Il-Bord tal-Appelli dwar it-Turiżmu

Palmar Limited (C 4201)

(vs)

L-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta

(Każ Nru. 86 tal-2013)

27 ta' Marzu 2014

Il-Bord:

Ra l-appell tal-appellant rigward id-deċiżjoni tal-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta ("l-Awtorità") tal-4 ta' Diċembru 2013 li permezz tagħha l-Awtorità kkonfermat 'in parte' id-deċiżjoni preċedenti tal-11 t'Ottubru 2013 u ddikjarat li mgħandha l-ebda oġġezzjoni li toħroġ il-liċenzja biex jitqiegħdu imwejjed u siġġijiet fiż-żona ossia arja miftuħa immedjatament quddiem 'Sports Tavern', numru 22, Telgħa tas-Saqqajja, Rabat, Malta, eskluż il-parti faċċata r-residenza tal-objettriċi, Catherine Attard.

Ra r-risposta tal-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta u d-dokumenti kollha esebiti minnha;

Ra l-provi kollha mressqa mill-partijiet u d-dokumenti u r-ritratti kollha esebiti mill-partijiet;

Sema' lix-xhieda mressqa mill-partijiet;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet;

Ra l-verbal tas-seduta tas-16 ta' Jannar 2014 fejn l-avukata tas-soċjetà appellanti nfurmat lill-Bord li l-isem ta' l-istabbiliment inbidel minn 'Sports Tavern' għal 'View Lounge Bar and Diner' u l-ordni tal-Bord fl-istess verbal li l-okkju tal-appell jinbidel minn fejn hemm referenza għal 'Sports Tavern' għal 'View Lounge Bar and Diner' u li l-MTA Ref. No. għandha tkun CE 2761.

Ikkunsidra:

Illi fl-appell tiegħu l-appellant jikkontesta d-deċiżjoni tal-Awtorità bażikament għal raġunijiet ta' liġi u sitt raġunijiet ta' fatt. L-appellanti jsostni li:

<u>Raġunijiet ta' liġi</u>

Skont ir-regolamenti 5A u 15 tar-Regolamenti dwar Attivitajiet Turistiċi (Disposizzjonijiet Ġenerali) [L.S. 409.08] hija l-Awtorità li għandha tiddeċiedi jekk għandhiex toħroġ liċenzja għall-attività turistika u biex jitqiegħdu mwejjed jew għamara oħra fuq barra xi stabbiliment turistiku. Naturalment, l-Awtorità tqis ukoll il-fehma ta' kull min ikollu interess, fost dawn ukoll min iressaq oġġezzjoni, iżda d-deċiżjoni għandha tkun tal-Awtorità u ta' ħadd iżjed, u ħadd ma għandu l-jedd illi, billi jagħmel oġġezzjoni, jimponi xi *veto* fuq it-talba.

Fid-deċiżjoni li minnha qiegħed isir dan l-appell l-unika raġuni mogħtija mill-Awtorità għad-deċiżjoni tagħha hija l-fatt waħdu illi saret oġġezzjoni: la darba s-Sinjura Catherine Attard oġġezzjonat, mela l-kwistjoni *ipso facto* tieqaf hawn u l-liċenzja ma tinħariġx, għax is-Sinjura Attard hekk iddeċidiet.

Din ma hijiex ħlief abdikazzjoni tal-Awtorità mid-dmir tagħha li tiddeċiedi fuq it-talba. Ċertament l-Awtorità kellha tqis l-oġġezzjoni tas-Sinjura Attard, iżda kellha wkoll tqis il-mertu tagħha u mhux tqisha bħala l-aħħar kelma fuq il-kwistjoni. Kellha tara jekk, fiċ-ċirkostanzi, l-

oġġezzjoni hijiex raġjonevoli jew hijiex imsejsa fuq pika, jekk il-ħruġ tal-liċenzja jimponix xi inkonvenjent irraġonevoli fuq min joġġezzjona, jekk l-oġġezzjoni hijiex fil-limiti tal-obbligu tal-buon viċinat jew hijiex abbuż. Fil-fatt, fit-tieni parti ta' dan l-appell – raġunijiet ta' fatt – l-appellanti sejra turi kif l-oġġezzjoni ma hija raġonevoli xejn.

Minn dan kollu l-Awtorità ma qieset xejn. Anzi irrifjutat li tara jekk l-oġġezzjoni hijiex motivata b'sens ta' pika għax dan qisitu *"beyond its remit"*. Qalet biss illi *"the Authority cannot on the other hand ignore the retraction of her [i.e. Mrs Attard's]previous consent, resulting in a present objection"*. Effettivament, mela, l-oġġezzjoni tħalliet tħoll u torbot kollox, u effettivament kienet is-Sinjura Attard illi ddeċidiet.

Il-liġi mkien ma tgħid illi l-kunsens tal-ġirien huwa *sine qua non* għall-ħruġ tal-liċenzja; imkien ma tagħti lill-ġirien is-setgħa li jirrikattaw lil min jagħmel it-talba. L-Awtorità ma kellhiex idejha marbuta, kif ħasbet li kienet, minħabba l-oġġezzjoni tas-Sinjura Attard. Għalhekk, meta abdikat mid-dmir tagħha li tinvestiga u tiddeċiedi billi ħalliet id-deċiżjoni f'idejn ħaddieħor, l-Awtorità sejset id-deċiżjoni tagħha fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti bi ksur tal-art. 469A(1)(b)(iv) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u għalhekk id-deċiżjoni hija ħażina.

<u>Raġunijiet ta' fatt: i. Il-kejl</u>

L-arja in kwistjoni għandha tul ta' tmien metri (8m) u quddiem il-bieb tas-Sinjura Attard hemm wisgħa ta' disa' metri (9m) – aktar minn disgħa u għoxrin pied u nofs (ara l-pjanta dok. A). Naturalment, l-appellanti ma hijiex qiegħda tippretendi li tarma mwejjed quddiem l-għatba tal-bieb tas-Sinjura Attard iżda wisgħa ta' disgħa u għoxrin pied u nofs għandha tkun aktar minn biżżejjed biex jitħalla spazju ħieles raġonevoli quddiem il-bieb u jintramaw imwejjed fuq in-naħa l-oħra tal-wisgħa. Fil-fatt waħda mill-kundizzjonijiet tal-Kunsill Lokali hija *"that tables and chairs are placed at least 1.5 meters away from residents' and shops' front"*. Meta oriġinalment is-Sinjura Attard kienet tat il-kunsens tagħha (ara l-formula tal-applikkazzjoni Dok. B) kienet riedet tul ta' żewġ metri ħieles quddiemha. Ukoll jekk jinżammu żewġ metri, dan iħalli wisgħa ta' seba'

metri fejn jistgħu liberament jitqiegħdu l-imwejjed u s-siġġijiet. Is-Sinjura Attard issa trid illi dan l-ispazju jibqa' mhux utilizzat. L-oġġezzjoni tagħha ma hijiex raġonevoli.

Raġunijiet ta' fatt: ii. L-użu ta' qabel

Il-fond fejn hu ġestit *Sports Tavern* ilu fond kummerċjali sa mill-1895 – kważi mija u għoxrin sena. Meta daħlet fil-post fejn toqgħod, is-Sinjura Attard dan kienet tafu u r-regoli tal-buon viċinat jobbligawha tittollera xi inkonvenjenti żgħar derivanti mill-fatt li marret toqgħod f'arja kummerċjali. F'dawk l-inħawi hemm bosta stabbilimenti kummerċjali oħra, fosthom uħud li jiġġeneraw ħafna storbju, ferm iżjed mill-istabbiliment tal-appellanti. Fosthom hemm l-istabbiliment *Black Cat* li saħansitra jarma *live band* (ara r-ritratt dok. C) taħt it-tieqa tal-kamra tas-sodda tas-Sinjura Attard! Li dan l-istorbju tittollerah meta ftit imwejjed u siġġijiet – li ċertament jiġġeneraw ħafna anqas ħsejjes minn banda – ma tittollerahomx huwa sinjal ċar ta' pika u *mala fede*. L-oġġezzjoni tas-Sinjura Attard għalhekk hija kapriċċuża u ma hijiex raġonevoli.

Raġunijiet ta' fatt: iii. Oġġezzjoni msejsa fuq sens ta' pika

Tant l-inkonvenjent huwa żgħir meta tqis il-wisgħa ta' quddiem is-Sinjura Attard illi oriġinarjament, meta r-relazzjonijiet bejn il-partijiet ma kinux daqshekk ħżiena, kienet tat il-kunsens tagħha (ara dok. B). Dan ma kinitx tagħmlu li kieku kien hemm raġunijiet serji ta' oġġezzjoni. Kien biss wara li r-relazzjonijiet ħżienu illi rtirat il-kunsens. Illum is-Sinjura Attard qiegħda toħloq dawn l-ostakli għax trid taġevola lil min qiegħed imexxi l-istabbiliment konkorrenti *Black Cat*, li huwa qarib tagħha, billi tfixkel lill-appellanti li hija kompetitriċi tiegħu. Ma titlifx okkażjoni waħda biex tivvessa lill-appellanti, fosthom b'rapporti għal kull xejn lill-Pulizija. L-oġġezzjoni għalhekk hija msejsa fuq raġunijiet ta' pika u l-Awtorità ma kienx imissha ħalliet li tiġi strumentalizzata minn min irid jimpika – *malitiis non est indulgendum*.

Raġunijiet ta' fatt: iv. Affidament fuq aspettativa leġittima

Meta s-Sinjura Attar oriġinalment tat il-kunsens tagħha (ara dok. B) l-appellanti kellha aspettativa leġittima li dan il-kunsens ma jitteħidx lura jekk mhux għal raġunijiet validi. Fuq din l-aspettativa sejset il-pjanijiet tagħha għall-ġestjoni tal-istabbiliment għax, naturalment, in-numru ta' mwejjed jagħmel differenza sostanzjali għat-*turnover* u għall-fattibilità kummerċjali tan-negozju. L-Awtorità kellha tqis illi, wara li ħolqot din l-aspettativa leġittima, is-Sinjura Attard ma setgħetx kapriċċożament tirtira l-kunsens. Aktar u aktar l-Awtorità ma kellhiex tagħti effett daqshekk determinanti għat-tneħħija tal-kunsens.

Raġunijiet ta' fatt: v. Proporzjon bejn l-interessi

Għandu jinżamm sens ta' proporzjon bejn l-interessi tal-partijiet. L-inkonvenjent tas-Sinjura Attard huwa minimu – ara r-raġuni (i) – il-kejl – waqt illi fuq jekk tinħariġx il-liċenzja kif mitluba jista' jiddependi jekk l-istabbiliment ikunx suċċess kummerċjali jew le. L-ispazju tal-istabbiliment ma huwiex kbir u ftit imwejjed aktar jew anqas jistgħu jagħmlu differenza sostanzjali. Din hija konsiderazzjoni li ma għandhiex tiġi skartata. Fid-deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat aktar piż lill-interess minimu ta' min oġġezzjona milli lill-interess aktar serju ta' min irid imexxi attivita kummerċjali turistika li, wara kollox, tiġġenera ġid għall-ekonomija tal-pajjiż. Id-deċiżjoni tal-Awtorità għalhekk ma kinitx waħda raġonevoli.

Raġunijiet ta' fatt: vi. it-titolu tas-Sinjura Attard

Fl-aħħarnett u bla preġudizzju għar-raġunijiet l-oħra, jingħad illi s-Sinjura Attard hija biss inkwilina tal-post fejn toqgħod; il-propjetarja hija s-soċjetà appellanti. Ċertament, l-appellanti ma tippretendix li oġġezzjoni ta' inkwilina tiġi injorata għal kollox, iżda l-oġġezzjoni ta' min għandu titolu temporanju għandha jkollha anqas piż minn oġġezzjoni magħmula minn min għandu titolu permanenti bħal ma hu sid.

Illi fid-Dikjarazzjoni tagħha l-Awtorità appellata rrispondiet li:

1. Illi dan l-appell jirrigwarda talba tas-soċjetà appellanti għall-ħruġ ta' liċenzja biex jitqiegħdu siġġijiet u mwejjed fuq parti mill-arja barra l-istabbiliment *Sports Tavern* numru 22, Telgħa tas-Saqqajja, ir-Rabat (l-applikazzjoni hija annessa mar-rikors ta' appell);

2. Illi in konformità ma' prassi adottata, f'każijiet fejn tali siġġijiet u mwejjed ikunu sejrin jitqiegħdu quddiem propjetà oħra, jintalab il-kunsens tat-terz;

3. Illi dan il-każ jirrigwarda propju sitwazzjoni simili, fejn parti mill-imwejjed u s-siġġijiet mertu ta' l-applikazzjoni in kwistjoni ikollhom jitqiegħdu quddiem propjetà fejn tabita s-Sinjura Catherine Attard (K.I. 1046946M) u għaldaqstant is-Sinjura Attard intalbet tagħti l-kunsens tagħha;

4. Illi minkejja li fi stadju bikri, is-Sinjura Attard kienet tat dan il-kunsens, kif jirriżulta minn ittra uffiċċjali minnha intavolata fil-konfront tas-soċjetà appellanti, datata 9 ta' Settembru 2013 ('Dok 1'), dan il-kunsens ġie rtirat qabel ma ttieħdet deċiżjoni finali fuq il-permess;

5. Illi in vista' ta' dan, l-Awtorità esponenti ddeċidiet li tiċħad l-applikazzjoni in kwistjoni, u infurmat lis-soċjetà appellanti b'dan permezz ta' ittra datata 11 ta' Ottubru 2013 ('Dok. 2');

6. Illi permezz ta' ittra datata 28 ta' Ottubru 2013, is-soċjetà appellanti għamlet is-sottomissjonijiet tagħha skont il-Liġi indirizzati lill-Awtorità esponenti fejn indikat il-punti li fuqhom ma kinitx qed taqbel ma' l-istess Awtorità ('Dok. 3');

7. Illi minkejja dawn is-sottomissjonijiet, l-Awtorità esponenti baqgħet tal-fehma li l-applikazzjoni m'għandhiex tiġi aċċettata, però limitatament għal dak li jirrigwarda l-faċċata tas-Sinjura Attard, u dan ġie kkomunikat lis-soċjetà appellanti permezz ta' ittra datata 4 ta' Diċembru 2013 ('Dok. 4').

<u>IKKUNSIDRA:</u>

Dan l-appell jirrigwarda r-rifjut tal-Awtorità appellata milli toħroġ liċenzja biex jitqiegħdu mwejjed u siġġijiet quddiem il-parti faċċata tar-residenza tal-objettriċi, Catherine Attard, liema parti tiġi adjaċenti għaż-żona quddiem il-'View Lounge Bar and Diner' ġià 'Sports Tavern', numru 22, Telgħa tas-Saqqajja, Rabat, Malta.

Jirriżulta li bid-deċiżjoni tagħha tal-4 ta' Diċembru 2013 l-Awtorità appellata mgħandha l-ebda oġġezzjoni li toħroġ il-liċenzja biex jitqiegħdu imwejjed u siġġijiet fiż-żona quddiem l-imsemmi 'View Lounge Bar and Diner', numru 22, Telgħa tas-Saqqajja, Rabat, Malta u għalhekk dan il-bord mgħandux għalfejn jikkonsidra din il-kwistjoni ħlief li jikkonferma dik il-parti tad-deċiżjoni tal-Awtorità appellata.

Il-kwistjoni kollha hija a rigward iż-żona ossia spazju liberu faċċata tar-residenza tal-objettriċi, Catherine Attard, u ċioè dik il-parti faċċata tal-fond ossia dar residenzjali bin-numri 23 u 24, Telgħa tas-Saqqajja, Rabat, Malta. Jirriżulta li s-soċjetà appellanti applikat mal-Awtorità appellata sabiex tqiegħed imwejjed u siġġijiet fi spazju pubbliku u fuq l-istess applikazzjoni l-inkwilina tal-fond adjaċenti tat il-kunsens tagħha għal din l-applikazzjoni "soġġett li jkun hemm żewġ (2) metri liberi l-bogħod mill-bibien nurmu tlieta u għoxrin (23) u erbgħa u għoxrin (24) u twieqi."

Jirriżulta li Catherine Attard iffirmat din l-applikazzjoni biex tat il-kunsens tagħha u l-Avukat Patrick Valentino ffirma bħala xhud tal-firma u l-identità tagħha.

Jirriżulta ukoll mix-xhieda ta' Andrè Zammit, Manager (Assigurazzjoni tal-Kwalità) tal-Awtorità appellata li fid-9 ta' Lulju 2013 is-soċjetà appellata ġabet liċenzja biex topera snack bar bil-bejgħ tax-xorb magħha u jistgħu jibqgħu miftuħin sas-siegħa ta' filgħodu. Sussegwentment l-appellant daħħal l-applikazzjoni fuq imsemmija biex ipoġġi mwejjed u siġġijiet u li hija s-suġġett ta dan l-appell u dan jidher li seħħ xi żmien qabel is-17 ta' Lulju 2013 – ara ittra ta' Anna Lanczet, Manager – Tourism Service Providers Development tal-Awtorità appellata ta' l-istess data eżebita mill-Awtorità appellata.

Is-sur Andrè Zammit xehed li wara li daħlet din l-applikazzjoni s-sinjura Catherine Attard kienet marret l-uffiċċju tal-Awtorità appellata fid-29 t'Awwissu 2013 u kellmet lil Manwel Cassar. Huwa kkwota mill-file note fejn is-sinjura Catherine Attard iddikjarat li:

"Jien hawnhekk qiegħda niddikjara li qiegħda nikkanċella dan il-permess."

Fid-9 ta' Settembru 2013 l-objettriċi Catherine Attard ippreżentat ittra uffiċċjali quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li biha interpellat lill-appellanti Palmar Limited sabiex bl-ebda mod ma tokkupa l-parapett li hemm faċċata tad-dar tagħha bl-imwejjed u siġġijiet u għal fini u effetti kollha tal-liġi, irtirat kwalsiasi kunsens li setgħet tat lill-appellanti jew l-awturi tagħha biex iqiegħdu mwejjed u siġġijiet fil-parapett.

Is-Sur Andrè Zammit kompla jixhed li wara li Catherine Attard irtirat il-permess tagħha l-Awtorità appellata eventwalment irċeviet ukoll l-ittra uffiċċjali fuq imsemmija tad-9 ta' Settembru 2013.

Bl-ittra tagħha tal-11 ta' Ottubru 2013 l-Awtorità appellata ma laqgħetx l-applikazzjoni tas-soċjetà appellanti biex hija tinħarġilha liċenzja biex tqiegħed imwejjed u siġġijiet quddiem l-istabbiliment tagħha u tatha żmien biex tagħmel rappreżentazzjonijiet a bażi tar-Regolament 19 tar-Regolamenti dwar Attivitajiet Turistiċi (Disposizzjonijiet Ġenerali), 2002- Leġislazzjoni Sussidjarja 409.08.

Wara r-rappreżentazzjonijiet tas-soċjetà appellanti magħmula permezz ta' ittra tal-avukatessa Dottor Evelyn Caruana Demajo b'ittra tat-28 ta' Ottubru 2013 li l-Bord ħa anki konjizzjoni tagħha, l-Awtorità appellata ddeċidiet fl-4 ta' Diċembru 2013 li mgħandha l-ebda oġġezzjoni li tati liċenzja lis-soċjetà appellanti biex tqiegħed imwejjed u siġġijiet fiż-żona ossia arja miftuħa quddiem l-istabbiliment tagħha, eskluż il-parti faċċata r-residenza tal-objettriċi Catherine Attard.

<u>Xhieda Prodotti</u>

Paul Abela, direttur tas-soċjetà appellanti prodott minnha xehed li s-soċjetà appellanti xtrat l-istabbiliment in kwistjoni u d-dar fejn toqgħod l-objettriċi fl-1978. Hu kompla, li dak iż-żmien kien joqgħod missier l-objettriċi b'kirja antika. L-istabbiliment 'View Lounge Bar and Diner' dak iż-żmien kien 'store' u s-sular ta' fuq kienet sala tal-billiards annessa mal-istabbiliment Black Cat, ġestit minn ħu l-objettriċi. Is-sur Abela xehed li sar ftehim wara kawża l-Qorti u ħu s-sinjura Attard ċedilhom is-sala tal-billiards għal konsiderazzjoni ta' €5,000 però s-sinjura Catherine Attard baqgħet toqgħod fid-dar adjaċenti b'titolu ta' kera.

Ġie esebit kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino tal-20 ta' Ottubru 2010 minn fejn jirriżulta li l-komparenti ttransiġew kawża li kellhom quddiem il-Bord tal-Kera u Victor u Marie sive Marlene konjuġi Ciantar[1] irrinunzjaw għal kull titolu u rrilaxxaw il-pussess liberu a favur Palmar Limited tal-fond numru 22, It-Telgħa tas-Saqqajja, Rabat, Malta versu kumpens ta' €5,825 u dan in konsiderazzjoni li l-konċessjoni lokatizzja fuq dan il-fond ġiet terminata qabel iż-żmien.

In forza tat-tieni parti ta' dan il-kuntratt jirriżulta *inter alia* li Palmar Limited ikkonċediet b'titolu ta' lokazzjoni lil Catherine Attard il-fond ossia dar residenzjali numri 23 u 24, It-Telgħa tas-Saqqajja, Rabat, Malta għal perjodu ta' tnax-il xahar li jiġġedded awtomatikament

1 Victor Ciantar jiġi ħu l-objettriċi Catherine Attard

u li s-sinjura Attard għandha b'mod mandatorju tokkupa l-fond bħala residenza ordinarja sal-mewt tagħha. Ġie stipulat fuq l-istess kuntratt li fi żmien xahar minn meta tiġi nieqsa s-sinjura Attard il-kirja tiġi awtomatikament terminata u l-fond jirriverti għand Palmar Limited.

Is-sur Paul Abela rrefera għall-applikazzjoni għall-liċenzja biex ikunu jistgħu jqiegħdu mwejjed u siġġijiet u l-kunsens li tat is-sinjura Attard fuqha[2]. Huwa spjega li quddiem il-faċċata tad-dar mikrija lil Catherine Attard hemm xi tmien metri tul. Is-sur Abela qal ukoll li damu erba' snin biex bdew bin-negozju u dan minħabba l-ispejjeż kbar biex jirranġaw il-postijiet. Huwa qal ukoll li waħda mill-kundizzjonijiet li għamlulhom meta ħadu self taħt xi skema ta' l-Unjoni Ewropea kienet jekk għandhomx imwejjed ('covers') biżżejjed u huma qalulhom li se jarmaw ukoll barra. Is-sur Paul Abela xehed ukoll li l-istabbiliment 'Tat-Taraġ' li jiġi 'l isfel minnhom kien jarma l-imwejjed quddiemhom u quddiem id-dar tas-sinjura Attard.

Ġew esebiti ritratti li juru l-imwejjed fejn kienu jarmaw l-istabbilimenti 'Tat-Taraġ' u 'Black Cat' u ukoll jidher li l-istabbiliment 'Black Cat' kien ipoġġi banda quddiem il-bieb imbarrat tas-sinjura Attard. L-avukata tal-appellanti qalet li din il-banda kienet titpoġġa taħt it-tieqa tas-sinjura Attard.

Gie esebit ukoll mill-appellanti permess tal-Kunsill Lokali Mdina dwar l-applikazzjoni tal-appellanti li fih il-Kunsill Lokali ma sabx oġġezzjoni għall-applikazjoni soġġett għal erba' kundizzjonijiet li waħda minnhom kienet "That tables and chairs are placed at least 1.5 meters away from residents and shop front".

In kontro-eżami s-sur Paul Abela xehed li l-istabbiliment Black Cat kien baqa' jpoġġi siġġijiet quddiem id-dar tas-sinjura Attard sakemm ħadu l-liċenzja huma.

2 Riferuta f'paġna 7 aktar 'il fuq

Ġiet esebita ukoll pjanta li ntqal li ġiet maqbula erba' snin qabel, presumibilment mal-kuntratt ta' transazzjoni fuq imsemmi fl-Atti tan-Nutar Sandra Valentino tal-20 ta' Ottbubru 2010, li fuqha Catherine Attard iffirmat u l-Avukat Patrick Valentino qagħad xhud tal-firma u l-identità fejn is-sinjura Attard tat il-"Kunsens ta' l-inkwilin Catherine Attard qed jingħata biss biex imwejjed inkunu fil-parti indikata 'X' ċioè ikun hemm ta' lanqas żewġ (2) metri vojt mill-binja numru 23, 24 u t-twieqi."

Is-Sur Mario Galea bażikament ikkonferma dak li xehed Paul Abela.

Xehed ukoll is-sur Anton Galea, ġestur tal-istabbiliment, prodott mis-soċjetà appellanti li xehed li beda jiġġestixxi l-istabbiliment f'Ġunju 2013. Hu xehed fuq il-prekawzzjojijiet li ħadu biex jirranġaw il-post. Is-sur Galea xehed li:

"Jien kulma għandi, kulma għandi twenty five seating fuq ġewwa jiġifieri bil-malti bla barra ma jiswa xejn il-ħanut. Qed tifhem? Għax barra kieku għandek fifty couples oħra. U inti l-flus mill-ikel se taqlahom mhux mid-drinks. Mid-drinks mhux se tagħmel flus!"

Is-sur Anton Galea qal li qabel irtirat il-kunsens is-sinjura Catherine Attard kien joħrog għoxrin mejda barra – 80 couples. Huwa spjega li l-imwejjed fihom 80cm by 80cm.

Barra dak li qal kif riferut aktar 'il fuq[3], is-sur Andrè Zammit, Manager (Assigurazzjoni tal-Kwalità) tal-Awtorità appellata stqarr, b'referenza għal Dok. 6 esebit mad-Dikjarazzjoni tal-Awtorità appellata li:

"mis-Salib 'l isfel lesti li nagħtuh bla problemi ta' xejn għax hemmhekk ma jaqax quddiemha imma fejn jaqa' quddiemha ma stajniex intuh għax ħassejna li hemm inkonvenjent għall-ġirien."

3 Ara paġni 7 u 8

Wara r-rappreżentazzjonijiet tal-avukat tal-appellanti tat-28 ta' Ottubru 2013 – Dok. 3 anness mad-Dikjarazzjoni tal-Awtorità appellata s-sur Zammit qal li:

"Kien hemm bidla fid-direzzjoni tal-Awtorità. Voldieri ċedejna biċċa ħa ngħid hekk. Dawwarnilhom 'l hemm wara l-objection wara li kkonsultajna mal-complainant. Għidna mela minn hawnhekk 'l isfel."

Is-sur Zammit xehed ukoll li l-ispazju liċenzjat kien ġià okkupat/liċenzjat fuq ħanut ieħor, Jerry Chopsticks li għandu liċenzja "permit for tables and chairs for a total area of 26 sq.m." Din għandha permess mingħand id-Dipartiment tal-Art numru 160/08, ċioè encroachment.

L-appellanti spjegaw li huma applikaw għal 'encroachment' fuq Jerry Chopsticks sakemm irranġaw il-post preżenti.

Is-sur Zammit qal li encroachment mhuwiex trasferribbli minn ħanut għal ieħor. Huwa kkjarifika li l-ispazju kollu rikjest bl-applikazzjoni odjerna huwa ta 81.7 sq.m mentri l-ispazju preċedentement liċenzjat fuq Jerry Chopsticks huwa ta' 26 sq.m.

In kontro-eżami, is-sur Zammit qal li s-sinjura Catherine Attard irtirat il-kunsens minnha mogħti preċedentement "minħabba l-inkonvenjent, l-istorbju tan-nies għax ipoġġu bilqiegħda, għajjat, storbju, kamra tas-sodda u minħabba l-inkonvenjent u l-istorbju".

Is-sur Zammit ukoll xehed li l-applikazzjoni ġiet imwaqqfa mill-Awtorità appellata "għax kellhom objection. B'hekk qegħdin hawn għax kieku konna mmexxu" u din għax "hija l-prassi ta' l-Awtorità u tal-Lands illi meta jkollok objection, objection għaliex l-imwejjed se jitpoġġew quddiemhom."

Andrè Zammit qal li huwa kiteb lid-Dipartiment tal-Art u staqsihom jekk hemmx xi liġi partikolari li huma japplikaw fiċ-ċirkostanzi.

Ġiet esebit r-risposta li rċieva mingħand il-Government Property Department tad-Dipartiment tal-Art datata 29 t'Ottubru 2013 li fiha s-sur Zammit ġie nfurmat li:

"According to our Perit Stefan Scotto, it is only our praxis that we consult third parties to avoid troubles and for the sake of consultation, good practice and good order only.

Also according to Perit Scotto, there is no written legal requirement or regulation that stipulates such requisite.

Having said this, however the Commissioner of Land and the GPD make it a point not to approve Permits without the consent of third parties if such Tables and Chairs are to be placed in front of their properties."

Meta reġa' mistoqsi in kontro-eżami, is-sur Zammit spjega li "two meters għandek wisa' ta' bankina" u li "it-two meters jingħata bħala passage way imma l-problema aħna mhux il-passage way, għax qegħdin in front of third parties".

Jirriżulta li l-faċċata mid-dar tas-sinjura Attard fiha disa' (9) metri li tidjieq minn fuq 'l isfel għal seba' punt erbgħa (7.4) metri b'wiesgħa ta' tmien (8) metri minn quddiem id-dar tas-sinjura Attard li tidjieq għal seba' (7) metri fil-parti li tmiss mat-triq[4].

Xehdet ukoll l-inkwilina Catherine Attard prodotta mill-Awtorità appellata li xehdet li hija kienet tat il-kunsens tagħha biex l-appellanti jkunu jistgħu jpoġġu imwejjed u siġġijiet quddiem id-dar tagħha fl-2010, fuq il-kuntratt ta' transazzjoni fl-Atti tan-Nutar Sandra Valentino tal-20 t'Ottubru 2010 fuq riferit.

4 Ara l-pjanta datata 12/8/2008 relatata ma Jerry Chopsticks.

Hija tikkontesta l-firma tagħha però dan il-Bord iħoss li u huwa tal-fehma li wara transazzjoni ta' kawża għal żgumbrament quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ftit jista' jkun hemm dubbju li l-partijiet fuq l-imsemmi kuntratt fl-Atti tan-Nutar Sandra Valentino, anki presumibilment assistiti mill-avukati difensuri tagħhom, kienu jafu x'qegħdin jiffirmaw u jikkonsentu.

Is-sinjura Attard qed tikkontesta għall-applikazzjoni tal-appellanti bażikament minħabba l-istorbju u li ma tkunx tista' torqod. Hija tgħid il ilha toqgħod fil-post sitta u tletin (36) sena.

Konsiderazzjonijiet Ulterjuri

Is-subregolament 6 tar-Regolament 5A tar-Regolament dwar Attivitajiet Turistiċi (Disposizzjoniet Ġenerali) [L.S. 409.08] igħid li:

"L-Awtorità għandha tiddeċiedi jekk għandhiex toħroġ liċenzja fi żmien ħamsa u erbgħin ġurnata mid-data li tirċievi l-formola għall-applikazzjoni mimlija kif imiss."

Is-subregolament 5 tar-regolament 15 imbagħad igħid:

"Liċenza tista' tiġi mogħtija soġġetta għal dawk it-talbiet, kondizzjonijiet, limitazzjonijiet u esklużjonijiet li l-Awtorità tista' tqis neċessarji, adatti u proporzjonali skond kif hemm fl-Att u f'regolamenti magħmulin taħt l-Att."

Issir referenza għas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Kevin Ahar (vs) L-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta mogħtija fit-30 ta' Novembru 2011. Dan il-Bord diversament kompost f'dak il-każ kien iddeċieda li:

"Ai termini tal-artikolu 14(1) tal-Att dwar Servizzi tal-Ivjaġġar u tat-Turiżmu għal Malta, il-ġurisdizzjoni tal-Bord "hija espressament limitata li ... ... tiżgura li l-politika tal-Gvern u d-

disposizzjonijiet ta’ dan l-Att jew ta’ xi liġi oħra applikabbli jkunu ġew implementati jew applikati sew u li d-diskrezzjoni vestita fl-Awtorità tkun ġiet użata b’mod raġonevoli.

F’dan il-kuntest fid-dawl tax-xhieda ... ..., il-Bord huwa tal-fehma li d-diskrezzjoni vestita fl-Awtorità ġiet eżerċitata sew u b’mod raġonevoli fil-kuntest tal-fatti kif riporatati.”

Madanakollu l-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili ma qablitx u kkonkludiet wara li kkunsidrat x’igħid l-artikolu 14 tal-Kap. 409 li:

“Mill-fattispeċi tal-każ jirriżulta li l-istess Awtorità użat id-diskrezzjoni tagħha għar-rifjut ta’ tali permess mitlub mill-appellant, mertu tal-appell odjern, b’mod irraġonevoli, u dan għaliex jidher li tat importanza determinanti u vitali għal dawk li fuq kollox huma sempliċi allegazzjonijiet vantati dejjem minn persuna waħda kontra l-appellant ... ...”

Dan kien każ fejn ġar tal-liċenzjat ilmenta dwar l-operat tiegħu fis-sens li l-imwejjed barra kienu qegħdin jitħallew barra oltre l-ħin stipulat (11pm) bir-riżultat li jkun hemm storbju żejjed u inkonvenjent mhux raġonevoli. Il-ġar ma kellu ebda oġġezzjoni li l-imwejjed jitħallew sal-11 ta’ filgħaxija purkè li l-appellant ineħħihom fil-ħin. Irriżulta li stabbilimenti oħra fiż-żona kollha kellhom permess sas-1am u waħda mill-konsiderazzjonijiet tal-Qorti kienet li “dan huwa l-uniku każ fejn permess ta’ dan it-tip ma ngħatax lill-persuna li talbitu.”

Dan il-Bord ra r-raġunijiet dettaljati fl-appell intavolat mill-applikant u t-trattazzjoni estensiva tal-abbli avukata tal-appellanti. Speċifikament, l-appell jirreferi għall-ewwel deċiżjoni tal-Awtorità appellata fl-ittra tagħha tal-11 ta’ Ottubru 2013 fejn intqal li:

“Ms. Catherine Attard ... ... had on 9th September 2013 filed a ‘notification letter’ before the First Hall of the Civil Courts of Justice not to allow you [to] place tables [and chairs within] the parapet in front of her residence.

In the ‘notification letter’, Ms. Attard has also withdrawn her consent, granted to you earlier upon application stage in this regard.”

B’din id-deċiżjoni l-Bord huwa tal-fehma li huwa evidenti li l-Awtorità appellata ma kkunsidratx iċ-ċirkostanzi tal-każ u sempliċiment straħet fuq l-asserzjoni magħmula mis-sinjura Attard fl-ittra uffiċċjali tagħha.

Wara r-rappreżentazzjonijiet magħmula skont il-liġi mill-appellant, l-Awtorità apellata tat permess lill-appellanti jqiegħdu mwejjed u siġġijiet quddiem l-istabbiliment tagħhom, iżda baqgħet ferma fid-deċiżjoni tagħha fuq l-ispazju faċċata tad-dar tas-sinjura Attard.

Il-Bord studja bir-reqqa r-raġunijiet ta’ fatt imsemmija fl-appell u jħoss li uħud minnhom huma ġustifikati, però oħrajn mhumiex. Anzi l-Bord jemfasizza li kwalsiasi attività turistika mgħandha qatt tkun ta’ inkonvenjent żejjed lil terzi.

Il-Bord però jaqbel, sa ċertu punt, mal-ewwel raġuni ta’ fatt, u ċioè l-kejl u r-raba’ u l-ħames raġunijiet, cioè, l-affidament fuq aspettativa leġittima u l-proporzjon bejn l-interessi. Il-Bord jaqbel ukoll pero` sa certu punt mat-tieni raguni ta’ fatt, cioe` l-uzu ta’ qabel, pero` ma jaqbilx mat-tielet u s-sitt raguni ta’ fatt, cioe` oggezzjoni msejsa fuq sens ta’ pika u t-titolu tas-sinjura Attard.

Il-Bord huwa konvint li wara t-transazzjoni tal-kawża għall-żgumbrament quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, is-sinjura Catherine Attard kienet taf x’qiegħda tiffirma meta tat il-kunsens tagħha biex l-appellanti jkunu jistgħu jqiegħdu imwejjed u siġġijiet faċċata tad-dar tagħha. Jirriżulta mix-xhieda prodotta mill-appellanti li huma nefqu ħafna flus biex irranġaw l-istabbiliment u anki ħadu mutwu taħt l-iskema ta’ Fondi Ewropej. Il-Bord ma jistax ma jqisx dan kollu, però l-inkonvenjent lis-sinjura Attard għandu jkun mill-anqas.

Fid-Dikjarazzjoni tagħha l-Awtorità appellata ssostni li in konformità ma prassi adottata, f'każijiet fejn tali siġġijiet u mwejjed ikun sejrin jitqiegħdu quddiem propjetà oħra, jintalab il-kunsens tat-terz. L-Awtorità tkompli tgħid li in vista li s-sinjura Attard irtirat il-kunsens hija ddeċidiet li tiċħad l-applikazzjoni in kwistjoni u baqgħet iżżomm din l-opinjoni wara r-rappreżentazzjonijiet tal-appellanti, però limitatament għal dak li jirrigwarda l-faċċata tas-sinjura Attard.

Il-Bord hawn jikkwota dak li xehed is-sur Andrè Zamit meta qal:

"Hija perikoluża illi ma tistax tinjora l-ġirien, taqbad tgħaddas rasek u toħroġ liċenzja. Hija perikoluża hux għax in-nies imbagħad dritt ifittxuk il-Qorti, għandhom dritt ifittxuk bl-Ombudsman, PQ's, gazzetti. Voldieri hija perikoluża għax dejjem irid iżżomm f'rasek il-"corporate and social responsibility" wkoll illi jekk ser toħroġ liċenzja ser toħroġha b'mod responsabbli, "saving third party rights" ukoll hux."

Il-Bord jista' jifhem ir-raġunament tas-sur Zammit u ukoll tal-Awtorità, però meta si tratta ta' spazju pubbliku konsiderevoli, u in vista taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, fejn is-sinjura Attard l-ewwel tat il-kunsens u imbagħad irtiratu, il-Bord iħoss li d-diskrezzjoni tal-Awtorità ma ġietx użata b'mod raġonevoli kif trid il-liġi.

Il-Bord ra ukoll il-posizzjoni legali rigward 'encroachments'. Apparti l-prassi indikata mill-Perit Stefan Scotto u riferita f'paġni 12 u 13 ta' din is-sentenza, jirriżulta lill-Bord is-segwenti:

<u>Fis-sentenza Paul Bugeja (vs) Kummissarju tal-Artijiet</u> mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-<u>16 ta' Diċembru 2013</u>, il-Kummissarju tal-Artijiet kien oriġinarjament irrisponda li:

"L-Art fejn ir-Rikorrent jqiegħed l-imwejjed u siġġijiet in konnessjoni man-negozju tiegħu hija bankina pubblika ... ... Ma hemmx kwistjoni illi l-art *de quo* hija u dejjem kienet, fiż-żmien meta nħarġu 'encroachment permits' fuqha, fil-pussess u fid-detenzjoni tal-Gvern. Illi għalhekk huwa ċar illi l-Gvern għandu, u kellu fiż-żmien relevanti għal din il-kawża, kull dritt illi joħroġ encroachment permits sabiex ir-rikorrent iqiegħed imwejjed u siġġijiet fuq l-art in kwistjoni u illi jitlob korrispettiv għal dan l-użu straordinarju ta' art pubblika."

Fl-ewwel aggravju tal-appell tiegħu f'Bugeja (vs) Kumissarju tal-Artijiet, il-Kumissarju tal-Artijiet issottometta li l-ewwel Qorti kienet naqset milli tagħmel distinzjoni bejn propjetà tal-Gvern u art pubblika. Huwa jkompli jgħid li "fost il-poteri amministrattivi riżervati lill-Gvern hemm dak li jorganizza, jamministra, jgħasses kull attività anche dik kummerċjali li jkun għaddej fl-interess pubbliku. Stabbilimenti kummerċjali wkoll għandhom il-jedd joperaw f'postijiet pubbliċi bil-permess, u skrutinju tal-Gvern. Il-Gvern, tramite l-Kummissarju tal-Artijiet jikkonċedi l-permessi għall-okkupazzjoni ta' postijiet pubbliċi permess ta' encroachment permits.

L-istess permess jirregola l-użu tal-post pubbliku u jistipula il-kundizzjonijiet meħtieġa għall-użu ta' l-istess spazju konċess. Huwa nkonċepibbli *del resto* li ċittadin jew enti privata tokkupa xi post pubbliku mingħajr permess. Huwa nkonċepibbli per eżempju li toroq, pjazez jew widien pubbliċi jingħalqu kompletament għall-użu privat."

Fis-sentenza Antoinette Vella (vs) Kummissarju tal-Artijiet et tas-27 ta' Frar 2003 il-Qorti tal-Appell aċċettat biss dak li kienet qalet l-ewwel Qorti a rigward li "encroachment huwa titolu prekarju li jagħti ferm anqas drittijiet milli kieku kienu b'titolu ta' kera."

Finalment fil-kawża Emanuel Borg (vs) Kummissarju tal-Artijiet mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fit-22 ta' Ġunju 2007 il-Kummissarju tal-Artijiet kien *inter alia* irrisponda li:

"(a) Il-Jedd ta' użu ta' art tal-Gvern mogħti fuq bażi ta' encroachment ma jista' qatt jintiret jew jiġi b'xi mod trasferit lil ħaddieħor jekk mhux bil-kunsens ta' l-istess Gvern.

(b) Il-Gvern għandu kull jedd skond il-liġi li jġiegħel lil kwalunkwe detentur li jokkupa art b'encroachment illi jirrilaxxa tali art fi żmien erbgħa u għoxrin siegħa."

Għal dawn il-motivi kollha, il-Bord iħoss li l-aktar soluzzjoni ġusta fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern hija li barra mill-ispazju ta' quddiem l-istabbiliment tiegħu, l-appellant jingħata ukoll liċenzja sabiex iqiegħed imwejjed u siġġijiet fl-ispazju quddiem il-faċċata tar-residenza tas-sinjura Catherine Attard, però soġġett għall-kondizzjoni li jkun hemm tliet (3) metri liberi 'l bogħod mill-bibien numru tlieta u għoxrin (23) u erbgħa u għoxrin (24) u twieqi, Telgħa tas-Saqqajja, Rabat, Malta.

B'dan il-mod, il-Bord huwa tal-fehma li filwaqt ikun qed inaqqas l-inkonvenjent li talvolta tista' tbati l-inkwilina Catherine Attard, huwa jkun qed jagħti spazju biżżejjed lill-appellanti sabiex jilħqu l-aspettattivi leġittimi tagħhom wara t-transazzjoni tal-kawża quddiem il-Bord tal-Kera fl-ismijiet Palmar Limited (vs) Leonard Attard et (Rikors numru 1/2008/1), il-kuntratt pubbliku quddiem in-Nutar Sandra Valentino tal-20 t'Ottubru 2010 u l-kunsens mogħti mis-sinjura Attard li wara ġie rtirat.

Għaldaqstant, in vista tal-konsiderazzjonijiet fuq maghmula, il-Bord qiegħed jiddisponi minn dan l-appell billi jilqghu limitatament u filwaqt li (a) jikkonferma il-parti tad-deċiżjoni tal-Awtorità appellata tal-4 ta' Diċembru 2013 li tgħid illi "the Authority ... ... has no objection to the granting of the permit in question in the area immediately before the Sports Tavern", illum View Lounge Bar and Diner, (b) iħassar dik il-parti tal-imsemmija deċiżjoni li tgħid "excluding the frontage of the objector's residence" u jordna li din tiġi sostitwita bil-kliem "excluding a depth of three (3) metres from the frontage of the objector's residence."

Il-Bord jordna li kopja ta' din is-sentenza tiġi minnufih notifikata lill-objettriċi Catherine Attard.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-Awtorità appellata.

____________________	____________________	____________________
Avv. Ivan Sammut	Is-Sur Jeffrey Cutajar	Is-Sur Reuben Buttigieg
Ċermen	Membru	Membru

____

Is-Sinjura Nancy Caruana

Segretarja