MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 18 ta' Dicembru 2019

Rikors Numru 53/2019

Adrian Agius

Vs

Awtorita` ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Adrian Agius** ipprezentat fl-14 ta' Gunju 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

1. *"Illi dan huwa appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta minn deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet li ttieħdet fit-13 ta' Mejju 2019 hawn annessa u mmarkata bħala* **Dok. A;**
2. *Illi l-esponent ghandu jghajjat lilu encroachment biex jokkupa u jopera gabbana fil-limiti ta' Triq it-Trunciera, Bugibba li hija maghrufa bhala Dixies Bar Take Away kif indikat permezz tal-pjanta hawn anness u mmarkata bhala* ***Dok. B*** *u koperta bil-permess tal-Awtorita tal-Ippjanar No. PA 188 / 16;*
3. *Illi l-esponenti kien gie rikonoxxut mill-Awtorita' appellata li ghal finijiet tal-file Land : L 400 / 1989 / 54 huwa jissostwixxi lil missieru Raymond Agius li miet xi zmien ilu;*
4. *Illi din il-gabbana ilha topera ghal aktar minn ghoxrin sena mill-istess persuna u wara baqghet topera ta' kull sena mill-appellant;*
5. *Illi kienet saret applikazzjoni ghan-nom ta' Raymond Agius biex il-permess ta' encroachment fuq l-istess kiosk jinbidel f'cens ta' 25 sena u li ghal din l-applikazzjoni kienet ittiehdet id-decizjoni minn dak iz-zmien id-Dipartiment tal-Proprjeta tal-Gvern biex l-applikant jinghata kuntratt ta' 25 sena cens flok l-encroachment. Inoltre l-istess applikant kien intalab biex jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu u jhallas xi arretrati sabiex jigi in regola u jibbenfika minn skema li kienet inharget dak iz-zmien liema talba biex jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu kienet milqugha;*

6. *Illi l-Bord tal-Gvernaturi cahad it-talba tal-appellant '**to convert encroachment to emphyteusis'** fuq il-fond **'Mobile Kiosk at Bugibba'** ghaliex il-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta ma' japprovdix ghal dak li qed jitlob;*
7. *Illi ghandu jirrizulta li l-applikazzjoni odjerna li dwarha dak iz-zmien id-Dipartiment tal-Propjeta' tal-Gvern kien diga' ha decizjoni li jipprocedi saret ai termini tal-Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta li llum huwa revokat bl-Att XVII tal-2017 kif ser ikun ipprovat waqt is-smiegh ta' din il-kawza;*
8. *Illi Artikolu 82 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqa' taht TAQSIMA VIII "Dispożizzjoni Transitorja" jippreskrivi li kull għemil, deċiżjoni jew azzjoni meħuda qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att skont l-artikoli 468 u 468A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, l-artikoli 1576A sa 1576D tal-Kodiċi Ċivili, l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, l-artikoli 20 sa 26 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern u l-Att dwar l-Amministrazzjoni ta' Artijiet* **għandha tkompli tkun regolata bil-liġijiet li kienu fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att** *(enfasi mizjuda);*
9. *Illi f'dan il-kaz l-applikazzjoni odjerna kellha tibqa tigi regolata bil-liġijiet li kienu fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att u ghalhekk li l-unika r-raguni li ingiebet fl-ittra tar-rifjut m'ghandix tapplik;*
10. *Illi l-esponenti hassu aggravat b'din id-decizjoni u ghalhekk htieglu li tigi intavolata dan l-appell skont id-dispozizzjonijiet tat-Taqsima IV tal-Att dwar il-Gustizzja Amministrattiva;*
11.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob li :-

1) *Ikollu aċċess b'mod immedjat għall-file kollu dwar is-sit imsemmi hawn fuq;*
2) *Għar-raġunijiet suesposti u għar-raġunijiet kollha li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-esponent, filwaqt li jagħmel referenza għall-provi kollha miġjuba minnu u għall-provi kollha li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell qiegħed umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-appellat Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet, meħuda fit-13 ta' Mejju 2019 u kkomunikata lill-esponent fil-hamsa (5) ta' Gunju u konsegwentement jordna li t-talba / applikazzjoni tigi akkordata filwaqt li jiehu kwalsijasi provvediment ieħor li dan it-Tribunal jidhirlu xieraq u opportun, u bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` intimata."*

Ra illi permezz ta' risposta datata 25 ta' Gunju 2019 **l-Awtorita` tal-Artijiet** ipprezentat ir-risposta taghha fejn eccepiet is-segwenti:

"

1. *Illi d-decizjoni tal-Awtorita' hija wahda gusta u timmerita konferma fit-totalita' taghha.*

2. *Illi dak li qed jipprova jwettaq l-appellant huwa li jiggustifika applikazzjoni tieghu a bazi ta' l-ligi antika li meta l-Bord tal-Gvernaturi wassal sabiex jiehu d-decizjoni tieghu meta kienet 'in vigore' l-ligi l-gdida u cioe' l-Kap. 573. Tajjeb li jinghad li l-Appellant qed jippretendi xi jedd awtomatiku li huwa kellu 'encorachment' u dan l-Awtorita' [jew anke l-predecessur taghha] ghandu xi obbligu li jaghtih koncessjoni ta' emfitewsi temporanja.*

3. *Illi tajjeb li jinghad li fir-Rikors tal-Appell wiehed ma jsib l-ebda bazi skont id-dritt amminitrattiv li tiggustifika ghalfejn id-decizjoni mehuda mill-Awtorita' Appellata ghandha tigi irrevokata.*

4. *Illi l-Awtorita' ghandha kull dritt li ttemm 'encroachment' jew koncessjoni u l-istess Appellant jaf ben tajjeb li ghalkemm il-koncessjoni ilha ghandu snin ma jfissirx li din tibqa' ghandu 'ad eternum'. F'dak il-mument l-Awtorita' Intimata applikat dik il-ligi li kienet fis-sehh f'dak il-mument u cioe' id-disposizzjonijiet tall-Kap. 573.*

5. *Illi bid-dovut rispett ma jreigx l-argument imressaq mill-Appellant li ghandha tapplika l-ligi li kienet fis-sehh fil-mument li huwa intavola l-applikazzjoni tieghu u cioe' l-Kap. 268 tal-Ligijiet ta' Malta. M'huwix minnu li l-Art. 82 tal-Kap 573 jghid dan. Din id-disposizzjoni tal-ligi tirrieferi u huwa car mid-dicitura u l-kuntest taghhha li f'kaz li l-Awtorita' Intimata ghamlet xi haga formali jew hadet xi deiczjoni a tenur tal-Kap. 238 ghandha f'dan il-mument tibqa' tapplika dik il-ligi. Fil-kaz odjern, l-Awtorita' ma hadet l-ebda decizjoni. Huwa palesi mill-atti anzi li d-decizjoni ttiehdet mill-Awtorita' meta kien dahal fis-sehh il-Kap. 573. L-Awtorita' huwa car kristall li iddecidiet a tenur tad-disposizzjonijiet ta' da nil-Kap. Ghalhekk huwa, bir-rispett kollu, irrilevanti meta l-Apellant tefa' l-applikazzjoni tieghu ghaliex l-Art. 82 iccitat minnu ma jaghtih l-ebda konfort f'dan ir-rigward.*

6. *Illi m'hemmx dubbju li dan l-Onorabbli Tribunal, hekk kif dejjem ghamel minn mindu gie stabbilit, illi jistharreg id-diskrezzjoni uzata mill-istess Awtorita' u hekk ghandu jaghmel. F'dan il-kaz pero' m'ghandux ikun it-Tribunal li jissostitwixxi b'decizjoni tieghu gja' dak li iddecidiet korrettement l-Awtorita'. Hawnhekk l-Awtorita' Appellata taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 12 t'April, 1999 fl-ismijiet; 'Debono v. Awtorita' Dwar it-Trasport Pubbliku' li qalet li meta jkun hemm stharrig gudizzjarju "ma jfissirx li l-Qorti [f'dan il-kaz it-Tribunal] ser tesamina l-mertu tal-kaz quddiem l-Awtorita', imma jekk l-Awtorita' waslet ghad-decizjoni taghha abbazi ta' improper purpose jew konsiderazzjonijiet irrilevanti."*

7. *Fil-kuntest jidhol l-element ta' dak li huwa "ragonevoli" ('reasonableness') u li ghandu jkun segwit minn awtorita' pubblika meta tiddeciedi jew tezercita d-diskrezzjoni taghha.*

H.W.R Wade (Administrative Law") jikkumenta hekk –

"A person in whom is vested a discretion must exercise hi discretion upon reasonable grounds. A discretion does not empower a man to do what he likes merely because he is intended to do so – he must not in the exercise of his discretion do what he likes but what he ought. In other words, he must by the use of his reason ascertain and follow the course which reason directs. He must act reasonably."

Ikompli hekk –

"The doctrine that powers must be exercised reasonably has to be reconciled with the no less important doctrine that the court must not usurp the discretion of the public authority which Parliament appointed to take the decision. Within the bounds of legal reasonableness is the area in which the deciding authority has genuinely free discretion. If it passes those bounds, it acts ultra vires. The court must therefore resist the temptation to draw the bounds too tightly, merely according to its own opinion. It

must strive to apply an objective standard which leaves to the deciding authority the full range of choices which the legislature is presumed to have intended. Decisions which are extravagant or capricious cannot be legitimate. But if the decision is within the confines of reasonableness, it is no part of the court's function to look further into its merits.

With the question whether a particular policy is wise or foolish the court is not concerned ; it can only interfere if to pursue it is beyond the powers of the authority. As Lord Halisham L.C. has said [in re W (An Infant) – 1971 –A.C. 682 at 700] two reasonable persons can perfectly reasonably come to opposite conclusions on the same set of facts without forfeiting their title to be regarded as reasonable. This is not therefore the standard of "the man on the Clapham omnibus'. It is the standard indicated by a true construction of the Act which distinguishes between what the statutory authority may or may not be authorised to do. It distinguishes between proper use and improper abuse of power. It is often expressed by saying that the decision is unlawful if it is one to which no reasonable authority could have come.

Lord Greene MR fil-kawza "Associated Provincial Picture Houses Ltd. V. Wednesbury Corporation" [1948] 1 KB 223 ighid hekk –

"It is true that the discretion must be exercised reasonably. Now what does that mean? Lawyers familiar with the phraseology commonly used in relation to the exercise of statutory discretion often use the word 'unreasonable' in a rather comprehensive sense. It has frequently been used and is frequently used as a general description of the things that must not be done. For instance, a person entrusted with a discretion must, so to speak, direct himself properly in law. He must call his own attention to the matters which he is bound to consider. He must exclude from his consideration matters which are irrelevant to what he has to consider.

8. *Minn hawn johrog car illi l-Awtorita' Appellata applikat id-diskrezzjoni taghha fil-parametri tar-ragjonevolezza u ghall-konsiderazzjonijiet li huma rilevanti ghall-kaz li kellha quddiema.*

9. *Illi ghalhekk bhala konkluzjoni jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Appellata agixxiet skont principji amministrattivi u issodisfatt il-principju tar-ragjonevolezza ghad-decizjoni taghha [Vide ukoll zewg sentenzi fl-ismijiet 'CCD Limited v. Awtorita' Dwar it-Trasport ta' Malta' tal-Prim' tal-PAQC datata 17/6/2013 u tal-Qorti tal-Appell datata 18/7/2017]. L-Awtorita' kellha diskrezzjoni li hija ezercitat fil-limiti tar-ragjonevolezza u per konsegwenza dan it-Tribunal ghandu jkun soddisfatt li l-Awtorita' Appellata mxiet legalment korrett.*

10. *Illi, in linea ta' konsiderazzjoni ta' dritt xqalu l-qrati taghna b'mod konsistenti dwar kif ghandu jimxi dan l-Onorabbli Tribunal galadarba l-Awtorita' in kwistjoni tkun imxiet fil-parametri tal-poteri taghha u uzat id-diskrezzjoni taghha b'mod ragjonevoli, l-Awtorita' taghmel riferenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-11 ta` Mejju 2010 fil-kawza fl-ismijiet 'Reginald Fava pro et noe vs Supretendent tas-Sahha Pubblika noe et' kienet tassew cara fuq dan il-punt meta qalet:*
"F'kaz li l-qrati ordinarji jigu mitluba jistharrgu ghemil amministrattiv, il-kompetenza taghhom hi limitata biex tordna li tittiehed decizjoni jew biex thassar dik l-istess decizjoni, pero ma jaslu qatt biex huma stess jiehdu d-decizjoni flok l-awtorita`

kompetenti. Jekk ligi tvesti diskrezzjoni f'xi awtorita, hija dik l-awtorita li trid tuza dik id-diskrezzjoni u tiehu d-decizjoni; jekk id-decizjoni li tittiehed tigi mhassra, il-kwistjoni tigi rimessa mill-gdid lill-awtorita biex dik tiehu d-decizjoni taghha kif suppost u fitterminu tal-kunsiderazzjonijiet kollha rilevanti. Jekk l-awtorita ma tiehux decizjoni tista' tigi mgieghla taghmel dan, u jista' jigi indikat lilha li r-ragunijiet ghaliex kienet qed tittituba milli tiehu decizjoni ma kienux relevanti; pero finalment hija dik l-awtorita li trid tiehu d-decizjoni mhux il-Qorti. Hekk fil-kawza 'Grech vs Ministru tax-Xoghlijiet et' deciza minn din il-Qorti (diversament komposta) fid-29 ta' Jannar 1996 intqal illi: "... il-Qrati fil-funzjoni taghhom ta' judicial review tal-operat tal-Ezekuttiv ghandhom iva d-dritt li jiddeciedu li att partikolari tal-Ezekuttiv ikun null u bla effett izda m'ghandhom qatt id-dritt li jissostitwixxu d-diskrezzjoni rizervata lill-Ezekuttiv b'dik taghhom." Hekk ukoll fil-kaz aktar ricenti 'Borda vs Ellul Micallef' deciza minn din il-Qorti fid-29 ta' Mejju 2009 gie osservat li, filwaqt li dawn il-qrati jistghu jissindikaw l-operat ta' kwalsiasi tribunal amministrattiv jew organu iehor b'poteri gudizzjarji jew kwazigudizzjarji, u li l-awtorita` li hija moghnija b'diskrezzjoni tista' tigi ordnata tezercita dik id-diskrezzjoni f'kaz li tkun naqset li taghmel dan, l-istess awtorita ma tistax tigi dettata x'ghandha tiddeciedi jew li twettaqha b'xi mod partikolari (ara wkoll Borg noe vs Gvernatur tal-Bank Centrali ta' Malta, deciza minn din il-Qorti fid-9 ta' Marzu 2007)."

Illi l-Awtorita' Appellanti taghmel riferenza wkoll ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet 'Farrugia et v. MEPA et' datata 27/XI/2009 li fuq dan il-punt tghid is-segwenti;

"L-atturi, pero`, ma ghamlu xejn minn dan, u jridu li din il-Qorti tassumi funzjoni li bil-ligi hi reservata ghal Awtorita` ohra. Kif osservat din il-Qorti fil-kawza Borda v. Ellul Micallef noe. et., deciza fid-29 ta' Mejju, 2009: "Illum hu car li l-Qorti (Civili) tista' tissindika l-operat ta' kwalsiasi tribunal amministrattiv jew organu iehor b'poteri gudizzjarji jew kwazi-gudizzjarji, l-ewwelnett biex tassigura li ma kienx hemm xi enuncjazzjoni hazina jew inkompleta ta' l-ipotesi tal-ligi, u dan minghajr ma tipprova b'xi mod tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghal dik tal-Bord, kif ukoll biex tassigura li l-organu kompetenti jkun, fil-fatt, wettaq id-dmirijiet tieghu, in konformita` mal-principji talgustizzja naturali u tad-dritt. (ara Farrugia v. Kummissjoni Elettorali, deciza minn din il-Qorti fit-18 ta' Ottubru, 1996). Fil-kawza Dingli v. Kontrollur tadDwana et., deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 2009, intqal ukoll li kull decizjoni li tinghata trid tkun "reasonable", fis-sens li trid tkun bazata fuq kriterji oggettivi u mgharrfa." (Sottolinear ta' din il-Qorti) Din il-Qorti ma tistax taghmel dak mitlub mill-atturi, u cioe`, li tiddeciedi li l-permessi mahruga inhargu bi frodi ai termini tal-Artikolu 39A tal-Kap. 356, ghax dik hija materja mhollija fil-kompetenza tal-Awtorita`."

Illi, in oltre, finalment dan il-punt gie spjegat bil-mod l-aktar car fis-sentenza tal-Qorti Civili, Prim'Awla datata 27/XI/2014 [pag. 16 et seq.] u fl-ismijiet 'Cutajar et v. Falzon Sant Manduca et' li qalet hekk kif gej;

"Madankollu, wiehed irid izomm dejjem f'mohhu Ii din I-imsemmija kompetenza residwa tal-Qrati ordinarja mhijiex wahda miftuha ghal kollox, izda kif sew irrimarkat fis-sentenzi tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tas-17 ta' Mejju 1993 fl-ismijiet 'Dottor Vincent Falzon nomine vs Isabelle Grima u Wilfred Privitera vs. Anthony Bonello' tal-11 ta' Frar 1993, tali kompetenza ta' stharrig hija limitata biss ghal tlett kategoriji ta' difetti u cioe (i) meta jkun hemm eccess ta' gurisdizzjoni, (ii) meta jkun hemm non-osservanza tal-istess ligi kostitwita u finalment (iii) meta jkun hemm non-osservanza

ta' xi wiehed mill-principji fondamentali talgustizzja. Fuq I-istess vena, il-Qorti tal-Magistrati ta' Ghawdex fis-sentenza taghha 'Emidio Azzopardi et vs. Awtorita ta' Malta dwar I-Ambjent u I-Ippjanar' maqtugha fl-14 ta' Dicembru 2007, tikkummenta hekk: Kif tajjeb osserva I-Imnallef Peter McCellan (Chief Judge at Common Law Supreme Court of New South Wales f'paper Ii kienet tittratta I-ligi Amministrattiva Awstraljana Kopja Informali ta' Sentenza Pagna 17 minn 20 Qrati tal-Gustizzja u moqrija waqt symposium Ii sar fic-Cina bejn il-31/10/2006 u l-4/11/2006), "The fundamental principle of judicial review is that "aIl power has its limits," and when administrative decision-makers act outside of those limits they may be restrained by the judiciary. Judicial review does not prevent wrong decisions, it instead prevents them from being made unjustly. It does not matter whether the judge who is reviewing the decision would him or herself have arrived at a different conclusion to the administrative decision maker. The decision will onlv be interfered with if there was some iIIegality in the process by which it was made. The jurisdiction of the court is confined to quashing the decision and remitting the matter back to the original decision-maker for determination in accordance with the law. This may not always be satisfying - either for individual judges or for the party seeking relief - but it is often the unfairness in the making of a decision, rather than the decision itself, that causes people the greatest distress."

Illi dan l-insenjament hu car u cioe' li dan l-Onorabbli Tribunal m'hux bilfors kellu jaqbel mad-decizjoni tal-Awtorita' imma dak li kellu jara biss huwa li l-Awtorita' mxiet b'mod gust.

11. Konkluzjoni

Illi ghalhekk mis-suespost it-Tribunal ghandu jikkonkludi dan li gej;

1. *Illi hawn si tratta ta' 'encroachment' u per konsegwenza dan ma jaghti l-ebda jedd lill-Appellant fuq l-Awtorita' Appellata, anzi jaghti s-setgha lill-Awtorita' li tittermina meta joghgobha;*
2. *Illi l-Awtorita' Appellata appilkat il-ligi li kienet fis-sehh fil-mument tad-decizjoni u per konsegwenza waslet ghad-decizjoni li kellha tasal ghaliha fil-limiti tad-diskrezzjoni taghha.*

Ghaldaqstant l-Awtorita' Appellata umilment titlob li, filwaqt li tirriserva l-posizzjoni taghha li tressaq aktar provi skont il-ligi fl-istadju anke tal-appell, li dan l-Onorabbli Tribunal jikkonferma d-decizjoni taghha 'in toto' u per konsegwenza jichad dan l-appell fit-totalita' tieghu."

Ra d-dokumenti pprezentati;

Sema' x-xhieda prodotti;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensur tal-Awtorita` intimata;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent;

Ra illi r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 13 ta' Mejju 2019 li permezz taghha gie mgharraf illi t-talba tieghu "*to convert encroachment to emphyteusis*" ta' *mobile kiosk* gewwa Bugibba kienet qighed tigi michuda peress li l-Kapitlu 573 tal-Ligijiet ta' Malta ma jipprovdix ghal dak li kien qieghed jintalab.

Illi fis-succint il-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda talba li saret fl-2018 mir-rikorrent sabiex it-titolu ta' *encroachment* li ghandu fuq art li fuqha hemm kiosk jinbidel ghal wiehed ta' cens. Illi pero` jirrizulta illi l-komunikazzjoni bejn il-predecessur tal-Awtorita`, u cioe` d-Dipartiment ta' l-Artijiet, u r-rikorrent, jew il-predecessuri tieghu, ma bdietx fl-2018 izda ferm qabel.

Mill-kopja tal-fajl dipartimentali esebit jirrizulta illi fl-1990 certu Raymond Agius, missier ir-rikorrent, kien inghata permess ta' *encroachment* ghall-*mobile kiosk* in kwistjoni. Raymond Agius gie nieqes fl-2008 u l-istess *kiosk* baqa' jigi okkupat minn ibnu, ir-rikorrent, li eventwalment fl-2017 gie rikonoxxut mill-Awtorita` intimata.

Mill-istess fajl jirrizulta wkoll illi fid-19 ta' April 2011, id-Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern kien baghat ittra lil Pauline Agius (omm ir-rikorrent), lil Robert Agius (hu r-rikorrent) u lir-rikorrent fejn informahom bis-segwenti:-

"Skema ghat-tqeghid ta' strutturi permanenti minflok Mobile Kiosks on a fixed site.

Il-Gvern ghadu kif ikkonkluda ezercizzju estensiv li jkopri t-territorju kollu tal-Gzejjer Maltin sabiex jidentifika siti adekwati ghat-tqeghid ta' strutturi permanenti sabiex joperaw bhala kjosks. F'dan l-ezercizzju li sar flimkien mal-Awtorita' tal-Ippjanar u Ambjent (MEPA) u l-Awtorita' tat-Turizmu, is-siti li qed jintuzaw bhalissa ghal mobile kiosks on a fixed site, gew ikkunsidrati.

Bhalissa t-Taqsima Proprjeta' tal-Gvern, tinsab fil-process sabiex tintroduci skema lis-sidien ta' dawn il-mobile kiosks sabiex jaqilbu l-permess prezenti taghhom ghal titlu ta' cens ta' 25 sena, jekk u kemm-il darba s-sid ikun eligibbli u fil-parametri ta' dawn il-kundizzjonijiet li gejjin:

a. Is-sit u d-daqs prezenti li bhalissa huwa okkupat bil-permess ta' mobile kiosk on a fixed site jkun jaqbel mas-sit identifikat fl-ezercizzju msemmi hawn fuq.

b. L-operatur ghandu jbiddel l-istruttura u d-dimensjonijiet tal-kjosk tieghu skont il-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar u Ambjent u t-Taqsima Proprjeta' tal-Gvern fuq il-qisien u allokazzjonijiet tas-sit.

It-Taqsima Proprjeta' tal-Gvern ser taghmel kuntatt mieghek fil-futur qarib.

Sabiex dan il-process ikun ipprogrammet ahjar u peress illi l-process jiehu z-zmien biex titlesta d-dokumentazzjoni kollha mehtiega huwa mahsub li d-Dipartiment jibghat ghalikom skont il-lokalita' li intom toperaw fiha."

Illi mbaghad fis-16 ta' Lulju 2012 l-istess Dipartiment kien baghat ittra lil Raymond Agius[1] (missier ir-rikorrent) fejn gharrfu illi kien inbeda l-process sabiex il-permess ta' *encroachment* tieghu fuq il-kiosk maghruf bhala "Good Food Kiosk" fi Triq Islet Promendade, Bugibba, jinbidel f'cens u li iktar 'il quddiem kienu se jibghatu ghalih bi proposta ta' kuntratt ta' cens ta' 25 sena.[2]

Ir-rikorrent jghid illi huwa baqa' jsegwi din il-kwistjoni ghax kien interessat u kien investa ammont ta' flus fl-istess kiosk u ghalhekk kellu kull interess li jkollu titolu aktar sod. Madankollu fl-2018 huwa gie mgharraf sabiex jissottometti applikazzjoni mal-Awtorita` intimata bix-xewqa tieghu, kif fil-fatt ghamel.[3] Madankollu sussegwentement ircieva r-rifjut tat-talba tieghu u dan ghaliex il-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta, li dahal in vigore fl-2017, ma jipprovdix illi permess ta' *encroachment* jinqaleb f'titolu ta' cens temporanju.

Illi dak li qieghda tissottometti l-Awtorita` intimata jista' jkun legalment validu. Pero` t-Tribunal ma jistghax jieqaf hemm ghaliex ic-cirkostanzi ta' dan il-kaz huma partikolari. Fuq naha wahda hemm il-fatt li r-rikorrent kien gie mgharraf mill-predecessur tal-Awtorita` intimata li kien se jigi kkuntattjat biex jinghata titolu ta' cens temporanju u min-naha l-ohra hemm il-fatt li fl-2017 il-ligi nbidlet fejn dak li kien mahsub li jsir mid-Dipartiment tal-Artijiet ma baqghax aktar possibbli. Dak li seta' jsir taht il-Kapitolu 268 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern), u cioe` skont Partita 3 tal-Skeda tal-istess Att kien li "*Art tal-gvern tkun tista' tiġi ttrasferita b'titolu ta' enfitewsi:*

....(ċ) jekk tikkonsisti f'art li tiġi mogħtija għal ħamsa u għoxrin (25) sena għall-bini ta' kjosks skont pjanti approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, lil dawk il-persuni li fl-1996 kienu fil-pussess ta' permess validu mid-Dipartiment tal-Artijiet biex joperaw kjosk f'din l-istess lokalità"

Illi minn dokument datat 22 ta' Awwissu 1996 jirrizulta illi l-aventi causa tar-rikorrent, u cioe Raymond Agius, kien fil-pussess tal-kiosk in ezami.[4] Di piu` skont stqarrija ghall-istampa tal-Ministeru tal-Intern rilaxxata fit-13 ta' Novembru ta' xi sena fl-2000, li pero` hija illegibbli, intqal hekk:

---

[1] Ghalkemm Raymond Agius kien diga gie nieqes u diga` d-Dipartiment kien ikkomunika precededntement mal-eredi tieghu
[2] Dok MB1 a fol. 118
[3] A fol. 16
[4] A fol. 30

"Bl-emendi li gew approvati mill-Parlament fil-"policy" dwar trasferiment ta' art tal-Gvern dak li fl-1996 kellu il-permessi necessarji tad-Dipartiment tal-Artijiet ghal kiosk f'Malta u Ghawdex se jinghataw incentiv, li jekk itejbu l-kiosk taghhom fuq linji approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar, ikun jista' jinghatalhom l-art li fuqha hemm il-kiosk b'titolu ta' enfitwesi (cens) ghal 25 sena.

Dana jfisser titjib sostanzjali mis-sitwazzjoni li fiha qeghdin illum fejn it-titolu taghhom hu wiehed ta' "temporary permit" ta' 4 xhur; issa, ghal min jinvesti f'kiosk gdida u iktar attraenti, b'materjal u forma approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar, se jinghatalu titolu ta' cens ghal 25 sena, liema titolu hu hafna iktar sod, u jista' jinghata bhala garanzija u ghal self ghal investiment.

B'hekk filwaqt li l-ambjent jitjieb, tkun qed tinghata ghajnuna wkoll lis-sidien tal-kiosks ghall-investiment fl-attivita' kummercjali taghhom. "[5]

Kwindi filwaqt li l-predecessur tal-Awtorita` intimata kien qieghed jahseb biex jikkoncedi lil persuni bhar-rikorrent titolu ta' cens temporanju, jidher li dan il-process, ghal xi raguni mhux maghrufa, qatt ma gie kompletat sakemm, fl-2018, ir-rikorrent, li baqa' jsegwi l-kwistjoni, gie dirett minn ufficjali tal-Awtorita` intimata biex jissottometti applikazzjoni ghal dan l-iskop. Madankollu, jirrizulta illi fl-2017 inbidlet il-ligi dwar it-trasferiment tal-artijiet tal-Gvern, b'dana illi ma baqghax iktar possibbli li permess ta' *encroachment* jigi konvertit f'titolu ta' cens temporanju. Biex art tinghata b'cens temporanju l-Awtorita` intimata trid issegwi l-procedura stabbilita f'artikolu 31 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar Artijiet tal-Gvern).

Illi r-rikorrenti jippremetti illi l-kwisjtoni ghandha tibqa' tigi regolata ai termini tal-Kapitolu 268 tal-Ligijiet ta' Malta u dan ai termini ta' artikolu 82 tal-Kapitolu 573 li jghid is-segwenti:

*"**Kull għemil, deċiżjoni jew azzjoni meħuda qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att skont l-artikoli** 468 u 468A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, l-artikoli 1576A sa 1576D tal-Kodiċi Ċivili, l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, l-artikoli 20 sa 26 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet**, l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern** u l-Att dwar l-Amministrazzjoni ta' Artijiet għandha tkompli tkun regolata bil-liġijiet li kienu fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att."*

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi qabel dahal *in vigore* l-Att Dwar l-Artijiet tal-Gvern kien hemm **ghemil, decizjoni u azzjoni** da parti tad-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern biex individwi b'permessi ta' *encroachment* simili ghal dak tar-rikorrent jinghataw titolu ta' cens temporanju. Dan jirrizulta car mid-dokumentazzjoni esebita mill-Awtorita` intimata. It-Tribunal ghalhekk huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata ghadha tezamina t-talba tar-rikorrent fid-dawl tal-

[5] A fol. 29

Kapitolu 268 u mhux skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta u dana ghaliex ghandu japplika ghas-sitwazzjoni odjerna artikolu 82 tal-ahhar Kapitolu msemmi.

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, il-predecessur tal-Awtorita` intimata, bil-korrispondenza li ntbaghtet lir-rikorrent fl-2011 u fl-2012 holoq aspettattiva legittima fih illi fil-fatt kien se tinhareg proposta ta' "kuntratt ta' cens ta' 25 sena

Illi filwaqt li t-Tribunal ghandu ghaliex jahseb illi l-legislatur emenda l-ligi fl-ahjar interess pubbliku, madankollu awtorita` pubblika ma tistghax tarmi dak kollu li tkun intrabtet li taghmel ghax inbidlet il-ligi. U hu proprju ghalhekk li gie mahsub l-artikolu 82 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi l-process sabiex l-*encroachment* in kwistjoni jinbidel f'titolu ta' cens kien inbeda u kien ghalhekk li r-rikorrent, abbazi ta' din l-informazzjoni, haseb biex jaghmel certu investiment. Fil-fatt l-ittra tas-16 ta' Lulju 2012 taqra hekk ***"B'referenza ghal ittra taghna tad-19 ta' April 2011 fejn infurmajniek illi inbeda l-process sabiex l-permess ta' `Encroachment` tieghek fuq l-imsemmi Kiosk jinbidel f'cens, nixtiequ ninfurmawk illi l-process ghadu ghaddej u kif ippjanat, aktar il-quddiem ser nibghatu ghalik bi proposta ta' kuntratt ta' cens ta' 25 sena."*** Illi jekk il-predecessur tal-Awtorita` intimata kaxkar saqajh, dan certament mhux tort tar-rikorrent.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, huwa tal-fehma illi r-rikorrent m'ghandux ikollu l-aspettattivi legittimi tieghu ppregudikati bil-bdil fil-ligi u t-talba tieghu ghandha tigi ezaminata fl-isfond tal-process li kien diga inbeda hafna snin qabel. Madankollu dan it-Tribunal ma jistghax jilqa' t-talba tieghu fit-totalita` taghha stante illi m'ghandu l-ebda poter ili jordna lill-Awtorita` intimata takkorda t-talba tieghu. Dan il-poter huwa esklussivasment riservat lill-Awtorita` intimata. Il-gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal hija biss biex jissindika d-decizjoni appellata u jirrevokaha, jekk ikun il-kaz.

DECIDE

Illi ghalhekk, ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija, it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel talba, jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament ghat-thassir u r-revoka tad-decizjoni appellata u konsegwentement jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez ta' din id-decizjoni a karigu tal-istess Awtorita` intimata.

Magistrat Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Registratur