MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2023

Appell Inferjuri Numru 18/2022 LM

James Zammit (K.I. 282775M)
('l-appellant')

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
('l-Awtorità appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **James Zammit (K.I. 282775M)**, [hawnhekk 'l-appellant'], minn sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tat-22 t'Awwissu, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal iddeċieda billi ċaħad l-appell tar-rikorrent, laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [hawnhekk 'l-appellata'], filwaqt li stieden lill-istess

intimata tieħu konjizzjoni ta' dak li ntqal fis-sentenza sabiex tirrevedi kwalsiasi nuqqasijiet amministrattivi li seta' kien hemm, li wasslu għas-sentenza appellata.

Fatti

2. Permezz tal-applikazzjoni GLA 12/2021/0828, ir-rikorrent talab il-kunsens tal-intimata sabiex ikun jista' jissottometti applikazzjoni għal żvilupp *ai termini* tal-artikolu 71(4) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kunsens ġie miċħud lir-rikorrent permezz ta' deċiżjoni tal-intimata li ġiet ikkomunikata lilu fit-3 ta' Frar, 2022. Ir-raġuni mogħtija mill-intimata għar-rifjut tal-permess ta' *encroachment* mitlub, kienet li dan is-sit kien diġà mikri lil terzi. Ir-rikorrent spjega li l-konċessjoni mitluba minnu tikkonċerna żona li tinsab eżatt quddiem l-istabbiliment proprjetà tiegħu, fl-indirizz 57A, Triq il-Merkanti, Valletta. Qal li meta huwa talab in-*no objection* tal-intimata, huwa ġie a konoxxenza tal-fatt li l-istess intimata kienet tat in-*no objection* lil stabbiliment ieħor, li assolutament ma joperax minn din iż-żona, u lanqas ma jopera minn Triq il-Merkanti, għaliex jopera mill-indirizz 31, Triq it-Teatru l-Antik, Valletta. Ir-rikorrent qal li għalhekk l-uniku aċċess għal dan l-istabbiliment l-ieħor huwa proprju minn Triq it-Teatru l-Antik. Qal ukoll li l-istabbiliment l-ieħor, li jopera bl-isem 'Sesame Dim Sum and Noodle Bar' diġà għandu konċessjoni favur tiegħu fit-triq minn fejn jopera, u għalhekk din iż-żona li talab konċessjoni fuqha r-rikorrent ġiet konċessa mill-intimata riċentement lil stabbiliment li jopera minn distanza. Ir-rikorrent żied jgħid li wara li dan l-istabbiliment kiseb in-*no objection* da mill-intimata, dan għamel talba għall-ħruġ ta' permess mill-Awtorità tal-Ippjanar (PA/04505/21),

liema permess għadu mhux eżekutibbli u għadu fi stadju ta' appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Ir-rikorrent spjega li għalhekk bħala stat ta' fatt jirriżulta li l-intimata ħarġet in-*no objection* fir-rigward ta' stabbiliment li jopera minn distanza kemmxejn twila mill-istess żona ottagonali, fl-istess waqt li rrifjutat l-applikazzjoni tiegħu u rrifjutat li takkorda n-*no objection* fir-rigward tas-sit li jinsab eżatt quddiem iż-żona li huwa talab il-permess fuqha. Ir-rikorrent qal li l-Awtorità intimata imkien ma spjegat dan, iżda qalet biss li ż-żona tinsab mikrija lil terz.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrent spjega li huwa ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-intimata għaliex minkejja li qalet li ż-żona li tifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri hija diġà mikrija lil terzi, l-istess intimata naqset milli tgħid li dan it-terz għadu fi proċess ta' appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, u li għalhekk din l-applikazzjoni ta' dan it-terz għadha mhix finalizzata. Ir-rikorrent qal li huwa ħassu aggravat ukoll għaliex l-intimata naqset milli tagħmel l-evalwazzjoni tagħha fir-rigward ta' din iż-żona ottagonali, u qal li huwa ċar li qabel ingħatat in-*no objection* lit-terz, l-intimata naqset milli tikkonsidra li ż-żona ottagonali in kwistjoni qegħda quddiem l-istabbiliment tar-rikorrent u anki li n-*no objection* ingħatat lil stabbiliment li jopera minn distanza ferm 'il bogħod miż-żona in kwistjoni. Ir-rikorrent qal ukoll li meta wieħed jikkonsidra l-isfond kollu ta' din l-applikazzjoni, irid jingħad li l-intimata ma mxietx fl-interess tal-aħjar użu tal-amministrazzjoni tal-art *ai termini* tal-artikolu 7(2)(ċ) tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal li l-intimata diġà kellha diversi opportunitajiet

tippronunzja ruħha dwar l-*encroachments* fi Triq il-Merkanti, fejn diversi drabi qalet li hija għandha mhux biss id-dritt li tiddeċiedi dwar it-tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet fiż-żona, iżda wkoll id-dover li tagħmel hekk sabiex l-art tiġi amministrata bl-aħjar mod. Ir-rikorrent qal li l-applikazzjoni tiegħu saret dwar biċċa art fi Triq il-Merkanti, iż-żona ngħatat b'*encroachment* lil stabbiliment li ma joperax mill-istess triq, u l-istabbiliment tiegħu spiċċa jħares fuq imwejjed u siġġijiet ta' stabbiliment ieħor. Ir-rikorrent qal ukoll li huwa ħassu aggravat għaliex b'nuqqas ta' ħsieb u n-nuqqas ta' konsiderazzjoni fid-deċiżjoni għar-rifjut tal-applikazzjoni tiegħu, l-Awtorità intimata qegħda ċċaħħdu milli jimmassimizza l-operat tiegħu. Huwa jgħid dan għaliex din mhijiex sitwazzjoni fejn żewġ stabbilimenti ħdejn xulxin applikaw għall-istess *encroachment permit,* u għalhekk l-intimata jkollha tiddeċiedi bejniethom, iżda sitwazzjoni ta' stabbiliment fi triq separata li akkwista in-*no objection* sabiex ikun jista' jpoġġi imwejjed u siġġijiet fiż-żona li tinsab quddiem l-istabbiliment tiegħu, liema sit jinsab fi triq differenti minn dik li jopera minnha. Ir-rikorrent qal li fil-mument li ngħatat in-*no objection,* huwa safa f'sitwazzjoni fejn mhux biss qiegħed jikkompeti ma' stabbilimenti fl-istess triq, imma l-intimata ħadet id-deċiżjoni riskjuża li stabbiliment minn żewġ jew tliet kantunieri bogħod ikun jista' jikseb titolu ta' *encroachment* quddiem stabbiliment ieħor. Ir-rikorrent staqsa jekk bid-deċiżjoni li ħadet l-Awtorità intimata, din kinitx qiegħda timxi mad-doveri onerużi li għandha sabiex tagħmel l-aħjar użu mill-art.

4. Flimkien mar-rikors tiegħu, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-ittra ta' rifjut mibgħuta lilu mill-Awtorità intimata fit-3 ta' Frar, 2022.

5. Fir-risposta tagħha l-intimata spjegat li ż-żona fejn ġie konċess il-permess fuqha, hija regolata mill-*Master Plan* dwar it-tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet fi Triq il-Merkanti, u bħala Awtorità hija dejjem irritjeniet li hija għandha dritt li f'żona daqstant importanti fil-belt kapitali, tiddeċiedi dwar l-arranġamenti għar-ri-organizzazzjoni tal-imwejjed u s-siġġijiet fiż-żona, speċjalment in vista tat-talbiet li jsiru minn applikanti li jkollhom diġà konċessi lilhom siti oħra skont il-*Master Plan.* Qalet li jrid jiġi senjalat li r-rikorrent igawdi minn *encroachment permit* fi Strada Merkanti, u meta r-rikorrent ippreżenta l-applikazzjoni li tifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri, huwa kien ben konxju fl-istadju tal-applikazzjoni tiegħu li kien hemm terzi li applikaw fuq l-istess sit. L-intimata qalet ukoll li r-rikorrent kien qajjem oġġezzjonijiet fir-rigward tal-applikazzjoni tat-terz li ġie allokat dan is-sit, u min-naħa tagħha hija kienet għamlet dawk il-konsiderazzjonijiet kollha neċessarji u rilevanti marbuta ma' din l-applikazzjoni. Qalet li minn qari tar-rikors promutur jirriżulta li r-rikorrent qiegħed jittenta sabiex permezz tal-appell li ressaq quddiem it-Tribunal, jappella mid-deċiżjoni tan-*no objection* li ngħatat lit-terz aktar milli biex jappella mir-rifjut għall-applikazzjoni tiegħu.

6. B'riferiment għall-ewwel aggravju tar-rikorrent, l-intimata spjegat li r-rikorrent qiegħed jassumi li t-terz huwa l-istess persuna li fil-preżent għandu applikazzjoni pendenti quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Qalet li dan il-fatt irid jiġi ppruvat mir-rikorrent innifsu, u hija ma kellha l-ebda ħtieġa li fid-deċiżjoni tagħha telenka l-istadju li tinsab fih xi applikazzjoni ta' xi terz ma' xi awtorità oħra, aktar u aktar meta jirriżulta li r-rikorrent kien involut b'mod dirett fil-proċess tal-Ippjanar relattiv għat-terz. L-intimata qalet li hija aġixxiet b'mod korrett meta indikat li dan is-sit huwa mikri lil terzi, għaliex hija kienet diġà tat

in-*no objection* tagħha sabiex it-terz seta' japplika mal-Awtorità tal-Ippjanar, u dan jista' jagħti lok għal aspettattiva leġittima favur it-terz. L-intimata żiedet tgħid li hija kienet konxja li kienet diġà tat in-*no objection,* u għalhekk kienet ser tkun inkonsistenti li kieku tat *no objection* oħra fuq l-istess sit, aktar u aktar meta hija kienet taf li r-rikorrent diġà jgawdi *encroachment* ieħor fi Strada Merkanti, kuntrarjament għat-terz. Dwar it-tieni aggravju tar-rikorrent, l-intimata qalet li dan l-aggravju ma jirrelatax mad-deċiżjoni tagħha fir-rigward tal-applikazzjoni tar-rikorrent, iżda mal-applikazzjoni tat-terz li ġiet determinata snin ilu. Qalet li r-rikorrent jissenjala kontinwament li l-Awtorità intimata ma setgħetx tikkonċedi permessi ta' din ix-xorta lil terzi li ma jkollhomx l-istabbiliment tagħhom quddiem iż-żona li jitolbu l-*encroachment* fuqha. Qalet ukoll li tali azzjoni kif dedotta f'dan l-aggravju hija waħda preskritta u qegħda ssir *fuori termine* skont l-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet li jrid jiġi senjalat li dan huwa fl-aħjar amministrazzjoni tal-art, li hija għandha dover tassigura li l-użu tal-art jiġi massimizzat u li jintlaħaq bilanċ bejn kull individwu privat li jista' jkollu xi interess li jagħmel użu minn dik l-art. B'riferiment għat-tielet aggravju tar-rikorrent, l-Awtorità intimata qalet li l-d-deċiżjoni li jiġu ri-eżaminati l-permessi kollha għat-tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet f'din it-triq partikolari fil-Belt Valletta, ittieħdet fil-bidu tas-sena 2021, meta l-Awtorità bdiet titmexxa minn CEO u Bord tal-Gvernaturi ġdid. Qalet li n-*no objection* lit-terz ingħatat f'Novembru 2020, u għalhekk qabel ma hija ħadet il-pożizzjoni ġdida tagħha. Qalet li r-rikorrent ma ta l-ebda spjegazzjoni għalfejn fil-fehma tiegħu hija ma mexxietx fl-interess tal-aħjar amministrazzjoni tal-art, u fil-fehma tagħha dan l-aggravju huwa tentattiv biex isir appell minn deċiżjoni fil-konfront ta' terz li ttieħdet diversi snin ilu. Żiedet tgħid li fi kwalunkwe każ ir-rikorrent qal

li huwa ħassu aggravat mid-deċiżjoni odjerna u mhux minn xi deċiżjoni oħra, u dan m'għandux jipprekludiha milli tkompli bl-eżerċizzju ta' ri-organizzazzjoni tat-triq imsemmija. B'riferiment għar-raba' aggravju tar-rikorrent, l-Awtorità intimata spjegat li mhux dritt sagrosant ta' xi ħadd li jiġi konċess *encroachment* f'xi żona jew oħra, u fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, hija kellha għażla li jew tkompli tagħti n-*no objections* fuq sit li diġà ngħataw *no objections* fuqu, jew inkella li tirrifjuta li tagħti *no objections* ulterjuri. Qalet li kull persuna tista' tapplika għal *encroachment permit,* u m'hemm l-ebda projbizzjoni li ħanut minn triq partikolari japplika fuq triq oħra, partikolarment meta dan il-ħanut ikun jinsab viċin żona magħrufa mill-aspett kummerċjali. Qalet li hija trid issib bilanċ bejn it-talbiet kollha li tirċievi, irrispettivament minn min jagħmilhom. Finalment l-intimata qalet li filwaqt li hija taqbel li għandha d-dover li tassigura li jsir l-aħjar użu tal-art, fil-każ odjern ir-rikorrent jekwivali dan id-dover ma' konsiderazzjonijiet dwar l-operat tal-istabbiliment kummerċjali tiegħu, liema konsiderazzjoni żgur li ma taqax fin-nozzjoni tal-aħjar użu tal-art. Qalet li għalhekk m'hemm xejn inġust jew li jmur kontra d-dettami tal-liġi fid-deċiżjoni tagħha, għaliex hija ħadet konsiderazzjoni tal-fatti kollha rilevanti.

7. **Keiron Ellul**, *junior case officer* mal-intimata, spjega li r-rikorrent talab l-*encroachment permit* fuq is-sit in kwistjoni f'Lulju tal-2021, u meta t-talba tiegħu bdiet tiġi pproċessata, ġie stabbilit li fuq is-sit kien diġà ngħata permess lil xi ħaddieħor. Qal li l-permess favur it-terz inħareġ fl-1 ta' Jannar, 2022.

8. **Kenneth Dingli**, *case officer* mal-Awtorità intimata, spjega li l-*encroachment permits* fi Strada Merkanti kienu ngħataw oriġinarjament fl-

2010, u qal li dawn is-siti ġew konċessi fuq bażi *first come, first served.* Qal li l-permess lit-terz kien ingħata għaliex l-applikant kellu l-ħanut tiegħu fil-viċinanzi.

9. Ir-rikorrent **James Zammit**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa kien daħħal applikazzjoni mal-Awtorità tal-Artijiet (GLA12/2021/0828) fejn it-talba kienet sabiex jingħata *"Consent of the Lands Authority to submit a Development Permission Application in Terms of Article 71(4) of Chapter 552 of the Laws of Malta".* Qal li l-Awtorità intimata ċaħdet it-talba tiegħu għaliex l-art kienet diġà mogħtija lil terzi. Ir-rikorrent spjega li l-art li huwa applika fuqha, tinsab eżatt quddiem l-istabbiliment tiegħu fl-indirizz 57A, Triq il-Merkanti, Valletta, u meta huwa daħħal l-applikazzjoni li permezz tagħha talab in-*no objection,* huwa sar jaf li l-Awtorità intimata kienet tat in-*no objection* tagħha lil stabbiliment ieħor li ma joperax minn Triq il-Merkanti, iżda minn 31, Triq it-Teatru l-Antik, Valletta. Ir-rikorrent qal li dan l-istabbiliment diġà għandu konċessjoni mit-triq minn fejn jopera, Triq it-Teatru l-Antik, u li dan ifisser li b'mod inspjegabbli l-Awtorità intimata kkonċediet din iż-żona ottagonali favur dan l-istabbiliment li jopera minn distanza ferm 'il bogħod mill-art li fuqha ngħatat il-konċessjoni. Ir-rikorrent sostna li dan imur kontra l-parametri tar-regolamenti tal-Awtorità stess, stante li din ħarġet *no objection* għal stabbiliment terz li jopera minn distanza li tinsab 'il bogħod miż-żona ottagonali, fl-istess waqt li rrifjutat l-applikazzjoni tiegħu meta l-istabbiliment tiegħu jinsab eżatt quddiem iż-żona li applika fuqha r-rikorrent. Żied jgħid li l-intimata m'għamlet l-ebda riferiment għal dan, u fid-deċiżjoni tagħha qalet biss li l-art in kwistjoni kienet diġà konċessa lil terzi. Ir-rikorrent qal li l-*encroachment* favur it-terz għadu ma ġiex finalizzat għaliex il-permess għadu fi stadju ta' appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, u għalhekk l-intimata ma setgħetx tgħid li din

l-art diġà ġiet konċessa lil terzi. Ir-rikorrent qal li huwa jħossu aggravat meta l-intimata tgħid li hija qegħda tamministra l-art bl-aħjar mod, u għażlet stabbiliment li jopera minn triq oħra, u tgħid li dan jagħmel użu ferm aħjar mill-istabbiliment tiegħu li jinsab quddiem iż-żona konċessa. Ir-rikorrent sostna li l-OCA *policy* tippermetti biss li l-konċessjonijiet jingħataw biswit l-istabbiliment, u għalhekk l-intimata ma tistax tiġġustifika d-deċiżjoni tagħha. Qal li bid-deċiżjoni tagħha l-intimata ħolqot sitwazzjoni fejn is-sit ġie konċess lil stabbiliment li ma joperax minn quddiemha, ma joperax mill-istess triq u fl-istess ħin l-istabbiliment tiegħu spiċċa jħares fuq imwejjed u siġġijiet ta' stabbiliment ieħor. Kompla jgħid li huwa ma jistax jimmassimizza l-operat tiegħu għaliex kontinwament għandu imwejjed u siġġijiet ta' terz quddiem l-istabbiliment tiegħu. Ir-rikorrent jikkontendi li l-Awtorità intimata naqset mid-doveri tagħha meta ċaħdet l-applikazzjoni tiegħu, u ppermettiet li ssir dik li huwa jsejjaħ 'inġustizzja'. Qal li l-Awtorità intimata għamlet inġustizzja għaliex huwa ta' kuljum qiegħed ikun kostrett jara imwejjed u siġġijiet ta' stabbiliment ieħor quddiem l-istabbiliment tiegħu, u minħabba f'dawn l-imwejjed u s-siġġijiet, lilu naqaslu l-valur tal-istabbiliment tiegħu, għaliex mhux l-ewwel darba li xi klijenti jpoġġu fuq dawn l-imwejjed u siġġijiet, u x'ħin jindunaw li ma jistgħux jordnaw ikel mingħandu, iqumu u jitilqu, b'telf ta' negozju għalih.

10. Permezz ta' nota, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-*Case Officer Report* fir-rigward tal-permess numru PA 04505/21, kopja tar-rikors tar-rikorrent intavolat quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-16 ta' Frar, 2022, u kopja tar-risposta tal-Awtorità tal-Ippjanar intavolata fit-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fir-rigward tal-appell intavolat fis-16 ta' Frar, 2022.

Is-Sentenza Appellata

11. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fit-22 t'Awwissu, 2022, it-Tribunal iddeċieda li l-appell tar-rikorrent għandu jiġi miċħud, u li l-eċċezzjonijiet tal-intimata għandhom jiġu milqugħa, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

*Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 3 ta' Frar, 2022 li permezz tagħha ġie infurmat li l-applikazzjoni tiegħu għal "*request for consent of the Lands Authority to submit a development permission application in Terms of Article 71(4) of Chapter 552 of the Laws of Malta" *kienet rifjutata għas-segwenti raġunijiet, u ċioe:*

"site in question is already leased to 3rd party"

Illi mill-provi mressqa jirriżulta illi t-terz li għalih qiegħda ssir referenza huwa l-operatur tal-istabbiliment "Sesame" li jinsab fi Triq it-Teatru l-Antik, il-Belt Valletta.

Illi għall-aħjar intendiment taċ-ċirkostanzi ta' dan l-appell, it-Tribunal se jagħmel elenku tal-fatti, u ċioe:

1. *Skont il-*case officer report *esebit a fol. 60 jirriżulta illi r-rikorrent diġà għandu permess ta'* encroachment *fuq* parcel *biswit il-*parcel *in kwistjoni, liema* encroachment *ġie konċess fis-26 ta' Novembru, 2020 però, skont dak relatat fit-trattazzjoni orali mid-difensur tar-rikorrent, dan il-permess huwa fir-rigward ta' stabbiliment differenti minn dak odjern;*
2. *Fl-20 ta' Novembru, 2020, l-operaturi ta' Sesame ssottomettew applikazzjoni mal-Awtorità intimata rigward il-*parcel *in kwistjoni sabiex l-Awtorità intimata tagħti n-*no objection *tagħha sabiex ikunu jistgħu jipproċedu b'applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar; (fn. 1 a fol. 66)*
3. *Fil-11 ta' Diċembru, 2020, l-Awtorità tat in-*no objection *tagħha għat-talba ta' Sesame u dan minkejja li fil-*case officer report *esebit a fol 68 ġie rrimarkat li kien hemm **applikazzjoni oħra fir-rigward l-istess*** **parcel*****, liema applikazzjoni kienet tirrigwarda stabbiliment li kien sitwat fi Triq il-Merkanti, Valletta****. Fl-istess* case officer report *ġie rrimarkat ukoll illi l-istabbiliment Sesame kien diġà jgawdi minn permess ta'* encroachment *ieħor mal-faċċata tiegħu;*

4. *Fis-27 ta' Lulju, 2021, ir-rikorrent issottometta applikazzjoni sabiex jipproċedi b'applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar fir-rigward tal-*parcel *in kwistjoni; (fn. 2 a fol. 56)*
5. *Fl-1 ta' Diċembru, 2021, l-operaturi ta' Sesame kisbu permess mill-Awtorità tal-Ippjanar rigward l-iżvilupp mitlub fuq il-*parcel *in kwistjoni u dan kif jirriżulta mill-* case officer report *a fol. 78;*
6. *Fis-17 ta' Diċembru, 2021, l-operaturi ta' Sesame pproċedew b'applikazzjoni sabiex jingħataw* encroachment *fuq il-*parcel *in kwistjoni; (fn. 3 a fol. 74)*
7. *Mill-*case officer report *li ġie redatt fir-rigward tal-applikazzjoni msemmija f'punt 6, ġie rrimarkat is-segwenti "***There are another 2 applications for this site in question (GLA 12/2021/0828** (*fn. 4 Din hija applikazzjoni tar-rikorrent)* **& GLA 12/2021/0875);**
8. *Permezz ta' deċiżjoni mhux datata l-Awtorità intimata laqgħet l-applikazzjoni ta' Sesame għal* encroachment *tal-*parcel *in kwistjoni; (fn. 5 a fol. 80)*
9. *Permezz ta' ittra datata 1 ta' Jannar, 2022, l-Awtorità intimata ħarġet konċessjoni ta'* encroachment *fuq il-*parcel *in kwistjoni favur l-istabbiliment Sesame; (fn. 6 a fol. 83)*
10. *Fit-3 ta' Frar, 2022, l-Awtorità intimata ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrent li permezz tagħha ma tatux in-*no objection *tagħha sabiex jipproċedi mal-Awtorità tal-Ippjanar u dan stante li l-stess* parcel *kien mikri lil terzi. (fn. 7 a fol. 8)*

Illi minn dan il-kwadru tal-fatti jirriżulta illi kemm ir-rikorrent u kemm it-terz (Sesame) diġà huma fil-pussess ta' permess ta' encroachment *biswit l-istabbiliment rispettiv tagħhom, però filwaqt li Sesame għandu żewġ (2) permessi ta'* encroachment *rigward l-istess stabbiliment, wieħed quddiem l-istabbiliment tiegħu fi Triq it-Teatru l-Antik, Valletta u ieħor fi Triq il-Merkanti, Valletta, ir-rikorrent għandu permess ta'* encroachment *fir-rigward ta' stabbiliment separat fi Triq il-Merkanti, Valletta, però biswit l-istabbiliment li fir-rigward tiegħu talab in-*no objection *tal-Awtorità intimata sabiex jipproċedi b'applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ipoġġi mwejjed u siġġijiet* f'parcel *li jiġi quddiem l-istess stabbiliment.*

Ikkunsidra:

Illi l-Awtorità intimata għandha d-dmir u d-dritt li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli. Illi jirriżulta illi fi Triq il-Merkanti, Valletta jeżisti masterplan *fejn ġie maħsub li l-iżvilupp tad-diversi* parcels *li hemm fl-istess triq, u ċioe l-allokazzjoni tal-istess* parcels *favur numru ta' stabbilimenti sabiex ipoġġu numru ta' mwejjed u siġġijiet. Illi ladarba jirriżulta illi kien hemm dan il-*master plan, *ċertament l-Awtorità intimata għandha teżerċita d-diskrezzjoni tagħha għall-allokazzjoni tal-imsemmija* parcels *bl-aħjar mod possibbli u b'mod raġonevoli. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal din*

id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata b'kawtela in vista tan-numru ta' rikjesti li qed ikun hemm għall-allokazzjoni tal-imsemmija parcels. *Fil-fehma tat-Tribunal dawn il-*parcels *għandhom jiġu distribwiti b'mod ekwu bejn id-diversi stabbilimenti li hemm fl-istess triq. Illi għalhekk jekk stabbiliment jiġi konċess spazju fl-istess triq, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, qabel jingħata t-tieni konċessjoni, l-Awtorità trid toqgħod ferm kawta li ma toħloqx żbilanċ fid-distribuzzjoni ugwali ta' art pubblika lid-diversi interessi li hemm fl-istess triq. Illi filwaqt li dan it-Tribunal, kif għamel diversi drabi, jisħaq illi ebda operatur ma jista' jippretendi b'xi dritt divin li jista' jestendi l-operat tiegħu għal fuq l-art pubblika, liema art allura tkun qiegħda titnaqqas mill-godiment tal-pubbliku in ġenerali, jekk l-Awtorità tkun tal-fehma illi għandha tikkonċedi tali permessi versu ħlas, allura hija trid tara li d-distribuzzjoni tkun waħda ekwa, ġusta u versu korrispettiv li jirrifletti ċ-ċaħda tal-art pubblika għall-interessi privati.*

Illi t-Tribunal josserva illi fil-każ in kwistjoni l-affarijiet ma seħħewx eżattament b'dik it-trasparenza li wieħed jippretendi minn Awtorità pubblika. Dan qiegħed jingħad għaliex l-Awtorità kellha quddiemha:

1. *applikazzjoni ta' operatur li diġà kellu permess ta'* encroachment *quddiem l-istabbiliment tiegħu;*
2. *l-istess operatur issottometta t-tieni applikazzjoni riwgard l-istess stabbiliment li ma kinitx eżattament quddiem l-istess stabbiliment, iżda ftit metri 'l bogħod u trid iddur kantuniera;*
3. *fil-mument tal-applikazzjoni tiegħu kien hemm applikazzjoni oħra fuq l-istess* parcel.

*Fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal josserva li ma ġiex ipprovdut bl-ebda spjegazzjoni raġonevoli kif l-istess Awtorità għaddiet biex tat in-*no objection *tagħha lill-operatur tal-istabbiliment Sesame. Lanqas dan it-Tribunal ma jista' jifhem kif, wara li l-istess operatur ġab il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, minkejja li kien hemm żewġ applikazzjonijiet oħra fuq l-istess* parcel, *l-Awtorità pproċediet billi tat permess ta'* encroachment *li stranament ġie komunikat lill-applikant permezz ta' ittra datata **1 ta' Jannar, 2022**, u ċioe f'jum ta' festa pubblika. (fn. 8 a fol. 83) Lanqas ma jista' jifhem kif l-Awtorità, qabel tat il-permess ta'* encroachment *ma ċċekkjatx jekk kienx sar xi appell mid-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar, kif fil-fatt jirriżulta li sar.*

Illi għalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-proċess li wassal għall-għoti tal-permess ta' encroachment *lill-operatur ta' Sesame huwa wieħed b'diversi nuqqasijiet. Illi madankollu, anke jekk konxja tal-istess nuqqasijiet, l-Awtorità ma ħadet ebda azzjoni konkreta biex tirrevoka l-istess permess u tgħid biss li qed tistenna l-eżitu tal-appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. It-Tribunal jirrileva illi*

indipendentement mill-proċess tal-ippjanar, l-Awtorità intimata hija awtorità awtonoma u l-ebda awtorità oħra m'għandha fil-mansjoni tagħha l-amministrazzjoni tal-art pubblika. Kwindi l-proċess amministrattiv dwar jekk għandhiex tikkonċedi jew le art pubblika lill-privat huwa separat u distint minn kwalunkwe deċiżjoni li tista' tasal għaliha l-Awtorità tal-Ippjanar.

Illi għalhekk, nonostante li t-Tribunal mhux qiegħed jirrevedi d-deċiżjoni li saret fil-konfront tat-terz, kien neċessarju li t-Tribunal jevalwa l-iter li ħadu ż-żewġ applikazzjonijiet għaliex il-mod kif ġew proċessati jinċidi fuq il-mertu ta' dan l-appell. U kwindi, filwaqt li dan it-Tribunal jaqbel illi r-rikorrent ma jistax iressaq appell mid-deċiżjoni tal-għoti ta' encroachment *lil Sesame, madanakollu dan it-Tribunal ma jista' qatt jinjora dak li ġara biex ġie konċess l-istess* encroachment *għaliex għandu rilevanza għad-deċiżjoni li ttieħdet fil-konfront tar-rikorrent.*

*It-Tribunal josserva illi filwaqt li r-raġuni mogħtija fid-deċiżjoni appellata, fiha nnifisha mhix waħda irraġonevoli jew inveritiera, u dana għaliex fil-verità l-*parcel *in kwistjoni ġie konċess favur terz, dan it-Tribunal iħoss li kien hemm nuqqas amministrattiv serju kif ġiet proċessata l-applikazzjoni tat-terz, u dan għaliex nonostante li f'żewġ* case officer reports *ġie rrimarkat li kien hemm applikazzjonijiet oħra, xorta waħda ngħatat il-konċessjoni u dan meta l-istess stabbiliment kien diġà jgawdi minn* encroachment *fuq art pubblika. B'danakollu, dan it-Tribunal mhux qiegħed bl-ebda mod jgħid illi l-*parcel *in kwistjoni messu ġie konċess favur ir-rikorrent. Dan jiddependi mill-*policies *li l-Awtorità intimata qiegħda tħaddem fir-rigward ta'* encroachments *fi Triq il-Merkanti, Valletta, fejn, milli fehem dan it-Tribunal, hemm multipliċità ta' talbiet għal permessi ta'* encroachment.

Illi għaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal iqis li r-raġuni mogħtija mill-Awtorità intimata hija waħda essenzjalment valida għaliex fil-verità s-sit ġie konċess lil terzi, madankollu jsib illi l-proċess tal-istess konċessjoni lit-terz kien wieħed li kellu ċerti nuqqasijiet kif elenkati aktar 'il fuq. Illi t-Tribunal jirrileva illi kif dejjem issostni l-Awtorità intimata, u fil-fatt hekk hu, permess ta' encroachment *jista' jiġi revokat fi kwalunkwe ħin u għalhekk l-istess Awtorità għandha kull opportunità li tirrimedja għal kwalunkwe nuqqas li seta' sar.*

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, filwaqt li qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata, jistieden lill-Awtorità intimata sabiex tieħu in konsiderazzjoni dak li ntqal fil-korp ta' din is-sentenza sabiex tirrevedi kwalunkwe nuqqasijiet amministrattivi li seta' kien hemm li wasslu għad-deċiżjoni appellata.

Spejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."

L-Appell

12. Ir-rikorrent ressaq l-appell tiegħu mis-sentenza appellata permezz ta' rikors tal-appell tad-9 ta' Settembru, 2022, fejn talab lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, filwaqt li tilqa' r-rikors tiegħu tat-23 ta' Frar, 2022 billi takkolji dan l-appell.

13. L-appellant beda billi spjega li minkejja li hawn si tratta tal-applikazzjoni tiegħu (GLA 12/2021/0828), f'dan ir-rikors tal-appell irid jirreferi wkoll għall-applikazzjoni u l-*encroachment* li ħareġ lill-istabbiliment terz rigward l-ispazju allokat għal dan l-*encroachment.* Qal li għandha tittieħed konsiderazzjoni ta' dak li għadda minnu t-terz li ngħata l-*encroachment,* u l-mod kif inħadmu l-applikazzjonijiet rispettivi, kif wara kollox jirriżulta li għamel l-istess Tribunal sabiex wasal għad-deċiżjoni finali tiegħu f'dan ir-rigward. L-appellant qal li huwa jinsab perpless kif minkejja li t-Tribunal irrimarka li fir-rigward ta' din l-applikazzjoni, l-appellata ma mxietx bi trasparenza u kellha diversi nuqqasijiet amministrattivi, xorta waħda t-Tribunal ċaħad l-appell tiegħu. L-appellant qal li l-proċess ta' evalwazzjoni dwar dan l-ispazju fi Triq il-Merkanti, kien proċess nieqes minn kull trasparenza u miżgħud b'elementi qarrieqa, lil hinn minn atteġġjament ġust u ekwu li għandha timxi bih awtorità pubblika. L-appellant qal li kien it-Tribunal stess li qal dan kollu, u għalhekk ma jagħmilx sens kif min-naħa l-waħda t-Tribunal jgħid li fir-rigward ta' din l-art l-Awtorità tal-Artijiet kienet amministrattivament moruża, iżda fl-istess ħin għadda biex jiċħad ir-

rikors tiegħu. L-appellant għamel riferiment għall-parti tas-sentenza tat-Tribunal fejn dan qal li ma setax jifhem kif l-appellata tat in-*no objection* lill-istabbiliment 'Sesame', u kif dan l-istess stabbiliment wara ġab il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, minkejja li fuq is-sit kien hemm żewġ applikazzjonijiet, u l-Awtorità tal-Artijiet tat l-*encroachment permit* lit-terz, li ġie kkomunikat permezz ta' ittra datata l-1 ta' Jannar, 2022, li kienet btala pubblika. It-Tribunal ġibed ukoll l-attenzjoni għall-fatt li qabel ma l-Awtorità tat il-permess relattiv, din ma ċċekkjatx jekk kienx sar xi appell mid-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar, kif fil-fatt jirriżulta li sar. It-Tribunal irrimarka wkoll kif minkejja dawn in-nuqqasijiet ovvji, l-Awtorità tal-Artijiet m'għamlet xejn sabiex tirrevoka l-istess permess. L-appellant staqsa kif jista' jkun li minkejja li t-Tribunal għamel konsiderazzjonijiet bħal dawn, u aktar minn hekk qal li l-proċess li wassal għall-għoti ta' dan l-*encroachment permit* ma jirrispekkjax l-elementi ġusti ta' proċess amministrattiv, għal xi raġuni jew oħra għażel li jagħlaq għajnejh għal dan in-nuqqas min-naħa tal-appellata. L-appellant qal li t-Tribunal kellu jevalwa kif ġiet ipproċessata l-applikazzjoni tat-terz, hekk kif f'żewġ *case officer reports* ġie rrimarkat li kien hemm applikazzjonijiet oħra, iżda l-konċessjoni ngħatat xorta waħda, u fl-istess ħin l-istabbiliment tat-terz diġà kellu *encroachment* fuq art pubblika. Qal li għalhekk it-Tribunal ma kellux jirrifjuta r-rikors tiegħu fuq il-premessa li fattwalment l-art diġà tinsab 'mikrija' lil terzi, u li kienet tkun raġuni suffiċjenti li kieku l-*encroachment* lit-terz ingħata għal raġuni ġusta u ekwa u mhux fuq aġir malizzjuż u nieqes mit-trasparenza. L-appellant qal li għalhekk huwa preokkupat, għaliex minkejja li t-Tribunal għaraf l-importanza li jeżamina l-ipproċessar tal-applikazzjoni tat-terz, li jirriżulta li kellha diversi nuqqasijiet amministrattivi, xorta waħda approva dawn in-nuqqasijiet.

14. Fit-tieni aggravju, l-appellant qal li minkejja n-nuqqasijiet kollha min-naħa tal-appellata, it-Tribunal injora għal kollox il-fatt li meta l-Awtorità ikkonċediet l-*encroachment* lit-terz, l-appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kien għadu pendenti, u għalhekk tali *encroachment* ma kienx finalizzat. Qal li għalhekk dan l-*encroachment* favur it-terz kien għadu mhuwiex finalizzat, u għalhekk l-appellata ma kellhiex tiddikjara b'mod daqstant leġġer li l-proċess tal-*encroachment* tal-art kien finalizzat. Qal li għalhekk l- appellata ma setgħetx tgħid b'mod daqstant leġġer li s-sit kien 'mikri' lil operatur ieħor, u għalhekk it-Tribunal ma setax jikkonsidra dan ir-rifjut bħala wieħed ġust. L-appellant qal li minkejja li dan il-punt ġie ssenjalat mit-Tribunal, xorta waħda ġie skartat fid-deċiżjoni finali tiegħu.

15. Fit-tielet aggravju tiegħu l-appellant qal li l-*Master Plan* m'huwa xejn għajr skuża li qegħda tintuża mill-appellata, għaliex fil-każ in eżami jirriżulta li l-l-appellata ma mxietx mal-*Master Plan* fir-rigward ta' din iż-żona. L-appellant qal li fis-17 ta' Diċembru, 2021, l-operaturi ta' 'Sesame' pproċedew b'applikazzjoni sabiex jingħataw *encroachment* fuq il-*parcel* in kwistjoni, u fil-*case officer report* li sar, ġie rrimarkat li kien hemm żewġ applikazzjonijiet oħra fir-rigward ta' dan is-sit. L-appellant qal iżda li permezz tal-ittra tal-1 ta' Jannar, 2022, l-Awtorità appellata tat *encroachment* fuq din l-art lil 'Sesame'. L-appellant qal li kien fit-3 ta' Frar, 2022, li l-Awtorità appellata ċaħdet l-applikazzjoni tiegħu fejn ma tatux in-*no objection* sabiex jipproċedi mal-Awtorità tal-Ippjanar, għaliex l-istess sit ġie 'mikri' lil terzi. Żied jgħid li kuntrarjament għal dak li eċċepiet l-appellata, id-deċiżjoni finali fir-rigward ta' dan is-sit ittieħdet fiż-żmien meta l-Awtorita tal-Artijiet kienet suppost qegħda tagħmel ri-eżami tal-imwejjed u s-siġġijiet kollha fi Triq il-Merkanti qabel ma

tikkonċedi l-*encroachment* in linea mal-*Master Plan,* u fi żmien meta l-Awtorità bdiet titmexxa minn CEO u Bord tal-Gvernaturi ġodda. L-appellant qal li tul il-proċeduri ta' dan l-appell u fuq l-iskorta ta' sentenzi li ngħataw riċentement fir-rigward ta' *encroachments* fi Triq il-Merkanti, il-pożizzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet qegħda tkun li hija għandha timxi mal-*Master Plan,* u sabiex tiġi salvagwardjata l-ekwità bejn l-applikanti, applikant li diġà għandu konċessjoni fuq sit, ma jistax jingħata konċessjoni fuq sit ieħor. L-appellant għamel riferiment għall-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal fejn ingħad li jirriżulta li jekk stabbiliment jiġi konċess spazju fl-istess triq, qabel jingħata t-tieni konċessjoni, l-Awtorità trid tkun kawta li ma toħloqx żbilanċ fid-distribuzzjoni ugwali tal-art pubblika lid-diversi interessi fl-istess triq. Qal li minkejja dan, jirriżulta li din l-art ġiet konċessa lill-istess terz mill-istess stabbiliment.–L-appellant qal li huwa minħabba fil-prinċipju tal-ekwità bejn l-operaturi, li l-Awtorità għandha tkun kawta ħafna fl-allokazzjoni ta' dawn il-konċessjonjiiet, u trid toqgħod lura milli tagħti żewġ konċessjonijiet lill-istess operatur fi Triq il-Merkanti. Qal ukoll li l-Awtorità ġiet rinfaċċjata b'applikazzjoni ta' operatur li diġà kellu permess ta' *encroachment* quddiem l-istabbiliment tiegħu, b'dan illi l-istess operatur issottometta t-tieni applikazzjoni rigward l-istess stabbiliment li ma kinitx eżattament quddiem l-istess stabbiliment iżda metri 'l bogħod wara l-kantuniera. L-appellant qal ukoll li meta saret din l-applikazzjoni tat-terz, kien hemm applikazzjoni oħra fuq l-istess sit, jiġifieri l-applikazzjoni tiegħu. L-appellant qal li minkejja dan kollu, ma ngħatat l-ebda spjegazzjoni dwar kif l-Awtorità appellata ppreferiet lit-terz minnu, u għaddiet biex tat in-*no objection* lil terz operatur, u għażlet li tiskarta l-applikazzjoni tiegħu, filwaqt li tat it-tieni konċessjoni lit-terz. L-appellant qal li filwaqt li l-Awtorità appellata tgħid li

m'għandhomx jingħataw konċessjonijiet doppji għaliex hija tipprova timmassimizza l-potenzjal ta' kull operatur, l-appellata ikkontradixxiet lilha nnifisha a detriment tiegħu.

16. Fir-raba' aggravju tiegħu, l-appellant sostna li l-appellata kienet inkonsistenti fir-rigward tal-applikazzjonijiet/konċessjonijiet rispettivi. Qal li l-inkonsistenza tal-appellata hija spekulattiva għall-aħħar fir-rigward tal-applikazzjoni tiegħu, u żied jgħid li l-appellata kellha tispjega għalfejn l-applikazzjoni tiegħu kienet suġġetta għal din l-inkonsistenza.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

17. Fir-risposta tagħha l-appellata wieġbet li mill-atti għandu jirriżulta li l-appellant ippreżenta l-applikazzjoni GLA/2021/0509, li permezz tagħha talab li jqiegħed imwejjed u siġġijiet f'*hexagonal parcel* fi Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, u din l-applikazzjoni kienet ġiet milqugħa, u fil-fatt l-appellant ingħata l-*encroachment* fuq art pubblika fl-10 ta' Jannar, 2022. Qalet li sussegwentement l-appellant ippreżenta applikazzjoni oħra (GLA 12/2021/0828), li permezz tagħha huwa għamel "*Request for Consent of the Lands Authority to submit a Development Permission Application in terms of Article 71(4) of Chapter 552 of the Laws of Malta",* sabiex jingħata permess japplika mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ikun jista' jqiegħed imwejjed u siġġijiet f'*hexagonal parcel* ta' art pubblika fi Triq il-Merkanti, liema applikazzjoni ġiet ippreżentata fit-23 ta' Lulju, 2021 u sussegwentement intalbu diversi kjarifiki mill-appellant. L-appellata qalet li din l-applikazzjoni ġiet rifjutata wara li nstab li s-sit kien diġà ġie konċess lil terzi. L-appellant ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni

u intavola appell minnha fejn talab li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-appellata tat-3 ta’ Frar, 2022.

18. L-appellata spjegat li t-terz applika magħha għan-*no objection* sabiex japplika mal-Awtorità tal-Ippjanar għal permess sabiex iqiegħed mwejjed u siġġijiet fuq *hexagonal parcel,* li fuqu applika wkoll l-appellant ħdax-il xahar wara fid-19 t’Awwissu, 2020, u hija kkonċediet lit-terz in-*no objection* mitluba u kkomunikat id-deċiżjoni tagħha fil-11 ta’ Diċembru, 2020. Konsegwenza ta’ din id-deċiżjoni, it-terz applika mal-Awtorità tal-Ippjanar u l-permess ġie approvat fl-1 ta’ Diċembru, 2021. Wara li ngħatat din l-approvazzjoni, it-terz talab lill-Awtorità tikkonċedilu *encroachment permit* fuq is-sit in kwistjoni, in vista tan-*no objection* preċedenti u tal-approvazzjoni tal-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar. L-appellata qalet li konsegwentement hija approvat l-*encroachment*. Qalet ukoll li l-appellant ressaq appell quddiem it-Tribunal ta’ Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, u fil-21 ta’ Ġunju, 2022 dan ta deċiżjoni preliminari, fejn ċaħad it-talba għas-sospensjoni tal-permess fil-mertu, u ordna li l-appell jitkompla fuq il-mertu. L-appellata qalet li l-proċess quddiem l-imsemmi Tribunal ta’ Reviżjoni tal-Ambjent u tal-Ippjanar għadu pendenti, u dan filwaqt li l-Awtorità tal-Artijiet ħarġet ukoll il-permess prekarju ta’ *encroachment* lit-terz hekk kif il-permess PA 4505/21 huwa wieħed eżekutibbli u bl-ebda mod sospiż. Qalet li konsegwentement jirriżulta li fid-data tal-applikazzjoni tat-23 ta’ Lulju, 2021, jiġifieri meta l-appellat issottometta l-applikazzjoni tiegħu mal-Awtorità tal-Artijiet, din kienet diġà tat in-*no objection* lit-terz fuq dan il-*parcel,* u apparti minn hekk, fil-mument li hija għaddiet sabiex tipproċessa l-applikazzjoni tal-appellant, is-sit kien diġà ġie konċess lil terzi, u din il-konċessjoni kienet waħda regolari.

19. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellant, l-Awtorità appellata wieġbet li trid issir distinzjoni għaliex l-appell odjern huwa mid-deċiżjoni tat-3 ta' Frar, 2022, relattiva għall-applikazzjoni GLA12/2021/0828, u mhux dwar xi deċiżjoni oħra jew xi att amministrattiv ieħor. Qalet li r-reviżjoni amminstrattiva li kellu jagħmel it-Tribunal għalhekk kienet fir-rigward ta' din id-deċiżjoni speċifika u dwar l-ebda deċiżjoni oħra. L-appellata qalet ukoll li lanqas ma jirriżulta li kellu jkun hemm xi reviżjoni fir-rigward tal-*parcel* in kwistjoni, għaliex l-artikolu 57 tal-Kap. 563 huwa wieħed speċifiku, fis-sens li l-appell għandu jkun minn att amministrattiv jew minn deċiżjoni tal-appellata, u għalhekk il-liġi ma tipprovdix għal eżerċizzju ta' reviżjoni fir-rigward ta' porzjon art, kif donnu qiegħed jippretendi l-appellant. L-appellata qalet li għalhekk it-Tribunal kien korrett fil-proċess ta' reviżjoni adoperat minnu. Qalet ukoll li permezz tal-ewwel aggravju tiegħu, l-appellant qiegħed jipprova jikkonfondi dak li ġie nnutat mit-Tribunal, li minkejja li tkellem dwar 'nuqqasijiet amministrattivi', ma sabx dawk in-nuqqasijiet fir-rigward tad-deċiżjoni li kien mitlub li jirrevedi. L-appellata qalet li minkejja li t-Tribunal qal li l-proċess li wassal għall-għoti tal-permess ta' *encroachment* lill-operatur ta' 'Sesame' kien fih diversi nuqqasijiet, madanakollu t-Tribunal fl-ebda waqt ma ssenjala xi nuqqas fir-rigward tal-proċess li wassal għad-deċiżjoni li ttieħdet fil-konfront tal-appellant, u li dawn iż-żewġ proċessi kienu indipendenti minn xulxin, anki jekk jirrelataw għall-istess porzjon art. L-appellata qalet li l-appell odjern sar minn proċess wieħed u mhux miż-żewġ proċessi, u l-appellant qatt ma ressaq xi talba jew appell fil-konfront tal-proċess li wassal għall-*encroachment* lit-terz, u qiegħed jipprova juża dan l-appell sabiex ikompli jiskrutinizza dak il-proċess. L-appellata qalet li l-konklużjonijiet tat-Tribunal fir-rigward tal-proċess relattiv għat-terz, ma setgħu

qatt ikunu kompleti, għaliex ma kinux jiffurmaw parti mill-mertu tal-proċeduri u l-provi ta' dan il-proċess. L-appellata qalet li dan wassal biex it-Tribunal erronjament ikkonkluda u sab nuqqasijiet f'dak il-proċess amministrattiv, meta jirriżulta li hija kienet korretta fil-konklużjonijiet tagħha, inkluż fejn iddeċidiet li tistenna l-eżitu tal-proċess tal-Awtorità tal-Ippjanar li għadu pendenti, u li bl-ebda mod ma ġie sospiż. L-appellata qalet li fl-aħħar mill-aħħar anke jekk hija taqbel mal-konklużjonijiet tat-Tribunal fir-rigward tal-proċess relattiv għat-terz, hija xorta waħda tgħid li dan mhux każ li t-Tribunal għalaq għajnejh kif jallega l-appellant, iżda t-Tribunal mexa u ddeċieda skont dak li trid il-liġi amministrattiva u l-prinċipji ta' ġustizzja naturali, hekk kif it-Tribunal żamm mat-talbiet li kellu quddiemu. Qalet li t-Tribunal kien ikun qiegħed jaġixxi erronjament li kieku mar oltre dak li kien mitlub minnu, u fil-fatt it-Tribunal stess innota li fl-aħħar mill-aħħar ma kienx qiegħed jiskrutinizza l-proċess relattiv għat-terz. L-appellata qalet li għalhekk it-Tribunal ma sab l-ebda nuqqas fil-proċess amministrattiv li wassal għad-deċiżjoni tat-3 ta' Frar, 2022, u għalhekk ma seta' qatt jilqa' t-talbiet tal-appellant. L-appellata żiedet tgħid li t-Tribunal ma sab xejn *questionable* meta skrutinizza l-proċess tad-deċiżjoni appellata, u huwa minnu u ġie wkoll ippruvat li d-deċiżjoni tat-3 ta' Frar, 2022 hija korretta u skont dak li trid il-liġi, għaliex il-*parcel* in kwistjoni kien diġà konċess lit-terz meta ttieħdet id-deċiżjoni appellata. Qalet li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija korretta f'dan ir-rigward u mhuwiex minnu li t-Tribunal ipprova 'jinħeba' kif allega l-appellant.

20. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellant, l-Awtorità appellata qalet li dan l-aggravju ma jreġix lanqas, u dan għaliex għandu jirriżulta minn qari tas-sentenza, li t-Tribunal ikkonsidra li kien hemm proċess pendenti quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, inkluż fid-dawl ta' dak li t-

Tribunal osserva fir-rigward tad-deċiżjoni tat-terz. Qalet ukoll li jibqa' l-fatt li hija bl-ebda mod ma aġixxiet erronjament, għaliex il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar kien u għadu *executable,* u għalhekk il-proċess tal-appell bl-ebda mod ma seta' jxekkel l-għoti tal-*encroachment* lit-terz, u kien għalhekk li hija setgħet tikkonkludi, kif ikkonkluda wkoll it-Tribunal, li dan il-*parcel* kien diġà ġie konċess lit-terz.

21. Dwar it-tielet aggravju tal-appellant, l-appellata qalet li dan l-aggravju m'hu xejn għajr tentattiv min-naħa tal-appellant li jressaq aggravju ġdid fuq il-mertu li qatt ma tressaq quddiem it-Tribunal qabel. Qalet li dan l-aggravju la mhuwiex ġustifikat, u jekk xejn il-fatti kif elenkati mill-appellant għandhom jirriżultaw li huma wkoll inveritieri, għaliex mill-provi jirriżulta li l-applikazzjoni tat-terz tas-17 ta' Diċembru, 2021 kienet it-tieni applikazzjoni u sussegwenti għall-approvazzjoni tal-permess tal-ippjanar. Qalet li t-terz intavola l-applikazzjoni tiegħu għan-*no objection* fil-25 t'Awwissu, 2020, u d-deċiżjoni għan-*no objection* lit-terz ingħatat fis-26 ta' Novembru, 2020, diversi xhur qabel ma l-appellant intavola l-applikazzjoni tiegħu. Żiedet tgħid li l-permess formali nħareġ ladarba nkiseb il-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar, u din hija l-applikazzjoni li għamel it-terz f'Diċembru 2021, li strettament ma kinitx meħtieġa għaliex dan kien diġà għamel applikazzjoni preċedenti li għaliha kien ingħata n-*no objection*. L-appellata qalet li għalhekk iż-żmien li fih ittieħdet id-deċiżjoni minnha mhux kif indikat mill-appellant, għaliex hija tat in-*no objection* tagħha lit-terz ferm qabel, u l-appellant kien għadu m'applikax fuq dan il-*parcel* meta hija ddeċidiet l-applikazzjoni tat-terz. L-appellata qalet li lanqas m'għandu jirriżulta li hija ma mxietx mal-*Master Plan* in kwistjoni, u li m'hemm l-ebda prova li turi dan. Żiedet tgħid li l-*Master Plan* ilu approvat mill-2010, u l-

konċessjonijiet kollha fi Triq il-Merkanti kienu konċessi skont il-parametri tal-istess *Master Plan*. Spjegat li l-konċessjoni lit-terz ukoll hija skont il-*master plan,* u filwaqt li t-terz għandu konċessjoni quddiem l-istabbiliment tiegħu, huwa ma jgawdi mill-ebda *parcel* oħra fi Triq il-Merkanti, għajr għal dik li applika fuqha l-appellant, kuntrarjament għall-appellant innifsu li diġà jgawdi konċessjoni fuq *parcel* adjaċenti. L-appellata qalet li għandu jirriżulta ċar ukoll li hija mxiet mal-*Master Plan* u li hija kienet tat in-*no objection* tagħha lit-terz ferm qabel adoperat il-prassi li tikkonċedi porzjon wieħed lil kull applikant, u ferm qabel ma l-appellant ippreżenta l-applikazzjoni tiegħu. L-appellata qalet li hija diġà tadotta kull kawtela meħtieġa sabiex tassigura d-distribuzzjoni ugwali fi Triq il-Merkanti, u li trid tissenjala li kull każ jiġi kkonsidrat għalih. Qalet li l-konċessjoni li kienet diġà konċessa lit-terz ma tekwiparax ruħha mal-konċessjonijiet l-oħra fi Triq il-Merkanti, kif jirriżulta mill-provi, għaliex hija kienet ekwa fil-konċessjonijiet mogħtija minnha liż-żewġ partijiet. L-appellata qalet li għalhekk dan l-aggravju għandu jiġi miċħud stante li għandu jirriżulta li hija mxiet b'mod korrett, kif trid il-liġi, skont il-*master plan* u b'sens ta'ekwità.

22. B'riferiment għar-raba' aggravju tal-appellant, l-appellata qalet li dan ukoll huwa tentattiv ieħor sabiex jitqajjem aggravju ġdid li ma ġiex imqajjem quddiem it-Tribunal, għaliex ma kien hemm l-ebda inkonsistenza min-naħa tagħha fit-teħid tad-deċiżjoni fir-rigward tal-appellant. Qalet li d-deċiżjoni hija ċara u ekwivoka, u għandu jirriżulta għalhekk li hija mxiet b'mod ġust, ekwu u skont dak li trid il-liġi amministrattiva.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

23. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji sollevati mill-appellant, u dan fid-dawl tar-risposta ppreżentata mill-appellata u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata. L-appellant, li jiġġestixxi stabbiliment fi Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, intavola applikazzjoni quddiem l-appellata sabiex din tagħti n-*no objection* tagħha għal applikazzjoni li l-appellant kien fi ħsiebu jressaq quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar biex ikun jista' jqiegħed imwejjed u siġġijiet fuq art pubblika quddiem l-istabbiliment ġestit minnu b'*encroachment.* Fir-rigward ta' din l-applikazzjoni, l-appellata wieġbet li s-sit li dwaru l-appellant intavola l-applikazzjoni tiegħu, kien diġà ġie konċess lil terz, u għalhekk in-*no objection* mitluba minnu ma setgħetx tingħata. Jirriżulta li fil-fatt l-appellata kellha talba minn terz li jiġġestixxi stabbiliment fi Triq it-Teatru, sabiex ikun dan l-istabbiliment li jingħata konċessjoni biex ipoġġi mwejjed u siġġijiet fuq l-art pubblika li tinsab eżattament quddiem l-istabbiliment ġestit mill-appellant. It-terz li applika għal *no objection* biex iressaq l-applikazzjoni tiegħu quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, kien ilu li għamel dan mill-20 ta' Novembru, 2020, u dak iż-żmien l-Awtorità appellata kienet tat in-*no objection* tagħha kif mitlub. Fl-1 ta' Diċembru, 2021, it-terz kiseb il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ikun jista' jqiegħed imwejjed u siġġijiet fuq l-art pubblika in kwistjoni, u l-*encroachment permit* tal-Awtorità appellata nħareġ fl-1 ta' Jannar, 2022. Dan il-permess ingħata minkejja li lill-appellata rriżultalha li dwar dan is-sit kienu saru applikazzjonijiet oħrajn, minkejja li t-terz li ngħata l-permess diġà kellu konċessjoni oħra fuq sit ieħor. Fit-3 ta' Frar, 2022, l-appellant ġie nfurmat li t-talba tiegħu għal *no objection* mill-Awtorità appellata kienet qegħda tiġi rifjutata għaliex is-sit li huwa talab in-

no objection fuqu kien diġà ġie konċess lil terz. It-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tiegħu qies li f'dan il-każ kien hemm diversi nuqqasijiet amministrattivi, iżda ma ddeċidiex li l-*encroachment permit* mogħti lit-terz kellu jiġi revokat, partikolarment wara li qies li n-natura tat-titolu ta' *encroachment* hija tali li dan il-permess jista' jiġi revokat f'kull ħin, u għalhekk l-appellata setgħet f'kull ħin tirregolarizza s-sitwazzjoni li nħolqot.

L-ewwel aggravju: *[L-appell tal-appellant ġie miċħud minkejja n-nuqqasijiet misjuba mit-Tribunal]*

24. L-appellant spjega li huwa ħassu aggravat għaliex minkejja li t-Tribunal sab li kien hemm diversi nuqqasijiet amministrattivi fil-proċess li wassal għad-deċiżjoni li jingħata l-permess lit-terz, dan xorta waħda ċaħad l-appell tal-appellant. L-appellant qal li l-proċess li bih ingħatat il-konċessjoni lit-terz kien nieqes mit-trasparenza, u kien miżgħud b'elementi qarrieqa, u sostna li t-Tribunal kellu jagħmel evalwazzjoni tal-mod kif ġiet ipproċessata l-applikazzjoni tat-terz, meta jirriżulta li dan diġà kellu konċessjonijiet oħra fir-rigward tal-istabbiliment tiegħu f'inħawi oħra tal-Belt Valletta. L-appellant isostni li bid-deċiżjoni tiegħu t-Tribunal deher li qiegħed japprova dawn in-nuqqasijiet.

25. Il-Qorti eżaminat fil-fond l-mod kif imxiet l-appellata qabel mal-kwistjoni spiċċat proprju quddiem din il-Qorti. Jirriżulta li t-talba tat-terz għall-għoti tan-*no objection* saret diversi xhur qabel ma l-appellant intavola t-talba tiegħu, u għalhekk minkejja s-sitwazzjoni fattwali li t-terz ma jiġġestix stabbiliment fl-istess triq, u minkejja wkoll li dan diġà kellu konċessjoni oħra, meta dan talab in-*no objection* lill-appellata, hija tat il-permess tagħha. It-terz ipproċeda bl-

applikazzjoni tiegħu quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, u meta l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet il-permess relattiv, li fisser li l-appellata setgħet toħroġ l-*encroachment permit,* l-appellant ressaq appell mid-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar. Dak l-appell għadu pendenti quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, iżda f'deċiżjoni preliminari li ngħatat ġie deċiż li l-permess maħruġ huwa eżekutibbli u m'għandux jiġi sospiż. Mad-daqqa t'għajn għalhekk jista' jingħad li kellha raġun l-appellata tiddeċiedi fir-rigward tat-talba li saret mill-appellant, li hija ma setgħetx tagħti n-*no objection* tagħha fir-rigward ta' dak mitlub għaliex is-sit in kwistjoni diġà ġie konċess lil terzi. Permezz tar-rikors tiegħu quddiem it-Tribunal, u permezz ta' dawn il-proċeduri, l-appellant qiegħed jattakka d-deċiżjoni meħuda fit-3 ta' Frar, 2022, li permezz tagħha huwa ġie mgħarraf li l-applikazzjoni tiegħu ma setgħetx tiġi milqugħa ladarba s-sit kien diġà ġie konċess lil terzi. It-Tribunal qies li l-appellata la kienet irraġonevoli u lanqas inveritiera meta din irrifjutat li tagħti n-*no objection* tagħha lill-appellant għaliex is-sit kien diġà ġie konċess lil terz, għaliex fattwalment hekk irriżulta.

26. Madanakollu, il-Qorti hija tal-fehma li t-Tribunal kellu l-obbligu li jara jekk l-att amministrattiv li ħoloq is-sitwazzjoni li abbażi tagħha l-permess mitlub mill-appellant ġie miċħud, jiġifieri l-*encroachment* tas-sit lit-terz, kienx wieħed amministrattivament raġonevoli, kienx korrett, kienx ekwu u kienx jagħmel sens, partikolarment meta t-terz li ngħata l-konċessjoni jopera l-istabbiliment tiegħu minn distanza, u meta jirriżulta li ma jagħmel l-ebda sens li dan ikollu l-imwejjed u s-siġġijiet tal-istabbiliment tiegħu quddiem l-istabbiliment tal-appellant, li qiegħed anki jwassal għal konfużjoni fost il-klijenti li jpoġġu ma' dawn l-imwejjed bil-ħsieb li jinqdew mill-istabbiliment tal-appellant. It-Tribunal

kellu obbligu jassigura li l-att amministrattiv da parti tal- appellata, ikun wieħed korrett mill-bidu sat-tmiem u jagħti riżultati li ma jkunux anomali. L-appellant għandu raġun jilmenta fl-aggravju tiegħu, li minkejja li t-Tribunal sab li l-appellata ma tat l-ebda spjegazzjoni dwar kif it-terz ingħata l-permess, dwar kif l-ittra bil-permess tal-*encroachment* inħarġet fi btala pubblika, dwar il-fatt li l-Awtorità appellata naqset milli tivverifika jekk kienx hemm appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar mill-permess maħruġ, u dwar il-fatt li kien hemm diversi nuqqasijiet fil-proċess, it-Tribunal xorta waħda wasal għall-konklużjoni li l-appell tal-appellant għandu jiġi miċħud. Il-Qorti tqis li t-Tribunal ma kellux jistrieħ fuq id-diskrezzjoni tal-appellata sabiex din minn jeddha tagħmel xi att pożittiv sabiex l-anomalija maħluqa tiġi indirizzata. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-appellant huwa ġustifikat, u tilqgħu.

It-tieni aggravju: *[l-appell pendenti quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar]*

27. L-appellant ħassu aggravat ukoll għaliex l-appellata naqset milli tivverifika jekk kienx hemm appell li għadu pendenti quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, kif fil-fatt kien hemm. L-appellant qal li għalhekk l-appellata ħadet deċiżjoni b'mod leġġer ferm meta din qalet li s-sit kien ġie 'mikri' lil terzi, għaliex fil-fatt l-appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kien għadu mhuwiex konkluż.

28. Il-Qorti tqis li kien hemm nuqqasijiet amministrattivi min-naħa tal-appellata, meta din kkonkludiet li s-sit in kwistjoni kien ġie 'mikri' lil terzi, mentri

fir-realtà kien hemm deċiżjoni preliminari min-naħa tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar li tgħid li l-permess maħruġ huwa eżekutibbli minkejja li l-appell għad irid jinstema' fil-mertu, imma l-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar ma kellux jingħata effett sakemm dawk il-proċeduri jiġu fi tmiemhom. F'dan ir-rigward il-Qorti trid tiġbed l-attenzjoni tal-partijiet, u partikolarment tal-appellata, li għall-preċiżjoni ma jistax jingħad li s-sit in kwistjoni kien ġie 'mikri' lil terzi, għaliex il-konċessjoni mogħtija mhijiex kirja (*lease*) iżda *encroachment permit,* li huwa fost l-aktar titoli prekarji li wieħed jista' jingħata fuq art pubblika. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa mistħoqq u tilqgħu, għaliex l-Awtorità appellata ma setgħetx tgħid li s-sit kien ġie 'mikri' lil terzi, meta t-titolu li ngħata t-terz ma kienx wieħed ta' kera.

It-tielet aggravju: *[*il-Master Plan*]*

29. L-appellant qal li l-appellata spiss qegħda tagħmel riferiment għall-fatt li jeżisti *master plan* għal uħud miż-żoni kummerċjali fil-Belt Valletta, sabiex issostni li stabbiliment li jkun ingħata konċessjoni fuq sit ma jkunx jista' jingħata konċessjoni fuq sit ieħor. It-Tribunal qies li l-appellata ma tat l-ebda spjegazzjoni għaliex it-terz ġie preferut fuq l-appellant, meta jirriżulta li t-terz applika għal konċessjoni fuq sit li ma jinsabx fil-viċinanzi tal-istabbiliment tiegħu. L-appellant qal li t-Tribunal injora l-fatt li t-terz diġà ngħata konċessjoni oħra fil-viċinanzi tal-istabbiliment tiegħu, u għalhekk huwa fl-interess tal-ekwità li dan ma jingħatax konċessjoni oħra proprju biswit l-istabbiliment tal-appellant.

30. L-appellata spjegat li l-*Master Plan* in kwistjoni ġie approvat fl-2010, u l-konċessjonijiet kollha fi Triq il-Merkanti jingħataw skont l-imsemmi *Master Plan.* Imma lil hinn minn dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti mhijiex konvinta li l-appellata kienet ġustifikata bil-mod kif ipproċediet, partikolarment meta aċċettat li tagħti l-konċessjoni in kwistjoni lil terz li jopera stabbiliment minn ċerta distanza 'l bogħod mis-sit allokat, u meta kellu jkun evidenti għall-partijiet kollha involuti li l-għoti ta' din il-konċessjoni lit-terz kienet ser toħloq anomalija fis-sens ta' konfużjoni anki għall-klijenti tal-istabbilimenti in kwistjoni. Dan apparti l-fatt li jekk jirriżulta li l-appellant diġà għandu *encroachment permit* fir-rigward ta' stabbiliment ieħor li jiġġestixxi fl-istess inħawi, u għalhekk diġà għandu konċessjoni fuq art pubblika oħra fl-istess żona, it-terz li ngħata din il-konċessjoni wkoll għandu konċessjoni simili fi Triq it-Teatru fejn proprju għandu l-istabbiliment tiegħu. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li t-tielet aggravju tal-appellant huwa ġustifikat u ser tilqgħu, għaliex ma jirriżultax li t-Tribunal ta l-importanza dovuta lill-kunċett tal-ekwità meta evalwa l-konċessjoni in kwistjoni.

Ir-raba' aggravju: *[l-inkonsistenza tal-appellata]*

31. L-appellant jikkontendi li l-Awtorità tal-Artijiet kienet inkonsistenti fid-deċiżjonijiet tagħha. L-appellant ftit li xejn elabora dwar dan l-aggravju, u lanqas ma għamel xi sottomissjonijiet partikolari dwar dan il-punt waqt it-trattazzjoni tiegħu. Imma lil hinn mill-kwistjoni tal-konsistenza, il-Qorti tisħaq li ttieħdu sensiela ta' deċiżjonijiet mill-appellata, senjatament id-deċiżjoni li jiġi konċess *encroachment permit* mingħajr ma ġie meqjus kienx hemm appelli pendenti

quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, sabiex finalment ittieħdet deċiżjoni li t-talba tal-appellant ma setgħetx tiġi kkonsidrata għaliex is-sit in kwistjoni kien 'mikri' jew aħjar 'kommess', u dan meta kemm mil-lat kummerċjali kif ukoll mill-aspett ta' raġonevolezza u ekwità, din id-deċiżjoni qajla tagħmel sens. Huwa għalhekk li l-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa mistħoqq, u tilqgħu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi l-appell tal-appellant billi tilqgħu, u għalhekk tirrevoka s-sentenza appellata fl-intier tagħha, u tordna lill-Awtorità tal-Artijiet tirtira d-deċiżjoni tagħha tat-3 ta' Frar, 2022, b'dan illi b'effett immedjat tiġi fi tmiemha wkoll l-*encroachment* mogħti lit-terzi fuq is-sit. Il-Qorti tagħmilha ċara wkoll li b'daqshekk hija mhijiex qegħda tiddeċiedi li s-sit in kwistjoni għandu jiġi konċess lill-appellant, u l-appellata għandha żżomm quddiem għajnejha l-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti qabel ma tikkonċedi is-sit in kwistjoni mill-ġdid, sabiex jiġu evitati l-anomaliji imsemmija u sitwazzjonijiet li ma jirrispettawx il-*Master Plan* li jirregola l-konċessjonijiet fiż-żona.

Kemm l-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal, kif ukoll l-ispejjeż ta' dan l-appell, huma a karigu tal-appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur