Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 76/2018/1

Roderick Bartoli f'ismu proprju u in rapprezentanza tas-soċjeta' Falbra Ltd (appellanti)

Vs

L-Awtorita' tal-Artijiet (appellata)

24 ta' Ġunju, 2019.

1. L-attur talab lill-konvenuta sabiex tagħtih *'No objection in principle'* għall-*encroachment* fuq porzjon art li qegħda mal-kosta ġewwa Baħar ic-Cagħaq (ara ittra datata 9 ta' Novembru, 2017 tal-perit Philip Micallef a fol. 40);

   > *"On behalf of my client, I wish to request the no objection from the Lands Department for my client to apply on a stretch of land in close proximity of his property under emphyteusis, measuring 2,500 sq.m. This stretch of land is bound by a public road to the south and the foreshore to the north. My client desires the use of this stretch of land for the creation of a perched beach and placing of umbrellas, deckchairs and light weight, demountable shading devices. The proposal is in line with government policy aiming at improving the bathing amentiy of touristic locations"*.

2. B'deċiżjoni li ttieħedet fil-5 ta' Lulju, 2018 l-Awtorita ċaħdet it-talba, ***"peress li l-kosta għandha tibqa' tifforma parti mid-demanju pubbliku"***. Deċiżjoni li kienet komunikata lill-attur permezz ta' avviż datat 11 ta' Lulju, 2018 (fol. 43).

3. B'rikors li ppreżenta fil-31 ta' Lulju, 2018 l-attur appella minn dik id-deċiżjoni quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva.

4. B'sentenza tat-28 ta' Jannar, 2019 it-Tribunal ċaħad it-talba tal-atturi.

5. L-atturi appellaw mis-sentenza, bl-aggravji jkunu:

i. Il-konvenuta ma kkonsultatx ma' awtoritajiet oħrajn;
ii. It-Tribunal interpreta l-liġi lil hinn mill-ħsieb li kellu l-leġislatur;

6. Il-konvenuta wieġbet u tat ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

Konsiderazzjoni.

7. B'mod preliminari l-konvenuta argumentat li l-appell hu null għaliex l-atturi *".... prattikament irriproduċew in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom aktar milli aggravji li joħorġu minn konsiderazzjonijiet emerġenti mis-sentenza appellata...".* Il-qorti ma taqbilx. Fl-aggravji l-atturi semmew ir-raġunijiet għalfejn ma jaqblux mas-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva, irrispettivament jekk inkludewx argumenti li saru fin-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentaw fit-Tribunal.

8. Fl-ewwel aggravju l-atturi argumentaw li l-konvenuta m'hijiex l-uniku entita' li għandha r-responsabbilta' sabiex tiddeċiedi jekk għandhiex tingħata konċessjoni tal-*foreshore*. Isostnu li hi materja li taqa' fl-isfera ta' kompetenza ta' diversi awtoritajiet fosthom l-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu. L-atturi ma rreferew għall-ebda disposizzjoni ta' liġi li jikkonferma dan l-argument. Il-liġi hi ċara ħafna.

9. Skont l-artikolu 7(2)(c) tal-Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet (Kap. 563) il-konvenuta tamministra bl-aktar mod assolut:-

> *"tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika bħall-perimetru tal-kosta, ix-xtut, portijiet, mollijiet, puntuni, portbeaches, postijiet ta' nżul, irmiġġi, kanali, akwadotti, lagi, spieri naturali, irdum, widien, pjazez pubbliċi, toroq, sqaqien, korsiji, rotot ta' aċċess għall-postijiet pubbliċi oħra inkluż dawk li jwasslu għall-perimetru tal-kosta, boskijiet, parki, żoni ta' importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta' importanza kulturali, soċjali, jew storiċi"*

10. Għalhekk ir-raġunament tal-atturi hu żbaljat. Hi l-ligi li tagħti l-poter lill-konvenuta sabiex tamministra x-xtut *'bl-aktar mod assolut'*, u f'dan ir-rigward ma tissemma l-ebda awtorita' oħra.

11. Għaldaqstant, tiddikjara l-ewwel aggravju fieragħ u tiċħdu.

12. It-tieni aggravju jitratta dik il-parti tas-sentenza li kkunsidrat li l-kosta hi parti mid-demanju pubbliku. It-Tribunal qal:-

> *"Illi s-sit in kwistjoni ċertament jifforma parti mill-kosta ta' Baħar ic-Cagħaq. Kwindi l-Awtorita' intimata kellha neċessarjament tħares lejn il-Liġi tad-Demanju Pubbliku, fosthom l-artikolu ċitati hawn fuq, minn fejn joħroġ ċar illi l-Awtorita' intimata bħala amministratur tal-istess art għandha l-obbligu li tippreżerva s-sustanza tas-sit in kwistjoni. Ċertament li kieku hija tagħti l-clearance lir-rikorrent biex jipproċedi bl-applikazzjoni tiegħu quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma tkunx qiegħda tosserva l-imsemmi obbligu. It-Tribunal josserva illi f'dan il-każ l-Awtorita' intimata ftit li xejn kellha diskrezzjoni x'tista' tagħmel għax hija l-liġi nnifisha li tiddetta kif sid ta' art li tkun tifforma parti mid-demanju pubbliku għandu jamministra l-istess art".*

13. It-Tribunal agħmel ukoll riferenza għad-dibattiti parlamentari li rrefera għalihom l-attur u osserva:-

> *"Illi bir-rispett kollu, dak li kien qiegħed jitkellem fuqu l-Avukat Ġenerali fl-ebda tiġbid ta' immaġinazzjoni ma jista' jiġi paragunat mal-iżvilupp propost mir-rikorrenti. Illi milli fehem it-Tribunal, ir-rikorrent irid il-beach concession biex fost affarijiet oħra ipoġġi għamara ta' viċin il-baħar bħal deckchairs. Illi jekk wieħed jara l-geografija taż-żona żgur jintebaħ illi biex jagħmel dak propost mir-rikorrent se jkun hemm sfreġju tas-sit għaliex ċertament id-deckchairs ma jistgħux jiġu mpoġġija fuq l-art kif inhi u kwindi altru milli se "jibqa' kollox kif inhu".*

14. Il-qorti tibda billi tosserva li l-perimetru tal-kosta hu parti mid-demanju pubbliku (artikolu 4 tar-Raba' Skeda tal-Kodiċi Ċivili). F'dik l-istess liġi nsibu definizzjoni tal-perimetru tal-kosta:

> *"Il-"perimetru tal-kosta" huwa dik il-parti tal-art li tinsab ħmistax-il metru 'l ġewwa mil-linja tal-kosta, kemm jekk din tkun art ta' mal-plajja, massa ta' art jew irdum, jew tkun taħlita tagħhom u, **fejn l-art ta' mal-plajja**[1] **testendi għal aktar minn ħmistax-il metru, sal-limitu tal-art ta' mal-plajja**".*

15. Għalhekk m'hemmx dubju li l-art oġġett tal-kawża tifforma parti mid-demanju pubbliku. F'kull każ ma jidhirx li bejn il-partijiet hemm kontestazzjoni li l-art in kwistjoni tifforma parti mid-demanju pubbliku.

16. Skont l-istess liġi, ma jistgħux jingħataw jeddijiet fuq l-istess art jekk mhux wara l-art tiġi deklassifikata. Il-proċedura hi wkoll regolata mill-istess liġi. F'dan il-każ m'hemm xejn minn dan. Artikolu 4(7) tar-Raba' Skeda jipprovdi:

> *"(7) L-akkwist ta' xi jedd minn xi interess privat ta' xi beni tal-Gvern fid-demanju pubbliku li ma jkunux ġew deklassifikati, ħlief permezz ta' konċessjoni taħt l-artikolu 7 ta' din l-Iskeda, ikun ipso jure null u bla effett".*

[1] Ara definizzjoni fl-istess disposizzjoni.

17. Hu biss taħt l-artikolu 7 li l-Gvern jista' jagħti dak li jissejjaħ bħala *'permess amministrattiv'* mingħajr mal-art tiġi deklassifikata. Skont l-artikolu permess amministrattiv hu:

> *"permess amministrattiv" tinkludi liċenzi, permessi, konċessjonijiet, awtorizzazzjonijiet jew encroachments, gratifikazzjonijiet li jsiru taħt* ***titolu ta' tolleranza jew titolu ieħor prekarju*** *u kull liċenza oħra li tista' tinħareġ mill-Gvern skont regolamenti li jistgħu jsiru minn żmien għal żmien, u dipartimenti jew entitajiet differenti fi ħdan it-tifsira "Gvern" għandhom jiġu trattati bħala persuni distinti";*

18. It-talba tal-atturi kienet għall-*encroachment* (ara affidavit u ittra tal-perit Micallef).

19. Fl-avviż datat 11 ta' Lulju, 2018 il-konvenuta ddikjarat li rrifjutat it-talba għaliex minħabba li, *"...l-kosta għandha tibqa' tifforma parti mid-demanju pubbliku"*. Minn qari tal-liġi hu evidenti li l-konvenuta m'għandha l-ebda jedd li tordna d-deklassifikazzjoni ta' proprjeta mid-demanju pubbliku. Madankollu l-għoti ta' drittijiet fuq beni fid-demanju pubbliku permezz ta' 'permess amministrattiv' ma jwassalx biex il-beni jiġi deklassifikat mid-demanju pubbliku. Bl-għoti ta' permess amministrattiv il-beni xorta jibqa' demanju pubbliku.

20. Madankollu il-qorti fehmet id-deċiżjoni tal-konvenuta fis-sens li l-art oġġett tal-kawża għandha tibqa' titgawda mill-pubbliku in ġenerali. L-atturi jilmentaw li l-konvenuta qegħda taddotta *over rigid policies* u li d-deċiżjonijiet li qegħda tieħu m'humiex konformi mal-artikolu 3 tal-Kap. 563, li jipprovdi li l-Gvern ghandu *"jottimizza r-riżorsi tal-art u r-riżorsi tal-bini tagħha għall-iżvilupp ekonomiku u soċjali ta' Malta"*. Pero' l-qorti ma tara xejn irraġonevoli li l-konvenuta qegħda tipproteġi l-perimetru tal-kosta f'Baħar iċ-Ċagħaq u tirrifjuta l-approvazzjoni sabiex l-atturi *encroachment* fuq beni fid-demanju pubbliku ta' iktar minn żewġt itmiem. Dan għall-benefiċċju ta' negozjant wieħed li għandu fond kummerċjali ftit passi 'l bogħod mill-art in kwistjoni. L-għoti ta' *encroachment* fuq dik l-art kollha li tifforma parti mill-kosta twassal sabiex il-pubbliku in ġenerali ma jkunx jista' iktar jgawdi *open space*, u fil-perjodu tal-konċessjoni l-atturi jkollhom kontroll assolut fuqha apparti l-interventi li hemm bżonn li jsiru fuqha għat-twettiq tal-proġett tal-atturi. Il-fatt li sar hekk band'oħra ma jfissirx li għandu

jsir hekk kullimkien. Bir-raġunament tal-atturi jfisser li kull negozjant li japplika għall-*encroachment* fil-perimetru tal-kosta għandu jingħata dak il-permess. Raġunament li għal din il-qorti ma jagħmel ebda sens iktar u iktar meta tqies l-ispazju limitat tal-pajjiż u l-*exponential growth* tal-popolazzjoni f'Malta. L-atturi argumentaw li l-art oġġett tal-kawża hi art żdingata u tintuża bħala *parking illegali*. Il-qorti hi tal-fehma li ma saret l-ebda prova li l-art in kwistjoni hi żdingata. F'kull każ il-fatt li jista' jkun li l-kunsill lokali responsabbli mhuwiex jieħu ħsieb it-tindif ta' art pubblika, m'hijiex ġusitifikazzjoni sabiex jingħata permess għall-interess privat. Komplew, *"il-konklużjoni loġika hija li l-aħjar użu ta' din il-foreshore żdingata tkun li tiġi konċessa lil terz sabiex ma tibqax żdingata u tkun tista' titgawda mill-pubbliku"*. Pero' dik hi l-fehma tal-atturi. Bid-deċiżjoni tal-konvenuta, ma kisret l-ebda liġi u ma tressqu l-ebda provi li jistgħu jikkonvinċu lill-qorti li ddeċidiet b'mod irraġonevoli. Il-konvenuta għażlet il-preservazzjoni tal-perimetru tal-kosta fuq l-ogħti ta' permess amministrattiv għall-interess privat, kif għandha kull jedd li tagħmel. Ġialadarba il-beni qiegħed fid-demanju pubbliku, id-diskrezzjoni li tgawdi l-konvenuta fil-protezzjoni tal-beni hi iktar wiesgħa.

21. Il-qorti tosserva wkoll kif jekk għall-grazzja tal-argument l-art in kwistjoni kellha tiġi offruta lill-privat b'*encroachment* jew jedd prekarju, m'hemm l-ebda bażi sabiex l-atturi jingħataw xi preferenza fl-ogħti ta' art pubblika għal skopijiet ta' negozju. F'dan ir-rigward hi rilevanti wkoll is-sentenza tal-Qorti Ewropea, **C-458/14 Promoimpresa S.r.l v Consorzio dei comuni della Sponda Bresciana del Lago di Garda e del Lago di Idro** tal-14 ta' Lulju, 2016 li titratta s-Services Directive 2006/123/EC.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.

Anthony Ellul.