbel u jaċċetta l-kundizzjonijiet il-ġodda, xi ħaġa li huwa ma kienx lest li jagħmel, għalkemm wara ħafna insistenza min-naħa tiegħu huwa ngħata kopja ta' dan il-permess. Qal li l-kundizzjonijiet tal-permess il-ġdid jistipulaw li l-permess il-ġdid iħassar permessi oħra maħruġa preċedentement, u l-permess il-ġdid kellu jidhol fis-seħħ b'effett immedjat. Qal li b'dan il-permess żewġ fillieri mwejjed mogħtija lilu b'kumpens għat-tneħħija tal-imwejjed li huwa kellu quddiem l-istatwa tar-Regina Vittorja, ser jigu mċaqalqa għal ħdejn il-Biblijoteka, filwaqt li mwejjed oħra f'partijiet oħra tal-pjazza wkoll ser jigu mċaqalqa. Ir-rikorrent spjega li dan ma kienx ser ikun

prattiku għalih u għall-impjegati tiegħu li jridu jservu f'dik il-parti tal-pjazza. Ir-rikorrent qal ukoll li l-konsiderazzjoni li qiegħed jintalab iħallas għall-permess il-ġdid, hija sitt darbiet aktar milli kien iħallas għall-permess li kellu qabel, u dan fi żmien meta diversi stabbilimenti fil-Belt Valletta qegħdin jippruvaw jirpiljaw mill-effetti negattivi li ħalliet fuqhom il-pandemija tal-COVID-19. Ir-rikorrent qal li dan kollu sar sabiex jiġi aġevolat l-operatur tal-istabbiliment Kingsway, li allegatament qiegħed jithalla jopera minkejja li għandu diversi illegalitajiet fl-istabbiliment tiegħu. Ir-rikorrent qal li d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata hija waħda *ultra vires* għaliex hija nieqsa mit-trasparenza, kuntrarjament għal dak li jitolbu l-liġijiet u l-*good practice* amministrattiva, u kuntrarjament għal dak li ordna t-Tribunal fi proċeduri preċedenti bejn il-partijiet; kif ukoll għaliex id-deċiżjoni hija bbażata fuq konsiderazzjonijiet żbaljati, irrilevanti u li jiksru l-liġi; u għaliex hija ingusta u tikser l-aspettattivi legittimi tar-rikorrent. Ir-rikorrent spjega li l-Awtorità intimata qiegħda tinjora l-investment li sar minnu, u mhux biss qiegħda ttellfu milli jirkupra l-ispejjeż li għamel, iżda qiegħda wkoll tippretendi li huwa jżarma l-infrastruttura tiegħu sabiex jiġi aġevolat ħaddiehor. Qal ukoll li d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata hija ingusta għaliex ingħatat effett immedjat, u dan minkejja li l-permess li huwa kellu f'idejh kien imħallas almenu sal-2020, u għalhekk l-Awtorità lanqas biss kienet lesta tirrikonoxxi li huwa kellu permess għat-tqegħid ta' mwejjed u sigġijiet għas-sitt xhur li kien fadal mis-sena. Qal ukoll li d-deċiżjoni tal-Awtorità hija ingusta għaliex din qiegħda timponi ħlas ta' *encroachment fee* li huwa sitt darbiet aktar milli huwa kien iħallas preċedentement, u dan b'effett immedjat, xi ħaġa li ser taffettwa negattivament il-*business projections* tiegħu fi żmien daqstant delikat li kull negozju huwa għaddej minnu minħabba l-effetti negattivi tal-pandemija. Ir-

rikorrent għalhekk talab lit-Tribunal jirrevoka l-effetti tal-permess mgħarraf lilu fit-22 ta' Ġunju, 2020.

4. L-Awtorità intimata wiegħbet li d-deċiżjoni tagħha tas-16 ta' Ġunju, 2020 hija ġusta u timmerita konferma, u dan għaliex hija għandha dritt ittemm *encroachment*. Qalet li r-rikorrent jaf li minkejja li huwa ilu jgawdi l-permess għat-tqegħid ta' mwejjed u sigġijiet għal diversi snin, dan ma jfissirx li huwa ser jibqa' jgawdi dan id-dritt *ad eternum*. Qalet li r-rikorrent qiegħed jilmenta għax hemm terz li wkoll ingħata permess iqiegħed imwejjed u sigġijiet fil-pjazza, u tgħid li dan it-terz għandu dritt jaqla' x'jiekol daqs ir-rikorrent. L-Awtorità intimata spjegat li hija kienet qiegħda taġixxi fil-*vires* tagħha u skont principji amministrattivi stabbiliti meta eżerċitat id-diskrezzjoni tagħha, u l-unika riserva tar-rikorrent tidher li hija għax f'parti żgħira minn din il-pjazza prestigjuża fil-Belt Valletta issa hemm haddieħor li qiegħed jopera stabbiliment tal-ikel u x-xorb bħalu. Komplet tgħid li l-*encroachment permit* tar-rikorrent twaqqaf fl-interess pubbliku, sabiex fl-istess pjazza jkun hemm operaturi oħra u mhux ir-rikorrent waħdu u b'hekk ikun hemm ċerta kompetizzjoni. Qalet ukoll li deċiżjoni simili ttieħdet fil-konfront ta' operaturi oħra fl-istess pjazza, wara li saru laqgħat mal-istess operaturi u ttieħed il-kejl tal-istabbilimenti fil-preżenza tas-sidien jew tal-operaturi. L-intimata qalet li hawn jidhrol l-element ta' dak li huwa 'ragonevoli' li jkun segwit minn awtorità pubblika meta teżerċita d-diskrezzjoni tagħha. L-Awtorità intimata qalet li r-rikorrent donnu qiegħed jimplika li ladarba huwa ma kiser l-ebda parti tal-konċessjoni, huwa kellu jibqa' jgawdi l-permess li kellu għal dejjem, u dan meta r-rikorrent jaf li l-Awtorità intimata ma ntrabtet bl-ebda kundizzjoni f'din il-konċessjoni. Qalet ukoll li fil-verità lir-rikorrent tnaqqasulu

ammont żgħir ħafna ta' mwejjed u sigġijiet, u għalhekk m'hemm l-ebda ksur tal-prinċipju tal-*legitimate expectation*. Qalet li l-fatt li l-*encroachment permit* li kellu r-rikorrent kien jiġġedded minn sena għal sena, ma kellux joħloq xi aspettattiva favur tiegħu, u l-fatt li tteħdulu ammont żgħir ta' mwejjed u sigġijiet, ma kellux jitqies bħallikieku huwa ma jistax iwettaq xi proġett li kellu mfassal. L-Awtorità intimata qalet li ż-żieda fl-*encroachment fee* saret sabiex din tkun tirrifletti r-realtà tal-lum, u biex tkun in linea ma' ħlasijiet oħra li jsiru minn operaturi ta' stabbilimenti oħra fil-Belt Valletta.

5. Ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-korrispondenza li huwa kellu mal-Awtorità intimata; kopja tal-pjanti u l-permess il-ġdid li qiegħed jiġi kkontestat minnu; kopja tad-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva mogħtija fit-22 ta' Jannar, 2019 bejn l-istess partijiet; kopja tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) għall-appell u l-appell incidentali li saru in segwitu għad-deċiżjoni tat-Tribunal tat-22 ta' Jannar, 2019, liema deċiżjoni ngħatat fil-5 ta' Lulju, 2019, fejn ġew miċħuda l-aggravji kollha sollevati kemm mill-Awtorità intimata kif ukoll mir-rikorrent bħala appellant incidentali; u korrispondenza oħra li ssostni dak allegat mir-rikorrent fir-rikors tiegħu, fosthom ilmenti li saru mal-Pulizija dwar l-illegalitajiet allegatament imwettqa mill-operatur tal-istabbiliment Kingsway fl-istess zona tal-Belt Valletta.

6. Quddiem it-Tribunal xehdet **il-Perit Carmen Sutton**, in rappreżentanza tal-Awtorità intimata, li spjegat li wara d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell tal-5 ta' Lulju, 2019, l-Awtorità intimata kellha tirrevedi l-metodu li bih jiġi kkalkulat il-metraġġ kwadru għat-tqegħid tal-imwejjed u sigġijiet f'Misraħ ir-Repubblika. Qalet li sabiex isir dan, tfassal *masterplan* għaż-żona fejn ġie speċifikat ukoll l-

imwejjed u s-sigġijiet fejn jistgħu jiġu mqiegħda. Qalet li t-tfassil tal-*masterplan* ġie sottomess ukoll għall-approvazzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar, permezz ta' proċess pubbliku fejn kull min kellu interess seta' joġġezzjona. Komplet tgħid li l-operaturi tal-istabbilimenti ntalbu jipprezentaw pjanti tal-istabbilimenti tagħhom, li ġew ivverifikati minnha *on site*, fil-preżenza tal-periti tal-operaturi, jekk dawn xtaqu li jkunu rappreżentati mill-periti tagħhom waqt dan l-eżerċizzju. Ix-xhud qalet li s-sejbiet tagħha ġew ippreżentati lill-kumitat maħtur apposta sabiex jiddetermina talbiet għal permessi bħal dawn, u wara li ġew finalizzati l-allokkazzjonijiet, dawn ġew ippreżentati lill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ikun jista' jinħareġ il-permess finali tagħha. Qalet li wara li nħarġu l-permessi mill-Awtorità tal-Ippjanar, l-operaturi ntalbu jiġbru l-permessi tagħhom sabiex jaraw liema *area* huma kienu intitolati jokkupaw abbażi tal-kalkoli li saru. Ix-xhud ippreżentat kopja tal-*masterplan* kif approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar.

7. Waqt il-kontroezami l-istess xhud spjegat li hija għamlet użu minn *ratio* rappreżentattiv sabiex kemm jista' jkun ikun hemm rappreżentazzjoni tajba tal-perċentwal tal-*area* tal-istabbilimenti fuq ġewwa meta kkomparat mal-*area* li ngħataw fuq barra. Qalet li fatturi oħra bħad-daqs tal-kċina, u n-numru ta' impjegati li jhaddem l-istabbiliment, ma ġewx ikkunsidrati.

8. **John Cordina** fl-*affidavit* tiegħu qal illi huwa sid u operatur tal-istabbiliment Caffè Cordina, u qal li dan in-negozju huwa ġestit minnu personalment. Qal li Caffè Cordina ilu jopera mill-fond mill-1944, u fl-1989 kien ngħata permess ta' *encroachment* sabiex ipoġġi mwejjed u sigġijiet fuq barra. Qal ukoll li fl-2009 l-awtoritajiet kienu ddecidew li jhallu passagġ liberu quddiem



I-istatwa tar-Regina Vittorja, u għalhekk kienu ttieħdu erba' fillieri mwejjed u siggijiet mingħand Caffè Cordina, u minflok ingħatawlu żewġ fillieri, fuq in-naħa l-oħra tal-istatwa, viċin il-Biblijoteka. Qal li l-allokazzjoni baqgħet ma nbidlitx minn dakinhar, u meta fl-2018 l-Awtorità intimata ppruvat tnaqqsilhom l-imwejjed u siggijiet, huma kkontestaw id-deċiżjoni fil-Qorti.

9. **Cilio Bugeja**, CEO tal-istabbiliment Caffè Cordina permezz tal-*affidavit* tiegħu, xehed li l-binja minn fejn jopera dan l-istabbiliment, ilha mikrija mingħand il-Gvern mis-snin erbgħin. Qal li fl-aqwa tiegħu dan l-istabbiliment kien iħaddem mal-150 ruħ, għalkemm minħabba l-impatt tal-pandemija dawn naqsu għal madwar 80 ruħ. Qal ukoll li bħala CEO huwa kien jieħu ħsieb l-operat kollu tan-negozju, u l-impjegati jwiegħbu lilu. Qal li l-ewwel allokazzjoni għat-tqegħid ta' mwejjed u siggijiet ingħatat aktar minn 25 sena ilu, u din l-allokazzjoni nbidlet fl-2009 meta l-awtoritajiet ta' dak iż-żmien ħassew il-ħtieġa li jithalla passagġ liberu quddiem l-istatwa tar-Regina Vittorja. Qal li għal dan il-għan ittieħdu erba' fillieri mwejjed u siggijiet mingħand Caffè Cordina, u minflok ingħatawlu żewġ fillieri fuq in-naħa l-oħra tal-istatwa fejn il-Biblijoteka. Qal li f'Novembru 2016, Caffè Cordina ngħata permess jagħmel xogħol ta' tisbiħ tal-ispazju allokat lilu fil-pjazza, u għal dawn ix-xogħlijiet huwa kien kopert wkoll bil-permessi tal-awtoritajiet governattivi relattivi. Qal li f'Lulju tal-2018, l-operatur ta' Eddie's Bar kien tkellem ma' John Cordina u infurmah li kien irċieva ittra mingħand l-Awtorità intimata dwar tibdil fil-konċessjonijiet tal-imwejjed u siggijiet li kellhom jidhlu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2019. Qal li huma appellaw quddiem it-Tribunal mid-deċiżjoni li kienet mgħarrfa lilhom, u wara d-deċiżjoni tat-Tribunal kien hemm appell prinċipali da parti tal-Awtorità intimata, li kien

segwit minn appell incidental ta' parti ta' John Cordina. Kompla jgħid li xi granet wara, uffiċjali tal-Awtorità intimata żaru l-istabbiliment sabiex jieħdu xi qisien, u wara huma ġew mistiedna jattendu għal xi laqgħat ma' uffiċjali tal-Awtorità intimata. Kompla jgħid li minn dawn il-laqgħat huwa ngħata l-impressjoni li xi deċiżjonijiet kienu diġà ttieħdu u ġew finalizzati. Ix-xhud qal li l-Perit Sutton għamlet spezzjoni oħra fuq is-sit, fejn l-operaturi tal-istabbiliment urew nuqqas ta' qbil mal-mod kif din kienet qiegħda tinterpretata l-*internal seating area*, u dan minkejja li l-ħaddiema tal-istabbiliment jagħmlu użu mill-passaġġi minn bejn l-imwejjed sabiex ikunu jistgħu jgħaddu. Qal ukoll li kien hemm nuqqas ta' qbil da parti tal-operaturi tal-istabbiliment mal-mod kif il-perit tal-Awtorità intimata qieset iż-żona tat-*tavola calda*, li l-Perit Sutton qieset li hija ekwivalenti għal bar u għalhekk ma tiffurmax parti mill-*internal seating area*. Ix-xhud qal li meta huma saru jafu li l-Awtorità intimata kienet fasslet *masterplan* li tressaq għall-approvazzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar, huma ma kinux kontra li jkun hemm *masterplan* għaliex ma kinux kontra li ssir allokkazzjoni ta' mwejjed u siggijiet skont *policies* ċari, ġusti, legali u trasparenti. Qal li meta ġew mgħarrfa li kien inħareġ permess ġdid bl-allokkazzjoni tal-imwejjed u s-siggijiet, huma kienu marru jgħbru kopja ta' dan il-permess mill-uffiċċju tal-Awtorità intimata, fejn għall-bidu l-uffiċjal li kellmithom qaltilhom li ma setgħux jirtiraw kopja tal-permess u l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel ma jfirmaw li qegħdin jaqblu magħhom. Ix-xhud qal li kien hemm diversi problemi bil-permess il-ġdid li ngħataw, fosthom il-fatt li dan kellu jidhol fis-seħħ b'effett immedjat. Qal li hemm ukoll il-problema li l-istabbiliment Kingsway ser jingħata ammont ta' imwejjed u siggijiet minkejja li m'għandux faċċata fuq Misraħ ir-Repubblika, m'għandux il-permessi meħtieġa mill-Awtorità tal-Ippjanar, u qiegħed fi stat ta'

illegalità għaliex għandu mwejjed u siggijiet mingħajr permess. Bugeja qal li riservi oħra li l-operaturi ta' Caffè Cordina għandhom dwar il-permess li nħareġ, jinkludu l-fatt li l-Awtorità qieset biss ir-*ratio* tal-*internal seating area* u eskludiet kull element jew kriterju ieħor fil-konsiderazzjonijiet tagħha, il-fatt li l-*internal seating area* ma gietx kalkulata kif suppost, il-fatt li jidher li ġew applikati kriterji differenti għal stabbilimenti differenti, il-fatt li ma tqieset bl-ebda mod l-imprattikabilità illi l-imwejjed ta' Caffè Cordina jiġu riallokati fuq in-naħa ta' wara tal-pjazza, in-nuqqas ta' trasparenza fil-mod kif inħareġ il-permess, kif ukoll iż-żieda eżorbitanti fl-*encroachment fees* li huma qegħdin jintalbu jħallsu, partikolarment fiż-żmien meta dawn qegħdin jippruvaw jirpiljaw mid-daqqa tal-Covid-19.

10. **Il-Perit Paul Camilleri** xehed li r-rikorrent kien talbu janalizza l-*area* tal-istabbiliment li jopera u jhejji pjanti tas-sit. Qal li l-fond għandu *area* ta' aktar minn elf metru kwadru, u huwa għamel dan l-eżercizzju għaliex l-Awtorità intimata kienet ser talloka mill-ġdid l-ispazju fejn jitqiegħdu l-imwejjed u siggijiet fil-pjazza. Ix-xhud qal li kienet saret laqgħa mal-Perit Carmen Sutton mill-Awtorità intimata, fejn huwa kien stqarr li ma kienx qiegħed jaqbel mal-metodu kif hija kejjlet l-istabbiliment, partikolarment iż-żona ta' ġewwa. Qal li problema oħra li nqalgħet kienet dwar it-*tavola calda*, li fil-fehma tiegħu kellha titqies bħala parti mill-*area* ta' ġewwa tal-istabbiliment, għaliex din hija zona fejn joqogħdu il-klijenti tal-istabbiliment sabiex jieklu jew jixorbu xi ħaġa ta' malajr u għalhekk għandha tiġi meqjusa bħala parti mis-*seating* ta' ġewwa u mhux bħala bar.

11. **Fiona Sayan**, *Senior Manager Encroachments* fi hdan l-Awtorità intimata, xehdet li l-prezz fiss għal permess ta' *encroachment* madwar il-pajjiż kollu huwa ta' €23.29 għal kull metru kwadru li jiġi konċess, imma r-rati għal Strada Merkanti l-Belt huma ogħla minn hekk. Qalet li l-Awtorità tqis li Misraħ ir-Repubblika għandu l-istess prestigju bħal Strada Merkanti, u għalhekk gie deciż li għandhom japplikaw l-istess rati ta' €2,990 għal kull *parcel* li fih 22 metru kwadru, li jwassal għal rata ta' €136 kull metru kwadru. Qalet li dawn ir-rati l-godda bdew japplikaw mal-ħruġ tal-permessi l-godda. Kompliet tgħid li minkejja li l-kwistjoni giet diskussa mill-Bord tal-Awtorità, id-deciżjoni finali ttieħdet mill-kumitat li jiddeciedi dwar l-*encroachment permits*, u kien hemm qbil li għal din il-parti ta' Misraħ ir-Repubblika għandhom japplikaw l-istess rati li japplikaw għall-istabbilimenti fi Strada Merkanti.

12. **James Piscopo**, Kap Eżekuttiv tal-Awtorità intimata xehed li fil-11 ta' Ottubru, 2019 huwa kien għamel sottomissjonijiet quddiem il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità fejn spjegalhom id-direzzjoni li kienet ser tittieħed fir-rigward ta' dan l-*encroachment permit*. Qal li d-deciżjoni aħħarija ttieħdet abbażi tar-*ratio* tal-*internal seating area* li gie applikat għal barra.

13. Quddiem it-Tribunal xehed ukoll **Mark Cutajar**, *Environmental Health Practitioner*, li spjega li d-Dipartiment tas-Saħħa Ambjentali (is-Sanità) jistabbilixxi l-ammont ta' *covers* li jista' jkollu stabbiliment, wara li jkunu raw id-daqs tal-post, kemm hija kbira l-kċina, l-ispazju għall-*storage*, u jaraw il-menu biex dawn ikunu jagħmlu sens flimkien, u tigi stabbilita l-kapaċità tal-istabbiliment kemm jiflaħ numru ta' *covers*, indipendentement jekk hux barra

jew ġewwa. Qal li sabiex jiġi stabbilit in-numru totali ta' covers barra u ġewwa, isiru għadd ta' spezzjonijiet minn uffiċjali tad-Dipartiment.

### **Is-Sentenza Appellata**

14. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-24 ta' Dicembru, 2020, it-Tribunal iddeċieda li d-deċiżjoni, ossija l-permess maħruġ mill-Awtorità intimata fil-21 ta' Ġunju, 2020 għandu jiġi revokat, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*“Illi permezz tal-ewwel **aggravju** tiegħu r-rikorrent jishaq illi fl-għoti tal-permess il-ġdid dwar l-allokazzjonijiet ta' mwejjed u siġġijiet lid-diversi stabbilimenti f'Misraħ ir-Repubblika, l-Awtorità intimata ma mxiex bi trasparenza. Illi t-Tribunal sema' fit-tul lill-Perit Carmen Sutton li tat spjegazzjoni ċara tal-proċess kollu sabiex inħareġ pjan ta' kif għandhom jiġu allokati d-diversi siti lid-diversi stabbilimenti li urew interess li jkollhom permess li jpoġġu imwejjed u siġġijiet fl-imsemmi Misraħ. Illi t-Tribunal jinnota li r-rikorrenti ingħataw opportunità li jkollhom il-Perit ta' fiduċja tagħhom prezenti meta ttieħdu l-qisien interni tal-istabbiliment in kwistjoni u li wkoll kellhom laqgħa mal-uffiċjali tal-Awtorità intimata wara li ttieħdu l-istess qisien. Jirrizulta wkoll illi huma baġtu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub fejn urew il-punti li ma kinux qed jaqblu magħhom. Huwa veru wkoll li kien hemm laqgħa, li minħabba ċirkostanzi varji, baqgħet ma saritx sakemm inħareġ il-permess il-ġdid. Illi filwaqt li t-Tribunal jifhem li r-rikorrenti xtaq ikun jaf il-kejl tal-istabbilimenti l-oħra kompetituri tiegħu, il-fatt li dan ma ngħatalux mill-Awtorità intimata ma jfissirx illi kien hemm xi ħabi bi skopijiet ulterjuri. Fil-fatt f'dawn il-proċeduri dan il-kejl u d-diversi pjanti bil-kejl intern tal-istess stabbilimenti kollha ġew esebiti. Huwa veru wkoll illi l-Awtorità intimata għal mument kienet żbaljata meta esigiet li r-rikorrenti jiffirma għall-permess u l-kundizzjonijiet il-godda mingħajr ma kien għadu rahom, però dan l-iżball ġie immedjatament rettifikat. Illi wara li dan it-Tribunal qies l-iter kollu tal-proċess li għamlet l-Awtorità intimata, ma jirrizultalux illi l-proċess tat-teħid tad-deċiżjoni appellata ma kienx wieħed trasparenti. Illi fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorità intimata ma hix obbligata li kull pass li tagħmel tikseb l-approvazzjoni tal-partijiet interessati, dan dejjem sakemm ir-raġunijiet li fuqhom issejjes l-istess deċiżjonijiet u l-istess*

deċiżjonijiet ikunu raġonevoli u entro l-poteri tagħha. Li kieku l-Awtorità intimata kellha tikseb l-approvazzjoni għal kull pass li tagħmel, kieku ħafna mid-deċiżjonijiet jibqgħu ma jittieħdu qatt jew jiġu prolungati b'mod esaġerat għaliex, ħafna drabi, se jkun hemm punti li xi parti jew oħra ma taqbilx magħhom. Illi kif ġia ngħad, il-Perit Carmen Sutton spjegat pass pass x'sar qabel inħarget id-deċiżjoni appellata u fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, l-eżerċizzju kien wieħed li ta lok għal ċerta konsultazzjoni mal-partijiet konċernati, però min-naħa l-oħra t-Tribunal jifhem li fl-aħħar mill-aħħar l-Awtorità intimata trid tieħu d-deċiżjoni tagħha, b'dana illi kull persuna aggravata jkollha d-dritt tirrikorri quddiem dan it-Tribunal għal reviżjoni tal-istess deċiżjoni, jekk ikun il-każ.

Illi permezz tat-tieni **aggravju** r-rikorrent jisħaq illi d-deċiżjoni appellata ttieħdet abbażi ta' kunsiderazzjonijiet żbaljati jew illegali. Illi jirriżulta illi l-uniku kunsiderazzjoni li ħadet l-Awtorità intimata biex waslet għad-deċiżjoni tagħha dwar l-allokazzjoni in kwistjoni kien abbażi tas-sentenza ta' dan it-Tribunal, u ċioe li l-entità tal-encroachment għandha tirrifletti l-internal seating area. Illi filwaqt li r-rikorrent kellu raġun li fir-rikors promutur isemmi għadd ta' kunsiderazzjonijiet oħra li seta' ħaseb li sawru d-deċiżjoni appellata, l-ebda waħda minnhom ma tirriżulta li ttieħdet in konsiderazzjoni. Dwar il-fatt li r-rikorrent semma kunsiderazzjonijiet li ħaseb li setgħu ittieħdu in konsiderazzjoni m'għandux tort, u dana għaliex meta ssottometta l-appell ovvjament huwa ma kienx jaf fid-dettall eżattament x'kienu l-kunsiderazzjonijiet li għamlet l-Awtorità intimata. Madankollu ħareġ ċar, permezz tax-xhieda tal-Perit Sutton, illi l-proporzjonijiet ħarġu abbażi tal-internal seating area. Din kienet id-direzzjoni ta' dan it-Tribunal u kwindi, dan l-istess Tribunal, ma jsibx li din kienet kunsiderazzjoni żbaljata jew illegali.

Illi għalhekk issa jrid jiġi eżaminat jekk l-eżerċizzju tal-kalkolu tal-internal seating area ġiex esegwit b'mod ġust u ekwu. Illi r-rikorrenti jisħaq li dan mhux il-każ għaliex fl-ewwel lok ma ttiħditx kont tal-area tat-tavola calda tal-istabbiliment tiegħu, u fit-tieni lok għaliex l-internal seating area tal-istabbiliment Kingsway ma sarx kif suppost. Illi din il-kwistjoni se tiġi sorvolata b'dan li se jingħad aktar 'il quddiem.

Illi dan it-Tribunal jirrileva illi fil-mori ta' dan l-appell tressqet prova importanti li ma tressqitx fil-proċess preċedenti Numru 75/18, u dan riferibbilment għar-rappreżentant tad-Direttorat tas-Saħħa Ambjentali, liema Direttorat jistabbilixxi n-numru ta' covers permessi għal kull stabbiliment ta' catering, u ċioe kemm stabbiliment jiflaħ jaqdi nies tenut kont tad-daqs u tal-infrastruttura addobbat biha. Illi filwaqt li huwa veru li fis-sentenza fil-kawża numru 75/18 dan it-Tribunal ta direzzjoni lill-Awtorità intimata dwar x'eżerċizzju għandha tadopera, u ċioe li kellha "tergà' tagħmel eżerċizzju fejn tieħu **l-kejl intern ta' kull stabbiliment li huwa**

**okkupat minn imwejjed u sigġijiet**, anke jekk ikun il-każ fil-preżenza tal-Periti tal-partijiet konċernati, u l-Pjazza terġa' tiġi riallokata skont l-internal area okkupata mill-imwejjed u sigġijiet ta' kull stabbiliment b'dan illi għandu jkun hemm bilanċ bejn kemm stabbiliment għandu mwejjed u sigġijiet ġewwa u dak li jista' jiġi allokati lil fuq barra", *l-istess direzzjoni kienet ġiet mogħtija mit-Tribunal peress li skont il-provi prodotti f'dak il-proċess, fl-opinjoni tal-istess Tribunal, kien l-aktar mod oġġettiv li bih seta' jsir il-kalkolu. Madankollu jirriżulta illi l-Awtorità intimata ma kejlitx l-internal area tal-istabbilimenti kollha billi hadet qies fuq il-post, u dan riferibbilment għall-istabbiliment Kingsway. Bir-rispett kollu, dan it-Tribunal ma jistax jifhem kif l-uffiċjali tal-Awtorità intimata aċċedew darbtejn fl-imsemmi stabbiliment però ma ttiħditx l-internal seating area tal-first floor u qagħdu biss fuq kalkolu abbażi ta' pjanti sottomessi lil Awtorità oħra. Huwa iktar assurd li r-raġuni għala ma tkejjilx il-first floor kien li l-Awtorità intimata kienet **mgħaġġla biex toħroġ ir-riżultati!** (fn. 5 Xhieda tal-Perit Carmen Sutton a fol. 178). Illi t-Tribunal jinnota li l-eżerċizzju tal-kejl sar fuq diversi xhur u kwindi tali raġuni hija inaċċettabbli.*

*In oltre, it-Tribunal jirriveva, illi f'din il-kawża ġiet prodotta prova ferm importanti u ferm iktar oġġettiva milli jittieħed kejl intern, liema kejl del resto xorta ma ssodisfax lir-rikorrent. Permezz tax-xhieda tar-rappreżentant tad-Direttorat tas-Saħħa Ambjentali dan it-Tribunal huwa f'pożizzjoni ferm aħjar minn dik li kien fiha meta ppronunzja s-sentenza preċedenti tiegħu. Quddiemu, dan it-Tribunal, għandu kriterju li d-diversi operaturi tal-istabbiliment in kwistjoni huma konxji tiegħu u li dwaru ma jirriżultax li għandhom xi oġġezzjoni, u cioè n-numru ta' covers permessi kif stabbilit mid-Direttorat tas-Saħħa Ambjentali. Għaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jaqbel mar-rikorrent illi l-eżerċizzju tal-kejl kellu xi nuqqasijiet, fosthom illi l-istabbiliment Kingsway ma ttiħidlux il-qies tal-internal area kif suppost għaliex l-istess qies ittieħed minn fuq pjanta, jirriveva illi ngabet prova oġġettiva li ma tħalli l-ebda lok ta' x'għandu jew m'għandux jitkejjel. Għalhekk it-Tribunal se jkun qiegħed jagħti direzzjoni lill-Awtorità intimata f'dan is-sens sabiex jiġu allokati l-parcels lil kull stabbiliment.*

*Illi permezz tat-**tielet aggravju**, ir-rikorrent irriveva li d-deċiżjoni appellata hija ingusta għax tikser l-aspettattivi legittimi tiegħu. Prinċipalment dan jirrivevah għaliex huwa għamel investment sostanzjali a spejjeż tiegħu f'Misraħ Repubblika. Illi dan il-punt diġà ġie trattat b'mod eżawrjenti kemm minn dan it-Tribunal kif ukoll mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża Numru 75/18. Illi r-rikorrent kien jaf l-entità tad-drittijiet li kellu fuq is-sit in kwistjoni, drittijiet li setgħu jiġu mwaqqfa fi kwalunkwe ħin mill-Awtorità konċedenti. Kwindi, anke jekk l-Awtorità intimata ma kinitx oġġezzjonat għall-infrastruttura li r-rikorrent għażel li jagħmel fil-pjazza, dan ma jfissirx illi nħolqot xi aspettattiva legittima jew b'xi mod id-drittijiet li ngħata kienu*

*inbidlu fin-natura tagħhom. Illi r-rikorrent jilmenta wkoll mill-immedjatezza tad-deċiżjoni stante li huwa kellu permess ta' encroachment imħallas sal-aħħar tas-sena 2020. Illi t-Tribunal jagħmel referenza għal artikolu 31H (ii) u (iv) tal-Kapitolu 573 li jgħidu s-segwenti:*

“(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 mgarrba minn dik il-persuna minħabba l-fatt li jkun gie mitmum l-encroachment;

(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 giet ħallset żejda lill-awtorità kompetenti minħabba li ma tkunx okkupat l-art għaž-żmien kollu speċifikat fl-encroachment.”

*Illi l-liġi hija pjuttost ċara u m'hemmx lok għal ebda interpretazzjoni. Madankollu, siccome kien hemm għaddej permess li kien jiskadi fil-31 ta' Diċembru, 2020, ried ikun hemm raġuni impellenti biex f'nofs ta' sena l-Awtorità intimata twaqqaf il-permess u toħroġ ieħor ġdid b'kundizzjonijiet ġodda. Illi r-raġuni prinċipali għall-emendi fil-permessi ġia eżistenti kien il-ħruġ tal-Masterplan u wkoll peress li kien hemm stabbiliment ġdid li għamel talba sabiex jingħata permess ta' encroachment fuq l-istess Misraħ. Illi dan it-Tribunal ma jarax illi kien hemm xi raġuni impellenti sabiex f'nofs id-dekors ta' permess vigenti l-Awtorità intimata temenda tali permessi biex stabbiliment ieħor jingħata parti mill-Pjazza b'encroachment. Illi l-ħruġ ta' permess ġdid f'nofs ta' sena huwa ta' preġudizzju kbir għall-maġġor parti tal-istabbilimenti fil-pjazza u ta' gwadann għal stabbiliment wieħed biss. Illi għalhekk ried jintlaħaq bilanċ bejn id-diversi interessi kummerċjali fil-Pjazza. Dan il-bilanċ, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, seta' jintlaħaq biss jekk l-Awtorità intimata tonora l-permess li tat sal-31 ta' Diċembru, 2020 u toħroġ il-permessi bil-kundizzjonijiet il-ġodda mill-1 ta' Jannar, 2021. B'hekk l-istabbilimenti li kellhom il-permessi diġà maħruġa ikollhom żmien biżżejjed biex jadattaw għar-realtà ġdida. Illi għalkemm huwa fatt li l-Awtorità intimata għandha dritt twaqqaf permess ta' encroachment kif u meta trid, dan ma jfissirx illi ma tridx tagħti kont lil min hu interessat tar-raġuni għal tali deċiżjoni. Tali deċiżjoni trid tkun ukoll sorretta minn kunsiderazzjonijiet raġonevoli. Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jilqa' in parte t-tielet aggravju, anke jekk illum il-ġurnata l-imsemmi perijodu, u ċioe l-31 ta' Diċembru, 2020, kważi skada.*



*Illi finalment, ir-rikorrent jishaq illi l-aġir tal-Awtorità intimata huwa ngust meta wieħed iqis li minbarra l-bdil fl-allokkazzjoni tal-imwejjed u s-siġġijiet, l-Awtorità imponiet zieda fil-ħlas ta' sitt darbiet iżjed mil-lum għal għada. Illi t-Tribunal iqis, kif anke jaqbel ir-rikorrent, li l-Awtorità intimata għandha dritt timponi tali zidiet. It-Tribunal iqis illi l-art hija waħda pubblika, u f'dan il-każ pjazza prominenti f'pajjiżna, u għalhekk iqis li hu ġust li ċ-ċaħda tal-pubbliku in ġenerali li jgawdi l-istess pjazza tiġi korrisposta bi ħlas ġust. Illi t-Tribunal jirrileva wkoll illi, skont il-provi prodotti, il-fatt li kien se jkun hemm l-awment fil-ħlas ma kinitx ta' sorpriza għall-istabbilimenti in kwistjoni stante li l-Awtorità intimata diġà kienet infurmathom li kien se jkun hemm awment. Illi t-Tribunal jifhem illi l-qabza fil-ħlas hija konsiderevoli, però jaqis li fiċ-ċirkostanzi hija waħda ekwa. Illi huwa wkoll minnu li s-sitwazzjoni meta ħareġ il-permess il-ġdid u s-sitwazzjoni preżenti ma hix waħda feliċi minħabba l-imxija tal-COVID-19. Madankollu, filwaqt li t-Tribunal japprezza li forsi l-awment se jġib xi ftit tat-tbatija għar-rikorrenti, min-naħa l-oħra iqis li ċ-ċaħda tal-pubbliku minn art pubblika sabiex isir negozju minnha tiġġustifika tali awment bil-mod kif esiġietu l-Awtorità intimata.*

*Għaldaqstant, it-Tribunal, filwaqt li jaqis il-ħlas mitlub għal kull metru kwadru bħala wieħed ġust u ekwu fiċ-ċirkostanzi, huwa tal-fehma illi sabiex jiġu allokati l-parcels li kull stabbiliment, l-Awtorità intimata għandha timxi mal-prova oġġettiva tan-numru ta' covers permessi mid-Direttorat tas-Saħħa Ambjentali flimkien mal-linji gwida tal-OCA Policy, u għalhekk għandha tagħmel eżerċizzju mill-ġdid fejn l-allokkazzjoni ta' encroachment lid-diversi stabbilimenti tinħadem in proporzjon man-numru ta' covers awtorizzat mill-imsemmi Direttorat.*

*Illi fl-aħħar nett dan it-Tribunal ma jistax ma jikkumentax dwar l-allegazzjonijiet imressqa mir-rikorrent dwar okkupazzjoni abbużiva da parti ta' stabbiliment partikolari, fejn minkejja li saru diversi rapporti minnu baqgħet ma ttieħdet l-ebda azzjoni da parti tal-Awtorità intimata. Illi dan it-Tribunal ma jistax jifhem kif ic-Chief Enforcement Officer għandu bżonn il-permess ta' xi uffiċjal ieħor biex jieħu l-passi neċessarji fejn ikun qed jiġi allegat abbuż. Illi r-rwol ta' Chief Enforcement Officer qiegħed hemm biex proprju jieħu azzjoni dwar abbużi fuq art pubblika u tali responsabbiltà trid tingarr mingħajr ebda indħil. In oltre, it-Tribunal jawspika illi l-Awtorità intimata tkun iktar tempestiva fl-infurzar tagħha meta jkolli rapporti bħal tar-rikorrent, u dan anke sabiex min ikun qiegħed jottempera ruħhu mal-Liġi ma jhossx illi min jabbuza qiegħed jiġi ppremjat.*

### **Decide**

*Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq enunċjati u sa fejn hu kompatibbli ma' dak li ntqal hawn fuq, qiegħed jiddisponi mill-appell tar-rikorrenti billi jirrevoka d-deċiżjoni appellata hekk kif kontenuta fid-deċiżjoni ossia permess datat 21 ta' Ġunju, 2020 li jinsab ipprezentat a fol. 16 tal-proċess.*

*In vista taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."*

### **L-Appell**

15. L-appellant ressaq l-appell tiegħu mis-sentenza tat-Tribunal fit-13 ta' Jannar, 2021, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

*"... takkolji l-aggravji tal-esponenti u tvarja s-sentenza appellata billi, filwaqt illi tikkonfermaha safejn irrevokat id-deċiżjoni appellata hekk kif kontenuta fid-deċiżjoni ossia permess datat 21 ta' Ġunju, 2020, tvarjaha safejn (i) it-Tribunal ikkunsidra bħala ekwa ż-żieda sostanzjali fil-ħlas dovut u (ii) it-Tribunal warrab l-aggravju msejjes fuq aspettattivi legittimi marbuta mal-investment fl-infrastruttura ta' Pjazza Repubblica u minflok:*

- (a) Tiddikjara ż-żieda fil-ħlas impost mill-Awtorità tal-Artijiet hija eċċessiva u irragonevoli;*
- (b) Tiddikjara li d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet naqset li tirrispetta l-aspettattivi legittimi tal-esponenti Cordina b'dan li kellha tqis l-ispejjeż u l-investment li huwa għamel fl-infrastruttura ta' Pjazza Repubblica;*

*Filwaqt li tagħmel dawk id-dikjarazzjoni u tagħti dawk l-ordinijiet u l-provvedimenti li jidhrilha xierqa u neċessarji skont il-liġi.*

*Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità tal-Artijiet."*

16. L-appellant għamel riferiment għall-isfond fattwali li wassal għall-appell tiegħu quddiem it-Tribunal, u għad-deċiżjoni tat-Tribunal li qabel mal-appellant li l-eżercizzju tar-riallokazzjoni tal-imwejjed u sigġijiet f'Misraħ ir-Repubblika

kien nieqes mit-trasparenza, partikolarment sa fejn l-Awtorità b'mod inspjegabbli ttrattat l-istabbiliment Kingsway b'mod differenti mill-kumplament tal-istabbilimenti. L-appellant qal li t-Tribunal osserva wkoll li kien hemm fatturi oħra li kellhom jitqiesu mill-Awtorità appellata, iżda minflok din straħet biss fuq kalkolu tal-*area* interna tal-istabbilimenti. L-appellant qal li t-Tribunal qies li kellu jikkritika wkoll in-nuqqas ta' infurzar li kien hemm da parti tal-Awtorità intimata. Qal li filwaqt li huwa japprezza li d-deċiżjoni tat-Tribunal kienet favur tiegħu, b'dan li t-Tribunal laqa' l-appell imressaq minnu u ħassar id-deċiżjoni appellata billi ta raġun lill-appellant fuq il-gravami mressqa minnu, żied jgħid li hemm aspetti ta' din id-deċiżjoni li jippreġudikaw id-drittijiet li jista' jkollu hu, partikolarment fejn it-Tribunal qies li ż-żieda fil-ħlas mitlub għal kull metru kwadru kienet waħda legittima u legali, kif ukoll fejn it-Tribunal warrab l-aggravju msejjes fuq 'aspettattivi legittimi'. L-appellant qal li fil-fehma tiegħu dan mhux sempliċi appell minn konsiderazzjonijiet jew minn motivazzjoni, iżda minn partijiet tas-sentenza fejn twarrbu aggravji speċifiċi li jistgħu jippreġudikawh jekk huwa ma jikkontestahomx. L-appellant issenjala żewġ aggravji ewlenin li fuqhom qiegħed jibbaża l-appell tiegħu, jiġifieri ż-żieda ta' sitt darbiet aktar fil-ħlas għal kull metru kwadru tal-*encroachment*, li fil-fehma tal-appellant kien wieħed eżorbitanti u mhux ġustifikat, u l-fatt li t-Tribunal warrab l-aggravju msejjes fuq aspettattivi legittimi marbuta mal-investment sostanzjali li għamel l-appellant fl-infrastruttura tiegħu f'Misraħ ir-Repubblika.

17. L-appellant qal li huwa ma jaqbilx mar-raġunament tat-Tribunal fir-rigward tal-awment tal-ħlas impost fuqu, u qal li din mhijiex żieda minima iżda żieda fil-ħlas ta' sitt darbiet aktar milli kien iħallas preċedentement. Qal ukoll li

x-xhud Fiona Sayan spjegat li din iż-żieda saret sabiex tirrifletti l-kriterji u r-rati imposti fi Strada Merkanti, sabiex ikun hemm uniformità fir-rati mħallsa għal dawn iż-żewġ toroq ewlenin fil-Belt, imma l-istess xhud qalet ukoll li għal xi raġuni din iż-żieda ma gietx applikata għall-istabbilimenti kollha fi Triq ir-Repubblika. Qal li anki mad-daqqa t'għajn, għandu jirrizulta li din hija żieda diskriminatorja, għaliex ma gietx applikata bl-istess mod għal kulhadd, u qal li filwaqt li huwa jifhem li jrid ikun hemm ħlas għall-użu ta' art pubblika, huwa jistenna li l-ħlas ikun wieħed uniformi partikolarment fir-rigward ta' ħwienet li jattiraw aktar nies, bħall-ħwienet li hemm fid-daħla tal-Belt. L-appellant qal li l-effetti tal-imxija tal-COVID jagħmlu d-deċiżjoni tal-Awtorità waħda irragonevoli, għaliex dawn l-effetti negattivi mhumieq effetti li n-negozji ser jirkupraw minnhom malajr. Qal li aktarx li anki wara li jgħaddu l-effetti tal-pandemija, ix-xejriet tan-nies ser jinbidlu. Huwa għamel riferiment għall-fatt li parti sostanzjali ta' negozji bħal tiegħu jiddependu fuq l-influss tal-ħaddiema fl-uffiċini tal-Belt, u peress li diversi uffiċini bdew jaħdmu *bir-remote working* minħabba l-imxija tal-Covid-19, naqsu l-konsumaturi potenzjali għall-kafetteriji fil-Belt. Qal ukoll li l-fatt li anqas nies qegħdin jiffrekwentaw il-Belt kapitali, għandu jfisser li m'għandhomx jiġu imposti *enroachment fees* għoljin. Qal ukoll li n-negozji tal-Belt ser idumu ma jaraw l-istess influss ta' negozju li kienu jaraw qabel bdiet il-pandemija, u għalhekk huwa irragonevoli li l-Awtorità appellata timponi fuqu ħlas ta' sitt darbiet aktar milli kien iħallas qabel. Qal li minkejja li huwa ġie infurmat biż-żieda fl-*enroachment fee* f'Novembru tal-2019, huwa mill-ewwel kien oppona għaliex din iż-żieda kienet ingusta u irragonevoli. Qal li huwa ma kellux żmien biżżejjed sabiex jilqa' għal żieda bħal dik li giet imposta fuqu, u l-*business projections* tiegħu kienu fuq medda ta' snin, bir-riżultat li dawn iż-żidiet

ħarbtu għalkollox il-*business plans* li huwa kien għamel. Qal li għalhekk id-deċiżjoni tat-Tribunal għandha tiġi riformata sa fejn din qieset li ż-żieda fil-ħlas impost fuqu mill-Awtorità appellata kienet waħda ġustifikata.

18. B'riferiment għat-tieni aggravju tiegħu, l-appellant qal li t-Tribunal ma rrikonoxxiex l-investiment li kien sar minnu fl-ispazju li kien allokat lilu f'Misraħ ir-Repubblika. Kompla jgħid li huwa ħassu aggravat bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex l-Awtorità kienet irragonevoli meta qabdet u neħħietlu żewġ fillieri mwejjed u sigġijiet mingħajr ma qieset li huwa kien, bil-barka u inkoraġġiment tal-awtoritajiet, investa mijiet t'eluf ta' Euro għat-tisbiħ ta' Pjazza Regina. Qal li minbarra l-aspett tal-investiment, wieħed irid iqis ukoll l-aspetti loġistiċi, bħalma huwa l-fatt li huwa, mil-lum għal għada, qiegħed jintalab iżarna l-infrastruttura li kien rama fil-pjazza bi spejjeż kbar, u dan sabiex iqiegħed l-imwejjed tiegħu ħaddieħor.

### **Ir-Risposta tal-Appell**

19. Fir-risposta tagħha l-Awtorità appellata qalet li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija waħda ġusta u timmerita konferma, u qalet li minkejja li t-Tribunal iddeċieda li jirrevoka d-deċiżjoni ossija permess maħruġ mill-Awtorità appellata, dan għamlu fir-rigward ta' aspekt wieħed tad-deċiżjoni, li tressaq bħala prova lejn tmiem il-proċeduri quddiem it-Tribunal. Qalet li hija qiegħda tbaxxi rasha għad-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex il-fatturi kollha li d-deċiżjoni originali ttieħdet fuqhom, ġew ikkonfermati li ttieħdu u li ġew ikkonsidrati skont il-liġi. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellant, l-appellata qalet li t-Tribunal

qies il-fatturi kollha rilevanti u sema' x-xhieda prodotti qabel ikkonkluda li l-Awtorit  appellata kienet  ustifikata fl-awment tat-tariffa imposta minnha, speċjalment meta wie ed iqis il-prestiġju ta -zona. Qalet li l-ingustizzja sse h mhux jekk jizdied il- las, izda jekk ma jizdiedx u dan g haliex il-pubbliku  enerali ilu pprivat mit-tgawdija ta' din l-art pubblika g hal diversi snin, u g halhekk l-anqas  a a li tista' tag mel l-Awtorit  appellata hija li ta certa li l- las li jingabar g haliha jkun wie ed mist oqq. Qalet li hija g handha dover tamministra l-art pubblika b hala *bonus paterfamilias* u dan ma tkunx qieg da tag mlu jekk hija ma tassigurax li ti bor  las xieraq g hall-u u ta' din l-art mill-privat. Komplet tg hid li l- las impost xorta wa da huwa inqas mill-*market value* tal-art fis-suq, u g halhekk ma jistax jing had li  - ieda hija ingusta u sproporzjonata. L-Awtorit  appellata spjegat li d-deċizzjoni tag ha ttie det fl-ambitu ta' e ercizzju sabiex il-pjazza ti i organizzata a jar, u sabiex ti i amministrata skont il-*masterplan* approvat. Qalet ukoll li l-appellant ma jistax jilmenta li din iz- ieda  iet imposta fuqu b' sorpriza, g haliex din kienet ilha xhur li  iet komunikata lilu. Qalet ukoll li l-effetti negattivi tal-pandemija, qieg hed izid il-valur g hal stabbilimenti li g handhom allokkazzjoni ta' mwejjed u sig gijiet fuq barra, u dan g haliex in-nies qeg din jippreferu joqog du f'post fuq barra biex jieklu xi  a a. L-Awtorit  appellata qalet li g halhekk il-vanta   li g handu l-appellant fuq stabbilimenti o ra huwa li mhux biss qieg hed igawdi minn po izzjoni prominenti, izda wkoll li  iet allokata lilu l-parti l-kbira tal-pjazza.

20. B' riferiment g hat-tieni aggravju tal-appellant, l-Awtorit  appellata qalet li dan l-aggravju huwa ming hajr ba i u dan g haliex jirri ulta li fil-verit  ttie du  ew  fillieri ta' mwejjed u sig gijiet milli kellu l-appellant minn pjazza s i a. Qalet

li l-fatt li l-appellant kien ilu jgawdi dan l-*encroachment* għal numru ta' snin u l-permess kien jiggdedded minn sena għal oħra, ma jfissirx li nħolqot xi aspettattiva legittima favur l-appellant, u l-precedent kien jinħoloq li kieku *encroachment* jiġi interpretat b'mod li għaliex id-detentur tiegħu ilu jgawdih għal numru ta' snin, b'dan qiegħed jinħoloq xi dritt favur tiegħu. Qalet ukoll li f'dan il-każ l-Awtorità appellata ma imponiet ebda kundizzjoni rigward din il-koncessjoni, la għaliex hija korrettement ħolqot passaggġ finnofs tal-pjazza li kien qiegħed jinħonoq bl-imwejjed u sigġijiet impoġġija mill-appellant, u lanqas meta l-appellant għamel il-proġett tiegħu, li għamlu għall-benefiċċju tiegħu. L-Awtorità appellata qalet ukoll li l-fatt li l-permess għat-tqegħid ta' mwejjed u sigġijiet ġie mgedded, ma jwassalx għal xi aspettattiva legittima li torbotha favur l-appellant, għaliex ma ġie stabbilit l-ebda *pattern of conduct* jew *regular practice* jew *an expectation that a public authority induced*, u għalhekk l-appell tal-appellant għandu jiġi miċħud.

### **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

21. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant, wara li qieset il-fatti li wasslu għall-proċeduri odjerni, id-deċiżjoni tat-Tribunal u r-risposta tal-Awtorità appellata f'dawn il-proċeduri. L-appellant qiegħed jilmenta minħabba żewġ aspetti partikolari tad-deċiżjoni tat-Tribunal, mill-parti tad-deċiżjoni li qieset li l-ħlas li huwa qiegħed jintalab għat-tqegħid ta' mwejjed u sigġijiet fil-pjazza huwa wieħed ġust, u anki għaliex it-Tribunal injora l-aspettattiva legittima li kellu l-appellant li jibqa' jgawdi l-istess numru ta'

mwejjed u sigġijiet fil-pjazza wara investiment sostanzjali li kien għamel fl-infrastruttura tiegħu.

*[L-ewwel aggravju: Iż-żieda fil-ħlas mitlub għall-permess]*

22. L-appellant jilmenta għaliex qiegħed jintalab iħallas madwar sitt darbiet aktar tal-ħlas li kien iħallas preċedentement sabiex ipogġi mwejjed u sigġijiet fil-pjazza. L-appellant jgħid li mhuwiex ġust li huwa jintalab iħallas l-istess rati imposti fuq is-sidien tal-istabbilimenti fi Strada Merkanti, ladarba mix-xhieda rrizulta li operaturi ta' stabbilimenti f'partijiet oħra ta' Triq ir-Repubblika ma ntabux l-istess rata ta' ħlas, u għalhekk anki mad-daqqa t'għajn għandu jirrizulta li hemm diskriminazzjoni ladarba sidien ta' stabbilimenti oħra fl-istess triq fil-Belt Valletta ma ntabux iħallsu l-istess rata ta' ħlas. Qal ukoll li negozji bħal tiegħu għadhom qegħdin isofru l-impatt li ħalliet fuqhom l-imxija tal-Covid u ladarba tgħaddi l-pandemija, aktarx li d-drawwiet tan-nies ser jinbidlu u l-volum tan-nies lejn il-Belt ser jonqos ukoll. Qal li għalhekk qajla jagħmel sens li huwa jintalab ħlas għoli għall-użu ta' parti mill-pjazza, meta l-istabbiliment tiegħu mhux ser jibqa' jara l-istess influż ta' nies li kien jara qabel il-pandemija, u dan fi żmien meta negozji oħra ġew megħjuna mill-Gvern sabiex jilqgħu għall-impatt negattiv li ħalliet fuqhom il-Covid. Qal li huwa kien ilmenta dwar iż-żieda fil-ħlas mitluba minnu hekk kif ġie mgħarraf li t-tariffi għat-tqegħid ta' mwejjed u sigġijiet kienu ser jiġu riveduti, u dan għaliex iż-żieda fit-tariffi ser tħalli impatt fuq il-*business projections* li huwa kien għamel fuq medda ta' snin.

23. Il-Qorti kkonsidrat li s-sid tal-art inkwistjoni li fuqha qegħdin jitpogġew l-imwejjed u sigġijiet mill-appellant, huwa l-Gvern ta' Malta kif rappreżentat mill-



Awtorità appellata, li għandha l-obbligu tamministra artijiet pubbliċi bħala *bonus paterfamilias* kemm sabiex tassigura li art pubblika tintuża bl-aħjar mod, kif ukoll sabiex tassigura li jinkiseb l-aħjar ħlas għall-art li tkun. F'dan il-każ m'hemmx dubju li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri hija fost l-aqwa, jekk mhux l-aqwa lokalità miftuħa li l-Awtorità appellata tamministra fil-Belt Valletta, bir-riżultat li xejn anqas minn erba' stabbilimenti differenti ressqu t-talbiet tagħhom sabiex jingħataw permess iqiegħdu mwejjed u sigġijiet f'din il-pjazza. Jirriżulta wkoll li l-akbar allokkazzjoni ta' art f'Misraħ ir-Repubblika għat-tqegħid ta' mwejjed u sigġijiet, ingħatat lil Caffè Cordina, fi proporzjon dirett mad-daqs tal-istabbiliment. Il-ħlas mitlub jidher li gie stabbilit skont rati maqbula oġġettivament minn kumitat kompost minn periti u mill-kap eżekuttiv tal-Awtorità appellata, li qablu li għall-permess għat-tqegħid ta' mwejjed u sigġijiet f'din il-pjazza partikolari, għandha tintalab l-istess rata ta' ħlas li tintalab f'parti prominenti oħra tal-Belt Valletta, Strada Merkanti, kemm minħabba l-prossimità taż-żewġ żoni, kif ukoll minħabba t-tip ta' negozju li dawn jiġġeneraw u l-klijentela li jattiraw. Il-Qorti però ma taqbilx mal-argument tal-appellant li l-fatt li stabbilimenti oħra fi Triq ir-Repubblika ma jintalbu iħallsu l-istess rata ta' ħlas jammonta għal diskriminazzjoni fil-konfront tiegħu. L-appellant irid iżomm quddiem għajnejh li l-Awtorità appellata għandha l-obbligu tamministra din l-art bl-aħjar mod u fl-aħjar interess tal-pubbliku in ġenerali, u għalhekk għandha obbligu li ġġib l-aħjar ħlas għaliha. Il-fatt li l-pjazza inkwistjoni hija art fi *prime location* huwa ppruvat mill-għadd ta' talbiet li saru lill-Awtorità appellata għat-tqegħid ta' mwejjed u sigġijiet minn stabbilimenti differenti, li lkoll qegħdin f'kompetizzjoni bejniethom għal parti mill-ispazju fil-pjazza. Aktarx li l-Awtorità appellata ma kinitx tkun ġustifikata titlob dan il-ħlas għall-użu ta' din l-art li kieku

ħadd ma wera interess fiha, iżda meta jirrizulta bl-aktar mod ċar li hemm diversi stabbilimenti interessati li jingħataw permess iqiegħdu mwejjed u sigġijiet fil-pjazza, l-Awtorità appellata hija ġustifikata titlob ħlas *at a premium* għaliha. Anki l-effetti tal-pandemija u t-tibdil li gabet fix-xejriet tan-nies, aktarx li ser jivvantagġjaw lil operaturi bħall-appellant li għandhom post fuq barra minn fejn jistgħu jservu lill-klijenti tagħhom, għaliex huwa ovvju li ħafna aktar nies qegħdin ifittxu postijiet fuq barra fil-miftuħ u għalhekk il-fatt li l-appellant ingħata parti sostanzjali mill-pjazza sabiex iservi lin-nies minnha huwa ta' benefiċċju kbir għalih, anki fiż-żmien meta d-dinja kollha għadha qiegħda tirkupra mill-effetti tal-Covid-19.

24. Il-Qorti tqis li mill-atti m'hemm xejn x'juri li l-Awtorità appellata f'dan il-każ aġixxiet b'mod li ma jistax jitqies li huwa ġustifikat, partikolarment meta kellha diversi talbiet għal permessi għat-tqegħid ta' mwejjed u sigġijiet fil-pjazza. Huwa fatt magħruf li dan is-sit partikolari fil-Belt Valletta huwa wieħed mill-aktar prominenti u li għandu l-importanza storika tiegħu, u għalhekk m'hemm xejn straordinarju li l-Awtorità appellata qiegħda titlob li jsir ħlas bl-istess rata li qiegħda tintalab mill-istabbilimenti fi Strada Merkanti għat-tqegħid ta' mwejjed u sigġijiet fuq art pubblika. Għaldaqstant tqis li dan l-ewwel aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

*[It-tieni aggravju: L-aspettattivi legittimi tal-appellant]*

25. L-appellant qal li ħass ruħu aggravat ukoll għaliex it-Tribunal injora l-aspettattiva legittima tiegħu li jibqa' jgawdi spazju fil-pjazza għall-istess numru

ta' mwejjed u siggijiet wara l-investment li huwa għamel fl-infrastruttura tiegħu biex anki jsebbaħ is-sit.

26. Il-Qorti tirrileva li *encroachment permit* huwa fost l-aktar tip ta' titolu prekarju li persuna tista' titlob li tingħata fuq proprjetà pubblika, u dan it-tip ta' permess jew konċessjoni jista' jiġi irtirat mill-awtorità li tikkonċedih, f'dan il-każ l-Awtorità appellata, bi preavviz qasir ħafna. L-appellant kien konsapevoli tal-fatt li kwalunkwe investment li għamel sabiex isebbaħ is-sit, kien qiegħed isir minnu fi proprjetà pubblika, għalkemm l-għan aħħari tiegħu kien li finalment igawdi hu biż-żieda fil-kummerċ li kien fi ħsiebu jiġġenera għan-negozju tiegħu. L-ebda permess bħal dan ma jingħata in perpetwu, u kull min jakkwista permess bħal dan, jaf li qiegħed jingħata dan il-permess għal żmien qasir u b'kundizzjonijiet prekarji għall-aħħar. Jibqa' l-fatt li l-appellant huwa l-aktar operatur li għandu mwejjed u siggijiet f'Misraħ ir-Repubblika, minkejja li naqsitlu l-*area* fin-naħa ta' quddiem tal-pjazza fejn huwa jista' jpoġġi l-imwejjed u siggijiet, li ġew rilokati f'parti oħra tal-pjazza, u għalhekk xorta huwa l-aktar operatur li ġie vvantaġġjat, anki bil-*masterplan* li tfassal għall-inħawi. L-ebda infrastruttura u tisbiħ li għamel l-appellant ma tawh jedd igawdi l-pjazza għall-perpetwità, u lanqas ma tawh jedd esklussiv li jibqa' jgawdi l-pjazza waħdu mingħajr ma' operaturi oħra fl-istess linja ta' negozju jingħataw l-opportunità jarmaw imwejjed u siggijiet fil-pjazza huma wkoll. Il-Qorti għalhekk tqis li mhuwiex ġustifikat l-appellant meta jgħid li t-Tribunal injora l-aspettattivi legittimi tiegħu għat-tgawdija tas-sit li kien għamel investment sostanzjali fih, anki għaliex kif jirrizulta, huma biss ftit imwejjed u siggijiet li tnaqqsu mill-

allokazzjoni li kien igawdi l-appellant precedentement. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux mistħoqq, u tiċċdu.

### **Decide**

**Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-appell imressaq mill-appellant billi tiċċdu, filwaqt li qiegħda tikkonferma d-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva tal-24 ta' Diċembru, 2020 fl-intier tagħha.**

**Spejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellant u l-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal jibqgħu kif deċiżi.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.  
Imħallef**

**Rosemarie Calleja  
Deputat Registratur**