Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 28/2019

George Cassar (appellant)

Vs

L-Awtorita' tal-Artijiet (appellata)

16 ta' Diċembru, 2019.

1. L-attur appella mis-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tad-9 ta' Settembru, 2019 li biha ċaħdet l-appell mid-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita tal-Artijiet tas-26 ta' Frar, 2019 u li biha ċaħdet it-talba tal-attur, *"To excavate under existing kiosk and re-design kiosk to be used as a store at basement and kiosk at street level at Harmony Kiosk, Triq it-Trunċiera, San Pawl il-Baħar"*. Ir-raġuni li ngħatat għal dik id-deċiżjoni hi li, *".... t-titolu tal-applikant huwa ta' encroachment li l-kundizzjonijiet marbuta miegħu ma jippermettux dan l-iżvilupp u għalhekk għandha tiġi inizjata l-proċedura tat-trasferiment"*.

2. It-Tribunal irraġuna li:-

> *"Issa, pero`, l-kaz odjern ghandu punt li ma jistghax jigi injorat. L-Awtorita` intimata ssostni li hija ma tistghax tippermetti li jsir dan l-izvilupp stante li biex isir, l-okkupant irid ikollu titolu biex b'hekk ikun jista' jaghmel xogholijiet ta' natura permanenti hekk kif qieghed jitlob li jaghmel ir-rikorrent, inkluz skavar taht is-sit moghti b'encroachment. Kien ghalhekk li fl-istess decizjoni, r-rikorrent gie mistieden sabiex jibda "l-procedura tat-trasferiment." Illi ladarba tali zvilupp mhux kontemplat fil-ligi minn persuna li tiddetjeni biss sit b'encroachment, l-Awtorita` intimata ma tistghax taghlaq ghajnejha u taghti l-kunsens taghha ghall-istess ghaliex in effetti kieku dan isir l-Gvernaturi tal-Bord ikunu qeghdin iwettqu reat ai termini tal-artikolu 34 tal-Kapitlu 573 tal-Ligijiet ta' Malta (Att dwar l-Artijiet tal-Gvern).....*
>
> *Għaldaqstant it-Tribunal, għalkemm huwa tal-fehma illi r-rikorrent kellu aspettativa leġittima wara n-no objection in principle tal-Awtorita' intimata datata 12 ta' Jannar 2018, ma jistax jannulla d-deċiżjoni appellata għas-sempliċi fatt li m'għandha xejn ultra vires jew irraġonevoli fiha.*
>
> *DEĊIDE.*

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita' intimata".

3. L-aggravji tal-attur huma li:
   i. Id-deċiżjonii tal-Bord kellha titqies irraġonevoli tenut kont tal-importanza tan-*No Objection in Principle;*
   ii. Inapplikabbilita' tal-Artikolu 34 tal-Kap. 573;
   iii. Ksur ta' Aspettativa Leġittima kellu jwassal sabiex l-ispejjeż ikunu a karigu tal-Awtorita';

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

5. **Fatti**.

5.1 L-attur għandu Harmony *Kiosk*, triq it-Trunċiera, San Pawl il-Baħar.

5.2 B'deċiżjoni tat-12 ta' Jannar, 2018 l-intimata tat lil Vincent Cremona ***'No Objection in Principle'*** għall-*'Renewal of approved PA2690/12 – To excavate under existing kiosk and re-design kiosk to be used as a store basement and kiosk at Harmony Kiosk, Triq it-Trunċiera, San Pawl il-Baħar'.*

5.3 Jidher li min-naħa tal-konvenuta mhemmx kontestazzjoni dwar il-fatt li l-*kiosk* għadda għand l-attur mingħand Vincent Cremona. Fil-fatt l-istess konvenuta fid-dokument *'Board Memo – Application Report'* a fol. 83, irraportat lill-Bord tal-Gvernaturi li, *"However, it should be noted that the lease on encroachment terms has been transferred from Mr Vincent Cremona to Mr George Cassar via the LA Board's Consent (red 1D refers)".*

5.4 Skont *standard conditions* li ppreżentat il-konvenuta:

> *"1. The permit is granted as a concession and shall hold good during the pleasure of the Lands Authority.*

2. The permit is issued in relation to a specific site as indicated in the permit letter. The grantee shall not encroach on land or air space outside the area granted by the permit letter.
a) The site shall be used exclusively for the placing thereon of a mobile kiosk to be bused for commercial purposes as approved in the relative Trading Licence.
b) The mobile kiosk shall not have an area of more than twenty (20) square metres or a height of more thant four (4) metres).
c) The grantee shall not store or place any kind of material on the roof of the mobile kiosk.
d) The grantee shall not make any changes on site except with the written consent of the Lanes Authority.......
5. The grantee shall not put on site fixtures of a permanent nature".

5.5 Fil-11 ta' Settembru, 2018 l-Awtorita tal-Ippjanar tat lil Vincent Cremona permess ta' żvilupp (101356/18), *"To excavate under existing kiosk and re design kiosk to be used as a store (basement) and kiosk"*.

5.6 Fid-9 ta' Jannar, 2019 l-attur talab permess sabiex jibda x-xogħlijiet. Ir-rakkomandazzjoni li saret minn uffiċjali tal-Awtorita lill-Bord tal-Gvernaturi kienet biex tintlaqa' l-applikazzjoni (fol. 83).

5.7 B'avviż tat-28 ta' Frar, 2019 il-konvenuta infurmat lill-attur li l-applikazzjoni tiegħu għall-*'Permission to Start Works'* kienet miċħuda mill-Bord tal-Gvernaturi permezz ta' deċiżjoni tas-26 ta' Frar, 2019, ***"Peress li l-Bord innota li t-titolu tal-applikant huwa ta' encroachment li l-kundizzjonijiet marbuta miegħu ma jippermettux dan l-iżvilupp u għalhekk għandha tiġi inizjata l-proċedura tat-trasferiment"***.

Konsiderazzjoni.

6. M'hemmx kontestazzjoni li l-attur għandu *encroachment* fuq is-sit fejn hemm Harmony *Kiosk*. Skont l-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573):

"(H) Encroachment:

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

(ii) *Meta l-awtorita' kompetenti tagħti l-jedd lil xi ħadd jokkupa art b'encroachment hija jkollha l-jedd li teħodha lura meta trid u għal liema raġuni trid u l-persuna li tkun tgawdi mill-encroachment trid trodd lura b'mod immedjat jew fid-data mitluba u l-awtorita' ma tkunx responsabbli għal ebda telf jew ħsara mġarrba minn dik il-persuna minħabba l-fatt li jkun ġie mitmum l-encroachment;*

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

7. Fil-każ in eżami l-Bord tal-Gvernaturi ma ddikjarax espressament il-kundizzjonijiet li ma jippermettux li jsir l-iżvilupp li preċedentement kien iddikjara li fil-prinċipju ma kellux oġġezzjoni li jsiru. Il-fatt waħdu li r-rikorrent għandu biss *encroachment* fuq is-sit fejn hemm il-*kiosk* 'Harmony' ma jfissirx li l-ebda xogħlijiet ma jistgħu jsiru fis-sit. Fid-deċiżjoni l-Bord tal-Gvernaturi m'għamel l-ebda riferenza għal xi disposizzjoni tal-liġi jew kondizzjoni partikolari mill-*istandard conditions*. L-istess jingħad fir-rigward tal-Awtorita' għal dak li qalet fit-tweġiba.

8. Skont l-*ispecial conditions*:-
   i. L-*encroachment* li jgawdi minnu l-attur hu dak ta' *mobile kiosk;*
   ii. L-attur ma jistax jagħmel *fixtures* of a *permanent nature;*

9. Fil-fehma tal-qorti, bini jikkwalifika wkoll bħala *permanent fixture*. L-attur irid li taħt il-*kiosk* jibni kamra sabiex tintuża bħala maħżen (ara pjanti tal-perit Hector Zammit).

10. Mill-pjanti li għamel il-perit Hector Zammit ma tantx jidher li l-*kiosk* ser ikun *mobile kiosk*.

11. Hi l-fehma tal-qorti li m'hemm xejn milli jżomm l-Awtorita tal-Artijiet milli tagħti l-kunsens tagħha sabiex min ikun ingħata encroachment jagħmel fuq is-sit xogħol. Fil-fatt paragrafu 2(3) tal-konċessjoni jipprovdi li: *"The grantee shall not make any changes on site except with the written consent of the Land's Authority"*.

12. Pero' dak li jrid jagħmel l-attur hu żvilupp taħt l-art. L-*encroachment* li ngħata l-attur hu spazju fuq wiċċ l-art sabiex fuqu jpoġġi ***mobile*** *kiosk* u xejn iktar. Għalhekk il-*kiosk* li suppost hemm hu li jista' jiċċaqlaq u mhux permanenti. Ma

ngħata l-ebda jedd fuq l-ispazju. *Encroachment* mhuwiex jedd reali u anzi l-liġi espressament tipprovdi li, *"**ma jagħti** __**l-ebda titolu**__ lill-okkupant fuq dik l-art"*.

13. Hu veru li l-istess Awtorita' tat lil Vincent Cremona n-*No Objection in Principle* sabiex iġedded il-permess PA2690/12 li jirreferi għat-tħaffir taħt il-*kiosk* sabiex isir maħżen. Madankollu dik l-awtorizazzjoni ngħatat dwar spazju taħt l-art li mhuwiex parti mill-*encroachment* li għandu l-attur. Il-qorti tkompli ssaħħaħ il-fehma tagħha bil-fatt li l-kondizzjonijiet jinkludu li, l-*mobile kiosk* ma jkunx ogħli iktar minn 4 metri u, *"c) The grantee shall not store or place any kind of material on the roof of the mobile kiosk"*. L-*encroachment* li għandu l-attur hu biss ta' spazju __**fuq**__ l-art b'kejl ta' għoxrin (20) metri kwadru u ogħli erba' (4) metri. Xejn iktar u xejn inqas.

14. Għaldaqstant, il-qorti tikkonkludi li d-deċiżjoni li ħa l-Bord tal-Gvernaturi fit-12 ta' Jannar, 2018 kienet *ultra vires* għaliex ta l-permess li jsir żvilupp f'*area* li ma kinitx taqa' fl-*encroachment* li ngħata l-attur. Deċiżjoni żbaljata li ma jista' jkollha l-ebda konsegwenza legali favur l-attur.

15. Għalhekk l-argumenti li għamel l-attur fl-ewwel u tieni aggravji huma mingħajr bażi. M'hemm xejn irraġjonevoli li Awtorita' tħassar deċiżjoni li qatt ma kellha tittieħed. Dan apparti li fid-deċiżjoni tat-12 ta' Jannar, 2018 in-nuqqas ta' oġġezzjoni ġiet kwalifikata bil-kliem ***'in principle'***. Għalhekk id-deċiżjoni tat-12 ta' Jannar, 2018 ma kinitx finali u l-attur tant kien jaf li applika sabiex jibda x-xogħol.

16. Għall-qorti hu evidenti li l-Awtorita' irrejalizzat li kien sar żball meta tat *No Objection in Principle*, u bid-deċiżjoni tas-26 ta' Frar, 2019 irrimedjat għal dak l-iżball. M'hemm xejn li jipprekludi lill-Awtorita' milli tħassar deċiżjoni preċedenti fejn jirriżulta li ħadet żball bħal dak. Dan apparti li d-deċiżjoni tat-12 ta' Jannar, 2018 ma kinitx deċiżjoni finali. Wieħed irid jiftakar ukoll li l-Awtorita' qegħda tamministra art pubblika u għalhekk ma kellhiex tieħu deċiżjoni li bis-saħħa tagħha tkun effettivament qegħda tagħti jedd fuq art pubblika meta l-*encroachment* ma kienx jinkludi dak l-ispazju.

17. Għalkemm il-qorti għandha riżervi tagħha dwar l-osservazzjoni li għamel it-Tribunal li l-konvenuta ma setgħetx tagħti l-kunsens, *".... għaliex in effetti kieku dan isir l-Gvernaturi tal-Bord ikunu qegħdin iwettqu reat ai termini tal-artikolu 34 tal-Kapitolu 473 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar l-Artijiet tal-Gvern".* Madankollu ma jibdel xejn mill-konsiderazzjonijiet li l-qorti diġa għamlet.

18. Fir-rigward tat-tielet aggravju, il-qorti hi tal-fehma li l-fatt li l-attur ħareġ tellief fil-kawża it-Tribunal kellu jedd li jikkundannah iħallas l-ispejjeż. Dak hu l-prinċipju ġenerali, u l-qorti ma tarax li hemm raġunijiet daqstant gravi li jwassluha biex tibdel id-diskrezzjoni tat-Tribunal.

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

Anthony Ellul.