MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' April, 2024

Appell Inferjuri Numru 96/2022 LM

Peter Paul Spiteri u martu Rita Spiteri għal kull interess li jista' jkollha
('l-appellati')

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
('l-appellanta')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **l-Awtorità tal-Artijiet** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità appellanta'], mis-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fil-25 ta' April, 2023 [minn issa 'is-sentenza appellata'], li laqa' t-talbiet tar-rikorrenti **Peter Paul Spiteri u martu Rita Spiteri għal kull interess li jista' jkollha** [hawnhekk 'l-

appellati'] strettament fil-limiti mfissra fid-deċiżjoni u għalhekk ħassar u rrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata tal-11 ta' Ottubru, 2022.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors li ppreżentaw quddiem it-Tribunal fl-24 ta' Ottubru, 2022, ir-rikorrenti spjegaw li Peter Paul Spiteri huwa liċenzjat bħala *street hawker of non-food and non-beverage items,* u li huwa ilu għal dawn l-aħħar snin jiġġestixxi negozju ta' *water sports* fil-Bajja ta' San Tumas, limiti ta' Marsaskala. Ir-rikorrenti spjegaw li permezz ta' applikazzjoni bir-referenza 111340, ir-rikorrent talab li jingħata *encroachment permit* għall-perijodu minn Mejju sa Settembru ta' kull sena sabiex ikun jista' jiġġestixxi n-negozju tiegħu aħjar. Qalu li l-ħtieġa għal dan il-permess kienet impellenti minħabba nuqqas ta' parkeġġ fiż-żona fejn ir-rikorrent jiġġestixxi n-negozju tiegħu, għaliex spiss isibha diffiċli biex iħott u jgħabbi t-tagħmir tiegħu. Spjegaw li dan l-*encroachment permit* huwa meħtieġ ukoll għal raġunijiet ta' saħħa u sigurtà tal-klijenti, u sabiex tinżamm *rescue boat,* u anki sabiex it-tagħmir kollu li jintuża jitpoġġa f'post sigur u adegwat minn fejn din l-attività ekonomika tkun tista' titmexxa. Qalu li t-talba għall-ħruġ ta' *encroachment permit* ġiet rifjutata mill-Awtorità intimata permezz ta' ittra tal-11 ta' Ottubru, 2022, fejn l-Awtorità spjegat li l-għoti tal-art b'mod dirett jista' jiġi konċess biss fejn it-talba ssir in konnessjoni ma' attività kummerċjali eżistenti, u l-Awtorità ma tistax tikkonċedi l-użu ta' dan is-sit mingħajr ma jkun hemm proċess ġust u kompetittiv miftuħ. L-Awtorità intimata qalet li dak mitlub mir-rikorrent imur kontra l-ispirtu tal-artikolu 31 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Ir-rikorrenti spjegaw li huma ilhom bosta snin jiġġestixxu attività ekonomika in konnessjoni mal-*water sports* mill-Bajja ta' San Tumas, liema attività titmexxa minn ġo *truck*. Qalu li huma għandhom il-permessi kummerċjali sabiex jikru disa' *kayaks*, li jkunu stivati fit-*truck*, tliet *jet skis*, żewġ *paddle boats* u żewġ dgħajjes, u għandhom ukoll il-permessi neċessarji għall-irmiġġi, u n-negozju huwa kopert bil-liċenzji kollha meħtieġa. Qalu li l-Kunsill Lokali tal-lokalità ta' Marsaskala ma kellu l-ebda oġġezzjoni li r-rikorrent jingħata post ta' parkeġġ fiss fix-xhur tas-sajf b'mod temporanju, u dan sakemm jingħata *encroachment permit* mill-Awtorità tal-Artijiet. Qalu wkoll li l-elementi kollha rikjesti mill-artikolu 31(g)(H) tal-Kap. 573 f'dan il-każ huma sodisfatti. Ir-rikorrenti spjegaw lit-Tribunal li l-attività tagħhom hija waħda staġjonali, bejn Mejju u Settembru ta' kull sena, u t-talba tagħhom saret għall-użu speċifiku tal-art, in konnessjoni mal-attività tal-*water sports.* Qalu li r-rikorrent għandu liċenzja ta' *hawker* u għandu l-permessi kollha meħtieġa sabiex jiġġestixxi attività bħal din. Qalu li l-ispazju mitlub minnhom huwa l-aktar wieħed viċin l-irmiġġi tal-*jet skis*, żewġ *paddle boats* u żewġ dgħajjes li bihom jopera s-servizz tiegħu r-rikorrent, u dan l-ispazju rikjest huwa l-aktar wieħed sigur għall-klijenti tan-negozju. Ir-rikorrenti qalu li d-deċiżjoni tal-Awtorità hija erronja, inġusta, diskriminatorja, *unfair* u tikkawża danni u preġudizzju lilhom, u huwa ovvju li hemm korrelazzjoni bejn stabbiliment jew attività kummerċjali ekonomika li diġà qiegħda titmexxa u t-talba tagħhom. Spjegaw li r-rikorrent għandu l-permessi kollha neċessarji sabiex jiġġestixxi l-attività ekonomika tiegħu. L-attività ekonomika hija waħda kummerċjali, hija waħda temporanja u limitata għax-xhur tas-sajf, u l-użu huwa wieħed speċifiku u marbut mal-*water sports.* It-*truck* minn fejn qiegħda titmexxa l-attività kummerċjali jkun ipparkjat f'post

pubbliku viċin kemm jista' jkun din l-attività għaliex il-*jet skis*, il-*paddle boats* u dgħajjes li bihom joperaw is-servizz, huma marbuta mal-bagi l-aktar viċin it-*truck* u l-iskall, u huma koperti bil-*mooring permits.* Ir-rikorrenti qalu li għalhekk huwa aktar minn ovvju li hemm attività ekonomika kif irid l-artikolu 31(g)(H) tal-Kap. 573, u hemm korrelazzjoni diretta bejn l-attività ekonomika tar-rikorrent u l-*encroachment permit* li qiegħed jitlob li jinħariġlu. Qalu wkoll li l-Awtorità intimata qiegħda tkun kontradittorja meta tgħid li għandu jkun hemm korrelazzjoni diretta ma' attività kummerċjali eżistenti, imbagħad ftit wara tgħid li permess bħal dan ma jistax jingħata jekk ma jkunx hemm proċess kompetittiv u miftuħ. Ir-rikorrenti spjegaw li t-titolu mitlub minnhom huwa wieħed prekarju li jista' jittieħed lura mill-Awtorità meta trid, u jekk il-leġislatur ried proċess miftuħ u kompetittiv, dan kellu jneħħi l-possibilità li jingħataw permessi ta' dan it-tip. Ir-rikorrenti qalu li huma qegħdin jiġu diskriminati għaliex qegħdin jinħarġu mijiet ta' permessi ta' din ix-xorta għal attivitajiet simili fuq ix-xtajta, u minkejja li huma jissodisfaw il-kriterji tal-liġi, titolu bħal dan ġie miċħud lilhom minkejja li huma jissodisfaw il-kriterji tal-liġi. Ir-rikorrenti qalu li huma ġew ippreġudikati b'din id-deċiżjoni tal-intimata Awtorità tal-Artijiet li ser tikkaġunalhom danni, u għalhekk id-deċiżjoni hija inġusta u diskriminatorja fil-konfront tagħhom. Qalu wkoll li r-rifjut tal-*encroachment permit* jilledi l-aspettattivi leġittimi tagħhom, in vista tal-fatt li ilhom is-snin joperaw mill-istess post, u d-deċiżjoni tal-intimata tmur kontra l-prinċipji tar-raġonevolezza.

4. Fir-risposta tagħha l-intimata Awtorità tal-Artijiet eċċepiet li t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda, u dan peress li d-deċiżjoni tagħha hija ġusta fil-forma u fis-sustanza, u ttieħdet wara konsiderazzjoni ta' għadd ta' fatturi

rilevanti. L-intimata qalet li fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Ottubru, 2022 hija tat raġunijiet ċari ħafna għala l-applikazzjoni tar-rikorrent għandha tiġi miċħuda. Spjegat li l-punt ewlieni mhux jekk ir-rikorrent għandux attività kummerċjali jew le, iżda li *encroachment permit* qatt ma jista' jiġi rikjest sabiex jakkomoda attività kummerċjali sħiħa minflok ma ssir sejħa għall-offerti. Qalet li titolu ta' *encroachment* jinħareġ mingħajr il-ħtieġa ta' sejħa għall-offerti, u għalhekk l-hija tkun qiegħda toħloq kompetizzjoni inġusta jekk ikollha tikkonsidra li tagħti l-art in kwistjoni *b'encroachment* minflok wara l-ħruġ ta' sejħa għall-offerti. L-Awtorità intimata żiedet tgħid li hija ma tafx għal liema kriterji qiegħed jirreferi r-rikorrent, għaliex l-artikolu 31(H) tal-Kap. 573 ma jistabbilixxix kriterji speċifiċi għajr għat-temporanjetà u l-użu speċifiku, u jħalli d-deċiżjoni dwar *encroachment* purament f'idejn l-Awtorità. Qalet li hija għandha l-poter assolut li tiddeċiedi jekk għandhiex tiddisponi minn art pubblika mingħajr il-ħtieġa ta' sejħa għall-offerti, u fil-każ odjern hija aġixxiet ta' *bonus paterfamilias* meta rrifjutat l-*encroachment,* għaliex l-applikazzjoni tirrikjedi sejħa għall-offerti sabiex kulħadd ikollu *level playing field.*

5. B'riferiment għat-tieni aggravju tar-rikorrent li huwa ser ikun qiegħed juża din l-art b'mod temporanju għal raġunijiet marbuta mat-temp, l-Awtorità intimata qalet li lanqas dan l-argument ma jreġi għaliex fit-temp ta' Malta, il-*water sports* jista' jiġi pprattikat f'ħafna mill-jiem tas-sena, u anki l-fatt li negozju jkun ġestit b'mod staġjonali ma jfissirx li dan ma jkollux strutturi stabbiliti b'mod permanenti għax-xhur li jopera fihom. L-Awtorità intimata qalet li r-rikorrent qiegħed jitfixkel id-definizzjoni ta' temporanjetà mal-istaġjonalità, u l-artikolu 31 tal-Kap. 573 jirrikjedi li *encroachment permit* ikollu użu temporanju u speċifiku. L-Awtorità intimata eċċepiet ukoll li *enroachment*

qatt m'għandu jintuża sabiex jipprova jostakola xi kompetizzjoni ġusta, meta l-art tiġi biex tintuża għal attivitajiet kummerċjali. Qalet li għalhekk għandu jsegwi huwa li hija kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni tagħha meta ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrent. L-Awtorità intimata żiedet tgħid li t-Tribunal mhux il-forum adattat biex fih jitqanqlu lanjanzi marbuta mad-diskriminazzjoni, u l-ebda operatur tan-negozju m'għandu xi dritt sagrosant li jingħata *encroachment permit.* L-intimata temmet tgħid li huwa obbligu tagħha li tamministra l-art bl-aħjar mod possibbli fl-aħjar interessi tal-poplu Malti u Għawdxi, u għalhekk għandha kull dritt li ma taċċettax applikazzjoni bħal din, speċjalment fejn *si tratta* ta' elementi ta' kompetizzjoni inġusta.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-25 ta' April, 2023, it-Tribunal iddeċieda li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jintlaqgħu entro l-limiti enunċjati minnu, filwaqt li d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata tal-11 ta' Ottubru, 2022 għandha tiġi mħassra, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra:***
>
> *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità 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 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 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 jiġġestixxi attività ta' watersports *fil-Bajja ta' San Tumas u jixtiequ li jiġu allokati post fiss fejn ikunu jistgħu jipparkjaw* truck *sabiex ikunu jistgħu jniżżlu u jtellgħu opri tal-baħar li jkunu qrib il-kosta. Illi ġie ppruvat ukoll li r-rikorrenti diġà operaw għal żewġ staġuni l-attività ta'* watersports *però 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. (fn. 3 dokument J a fol. 52)*

***Ir-rikorrent** xehed illi huwa għandu l-permessi kollha neċessarji biex jopera attività 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' sigurtà ma jistax ikun 'il bogħod minn fejn tkun qed isseħħ l-attività. Jispjega li fix-xhur tas-sajf isib problema biex jipparkja eżatt fejn il-*mooring *peress li meta jżarma filgħaxija jistgħu jipparkjaw terzi u jħallu l-karozza tagħhom għal tlett ijiem u jitilqu bid-dgħajsa. Jispjega wkoll li meta l-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 minigħajr numru mitluqin fl-istess żona. Ix-xhud semma wkoll diversi żoni oħra li fihom hemm strutturi maġenb jew fuq ix-xatt però ma kienx jaf jekk għandhomx permess mill-Awtorità intimata jew le.*

Keiron Ellul, case officer *mal-Awtorità intimata, spjega illi hemm direzzjoni mill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità 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-attività 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* watersports *f'dawn l-aħħar snin dejjem ġiet rifjutata ħlief għal każ wieħed ġewwa Marsalforn, f'liema każ diġà 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-Awtorità 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 qegħdin 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 attività kummerċjali diġà 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 attività kummerċjali ta'* water sports. *Spjega li apparti ż-żona li ġiet identifikata fl-applikazzjoni sottomessa mal-Awtorità 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-attività 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' sigurtà 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-Awtorità intimata rrifjutat l-applikazzjoni għal permess ta' encroachment *tar-rikorrent peress li l-Awtorità kienet tal-opinjoni illi dak li kien qiegħed jintalab ma kellux relazzjoni ma' attività kummerċjali stabbilita u għalhekk, fil-każ partikolari, l-assenjazzjoni ta' art pubblika kellha ssir permezz ta' proċess kompetittiv. L-Awtorità, fid-deċiżjoni tagħha tiċċita wkoll artikolu 31 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u tgħid li t-talba tar-rikorrent tmur kontra l-ispirtu tal-istess artikolu.*

Illi artikolu 31 tal-Kap. 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-Kap. 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-dispożizzjonijiet tal-irkant. Qed jissemmew dawn iż-żewġ*

istanzi stante li ssemmew mill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità intimata fid-depożizzjoni 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-Awtorità intimata kienet żbaljata meta ma kkunsidratx illi r-rikorrent għandu attività kummerċjali adjaċenti għas-sit li ntalab il-permess dwaru. Ġie ppruvat illi r-rikorrent jopera eżattament minn fejn hemm is-*slipway *u li dan diġà għamlu għal ta' mill-anqas żewġ staġuni. Illi attività kummerċjali adjaċenti ma tistax tiġi ċirkoskritta biss għal attivitajiet ta' ristoranti għaliex mhumiex biss ir-ristoranti li jistgħu jiġu kklassifikati bħala* "attività kummerċjali"*. Illi apparti minn dan kollu, ir-rikorrent għandu bżonn ikun viċin il-bajja biex ikun jista' jissorvelja l-attivitajiet li jiġġestixxi, dan anke għaliex għandu obbligi imposti fuqu mil-liġi u a tenur tal-liċenzji maħruġa mill-Awtorità 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, però 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 awtorità 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 ser jibqa' jiġġeddidlu minn sena għal oħra. Kwindi, ladarba m'hemm ebda* masterplan *fuq l-orizzont, iktar u iktar id-direzzjoni tal-Awtorità ma hix waħda raġonevoli fiċ-ċirkostanzi.*

Illi huwa wkoll irraġonevoli 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 attività ta' water sports*, din trid tiġi operata skont l-obbligi imposti 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 attività, anke fir-rigward ta' sigurtà 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-*truck *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-Awtorità 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 irraġonevoli 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-Awtorità intimata toħroġ deċiżjoni li tagħtih annwalment encroachment permit *għall-perijodu minn Mejju sa Settembru. Illi kif inhu risaput dan it-Tribunal ma jistax jissostitwixxi d-diskrezzjoni mħollija bil-liġi f'idejn l-Awtorità intimata bid-diskrezzjoni tiegħu. Għaldaqstant din id-deċiżjoni, wara li tittieħed in konsiderazzjoni din is-sentenza, tibqa' f'idejn l-Awtorità 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-Awtorità intimata."

L-Appell

7. Fir-rikors tal-appell imressaq fil-15 ta' Mejju, 2023, l-Awtorità intimata talbet lil din il-Qorti tikkonferma u tilqa' l-appell tagħha, filwaqt li tiċħad ir-rikors tar-rikorrent fit-totalità tiegħu, u b'hekk tiġi kkonfermata l-ittra tagħha tal-11 ta' Ottubru, 2022, li permezz tagħha r-rikorrent ġie mgħarraf li l-applikazzjoni tiegħu kienet qiegħda tiġi rifjutata.

8. L-Awtorità appellanta qalet li hija ħassitha aggravata bis-sentenza appellata għal diversi raġunijiet, u qalet li t-Tribunal applika raġunament żbaljat meta qal li jekk ma jinħariġx l-*encroachment permit,* l-appellat mhux ser ikun jista' jopera skont il-permess tal-*water sports* li għandu, u skont il-liċenzja ta'

hawker. L-appellanta qalet li b'dan ir-raġunament tat-Tribunal, kull min għandu permess ta' *hawker* għandu jkollu wkoll permess ta' *encroachment,* u l-iskop tal-liċenzja ta' *hawker* huwa li l-individwu ma jkollux bżonn ukoll permess ta' *encroachment,* iżda li dan jippakkja kull darba li jlesti mill-operat tiegħu. L-appellanta qalet li fuq kollox għandu jirriżulta li l-appellat qiegħed jopera tajjeb mingħajr *encroachment permit,* u huwa m'għandux bżonn il-permess tagħha biex ikompli jopera bil-*water sports.* L-appellanta għamlet riferiment għax-xhieda tas-*surveyor* Alan Cassar, li qal li r-*rescue boat* li juża l-appellat trid tkun fil-baħar, u minn din ix-xhieda siltet li m'hemmx il-ħtieġa li l-appellat jingħata *encroachment* fuq l-art. Qalet li hija ma tistax tifhem għal liema raġuni t-Tribunal ikkonkluda li l-appellat għandu bżonn dan il-permess ta' *encroachment* biex jopera attività kummerċjali skont il-permessi maħruġa minn Transport Malta. Qalet ukoll li hija ma tistax toħroġ *encroachment permit* lil kull min isibha diffiċli jipparkja sabiex ikun jista' jmexxi l-attività kummerċjali tiegħu.

9. Fit-tieni aggravju tagħha, l-Awtorità appellanta tgħid li t-Tribunal qajjem argumenti mhux spjegabbli, bħal meta qal li mhux ser jidħol fil-mertu jekk l-art li għandha tiġi konċessa għandhiex tkun eżatt fejn talabha r-rikorrent jew inkella faċċata, imma li huwa żgur hu li l-appellat għandu jingħata l-permess mitlub minnu ladarba hemm permess ta' awtoritajiet governattivi oħra biex jopera dan it-tip ta' negozju. L-appellanta qalet li l-applikazzjoni tal-appellat kienet fuq sit partikolari skont pjanta annessa mal-applikazzjoni tiegħu, u għalhekk it-Tribunal kellu l-obbligu li jasal għall-ġudizzju tiegħu skont l-applikazzjoni li saret fuq is-sit partikolari. L-appellanta kompliet tgħid li fejn jirrigwardja *encroachment permits,* is-sit irid jiġi indikat b'mod preċiż sabiex it-talba tkun tista' tiġi aċċettata jew miċħuda. Qalet ukoll li kieku ma jkunx hekk, tinħoloq konfużjoni sħiħa,

speċjalment meta ħafna minn dawn it-talbiet ikunu jikkonċernaw imwejjed u siġġijiet li jitpoġġew ħdejn xulxin.

10. Permezz tat-tielet aggravju tagħha, l-Awtorità appellanta qalet li hija ħassitha aggravata wkoll għaliex it-Tribunal naqas milli jeżamina fid-dettall l-elementi li wasslu biex jiġi miċħud dan il-permess, u li ġew spjegati mill-Kap Eżekuttiv tagħha Robert Vella. Qalet li l-Kap Eżekuttiv tagħha spjega li *encroachment* ġdid jista' jingħata biss meta jkun hemm attività kummerċjali diġà eżistenti li tkun qiegħda tokkupa s-sit. Qalet li *encroachment permit* għandu jingħata biss wara direzzjoni mill-Bord tal-Gvernaturi, fejn hemm attività kummerċjali diġà stabbilita fuq il-post li quddiemha jista' jingħata biss lil dak l-operatur, u għalhekk ma jkun hemm l-ebda sens li tinħareġ sejħa għall-offerti u s-sit jingħata wara li jkun hemm kompetizzjoni. Qalet li ż-żona li fuqha qiegħed jintalab l-*encroachment,* jekk tinħareġ b'sejħa għall-offerti tattira bosta interess li probabbilment jiġġenera introjtu akbar għall-Awtorità.

11. Permezz tar-raba' aggravju tagħha, l-Awtorità appellanta qalet li it-Tribunal naqas milli jikkonsidra li hija mxiet bil-prinċipju tal-ekwità f'kull applikazzjoni li kellha quddiemha, u l-uffiċjal tagħha Kieron Ellul ressaq evidenza dokumentarja li turi li qatt ma ngħata permess bħal dak mitlub għall-*water sport,* sakemm dan ma kienx munit minn *master plan.*

12. Permezz tal-ħames aggravju tagħha, l-Awtorità appellanta qalet li t-Tribunal analizza l-artikolu 31 tal-Kap. 573 b'mod żbaljat, aktar u aktar meta qal li l-uniku mod ta' trasferiment fil-fattispeċie ta' dan il-każ, huwa permezz ta' *encroachment.* Qalet li l-Kap Eżekuttiv tagħha spjega li t-temporanjetà tieqaf

għaliex perijodu ta’ xhur huwa l-istaġun li jista’ jopera, iġifieri f’dak l-istaġun ma jista’ jokkupah ħadd iktar hemmhekk.

13. Fis-sitt aggravju tagħha, l-Awtorità appellanta tgħid li t-Tribunal naqas milli jikkonsidra l-effetti tal-fatt li l-perimetru kostali skont il-liġi u l-Att dwar id-Dominju Pubbliku hu kkunsidrat bħala dominju pubbliku, u għalhekk dan is-sit huwa *extra commercium,* u qabel jinħarġu permessi fuqu jrid jiġi diklassifikat minn dominju pubbliku.

14. Permezz tas-seba’ aggravju tagħha, l-Awtorità appellanta qalet li hija ma tkunx qiegħda timxi bħala *bonus paterfamilias* jekk tonqos mill-obbligu tagħha li timmassimizza l-użu tal-art jew tħalli l-art sabiex tiġi gawduta mill-pubbliku. Qalet li huwa dmir tal-Gvern li jottimizza r-riżorsi tal-art u tal-bini tiegħu għal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż. Qalet li fil-każ partikolari, li kieku kellha tapprova permess ta’ *encroachment,* mhux biss tkun qiegħda taġixxi kontra l-liġi, iżda tkun qiegħda tmur kontra l-obbligi imposti fuqha bil-liġi sabiex tuża l-art bl-aħjar mod possibbli.

15. Permezz tat-tmien aggravju tagħha, l-Awtorità appellanta qalet li t-Tribunal donnu qiegħed jgħid li l-appellat jikkwalifika għall-*encroachment* għaliex dan ser jingħata fuq bażi temporanja skont dak rikjest mill-artikolu 31 tal-Kap. 573. Qalet li meta jiddeċiedi b’dan il-mod, it-Tribunal qiegħed imur kontra sentenza mogħtija minnu stess, dik fl-ismijiet **Pawlu Sciberras *vs.* Awtorità tal-Artijiet**.[1]

[1] 11.05.2021.

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

16. Fir-risposta tagħhom l-appellati qalu li l-aggravji mressqa mill-Awtorità appellanta huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għamlu diversi ta' sottomissjonijiet f'dan ir-rigward. Fl-ewwel lok, l-appellati spjegaw li l-appellat iċaqlaq il-vann mill-punt l-iżjed sikur biex jaħdem, għal diversi raġunijiet fosthom ta' *health and safety* u loġistika, u huwa għalhekk li hemm il-ħtieġa ta' post fiss, għaliex jekk ma jkollux post fiss minn fejn jopera, hemm ċans li huwa ma jsibx post adegwat minn fejn jopera fil-ġurnata ta' wara. Qalu li l-Awtorità tal-Artijiet naqset milli tgħid li din hija attività ekonomika speċifika fejn huma għandhom bżonn mhux biss liċenzja ta' *hawker,* iżda wkoll permessi kummerċjali oħra, permessi ta' irmiġġi, reġistrazzjoni tal-VAT, *water operators' licence,* u hemm raġunijiet ta' saħħa u sigurtà għalfejn huma għandhom ikunu viċin moll jew *slipway.* L-appellati għamlu riferiment għas-sustanza tax-xhieda ta' Alan Cassar, li qal li r-*rescue vessel* trid tkun f'distanza viċin minn fejn qiegħed jopera l-appellat, sabiex f'każ li jinqala' l-bżonn dan ikun jista' jassisti lill-klijent mingħajr dewmien. Qal li din hija waħda mir-rekwiżiti mandatorji li abbażi tagħhom huwa ngħata ċ-ċertifikazzjoni minn Transport Malta. L-appellati qalu li dan huwa korroborat mix-xhieda tal-Perit Etienne Fenech, li qal li minħabba l-liċenzji li għandhom l-appellati, dawn iridu jkunu viċin il-baħar. L-appellati qalu wkoll li mhuwiex minnu li t-Tribunal straħ biss fuq il-permess ta' Transport Malta, u għandu jirriżulta li t-Tribunal straħ fuq il-provi kollha rilevanti miġjuba. Qalu wkoll li l-Awtorità appellanta toħroġ diversi permessi bħal dawn, inkluż lil stabbilimenti tal-ikel, u qalu li huma qegħdin jiġu diskriminati għaliex diġà nħareġ permess bħal dak mitlub minnhom lil operatur ieħor tal-*water sports.*

17. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-Awtorità appellanta, l-appellati qalu li meta t-Tribunal ma daħalx fil-kwistjoni dwar jekk il-permess għandux jingħata eżatt fejn mitlub mill-appellati jew faċċata, it-Tribunal kien qiegħed jikkonforma ruħhu mal-prinċipju li hija l-Awtorità appellanta li għandha diskrezzjoni tagħżel fejn għandu jingħata l-*encroachment,* ladarba hija l-awtorità pubblika responsabbli mill-amministrazzjoni tal-art pubblika. Qalu li t-Tribunal għandu biss il-kompetenza jistħarreġ deċiżjonijiet amministrattivi, kif għamel meta sab li l-Awtorità appellanta kienet żbaljata meta ċaħħdet lill-appellati mill-permess mitlub minnhom. Qalu li l-perit *ex parte* inkarigat minnhom, indika b'mod ċar il-post fejn seta' jingħata l-*encroachment,* u indika wkoll postijiet sekondarji fejn il-permess seta' jingħata. Qalu li huma spjegaw għal liema raġuni kienu qegħdin jitolbu li jingħataw dan il-permess, fosthom għaliex kellhom il-permessi kollha neċessarji sabiex joperaw attività bl-inġenji tal-baħar, u għandhom l-irmiġġi fil-post li applikaw għalih. Qalu li hemm kwistjonijiet ta' sigurtà li minħabba fihom ma jistgħux joqogħdu 'l bogħod minn fejn tkun qiegħda ssir l-attività ekonomika. Qalu li fix-xhur tas-sajf huma jkollhom problema biex jipparkjaw eżatt viċin l-irmiġġ għaliex meta jżarmaw filgħaxija jkunu jistgħu jipparkjaw terzi u jħallu l-vetturi tagħhom għal numru ta' ġranet. Qalu wkoll li meta l-opri mikrija minnhom ikunu deħlin lura lejn ix-xatt, huma jridu jkunu viċin sabiex jagħtu direzzjoni lid-dgħajsa li tkun dieħla lura.

18. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-Awtorità appellanta, l-appellati qalu li l-Kap Eżekuttiv tagħha Robert Vella xehed, wara li ġie mistoqsi mit-Tribunal, li huwa jaf li biswit is-sit fejn qiegħed jintalab l-*encroachment,* hemm *containers* li huwa jaf li qegħdin fuq art pubblika mingħajr permess. Qalu li għalhekk l-argument li biex jingħata *encroachment* irid ikun hemm korrelazzjoni diretta ma

jreġix, għaliex l-Awtorità appellanta qiegħda tippermetti abbuż u illegalitajiet fuq l-art amministrata minnha. L-appellati qalu li huma qegħdin jitolbu li jingħataw *encroachment* temporanju sabiex jiġġestixxu l-attività ekonomika tagħhom, li josservaw il-kundizzjonijiet imposti mill-appellanta, u li jħallsu għall-istess *encroachment.* Qalu li huma ma qabdux u ħadu l-liġi b'idejhom, u lanqas m'huwa minnu li huma jokkupaw dan is-sit di sentu. Qalu li kull ma jridu huwa li jingħataw *encroachment permit* sabiex matul il-ġurnata jiġġestixxu l-attività ekonomika tagħhom, u filgħaxija jżarmaw u jiċċaqilqu. Qalu li l-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità naqas milli jippreżenta kopja tal-*policy* meta ntalab jagħmel dan, u qal biss li kien iddiskutieha mal-Bord tal-Gvernaturi, u għalhekk ifisser li d-deċiżjoni ttieħdet *ad hoc*. L-appellati qalu li dan iħalli dubji serji dwar it-trasparenza tad-deċiżjonijiet tal-Awtorità, li jistgħu jkunu diskriminatorji u neqsin mill-prinċipju tal-uniformità u tal-aspettattiva leġittima.

19. L-appellati staqsew jekk huwiex ġust li jingħad, kif implika l-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità Robert Vella, li kull fejn jingħata *encroachment permit* hemm kirja, u qalu li x-xhieda tal-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tikkonfliġġi max-xhieda tar-rappreżentant tagħha Kieron Ellul, li kkonferma li l-appellati għandhom attività kummerċjali, u li tal-anqas jeżisti permess simili għal dak mitlub minnhom ġewwa Marsalforn, Għawdex. Qalu li ladarba ġie stabbilit li huma għandhom stabbiliment kummerċjali eżistenti, u li hemm korrelazzjoni diretta bejn it-talba u l-attività kummerċjali, x'inhu jżomm lill-Awtorità appellanta milli tagħti l-permess mitlub? L-appellati qalu li d-deċiżjoni tal-Awtorità appellanta mhijiex ibbażata fuq l-artikolu 31H tal-Kap. 573, li ma jsemmi l-ebda element ta' kompetizzjoni. Qalu li huma talbu biss *encroachment* staġjonali għall-ħames xhur tas-sajf u għall-użu speċifiku tas-sit. Qalu wkoll li din mhijiex "*proposed*

commercial activity" kif suġġerit, iżda attività li diġà teżisti, u għalhekk anki minn dan l-aspett id-deċiżjoni tal-appellanta hija waħda żbaljata. Qalu li meta l-appellanta fir-rifjut tagħha semmiet il-proċess kompetittiv u miftuħ, din kienet qiegħda tkun żbaljata għaliex *encroachment permit* huwa min-natura tiegħu titolu prekarju li jingħata b'mod dirett. Qalu wkoll li mhux minnu li *encroachment permit* imur kontra dak li jipprovdi l-artikolu 31 tal-Kap. 573, għaliex dan l-artikolu tal-liġi stess jipprovdi għall-*encroachments.* Qalu li huwa għalhekk li d-deċiżjoni tal-appellanta għandha titqies li hija żbaljata, inġusta, diskriminatorja, u tikkawżalhom danni u preġudizzju.

20. L-appellati għamlu riferiment għar-raba' aggravju tal-Awtorità appellanta, fejn qalet li hija mxiet mal-prinċipji tal-ekwità, u li r-rappreżentant tagħha ressaq evidenza dokumentarja fejn ġie stabbilit li ma ngħata ebda permess ta' *encroachment* fuq *water sport* sakemm dan ma kienx munit b'*master plan.* Qalu li meta ntalab jippreżenta l-*policy* tal-Awtorità dwar l-*encroachment*, l-istess Kieron Ellul qal li din hija direzzjoni minn ta' fuqu, u m'hemmx *policy* bil-miktub. L-appellati qalu li huma kkonformaw mal-liġi u ma ngħatawx *encroachment,* u l-liġi viġenti ma ssemmix *master plan* u ma timponi l-ebda limitazzjoni, imma f'dan il-każ ġew imposti biss sabiex huma jiġu mċaħħdin mill-permess mitlub minnhom, partikolarment meta jirriżulta li hemm operaturi oħra fl-istess linja ta' negozju li akkwistaw permess simili għal dak mitlub minnhom.

21. L-appellati qalu li mhuwiex minnu li t-Tribunal analizza l-artikolu 31 tal-Kap. 573 b'mod żbaljat, u t-tip ta' *disposal* mitlub minnhom huwa regolat speċifikament bl-artikolu 31H tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalu li għalhekk

l-Awtorità appellanta kellha tiddeċiedi abbażi tal-artikolu 31H tal-Kap. 573, u mhux ta' artikoli oħra tal-liġi. Qalu li huma ma talbux li jingħataw kirja, iżda talbu biss li jingħataw *encroachment,* u għalhekk id-deċiżjoni li kellha tingħata mit-Tribunal kienet dwar jekk id-deċiżjoni tal-Awtorità kienitx korretta jew le. L-appellati qalu li t-Tribunal kien korrett meta ddeċieda li l-artikolu 31(g)(F) tal-Kap. 573 ma japplikax għall-każ odjern, għaliex biex japplika dan l-artikolu tal-liġi jrid ikun hemm binja, u f'dan il-każ ma hemmx binja.

22. B'riferiment għas-sitt aggravju tal-Awtorità appellanta, l-appellati qalu li apparti li ma saret l-ebda eċċezzjoni quddiem it-Tribunal dwar dak li ġie sollevat f'dan l-aggravju, ma nġabet l-ebda prova li saret xi riżoluzzjoni fejn l-art in kwistjoni ġiet reġistrata fir-reġistru rilevanti mill-Ministru responsabbli għall-Artijiet, fi żmien xahrejn mill-approvazzjoni tagħha mill-Kamra tad-Deputati. Qalu li fuq kollox, ir-Raba' Skeda Titolu 5, artikolu 7(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jeskludix li l-Gvern jagħti drittijiet fuq bini fid-demanju pubbliku, b'permess amministrattiv, bil-kundizzjoni li dawk il-beni jintużaw b'mod konsistenti man-natura tagħhom. Qalu li s-sit li qiegħed jintalab il-permess fuqu qiegħed fi triq jew wesgħa pubblika, u mhux fuq il-perimetru kostali kif qiegħed jiġi allegat. Qalu wkoll li b'dan l-argument tal-appellanta, kull kjosk, imwejjed u siġġijiet imqiegħda fil-perimetru tal-kosta, u li mingħandhom tirċievi rimunerazzjoni, qegħdin hemm b'abbuż tad-demanju pubbliku.

23. B'riferiment għas-seba' aggravju mressaq mill-Awtorità appellanta, l-appellati qalu li l-argument tagħha li jekk tagħti *encroachment,* hija ma tkunx qiegħda timmassimizza r-riżorsi tal-art, ma jreġix. Qalu li sallum l-Awtorità appellanta m'hija ddaħħal l-ebda introjtu minn dan is-sit, filwaqt li jekk it-talba

tagħhom tintlaqa', l-Awtorità appellanta tibda ddaħħal ir-rimunerazzjoni li jibdew iħallsu huma.

24. B'riferiment għat-tmien aggravju mressaq mill-Awtorità appellanta, l-appellati qalu li s-sentenza ċċitata mill-Awtorità appellanta m'għandha x'taqsam xejn mal-każ tagħhom, għaliex huma qegħdin jitolbu l-*encroachment* għall-ħames xhur tas-sajf biss, u għalhekk hemm l-element ta' staġjonalità u mhux temporanjetà. Qalu li fix-xhur l-oħra ma jistax isir użu minn dan l-*encroachment,* għaliex jitla' l-baħar, u huma mhux ser ikunu qegħdin iħallu *overnight* l-vetturi tagħhom hemmhekk. Qalu li fil-każ in eżami hemm attività ekonomika u korrelazzjoni diretta. B'kuntrast, qalu li fis-sentenza ċċitata mill-Awtorità kien hemm għadd ta' illegalitajiet, u għalhekk qatt ma seta' jingħata permess ta' *encroachment,* għaliex fuq is-sit kien hemm anki ordni ta' infurzar mill-Awtorità tal-Ippjanar. L-appellati temmew jgħidu li l-appell tal-Awtorità appellanta huwa wieħed frivolu u vessatorju, li sar biss sabiex itawwal il-proċedimenti, u jaħli l-ħin tal-Qorti, u ma fih l-ebda bażi legali jew fattwali li jiġġustifika li l-appellanta tintavola appell bħal dan.

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

25. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellati.

L-Ewwel Aggravju

26. L-appellanta tgħid li t-Tribunal adotta raġunament żbaljat meta ssuġġerixxa li l-appellati għandhom jingħataw il-permess mitlub minnhom, ladarba huma għandhom permessi oħra maħruġa minn awtoritajiet pubbliċi oħrajn sabiex ikunu jistgħu jiġġestixxu l-attività kummerċjali intrapriża minnhom. Qalet li b'dan ir-raġunament, kull min għandu liċenzja ta' *hawker* ser jippretendi li għandu jingħata *encroachment permit,* u liċenzja ta' *hawker* minnha nnifisha tfisser li l-operatur għandu jżarma l-operat tiegħu ta' kull jum, u mhux jokkupa post għal tul ta' żmien. Qalet ukoll li mill-provi jirriżulta li sallum l-appellat qiegħed imexxi tajjeb in-negozju tiegħu mingħajr m'għandu *encroachment permit,* li għalhekk għandu jfisser li l-permess mitlub mhux meħtieġ minnu biex ikun jista' jkompli bl-attività ekonomika intrapriża minnu.

27. Il-Qorti tqis li ngabu provi biżżejjed mill-appellat dwar ir-raġuni għat-talba tiegħu. L-appellat spjega li huwa għandu diversi inġenji li jikri lil terzi in konnessjoni mal-*water sports,* u fost l-obbligi imposti fuqu dwar is-saħħa u s-sigurtà, huwa marbut li jkollu *rescue boat.* Spjega n-natura tan-negozju mmexxi minnu, u qal li fil-preżent qiegħed iżomm l-inġenji tiegħu fuq *truck*, iżda meta jmur biex jarma filgħodu, ġieli jsib li l-post l-aktar idoneu fejn iħalli t-*truck* bl-inġenji tiegħu, ikun ittieħed minn persuni li jipparkjaw il-vettura tagħhom u joħorġu bid-dgħajsa għal numru ta' ġranet fuq il-baħar. L-appellat spjega li jkun jagħmel sens għalih li jingħata permess jokkupa spazju viċin is-*slipway* sabiex ir-*rescue boat* tkun tista' tintlaħaq u tintuża mingħajr telf ta' żmien f'każ li tinqala' l-ħtieġa, u huwa għalhekk li għamel it-talba tiegħu. L-appellat spjega li biex

ikompli jopera f'din il-linja ta' negozju, huwa ma kellux bżonn biss il-liċenzja ta' *hawker,* iżda kellu bżonn ukoll għadd ta' permessi u liċenzji oħra.

28. Il-Qorti tqis li huwa evidenti li t-talba tal-appellati lill-Awtorità tal-Artijiet għal *encroachment permit* saret sabiex ikunu jistgħu jiġġestixxu n-negozju tagħhom b'mod aħjar. Il-permess mitlub minnhom huwa l-aktar titolu prekarju li persuna jista' jkollha biex tokkupa proprjetà jew spazju pubbliku, u dan għaliex permess bħal dan jista' jiġi irtirat mill-appellanta bi pre-avviż ta' ftit sigħat. L-Awtorità appellanta għandha l-libertà wkoll li timponi hi l-kundizzjonijiet li ser jirregolaw il-konċessjoni fuq is-sit mitlub. L-appellanta tibbaża ruħha fuq ix-xhieda tas-*surveyor* Alan Cassar, li qal li r-*rescue boat* li tintuża mill-appellat titħalla fl-ilma, sabiex issaħħaħ l-argument tagħha li l-appellat m'għandux bżonn ta' permess ta' *encroachment* fuq l-art biex ikun jista' jiġġestixxi n-negozju tiegħu. Imma l-Qorti tqis li dan l-argument huwa fallaċi għall-aħħar, għaliex mingħajr il-permess mitlub, l-appellat ma jistax jopera n-negozju tiegħu kif jixtieq, u jekk ma jkollux post minn fejn ivara l-inġenji tiegħu, ma jkunx hemm lanqas il-ħtieġa li jħalli r-*rescue boat* fil-baħar. It-talba tal-appellat biex jingħata *enroachment permit* mhijiex marbuta biss mal-ħtieġa li huwa jkun jista' jilħaq ir-*rescue boat* fl-iqsar żmien jekk jinqala' l-bżonn, imma anki mal-ħtieġa li huwa jkun jista' jmexxi l-operat tiegħu aħjar bl-aktar mod ħolistiku. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti ma ssibx li r-raġunament tat-Tribunal huwa żbaljat, kif tallega l-appellanta, u għalhekk tqis li l-ewwel aggravju tagħha mhuwiex mistħoqq u sejra tiċħdu.

<u>It-Tieni Aggravju</u>

29. L-Awtorità appellanta tgħid li t-Tribunal għamel argument inspjegabbli meta qal li mhuwiex ser jidħol fil-mertu tad-deċiżjoni dwar fejn għandu jingħata l-permess mitlub, u dan għaliex applikazzjonijiet u talbiet bħal dawn isiru fuq sit speċifiku li jista' jiġi identifikat. Qalet li talba għal *encroachment permit* għandha tinkludi indikazzjoni preċiża ta' fejn huwa s-sit li fuqu qiegħed jintalab il-permess.

30. Il-Qorti tirrileva li dik il-parti tas-sentenza tat-Tribunal li tagħmel riferiment għaliha l-Awtorità appellanta f'dan l-aggravju tagħha, tgħid li t-Tribunal mhuwiex ser jidħol fil-kwistjoni dwar jekk l-appellati jingħatawx permess fuq l-art indikata minnhom, jew fuq art faċċata tagħha, iżda ladarba l-appellati ingħataw l-permessi kollha rilevanti mill-awtoritajiet, dawn m'għandhomx jiġu mxekkla fl-operat tagħhom billi jiġu mċaħħda mill-*encroachment permit* mitlub minnhom. Imma t-Tribunal kompla jgħid li l-permess mitlub mill-appellati huwa wieħed li jagħti l-aktar titolu prekarju li wieħed jista' jkollu, in vista tal-fatt li dan jista' jiġi irtirat f'kull ħin, u għalhekk l-appellati jafu li ma jistgħu jiffurmaw l-ebda aspettattiva leġittima li dan il-permess ser jibqa' jinħareġ minn żmien għal żmien. It-Tribunal għamel riferiment ukoll għall-*masterplan* li semmiet l-Awtorità appellanta, u jgħid li ladarba m'hemm l-ebda indikazzjoni li fil-futur qarib ikun hemm xi *masterplan* għaż-żona, id-deċiżjoni tal-Awtorità li ma toħroġx il-permess mitlub ma tagħmilx sens. Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ta' ħsieb espressa mit-Tribunal, u tgħid li n-natura tal-permess mitlub mill-appellati jagħti lill-Awtorità appellanta s-serħan tal-moħħ li jekk jinħoloq *masterplan* għaż-żona li ma jkunx jippermetti t-tip ta'

attività ekonomika ġestita mill-appellati, l-appellanta tkun tista' tirtira l-permess ta' *encroachment* f'qasir żmien, u tesiġi li l-appellati jiżgumbraw mis-sit konċess lilhom. Il-Qorti tqis li t-Tribunal spjega ruħhu b'mod ċar u ħalla lill-Awtorità appellanta latitudni wiesgħa sabiex tiddeċiedi liema hu l-aktar post li huwa l-aktar konvenjenti li tikkonċedi għall-użu tal-appellati. Iżda tqis li d-deċiżjoni li l-permess mitlub ma jingħatax, mhijiex raġonevoli fiċ-ċirkostanzi. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu.

<u>It-Tielet Aggravju</u>

31. L-Awtorità appellanta qalet li t-Tribunal ma daħalx fid-dettall dwar ir-raġuni għar-rifjut, u dan għaliex il-Kap Eżekuttiv tagħha spjega li l-permess mitlub seta' jingħata biss fejn hemm attività kummerċjali eżistenti, u fil-każ in eżami, jekk tinħareġ sejħa għall-offerti fuq is-sit, din tiġġenera ħafna interess biċ-ċans li jiżdied l-introjtu għall-appellanta.

32. Il-Qorti tirrileva li l-liġi tipprovdi għal diversi metodi kif l-Awtorità tal-Artijiet tista' tiddisponi minn art pubblika, fosthom b'titolu ta' kiri, jew inkella permezz ta' *encroachment permit.* L-*encroachment permit,* li kif diġà ingħad huwa l-aktar titolu prekarju li persuna jista' jkollha fuq proprjetà, jagħmel sens biss f'ċirkostanzi speċifiċi bħal meta ristorant ikun irid jokkupa medda art pubblika biswit l-istess ristorant, sabiex fuqha jkun jista' jpoġġi mwejjed u siġġijiet. Fil-każ in eżami l-appellat talab permess sabiex ikun jista' jokkupa biċċa art pubblika viċin il-moll minn fejn iniżżel l-inġenji li jintużaw għall-*water sports,* u għalhekk hemm attività kummerċjali eżistenti li l-permess mitlub jista' jiffaċilita għar-raġunijiet spjegati mill-appellati. Il-Qorti tqis li mill-provi jirriżulta li m'hemm l-ebda *policy* ċara li tgħid kif għandha timxi l-Awtorità tal-Artijiet

meta jsirulha talbiet simili, u dawn it-talbiet qegħdin jiġu analizzati mill-Bord tal-Gvernaturi tal-appellanta, li qiegħed jieħu deċiżjonijiet *ad hoc.* Il-liġi imkien ma tispeċifika li biex jingħata *encroachment permit* trid tinħareġ sejħa għall-offerti, kif implika l-Kap Eżekuttiv tal-appellanta Robert Vella fix-xhieda tiegħu, iżda s-sejħa għall-offerti hija meħtieġa fejn l-Awtorità tal-Artijiet tikkontempla li tittrasferixxi proprjetà pubblika b'xi titolu ieħor, bħal ma huwa ċens temporanju jew kiri. Għaldaqstant l-argument li għandha tinħareġ sejħa pubblika għall-offerti, jew li għandu jkun hemm proċess kompetittiv kif allega l-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità, mhux biss huwa wieħed żbaljat u ma joħroġx mil-liġi, iżda jagħti raġun lit-teżi tal-appellati li fil-każ odjern l-appellanta qiegħda tiddiskrimina fil-konfront tagħhom, għaliex huwa inawdit li jingħad li *encroachment permit* għandu jingħata wara proċess kompetittiv, jiġifieri wara li jkun hemm sejħa pubblika għall-offerti. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu.

<u>Ir-raba' aggravju</u>

33. L-Awtorità tal-Artijiet tgħid li hija imxiet bil-prinċipju tal-ekwità, u għandu jirriżulta li hija qatt ma tat permess bħal dak mitlub mill-appellati, in konnessjoni ma' servizzi ta' *water sports.* Il-Qorti tirrileva li mix-xhieda tal-uffiċjal tal-Awtorità appellanta Kieron Ellul, irriżulta li dan mhux minnu, u kien hemm istanza ġewwa Marsalforn fejn xi ħadd ingħata permess simili in konnessjoni mal-istess tip ta' negozju. Fi kwalunkwe każ, meta ffaċċjata b'talbiet simili, l-appellanta hija tenuta li tiddeċiedi kull każ fuq il-mertu tiegħu. Il-Qorti tqis li fil-każ in eżami m'hemm xejn ekwitattiv fid-deċiżjoni tal-appellanta li l-permess mitlub mill-appellat qiegħed jiġi rifjutat, meta jirriżulta li fuq l-istess sit hemm

diversi opri tal-baħar u *containers* żdingati li qegħdin jokkupaw art pubblika, u li ħadd ma ħa xi forma ta' azzjoni dwarhom. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

Il-Ħames Aggravju

34. L-appellanta tikkontendi li t-Tribunal interpreta l-artikolu 31 tal-Kap. 573 b'mod żbaljat, u qalet li fil-każ in eżami mhux ser ikun hemm temporanjetà għaliex is-sit ser jiġi okkupat għal numru ta' xhur mill-appellati.

35. Hawnhekk l-appellanta għamlet riferiment għax-xhieda tal-Kap Eżekuttiv tagħha Robert Vella li qal li kirja diretta tista' tingħata *"b'tender, b'auction jew inkella b'riżoluzzjoni Parlamentari".* Il-Qorti tqis din il-parti tax-xhieda tal-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità m'hija tal-ebda rilevanza għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, u dan ladarba t-talba tal-appellat kienet għal *encroachment permit* u mhux biex jingħata kirja diretta. Il-kirjiet li jingħataw mill-Awtorità tal-Artijiet huma regolati b'mod differenti minn permessi għal *encroachment* fuq art pubblika, u għalhekk ir-regoli li jirregolaw il-kiri bl-ebda mod m'għandhom jitqiesu li huma applikabbli għat-tip ta' permess mitlub mill-appellati. Is-sustanza tax-xhieda tal-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tal-Artijiet bl-ebda mod ma tista' titqies li tirrifletti dak li tgħid il-liġi fuq it-tip ta' permess mitlub fil-każ in eżami. Il-Qorti tirrileva li meta ssir talba għal *encroachment permit* minn xi ristorant li għandu permess ipoġġi imwejjed u siġġijiet, ma tinħareġ l-ebda sejħa għall-offerti u għalhekk f'dan l-istadju l-Qorti qiegħda tqis ix-xhieda tal-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità bħala kompletament irrilevanti għal din il-kwistjoni. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu.

Is-Sitt Aggravju

36. L-Awtorità appellanta tgħid li t-Tribunal naqas milli jikkunsidra li s-sit mitlub li jiġi konċess, jaqa' fil-perimetru kostali, u li dan is-sit huwa regolat mill-Att dwar id-Dominju Pubbliku, u li din l-art hija *res extra commercium.* Fl-ewwel lok irid jiġi osservat li t-Tribunal ma seta' jagħmel l-ebda konsiderazzjonijiet bħal dawn għaliex din hija l-ewwel darba li l-Awtorità appellanta qiegħda tressaq eċċezzjonijiet jew tagħmel sottomissjonijiet fis-sens li din l-art tista' taqa' fid-demanju pubbliku. L-appellat m'għamel l-ebda talba biex jakkwista din l-art b'mod permanenti, u għalhekk l-argument li din l-art hija *extra commercium,* ma jreġix. Barra minn hekk, l-artikolu 7 tar-Raba' Skeda tat-Titolu 5 tal-Kodiċi Ċivili ma jeskludix il-possibilità li l-Gvern jagħti drittijiet fuq beni fid-demanju pubbliku b'permess amministrattiv, u għalhekk dan l-aggravju għandu mill-fieragħ.

Is-Seba' Aggravju:

37. Permezz tas-seba' aggravju tagħha l-appellanta tgħid li hija għandha l-obbligu li tamministra l-art bħala *bonus paterfamilias,* u għalhekk trid timmassimizza l-użu tal-art u d-dħul minnha. Il-Qorti hawnhekk tgħid biss li fil-preżent l-art in kwistjoni mhix tintuża għajr għall-abbundun ta' vetturi b'mod mhux awtorizzat, u għalhekk ċertament li l-appellanta ma tistax tgħid li fil-preżent hija qiegħda tamministra l-art bl-aħjar mod possibbli, għaliex proprjament minn din l-art preżentement l-Awtorità m'għandha l-ebda introjtu. Jekk l-appellati jingħataw il-permess mitlub minnhom, l-appellanta tkun tista' tiffissa rata ta' ħlas għall-użu tal-art bil-kundizzjonijiet li trid hi, u għalhekk tkun qiegħda tamministra l-art fl-istess waqt li tirċievi introjtu minnha. In vista ta'

dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

It-Tmien Aggravju

38. Fl-aħħar nett, l-Awtorità appellanta qajmet l-aggravju li t-Tribunal qiegħed ikun kontradittorju għaliex f'deċiżjonijiet oħra qies li gabbana li ser titpoġġa fuq sit għax-xhur tas-sajf, ma tistax titqies li qiegħda hemmhekk b'mod temporanju. Il-Qorti tirrileva li l-appellati għamlu t-talba tagħhom sabiex iserrħu moħħhom li kull filgħodu meta jibdew l-ġurnata tax-xogħol tagħhom, ser isibu post fejn iwaqqfu it-*truck* bl-inġenji tagħhom u jkunu jistgħu joperaw n-negozju tagħhom bl-aħjar mod. L-appellat mhux jitlob li jpoġġi struttura li ser tibqa' fuq il-post *overnight,* bħal ma jiġri meta fil-każ ta' gabbana jew kjosk li jitħalla fuq il-post għal tul ta' żmien. Għaldaqstant il-paragun ma' dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Pawlu Sciberras *vs.* l-Awtorità tal-Artijiet**[2] ma japplikax għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, u għalhekk it-tmien aggravju tal-Awtorità appellanta għandu jiġi miċħud ukoll.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dan l-appell billi tiċħad l-aggravji sollevati mill-appellanta, u għalhekk tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellanta.

[2] *Supra.*

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur