



MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 09 ta' Ottubru 2023

Rikors Numru 44/2023

**Blue Lagoon Ferry Co-op Limited, kif debitament rappreżentata minn
Ian Azzopardi u Laurence Azzopardi**

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ippreżentat mill-Koperattiva rikorrenti fl-10 ta' April 2023 li permezz tiegħu ġie premiss u ntalab is-segweni:-

Illi, permezz tal-applikazzjoni bin-numru GLA12/2022/1321, il-koperattiva appellanti talbet lill-Awtorità appellata, ai termini tal-Artikolu 71(4) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tagħti l-kunsens tagħha għall-finijiet tat-tiġdid tal-permess tal-iżvilupp bin-numru PA/04090/17, rigwardanti l-istallazzjoni ta' ticket booth, Klassi 4B, fil-perjodu tas-sena ta' bejn nofs Marzu u l-aħħar ta' Ottubru, inkluż senjaletika, f'sit ġewwa r-Ramla tal-Bir, Triq il-Marfa, Ċirkewwa, Mellieħa;

Illi permezz ta' ittra datata l-għoxrin (20) ta' Marzu 2023 (bir-referenza: "Land File No: L249/2021") il-koperattiva appellanti ġiet infurmata illi t-talba tagħha għall-kunsens imsemmi ġiet rifjutata (kopja ta' liema ittra ta' rifjut hija hawn annessa bħala Dokument 'A') u dan abbażi tar-raġunijiet citati infra:

"The ticket booth is proposed in an area of the quay and public terminal which area is managed by Transport Malta. The placing of equipment and other establishments to better regulate and manage the berthing infrastructure in this type of facility is necessarily the remit of the same Managing Authority, i.e. Transport Malta. This proposal seeks to place a ticket booth which is directly related to maritime transport operations, and this outside the scope and remit of the official managing and regulating authority. The Lands Authority cannot therefore accede to a piecemeal proposal which would compromise TM's ability to manage the area in a comprehensive manner. In addition, the

placing and operation of one kiosk to serve the needs of this facility would be sufficient, and this should therefore be awarded via a competitive bidding process, and not directly to one individual or private entity, and this in full respect of the spirit of the Government Lands Act (Cap. 573)."

Illi l-koperativa appellanti thoss ruhha ferm aggravata b'din id-deċiżjoni u għalhekk qegħda tinterponi dan l-umli appell minnha;

Illi r-raġunijiet mogħtija mill-Awtorità appellata fid-deċiżjoni tagħha huma ħżiena u kontra l-liġi;

Illi mhux minnu li l-area in kwistjoni fejn tinstab it-ticket booth hija "managed by Transport Malta" jew li l-attività tal-istess taqa' taħt il-kompetenza tal-istess;

Illi, fi kwalunkwe każ, l-Awtorità għat-Trasport f'Malta ma għandha ebda kompetenza fuq kwistjonijiet proprjetarji rigwardanti art tal-Gvern u se mai tiġi kkonsultata mill-Awtorità tal-Ippjanar skont il-proċeduri ta' tiġdid ta' permessi;

Illi l-preżupposti sabiex il-koperativa appellanti tingħata dritt ta' encroachment skont l-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta) huma sodisfatti fil-każ odjern;

Illi l-Awtorita' appellata naqset milli tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li dan il-kunsens għall-installazzjoni tal-istess ticket booth ilu jingħata lill-koperativa appellanti sa minn meta applikat għall-permess ta' żvilupp preċitat bin-numru ta' referenza PA/04090/17, minkejja li l-area hija allegatament "managed by Transport Malta";

Illi d-deċiżjoni tal-Awtorità appellata hija saħansitra diskriminatorja, u dan kif ser jiġi ppruvat u trattat fl-appell;

Illi in oltre d-deċiżjoni tal-Awtorità appellata hija tali li tirrestringi l-konkorrenza, inter alia fis-suq tas-scheduled passenger ferry services, u dan kif kif ser jiġi ppruvat u trattat ukoll fl-appell;

Illi l-koperativa appellanti qatt ma ressqet talba fir-rigward ta' "kiosk" u għalhekk ir-raġuni ta' rifjut mogħtija f'dan ir-rigward hija wkoll irrilevanti u ħażina;

Għaldaqstant, in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti, kif ukoll dawk ir-raġunijiet kollha li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-Rikors, il-koperativa appellanti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex jogħgħbu jhassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' appellata, kif dedotta fl-ittra ta' rifjut tagħha datata l-għoxrin (20) ta' Marzu 2023 (Dokument 'A'), u dan dejjem skont dawk l-ordnijiet xierqa u opportuni illi dan l-Onorabbli Tribunal jogħgħbu jimponi fiċ-ċirkostanzi.

Ra r-risposta tal-Awtorita` intimata pprezentata fit-2 ta' Mejju 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwent:

Illi r-rikorrent appellant prezenta applikazzjoni GLA12/2022/1321 quddiem l-Awtorità esponenti għall- 'Stallazzjoni ta' ticket Booth f'Ramla Bay, Triq il-Marfa, Mellieħa'

Illi din it-talba giet rifjutata mill-Awtorità tal-Artijiet, permezz ta' ittra datata għoxrin ta' Marzu, elfejn tlieta u għoxrin (20/03/2023), peress li:-

The ticket Booth is proposed in an area of the quay and public terminal which area is managed by Transport Malta. The placing of equipment and other establishments to better regulate and manage the berthing infrastructure in this type of facility is necessarily the remit of the same managing Authority i.e Transport Malta. This proposal seeks to place a ticket Booth which is directly related to maritime transport operations, and this outside the scope and remit of the official managing and regulatory Authority. The Lands

Authority cannot therefore accede to a piecemeal proposal which would compromise Transport Malta's ability to manage the area in a comprehensive manner. In addition, the placing and operation of one kiosk to serve the needs of this facility would be sufficient and this should therefore be awarded in a competitive bidding process and not directly to one individual or private entity and this in respect of Chapter 573 of the Laws of Malta.

Illi l-Appellant ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk interpona dan l-appell;

Illi l-Awtorità tal-Appella tirrileva dawn is-segwentni punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-

- I. Illi t-talba tal-appellant għandha tiġi miċhuda stante li d-deċiżjoni mehuda mill-Awtorità hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, liema deċiżjoni giet mehuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi rilevanti.*
- II. Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni spjegati sew skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons";*
- III. Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorità intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna*
- IV. Illi r-rikorrent jissocjeta li l-Awtorità tal-Artijiet stante li hi għandha l-awtorità li tamministra l-art ma kellix tistrieħ fuq dak li qalet l-awtorità oħra Transport Malta. Issir referenza għal **Appell Inferjuri Numru 94/2021/LM Christopher Testaferrata Moroni Viani (K.I. 0071665M) ('l-appellant') VS L-Awtorità tal-Artijiet ('l-appellata')** deċiża fi 9 ta' Novembru, 2022. Din il-kawża kienet fuq espropju li sar fuq sit fl-1993. Il-Qorti ddeċidiet li l-iskop pubbliku għadu fis-seħħ wara li l-Awtorità tal-Artijiet ikkonsultat ma' Heritage Malta. Illi għalhekk mhux biss hu normali li l-Awtorità tal-Artijiet tikkonsulta ma' Awtoritajiet oħra li għandhom iktar expertise minnha, iżda hu d-dmir tagħha li tagħmel dan u fil-mod kif tesercita d-diskrezzjoni tagħha bħala bonus pater familias ai termini ta' Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta*
- V. Illi fit-tieni aggravju r-rikorrenti jsemmi l-fatt li kien diġa' ngħatalu permess mill-istess Awtorità fuq dan it-ticket Booth. Illi jekk dan verament jirriżulta, permess tal-passat ma jistax jorbot applikazzjoni li tkun saret wara u d-diskrezzjoni li l-Awtorità tista' teżercita f'kull applikazzjoni, speċjalment meta qed nitkellmu fuq titolu li mhux b'saħħtu bħal dak ta' encroachment, li ma jagħti l-ebda jedd pretiż jew assolut lill-applikant u dan ai termini ta' Artikolu 31 H (ii) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta;*
- VI. Fir-rigward tal-aggravju tar-rikorrenti li l-Awtorità intimata ddiskriminat fil-konfront tas-soċjeta, issir referenza għall-**Rikors Numru 65/2022 Clinton Spiteri vs Awtorità tal-Artijiet, deċiż 13 ta' Jannar, 2022**, minn dan l-Onorabbli Tribunal hekk kif presedut li fih ingħad:-*

Illi fir-rigward tal-aggravju li l-Awtorità intimata ddiskriminat mar-rikorrent, it-Tribunal jirrileva li dan l-aggravju jista' biss jiġi sindikat mill-qradi ordinarji abbazi tal-artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioè f'azzjoni appożita għal stħarriġ ġudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva.

Dan hu konfortat minn artikolu 5(2) tal-Att Dwar il-Ġustizzja Amministrattiva li jistipula illi ‘It-Tribunal ta’ Reviżjoni Amministrattiva ma jkollux kompetenza ġenerali li jirrevedi atti amministrattivi li jistgħu jiġu riveduti skont l-artikolu 469A tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili...’.

Illi għalhekk mhux il-kompetenza ta’ dan it-Tribunal li jissindika dan l-aggravju

VII. Illi fir-rigward tal-aggravju li fih is-soċjetà rikorrenti qed tipprova tibni l-argument li d-deċiżjoni jsemmi l-kelma ‘kiosk’ meta qatt ma saret applikazzjoni fuq kiosk iżda għal ticket boot. Hu ovvju li d-deċiżjoni tagħmel referenza kemm għal ticket boot kif ukoll għal kiosk. Għalhekk il-kelma kiosk qed tintuża bħala kelma oħra li tissostitwixxi l-kelma ticket boot. Issir referenza wkoll għad-definizzjoni fl-outside catering area policy li fiha t-terminu kiosk hu speċifikament definit bħala kiosk refers to all types of kiosks, be they merely small food stalls, kiosks that are permanently fixed to a particular site, mobile kiosks occupying a fixed space on a permanent basis, or mobile hawkers. Illi għalhekk it-terminu ticket boot jinkwadra fid-definizzjoni ta’ Kiosk.

VIII. Illi finalment is-soċjetà rikorrenti qed tallega li b’din id-deċiżjoni l-Awtorità qed tirrestringi l-kompetizzjoni. Illi dan hu assolutament skorrett, għax l-Awtorità tal-Artijiet mhux talli mhux qed tirrestringi l-kompetizzjoni talli d-direzzjonat lill-applikant/rikorrent fl-istess deċiżjoni li konċessjonijiet b’zall din mertu tal-appell odjern għandhom jinghataw permezz ta’ proċess kompetittiv li fih jista’ japplika kulhadd, inkluż ir-rikorrenti innifisom. Illi għalhekk effettivament bid-deċiżjoni nnifisha, l-Awtorità intimata qed tippromwovi l-kompetitivita u mhux tirrestringiha.

Illi l-Awtorità tal-Artijiet qed tiriserva li ttiprovdi risposti ulterjuri għall-aggravju mqanqla;

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ggħib din ir-risposta a konjizzjoni ta’ dan l-Onorabbli Tribunal, u tiriserva d-dritt li ttiprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smiġħ ta’ din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet.

Ra l-provi mressqa u d-dokumenti esebiti;

Sema’ t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-Koperattiva rikorrenti ħassitha aggravata b’deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet komunikata lilha permezz ta’ ittra datata 20 ta’ Marzu 2023 li permezz tagħha giet mgharrfa illi t-talba tagħha għall-kunsens tal-Awtorità

“to renew a ticket booth (Class 4B) and sign as approved in PA/04090/17. Ticket booth to operate from mid-March to end of October (Blue Lagoon Ferries Co-op)” kienet ġiet rifjutata u dana għas-segweni raġunijiet, u cioè`:

- a) *The ticket booth is proposed in an area of the quay and public terminal which area is managed by Transport Malta. The placing of equipment and other establishments to better regulate and manage the berthing infrastructure in this type of facility is necessarily the remit of the same managing Authority, i.e. Transport Malta. This proposal seeks to place a ticket booth which is directly related to maritime transport operations, and this outside the scope and remit of the official managing and regulating authority. The Lands Authority cannot therefore accede to a piecemeal proposal which would compromise TM’s ability to manage the area in a comprehensive manner. In addition, the placing and operation of one kiosk to serve the needs of this facility would be sufficient, and this should therefore be awarded via a competitive bidding process, and not directly to one individual or private entity, and this is in full respect of the spirit of the Government Lands Act (Cap. 573).*

Ian Galea, uffiċjal tal-Awtorita` ta’ l-Ippjanar, ippreżenta kopja tal-permess bin-numru PA 04090/17 maħruġ favur ċertu Lawrence Azzopardi għan-nom ta’ Blue Lagoon Ferries Co-Operative li jirrigwarda t-tqegħid ta’ *ticket booth* minn nofs Marzu sal-aħħar ta’ Ottubru ġewwa sit fi Triq il-Marfa, iċ-Ċirkewwa.¹ Mid-dokumentazzjoni sottomessa mis-Sur Galea jirriżulta illi d-Dipartiment tal-Artijiet ma kienx oġġezzjona għall-ħruġ ta’ dan il-permess, pero` suġġett li jkun hemm *final clearance* da parti tal-istess Dipartiment.²

Mill-*case officer report* ippreżentat mill-Awtorita` intimata jirriżulta s-segweni:

1. Permezz ta’ PA/1154/14 kien ingħata permess lil Comino Ferries Co-op Limited sabiex ipoġġu *ticket booth* fil-Marfa. L-istess Koperattiva kienet talbet għal *encroachment* mingħand il-predeċessur tal-Awtorita` intimata, pero` din l-applikazzjoni baqgħat *on hold*;
2. Permezz ta’ PA/4090/17 kien ingħata permess lil Blue Lagoon Ferries Co-op biex tpoġġi *ticket booth* u senjaletika ġewwa l-Marfa;
3. Permezz ta’ PA/9658/19 ġie sanzjonat żvilupp, u cioè` *ticket booth* għal Comino Ferries, inkluż senjaletika għan-nom ta’ Transport Malta. Fir-rigward ta’ dan l-iżvilupp ma ntalab ebda *encroachment*;
4. Wara li saret komunikazzjoni da parti tal-Awtorita`intimata ma’ Transport Malta fir-rigward tal-applikazzjonijiet għal *ticket booths* fis-sit in kwistjoni, Transport Malta infurmat lill-Awtorita` illi hija “*the regulating body which manages and operates the quay and it has not given any authorization to approved operators to apply for this land.*”

¹ Dokument IG3 a fol. 54

² Ara email datata 8 ta’ Mejju 2017 a fol. 63

5. Abbażi ta' din l-informazzjoni u wara diskussjoni interna, l-Awtorita` intimata rrifjutat l-applikazzjoni tal-Koperattiva rikorrenti stante li operaturi privati jridu japplikaw ma' Transport Malta biex ipogġu *ticket booth* fuq is-sit in kwistjoni, stante li l-istess operaturi jridu jkunu liċenzjati minn Transport Malta.³

Antonia Farrugia, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, xehdet illi Transport Malta kienet applikat mal-Awtorita` intimata sabiex tkun tista' tipproċedi b'applikazzjoni li ntavolat mal-Awtorita` tal-Ippjanar, u ċioe` PA/4612/21, li tirrigwarda s-sit in kwistjoni. Spjegat ukoll illi huma bhala uffiċjali għandhom direttiva li kwistjonijiet dwar konċessjonijiet ta' *ticket booths* għandhom jieħdu hsiebhom Transport Malta.

Il-Koperattiva rikorrenti pproduċiet traskrizzjoni tax-xhieda ta' **Kevin Farrugia**, Deputat Kap Eżekuttiv u *Chief Operating Officer* ta' Transport Malta, liema xhieda ngħatat fil-mori ta' kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (**Rikors Ġuramentat Numru 873/2020 fl-ismijiet Barbarossa Excursions Limited et vs Awtorita` għat-Trasport f'Malta et**). F'din ix-xhieda, is-Sur Farrugia stqarr illi l-Awtorita` kienet ħarġet *Request for Proposals* sabiex ikun hemm traġitti skedati minn u lejn Kemmuna. Dan seħħ wara li kien qed ikun hemm ħafna inċidenti bejn l-operaturi li joffru l-istess servizz. Spjega li wara li ħarġet is-sejha pubblika kien hemm offerent wiehed biss. Kompla jgħid li għalhekk applikaw mal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex isir *demountable quay* ġewwa l-Blue Lagoon biex is-servizz ikun jista' jingħata aħjar u li l-istess applikazzjoni kienet għadha qed tiġi skrutinata mill-Awtorita` dwar l-Ambjent. Spjega li l-offerent li rebaħ it-*tender* ma setax jibda jopera peress li l-Awtorita` kienet ġiet imwaqqfa permezz ta' Mandat t'Inibizzjoni.

Il-Perit Antoinette Conti, Perit fi hdan Transport Malta, xehdet illi l-istess Awtorita` għamlet applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex ibiddlu *ticketing booth* li hemm preżenti ma' ieħor ftit ikbar fl-istess post. Peress li kien hemm bżonn ukoll il-*clearance* tal-Awtorita` intimata, Transport Malta pproċediet ukoll sabiex applikat għall-istess *clearance*. Spjegat li l-Awtorita` intimata tat il-kunsens tagħha lil Transport Malta biex tipproċedi bl-applikazzjoni tagħha mal-Awtorita` tal-Ippjanar.

Ian Azzopardi xehdet illi huwa ilu jopera snin twal fil-qasam tal-*water sports* u *charter trips* u għandhu liċenzja ta' operatur kemm f'ismu personali u kemm f'isem Kumpanija bl-isem Blue Waves Marine. Spjega li fl-2016 kienet ġiet iffurmata il-Koperattiva rikorrenti u hu jokkupa l-kariga ta'

³ Case Officer Report a fol. 79

President. Din il-Koperattiva giet iffurmata sabiex, fost affarijiet oħra, tkun tista' tiġi operata *ticket booth*. Spjega li fiż-żmien kienu jbiegħu is-servizzi tagħhom mit-triq u kien ikun hemm ħafna diżgwid ma' kompetituri oħra. Eventwalment ġew mgħarrfa li jridu jbiegħu minn go *ticket booth* u għalhekk applika għal *ticket booth* mal-Awtorita` tal-Ippjanar u nħareġ il-permess li kien validu għal sentejn u wara li għaddew is-sentejn applika sabiex jiġgeded il-permess pero` dan ma ngħatax peress li ried iġib il-*clearance* mingħand l-Awtorita` intimata. Spjega wkoll illi Transport Malta kienet ħarġet *tender* għal vjaġġi skedati minn u lejn Kemmuna, liema *tender* ġie mogħti lill-unika Kumpanija li tefgħet l-offerta. Spjega li pero` l-koncessjoni bħalissa tinsab sospiża peress li hemm proċeduri legali pendenti.

In kontro-eżami is-Sur Azzopardi xehed illi huwa ma kienx tkellem ma' Transport Malta għaliex il-permess irid jingħata mill-Awtorita` tal-Ippjanar. Spjega li meta kienu applikaw l-ewwel darba għall-permess, Transport Malta ma kinitx ogġezzjonat mal-Awtorita` tal-Ippjanar.

Conrad Muscat, Direttur tal-Portijiet fi ħdan Transport Malta, stqarr illi biex operatur jibda jopera minn fuq xi moll għandu bżonn l-awtorizzazzjoni ta' Transport Malta u li jekk ikollhom xi applikazzjoni ta' dan it-tip, u cioè` għal *ticket booth* fuq xi moll, allura tkun Transport Malta innifisha li titlob għall-kunsens tal-Awtorita` intimata għal dan l-iskop.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi mressqa quddiem dan it-Tribunal jirriżulta illi l-Koperattiva rikorrenti topera fil-qasam tas-servizzi ta' *water sports*, *charter* ta' opri tal-baħar u eskursjonijiet lejn Kemmuna u l-madwar.⁴ Jirriżulta wkoll illi f'Ottubru 2019 Transport Malta iffirmit *Concession Agreement* ma' Comino Ferries Co-op Limited intitolat "*Public Service Concession Contract For The Provision Of Passenger Ferry Services Between Malta And Comino*".⁵ Illi klawsola 1.1 ta' dan il-ftehim taqra hekk:

1.1 The Authority hereby grants the Operator the exclusive right to provide scheduled passenger ferry services between Ċirkewwa/Marfa and Comino (hereinafter referred to as "the Services") in terms of which the Operator shall be obliged to provide adequate, regular, safe and affordable transport, in accordance with the Schedule of Fares indicated in Schedule 3 of this Agreement, for passengers from and to the Landing Places indicated in the site plans (Schedule 2) marked in RED:

- (a) Landing places for Ċirkewwa and Marfa schedule situated at:*
- o Next to Ferry Service, Ċirkewwa.*

⁴ Ara brochure a fol. 163

⁵ Dokument BLX a fol. 165

- *Marfa.*

(b) Landing places for the Comino schedule situated at:

- *Blue Lagoon.*
- *Santa Marija.*

Klawsola 8.2 tal-istess ftehim taqra hekk :

8.2 The Operator acknowledges that the Authority has reserved and shall always have the right to grant, at its sole discretion, permits and assignments affecting lands and facilities owned or administered by it and authorisations in respect of transport and other services which are outside the scope of this Agreement to other persons, firms or corporations on commercial conditions substantially comparable to those imposed on the Operator. On the other hand, the Authority accepts and undertakes not to grant authorisations licences or permissions to any other person, physical or legal, to perform, carry out or exercise any activity which is comparable to the Services. The Authority also undertakes to endeavour to ensure that no other person does perform, carry out or exercise any activity which is comparable to the Services, by means of the appropriate enforcement measures.

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal dan ifisser illi Transport Malta tista' tagħti permessi lil operaturi ohrajn sabiex joperaw servizzi li ma jiffurmawx parti mis-servizzi li dwarhom ingħataw il-konċessjoni Comino Ferries Co-Op Limited. Illi wara li t-Tribunal fela l-*brochure* esebit minn Ian Azzopardi, huwa tal-fehma illi s-servizzi offruti mill-Koperattiva rikorrenti huma diversi u differenti minn dawk senjalati fil-konċessjoni mogħtija lil Comino Ferries Co-Op Ltd.

Illi minn sensiela ta' emejls esebiti mill-Awtorita` intimata jirriżulta s-segwententi, u ċioe`:

- Fis-27 ta' Lulju 2021 l-Awtorita` intimata bagħtet emejl lill-Perit Antoinette Conti fejn, b'referenza għal applikazzjoni ta' Transport Malta għall-approvazzjoni tal-Awtorita` intimata għal *ticket booth* ġewwa l-Marfa, Transport Malta giet mitluba tiddikjara jekk kinitx qed tapplika għan-nom ta' xi operatur stante li t-*ticket booth* eżistenti kienet giet impoġġija mingħajr ebda titolu konċess mill-Awtorita` intimata;
- Fit-18 ta' Awwissu 2021 il-Perit Antoinette Conti wiegbet lill-Awtorita` intimata u nfurmata bis-segwententi, u ċioe`:

Kindly be informed that Lands Authority should only proceed with application GOV 1/2020/1319 as submitted by Transport Malta.

Transport Malta is applying as the Authority for Transport and not on behalf of any operator and the rights, titles and other obligations, should only call on Transport Malta.

You are hence kindly asked to proceed with our application accordingly. Note that in this case, we have applied for Type C, since there is planning application PA 4612/21 referred to in this GOV 1 application.

- Fit-18 ta' Awwissu 2021 Fiona Sayan, uffiċjal tal-Awtorita` intimata kitbet lil ċertu Donald Gouder, uffiċjal ta' Transport Malta, fejn talbitu spjegazzjoni ċara dwar x'inhil-intenzjoni ta' Transport Malta għat-ticket booth li applikaw dwaru. Hija spjegat lis-Sur Gouder li l-Awtorita` intimata kellha bżonn raġuni valida għala għandha tagħti *no objection* lil Transport Malta u mhux lil operaturi privati li applikaw għat-ticket booth qabel ma applikat Transport Malta;
- Fil-31 ta' Awwissu 2021, il-Perit Conti bghatet emejl lil Fiona Sayan bis-segwent, u ċioe`:

We are understanding that a private operator has submitted an application on the same land for which TM has submitted the application in subject. Transport Malta as the regulating body managing and operating the quay has not given any authorisation to approved operators to apply for this land. You may understand that any private operator has to be licensed by Transport Malta in order to be able to operate from the quay. In addition, in this specific case relating to operation from this ticketing booth the operator 'chosen' by TM has been appointed through relevant procurement.

In addition, this land should be assigned to TM in view of the fact that the operators may change but the Authority is and will remain the regulating body and hence it has the right to regulate accordingly over the quay on its own merits and those obligations assigned to operators through established processes and regulations according to law.

Illi jirrizulta illi wara li giet riċevuta din l-aħħar emejl, l-Awtorita` intimata iddeċidiet li tirrifjuta l-applikazzjoni tal-Koperattiva rikorrenti abbażi ta' numru ta' konsiderazzjonijiet, prinċipalment is-segwent, u ċioe`:

1. Illi hija Transport Malta li trid tiddeċiedi dwar it-talba tar-rikorrent;
2. Illi l-Awtorita` intimata ma tistax tiehu deċizjonijiet li jistghu jippreġudikaw l-immaniġjar tas-sit b'mod komprensiv da parti ta' Transport Malta;
3. Illi *kiosk* wiehed huwa biżżejjed biex jaqdi l-bżonnijiet tal-faċilita`, liema konċessjoni għandha tinghata wara proċess kompetittiv u mhux direttament lil individwu jew entita` privata.

Illi t-Tribunal josserva illi ai termini tal-artikolu 7 (2) (c) tal-Att dwar l-Awtorita` tal-Artijiet, l-istess Awtorita` għandha l-funzjoni *“li tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta’ Malta u kull art li tiffirma 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;”*

Illi min-naħa l-oħra, ai termini tal-artikolu 8 tal-Att Dwar l-Awtorita` għat-Trasport f’Malta, *Transport Malta* għandha s-setgħa u l-funzjoni *“li teżerċita kontroll shiħ dwar il-bon ordni fl-ibħra territorjali u interni ta’ Malta, f’kull port, u fl-art u fil-baħar li jkun qrib ta’ kull port, u fuq il-mollijiet;”*. Di piu`, ai termini tal-artikolu 43 (3) (a) tal-imsemmi Att, il-Ministru responsabbli għat-Trasport, jista’ jagħmel regolamenti sabiex *“jinżammu passaġġi liberi ta’ dik il-wisa’ li titqies meħtieġa, f’xi port u matul, fuq jew hdejn il-piers, bankini, postijiet ta’ żbark, xtut, mollijiet, baċiri, rmiġġi u xogħlijiet simili li jkunu fihom jew imissu magħhom jew ma’ postijiet oħra bħalhom, u biex jimmarkaw sabiex jibqgħu hekk liberi”*.

Illi għalhekk jirriżulta illi kemm l-Awtorita` intimata u kemm *Transport Malta* għandhom rwol x’iwettqu fejn jirrigwarda mollijiet, u ċioe` l-art li fuqha qiegħed jintalab li jiġi mpoġġi t-*ticket booth* in kwistjoni. Pero`, l-irwol taż-żewġ entitajiet huwa distint minn ta’ xulxin, għalkemm sa ċertu punt jikkumplimenta wieħed lill-ieħor.

It-Tribunal jirriveva li fil-proċeduri odjerni ma jistax jissindika jew jippronunzja ruħu dwar xi direzzjoni, politika jew deċiżjoni ta’ Transport Malta għax din mhix parti f’din il-kawża. Filwaqt li huwa minnu li Transport Malta tat il-veduti tagħha lill-Awtorita` intimata, id-deċiżjoni jekk l-Awtorita` intimata kellhiex oġġezzjoni jew le sabiex ir-rikorrenti tkompli bl-applikazzjoni tagħha mal-Awtorita` tal-Ippjanar riedet tiġi deċiża abbażi tal-politika u l-ligi li tirregola l-istess Awtorita`. Għaldaqstant, dan it-Tribunal se jirrevedi jekk id-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kinitx ġusta u raġjonevoli meta ħadet in konsiderazzjoni u straħet fuq dak relatat lilha mill-Perit Conti fl-emejl tagħha tal-31 ta’ Awwissu 2022.

Illi mill-emejl mibgħuta mill-Perit Conti wieħed jifhem illi Transport Malta kienet qed toġġezzjona li l-Awtorita` intimata tikkonċedi l-awtorizzazzjoni mitluba lill-Koperattiva rikorrenti u dana għaliex sabiex wieħed jopera minn fuq il-moll irid ikun operatur liċenzjat minn Transport Malta. Iktar minn

hekk, l-istess emejl tissenjala li Transport Malta kienet diġa' għażlet operatur biex jopera mit-*ticket booth* fuq l-istess sit.

Illi minn dak li xehed Ian Azzopardi, President tal-Ko-perattiva, huwa għandu liċenzja ta' operatur, kif għandha wkoll Kumpanija kummerċjali tiegħu. Kwindi għalkemm il-Koperattiva, qua Koperattiva, ma jirriżultax li għandha xi liċenzja kummerċjali maħruġa minn Transport Malta, il-membri tagħha, jew għallinqas il-President tagħha, għandu liċenzja maħruġa minn Transport Malta biex jopera *water sports* u wkoll dgħajjes kummerċjali. Illi di piu` l-applikazzjoni li l-Koperattiva rikorrenti ressqet mal-Awtorita` intimata kienet hekk rikjesta mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u dana għaliex skont Ċirkolari PA 2/16 tal-Awtorita` tal-Ippjanar, ladarba applikazzjoni għal żvilupp tkun fuq art tal-Gvern, allura jrid jingħata l-kunsens tal-Awtorita` tal-Artijiet biex l-applikazzjoni ta' żvilupp tkun tista' tiġi proċessata. Illi għalhekk, il-Koperattiva rikorrenti ma kellhiex triq oħra hlief li tissottometti applikazzjoni mal-Awtorita` intimata biex ikompli l-proċess quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar, waqt liema proċess, eventwalment Transport Malta kienet se tiġi konsultata *qua* konsulent estern ai termini tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13, f'liema stadju Transport Malta kien se jkollha kull opportunita` li tagħti l-veduti tagħha lill-Awtorita` tal-Ippjanar ai fini tal-applikazzjoni ta' żvilupp tal-Koperattiva rikorrenti.

Illi għalhekk l-Awtorita` intimata, filwaqt li għandha kull dritt li tikkonsulta ma' awtoritajiet li jirregolaw diversi materji oħra, trid neċessarjament tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq politika tagħha u abbażi tal-Kapitolu 563 u 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregolaw lill-istess Awtorita` u l-artijiet tal-Gvern.

Illi għaldaqstant, wara li dan it-Tribunal qies ix-xhieda u d-dokumenti kollha prodotti, ma jsibx li r-raġunijiet mogħtija mill-Awtorita` intimata għar-rifjut tat-talba tar-rikorrenti huma validi u ġusti, u dan prinċipalment għas-segwenti raġunijiet:

1. Illi kuntrarjament għal dak li ntqal fid-deċiżjoni appellata, hija l-Awtorita` intimata li trid tiddeċiedi dwar it-talba mressqa mill-Koperattiva rikorrenti, u ċioe` jekk togġezzjonax jew le li l-istess Koperattiva tkompli bil-proċess mal-Awtorita` tal-Ippjanar. Tant hu hekk, u ċioe` li jrid jingħata *clearance* da parti tal-Awtorita` intimata, illi Transport Malta innifisha sottomettiet applikazzjoni mal-Awtorita` intimata għall-*clearance* tagħha sabiex tpoġġi *ticket booth* fis-sit in kwistjoni. Li kieku kien mod ieħor, Transport Malta ma kienx ikollha għalfejn titlob tali awtorizzazzjoni. Filwaqt li t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata tagħmel tajjeb li tikkonsulta ma' entitajiet oħra, ma tistax tiegħu fuqha deċiżjonijiet li jispettaw lil entitajiet regolatorji oħra. Jekk semmai jista' jkun hemm xi kunflitt bejn is-servizzi offruti mill-Koperattiva rikorrenti u l-Koperattiva li rebħet it-*tender*, jispetta biss lil Transport Malta li tirregola tali kwistjoni u dan kif anke saħansitra

maħsub fil-ftehim ta' konċessjoni. Illi iktar minn hekk, it-tielet paragrafu taċ-Ċirkolari tal-Awtorita` tal-Ippjanar Numru 2/16 jaqra hekk:

Applications for proposals on Government property should not only include a copy of the "Applicant's Notification to Owner" (Form PA1/16), but should also be accompanied by a clearance from the Government Property Division, stating that it finds no objection in principle to the submission of an application on the site in question for the proposed development. Applications on Government property submitted without such a clearance will be considered as incomplete.⁶

All such applications due to be decided on or after the 30th May 2016, shall be suspended for a maximum period of one year. Following which, if the applicant fails to provide the Authority with a no objection from the Government Property Division, the Authority shall refuse the application in terms of Article 71(4) of the Development Planning Act, 2016, stating that the applicant is not authorised to apply for development permission as s/he has failed to obtain the owner's consent to such a proposal.

This provision applies to all Development Planning Applications, Screening Requests and notifications in terms of the Development Notification Order.

Dan ifisser illi l-kunsens tal-Awtorita` intimata huwa *sine qua non* għall-iproċessar tal-applikazzjoni ta' żvilupp mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar u kwindi l-Awtorita`intimata ma tistax testrometti ruħha minn dak li tassattivament tirrikjedi l-istess Ċirkolari;

2. Il-Koperattiva rikorrenti, jew aħjar il-membri tagħha, huma moniti bl-awtorizzazzjonijiet neċessarji biex joperaw, *inter alia*, fil-qasam tal-*water sports* u servizzi relatati ma' eskursjonijiet bil-baħar, liema servizzi, safejn seta' jikkonstata dan it-Tribunal, ma humiex il-mertu tal-ftehim ta' konċessjoni ffirmat bejn Transport Malta u Comino Ferries Co-op Ltd. Kwindi fil-fehma tat-Tribunal, la darba hija l-Awtorita` tal-Artijiet li tamministra l-użu tal-art in kwistjoni għan-nom tal-Gvern, hija l-istess Awtorita` li kellha tevalwa sew jekk ai fini tad-doveri tagħha ai termini tal-artikolu 7 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta, b'dak propost mill-Koperattiva rikorrenti kienx se jsir l-aħjar użu tal-art tal-Gvern fil-qafas soċjo-ekonomiku tal-pajjiż;

3. Fir-rigward tal-aħħar raġuni tar-rifjut, u ċioe` li *ticket booth* waħda hija suffiċjenti, it-Tribunal josserva illi ma nġabu ebda provi da parti tal-Awtorita` intimata dwar dan. Kif diġa` ġie rilevat iktar 'il fuq, fil-kors ta' dawn il-proċeduri rriżulta illi s-servizzi offruti miż-żewġ Koperattivi huma differenti, u kwindi t-Tribunal ma jistax jifhem kif l-Awtorita` intimata waslet għal din il-konklużjoni. Fir-rigward tar-raġuni li jekk tingħata din il-konċessjoni, din trid issir wara proċess kompetittiv, it-Tribunal josserva li diġa` ppronunzja ruħu f'kawża oħra li kellu quddiemu, u ċioe` il-kawża fl-ismijiet *Manwel Xerri vs Awtorita` tal-Artijiet* deciza fit-3 ta' Awwissu

⁶ Enfasi tat-Tribunal

2023. Kif inghad f' dik is-sentenza, filwaqt li dan it-Tribunal jifhem illi huwa desiderabbli li jkun hemm proċess kompetittiv, u dan għaliex għandu jiġi massimizzat il-potenzjal tal-art pubblika jekk jiġi deċiż li din tiġi konċessa favur il-privat, min-naħa l-oħra il-legislatur bl-ebda mod ma rabat l-għoti ta' permess ta' *encroachment* ma' proċess kompetittiv. Fejn ried li trasferiment b'titolu ieħor ikun regolat bi proċess kompetittiv, dan ġie tassattivament imsemmi fil-liġi. Kwindi it-Tribunal huwa tal-fehma illi dik il-parti tad-deċiżjoni fejn il-permess ġie rifjutat għaliex imur kontra l-ispirtu tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta hija legalment żbaljata.

Illi magħdud dan kollu, min-naħa l-oħra, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata għandha kull dritt tfassal il-politika tagħha sabiex tiġi salvagwardata l-art pubblika u dan fil-qafas tad-doveri tagħha ai termini tal-artikolu 7(2)(c) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioe` li ***“tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta.”*** Illi pero` dan ma jfissirx illi fejn jirrigwarda permess ta' *encroachment* tista' tmur oltre li tistipula l-liġi u żżid kriterji li l-legislatur hass li m'għandhomx jiffiguraw fil-liġi.

Għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma, illi filwaqt li l-Awtorita` intimata għandha kull dritt tirrifjuta applikazzjonijiet għal permessi ta' *encroachment* abbażi ta' raġunijiet li joħorġu mil-liġi jew minn xi politika tagħha li tkun saret in konformita` mal-liġi, ma għandhiex dritt li tfassal direzzjoni bħal dik riflessa fid-deċiżjoni appellata, anke jekk ċertament dan it-Tribunal jista' jifhem li dan sar biex jimmassimizza l-potenzjal tal-art pubblika. Illi huwa wisq probabbli li l-legislatur ma daħħalx l-element ta' kompetizzjoni meta tratta permessi ta' *encroachment* għaliex dawn huma titoli prekarji u li jistgħu jiġu mwaqqfa minnufih mill-istess Awtorita`. Di piu` m'hemm xejn li jżomm lill-Awtorita` li tistipula hi l-prezz ġust li għandu jithallas għal *encroachment*. Kwindi l-Awtorita` għandha l-mekkaniżmi kif timmassimizza hija stess il-potenzjal ta' art li tingħata b'*encroachment*.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal, mingħajr bl-ebda mod ma jippronunzja ruħu jekk l-Awtorita` intimata, wara li tagħmel evalwazzjoni mill-ġdid tal-applikazzjoni tal-Koperattiva rikorrenti għandhiex tikkonsidra favorevolment jew mod ieħor l-applikazzjoni in kwistjoni, huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata ħadet in konsiderazzjoni fatti irrilevanti biex waslet għad-deċiżjoni appellata u kwindi l-istess deċiżjoni se tiġi revokata.

DECIDE

Għaldaqstant, it-Tribunal, għar-raġunijiet spjegati iktar 'il fuq, qiegħed jilqa' l-appell tal-Koperattiva rikorrenti u jiċċad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` intimata.

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

Antonella Cassar
Deputat Registratur