QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Ħamsa u Għoxrin (25) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 131/2023 FDP

Fl-ismijiet

Li Xuereb Zhang

vs

Awtorita' tal-Artijiet

Avukat tal-Istat

James Zammit

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 14 ta' Marzu 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti tiġġesttixxi negozju tal-catering ossia restuarant li hija tikri mingħand terzi fi Triq it-Teatru l-Antik il-Belt Valletta, kantuniera ma' Triq il-Merkanti;*

    2. *Illi ftit taż-żmien ilu hija ssottomettiet applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Artijiet bil-għan illi tottjeni 'encroachment' concession sabiex tqiegħed imwejjed u siġġijiet fi Triq il-Merkanti sabiex hija sservi l-klijentela tagħha;*

    3. *Jirriżulta illi sakemm kienet qed tiġi evalwata l-applikazzjoni tar-rikorrenti mill-Awtorita' tal-Artijiet, ċertu Jamie Zammit illi jiġġestixxi pastizzeria fi Triq il-Merkanti stess issottometta wkoll applikazzjoni lill-Awtorita' tal-Artijiet fuq l-istess sit u għall-istess għan;*

4. *Illi wara li l-Awtorita' tal-Artijiet evalwat iż-żewġ applikazzjoni, l-Awtorita' proċediet sabiex tilqa' l-applikazzjoni sottomessa mir-rikorrenti;*

5. *Illi r-rikorrenti ssottomettiet ukoll applikazzjoni għal żvilupp numru PA 04505/21 "The extension of outdoor dining furniture on Merchant Street with Lands Authority's consent. Application also includes sanctioning of the relocation of the ground floor bathroom."*

6. *Illi din l-applikazzjoni ġiet approvata mill-Awtorita' tal-Ippjanar iżda l-intimat Jamie Zammit appella minn din id-deċiżjoni quddiem Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, proċeduri numru PAB/00053/22 liema proċeduri jinsabu llum differiti għas-sentenza;*

7. *Illi sadanittant James Zammit intavola proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva, Rik Nru 18/2022 sabiex jikkontesta d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet fl-għotja tal-'encroachment' permit mogħti a favur tar-rikorrenti;*

8. *Illi permezz ta' sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar il-25 ta' Jannar 2023, kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument A, ġie deċiż:*

> *"Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi l-appell tal-appellant billi tilqgħu, u għalhekk tirrevoka s-sentenza appellata fl-intier tagħha, u tordna lill-Awtorità tal-Artijiet tirtira d-deċiżjoni tagħha tat-3 ta' Frar, 2022, b'dan illi b'effett immedjat tiġi fi tmiemha wkoll l-'encroachment' mogħti lit-terzi fuq is-sit. Il-Qorti tagħmilha ċara wkoll li b'daqshekk hija mhijiex qiegħda tiddeċiedi li s-sit in kwistjoni għandu jiġi konċess lill-appellant, u l-appellata għandha żżomm quddiem għajnejha l-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti qabel ma tikkonċedi is-sit in kwistjoni mill-ġdid, sabiex jiġu evitati l-anomaliji imsemmija u sitwazzjonijiet li ma jirrispettawx il-Master Plan li jirregola l-konċessjonijiet fiż-żona."*

9. *Illi jiġi premess illi l-għotja tas-sentenza innifsiha hija fi ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u dan billi r-rikorrenti spiċċa tteħditila l-'encroachment' mogħti mill-Awtorita' tal-Artijiet mingħajr ma ngħatat smiegħ xieraq.*

10. *Illi jirriżulta mill-atti proċesswali minkejja li r-rikorrenti kellha interess dirett f'dawn l-odjerni proċeduri, stante li fl-aħħar mill-aħħar dak li qiegħed jiġi deċiż kien fil-fatt id-dritt tagħha o meno li tkompli tiddetjeni l-konċessjoni, fl-ebda stadju tal-proċeduri ma hija ġiet mgħarrfa b'dawk il-proċeduri ġudizzjarji u b'hekk tingħata l-opportunita li tipparteċipa fihom u wisq anqas ma ngħatat l-fakolta' li tagħti l-verżjoni tagħha;*

11. *Illi ulterjorment u konsegwenza tas-sentenza ġew ukoll leżi d-drittijiet tagħha kif protetti ai termini tal-Artikolu 37 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan billi id-drittijiet mogħtija mill-Awtorita' fuq is-sit ġew mittieħda mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi filflatt r-rikorrenti rċeviet ittra datata 27 ta' Jannar 2023 permezz ta' liema l-Awtorita' tal-*

Artijiet infurmata li in vista tas-sentenza kienet qed tirtira l-'encroachment' (Kopja tal-ittra hawn annessa u mmarkata bħala Dokument B).

12. *Illi jiġi rilevat illi matul is-smiegħ tal-appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, fl-ebda stadju ma ssemma' li ġew intavolati proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva u kien biss fil-mument li ġiet ottenuta sentenza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) li r-rikorrenti kellha għarfien ta' dawk il-proċeduri stante li l-appellant fil-proċeduri ta' quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, waqt li dawk il-proċeduri kien differiti għas-sentenza preżenta kopja tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri).*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti, salv kwalunkwe provvediment li jidhrilha xierqa u opportuni, jogħġobha;

1. *Provviżorjament tissospendi l-eżekuzzjoni tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) ta' nhar it-25 ta' Jannar 2023 fl-ismijiet James Zammit vs l-Awtorita' tal-Artijiet u dan sakemm jiġu deċiżi l-odjerni proċeduri;*

2. *Tiddikjara li bil-proċeduri ġudizzjarji numru 18/2022 fl-ismijiet James Zammit vs L-Awtorita' tal-Artijiet ġew vjolati id-drittijiet tar-rikorrenti għal smiegħ xieraq kif protett ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni;*

3. *Tiddikjara li bil-proċeduri ġudizzjarji numru 18/2022 fl-ismijiet James Zammit vs L-Awtorita tal-Artijiet ġew vjolati id-drittijiet ta' propjeta' tar-rikorrenti kif protett ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;*

4. *Tagħti kull rimedju li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun għall-vjolazzjoni tad-dritt u jew drittijiet tagħha inkluż kumpens għall-vjolazzjoni sofferta minnha.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-2 ta' Mejju 2023, l-intimati **Avukat tal-Istat u l-Awtorita' tal-Artijiet** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difiżi:

1. *L-esponenti jirrimettu ruħhom għas-savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti rigward l-ewwel talba rikorrent għas-sospensjoni tal-eżekuzzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri)* ***James Zammit v. L-Awtorità tal-Artijiet (nru. 18/2022LM, 25 ta' Jannar 2023)****.*

Eċċezzjonijiet għat-tieni talba rikorrenti - id-dritt għal smigħ xieraq:-

2. ***Ir-rikorrenti kien messha tirrikorri permezz ta' kawża ċivili ordinarja li ssejjaħ il-poteri residwali tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili skond l-artikolu 32(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili*** *minflok*

ma tirrikorri għal dawn il-proċeduri kostituzzjonali. Ladarba hemm dan ir-rimedju disponibbli fil-liġi ordinarja, l-esponenti ma jarawx għalfejn ir-rikorrenti għażlet li tlibbes ir-rimedju li qed tfittex bħala wieħed ta' drittijiet fundamentali. Aktar u aktar meta l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni mhumiex applikabbli fil-każ odjern.

3. ***L-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni huma hawnhekk inapplikabbli.***

   Fl-ewwel lok, kif anke l-Awtorità tal-Artijiet konsistentement irriteniet fid-difiża u fis-sottomissjonijiet tagħha fil-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Appell (Inferjuri), dawk il-proċeduri ma kinux jirrigwardaw id-determinazzjoni ta' drittijiet tar-rikorrenti. Dan minkejja li ma hemmx kontestazzjoni li l-eżitu finali ta' dawk il-proċeduri tassew jolqot lir-rikorrenti.

   Fit-tieni lok, lanqas ma jista' jingħad li r-rikorrenti qatt ġiet impedita milli teżerċita d-drittijiet tagħha billi tirrikorri għall-qrati, tribunali u organi kważi-ġudizzjarji.

   Għal kull buon fini, jiġi ppreċiżat li din l-eċċezzjoni ma tikkontestax u ma tinċidix fuq l-argument tar-rikorrenti li proċeduri li hija ma kinitx parti fihom ma setgħux taw lok għal sentenza li torbotha.

4. ***Jekk jirriżulta li r-rikorrenti fil-fatt kellha għarfien tal-proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva u sussegwentement quddiem il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) mela allura ma hemm l-ebda ksur tad-dritt għal smigħ xieraq.*** *Anzi jekk huwa hekk, minnha naqas li m'eżerċitatx id-drittijiet proċedurali tagħha.*

5. ***Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) hija res judicata u għaldaqstant ma tistax tiġi iddisturbata fuq il-bażi ta' ksur tad-dritt għal smigħ xieraq*** *anke jekk għas-saħħa tal-argument dan jinstab li huwa minnu. Dan għaliex il-kwistjoni ta' jekk kienx hemm smigħ xieraq hija distinta minn u ma tinċidix fuq il-kwistjoni jekk l-eżitu tal-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) huwiex korrett. Huwa għalhekk ukoll li jkun fl-aħjar interess tar-rikorrenti stess li hija tfittex rimedju fil-liġi ordinarja kif diġà ntqal fit-tielet eċċezzjoni.*

6. ***Lanqas il-proċeduri nru. 18/2022 li taw lok għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) ma jistgħu jerġgħu jinfetħu mill-ġdid fuq il-bażi ta' ksur tad-dritt għal smigħ xieraq****, jekk għas-saħħa tal-argument dan jinstab li huwa minnu. Dan għall-istess raġunijiet imfissra fil-ħames eċċezzjoni tal-esponenti.*

Eċċezzjonijiet għat-tielet talba rikorrenti - id-dritt għall-protezzjoni tal-proprjetà:-

7. ***L-artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huma hawnhekk inapplikabbli.*** *Dan għaliex il-fatt li l-eżitu ta' proċeduri ġudizzjarji sostantivament jwassal għat-telf ta' xi possediment ma jagħtix lok għal deprivazzjoni tal-proprjetà kif hija intiża f'dawn id-dispożizzjonijiet. F'dan il-każ ma hemmx allura l-*

interferenza tal-Istat li twassal għall-applikazzjoni ta' dawn id-dispożizzjonijiet.

8. *Bla preġudizzju għas-seba' eċċezzjoni,* ***it-teħid tal-permess tal-'encroachment' permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) huwa legali, jaqdi għan pubbliku leġittimu u proporzjonali.*** *Dan għaliex it-teħid tal-permess sar b'ordni ta' Qorti b'konsegwenza tal-istħarriġ ġudizzjajru tal-amminstrazzjoni.*

Eċċezzjonijiet għar-raba' talba rikorrenti – talba għal rimedju inkluż kumpens:-

9. *Jekk għas-saħħa tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib li t-talbiet rikorrenti huma tabilħaqq fondati, ir-rimedju idoneju mhuwiex il-kumpens iżda li din l-Onorabbli Qorti treġġa' l-partijiet kollha konċernati fl-istatus quo ante.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

3. Rat illi fid-29 ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti intavolat rikors fejn talbet sabiex l-eżekuzzjoni tas-sentenza meritu tal-proċeduri odjerni, ossija dik deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar 2023, Appell Nru 18/2022 fl-ismijiet James Zammit vs L-Awtorita' tal-Artijiet tiġi sospiża sakemm il-proċeduri odjerni jiġu deċiżi.

4. Rat illi fit-30 ta' Marzu 2023, il-Qorti ssospendiet l-eżekuzzjoni tas-sentenza sas-seduta tas-16 ta' Mejju 2023. (fol 26)

5. Rat illi fis-16 ta' Mejju 2023, is-sospensjoni ġiet estiża ulterjorment, stante illi l-intimat James Zammit kien għadu mhux notifikat.

6. Rat illi fl-1 ta' Frar 2024, s-sospensjoni tas-sentenza fuq imsemmija ġiet estiża sas-sentenza finali.

7. Rat illi fil-15 ta' Mejju 2023, is-soċjeta' Cosmoline Limited, sid il-propjeta' mikrija lir-rikorrenti Li Xuereb Zhang, talbet illi tintervjeni in statu et terminis, għal liema talba r-rikorrenti ma oġġezzjonatx filwaqt illi l-intimati oġġezzjonaw.

8. Rat illi fl-1 ta' Frar 2024, is-soċjeta' Cosmoline Limited ingħatat id-dritt illi tintervjeni in statu et terminis.

9. Rat illi fit-28 ta' Settembru 2023, il-Qorti laqgħet it-talba ta' l-intimat James Zammit sabiex jippreżenta r-risposta tiegħu tardivament, għalkemm debitament notifikat fil-21 ta' Ġunju 2023.

10. Rat ir-risposta ta' l-intimat **James Zammit**, ippreżentata fit-18 ta' Ottubru 2023, fejn laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Eċċezzjonijiet dwar l-ewwel (1) talba rikorrenti

1. *Illi huwa ferm ironiku għar-rikorrenti illi tiġi titlob is-sospensjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta u għoxin (2023), bin-numru ta' referenza 18/20221M f1-ismijiet James Zammit v. L-Awtorita' tal-Artijiet, r-rikorrenti għadha sal-lum topera sal-lum bl-'encroachment' li kellha u li fil-verita' l-Awtorita' intimata qatt ma kellha obbligu li ġġedded (u dan kif ser jingħad iżjed 'il quddiem).*

2. *Illi għalhekk assolutament l-ebda preġudizzju ma ġie u ma qiegħed jiġi kkawżat lill-istess rikorrenti li jimmerita tali sospensjoni.*

3. *Illi iżjed minn hekk, l-'encroachment' li kellha r-rikorrenti ma jnissel assolutament l-ebda aspettativa u wisq anqas xi dritt illi anke pendenti dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti tibqa' topera bl-'encroachment' li kellha; u dan għaliex anke a meno ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti m'għandha qatt l-ebda jedd versu l-kontinwita' jew garanzija ta' dan l-'encroachment'.*

Eċċezzjonijiet dwar it-tieni (2), it-tielet (3) u r-raba' (4) talbiet rikorrenti.

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti qiegħda tabbuża mill-proċess kostituzzionali stante illi qiegħda tadopera proċedura straordinarja bhal ma hija l-proċedura odjerna u dan meta se mai kellha a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji oħra; u dan b'referenza għal dak li jistipola l-Artikolu 32(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex ir-rikorrenti setgħet faċilment irrikorriet għall-proċediment ġudizzjarju quddiem il-poteri residwali tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u mhux tirrikorri għal dawn il-proċeduri kostituzzjonali.*

2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti setgħet ukoll tirrikorri għall-intavolar ta' proċediment ġudizzjarju quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva jew organi-kważi ġudizzjarji, f'liema forum setgħet tintavola proċedura ta' kontestazzjoni versu d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet ikkomunikata lir-rikorrenti tramite l-ittra datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) u ċioe' meta l-istess Awtorita' rtirat l-'encroachment' mogħti lir-rikorrenti.*

3. *Illi preliminarjament ukoll, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) hija llum res judicata.*

4. *Illi r-rikorrenti tallega illi l-'encroachment' mogħti lilha jagħtiha d-dritt li tkun parti mill-proċediment mertu tal-appell ċitat. Propju f'dan ir-rigward l-esponenti jeċċepixxi illi 'encroachment' ma jnissel l-ebda dritt fuq il-konċedent u wisq anqas jinkombi xi leżjoni ta' dritt fuq ir-rikorrenti meta dan jittieħidlu lura. U dan skont dak li tistipola klawsola 31H tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi għalhekk bis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) o meno, ir-rikorrenti la qatt kellha u wisq anqas tgawdi xi dritt*

sanċit lilha mill-istess encroachment. Għalhekk ma tistax tallega leżjoni ta' dritt fundamentali meta l-leżjoni fundamentali m'hija marbuta mal-ebda dritt ċivili lir-rikorrenti ma tgawdix.

6. *Illi għalhekk l-interess o meno li tallega li kellha r-rikorrenti fil-proċeduri li rriżultaw fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) huwa kompletament sorvolat bil-fatt illi l- 'encroachment' ma jagħtiha l-ebda voce in capitolo u għalhekk żgur u mhux forsi illi f'dan ir-rigward ma teżisti l-ebda leżjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.*

7. *Illi għaldaqstant ukoll a bażi tal-eċċezzjoni numru (5), kemm l-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni u wisq anqas l-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni m'huma applikabbli.*

8. *Illi in ogni każ, apparti li r-rikorrenti trid tipprova kwalunkwe dannu allegat, l-esponenti m'huwa responsabbli versu l-ebda dannu del genere.*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant u fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħha.

Provi

11. Rat illi b'digriet tat-30 ta' Marzu 2023, l-atti kollha tal-proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva Nru 18/2022, deċiżi mit-Tribunal fit-22 ta' Awissu 2022 u mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar 2023 ġew allegati mal-proċeduri odjerni.

12. Rat illi fl-1 ta' Frar 2024 il-Qorti ordnat illi, la darba l-atti proċesswali ġew allegati u la darba l-vertenza hija prettament ważda legali, ma kienx hemm aktar provi x'jiġu ppreżentati, w għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

13. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub ippreżentati fil-5 ta' April 2024. (fol 53)

14. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' James Zammit ippreżentati fl-20 ta' Mejju 2024. (fol 63)

15. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat u l-Awtorita' tal-Artijiet, ippreżentati fit-13 ta' Ġunju 2024. (fol 72)

16. Rat is-sottomissjonijiet tas-soċjeta' intervenuta fil-kawża, Cosmo Line Limited, ippreżentati fit-13 ta' Ġunju 2024. (fol 83)

17. Rat illi fit-13 ta' Ġunju 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Fatti

18. Jirriżulta illi r-rikorrenti Li Xuereb Zhang topera ħanut bl-isem "*Sesame Dim Sum and Noodle Bar*" ġewwa Triq Teatru l-Antik, il-Belt Valletta, liema ħanut huwa propjeta' tas-soċjeta' intervenuta fil-kawża Cosmoline Limited.

19. Jirriżulta illi fl-1 ta' Jannar 2022, ir-rikorrenti ingħatat 'encroachment' Concession mill-Awtorita' tal-Artijiet Nru TC 07_2022 sabiex tokkupa parti minn Triq il-Merkanti, viċin il-ħanut tagħha.

20. Jirriżulta illi l-intimat James Zammit jopera ħanut ġewwa Triq il-Merkanti, w kien ukoll applika sabiex jingħata porzjon ta' Triq il-Merkanti viċin il-ħanut tiegħu b'titolu ta' 'encroachment'.

21. Jirriżulta illi fit-3 ta' Frar 2022, l-intimat James Zammit ġie mgħarraf illi t-talba tiegħu ġiet miċħuda peress illi ż-żona minnu rikjesta kienet ġia ingħatat lill-terzi, ossija lir-rikorenti Li Xuereb Zhang w il-ħanut minnha ġestit, "*Sesame Dim Sum and Noodle Bar*".

22. Jirriżulta illi James Zammit ħassu aggravat minn tali deċiżjoni, w fit-23 ta' Frar 2022 intavola proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva sabiex jikkontesta deċiżjoni, fejn huwa elenka erbgħa aggravji li abbażi tagħhom huwa ħass illi l-Awtorita' tal-Artijiet kellha takkordalu l-applikazzjoni tiegħu.

23. Jirriżulta illi l-erbgħa aggravji minnu mressqa kienu s-segwenti:

- Illi minkejja illi l-Awtorita' tissenjala illi l-octagonal area mertu tal-applikazzjoni odjerna, hija diġa' mikrija lil terzi, l-Awtorita' naqset milli tgħid illi dan l-istess terz għadu fi proċess ta' appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u għalhekk tali applikazzjoni ta' 'encroachment' ta' dan it-terz m'hijiex in effetti finalizzata jew in final effect.

- Illi l-Awtorita' intimata naqset milli tagħmel l-analiżi tagħha fir-rigward ta' din l-octagonal area in kwistjoni – b'dan illi qabel huwa ferm ċar kristall illi qabel ma l-Awtorita' tat no objection lit-terz operat, ma kkunsidratx il-fatt illi din l-octagonal area qiegħda senjalatament quddiem is-sit tal-esponenti u wkoll illi tali no objection ingħatat versu stabbiliment illi jopera a distanza ferm 'il bogħod minn din l-octagonal area in kwistjoni.

- Illi għalhekk u propju fil-kunsiderazzjoni tal-applikazzjoni odjerna, meta wieħed jikkunsidra l-istorja kollha kemm wara din l-applikazzjoni kif ukoll versu din l-octagonal area, jingħad senjalatament illi l-Awtorita' intimata ma mxietx fl-aħjar interess tal-aħjar użu tal-amministrazzjoni tal-Artikolu 7(2)(c) tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta.

- Illi bin-nuqqas ta' ħsieb u n-nuqqas ta' konsiderazzjoni evidenti għall-aħħar fid-deċiżjoni ta' rifjut tal-istess applikazzjoni in kwistjoni, l-Awtorita' tal-Artijiet qiegħda ċċaħħad lill-esponent milli jimmassimizza l-operat tiegħu.

24. Jirriżulta illi t-Tribunal, fit-22 ta' Awissu 2022, għadda biex iddeċieda l-ilment ta' James Zammit.

25. Jirriżulta illi l-istess Tribunal, fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, għall-elenku tal-fatti kif seħħew, u dana qiegħda tiġi hawnhekk riprodotta sabiex il-vertanza kkunsdrata minn dina l-Qorti tiġi ċċarata:

    1. *Skont il-case officer report eżebit a fol. 60 jirriżulta illi r-rikorrent diġa' għandu permess ta' 'encroachment' fuq parcel biswit il-parcel in*

kwistjoni, liema 'encroachment' ġie konċess fis-26 ta' Novembru 2020 pero`, skont dak relatat fit-trattazzjoni orali mid-difensur tar-rikorrent, dan il-permess huwa fir-rigward ta' stabbiliment differenti minn dak odjern;

2. *Fl-20 ta' Novembru, 2020, l-operaturi ta' Sesame ssottomettew applikazzjoni mal-Awtorita` intimata rigward il-parcel in kwistjoni sabiex l-Awtorita` intimata tagħti n-no objection tagħha sabiex ikunu jistgħu jipproċedu b'applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar;*

3. *Fil-11 ta' Diċembru, 2020, l-Awtorita` tat in-no objection tagħha għat-talba ta' Sesame u dan minkejja li fil-case officer report eżebit a fol. 68 ġie rrimarkat li kien hemm* ***applikazzjoni oħra rigward l-istess parcel, liema applikazzjoni kienet tirrigwarda stabbiliment li kien sitwat fi Triq il-Merkanti, Valletta.*** *Fl-istess case officer report ġie rrimarkat ukoll illi l-istabbiliment Sesame kien diġa jgawdi minn permess ta' 'encroachment' ieħor mal-faċċata tiegħu;*

4. *Fis-27 ta' Lulju, 2021, ir-rikorrent issottometta applikazzjoni sabiex jipproċedi b'applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar fir-rigward tal-parcel in kwistjoni;*

5. *Fl-1 ta' Diċembru, 2021, l-operaturi ta' Sesame kisbu permess mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar rigward l-iżvilupp mitlub fuq il-parcel in kwistjoni u dan kif jirriżulta mill-case officer report a fol. 78;*

6. *Fis-17 ta' Diċembru, 2021, l-operaturi ta' Sesame ipproċedew b'applikazzjoni sabiex jingħataw 'encroachment' fuq il-parcel in kwistjoni;*

7. *Mill-case officer report li ġie redatt fir-rigward tal-applikazzjoni msemmija f'punt 6, ġie rrimarkat is-segwenti* ***"There are another 2 applications for this site in question (GLA 12/2021/08284 & GLA 12/2021/0875);***

8. *Permezz ta' deċiżjoni mhux datata l-Awtorita` intimata laqgħat l-applikazzjoni ta' Sesame għal 'encroachment' tal-parcel in kwistjoni;*

9. *Permezz ta' ittra datata 1 ta' Jannar, 2022, l-Awtorita` intimata ħarġet konċessjoni ta' 'encroachment' fuq il-parcel in kwistjoni favur l-istabbiliment Sesame;*

10. *Fit-3 ta' Frar, 2022, l-Awtorita` intimata ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrent li permezz tagħha ma tagħtux in-no objection tagħha sabiex jipproċedi mal-Awtorita` tal-Ippjanar u dan stante li l-istess parcel kien mikri lil terzi.*

Illi minn dan il-kwadru tal-fatti jirriżulta illi kemm ir-rikorrent u kemm it-terz (Sesame) diġa' huma fil-pussess ta' permess ta' 'encroachment' biswit l-istabbiliment rispettiv tagħhom, pero` filwaqt li Sesame għandu żewġ (2) permessi ta' 'encroachment' rigward l-istess stabbiliment, wieħed quddiem l-istabbiliment tiegħu fi Triq it-Teatru l-Antik, Valletta u ieħor fi Triq il-Merkanti, Valletta, ir-rikorrent għandu permess ta' 'encroachment' fir-

rigward ta' stabbiliment separat fi Triq il-Merkanti, Valletta, pero` biswit l-istabbiliment li fir-rigward tiegħu talab in-no objection tal-Awtorita` intimata sabiex jipproċedi b'applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex ipoġġi mwejjed u siġġijiet f'parcel li jiġi quddiem l-istess stabbiliment.

26. Jirriżulta illi sussegwentement, it-Tribunal għadda biex jirrifjuta t-talba ta' James Zammit, wara illi għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal josserva li ma ġie pprovdut bl-ebda spjegazzjoni raġjonevoli kif l-istess Awtorita` għaddiet biex tat in-no objection tagħha lill-operatur tal-istabbiliment Sesame. Lanqas dan it-Tribunal ma jista' jifhem kif, wara li l-istess operatur ġab il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar, minkejja li kien hemm żewġ applikazzjonijiet oħra fuq l-istess parcel, l-Awtorita` pproċediet billi tat permess ta' 'encroachment' li stranament ġie komunikat lill-applikant permezz ta' ittra datata* ***1 ta' Jannar, 2022****, u ċioe` f'jum ta' festa pubblika. Lanqas ma jista' jifhem kif l-Awtorita`, qabel tat il-permess ta' 'encroachment' ma ċċekjatx jekk kienx sar xi appell mid-deċiżjoni tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, kif fil-fatt jirriżulta li sar.

Illi għalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-proċess li wassal għall-għoti tal-permess ta' 'encroachment' lill-operatur ta' Sesame huwa wieħed b'diversi nuqqasijiet. Illi madankollu, anke jekk konxja tal-istess nuqqasijiet, l-Awtorita` ma ħadet ebda azzjoni konkreta biex tirrevoka l-istess permess u tgħid biss li qiegħda tistenna l-eżitu tal-appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. It-Tribunal jirrileva illi indipendentement mill-proċess tal-ippjanar, l-Awtorita` intimata hija awtorita` awtonoma u l-ebda awtorita` oħra m'għandha fil-mansjoni tagħha l-amministrazzjoni tal-art pubblika. Kwindi l-proċess amministrattiv dwar jekk għandhiex tikkonċedi jew le art pubblika lill-privat huwa separat u distint minn kwalunkwe deċiżjoni li tista' tasal għaliha l-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Illi għalhekk, nonostante li t-Tribunal mhux qiegħed jirrevedi d-deċiżjoni li saret fil-konfront tat-terz, kien neċessarju li t-Tribunal jevalwa l-iter li ħadu ż-żewġ applikazzjonijiet għaliex il-mod kif ġew proċessati jinċidi fuq il-mertu ta' dan l-appell. U kwindi, filwaqt li dan it-Tribunal jaqbel illi r-rikorrent ma jistax iressaq appell mid-deċiżjoni tal-għoti ta' 'encroachment' lil Sesame, madanakollu dan it-Tribunal ma jista' qatt jinjora dak li ġara biex ġie konċess l-istess 'encroachment' għaliex għandu rilevanza għad-deċiżjoni li ttieħdet fil-konfront tar-rikorrent.

It-Tribunal josserva illi filwaqt li r-raġuni mogħtija fid-deċiżjoni appellata, fiha nnifisha mhix waħda irraġjonevoli jew inveritjiera, u dana għaliex fil-verita` l-parcel in kwistjoni ġie konċess favur terz, dan it-Tribunal iħoss li kien hemm nuqqas amministrattiv serju kif ġiet proċessata l-applikazzjoni tat-terz, u dan għaliex nonostante li f'żewġ case officer reports ġie rrimarkat li kien hemm applikazzjonijiet oħra, xorta waħda ngħatat il-konċessjoni u dan meta l-istess stabbiliment kien diġa' jgawdi minn 'encroachment' fuq art pubblika. B'danakollu, dan it-Tribunal mhux qiegħed bl-ebda mod jgħid illi l-parcel in kwistjoni messu ġie konċess favur ir-rikorrent. Dan jiddependi mill-policies li l-Awtorita` intimata qiegħda tħaddem fir-rigward ta' 'encroachment's fi Triq il-Merkanti, Valletta, fejn, milli fehem dan it-Tribunal, hemm multipliċita` ta' talbiet għal permessi ta' 'encroachment'.

> *Illi għaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal iqis li r-raġuni mogħtija mill-Awtorita` intimata hija waħda essenzjalment valida għaliex fil-verita` s-sit ġie konċess lil terzi, madanakollu isib li l-proċess tal-istess konċessjoni lit-terz kien wieħed li kellu ċerti nuqqasijiet kif elenkati iktar 'il fuq. Illi t-Tribunal jirrileva illi kif dejjem issostni l-Awtorita` intimata, u fil-fatt hekk hu, permess ta' 'encroachment' jista' jiġi revokat fi kwalunkwe ħin u għalhekk l-istess Awtorita` għandha kull opportuntia` li tirrimedja għal kwalunkwe nuqqas li seta' sar*

27. Jirriżulta illi James Zammit ħassu aggravat minn tali deċiżjoni, w intavola appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fejn reġa' ressaq l-istess aggravji.

28. Jirriżulta illi l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), permezz ta' deċiżjoni mogħtija fil-25 ta' Jannar 2023 irrevokat id-deċiżjoni tat-Tribunal u minflok għaddiet biex tagħti s-segwenti deċiżjoni:

> *Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi l-appell tal-appellant billi tilqgħu, u għalhekk tirrevoka s-sentenza appellata fl-intier tagħha, u tordna lill-Awtorità tal-Artijiet tirtira d-deċiżjoni tagħha tat-3 ta' Frar, 2022,* ***b'dan illi b'effett immedjat tiġi fi tmiemha wkoll l- 'encroachment' mogħti lit-terzi fuq is-sit***[1]*. Il-Qorti tagħmilha ċara wkoll li b'daqshekk hija mhijiex qiegħda tiddeċiedi li s-sit in kwistjoni għandu jiġi konċess lill-appellant, u l-appellata għandha żżomm quddiem għajnejha l-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti qabel ma tikkonċedi is-sit in kwistjoni mill-ġdid, sabiex jiġu evitati l-anomaliji imsemmija u sitwazzjonijiet li ma jirrispettawx il-Master Plan li jirregola l-konċessjonijiet fiż-żona.*

29. Jirriżulta illi fis-27 ta' Jannar 2023, ir-rikorrenti Li Xuereb Zhang irċeviet Ittra mingħand l-Awtorita' tal-Artijiet fejn ġiet mgħarrfa bis-segwenti:

> *By means of this letter, you are being informed that the Lands Authority is terminating the said 'encroachment' with immediate effect in line with the court decision delivered by the Court of Appeal (Inferior Jurisdiction) on the 25th of January 2023 - James Zammit vs Awtorita' tal-Artijiet. You are to immediately refrain from placing tables & chairs (or any other items) on the site in question.*

30. Jirriżulta illi fl-14 ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti intavolat il-proċeduri odjerni fejn talbet is-segwenti:

    - Is-sospenzjoni tal-eżekuzzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fuq ċitata.
    - Dikjarazzjoni illi l-proċeduri ġudizzjarji 18/2022 vjolaw kemm id-dritt ta' smiegħ xieraq kif sanċiti fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.
    - Dikjarazzjoni illi l-proċeduri ġudizzjarji 18/2022 vjolaw kemm id-dritt ta' propjeta' kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol.

31. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti talbet illi tingħata rimedju għal tali vjolazzjoni.

[1] Sottolinjar ta' dina l-Qorti

Ikkunsidrat

32. Jirriżulta illi l-bażi ewlieni tal-azzjoni kollha tar-rikorrenti Li Xuereb Zhang, bħala operatur tal-ħanut 'Sesame Dim Sum and Noodle Bar' propjetà tal-intervenut fil-kawża Cosmoline Limited, hija l-fatt illi, tul il-proċeduri kollha quddiem it-Tribunal Ta' Reviżjoni Amministrativa kif ukoll il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), hija qatt ma kienet imsejjħa fil-kawża u qatt ma ngħatat avviż li tali proċeduri kienu għaddejjin illi setgħu, b'xi mod, jeffettwaw xi dritt illi hija kellha u li kienet qiegħda topera bih, liema nuqqas, hija tikkontendi, jilledilha d-dritt tagħha, kemm ta' smiegħ xieraq, kif ukoll ta' propjeta'.

33. Jirriżulta fatt inkontestat illi, tul il-proċeduri kollha illi nstemgħu quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva, kif ukoll il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), ir-rikorrenti Li Xuereb Zhang, bħala operatriċi tal-ħanut 'Sesame Dim Sum and Noodle Bar' jew is-soċjeta' Cosmoline Limited QATT ma ġew b'xi mod imsejjħin fil-kawża u/jew imħarrkin sabiex jixhdu b'xi mod.

34. Jirriżulta ċar wkoll, partikolarment mill-atti w xhieda prodotti quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva, illi l-bażi ta' l-ilment kollu illi kellu James Zammit, u li ressaq quddiem it-Tribunal w sussegwentement quddiem il-Qorti tal-Appell, kien il-fatt illi lil Li Xuereb Zhang, l-Awtorita' tal-Artijiet, intimata fil-proċeduri odjerni, kienet ikkonċedietilha porzjon ta' art ġewwa Triq il-Merkanti biex tqiegħed l-imwejjed tagħha, liema porzjon jinsab biswit il-ħanut ta' James Zammit.

35. Joħroġ ċar mill-qari tal-argumentazzjoni kollha kif ukoll mid-deċiżjonijiet tat-Tribunal kif ukoll tal-Qorti tal-Appell, illi filwaqt li r-rikorrenti u James Zammit, lkoll kienu ġia ngħatalhom permess ta' 'encroachment' għal porzjon ta' art fejn huma setgħu jpoġġu l-imwejjed tagħhom, lkoll biswit il-ħanut tagħhom, lir-rikorrenti Li Xuereb Zhang ingħatalha permess ulterjuri sabiex tpoġġi mwejjed ġewwa Triq il-Merkanti, minkejja illi l-ħanut tagħha kien ġewwa Triq it-Teatru l-Antik, u kien dan il-permess addizzjonali illi lil James Zammit wasslitu sabiex jagħmel l-proċeduri quddiem it-Tribunal, peress illi l-Awtorita' tal-Artijiet kienet ċaħditlu t-talba għall-istess porzjon ta' art, stante illi kienet ġia ngħatat lir-rikorrenti Li Xuereb Zhang.

36. Jirriżulta, għalhekk, mingħajr ebda dubju, illi l-'encroachment' mogħti lil Li Xuereb Zhang Nru TC 07_2022 kien parti mill-meritu tal-ilment li kien qiegħed jiġi kkunsidrat kemm quddiem it-Tribunal kif ukoll quddiem il-Qorti tal-Appell.

37. Jirriżulta, madanakollu, illi r-rikorrenti Li Xuereb Zhang u/jew is-soċjeta' Cosmoline Limited, qatt ma kienu parti minn tali proċeduri u qatt ma ġew mgħarrfa b'tali proċeduri u saħansitra qatt ma ġew mitluba sabiex jixhdu – indikazzjoni ċara illi la James Zammit u wisq anqas l-Awtorita' tal-Artijiet ma riedu illi b'xi mod li Li Xuereb Zhang u/jew is-soċjeta' Cosmoline Limited ikunu a korrent ta' tali proċeduri.

Ikkunsidrat

38. Jirriżulta illi filwaqt li d-deċiżjoni tat-Tribunal ma wasslet għall-ebda riperkussjonijiet fil-konfront tar-rikorrenti, stante illi t-talba ta' James Zammit ġiet miċħuda, l-istess ma jistax jingħad għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri).

39. Jirriżulta, di fatti, illi għat-talba kif interposta minn James Zammit fir-rikors quddiem it-Tribunal, ossija li "jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' appellata datata 3 ta' Frar 2022", il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) għaddiet biex, mhux biss illi "tordna lill-

Awtorita’ tal-Artijiet tirtira d-deċiżjoni tagħha tat-3 ta’ Frar 2022”, iżda għaddiet ukoll biex tiddeċiedi illi:

> *“ ... b’dan illi b’effett immedjat tiġi fi tmiemha wkoll l-‘encroachment’ mogħti lit-terzi fuq is-sit”.*

40. Jirriżulta ċar illi, għalkemm fid-deċiżjoni ma hemmx indikazzjoni li tali ‘encroachment’ attwalment hija dik tar-rikorrenti Li Xuereb Zhang, dana joħroġ ċar mill-ittra tal-Awtorita’ tal-Artijiet tas-27 ta’ Jannar 2023, fuq ġia riprodotta f’paragrafu 29.

41. Jirriżulta għalhekk illi, riżultat tal-proċeduri quddiem it-Tribunal ta’ Reviżjoni Amministrattiva, kif mibdula mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), l-‘encroachment’ illi kienet ingħatat lir-rikorrenti ġiet lilha revokata b’effett immedjat, u dan “*in line with the Court decision delivered by the Court of Appeal (Inferior Jurisdiction) on the 25th of January 2023*”.

42. F’tali proċeduri, ir-rikorrenti Li Xuereb Zhang u s-soċjeta’ intervenuta fil-kawża Cosmoline Limited QATT ma kienu involuti.

Ikkunsidrat

43. Ma jista’ jkun hemm ebda dubju illi, riżultat tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) mogħtija fil-25 ta’ Jannar 2023 fl-ismijiet ‘*James Zammit vs L-Awtorita’ tal-Artijiet*’, ir-rikorrenti Li Xuereb Zhang u s-soċjeta' intervenuta fil-kawża Cosmoline Limited sofrew konsegwenzi, peress illi l-Awtorita' tal-Artijiet, fl-ittra ġia fuq riferita, interpellat lil Li Xuereb Zhang kif ġej:

> *“You are to immediately refrain from placing tables and chares (or any other items) on the site in question.”*

44. Il-Qorti tosserva illi l-**Artikolu 237** tal-Kodiċi ta’ Organizazzjoni u Proċedura Ċivili jistipula illi:

> *Is-sentenza ma tista’ tkun qatt ta’ ħsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta’ rappreżentant leġittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b’dik is-sentenza.*

45. Fil-kawża fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe vs. Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta’ April 2018, dwar il-ħtieġa tal-presenza ta’ min ser ikun effettwat minn deċiżjoni, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *Jista’ jiġri – bħal ma jista’ jiġri fil-każ tal-lum – illi r-rimedju mogħti kontra l-istat – fil-każ tal-lum dikjarazzjoni li liġi ma jkollhiex effett – jolqot ukoll id-dritt ta’ persuni privati. Għalhekk il-preżenza tal-individwu privat fil-kawża tkun meħtieġa għal żewġ raġunijiet:*
>
> *L-ewwel raġuni hi biex is-sentenza jkollha effett kontra tiegħu. L-Art. 237 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid illi “s-sentenza ma tista’ tkun qatt ta’ ħsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta’ rappreżentant leġittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b’dik is-sentenza”. Jekk is-sentenza ma jkollhiex effett kontra l-konvenuti Cachia*

fil-każ tal-lum jiġri li xejn ma torbothom id-dikjarazzjoni li ma jistgħux jinqdew bl-Art. 12A tal-Kap. 158 f'kawża li tinġieb kontrihom, u dan iġib fix-xejn dak li jgħid u jrid l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea li liġi li tkun inkonsistenti mad-drittijiet taħt il-Konvenzjoni għandha tkun bla effett.

Effettivament, dak li jridu l-konvenuti Cachia meta jgħidu li m'għandhomx il-kwalità ta' konvenuti fil-kawża u ma jistgħu qatt isofru mill-ġudizzju mogħti fl-istess kawża, u li l-Art. 12A tal-Kap. 158 jibqa' jkollu effett fl-interess tagħhom ukoll jekk jinsab li jikser dritt taħt il-Konvenzjoni; dan hu manifestament żbaljat.

It-tieni raġuni għala l-individwu privat għandu jkun parti bħala konvenut f'kawża bħal din hija illi għandu jingħata d-dritt li jinstema' f'kawża li tista' tolqot ħażin l-interessi tiegħu għax tiddikjara li liġi li fuqha jistrieħ għandha tkun bla effett. Il-konvenuti Cachia kienu mħarrka wkoll fl-interess tagħhom stess, biex il-qorti tisma' x'għandhom xi jgħidu f'materja li tolqot il-posizzjoni legali tagħhom, b'ħarsien tal-jedd tagħhom għal smigħ xieraq.

46. Issir referenza ukoll għas-sentenza fl-ismijiet ***Anġela sive Ġina Balzan vs. Onorevoli Prim Ministru et*** deċiża mill-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Frar 2022, fejn il-Qorti kellha dan xi tgħid dwar il-ħtieġa tal-presenza ta' min qed igawdi minn xi dritt fuq propjeta':

    Illi f'każijiet li jolqtu l-jedd ta' tgawdija bil-kwiet tal-ġid jew tal-possedimenti, kemm taħt il-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni, issaħħet il-fehma tal-Qrati li persuna intimata jmissha tibqa' fil-kawża, imqar jekk minħabba l-effetti li s-sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jista' jkollu fuq il-ġid li jkollha taħt idejha u liema ġid ikun jappartieni lill-parti attriċi. Dan jgħodd ukoll jekk dik il-parti mħarrka ma tkunx hija li ġabet il-ksur tal-jedd ilmentat u mqar jekk dik il-persuna tkun inqdiet minn xi jedd mogħti lilha mil-liġi. Din il-Qorti ma għandhiex dubju li, jekk kemm-il darba kellha ssib li r-rikorrenti tassew ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha dwar dak il-fond, ir-rimedju jrid jingħata mill-Istat u mhux mill-privat, imma l-intimata ma tistax ma tintlaqatx ukoll bl-għamla ta' rimedju li jista' jingħata;

47. Fil-każ odjern, ma huwiex kkontestat illi l-porzjon ta' art meritu tal-'encroachment' Nru TC 07_2022, ossija parti minn Triq il-Merkanti, il-Belt Vallettta, huwa propjeta' tal-Gvern, liema propjeta' qiegħda tiġi amministrata mill-Awtorita' ta' l-Artijiet illi hija delegata bil-mansjoni li tamministra w tuża tali artijiet fl-aħjar interess tal-pajjiż.

48. Ma huwiex ikkontestat ukoll illi, mument minnhom, l-Awtorita' intimata, wara applikazzjoni illi saret mir-rikorrenti fis-17 ta' Diċembru 2021, b'effett mill-1 ta' Jannar 2022 awtorizzat lir-rikorrenti jagħmlu użu minn porzjon ta' art b'titolu ta' ' 'encroachment'', liema użu l-istess rikorrenti kienet preċedentement applikat sabiex tuża mal-Awtorita' tal-Ippjanar, ma' liema Awtorita', l-Awtorita' intimata tal-Artijiet kienet ukoll tat il-kunsens tagħha li l-art tintuża mir-rikorrenti.

49. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi fil-mument illi ngħatat id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar 2023, ir-rikorrenti Li Xuereb Zhang kellha "legitimate expectation" illi setgħet tagħmel użu mill-porzjon ta' art ġewwa Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, għan-negozju tagħha.

50. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi fil-mument illi l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) għaddiet biex, mhux biss ordnat lill-Awtorita' sabiex "tirtira d-deċiżjoni tagħha tat-3 ta' Frar 2023" iżda wkoll illi ordnat li "*b'effett immedjat tiġi fi tmiemha wkoll l-encroachment mogħti lit-terzi fuq is-sit*", id-dritt illi kellha r-rikorrenti sabiex tagħmel użu minn tali porzjon ta' art ġie lilha terminat, u għalhekk ġie terminat wkoll il-"legitimate expectation" tagħha li tuża tali art – liema terminazzjoni seħħet mingħajr ma hija qatt ġiet mogħtija dritt li tipproteġi d-dritt pretiż tagħha.

51. Ikkunsidrat dan kollu, mill-fatti kollha kif esposti fl-atti miġjuba quddiem dina l-Qorti, kif ukoll is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet kollha, jidher ċar illi d-dritt limitat ta' propjeta' li r-rikorrenti Li Xuereb Zhang kellha fuq tali art ġie lilha leż, u dana mingħajr ma hija qatt ingħatat id-dritt ta' smiegħ xieraq, bir-riżultat illi l-ilmenti kif kontenuti fit-Tieni u Tielet talba tagħha jirriżultaw ben ippruvati.

Ikkunsidrat

52. Fir-raba' u l-aħħar talba tagħha, ir-rikorrenti talbet lil dina l-Qorti sabiex tagħtiha kull rimedju illi jidhirlha xierqa.

53. Fil-każ odjern, din il-Qorti hija rinfaċċjata minn deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell, illi hija l-aħħar Qorti illi setgħet tikkunsidra l-ilment ta' James Zammit, w dina l-Qorti ma tista' qatt titqies bħala Qorti tat-Terza Istanza, stante illi dana jmur kontra n-natura tal-proċeduri fil-Qrati tagħna, illi huma ben stabbiliti u dejjem aċċertaw stabbilita' u konsistenza fl-operat tal-Ġustizzja.

54. Jidher ukoll, madanakollu, illi riżultat tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell, dritt illi kienet qiegħda tgawdi r-rikorrenti, ossija 'encroachment' ta' porzjon ta' art ġewwa Triq il-Merkanti, ġie lilha rimoss, liema azzjoni seħħet bi ksur tad-dritt ta' smiegħ xieraq illi għandha r-rikorrenti stess.

55. Jidher, għalhekk, opportun, illi din il-Qorti tipprovdi rimedju biss għal dik il-parti tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell illi tolqot lir-rikorrenti, ossija dik il-parti tas-sentenza fejn il-Qorti tal-Appell qalet illi "*b'effett immedjat tiġi fi tmiemha wkoll l- 'encroachment' mogħti lit-terzi fuq is-sit*".

56. Dana qiegħed jingħad, peress illi l-kwistjoni dwar jekk l-applikazzjoni ta' James Zammit kellhiex tiġi aċċettata u/jew miċħuda ma hijiex waħda illi għandu jkollha effett fuq ir-rikorrenti, peress illi, finalment, għandha tkun deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet dwar kif għandha timplimenta d-deċiżjonijiet tagħha in linja mar-regolamenti fuqha imposti, fosthom il-Master Plan li tagħmel referenza għaliha l-Qorti tal-Appell.

57. L-interess tar-rikorrenti fil-proċeduri odjerni huwa l-'encroachment' illi ġie lilha mogħti, u aktar preċiżament, il-fatt li l-Qorti tal-Appell ordnat li tiġi fi tmiemha b'effett immedjat l-encroachment mogħtija lir-rikorrenti. Huwa hawnhekk illi din il-Qorti jeħtiġilha tagħti rimedju sabiex l-ksur lamentat jiġi sanat.

58. Il-Qorti tifhem, madanakollu, illi l-Awtorita' intimata, abbażi kemm tal-kummenti 'obiter' tas-sentenza tat-Tribunal kif ukoll id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell illi biha ġiet ordnata tirtira d-deċiżjoni tagħha tat-3 ta' Frar 2022, ser ikollha tirrivedi l-posizzjoni tagħha dwar l-'encroachments' minnha mogħtija fiż-żona in kwistjoni in linja mar-regolamenti applikabbli.

59. Għalhekk, dina l-Qorti tordna illi dik il-parti tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fejn ordnat li b'effett immedjat tiġi fi tmiemha l-'encroachment' tar-rikorrenti, tibqa' ma tiġix eżegwita mill-Awtorita', b'dan illi l-Awtorita' għandha, flimkien mal-partijiet kollha kkonċernati, tirrikonsidra s-sitwazzjoni kollha taż-żona in kwistjoni, sabiex, fi kliem il-Qorti tal-Appell stess,

> *jiġu evitati l-anomaliji imsemmija u sitwazzjonijiet li ma jirrispettawx il-Master Plan li jirregola l-konċessjonijiet fiż-żona.*

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha u wara illi rat is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Filwaqt illi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimati;

Tastjeni milli tkompli tieħu konjizzjoni ta' l-Ewwel Talba, stante illi dina ġia ġiet milqugħa waqt il-mori tal-kawża.

Tilqa' t-Tieni u Tielet Talba tar-rikorrenti u għalhekk:

Tiddikjara illi, bil-proċeduri ġudizzjarji Nru 18/2022 fl-ismijiet James Zammit vs L-Awtorita' tal-Artijiet, ġew ivvjolati id-dritt tar-rikorrenti għall-smiegħ xieraq kif lilha protetti a tenur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll id-dritt ta' propjeta', kif lilha protett a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Tilqa' r-raba' talba u;

Tordna illi l-effetti tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijet '***James Zammit vs l-Awtorita***' tal-Artijiet' Rik Nru 18/2022 deċiża fil-25 ta' Jannar 2023 fejn jeffettwaw lir-rikorrent w id-dritt ta' 'encroachment' Nru TV 07_2022, ma jkunux applikabbli filwaqt illi;

Tordna lill-Awtorita' tal-Artijiet sabiex tassikura li tieħu l-provvedimenti kollha neċessarji "*sabiex jiġu evitati anomaliji u sitwazzjonijiet li ma jirrispettawx il-Master Plan li jirregola l-konċessjonijiet fiż-żona*" wara illi tikkonsulta mal-partijiet kollha involuti.

Spejjeż kollha tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu esklussivament a kariku tal-Awtorita' tal-Artijiet.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur