MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-4 ta' Novembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 53/2019/1 LM

Adrian Agius (K.I. Nru. 328078M)
(l-appellat)

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
(l-appellanta)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **l-Awtorità tal-Artijiet** [minn issa 'l quddiem "l-Awtorità appellanta"] mid-deċiżjoni mogħtija fit-18 ta' Diċembru, 2019, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"], mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"], li permezz

tagħha ddeċieda billi filwaqt li astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba tar-rikorrent **Adrian Agius (K.I. Numru 328078M)**, [minn issa 'l quddiem "l-appellat"], laqa' t-tieni talba tiegħu limitatament għat-tħassir u għar-revoka tad-deċiżjoni tal-Awtorità appellanta [minn issa 'l quddiem "id-deċiżjoni tal-Awtorità"], filwaqt li ċaħad ir-risposta tal-Awtorità intimata, bl-ispejjeż kontriha.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti ta' dan l-appell jirrigwardaw talba mressqa mill-appellat fl-2018 lill-Awtorità appellanta, sabiex il-permess ta' *encroachment* li kienet ħarġitlu fuq art li fuqha hu kien iżomm *kiosk* ġewwa Buġibba, jinbidel għal wieħed ta' ċens. Din it-talba kienet ġiet miċħuda mill-Awtorità appellanta, li infurmat ukoll lill-appellat li r-raġuni kienet li l-Kap. 573 ma kienx jipprovdi għal dak li huwa kien qed jitlob minnha.

<u>Mertu</u>

3. L-appellat intavola proċeduri quddiem it-Tribunal permezz tal-preżentata ta' rikors fl-14 ta' Ġunju, 2019, fejn talab lill-imsemmi Tribunal sabiex (a) ikollu aċċess immedjat għall-*file* kollu dwar is-sit inkwistjoni; (b) iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellata kif meħuda fit-13 ta' Mejju, 2019, u kkomunikata lilu fil-5 ta' Ġunju, 2019, filwaqt li jordna li t-talba/applikazzjoni tiegħu tiġi aċċettata; dan skont kull

provvediment ieħor li t-Tribunal jidhirlu xieraq u opportun u bl-ispejjeż kontra l-Awtorità appellanta.

4. L-Awtorità appellanta wieġbet billi eċċepiet primarjament li d-deċiżjoni tagħha kienet waħda ġusta u timmerita konferma. Issottomettiet li l-appellat kien qed jittenta jiġġustifika l-applikazzjoni tiegħu permezz ta' liġi antika li minflokha llum kien ġie *in vigore* l-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan filwaqt li kien qed jippretendi li huwa kellu xi jedd għal dejjem ta' *encroachment*.

Is-Sentenza Appellata

5. It-Tribunal wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

*"**Ikkunsidra**:*

*Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata datata 13 ta' Mejju 2019 li permezz tagħha ġie mgħarraf illi t-talba tiegħu "*to convert encroachment to emphyteusis*" ta'* mobile kiosk *ġewwa Buġibba kienet qegħda tiġi miċħuda peress li l-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta ma jipprovdix għal dak li kien qiegħed jintalab.*

Illi fis-suċċint il-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda talba li saret fl-2018 mir-rikorrent sabiex it-titolu ta' encroachment *li għandu fuq art li fuqha hemm kiosk jinbidel għal wieħed ta' ċens. Illi però jirriżulta illi l-komunikazzjoni bejn il-predeċessur tal-Awtorità, u ċioé d-Dipartiment tal-Artijiet, u r-rikorrent, jew il-predeċessuri tiegħu, ma bdietx fl-2018 iżda ferm qabel.*

Mill-kopja tal-fajl dipartimentali esebit jirriżulta illi fl-1990 ċertu Raymond Agius, missier ir-rikorrent, kien ingħata permess ta' encroachment *għall-*mobile kiosk *in kwistjoni. Raymond Agius ġie nieqes fl-2008 u l-istess* kiosk *baqa' jiġi okkupat minn ibnu, ir-rikorrent, li eventwalment fl-2017 ġie rikonoxxut mill-Awtorità intimata.*

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

"**Skema għat-tqegħid ta' strutturi permanenti minflok Mobile Kiosks on a fixed site.**

Il-Gvern għadu kif ikkonkluda eżerċizzju estensiv li jkopri t-territorju kollu tal-Gżejjer Maltin sabiex jidentifika siti adekwati għat-tqegħid ta' strutturi permanenti sabiex joperaw bħala kjosks. F'dan l-eżerċizzju li sar flimkien mal-Awtorità tal-Ippjanar u Ambjent (MEPA) u l-Awtorità tat-Turiżmu, is-siti li qed jintużaw bħalissa għal *mobile kiosks on a fixed site*, ġew ikkunsidrati.

Bħalissa t-Taqsima Proprjetà tal-Gvern, tinsab fil-proċess sabiex tintroduċi skema lis-sidien ta' dawn il-mobile kiosks sabiex jaqilbu l-permess preżenti tagħhom għal titlu ta' ċens ta' 25 sena, jekk u kemm-il darba s-sid ikun eliġibbli u fil-parametri ta' dawn il-kundizzjonijiet li ġejjin:

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

b. L-operatur għandu jbiddel l-istruttura u d-dimensjonijiet tal-kjosk tiegħu skont il-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar u Ambjent u t-Taqsima Proprjetà tal-Gvern fuq il-qisien u allokazzjonijiet tas-sit.

It-Taqsima Proprjetà tal-Gvern ser tagħmel kuntatt miegħek fil-futur qarib.

Sabiex dan il-proċess ikun ipprogrammet aħjar u peress illi l-proċess jieħu ż-żmien biex titlesta d-dokumentazzjoni kollha meħtieġa huwa maħsub li d-Dipartiment jibgħat għalikom skont il-lokalità li intom toperaw fiha."

Illi mbagħad fis-16 ta' Lulju 2012 l-istess Dipartiment kien bagħat ittra lil Raymond Agius (fn. 1 Għalkemm Raymond Agius kien diġà gie nieqes u diġà d-Dipartiment kien ikkomunika preċedentement mal-eredi tiegħu) (missier ir-rikorrent) fejn għarrfu illi kien inbeda l-proċess sabiex il-permess ta' encroachment *tiegħu fuq il-kiosk magħruf bħala "Good Food Kiosk" fi Triq Islet Promendade, Buġibba, jinbidel f'ċens u li iktar 'il quddiem kienu se jibgħatu għalih bi proposa ta' kuntratt ta' ċens ta' 25 sena. (fn. 2 Dok. MB1 a fol. 118)*

Ir-rikorrent jgħid illi huwa baqa' jsegwi din il-kwistjoni għax kien interessat u kien investa ammont ta' flus fl-istess kiosk u għalhekk kellu kull interess li jkollu titolu aktar sod. Madankollu fl-2018 huwa ġie mgħarraf sabiex jissottometti applikazzjoni mal-Awtorità intimata bix-xewqa tiegħu, kif fil-fatt għamel. (fn. 3 A fol. 16) Madankollu sussegwentement irċieva r-rifjut tat-talba tiegħu u dan għaliex il-

Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, li daħal in vigore *fl-2017, ma jipprovdix illi permess ta'* encroachment *jinqaleb f'titolu ta' ċens temporanju.*

*Illi dak li qiegħda tissottometti l-Awtorità intimata jista' jkun legalment validu. Però t-Tribunal ma jistax jieqaf hemm għaliex iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huma partikolari. Fuq naħa waħda hemm il-fatt li r-rikorrent kien ġie mgħarraf mill-predeċessur tal-Awtorità intimata li kien se jiġi kkuntattjat biex jingħata titolu ta' ċens temporanju u min-naħa l-oħra hemm il-fatt li fl-2017 il-liġi nbidlet fejn dak li kien maħsub li jsir mid-Dipartiment tal-Artijiet ma baqax aktar possibbli. Dak li seta' jsir taħt il-Kapitolu 268 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern), u ċioé skont Partita 3 tal-Skeda tal-istess Att kien li "*Art tal-gvern tkun tista' tigi 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 jirriżulta illi l-*aventi causa *tar-rikorrent, u ċioé Raymond Agius, kien fil-pussess tal-kiosk in eżami. (fn. 4 A fol. 30) Di più skont stqarrija għall-istampa tal-Ministeru tal-Intern rilaxxata fit-13 ta' Novembru ta' xi sena fl-2000, li però hija illeġibbli, intqal hekk:*

> "Bl-emendi li gew approvati mill-Parlament fil-"policy" dwar trasferiment ta' art tal-Gvern dak li fl-1996 kellu il-permessi neċessarji tad-Dipartiment tal-Artijiet għal kiosk f'Malta u Għawdex se jingħataw inċentiv, li jekk itejbu l-kiosk tagħhom fuq linji approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, ikun jista' jingħatalhom l-art li fuqha hemm il-kiosk b'titolu ta' enfitewsi (ċens) għal 25 sena.
>
> Dana jfisser titjib sostanzjali mis-sitwazzjoni li fiha qegħdin illum fejn it-titolu tagħhom hu wieħed ta' *"temporary permit"* ta' 4 xhur; issa, għal min jinvesti f'kiosk ġdida u iktar attraenti, b'materjal u forma approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, se jingħatalu titolu ta' ċens għal 25 sena, liema titolu hu ħafna iktar sod, u jista' jingħata bħala garanzija u għal self għal investiment.
>
> B'hekk filwaqt li l-ambjent jitjieb, tkun qed tingħata għajnuna wkoll lis-sidien tal-kiosks għall-investiment fl-attività kummerċjali tagħhom." *(fn. 5 A fol. 29)*

Kwindi filwaqt li l-predeċessur tal-Awtorità intimata kien qiegħed jaħseb biex jikkonċedi lil persuni bħar-rikorrent titolu ta' ċens temporanju, jidher li dan il-proċess, għal xi raġuni mhux magħrufa, qatt ma ġie kompletat sakemm, fl-2018, ir-rikorrent, li baqa' jsegwi l-kwistjoni, ġie dirett minn uffiċjal tal-Awtorità intimata biex jissottometti applikazzjoni għal dan l-iskop. Madankollu, jirriżulta illi fl-2017 inbidlet il-liġi dwar it-trasferiment tal-artijiet tal-Gvern, b'dana illi ma baqax iktar possibbli li permess ta' encroachment *jigi konvertit f'titolu ta' ċens temporanju. Biex art tingħata b'ċens temporanju l-Awtorità intimata trid issegwi l-proċedura*

stabbilita f'artikolu 31 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar Artijiet tal-Gvern).

Illi r-rikorrenti jippremetti illi l-kwistjoni għandha tibqa' tiġi 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-artikolu 1576A sa 1576D tal-Kodiċi Ċivili, l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, l-artikoli 20 sa 26 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kir 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 jirriżulta illi qabel daħal in vigore *l-Att Dwar l-Artijiet tal-Gvern kien hemm **għemil, deċiżjoni u azzjoni** da parti tad-Dipartiment tal-Proprjetà tal-Gvern biex individwi b'permess ta'* encroachment *simili għal dak tar-rikorrent jingħataw titolu ta' ċens temporanju. Dan jirriżulta ċar mid-dokumentazzjoni esebita mill-Awtorità intimata. It-Tribunal għalhekk huwa tal-fehma illi l-Awtorità intimata għadha teżamina t-talba tar-rikorrent fid-dawl tal-Kapitolu 268 u mhux skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta u dana għaliex għandu japplika ghas-sitwazzjoni odjerna artikolu 82 tal-aħħar Kapitolu msemmi.*

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, il-predeċessur tal-Awtorità intimata, bil-korrispondenza li ntbagħtet lir-rikorrent fl-2011 u fl-2012 ħoloq aspettattiva leġittima fih illi fil-fatt kien se tinħareg proposta ta' "kuntratt ta' cens ta' 25 sena

*Illi filwaqt li t-Tribunal għandu għaliex jaħseb illi l-leġislatur emenda l-liġi fl-aħjar interess pubbliku, madankollu awtorità pubblika ma tistax tarmi dak kollu li tkun intrabtet li tagħmel għax inbidlet il-liġi. U hu proprju għalhekk li ġie maħsub l-artikolu 82 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi l-proċess sabiex l-*encroachment *in kwistjoni jinbidel f'titolu ta' ċens kien inbeda u kien għalhekk li r-rikorrent, abbażi ta' din l-inforamzzjoni, ħaseb biex jagħmel ċertu investiment. Fil-fatt l-ittra tas-16 ta' Lulju 2012 taqra hekk* **"B'referenza għal ittra tagħna tad-19 ta' April 2011 fejn infurmajniek illi inbeda l-proċess sabiex l-permess ta' 'Encroachment' tiegħek fuq l-imsemmi Kiosk jinbidel f'ċens, nixtiequ ninfurmaw illi l-proċess għadu għaddej u kif ippjanat, aktar il-quddiem ser nibgħatu għalik bi proposta ta' kuntratt ta' ċens ta' 25 sena."** *Illi jekk il-predeċessur tal-Awtorità intimata kaxkar saqajh, dan ċertament mhux tort tar-rikorrent.*

Għaldaqstant, it-Tribunal, huwa tal-fehma illi r-rikorrent m'għandux ikollu l-aspettattivi leġittimi tiegħu ppreġudikati bil-bdil fil-liġi u t-talba tiegħu għandha tiġi eżaminata fl-isfond tal-proċess li kien diġà inbeda ħafna snin qabel. Madankollu dan it-Tribunal ma jistax jilqa' t-talba tiegħu fit-totalità taghha stante illi m'għandu l-ebda poter ili jordna lill-Awtorità intimata takkorda t-talba tiegħu. Dan il-poter huwa esklussivamesment riservat lill-Awtorità intimata. Il-ġurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal hija biss biex jissindika d-deċizżjoni appellata u jirrevokaha, jekk ikun il-każ."

L-Appell

6. L-Awtorità appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fis-7 ta' Jannar, 2019, fejn qiegħda titlob sabiex din il-Qorti tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-appellat, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni tagħha. Is-segwenti huma t-tliet aggravji li qiegħda tressaq: (a) it-talba tal-appellat hija pależament monka; (b) it-Tribunal kien żbaljat fl-interpretazzjoni tiegħu tal-artikolu 82 tal-Kap. 573; u (ċ) fl-ebda mument ma nħolqot xi aspettattiva leġittima favur l-appellat.

7. L-appellat jilqa' għall-appell tal-Awtorità appellanta billi jissottometti li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma fl-intier tagħha għal dawk ir-raġunijiet li jfisser fir-risposta tiegħu.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi tal-Awtorità appellanta, u dan fid-dawl tar-risposta intavolata mill-appellat u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: it-talba tal-appellat hi pależament monka

9. L-Awtorità appellanta tikkontendi li t-talba tal-appellat hija waħda pależament monka. Tispjega li l-appellat sejjes l-azzjoni tiegħu fuq l-artikolu 57 tal-Kap. 563 meta din il-liġi ma tikkontemplax li *encroachment* jista' jiġi konvertit għal ċens temporanju. Barra minn hekk l-appellat jista' biss jitlob li titħassar id-deċiżjoni tal-Awtorità appellanta iżda mhux li t-Tribunal jordna li tintlaqa' l-applikazzjoni tiegħu sabiex jikkonverti l-*encroachment* għal ċens temporanju ta' 25 sena, ordni li kienet teżorbita 'l barra mill-poteri tat-Tribunal. L-appellat jissottometti wkoll li t-Tribunal ma seta' qatt jissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorità appellanta b'tiegħu, iżda dan il-punt kien ġie injorat għalkollox mit-Tribunal.

10. L-appellat min-naħa tiegħu jirrileva li l-appell hawn huwa irritu u null għaliex dak li qed jiġi sottomess mill-Awtorità appellanta, fil-fatt ma seħħx. Huwa jagħmel riferiment għal dak li jgħid l-artikolu 57 tal-Kap. 563, filwaqt li jissottometti li kienet l-Awtorità appellanta stess li fl-avviż tagħha lill-appellat

avżatu bid-dritt tal-appell fir-rigward tad-deċiżjoni tagħha skont kif kien jipprovdi l-artikolu msemmi.

11. Din il-Qorti tagħraf li l-appellat sejjes ir-rikors tal-appell tiegħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 268. Hawnhekk huwa jagħmilha ċara li l-kwistjoni li ressaq quddiem it-Tribunal kienet tirrigwarda d-deċiżjoni li ttieħdet mill-Awtorità appellanta, fejn din iddeċidiet li l-applikazzjoni tiegħu ma setgħetx tintlaqa' għaliex dak li kien qed jitlob ma kienx jipprovdi għalih il-Kap. 573. Iżda jgħid li l-argument tiegħu huwa li t-talba kellha tiġi kkunsidrata skont il-liġi li kienet fis-seħħ qabel dan l-Att. Il-paragrafi sitta sa 10 tar-rikors tiegħu huma xhieda inekwivoka ta' dan. B'hekk kif sewwa jirrileva l-appellat fir-risposta tiegħu, l-Awtorità appellanta hija żbaljata meta tgħid li l-appellat sejjes l-appell tiegħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 573. Għal dak li jirrigwarda t-tieni sottomissjoni tagħha meta tfisser dan l-ewwel aggravju, għalkemm huwa minnu li l-appellat talab lit-Tribunal sabiex jordna li tiġi akkolta l-applikazzjoni tiegħu, it-Tribunal fid-*Decide* tiegħu laqa' t-tieni talba tal-appellat "*<u>limitatament</u>*[1] *għat-tħassir u r-revoka tad-deċiżjoni appellata...*". Digà fil-paragrafu ta' qabel it-Tribunal iddikjara li *"Madankollu dan it-Tribunal ma jistax jilqa' t-talba tiegħu fit-totalità tagħha stante illi m'għandu l-ebda poter ili jordna lill-Awtorità intimata takkorda t-talba tiegħu. Dan il-poter huwa esklussivament riservat lill-Awtorità intimata".* Għalhekk l-appell tal-Awtorità appellanta f'dan ir-rigward huwa infondat. L-istess jingħad fir-rigward tat-tielet sottomissjoni tagħha li t-Tribunal ma kellux jissostitwixxi d-diskrezzjoni tiegħu għal dik id-diskrezzjoni tagħha. It-Tribunal iddeċieda biss il-kwistjoni dwar il-liġi

[1] Enfażi tal-Qorti.

li kienet applikabbli fir-rigward tal-applikazzjoni li kien issottometta l-appellat lill-Awtorità appellanta u fl-ebda ħin ma indaga 'l hinn minn din il-kwistjoni.

12. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti ma ssibx l-ewwel aggravju ġustifikat u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *it-Tribunal kien żbaljat fl-interpretazzjoni tiegħu tal-artikolu 82 tal-Kap. 573*

13. Mill-ewwel l-Awtorità appellanta tissottometti li hija għandha kull dritt li ttemm konċessjoni ta' *encroachment* għaliex din ma kienet tagħti l-ebda dritt għal dejjem. Tgħid li ma taqbilx li kienet applikabbli fir-rigward tal-appellat il-liġi kif kienet fis-seħħ fil-mument li huwa intavola l-applikazzjoni tiegħu l-ewwel darba, jiġifieri l-Kap. 268. Ma kienx minnu dak li qal it-Tribunal li hekk jipprovdi l-artikolu 82 tal-Kap. 573. Dan stante li l-imsemmi artikolu tal-liġi jipprovdi għaċ-ċirkostanzi fejn l-Awtorità appellanta tkun ħadet deċiżjoni, iżda hawnhekk ma kienet ħadet l-ebda deċiżjoni u l-uniku deċiżjoni li ħadet kienet saret hekk kif daħal fis-seħħ il-Kap. 573 fit-13 ta' Mejju, 2019, u tenur tad-dispożizzjonijiet ta' din il-liġi. Għalhekk it-Tribunal kien żbaljat fl-interpretazzjoni tiegħu.

14. L-appellat jilqa' għal dan l-aggravju billi jissottometti li kuntrarjament għal dak li qiegħda tikkontendi l-Awtorità appellanta, kien irriżulta mill-provi li qabel ma ġie fis-seħħ il-Kap. 573, kien hemm għemil, deċiżjoni u azzjoni min-naħa tad-Dipartiment tal-Proprjetà tal-Gvern sabiex persuni li kellhom permessi ta' *encroachment,* simili għal dak tal-appellat, jingħataw titolu ta'

ċens temporanju. L-appellat jagħmel riferiment għax-xhieda ta' Carlo Mifsud sabiex jispjega dak li effettivament ġara mill-proċess tal-applikazzjonijiet li ġew milqugħa mill-Awtorità appellanta. Jagħmel riferiment ukoll għall-artikolu 82 tal-Kap. 573 u għal dak li rrileva t-Tribunal fir-rigward tal-argument tiegħu, li permezz tad-dispożizzjoni transitorja l-għemejjel, id-deċiżjonijiet jew azzjonijiet meħuda qabel ma ġie fis-seħħ dak l-Att, kellhom japplikaw għalihom il-liġijiet li kienu fis-seħħ dak iż-żmien. L-appellat isemmi l-komunikazzjoni bil-miktub li kienet saret min-naħa tal-Awtorità appellanta miegħu fid-19 t'April, 2011, u anki fis-16 ta' Lulju, 2012, u jiċċita r-riferiment li għamel it-Tribunal għall-provi meta wasal għall-konklużjoni li l-applikazzjoni tiegħu kellha tiġi kkonsidrata fid-dawl tal-Kap. 268. Jissottometti li anki l-ġurisprudenza tal-Qrati, u partikolarment dik tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea, ssostni li fl-interpretazzjoni ta' dispożizzjoni transitorja, għandu jitqies ukoll il-kuntest u l-għanijiet tal-liġi li tagħmel parti minnha. L-appellat jgħid li mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 82 tal-Kap. 573 huwa ċar li azzjoni li kienet ittieħdet qabel ma daħlet fis-seħħ l-imsemmija liġi, kellha tibqa' regolata permezz tal-liġijiet li kienu fis-seħħ dak iż-żmien.

15. Filwaqt li tagħraf li ma jirriżultax kontestat il-fatt li permess ta' *encroachment* ma jagħti l-ebda jedd, iżda jiġi aċċettat fuq mera tolleranza, il-Qorti tgħid li hija tikkondividi l-ħsieb tat-Tribunal dwar l-applikabbilità tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 268 għall-każ odjern. It-Tribunal jibda billi jiċċita l-artikolu 82 tal-Kap. 573 li jipprovdi kif ġej:

> "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."

16. It-Tribunal ġustament wasal għall-konklużjoni li l-provi juru li qabel daħal fis-seħħ il-Kap. 573 kien hemm għemil, deċiżjoni u azzjoni min-naħa tad-Dipartiment tal-Proprjetà tal-Gvern fejn persuni li kellhom permessi ta' *encroachment* simili għal dak tal-appellat, kellhom jingħataw titolu ta' ċens temporanju. B'hekk it-talba tal-appellat kellha tiġi kkunsidrata fid-dawl tal-Kap. 268 u mhux skont dak li jipprovdi għalih il-Kap. 573.

17. F'dan ir-rigward it-Tribunal jagħmel riferiment għad-dokumentazzjoni esebita mill-Awtorità appellanta stess, li l-Qorti tagħraf li hija wkoll xhieda tal-fatt li fiż-żmien tal-applikazzjoni kien hemm għemil, deċiżjoni u azzjoni meħuda minn dak li kien magħruf bħala d-Dipartiment tal-Artijiet u senjatament (i) *press release* li għamel il-Ministeru tal-Intern fit-13 ta' Novembru, ta' xi sena fl-2000, li però hija illeġibbli;[2] (ii) ittra tad-19 t'April, 2011[3] tal-Awtorità appellanta indirizzata lill-appellat, ommu u missieru; u (iii) ittra oħra tal-Awtorità appellanta tas-16 ta' Lulju, 2012[4] lil missier l-appellat, li sussegwentement ċeda d-drittijiet tiegħu lil ibnu l-appellat. Il-kontenut ta' dawn id-dokumenti huwa rifless fix-xhieda ta' **Eman Schembri** li fil-2013 kien Direttur Ġenerali fl-Uffiċċju tal-Artijiet fejn dan jgħid:

---

[2] *A fol.* 29.
[3] *A fol.* 142
[4] *A fol.* 118.

> *"...d-direzzjoni kienet li fejn jista' jkun fejn hu possibbli dak li jkun ttih iktar titlu b'saħħtu biex ikun jista' jagħmel affarijiet iktar serji, ikun jista' jinvesti fl-azjenda tiegħu ... "*[5],

filwaqt li kkonferma li kien hemm min kien ingħata *encroachment* u dan kien ġie kkonvertit għal ċens. Bl-istess mod jixhed **Carlo Mifsud** li kien jokkupa l-kariga ta' CEO bejn Frar 2017 u Mejju 2018:

> *"Sakemm il-proċess kien beda bħalma kien hemm pereżempju tal-qbiela tan-1991 li kien hemm eluf pendenti ovvjament ma stajniex inwaqqgħuhom għax l-applikazzjoni bdiet u kienet saret applikazzjoni min-naħa tal-applikant allura kull fejn, u dik kienet id-direzzjoni li kont ingħatajt anke mill-Bord li jekk dawn kienu antiki għax id-Dipartiment waqa' lura m'huwiex fair li inti għax biddilt il-liġi twaqqalhom l-applikazzjoni ... Jiena meta tlaqt kien għad hemm a few hundred applications pendenti, files. Ma niftakarx. Imma naf li kien hemm tnejn li għadda l-proċess kollu. Sa fejn naf jien kienu anke kkomunikaw mal-owners biex isir kuntratt imma min huma m'għandix idea ..."*.[6]

18. Mistoqsi jekk kienx hemm formola li kellha timtela min-naħa tal-applikant, ix-xhud wieġeb li dawk li kienu għaddew ma kinitx intalbet formola partikolari mingħandhom[7] u jispjega:

> *"...Applikazzjoni biex isir conversion peress li dik l-iskema kienet teknikament magħluqa għax ma kinitx taħt il-liġi l-ġdida ma kienx hemm għalfejn li tiġi kreata applikazzjoni online għax ma stajniex nilqgħu applikazzjonijiet ġodda, imma l-applikazzjonijiet antiki setgħu baqgħu għaddejjin bil-proċess antik ... dak il-proċess kien magħluq, ħadd iktar ma seta' japplika ...pereżempju tal-qbiela m'għamilniex formola ġdida ... Pereżempju tal-qbiela, tal-garaxxijiet tal-Belt, tal-garaxxijiet tal-*

---

[5] Seduta tal-21.10.19 *a fol.* 126 *et seq.* Ara wkoll ix-xhieda ta' Lino Mintoff li kien jokkupa l-kariga ta' *Chief of Staff* mal-Ministru responsabbli mill-Artijiet bejn 2011 u 2013 *a fol.* 155.
[6] Seduta tal- 21.10.19, *a fol.* 133.
[7] *Ibid. fol.* 134 sa 136.

ħwienet tal-Belt dak qatt m'għamilna application ġdida għax il-proċess huwa magħluq imma kull applikazzjoni antika li kien hemm setgħet tibqa' għaddejja"[8]

Karl Borg in rappreżentanza tal-Awtorità appellanta, ikkonferma fix-xhieda tiegħu li applikazzjoni *per se* ma kienx hemm u li ma kienx jidhirlu li kien hemm *template*[9] li kellha timtela.

19. Għalhekk kuntrarjament għal dak li qiegħda ssostni l-Awtorità appellanta, hija proprju l-liġi li kienet fis-seħħ fiż-żmien li hija kienet offriet lill-appellat sabiex il-permess ta' *encroachment* jinbidel f'ċens, li għandha tapplika fir-rigward tat-talba tiegħu. L-Awtorità appellanta ssosnti li l-unika deċiżjoni li hija kienet ħadet kienet proprju dik tat-13 ta' Mejju, 2019, meta rrifjutat l-applikazzjoni tal-appellat, u dan wara li kien ġie fis-seħħ il-Kap. 573. Iżda mill-konsiderazzjonijiet li għadha kif għamlet il-Qorti, jirriżulta b'mod ċar li kien hemm għemil, deċiżjoni u azzjoni min-naħa tal-appellanta qabel id-dħul fis-seħħ ta' dik il-liġi, u għalhekk kull għemil, deċiżjoni u/jew azzjoni tagħha fir-rigward tal-bdil tal-permess ta' *encroachment* għal titolu ta' ċens, għandu jiġi regolat skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 268.

20. Fid-dawl ta' dan kollu l-Qorti tgħid li ma ssibx li t-tieni aggravju tal-Awtorità appellanta huwa ġustifikat u għalhekk tiċħdu.

It-tielet aggravju: *fl-ebda mument ma nħolqot xi aspettattiva leġittima favur l-appellat*

[8] Seduta tal-21.10.19, *a fol.* 133.
[9] Seduta tal-21.10.19, *a fol.* 140 u 141.

21. It-tielet u l-aħħar aggravju tal-Awtorità appellanta huwa li s-sentenza appellata toħloq preċedent perikoluż fil-konfront tagħha, għaliex b'hekk kull applikazzjoni kienet ser twassal għal xi aspettativa leġittima. Filwaqt li tagħmel riferiment għal sentenza ta' qorti estera, tissottometti li fil-każ odjern ma kienet inħolqot l-ebda aspettativa leġittima favur l-appellat jew il-predeċessuri fit-titolu tiegħu permezz tal-applikazzjoni tiegħu.

21. L-appellat filwaqt li jagħmel riferiment għad-dokumentazzjoni ppreżentata mill-Awtorità appellanta stess, jistaqsi x'kienet jekk mhux wegħda l-korrispondenza tagħha u x'kien jekk mhux prattika regolari l-proċess li kien seħħ ma' terzi wkoll wara li ġie *in vigore* il-Kap. 573. Għalhekk tqis illi t-Tribunal wasal għal konklużjoni tajba.

22. Din il-Qorti hawnhekk ukoll taqbel mas-sentenza appellata għaliex kif sewwa tirrileva *"...il-predeċessur tal-Awtorità intimata, bil-korrispondenza li ntbagħtet lir-rikorrent fl-2011 u fl-2012 ħoloq aspettattiva leġittima fih illi fil-fatt kien se tinħareġ proposta ta' "kuntrat ta' ċens ta' 25 sena".* Hawnhekk huwa rilevanti wkoll l-fatt li l-Awtorità appellanta saħansitra kienet ottemporat ruħha ma' din it-tip ta' wegħda fir-rigward ta' terzi li wkoll kellhom permessi ta' *encroachment.* Tosserva li s-siltiet ċitati mill-imsemmija Awtorità appellanta saħansitra jservu sabiex jdgħajfu l-argument tagħha li ma kienet inħolqot l-ebda aspettativa leġittima favur l-appellat. Hija erronjament torbot din l-aspettativa mal-applikazzjoni tal-appellat, iżda l-Qorti tgħid li huwa proprju l-għemil, id-deċiżjoni u l-azzjoni tagħha li ħolqu din l-aspettativa fl-appellat.

23. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li dan l-aggravju mhux ġustifikat ukoll u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-Awtorità appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-Awtorità appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur