MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

19 ta' Lulju 2022

Rikors Numru 11/2022

Mary Concetta Cacciattolo

Vs

Awtorita` ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Mary Concetta Cacciattolo** ippreżentat fis-27 ta' Jannar 2022 li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:-

*Illi dan huwa appell ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta minn deċiżjoni tal- Awtorita` tal-Artijiet li ttieħdet nhar l-għaxra (10) ta' Jannar 2022 hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. A.**'*

Illi l-esponenti hija l-proprjetarja tal-kiosk magħruf bħala 'Marsamxetto Kiosk' sitwat fi Triq il-Lanċa l-Belt Valletta u ila ġġesti dan in-negozju għal bosta snin.

Illi nhar it-tlieta (3) ta' Ġunju 2008, l-esponenti kienet ġiet allokata b'titolu ta' encroachment (numru 124/08) sit ta' mija u ħmistax-il metru kwadru (115sqm) quddiem l-kiosk su referit sabiex jitqiegħdu mwejjed u siġġijiet.

*Illi nhar it-tletin (30) ta' Lulju 2021, l-Awtorita' ntimata tterminat dan il-permess sovra ndikat għar-raġuni li s-sit qiegħda tiġi rikjesta minn Infrastructure Malta u dan permezz tal-ittra hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok. B.'***

*Illi n vista ta' din t-terminazzjoni, nhar l-4 ta' Novembru 2021, l-Perit Chelsea Sciortino, għan-nom tar-rikorrenti għamlet applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Artijiet bin numru GLA12/2021/0905 fejn talbet '<u>to shift part of the previously approved outdoor catering area in previously encroachment permit 124/08. Outdoor catering area was also approved in PA/03962/98. The reason for the shift is due to an infrastructure project in this area</u>. Illi kopja ta' din l-applikazzjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok. Ċ.'***

*Illi l-Kunsill Lokali tal-Belt Valletta ma sab l-ebda oġġezzjoni b'dan it-tibdil stante li huwa kaġun ta' xogħolijiet ta' Infrastructure Malta u dan jif jidher ċar mill-ittra hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. D.'***

Illi nhar l-10 ta' Jannar 2022, l-Awtorita` tal-Artijiet ikkomunikat id-deċiżjoni tagħha illi tirrifjuta l-permess applikat mill-esponenti għar-raġuni sussegwenti:-

P5 Allowable Outdoor Catering Areas in public open spaces (In all areas, Outdoor Catering Areas which are contiguous and related to Kiosks shall be expressly prohibited)

Illi l-appellanti tħossha aggravata b'din id-deċiżjoni u qiegħda umilment tinterponi dan l-appell.

Illi l-aggravji tal-appellanti huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti;

> 1. *Illi m'hemm l-ebda dubju li tali deċiżjoni amministrattiva meħuda mill-Awtorita' ntimata hija waħda inġusta, irraġjonevoli kif ukoll sproporzjonata u dana hekk kif ser tipprova l-istess esponenti waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna.*
>
> *Illi fil-kamp tal-liġi amministrattiva ġiet żvillupata d-duttrina li kwalunkwe deċiżjoni trid tkun waħda **<u>raġonevoli</u>**. Illi r-raġonevolezza hija l-bażi ta' kull użu ta' diskrezzjoni li mhuwiex arbitrarju. Illi mill-fatti speċi tal-każ odjern, jirriżulta li d-deċiżjoni magħmula mill-Awtorita' intimata li tterminat l-encroachment eżistenti tal-appellant u sussegwentement ċaħdet applikazzjoni għall-encroachment ta' sit ferm iżgħar (preċiżament ta' disgħa u tletin metru kwadru (39sqm) hija, tenut kont il-fatti, <u>rraġonevoli</u>.*

*Illi kif jidher ċar mill pjanti hawn annessi u mmarkati bħala '**Dok. E'** u '**Dok F'** rispettivament, l-esponenti kienet tgawdi minn sit ta' 115 metru kwadru. Illi wara dan il-permess ġie rtirat mill-Awtorita' ntimata, hi applikat sabiex tagħmel użu minn sit ta' disgħa u tletin metru kwadru (39sqm) metru kwadru, liema applikazzjoni ġiet miċħuda. Illi hawnhekk, l-esponenti mhux qiegħda titlob għal xi ħaġa ġdida mentri ċaqliq fis-sit li kienet tagħmel użu minnu sabiex tkun tista tpoġġi s-siġġijiet u l-imwejjed.*

Illi minkejja l-Awtorita intimata bbażat d-deċiżjoni tagħha fuq l-OCA policy għandu jingħad illi xorta waħda nibqgħu fl-isfera tal-użu tad-diskrezzjoni da parte l-Awtorita intimata u konsegwentement, jekk deċiżjoni tkun strutturata skond il-policies xorta waħda tista' tirriżulta irraġonevoli meta applikata għal fatti speċi tal-każ.

Illi l-istabbiliment n kwistjoni ilu għal diversi snin jipprovdi l-ikel għall-pubbliku għall konsum fil-post b' servizz fuq il- mejda. Illi fil-fatt, l-istess kiosk huwa mgħammar b'kċina kompletament armata sabiex jkun jista' jiġi preparat l-ikel u jisserva fuq il-post. Illi madanakollu, l-esponenti għamlet diversi investimenti fin-negozju tagħha sabiex l-kiosk jkollu t-tagħmir meħtieġ sabiex jkun jista' jiġi servut ikel b' servizz fuq il-mejda.

Illi fid-dawl tar-rifjut tal-applikazzjoni ta' encroachment għal sit ta' disgħa u tletin (39) metru kwadru sabiex jitpoġġew ftit mwejjed u siġġijiet biswit l-kiosk, l-investimenti kollha li għamlet l-esponenti għall-għan biex jisserva l-ikel fuq l-imwejjed se jissfaxxaw fix-xejn riżultanti li l-esponenti ħa tispiċċa f'posizzjoni fejn ma tkunx tista' sservi l-ebda ikel b'servizz fuq il-mejda u dan għad-detriment tagħha.

2. Illi n oltre, u bla preġudizzju għas-su eċċepit, Artikolu 3 ta' Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid illi "għandu jkun id-dmir tal-Gvern li jottimizza r-riżorsi tal-art u r-riżorsi tal-bini tagħha għall-iżvilupp ekonomiku u soċjali ta' Malta ... u jippermetti l-użu sħiħ ta' art u l-bini ta' informazzjoni għall-użu aħjar tal-art u ġestjoni tal-proprjetà u l-ħolqien ta' opportunitajiet ġodda ta' negozju."

Illi huwa evidenti li fiż-żona fejn hu sitwat il-kiosk hija żona turistika u konsegwentemt, jirriżulta li sit fejn jitqiegħdu l-imwejjed u s-siġġijiet se tkun xi ħaġa benefikanti għall pubbliku.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u kif ukoll għal dawk ir-raġunijiet kollha li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, ir-rikorrenti titlob sabiex dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu, filwaqt li jilqa' dan l-appell,

jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Artijiet tal-10 ta' Jannar 2022 salv dawk il-provvedimenti u dikjarazzjonijiet oħra illi dan it-Tribunal jidhirlu xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament ordni sabiex l-Awtorita` tal-Artijiet tapprova t-talba tar-rikorrenti imressqa bl-applikazzjoni datata 04 ta' Novembru 2021.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` ta' l-Artijiet** ippreżentata fit-18 ta' Frar 2022 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

> *Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar il-wieħed u tletin ta' Jannar u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.*
>
> *Illi permezz ta' applikazzjoni GLA12/2021/0905, ir-rikorrenti talbet 'The Proposal to shift part of the previously approved catering area in previous encroachment permit 124/08. Outdoor catering area was also approved in PA/03962/98. The reason for the shift is due to an infrustructure project in this area. Proposal for vending machines in existing encroached area – Outdoor Catering Areas.'*
>
> *Illi r-rikorrenti kellha permess ta' encroachment għat-tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet bin-numru 124/08 kopert bil-permess PA/03962/98. Illi dan l-encroachment ġie itterminat minħabba proġett fiż-żona, u dan in linea mal-artiklu 31 (g) (H) (ii) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Din ma hijiex id-deċiżjoni li qed tiġi appellata f' dawn il-proċeduri.*
>
> *Illi għalhekk, l-encroachment 124/08 illum m' għadux fis-seħħ, u huwa ineżistenti. Konsegwentament, ir-rikorrenti għamlet talba, liema talba hija ġdida u indipendenti mill-encroachment permit ta' qabel.*
>
> *Illi l-applikazzjoni hawn hekk appellatta ġiet rifjutata minħabba 'P5 Allowable Outdoor Catering Areas in Public Open Spaces (In all areas, Outdoor Catering Areas which are Contiguous and related to kiosks shall be expressly prohibited). (OCA Policy).*
>
> ***Illi permezz tal-Ewwel Aggravju****, ir-rikorrenti issostni li d-deċiżjoni amministrattiva meħuda hija waħda inġusta, irraġjonevoli kif ukoll sproporzjonata.*
>
> *Illi kif ser jigi pruvat fil-mori, l-esponenti kienet ġusta, raġjonevoli u meqjusa meta iddeċidiet li timxi u ssegwi policy pubblika u stabilita' bejn numru ta' Awtoritajiet differenti.*

Illi l-OCA policy hija primarjament intiża sabiex tiġi assigurata uniformita f' konċessjonijiet ta' outdoor catering areas, u ċertament ma hemm xejn inġust, irraġjonevoli jew sproporzjonat meta l-Awtorita' imxiet ma tali policy.

Illi aktar minn dan, filwaqt li huwa minnhu li l-esponenti għandha diskrezzjoni sabiex tikkonċedi tali permessi, tali diskrezzjoni għandha dejjem tintuża fil-parametri u in linea mal-liġi. Illi wieħed mill-obbligi prinċipali tal-esponenti huwa li tamministra bl-akbar mod assolut l-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika u dan sabiex isir l-aħjar użu minnha. Għalhekk ma hemm xejn irraġjonevoli f' dan il-każ li l-esponenti applikat il-policy in kwistjoni bl-intenzjoni li sseggwi l-obbligi imposti fuqha mill-leġislatur.

Illi kif ser jiġi muri, l-esponenti għamlet il-konsiderazzjonijiet kollha neċessarji (inkluż in-no objection mill-Kunsill Lokali tal-Belt Valletta) qabel ma ingħatat id-deċiżjoni aħħarijja.

Illi aktar minn dan l-esponenti, qatt ma tat xi aspettattiva lir-rikorrenti li tali kiosk ser ikun hemm assoċċjata miegħu xi konċessjoni għall-imwejjed u siġġijiet. L-istess rikorrenti kienet konxja ta' dan anke meta għamlet l-investimenti imsemmijja fir-rikors promotur.

***<u>Illi permezz tat-tieni aggravju</u>**, r-rikorrenti ssostni li ai termini tal-artiklu 3 tal-Kapitlu 563, għandu jkun id-dmir tal-Gvern li jottimizza r-rizorsi tal-art u r-riżorsi tal-bini tagħha għall-iżvilupp ekonomiku u soċjali ta' Malta. Tissotometti wkoll li stante il-kiosk jinsab f' żona turistika, tali konċessjoni ser tkun xi ħaġa benefikanti għall-pubbliku.*

Illi jiġi senjalat li l-esponenti bl-ebda mod bid-deċiżjoni tagħha ma qiegħeda tmur kontra l-ispirtu tal-liġi jew b' xi mod jew ieħor tirrestrinġi l-iżvilupp ekonomiku tal-pajjiż.

Illi f' dan ir-rigward jiġi rilevat ukoll li l-aspett ekonomiku m' għandux jitħares biss mill-aspett kummerċjali privat kif qed tippretendi ir-rikorrenti. Dan l-element huwa biss element wieħed u singulari fid-dinamika ta' applikazzjonijiet bħall dawn. Hemm diversi konsiderazzjonijiet oħra li l-esponenti hija obbligata li tosserva u tikkonsidra bħala Awtorita' Amministrattiva u ċertament ma tistax isserraħ id-deċiżjonijiet tagħha fuq aspetti singulari.

<u>Illi fir-rigward tat-talbiet</u>**, jiġi senjalat li, skont diversi deċiżjonijiet ta' dan l-istess Onorabbli Tribunal, fosthom f' **Anabel Falzon vs L-

> ***Awtorità tal-Artijiet*** *tas-6 ta' Novembru 2018 saħaq illi "huwa m'ghandux il-poter li jissostitwixxi d-diskrezzjoni li l-legislatur feda f'idejn l-Awtorita` intimata bid-diskrezzjoni tieghu". Dan qed jiġi sollevat fid-dawl tal-aħħar parti tat-talba tar-rikorrenti, u permezz ta' liema talba dan l-Onorabbli Tribunal qiegħed jintalab jissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorità.*

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrent appellanti, u dan bl-ispejjez interament għall istess rikorrent appellanti.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

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

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilha permezz ta' ittra datata 10 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha ġiet mgħarrfa illi l-applikazzjoni tagħha għal *no objection "to shift part of the previously approved outdoor catering area in previous encroachment permit 124/08. Outdoor catering area was also approved in PA/03962/98. The reason for the shift is due to an infrastructure Project in this area"* kienet ġiet rifjutata abbażi ta' *Policy P5* tal-*Policy Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces* (iktar 'l isfel "OCA Policy") li tipprojbixxi li jkun hemm *outdoor catering areas* biswit gabbana.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti kienet tgawdi minn *encroachment permit* konċess xi snin ilu sabiex tpoġġi mwejjed u siġġijiet biswit il-gabbana bl-isem *Marsamxetto Kiosk*, Triq il-Lanċa, il-Belt Valletta. Permezz ta' ittra datata 30 ta' Lulju 2021 dan il-permess ġie terminat stante li s-sit kien se jiġi utilizzat in konnessjoni mal-faċilita` tat-trasport bil-lanċa bejn il-Belt u Tas-Sliema.[1]

Jirriżulta illi f'Novembru 2021 ir-rikorrenti ssottomettiet applikazzjoni mal-Awtorita` intimata biex tingħata *no objection* sabiex tkun tista' tipproċedi mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex tikseb permess sabiex ikollha *outdoor*

[1] Dokument B a fol. 5

catering area biswit il-gabbana li tiġġestixxi. Dwar dan il-Kunsill Lokali tal-Belt Valletta ma kellu ebda oġġezzjoni.[2]

Ir-rikorrenti xehdet illi hija ilha topera l-gabbana in kwistjoni mill-1991 u dan bl-għajnuna tat-tfal tagħha. Tispjega li minn dakinhar dejjem kien hemm imwejjed u siġġijiet mal-gabbana biex ikun jista' jisserva ikel. Hija xehdet illi s-sit li dwaru għamlet l-applikazzjoni huwa ferm iżgħar minn dak li kellha qabel u li l-permess tiegħu ġie terminat. Spjegat li jekk ma tingħatax permess sabiex ikollha mwejjed u siġġijiet mhux se jkun possibbli li tibqa' topera l-gabbana.

Keiron Ellul, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, stqarr illi l-applikazzjoni tar-rikorrenti ġiet rifjutata abbażi tal-OCA *Policy* liema *policy* tipprojbixxi t-tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet biswit gabbana. Jispjega li għalkemm fl-antik kien hemm permess għal imwejjed u siġġijiet, l-Awtorita` ħasset li għandha timxi ma' din il-*policy* biex ma toħloqx preċedenti vis-à-vis gabbani oħra. Spjega li l-applikazzjoni in kwistjoni kienet preċeduta b'applikazzjoni oħra li kienet ukoll ġiet rifjutata. Jispjega li wara l-ewwel rifjut, ir-rikorrenti kienet ġabet dikjarazzjoni mill-Kunsill Lokali tal-Belt Valletta li ma kellux oġġezzjoni għat-talba tagħha. Madanakollu l-Awtorita` xorta dehrilha li għandha timxi mal-*policy*.

Il-Perit Chelsea Sciortino, Perit inkarigat mir-rikorrenti, spjegat illi fl-opinjoni tagħha dak li talbet ir-rikorrenti ma kienx għal permess ġdid iżda biss ċaqliq tas-sit fejn kellhom jiġu mpoġġija l-imwejjed u s-siġġijiet. Spjegat li l-ebda terz m'hu se jkun qiegħed jiġi affettwat avversament bil-proposta tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi a differenza ta' numru ta' każijiet oħra li ġew trattati quddiem dan it-Tribunal fir-rigward ta' permessi għal imwejjed u siġġijiet biswit gabbana, dan il-każ huwa xi ftit differenti peress li r-rikorrenti kienet tgawdi minn permess ta' *encroachment* fil-passat, liema permess ġie terminat minħabba esiġenzi ta' xogħol ta' Infrastruttura Malta meta kienet qiegħda tagħmel proġett fiż-żona.

Illi l-*OCA Policy*, ċitata mill-Awtorita` intimata fid-deċizjoni taghha, ġiet maqbula bejn diversi entitajiet governattivi, fosthom id-Dipartiment tal-Artijiet u l-Awtorita` tal-Ippjanar fl-2016 u tirregola, fost affarijiet oħra, it-tpoġġija ta' imwejjed u siġġijiet fuq art pubblika. Illi skont din il-*Policy*

[2] Dokument D a fol. 8

*"**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 kif ġia ingħad hawn fuq *Policy P5* tipprojbixxi li jinħareġ permess biex jitpoġġew imwejjed u siġġijiet fuq art pubblika biswit gabbana. Testwalment iċ-ċitata *policy* tgħid hekk:

P5 Allowable Outdoor Catering Areas in public open spaces

(a) Squares, gardens or jetties or similar public space typologies. In the case of squares, gardens, jetties or similar public space typologies, the permitting Authorities shall review and assess the requests for outdoor catering areas on a case-bycase basis, provided that these shall be expressly prohibited from public beaches.

(b) Promenades or belvedere. All the areas reserved for outdoor catering shall be limited to half the width of a promenade or belvedere. Outdoor Catering Areas on promenades or belvedere shall comply with Figure 2.

In all areas, Outdoor Catering Areas which are contiguous and related to Kiosks shall be expressly prohibited.

Illi t-Tribunal jirrileva illi skont id-definizzjoni mogħtija mir-Regolamenti Dwar Stabbilimenti li Jipprovdu l-Ikel (L.S. 409.15) **"gabbana"** tfisser ***"stabbiliment li jipprovdi ikel u li tkun aċċessibbli għall-pubbliku, sew jekk gabbana fissa sew gabbana f'post fiss, li jkollha bħala skop primarju l-bejgħ ta' ikel u, jew xorb li jiġu kkunsmati mhux fil-post skond standards imniżżla fis-Sitt Skeda."*** Illi għaldaqstant, kuntrarjament għal dak li ssostni r-rikorrenti, skont il-leġislazzjoni viġenti huwa ċar illi l-ikel u x-xorb mibjugħa minn gabbana mhux intiż li jkun ikkonsumat fuq il-post. Dan għaliex stabbiliment fejn l-ikel u x-xorb jiġi kkonsumat fuq il-post jaqa' f'kategorija oħra ta' stabbilimenti fejn l-obbligi tal-operatur huma iktar onerużi. Dawn l-obbligi jistgħu faċilment jiġu komparati meta wieħed jara d-diversi Skedi tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 409.15. Eżempju wieħed huwa li f'gabbana mhux rikjest li jkun hemm *toilets* filwaqt li fi *snack bar*, jekk dan joffri ikel biex jiġi kkonsumat fuq il-post, irid ikun hemm *toilets* separati għan-nisa u rġiel flimkien ma' *sinks,* fost diversi affarijiet oħra.

Illi t-Tribunal jifhem li fil-passat ngħata permess ta' *encroachment* lir-rikorrenti, pero` l-istess permess huwa min-natura tiegħu wieħed temporanju u ma jnissel l-ebda obbligu f'min jikkonċedieh li jibqa' jikkonċedieh għal żmien indefinit. Konċessjoni ta` *encroachment* mhijiex kirja iżda tibqa` għand il-konċedent *at the pleasure of the Government.* Illi fil-fehma tat-

Tribunal meta l-Awtorita` ġiet biex tikkunsidra l-applikazzjoni in kwistjoni għamlet sew li qagħdet attentata li timxi mal-*policy* viġenti stante li ma kien hemm ebda raġuni għala għandha tiddipartixxi minnha. L-Awtorita` intimata kienet raġjonevoli meta applikat il-*policy* b'mod oġġettiv kif għamlet f'każijiet oħra li dan it-Tribunal kellu l-opportunita` li jeżamina. Għaldaqstant ma jsib xejn inġust jew irraġjonevoli fil-fatt li l-Awtorita` intimata applikat *policy* li għandha tapplika fil-konfront ta' kull gabbana f'Malta. Li kieku għamlet mod ieħor seta' jkun hemm konsegwenzi legali ta' natura oħra.

Illi dan it-Tribunal josserva li llum il-ġurnata l-gabbana in kwistjoni hija mdawwra b'siġġijiet u mwejjed u saħansitra hemm ukoll siġġijiet u mwejjed faċċata tal-istess gabbana. Dan huwa evidenti meta wieħed jgħaddi mill-inħawi. Mill-provi prodotti ma jirriżultax li dawn huma koperti minn xi tip ta' konċessjoni da parti tal-Awtorita` intimata. Jekk hu hekk allura jista' jkun li l-Awtorita` intimata hija fid-dover li tieħu dawk il-passi neċessarji biex dan l-abbuż ma jibqax iseħħ. Dan qiegħed jingħad għaliex ma hux tajjeb li tingħata l-impressjoni li l-Awtorita` intimata mhux qed tapplika l-*policy* fil-konfront ta' kulħadd l-istess. In oltre, minn sempliċi tfittxija fuq il-paġna elettronika tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar jirriżulta illi l-gabbana in kwistjoni hija milquta minn Ordni ta' Nfurzar EC/00256/12 u dan dwar numru ta' illegalitajiet riskontrati fuq art pubblika, fosthom bini ta' pjattaforma tal-konkos. Illi mill-istess paġna jirriżulta li din l-Ordni ta' Nfurzar, fejn l-Awtorita` ta' l-Artijiet tirriżulta wkoll bħala "*contravenor*" għadha pendenti sal-ġurnata tal-lum. It-Tribunal mhux se jidħol fil-mertu ta' din l-Ordni għaliex mhux il-kompitu tiegħu li jagħmel dan pero` tajjeb li l-Awtorita` intimata tieħu konjizzjoni ta' dan kollu.

Illi filwaqt li dan it-Tribunal qies l-investiment li setgħet għamlet ir-rikorrenti sabiex isservi ikel fuq l-imwejjed, ċertament li l-istess rikorrenti kienet taf li t-titolu li kellha seta' jiġi terminat fi kwalunkwe ħin. Għaldaqstant ma tistax tiġi vantata xi aspettattiva leġittima da parti tagħha.

Illi fir-rigward tat-tieni aggravju, r-rikorrenti tiċċita artikolu 3 (c) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu fl-intier tiegħu jgħid is-segwenti:

(3) Ikun id-dmir tal-Gvern li jottimizza r-riżorsi tal-art u r-riżorsi tal-bini tagħha għall-iżvilupp ekonomiku u soċjali ta' Malta, permezz ta' sistema komprensiva ta' użu sostenibbli tal-art u l-użu tal-proprjetà, u f'dan is-sens:

(a) jiżgura l-aħjar użu ta' art tal-Gvern;
(b) jipprovdi sistema effettiva u affidabbli għall-ġestjoni tal-art, inkluż il-ħruġ u l-garanzija ta' titoli tal-art u demarkazzjoni ġeo-spazjali tal-art; u

(ċ) jippermetti l-użu sħiħ ta' art u l-bini ta' informazzjoni għall-użu aħjar tal-art u ġestjoni tal-proprjetà u l-ħolqien ta' opportunitajiet ġodda ta' negozju.

Illi r-rikorrenti għażlet li tislet biss paragrafu (c) fir-rikors tal-appell tagħha mid-disposizzjoni kollha. Jekk wieħed jaqra dan l-artikolu fit-totalita` tiegħu jifhem illi fil-waqt li huwa minnu li l-Awtorita` intimata għandha l-obbligu li tottimizza l-aħjar użu tal-art u li tippermetti l-użu tal-istess art għall-ħolqien ta' opportunitajiet ġodda ta' negozju, dan trid tagħmlu b'ħarsien sħiħ tal-*policies* viġenti. Il-*policies* isiru proprju bħala gwida biex ikun hemm armonija fid-deċiżjonijiet ta' entita' pubblika, fil-każ tal-*OCA Policy*, bejn diversi entitajiet tal-Gvern. Ċertament il-projibizzjoni f'*Policy P5* hija proprju mnebbħa mill-fatt tan-natura ta' "gabbana" u dak li hu mistenni minn min jiġġestiha. It-Tribunal huwa konxju illi f'diversi lokalitajiet f'Malta jeżistu diversi gabbani li qegħdin jitħallew jokkupaw l-art ta' madwar l-istess gabbani b'mod abużiv għaliex ladarba teżisti *policy* din għandha tiġi applikata u iktar importanti **<u>infurzata</u>**. Jekk l-awtoritajiet pubbliċi konċernati jonqsu milli jwettqu l-infurzar meħtieġ allura tista' tinħoloq dik il-kredenza li l-istess awtoritajiet mhux qed jimxu bl-istess kejl ma' kulħadd. Dan jista' ma jkunx il-każ, pero` n-nuqqas ta' infurzar serju jista' jwassal għal din is-sitwazzjoni ta' użurpazzjoni ta' art pubblika a detriment taċ-ċittadini li jiġu mċaħħda milli jużaw liberament l-istess art. Illi dan it-Tribunal mhux l-ewwel darba li ġibed l-attenzjoni dwar dan il-fatt għaliex iħoss li hu inġust li jikteb is-sentenzi fejn jagħti raġun lill-Awtorita` intimata u mbagħad jitħalla ksur sfaċċat tal-*policies* viġenti u tal-istess decizjonijiet maħruġa minnha stess. Filwaqt li l-Awtorita` intimata tkun qed tagħmel dmirha meta timxi mal-*policies* viġenti mhux l-istess jista' jingħad jekk ma twettaqx infurzar serju biex l-art pubblika ma tiġix użurpata minn min m'għandu ebda dritt jokkupaha.

Għaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal qiegħed jikkonvalida d-deċiżjoni appellata jawspika li l-appell li għadu kif sar iwassal għal azzjoni xierqa da parti tal-Awtorita` intimata għal dak li għandu x'jaqsam infurzar.

Decide

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

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Reġistratur