**QORTI CIVILI PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Illum l-Erbgha, 7 ta' Dicembru, 2016**

Numru 12

**Rikors Guramentat Nru. 34/2016**

**Teknika Consult Marketing Limited**
**vs**

**Il-Kummissarju tal-Artijiet**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tat-13 ta' Jannar, 2016 li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta attrici ghandha b'titolu ta' kera mad-Dipartiment tal-Artijiet, gabbana gewwa San Pawl il-Bahar ma' xatt il-bahar fl-area imsejha Tal-Ghazzelin u liema gabbana ghandha n-numru tar-referenza mad-Dipartiment tal-Artijiet bhala L686/64/1;

2. Illi din il-kirja nbdiet mit-18 ta' April 1972 u liema kirja giet moghtija mill-Ufficcju tal-Artijiet ta' dak iz-zmien lis-socjeta Messrs Dacoutros Bottling Company Limited, u dan kif jirrizulta mill-ftehim ta' kera li jinsab hawn anness bhala dok. DC1;

3. Illi s-socjeta attrici biddlet isimha matul l-istorja ta' din is-socjeta liema socjeta pero llum il-gurnata tissejjah Teknika Consult Marketing Limited (C442) kif jirrizulta mill-anness dokumenti tal-MFSA hawnhekk irnmarkati dok. DC2A u DC2B;

4. Illi l-kirja tal-gabbana ghadha tithallas sallum il-gurnata u dan kif jirrizulta mill-anness dokumenti markati dok. DC3A u DC3B;

5. Illi din il-gabbana ghandha d-daqs ta' 10 piedi b' 10 piedi, liema socjeta attrici ma ghandha ebda intenzjoni li tkabbar;

6. Illi s-socjeta attrici permezz ta' ittra datata l- Settembru 2015 talab il-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jinghata l-gabbana surriferita b'titolu ta' cens temporanju ta' 25 u dan in virtu tal-artikolu 4(c) tal-iskeda mal-Kap. 268. Illi l-Kummissarju tal-Artijiet oggezzjona ghal tali talba fuq il-bazi li dawn il-permessi jinghataw fuq encroachment permits biss, imma mhux fuq titoli ta' kera, u dan kif jirrizulta mill-iskambju ta' korrispondenza li qieghed jigi anness bhala dok. DC4A sa 4C inkluzi;

7. Illi s-socjeta attrici ma taqbel xejn ma l-interpretazzjoni moghti mill-Kummissarju tal-Artijiet f'din il-korrispondenza, billi l-artikolu 4(c) tal-Kap. 268 tghid is-segwenti kliem -
'Art tal-Gvern tkun tista' tigi ttrasferita b'titolu ta' enfitewsi -
(c) jekk tikkonsisti f'art li tigi moghtija ghal hamsa u ghoxrin sena ghall-bini ta' kjosks skond pjanti approvati mill-Awtorita tal-Ippjanar, lil dawk il-persuni li fil-1996 kienu fil-pussess ta' permess validu mid-Dipartiment tal-Artijiet biex joperaw kjosk f'din l-istess lokalita;

8. Illi s-socjeta attrici ilha topera u tiggestixxi tali gabbana mis-sena 1972 (mid-data tal-ftehim tal-kera) u dan anki kif jirrizultaw minn uhud mill-ircevuti tat-Trading Licences li qieghdin jigu annessi bhala dok. DC5A u DC5B inkluzi;

9. Illi s-socjeta attrici ilha bi permess validu mad-Dipartiment tal-Artijiet mis-sena 1972 sallum il-gurnata sabiex tiggestixxi gabbana kif jidher minn dok. DC6 anness;

10. Illi ghalhekk l-intimati u/jew min minnhom hassew ruhhom aggravati bid-decizjoni moghti mill-Kummissarju tal-Artijiet meta stqarr li dan it-tip ta' koncessjoni skond l-artikolu 4(c) tal-Iskeda taht il-Kap. 268 jinghataw biss lil dawk li ghandhom 'encroachment permits' u mhux lil dawk li ghandhom titolu validu ta' kera;

11. Illi ghaldaqstant, in vista ta' dan il-fatt, is-socjeta rikorrenti fethet din il-kawza a bazi tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 u senjatament l-artikolu 469A(1) u u 469A(2) subinciz (iii) tal-Kap. 12 fejn il-Kummissarju tal-Artijiet taha dik id-decizjoni fuq kunsiderazzjonijiet irrilevanti u mhux appoziti;

12. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

13. Illi s-socjeta attrici ntavolat ukoll ittra ufficjali datat 29 ta' Dicembru 2015 sabiex tinforma lill-intimat kif ukoll l-Avukat Generali ta' din l-interpellazzjoni in virtu tal-artikolu 460 tal-Kap. 12 li kopja tal-ittra ufficjali qieghda tigi hawn annessa bhala dok. DC7;

Jghidu ghalhekk l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghala din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex -

1. Tiddeciedi li d-dikjarazzjoni maghmula mill-Kummissarju tal-Artijiet skond l-iskambju ta' korrispondenza annessi bhala dok. 4A sa 4D inkluzi rigwardanti l-argument tal-Kummisarju tal-Artijiet li l-artikolu 4(c) tal-Kap. 268 ma tapplikax ghall-kirjiet, u tapplika biss ghal ftehimijiet ta' encroachment, hija dikjarazzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet imsejsa fuq kunsiderazzjonijet irrilevanti u mhux appoziti u dan in vjolazzjoni tal-artikolu 469A(1) u 469A(2)(iii) tal-Kap. 12;

2. Tordna lill-Kummissarju tal-Artijiet li jirtira d-dikjarazzjonijiet tieghu skond l-ittri u emails kif jirrizultaw fl-iskambju ta' korrispondenza markati dok. 4A sa 4D inkluzi, u tordna lill-Kummissarju tal-Artijiet Ii jaccetta lis-socjeta attrici bhala applikant validu u regolari skond il-ligi taht l-Iskeda fil-Kap. 268 u senjatament l-artikolu 4(c), u taghti dawk il-provvedimenti kollha opportuni u necessarji li din il-Qorti thoss li huma idoneji fic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat inkluz l-ispejjez tal-ittra ufficjali datata 29 ta' Dicembru 2015. Illi l-konvenuti huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi ma tezisti I-ebda raguni tajba ghaliex id-decizjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet Ii ma jilqghax it-talba tas-socjeta rikorrenti ghal konverzjoni minn titolu ta' kera ghal cens ta' 25 sena ghandha tigi mhassra. Dan qed jinghad ghaliex id-decizjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet la ttiehdet b'mod ultra vires kif mifhum taht l-artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. IlIi l-esponent jecepixxi illi I-pretensjonijiet vantati mis-socjeta rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan in vista tal-fatt illi l-istess socjeta rikorrenti ma ghandiex I-ebda jedd skont il-ligi kwotata minnha, senjatament il-klawzola 4(c) tal-Iskeda annessa mal-Kapitolu 268 tal-Ligijiet ta' Malta. Din il-klawzola, kif diga gie spjegat lir-rapprezentanti tal-istess socjeta rikorrenti, hija disponibbli biss ghal persuni Ii kienu jgawdu titolu ta' encroachment fuq gabbana mibnija fuq art tal-Gvern fis-sena 1996 u mhux dawk illi ghandhom titolu ta' kera;

3. Illi ghaldaqstant jirrizulta Ii t-talba tas-socjeta rikorrent ma tinkwadrax fil-provvedimenti tal-Kap. 268 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk is-socjeta rikorrenti ma ghandha ebda dritt vestit sabiex tigi kkunsidrata eligibbli sabiex tinghata koncessjoni enfitewtika ta' 25 sena ai termini tal-klawsola 4(c) tal-Iskeda tal-Kap. 269 imsemmija. Ghalhekk, ma jistax jinghad Ii d-decizjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet ttiehdet bi ksur tal-ligi jew ghal xi ragunjijiet irrilevanti jew mhux xierqa;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u anke jekk ghal grazzja tal-argument il-klawsola 4(c) tal-iskeda annessa mal-Kap. 268 tal-Ligijiet ta' Malta tapplika wkoll ghal dawk Ii jgawdu titolu ta' kera fuq gabbana, u kienu hekk igawdu titolu ta' kera fis-sena 1996, dan il-fatt wahdu ma jfissirx illi I-Kummissarju esponent huwa kostrett illi jikkonverti kull titolu ta' kera fuq gabbana Ii kien validu fis-sena 1996 ghal wiehed ta' cens ta' 25 sena sempliciment ghaliex issir talba f'dan is-sens mill-kerrej. Dan ghaliex il-klawsola 4 tal-Iskeda msemmija tispecifika proprju Ii 'art tal-gvern tkun tista' tigi trasferita b'titolu ta' enfitewsi',

5. Illi fl-ahharnett u dejjem minghajr pregudizzju ghal dak Ii nghad, is-socjeta rikorrenti lanqas ma tista tuza l-procedura tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tigi kkunsidrata bhala applikant validu u regolari skont il-klawsola 4(c) tal-Iskeda annessa mal-Kap. 268 imsemmija. L-azzjoni tal-istharrig gudizzjarju jekk tirnexxi twassal biss ghat-thassir tal-ghemil amministrattiv u mhux biex il-Qorti tiehu decizjoni amministrattiva minflok l-awtorita kompetenti. F'dan ir-rigward ghalhekk it-tieni talba tas-socjeta rikorrent hija inammissibbli;

Ghaldaqsant, it-talbiet maghmula mis-socjeta rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-Kummissarju tal-Artijiet u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

**Ikkunsidrat**

Illi mil-provi mressqa jirrizulta nkontestat li fl-24 ta' April, 1972, is-socjeta attrici Teknika Consult Marketing Limited (precedentement Dacoutros Company Limited - kif jirrizulta minn Dok. DC2B a fol. 9 tal-process) kienet inghatat b'titolu ta' kera mill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet, sit ma' xatt il-bahar imsejjah Ta' l-Ghazzelin, f'San Pawl il-Bahar, u dan bl-iskop li tinbena gabbana (kif jirrizulta minn Dok. DC1 a fol. 5 tal-process). Din il-kirja ghadha vigenti sal-gurnata tallum.

Id-divergenza bejn il-partijiet qamet hekk kif permezz ta' ittra datata l-1 ta' Settembru, 2015, is-socjeta attrici kitbet lill-Kummissarju konvenut sabiex titlob li l-kirja tigi konvertita f'titolu ta' cens temporanju ta' 25 sena u dan taht il-premessa tal-provvediment tal-artikolu 4(c) tal-Iskeda tal-Kap. 268. Il-Kummissarju konvenut oggezzjona ghal tali talba peress li jsostni li skond il-ligi, tali permessi jinghataw biss ghal *encroachment permits* u mhux ghal titoli ta' kera.

Is-socjeta attrici qeghda tikkontesta din l-interpretazzjoni moghtija mill-Kummissarju konvenut u ssostni li ilha topera u tiggestixxi l-gabbana in kwistjoni sa mis-sena 1972, bil-licenzji u l-permessi kollha mehtiega u ghalhekk thossha aggravata bid-decizjoni tal-Kummissarju konvenut meta qal li din it-tip ta' koncessjoni tinghata biss lil min ikollu *encroachment permit* u mhux lil dawk li jkollhom titolu validu ta' kera, peress li ssostni li l-Kummissarju konvenut qieghed jiehu dik id-decizjoni fuq kunsiderazzjonijiet irrilevanti u mhux appoziti.

Il-Kummissarju konvenut da parti tieghu jishaq li t-talba tas-socjeta attrici ma tinkwadrax ruhha fid-dispost tal-artikolu 4(c) tal-Iskeda tal-Kap. 268, li japplika biss ghal gabbani b'*encroachment permits* mibnija fuq art tal-Gvern fl-1996 u mhux ghal dawk li ghandhom titolu ta' kera, u ghalhekk ma jistax jinghad li d-decizjoni tieghu ttiehdet bi ksur tal-ligi jew ghal xi ragunijiet irrilevanti jew mhux xierqa. Huwa jsostni li ma tezisti ebda raguni valida sabiex id-decizjoni tieghu tigi mhassra, peress li ma ttiehdetx b'mod *ultra vires* u konsegwentement ma tistax tintlaqa' l-ewwel talba attrici, kif lanqas ma tista' tintlaqa' t-tieni talba taghha, peress li f'ezercizzju ghat-thassir ta' decizjoni amministrattiva, l-Qorti ma tistax tiehu d-decizjoni minflok l-awtorita kompetenti.

In sostenn tal-azzjoni taghha s-socjeta attrici tesebixxi numru ta' ircevuti rapprezentanti l-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma relativi ghall-gabbana, il-permess tal-pulizjia a fol. 15 tal-process u dak tad-Dipartiment tax-Xogholijiet Pubblici a fol. 47 tal-process sabiex hija setghet tqatta' *cesspit* ghall-beneficcju tal-istess gabbana. Ghalkemm jinghad li din il-gabbana kellha d-debiti permessi tal-bini, dan mill-provi ma jirrizultax, izda jinghad ukoll li qatt ma kien hemm xi tip ta' infurzar kontra l-istess gabbana mill-Awtorità ghall-Ambjent u l-Ippjanar (ara f'dan is-sens ukoll ix-xhieda ta' Oliver Magro in rapprezentanza tal-MEPA). John Dacoutros, in rapprezentanza tas-socjeta attrici, jispjega li hass ruhu aggravat bid-decizjoni tal-Kummissarju, peress li l-kumpanija tieghu ma gietx meqjusa bhal persuni ohra li nghataw id-dritt ghal koncessjoni enfitewtika ta' 25 sena, dan meta l-kjosk operat mis-socjeta attrici ghandha kollox in regola bil-permessi kollha, inkluz dak tal-konvenut, u ghalhekk ma ghandux jigi diskriminat peress li ma ghandux e*ncroachment permit,* wara kollox jargumenta li titolu ta' kera huwa aktar b'sahhtu minn dak prekarju, bhalma huwa dak tal-e*ncroachment.* Ghalhekk qieghed jitlob li din il-Qorti tissindika l-agir u l-azzjonijiet tal-Kummissarju konvenut fil-konfront tas-socjeta attrici.

Mill-provi jirrizulta wkoll li l-hlas tal-kera dovuta lill-konvenut saret regolarment da parti tas-socjeta attrici, kif ukoll il-hlas tal-licenzja tal-kummerc tal-Pulizija u dan sas-sena 2000, sakemm il-Pulizija kienu responsabbli ghall-hrug u t-tigdid tal-istess licenzja.

Xehed Peter Mamo, fil-kariga tieghu ta' Kummissarju tal-Artijiet. Huwa jispjega illi l-art fejn jinsab mibni l-kjosk in kwistjoni, ilha mikrija lil Dacoutros Bottling Co. Ltd sa mit-18 ta' April, 1972 u dan wara li d-Dipartiment tal-Artijiet kien hareg sejha ghall-offerti ghall-kiri ta' dan is-sit u giet aggudikata lill-istess socjeta in kwistjoni. B'referenza ghall-pretensjoni tas-socjeta attrici, li l-kirja tigi konvertita f'cens temporanju ta' 25 sena a bazi tal-policy 4(c) tal-Iskeda (artikolu 3) tal-Kap. 268 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa jispjega li l-istess policy giet imfassla biex tirregola l-*mobile* kjosks li kellhom *encroachment permit,* sabiex jaghmlu l-investiment mehtieg sabiex jitrangaw u jsiru kjosks fissi u wara jinghataw titolu aktar sigur fuq il-proprjeta. Huwa jishaq li l-kliem adoperat fl-artikolu 4(c) tal-Iskeda huwa car meta jitkellem dwar **"<u>permess</u> validu mid-Dipartiment tal-Artijiet biex joperaw kjosk f'din l-istess lokalita.",** u meta l-ligi ssemmi permess dan huwa *encroachment permit* u l-ebda titolu iehor.

Il-Kummissarju tal-Artijiet jispjega illi dawk il-persuni li jkollhom titolu ta' kera fuq kjosk, li tigi aggudikata lilhom wara sejha ghall-offerti, bhall-kaz in ezami, ladarba ser ikun hemm bdil fil-kundizzjonijiet taghhom tal-kirja, jkollhom jissottomettu ruhhom ghal sejha gdida ghall-offerti, fejn jistghu jitolbu d-dritt tal-ewwel rifjut, sabiex it-titolu taghhom ikun jista' jigi konvertit f'wiehed ta' cens temporanju, u dan sabiex ikun hemm konformita mad-disposizzjonijiet tal-Kap. 268 tal-Ligijiet ta' Malta (dwar it-trasferiment ta' artijiet tal-Gvern).

In tema legali, ghandu jinghad li ghalkemm is-socjetaa attrici, fir-rikors promotur taghha ticcita l-artikolu 469A(1) u 469A(2)(iii), peress li hija ssostni li d-decizjoni tal-Kummissarju hija msejsa fuq kunsiderazzjonijiet irrilevanti u mhux appoziti, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha hija tispjega li qeghda tressaq l-azzjoni taghha fuq l-artikolu 469A subinciz (iii) u (iv) (proprjament dawn is-subincizi jinsabu taht is-subartikolu (1)(b)) li jipprovdu li hlief hekk kif provdut mod iehor bil-ligi, il-Qrati tal-gustizzja ta' kompetenza civili ghandhom gurisdizzjoni biex jistharrgu l-validita ta' xi eghmil amministrattiv jew li jiddikjaraw dak l-eghmil null, invalidu jew minghajr effett fil-kaz:

(iii) meta l-eghmil amministrattiv jikkostitwixxi abbuz tas-setgha tal-awtorita pubblika billi dan isir ghal ghanijiet mhux xierqa jew jissejjes fuq kunsiderazzjonijiet mhux rilevanti.
(iv) meta l-eghmil amministrattiv ikun imur mod iehor kontra l-ligi.

Ghalhekk dana l-agir li s-socjeta attrici qeghda tirreferi ghalih irid jikkonsisti:
- f'ghanijiet mhux xierqa,
- jew jissejjes fuq kunsiderazzjonijiet mhux rilevanti,
- jew imur mod iehor kontra l-ligi.

Huwa meqjus opportun li f'dan l-istadju ssir referenza ghall-osservazzjonijiet legali maghmula fis-sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Said International Limited vs Bank Centrali ta' Malta,** hekk kif konfermati mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar 2016, li fiha dik il-Qorti ghamlet analizi dettaljata tas-subinciz (iii) tal-inciz (1)(b) tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, meta gie osservat:

*"Skond dan is-subinciz, l-eghmil amministrattiv ikun `ultra vires'- "meta l-eghmil amministrattiv jikkostitwixxi abbuz tas-setgha ta' l-awtorita` pubblika billi dan isir ghal ghanijiet mhux xierqa jew jissejjes fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti"*

*Fil-kuntest ta' din id-dispozizzjoni, jidhol l-element ta' dak li huwa "ragonevoli" (reasonableness) u li ghandu jkun segwit mill-awtorita` pubblika meta tiddeciedi jew tezercita d-diskrezzjoni taghha.*

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

*"Tqum il-kwistjoni dwar the legal standard of reasonableness li huwa mehtieg sabiex jigi sodisfatt dak ir-rekwizit ghax, kif jikkumenta l-istess awtur, virtually all administrative decisions are rational in the sense that they are given for intelligible reasons but the question then is whether they measure up to the legal standard of reasonableness … within the bounds of legal reasonableness is the area in which the deciding authority has genuinely free discretion. If it passes those bounds, it acts ultra vires.*

*"Kien ritenut ukoll li sabiex decizjoni titqies ragonevoli jehtieg li tkun bazata fuq kriterji oggettivi ("Dingli et vs Kontrollur tad-Dwana et" – Appell – 27 ta' Marzu 2009 u "Dalli vs Sollars et" – PA/RCP – 20 ta' Ottubru 2009)*

*"Lord Greene MR fil-kawza "Associated Provincial Picture Houses Ltd. v. Wednesbury Corporation" [1948] 1 KB 223 jghid hekk –*
*"It is true that the discretion must be exercised reasonably. Now what does that mean? Lawyers familiar with the phraseology commonly used in relation to exercise of statutory discretion often use the word 'unreasonable' in a rather comprehensive sense. It has frequently been used and is frequently used as a general description of the things that must not be done. For instance, a person entrusted with a discretion must, so to speak, direct himself properly in law. He must call his own attention to the matters which he is bound to consider. He must exclude from his consideration matters which are irrelevant to what he has to consider. If he does not obey those rules, he may truly be said, and often is said, to be acting 'unreasonably.' Similarly, there may be something so absurd that no sensible person could ever dream that it lay within the power of the authority. Warrington LJ in Short v Poole Corporation [1926] Ch 66 at 90, 91 gave the example of the red-haired teacher dismissed because she had red hair. That is unreasonable in one sense. In another sense it is taking into consideration extraneous matters. It is so unreasonable that it may be described as being done in bad faith; and, in fact, all these things run into one another."*

*"Dwar irrelevant considerations Lord Esher MR fil-kawza "R. vs St. Pancras Vestry" (1890) qal hekk –*
*"they must fairly consider the application and not take into account any reason for their decision which is not a legal one. If people who have to exercise a public duty by exercising their discretion take into account matters which the courts consider not to be proper for the exercise of their discretion, then in the eye of the law they have not exercised their discretion"*

*"Skond il-Garner's Administrative Law, BL Jones & K Thompson, Tmien Edizzjoni, Butterworths, 1996 (pag.224) fid-Dritt Amministrattiv Ingliz, il-Qrati ghandhom is-setgha illi jissindakaw " … that the decision making body addressed itself to all relevant factors, and ignored irrelevant factors, in coming to its conclusions". Fl-istess waqt skond Forbes J fil-kawza "Pickwell v Camden London Borough Council" (1983), 1983 osserva li r-rwol tal-qorti mhwiex li jghidu "whether due or proper weight is given to a material consideration: the weight to be given to such a matter is for the body exercising the discretion to determine; the court will no more substitute its own view of the importance of any relevant matter than it will do so for any other matter of statutory discretion*"

Meta l-Qorti tapplika dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-Kummissarju konvenut adopera t-test tal-ligi fl-uzu tad-diskrezzjoni tieghu, fis-sens li l-artikolu 4(c) tal-Iskeda tal-Kap. 268 jirreferi ghal permess, li huwa adoperat f'dawk il-kazijiet ta' kjosks b'*encroachment permits,* u ghal ebda titolu iehor. Ghalkemm hadd ma kkontesta li s-socjeta attrici ghandha titolu validu ta' kera, u li ghandha l-licenzja

kummercjali sabiex topera l-istess kjosk, dawn mhumiex il-kriterji mehtiega sabiex is-socjeta attrici tkun eligibbli ghat-trasferiment b'titolu ta' enfitewsi temporanjja kif stipulat taht l-imsemmi artikolu tal-ligi.

In kwantu s-socjeta attrici tilmenta li l-agir tal-Kummissarju konvenut, imur kontra l-istess ligi, a tenur tas-subinciz (iv) tal-inciz (1)(b) tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu jinghad li minn qari ta' l-artikolu mertu tal-kaz li jipprovdi:

*"Art tal-Gvern tkun tista' tigi ttrasferita b'titolu ta' enfitewsi -*
*(c) jekk tikkonsisti f'art li tigi moghtija ghal hamsa u ghoxrin (25) sena <u>ghall-bini ta' kjosks</u> skond pjanti approvati mill-Awtorita tal-Ippjanar, lil dawk il-persuni li fil-1996 kienu <u>fil-pussess ta' permess validu mid-Dipartiment tal-Artijiet biex joperaw kjosk f'din l-istess lokalita</u>;"*

Din il-Qorti tqis li ladarba l-art moghtija b'cens "*<u>ghall-bini ta' kjosks</u>",* li kellhom "*<u>permess validu mid-Dipartiment tal-Artijiet biex joperaw kjosk f'din l-istess lokalità"</u>* taghti li wiehed x'jifhem li tabilhaqq dan jirreferi ghal kjosks temporanji jew ta' natura mobbli li bis-sahha ta' dan il-provvediment kienu ser jinghataw l-art b'cens sabiex ikunu jistghu jinbnew (dejjem soggett ghall-hrug tal-permess tal-Awtorita kompetenti). Dan jorbot sewwa sew mal-ispjegazzjoni moghtija mill-Kummissarju konvenut, li in kontro-ezami spjega, li l-Gvern b'din il-*policy* kien qieghed iheggeg lil dawn is-sidien ta' kjosks mobbli sabiex jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom u jaghmlu investiment sostanzjali, billi jinghataw titolu ta' cens fuq l-art.

Fin-nota taghha s-socjeta attrici tikkontendi wkoll li fil-ligijiet ta' Malta, ftit huma l-kazijiet fejn issir distinzjoni bejn kjosks u kjosks fissi. Fil-fehma tal-Qorti mhumiex meqjusa rilevanti regolamenti ohra fil-qasam tat-turizmu li jirreferu ghal gabbani jew kjosks, peress li dawn ma kenux u ma kellhomx ikunu l-bazi li fuqhom il-konvenut kellu jsejjes id-decizjoni tieghu.

Inoltre kif spjegat mill-konvenut, l-uniku permess li huwa johrog huwa dak ta' *encroachment permit* u ebda permess iehor. Ghalhekk dan il-fatt, fih innifsu ma jhalli ebda dubju dwar dak li l-ligi qeghda tirreferi ghalih. Permess validu ma jistax jitqies ekwiparabbli ma' kirja kif tippretendi s-socjeta attrici.

Isegwi li l-Kummissarju konvenut mexa fedelment mat-test tal-ligi meta rrifjuta l-applikazzjoni tas-socjeta attrici peress li l-artikolu in ezami kien meqjus applikabbli fil-kaz ta' *encroachment permits* u ma jirrizultax li huwa applikabbli ghal dak b'titolu ta' kera. Isegwi li d-decizjoni tal-Kummissarju kienet ragonevoli, in kwantu bbazata fuq ghan xieraq, fuq kunsiderazzjonijiet rilevanti, kif ukoll skont l-istess ligi.

Lanqas ma tressqu provi li kien hemm haddiehor fl-istess sitwazzjoni tas-socjeta attrici b'titolu ta' kera ta' kjosk li gie konvertit f'wiehed ta' cens temporanju, li jista' jixhed xi tip ta' diskriminazzjoni, kif jittanta jghid ir-rapprezentant tas-socjeta attrici. Il-fatt li seta' kien hemm min kellu *encroachment permit* u nghata titolu ta' cens temporanju ma jistax jittiehed bhala ezempju ta' diskriminazzjoni, peress li t-titoli ta' detenzjoni tal-art tal-Gvern huma differenti. Fuq dan il-punt, issir referenza ghal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-9 ta' Marzu, 2007 fl-ismijiet **Lawrence Borg noe vs Gvernatur tal-Bank Centrali ta' Malta:**

*"biex ikun hemm diskriminazzjoni wiehed irid iqabbel "like with like", u meta s-sitwazzjoni tal-kumpaniji involuti tkun differenti, wiehed ma jistax jissottometti li trattament differenti huwa diskriminatorju."*

Meqjus l-assjem tal-provi, din il-Qorti ma ssib xejn censurabbli fl-uzu tad-diskrezzjoni tal-Kummissarju sabiex wasal ghad-decizjoni tieghu, li hija purament ibbazata fuq il-provvediment tal-ligi. Isegwi li l-eccezzjonijet tal-konvenut jirrizultaw misthoqqa in kwantu l-Kummissarju m'agixxiex *ultra vires* u lanqas jista' jinghad li huwa agixxa kontra l-ligi jew adirittura interpreta l-ligi hazin a skapitu jew bi pregudizzju tas-socjetà attrici. Tabilhaqq, it-talba attrici li minn titolu ta' kera, tinghata koncessjoni enfitewtika ta' 25 sena ma tinkwadrax ruhha fil-provvedimenti tal-artikolu 4(c) tal-Iskeda ta' Kap. 268 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghalhekk l-ewwel talba tas-socjeta attrici ma tistax tintlaqa' u ser tigi michuda.

B'referenza ghat-tieni talba tas-socjeta attrici fejn hija titlob li din il-Qorti tordna lill-Kummissarju konvenut sabiex jirtira d-decizjoni tieghu u li minflok jaccetta lis-socjeta attrici bhala applikant validu ai termini tal-artikolu 4(c) fl-Iskeda tal-Kap. 268, ghandu jigi puntwalizzat li, kif gustament jecepixxi l-konvenut, l-istess talba hija inammissibbli. Meta l-Qorti tkun qeghda tistharreg eghmil amministrattiv, il-kompitu taghha huwa li tara jekk id-diskrezzjoni tal-konvenut gietx ezercitata tajjeb u mhux li

tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-konvenut bid-decizjoni taghha. Jekk lill-Qorti jirrizultalha li ttiehdet decizjoni li saret kontra dak li jipprovdi l-artikolu 469A, hija tista' tordna t-thassir tal-istess decizjoni, izda f'dak il-kaz, il-kwistjoni ghandha terga tmur lura quddiem l-awtorita kompetenti sabiex tittiehed decizjoni skond il-ligi. L-evalwazzjoni tal-applikazzjoni ghandha ssir mill-organu governattiv jew awtorita kompetenti, peress li l-Qorti m'ghandiex il-mansjoni li tevalwa hi stess l-applikazzjoni u tiddeciedi fuqha, dak il-kompitu amministrattiv ma jispettax lilha.

Fil-fatt il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-11 ta` Mejju 2010 fil-kawza fl-ismijiet **Reginald Fava pro et noe vs Supretendent tas-Sahha Pubblika noe et** kienet tassew cara fuq dan il-punt meta qalet:

*"F'kaz li l-qrati ordinarji jigu mitluba jistharrgu ghemil amministrattiv, il-kompetenza taghhom hi limitata biex tordna li tittiehed decizjoni jew biex thassar dik l-istess decizjoni, pero ma jaslu qatt biex huma stess jiehdu d-decizjoni flok l-awtorita` kompetenti. Jekk ligi tvesti diskrezzjoni f'xi awtorita, hija dik l-awtorita li trid tuza dik id-diskrezzjoni u tiehu d-decizjoni; jekk id-decizjoni li tittiehed tigi mhassra, il-kwistjoni tigi rimessa mill-gdid lill-awtorita biex dik tiehu d-decizjoni taghha kif suppost u fit-terminu tal-kunsiderazzjonijiet kollha rilevanti. Jekk l-awtorita ma tiehux decizjoni tista' tigi mgieghla taghmel dan, u jista' jigi indikat lilha li r-ragunijiet ghaliex kienet qed tittituba milli tiehu decizjoni ma kienux relevanti; pero finalment hija dik l-awtorita li trid tiehu d-decizjoni mhux il-Qorti. Hekk fil-kawza '**Grech vs Ministru tax-Xoghlijiet et**' deciza minn din il-Qorti (diversament komposta) fid-29 ta' Jannar 1996 intqal illi:*

*"... il-Qrati fil-funzjoni taghhom ta' judicial review tal-operat tal-Ezekuttiv ghandhom iva d-dritt li jiddeciedu li att partikolari tal-Ezekuttiv ikun null u bla effett izda m'ghandhom qatt id-dritt li jissostitwixxu d-diskrezzjoni rizervata lill-Ezekuttiv b'dik taghhom."*

*Hekk ukoll fil-kaz aktar ricenti '**Borda vs Ellul Micallef**' deciza minn din il-Qorti fid-29 ta' Mejju 2009 gie osservat li, filwaqt li dawn il-qrati jistghu jissindikaw l-operat ta' kwalsiasi tribunal amministrattiv jew organu iehor b'poteri gudizzjarji jew kwazi-gudizzjarji, u li l-awtorita` li hija moghnija b'diskrezzjoni tista' tigi ordnata tezercita dik id-diskrezzjoni f'kaz li tkun naqset li taghmel dan, l-istess awtorita ma tistax tigi dettata x'ghandha tiddeciedi jew li twettaqha b'xi mod partikolari (ara wkoll Borg noe vs Gvernatur tal-Bank Centrali ta' Malta, deciza minn din il-Qorti fid-9 ta' Marzu 2007)."*

Fuq l-iskorta tal-imsemmi insenjament, anke it-tieni talba attrici ma tirrizultax misthoqqa u ma tistax tintlaqa'.

**Decide**

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-Kummissarju konvenut, tichad it-talbiet tas-socjeta attrici. Bl-ispejjez ghas-socjeta attrici.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur