MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

25 ta' April, 2023

Rikors Numru 96/2022

Peter Paul Spiteri u martu Rita Spiteri għal kull interess li jista' jkollha

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-konjugi Spiteri ippreżentat fl-24 ta' Ottubru, 2022, li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

A. Fatti

Illi r-rikorrenti Peter Paul Spiteri huwa liċenzjat bħala street hawker of non-food and non-beverage items, liċenzja annessa u mmarkata bħala ***Dokument A****;*

Illi r-rikorrenti ilu għal dawn l-aħħar snin jiġestixxi negozju ta' watersports fil-Bajja ta' San Tumas fil-Limiti ta' Marsascala;

Illi permezz ta' applikazzjoni bir-riferenza 111340, annessa u mmarkata bħala ***Dokument B****, ir-rikorrenti talab li jingħatalu encroachment permit għall-perjodu minn Mejju sa Settembru ta' kull sena sabiex ikun jista' jiġġestixxi aħjar in-negozju tiegħu;*

Illi l-ħtieġa li jingħatalu encroachment permit saret aktar impellenti minħabba n-nuqqas ta' parkeġġ fiż-żona fejn jiġġestixxi n-negozju tiegħu, fejn ir-rikorrenti spiss ma jkunx jista' jħott u jgħabbi l-equipment tiegħu;

Illi hemm raġunijiet oħra għal ħtieġa ta' dan l-encroachment permit, fosthom minħabba raġunijiet ta' saħħa u sigurta' tal-klijenti tiegħu u biex tinżamm rescue boat, u wkoll għax

jeħtieġ li jkollu l-equipment f'post safe u adegwat fejn jiġġestixxi l-attivita' ekonomika tiegħu;

Illi t-talba għal ħruġ ta' encorachment permit ġiet rifjutata mill-Awtorita' ta' l-Artijiet intimata ("l-Awtorita") permezz ta' ittra datata 11 t'Ottubru 2022 ("id-Deċiżjoni"), annessa u mmarkata bħala **Dokument C**, *fejn l-Awtorita' tat is-segwenti raġunijiet, liema raġunijiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jiġi muri waqt dawn il-proċeduri:*

> *"The encroachment concession is being requested to accomodate a commercial activity. An encroachment concession, being a form of direct disposal of public property , can only be granted directly, without a competitive bidding process, where it is obvious that the area being requested has a direct correlation to an already existing commercial establishment or activity. The proposed commercial activity proposes the exclusive use of this site through a concession which is granted without th element of fair and open competitive process. This would run counter to the spirit of Artice 31 of the Government Lands Act Cap. 573";*

B. *Raġunijiet tat-talbiet*

Illi r-rikorrenti ħassew ruħhom aggravati minn din id-deċiżjoni tal-Awtorità ta' l-Artijiet, u qiegħdin jagħmlu użu minn dan l-appell sabiex iressqu l-oġġezzjonijiet tagħhom, filwaqt li jispjegaw lil dan it-Tribunal x'kien li ta lok għal din il-proċedura;

1. ***Hu fatt stabbilit li r-rikorrenti ilhom snin jiġġestixxu attivita' ekonomika fejn intalab il-ħruġ tal-encroachment permit***

Illi r-rikorrenti ilu snin jiġġestixxi l-attivita ekonomika tiegħu ta' watersports operator mill-Bajja ta' San Tumas, Marsaskala, liema attivita imexxiha minn ġo truck sabiex ikun jista' jagħti dan is-servizz;

Illi r-rikorrenti għandu wkoll il-permessi kummerċjali, annessi u mmarkati bħala **Dokument D**, *sabiex jikri disa' kayaks, li jkunu stivati fit-truck, tlett jet skis, żewġ paddle boats u żewġ dgħajjes;*

Illi r-rikorrenti għandu wkoll il-permessi neċessarji għall-irmiġġi, kopja tal-permessi annessa u mmarkata bħala **Dokument E**, *hu reġistrat mad-Dipartiment tal-VAT, ċertifikat anness u mmarkat bħala* **Dokument F,** *huwa self-employed, ċertifikat anness u mmarkat bħala* **Dokument G**, *huwa kompetenti fil-mestier tiegħu tant li ġie maħruġ lilu certificate of competency, anness u mmarkat bħala* **Dokument H**, *u għandu fil-pussess tiegħu Water Sports Operators Licence, annessa u mmarkata bħala* **Dokument I**;

Illi r-rikorrenti, kif spjega fl-email tiegħu datata 3 ta' Lulju 2022 lis-sindku ta' Marsascala, annessa u mmarkata bħala **Dokument J**:

> *"It-truck nipparkjah fl-area ta' ħdejn is-slipway prinċipali (google maps tal-post eżatt mehemuża) sabiex inkun nista' nniżżel dawn l-inġenji msemmija mingħajr ma ntellef lill ħadd. Kif tista' tara mill-mappa dan huwa l-unika post fejn nista' nipparkja l-van u naqdi lill-klijenti tiegħi b'mod effiċjenti.*
>
> *Ċert li l-Kunsill Lokali tal-lokalita tagħna jifhem li dan in-negozju minbarra li qed iħaddem lin-nies, qed jagħmel il-parti tiegħu sabiex iqajjem il-kummerċ fil-lokalita tagħna u jressaq iżjed turisti lejn in-naħat tagħna.*

Għaldaqstant, qed nitlob lill-Kunsill sabiex jagħtini permess temporanju għall-parkeġġ fiss fil-post immarkat, sakemm isir il-proċess ta' encroachment sabiex ikolli permess għal post fiss minn Mejju sa Settembru ta' kull sena";

Illi s-sindku tal-Kunsill Lokali ta' Marsascala, permezz ta' email datata 3 ta' Lulju 2022, annessa wkoll fit-trail ta' emails tal-istess Dokument E, informa lir-rikorrenti li "...il-Kunsill ma jsib l-ebda oġġezzjoni li inti topera negozju ta' water sports hekk kif spjegat minn naħa tiegħek għat-tlett xhur tas-sajf.";

2. ***Ir-rikorrenti jissodisfa l-kriterji kollha stipulati minn artiklu 31 tal-Kap 573 sabiex jingħata encroachment permit***

Illi artikli 31(g)(H) jistipola s-segwenti:

"(H) Encroachment:

(i) Awtorità kompetenti tista' tħalli persuna jokkupa art tal-Gvern b'encroachment għall-użu temporanju u speċifiku.

(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 mġarrba minn dik il-persuna minħabba l-fatt li jkun ġie mitmum l-encroachment;

(iii) L-okkupazzjoni b'encroachment jista' jsir bi ħlas jew b'xejn, b'dana li f'kull każ l-encroachment ma jagħti l-ebda titolu lill-okkupant fuq dik l-art.

(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 ġiet ħallset żejda lill-awtorità kompetenti minħabba li ma tkunx okkupat l-art għaż-żmien kollu speċifikat fl-encroachment."

Illi qari akkurat ta' dan l-artiklu jikkonferma li r-rikorrenti jissodisfa l-kriterji kollha sabiex jingħata encroachment permit, ċioe' t-temporanjeta' tal-użu u l-użu speċifiku, liema żewġ kriterji huma kumulattivi u jintlaħqu mir-rikorrenti:

i) *<u>It-temporanjeta' tal-użu</u>*
L-attivita ekonomika tar-rikorrenti hija waħda staġjonali tant li r-rikorrenti talab l-encroachment minn Mejju sa Settembru ta' kull sena. Dan hu rifless fit-talba li għamel ir-rikorrenti.

ii) *<u>L-użu speċifiku</u>*

L-użu speċifiku huwa sabiex tiġi ġestita attivita ekonomika ta' water sports, liema attivita ekonomika r-rikorrenti għandu l-permessi kollha neċessarji sabiex jiġġestixxi. Ir-rikorrenti għandu liċenzja ta' hawker u għandu bżonn dan l-encroachment sabiex ikun jista' jipparkja t-trakk fl-istess spazju, liema spazju iservi ta' focal point identifikattiv sabiex isibuh il-klijenti. Oltre dan, dan l-ispazju fejn intalab il-ħruġ tal-encroachment hu l-aktar wieħed viċin l-irmiġġi tal-jet skis, żewġ paddle boats u żewġ dgħajjes li bihom jopera s-servizz tiegħu, u kif indikat mir-ritratti esebiti, dan l-ispazju rikjest għall-encroachment hu l-aktar wieħed safe għall-klijenti tan-negozju;

3) Id-Deċiżjoni tal-Awtorita' hija waħda erronja, inġusta, diskriminatorja, unfair u tikkawża preġudizzju u danni lir-rikorrenti

Illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' hija waħda skorretta, mhux meħuda fuq il-fatti tal-każ odjern u mhux meħuda abbażi ta' dak li titlob il-liġi;

Illi d-deċiżjoni stess tirrikonoxxi u tammetti li biex jingħata encroachment permit irid ikun hemm "a direct correlation to an already existing commercial establishment or activity":

Illi kif diġa' ġie muri, mhux biss teżisiti din il-correlation, imma ilha teżisti, din "where it is obvious that the area being requested has a direct correlation to an already existing commercial establishment or activity", stante li r-rikorrenti:

a) *Għandu l-permessi kollha neċessarji sabiex jiġġesitixxi l-attivita' ekonomika tiegħu;*
b) *L-attivita ekonomika hija waħda kummerċjali;*
c) *L-attivita tiegħu hi waħda temporanja u staġjonali għax-xhur tas-sajf;*
d) *L-użu hu wieħed speċifiku – water sports operator*
e) *It-truck minn fejn jiġġestixxi l-attivita' tiegħu ikun ipparkjat f'parkeġġ pubbliku viċin kemm jista' l-attivita tiegħu stante li l-jet skis, żewġ paddle boats u żewġ dgħajjes li bihom jopera s-servizz tiegħu huma marbuta mal-bagi l-iktar viċin it-trakk u l-iskall u liema jet skis, żewġ paddle boats u żewġ dgħajjes għandhom il-mooring permits;*

Illi hu altru milli "obvious" li r-rikorrenti jiġġestixxi attivita' ekonomika kif irid artiklu 31 (g) (H). Illi l-kelma "obvious" turi li "on the face of the record" (prima facie) teżisti tali attivita' u din l-attivita' ġie ppruvat li teżisti u li ilha teżisti;

Illi għalhekk hemm direct correlation bejn l-attivita' ekonomika tar-rikorrent u l-encroachment permit li qed jitlob li jinħariġlu;

Illi d-Deċiżjoni tal-Awtorita' tkompli tgħid li "The proposed commercial activity proposes the exclusive use of this site through a concession which is granted without the element of a fair and open competitive process. This would run counter to the spirit of Article 31 of the Government Lands Act";

Illi b'kull dovut rispett, fl-ewwel sentenza tad-deċiżjoni jingħad li għandu jkun hemm "direct correlation" – li l-Awtorita' taf li hemm u li din tikkonforma mal-artiklu 31 (g) (H) - u fl-istess nifs, fit-tieni sentenza tad-Deċiżjoni, l-Awtorita' terġa' lura minn dak stipulat minn l-ewwel sentenza u tgħid li l-encroachment permit ma jistax jingħata għax ma hemmx "fair and open competitive process";

Illi b'kull dovut rispett, la darba l-applikant jissodisfa l-kriterji tal-artiklu 31(g)(H), dan għandu jingħata l-encroachment permit. L-applikant ma talabx kirja jew ċens, li wieħed jifhem li jrid isir disposal by tender, imma talab permess prekarju li jista' jittieħed lura mill-Awtorita' meta trid!;

Kieku l-leġislatur ried li jkun hemm "fair and open competitive process", kieku kien imessu jneħħi t-tip ta' disposal bl-encroachment;

Illi wieħed qed jifhem sew li d-diversi encroachment permits li jinħarġu għal tables and chairs u beach concessions ħarġu b' "fair and open competitive process"?;

Illi hija l-fehma tar-rikorrenti li qed jiġi diskriminat meta jinħarġu mijiet ta' encroachment permits għall-attivitajiet simili fuq ix-xtajta u lilu ma nħariġlux meta jissodisfa l-kriterji tal-liġi, tenut kont ukoll li l-encroachment permit li talab hu tal-volum modest ta' erba' metri bi ħdax il-metru;

Illi minkejja li r-rikorrenti jissodisfa l-kriterji kollha ta' artiklu 31 (g) (H), it-talba tiegħu xorta ġiet rifjutata, għaldaqstant ir-rikorrenti ħassu ppreġudikat bid-deċiżjoni li ser tikkaġunalu danni, liema deċiżjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, liema deċiżjoni hija waħda erronja u għalhekk hija unfair, diskriminatorja u nġusta fil-konfront tar-rikorrenti;

Illi r-rifjut tal-ħruġ ta' encroachment permit jilledi l-legitimate expectations tar-rikorrenti li ilu snin jopera mill-istess post u wkoll li d-deċiżjoni tal-Awtorita' tmur kontra l-prinċipji ta' reasonableness, la darba r-rikorrenti jissodisfa l-kriterji tal-liġi sabiex jinħariġlu l-encorachment permit:

Illi għalhekk kellu jsir dan l-appell mid-deċiżjoni tal-Awtorita tal-11 t'Ottubru 2022;

C. Talbiet

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin umilment jitolbu lil dan ir-Rispettabbli Tribunal jogħġbu:

i) ***Jiddikjara*** *li r-rikorrenti jissodisfaw il-kriterji stabbiliti minn artiklu 31 (g)(H) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta għall-ħruġ tal-encroachment permit;*

ii) ***Jirrevedi*** *d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet tal-11 t'Ottubru 2022 u* ***Jiddikjara*** *li l-ittra tagħha tal-ħdax (11) t'Ottubru 2022 ma hijiex valida stante li tali deċiżjoni hija żbaljata fil-fatt u fid-dritt, abbużiva, inġusta, diskriminatorja u għalhekk mhux mistħoqqa, stante li r-rikorrenti jissodisfaw il-kriterji ta' l-artiklu 31 (g)(H) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*

iii) ***Iħassar****,* ***Jirrevoka*** *u* ***Jannulla*** *d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-ħdax (11) t'Ottubru 2022; u*

iv) *Konsegwentement,* ***Jordna*** *lill-Awtorita' tal-Artijiet sabiex toħroġ Deċiżjoni li tagħti annwalment encroachment permit lir-rikorrenti għall-perjodi minn Mejju sa Settembru.*

Ra r-risposta tal-Awtorita` intimata ppreżentata fit-8 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Appell intavolat minn Peter Paul Spiteri (KI0273069m) quddiem dan l-Onorabbli Tribunal*

2. *Illi r-rikorrent permezz ta' applikazzjoni , bin-numru ta' referenza GLA12/2022/1139 talab lill-Awtorita' intimata biex:-*
   ' REQUEST FOR ENCROACHMENT FROM MAY TO SEPTEMBER FOR WATER

   SPORT OPERATIONS AT IL- BAJJA TA' SAN TUMAS'

3. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet, permezz ta' ittra datata ħdax (11) ta' Ottubru, 2022 kienet ċaħdet din l-applikazzjoni minħabba s-segwenti raġunijiet*
   ' The encroachment concession is being requested to accommodate a commercial activity. An encroachment concession, being a form of direct disposal of public

property, can only be granted directly, without a competitive bidding process, where it is obvious that the area being requested has a direct correlation to an already existing commercial establishment or activity. The proposed commercial activity proposes the exclusive use of this site through a concession which is granted without the element of a fair and open competitive process. This would run counter to the spirit of Article 31 of the Government Lands Act Cap. 573.

4. *Illi l-applikant ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u interpona dan l-appell*

5. *Illi l-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*

   I. *Illi t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma fis-sustanza liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*

   II. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tat raġunijiet ċari ħafna il-għala din l-applikazzjoni kienet qed tiġi miċħuda*

   III. *Rigward l-ewwel aggravju soleċitat mir-rikorrenti – illi l-punt tal-Awtorita' mhuwiex jekk ir-rikorrent għandux jew le attivita' kummerċjali , iżda l-Awtorita' qed tissoleċita l-punt li encroachment permit ma jista qatt jiġi rikjest sabiex jakkomoda attivita' kummerċjali sħiħa, minflok issir sejħa bl-offerti. Titolu ta' encorachment skont il-liġi jinħareġ bla sejħa għal-offerti u għalhekk fil-każ de quo , l-Awtorita' tkun qed toħloq kompetizzjoni inġusta li kieku jkollha tikkunsidra li l-art mertu tal-kawża odjerna tgħaddi b'encroachment minflok toħroġ sejħa bl-offerti. Illi inoltre bir-rispett kollu , l-Awtorita' ma tafx għal liema kriterji imposti f'Artikolu 31 tal-Kap 573 qed jirreferi għalihom ir-rikorrent , li skont hu jikkwalifika taħthom u dan għax Artikol 31 (H) ma jistabillixix kriterji speċifiki għajr għat-temporanjeta' u l-użu speċifiku u jħalli d-deċiżjoni ta' encroachment permit purament f'idejn l-Awtorita'*

   IV. *Illi għalhekk stante li mingħajr ebda sejħa għall-offerta' , l-Awtorita' għandha il-poter assolut jekk tiddisponix art b'encroachment jew le*

   V. *Illi fil-każ de quo, l-Awtorita' aġixxiet ta' bonus pater familias, meta irrifjutat l-encroachment , għax skont l-istess Awtorita' intimata , dik l-applikazzjoni tirrikjedi sejħa b'offerti saiex kulħadd ikollu level playing field*

   VI. *Illi rigward it-tieni aggravju fejn l-applikant qed jittanta' jiġġustifika li ser jaġġmel xi użu temporanju mill-art stante li l-attivita tiegħu tirralata meta t-temp ikun sabiħ sminħabba li si tratta ta' water sports, lanqas dan l-aggravu ma jissusti u dan għaliex fit-temperaturi ta' Malta, water sports jista jiġi ġestiti f'ħafna jiem tas-sena u fit-tieni lok il-fatt li negozju jopera għal staġun jew staġuni ma jfissirx li dan l-istess negozju ma jkollux strutturi stabiliti b'mod permanenti għal dawk ix-xhur li fih jopera. Ir-rikorrenti qed ifixkel id-definizzjoni ta' temporanjeta' mal-istaġjonalita'. Artiklu 31 jirrikjedi li l-encroachment period ikollu użu temporanju u speċifiku, u għalhekk purche li hawn non si tratta ta' użu temporanju , l-Awtorita' tħoss li qas għandha tidħol fil-mertu tal-użu speċifiku u dan għax dan il-punt ġie diġa indirizzat fl-aggravji preċedenti*

VII. *Illi in fine, jiġi enfasiżżat li encroachment qatt m'għandu jintuża sabiex jipprova jostakola xi kompetzzjoni ġusta meta tiġi biex tintuża l-art għall-attivitajiet kummerċjali*

VIII. *Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorita' intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna*

IX. *Illi fir-rigward fejn ir-rikorrent qed jgħid li id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata hija diskriminatorja, l-Awtorita' intimata tagħmel referenza għas-sentenza 'Joseph Refalo Vs L-Awtorita` tal-Artijiet'*[1]*, li fiha dan l-Onorabbli Tribunal qal ' illi dan it-Tribunal mhux ħa jidħol iktar minn hekk fi kwistjoni ta' diskriminazzjoni, anke għaliex huwa m'għandux il-kompetenza li jagħmel dan, stante li tali materja hija riservata għal qrati oħra. Madankollu huwa impellenti li l-Awtorita` intimata ma tħallix din il-konfużjoni tirrenja għaliex altrimenti ċ-ċittadin bir-raġun iħoss li qiegħed jiġi diskriminat. Illi għalhekk dan mhuwiex il-forum fejn jiġu trattat materji ta' diskriminazzjoni'*

X. *Illi, anke f'każijeit ta' tables and chairs, dan it-Tribunal kien enfasizza fuq il-fatt li l-operaturi ta' negozji m'għandhom l-ebda dritt sagrosant fuq encroachment, fosthom Anthony Vella Vs L-Awtorita` tal-Artijiet*[2]*:*

Illi kif diġa ingħad f'sentenzi oħra ta' dan it-Tribunal, l-operaturi tan-negozji jridu jifhmu illi m'għandhom l-ebda dritt sagrosant illi għaliex għandhom stabbiliment neċessarjament l-Awtorita` intimata trid takkomodahom u tirduppjalhom is-seating capacity bil-konċessjonijiet fuq art pubblika. L-art pubblika hija art li għandha titgawda minn kulħadd u jekk fil-passat ingħataw ċerti konċessjonijiet ma jfissirx illi l-Awtorita` preżenti ma tistgħax tirrevedi policies biex taqdi aħjar il-funzjonijiet tagħha, fost oħrajn li tamministra bl-aħjar mod possibbli l-art pubblika. Dan dejjem sakemm din il-funzjoni teżerċitaha b'mod ġust u raġjonevoli

XI. *Illi inoltre huwa fl-obbligu tal-Awtorita' tal-Artijiet li tamministra l-art bl-aħjar mod possibli f'isem l-interessi tal-poplu Malti u Għawdxi u allura għandha kull dritt li ma taċċetax applikazzjonijiet, speċjalment meta tara elementi ta' kompetizzjoni inġusta*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal , u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni GLA12/2022/1139.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza.

---

[1] Rikors Numru 104/2019 , 15 ta' Ġunju 2020, Maġistrat Charmaine Galea

[2] TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA 3 ta' Frar 2020 Rikors Numru 62/2019 Anthony Vella Vs L-Awtorita` tal-Artijiet

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 11 ta' Ottubru, 2022, li permezz tagħha ġew mgħarrfa illi l-applikazzjoni tagħhom għal permess ta' *encroachment* fil-Bajja ta' San Tumas kienet qed tiġi rifjutata għas-segwenti raġunijiet, u ċioe`:

The encroachment concession is being requested to accommodate a commercial activity. An encroachment concession, being a form of direct disposal of public property, can only be granted directly, without a competitive bidding process, where it is obvious that the area being requested has a direct correlation to an already existing commercial establishment or activity. The proposed commercial activity proposes the exclusive use of this site through a concession which is granted without the element of a fair and open competitive process. This would run counter to the spirit of Article 31 of the Government Lands Act Cap. 573

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jiġġestixxu attivita' ta' *watersports* fil-Bajja ta' San Tumas u jixtiequ li jiġu allokati post fiss fejn ikunu jistgħu jipparkjaw trakk sabiex ikunu jistgħu jniżżlu u jtellgħu l-opri tal-baħar li jkun qrib il-kosta. Illi ġie ppruvat ukoll illi r-rikorrenti diġa' operaw għal żewġ staġuni l-attivita` ta' *watersports* pero` jsibu inkonvenjent peress li l-post fejn jixtiequ li jiġi allokat lilhom mhux dejjem isibuh vakanti u għalhekk ikollhom iħottu l-opri tagħhom f'postijiet oħra. Illi r-rikorrent kiseb l-approvazzjoni tal-Kunsill Lokali ta' Marsaskala sabiex jingħata permess temporanju għal parkeġġ fiss għat-tliet xhur tas-sajf.[3]

Ir-rikorrent xehed illi huwa għandu l-permessi kollha neċessarji biex jopera attivita` ta' inġenji tal-baħar bħal *jet skis, kayaks, paddle boats* u *self drive boats* u għandu wkoll *moorings* eżattament fejn applika għall-permess ta' *encroachment*. Spjega li minħabba kwistjoni ta' sigurta` ma jistax ikun 'il bogħod minn fejn tkun qed isseħħ l-attivita`. Jispjega li fix-xhur tas-sajf isib problema biex jipparkja eżatt fejn il-*mooring* peress li meta jżarma fl-għaxija jistgħu jipparkjaw terzi u jħallu l-karozza tagħhom għal tlett ijiem u jitilqu bid-dgħajsa. Jispjega wkoll li meta opra tal-baħar li huwa jikri tkun dieħla lura lejn ix-xatt, huma jridu jagħtuh id-direzzjoni fejn irid jidħol. Spjega li fejn qiegħed jitlob il-permess tal-*encroachment* bħalissa hemm karru kollu sadid. Jispjega li fuq il-post hemm ukoll żewġ (2) containers li ilhom fuq il-post għal dawn l-aħħar għoxrin sena b'mod illegali u wkoll hemm ħafna dgħajjes u karrijiet mingħajr numru mitluqin fl-istess żona. Ix-xhud semma wkoll diversi żoni oħra li fihom hemm strutturi maġenb jew fuq ix-xatt pero` ma kienx jaf jekk għandhomx permess mill-Awtorita` intimata jew le.

[3] Dokument J a fol. 52

Keiron Ellul, *case officer* mal-Awtorita` intimata, spjega illi hemm direzzjoni mill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorita` illi ma jingħatawx *encroachment permits* għal kjosks jew *hawkers* jekk ma jkunx hemm *masterplan* tal-*area* kollha. Xehed illi sal-lum il-ġurnata ma hemmx *masterplan* fl-*area* in kwistjoni. Huwa wieġeb illi l-għan li għalih intalab il-permess ta' *encroachment* kien relatat mal-attivita` kummerċjali li jiġġestixxi r-rikorrent. Ix-xhud spjega li fl-*area* in kwistjoni m'hemm ebda permessi ta' *encroachment* oħra ħlief ħafna iktar 'il bogħod lejn fejn hemm ristorant u dan kif muri fuq pjanta esebita a fol. 147. Spjega li kull meta ġiet sottomessa applikazzjoni għal *concession* għal *water sports* f'dawn l-aħħar snin dejjem ġiet rifjutata ħlief għal każ wieħed ġewwa Marsalforn, f'liema każ diġa' kien hemm permess ta' *encroachment* antik u ried iżid il-*watersports*, u dan kif jirriżulta minn dokument esebit a fol. 153.

Robert Noel Vella, Kap Eżekuttiv tal-Awtorita` intimata, spjega illi minn sentejn ilu 'l hawn it-tip ta' konċessjonijiet bħal dawk rikjesti mir-rikorrenti qed jingħataw biss b'*tender* jew *auction* u dana għaliex li kieku l-art jagħtuha lill-ewwel wieħed li jitlobha jkunu qed imorru kontra l-ispirtu tal-liġi li titlob li jkun hemm proċess kompetittiv. Spjega li l-kompetizzjoni tieqaf biss meta wieħed għandu żona li tista' tintuża minn attivita` kummerċjali diġa` eżistenti, tipo ristorant li għandu żona adjaċenti għall-istabbiliment tiegħu u allura jingħata dik iż-żona b'*encroachment*. Mistoqsi mit-Tribunal jekk hemmx xi ħsieb ta' xi *masterplan* ix-xhud wieġeb li le.

Il-Perit Etienne Fenech xehed illi kien inkarigat mir-rikorrent biex japplikalu għal *encroachment* fiż-żona in kwistjoni peress li kien jiġġestixxi attivita` kummerċjali ta' *water sports*. Spjega li apparti *ż*-żona li ġiet identifikata fl-applikazzjoni sottomessa mal-Awtorita` intimata, u murija bl-aħmar fuq il-pjanta Dokument EF3 a fol. 163, huwa identifika żona oħra fuq in-naħa opposta u dan kif jidher immarkat bl-aħdar fuq l-istess pjanta. Spjega li tenut kont tal-attivita` ġestita mir-rikorrent, huwa neċessarju li jkun hemm is-sorveljanza ta' dak li jkun qed isir fuq il-baħar u anke f'każ ta' emerġenza, ir-*rescue boat* trid tkun *within reach* tax-xatt.

Alan Cassar, *surveyor* indipendenti biex jiċċertifika opri tal-baħar, xehed li kien inkarigat mir-rikorrent sabiex jirrelata dwar l-aspetti ta' sigurta` fejn jidħlu l-opri tal-baħar li għandu. Spjega li waħda mir-rekwiżiti ta' Transport Malta biex wieħed jopera b'mod sigur hu li jkollu *rescue vessel* viċin fejn jopera. In kontro-eżami stqarr illi ġeneralment din ir-*rescue vessel* li għandu r-rikorrent tkun fil-baħar.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-Awtorita` intimata rrifjutat l-applikazzjoni għal permess ta' *encroachment* tar-rikorrent peress li l-Awtorita` kienet tal-opinjoni illi dak li kien qed jintalab ma kellux relazzjoni ma' attivita` kummerċjali stabbilita u għalhekk, fil-każ partikolari, l-assenjazzjoni ta' art pubblika kellha ssir permezz ta' proċess kompetittiv. L-Awtorita`, fid-deċiżjoni tagħha tiċċita wkoll artikolu 31 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u tgħid li t-talba tar-rikorrent tmur kontra l-ispirtu tal-istess artikolu.

Illi artikolu 31 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jirregola d-diversi metodi u forom li permezz tagħhom il-Gvern ta' Malta jista' jiddisponi minn art pubblika. Illi fost dawn hemm il-kiri jew li jingħata *encroachment* b'użu temporanju u speċifiku. Illi dan it-Tribunal iqis li d-disposizzjoni li tirrelata għal kirjiet kummerċjali kif elenkat f'artikolu 31 (g) (F) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta ma tapplikax għas-sitwazzjoni preżenti u ċioe` għall-konċessjoni ta' art iżda tapplika biss fejn is-suġġett tal-kirja jkun bini. Lanqas ma japplikaw id-disposizzjonijiet tal-irkant. Qed jissemmew dawn iż-żewġ istanzi stante li ssemmew mill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorita` intimata fid-deposizzjoni tiegħu quddiem dan it-Tribunal. Illi għalhekk l-uniku forma ta' trasferiment li tista' ssir fil-każ preżenti hija dik tal-għoti ta' permess ta' *encroachment.*

Illi t-Tribunal iqis illi l-Awtorita` intimata kienet żbaljata meta ma kkunsidratx illi r-rikorrent għandu attivita` kummerċjali adjaċenti għas-sit li ntalab il-permess dwaru. Ġie ppruvat illi r-rikorrent jopera eżattament minn fejn hemm l-i*slip way* u li dan diġa għamlu għal ta' mill-inqas żewġ staġuni. Illi attivita` kummerċjali adjaċenti ma tistax tiġi ċirkoskritta biss għal attivitajiet ta' ristoranti għaliex mhumiex biss ir-ristoranti li jistgħu jiġu kklassifikati bħala "attivita` kummerċjali". Illi apparti minn dan kollu, ir-rikorrent għandu bżonn ikun viċin il-bajja biex ikun jista' jissorvelja l-attivitajiet li jiġġestixxi, dana anke għaliex għandu obbligi imposti fuqu mil-liġi u a tenur tal-liċenzji maħruġa mill-Awtorita` għat-Trasport f'Malta biex ikun jista' jopera l-*water sports*.

Illi dan it-Tribunal mhux se jidħol fil-kwistjoni jekk l-art li għandha tiġi konċessa għandhiex tkun eżatt fejn talabha r-rikorrent jew inkella faċċata, pero` li hu żgur hu li ladarba r-rikorrent ingħata permess minn awtoritajiet governattivi oħra biex jopera dan it-tip ta' negozju, ma jistax issa jiġi ostakolat milli jaqdi l-obbligi tiegħu kif suppost għaliex awtorita` governattiva oħra għandha direzzjoni li safejn ma jkunx hemm *masterplan* ma tinħareġ ebda tip ta' awtorizzazzjoni. Illi kif huwa risaput, permess ta' *encroachment* ma jagħti ebda aspettattiva leġittima favur min jiġi konċess li se jibqa' jiġġeddidlu minn sena għal oħra. Kwindi, ladarba m'hemm ebda

masterplan fuq l-orizzont, iktar u iktar id-direzzjoni tal-Awtorita` ma hix waħda raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi.

Illi huwa wkoll irraġjonevoli li r-rikorrent ma jingħatax il-konċessjoni għaliex jista' jkun hemm terzi li jikkonkorru għall-offerta jekk din toħroġ b'sejħa għall-offerti. Illi filwaqt li d-dħul mill-art pubblika għandu jiġi massimizzat għaliex kif intqal drabi oħra f'sentenzi ta' dan it-Tribunal, kull art pubblika li fuqha ssir konċessjoni favur il-privat ikun ifisser li l-pubbliku in ġenerali se jkun qiegħed jiġi mċaħħad minnha, ma jfissirx illi f'każijiet partikolari m'għandhomx jittieħdu in konsiderazzjoni wkoll iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ. Kif ġie spjegat iktar 'il fuq, ladarba r-rikorrent ġie konċess liċenzja da parti ta' Transport Malta sabiex jopera attivita` ta' *water sports*, din trid tiġi operata skont l-obbligi mposti bl-istess liċenzji. Illi t-Tribunal josserva illi r-rikorrent mhux qed jitlob li jagħmel xi struttura permanenti iżda biss li jkollu post riservat għalih għal ħames (5) xhur tas-sena biex ikun jista' jopera aħjar l-istess attivita`, anke fir-rigward ta' sigurta` għal min ikun qed jgħum fil-bajja u għal min ikun qiegħed jagħmel użu mis-servizzi tiegħu. Jirriżulta ċar illi jekk ma jkunx hemm it-trakk tar-rikorrent, se jkun hemm vetturi oħra pparkjati, jew saħansitra karrijiet ta' dgħajjes kif ġie spjegat mir-rikorrent innifsu, u kwindi din mhix xi *area* li għandha xi użu ieħor għajr għal ipparkjar ta' vettura u ta' dgħajjes. Pjuttost l-Awtorita` intimata għandha tieħu konjizzjoni u taġixxi dwar diversi fatti li ħarġu fil-kors ta' dawn il-proċeduri dwar depożiti ta' opri tal-baħar u affarijiet oħra li hemm fuq art pubblika fl-istess żona u li ma jirriżultawx li huma koperti b'permessi ta' kwalunkwe tip.

Għaldaqstant dan it-Tribunal iqis li d-deċiżjoni appellata hija waħda irraġjonevoli fiċ-ċirkostanzi u għandha tiġi riveduta.

Illi fl-aħħarnett it-Tribunal jagħmel referenza għall-aħħar talba tar-rikorrent fejn talab lil dan it-Tribunal jordna lill-Awtorita` intimata toħroġ deċiżjoni li tagħtieh annwalment *encroachent permit* għall-perjodu minn Mejju sa Settembru. Illi kif inhu risaput dan it-Tribunal ma jistax jissostitwixxi d-diskrezzjoni mħollija bil-liġi f'idejn l-Awtorita` intimata bid-diskrezzjoni tiegħu. Għaldaqstant din id-deċiżjoni, wara li tittieħed in konsiderazzjoni din is-sentenza, tibqa' f'idejn l-Awtorita` intimata.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti strettament fil-limiti hawn fuq enunċjati, u għaldaqstant iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni appellata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur