MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2024

Appell Inferjuri Numru 84/2023 LM

Roberto Cristiano (K.I. nru. 19173M)
('l-appellat')

vs.

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

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità appellanta'], mis-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fis-16 ta' Jannar, 2024 [hawnhekk 'is-sentenza appellata', fil-kawża ippreżentata mir-rikorrent **Roberto Cristiano (K.I. nru. 19173M)** kontra l-Awtorità intimata, fejn it-Tribunal iddeċieda illi:

> *"Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrent u jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata u għalhekk qiegħed jirrevoka u jannulla d-deċiżjoni appellata.*
>
> *Spejjeż a karigu tal-Awtorità intimata."*

Fatti

2. Permezz tar-rikors ippreżentat quddiem it-Tribunal fis-17 ta' Lulju, 2023, ir-rikorrent spjega li huwa kien fi ħsiebu jissottometti applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għal żvilupp għal *"outdoor tables and chairs including retractable canopy directly in front of Class 4D shop at 75, Triq il-Merkanti, Valletta".* Spjega li permezz tal-applikazzjoni bin-numru GLA12/2023/0050, huwa talab il-kunsens tal-Awtorità intimata sabiex jitpoġġa f'qagħda li jissottometti l-imsemmija applikazzjoni għal żvilupp *ai termini* tal-artikolu 71(4) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal li b'deċiżjoni tas-27 ta' Ġunju, 2023 l-Awtorità intimata rrifjutat l-applikazzjoni msemmija, billi qalet li ż-żona kienet diġà konċessa lil terzi. Ir-rikorrent għalhekk resaq quddiem it-Tribunal, fejn qal li t-talba tiegħu hija regolata mill-artikolu 31(g)(H) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jitkellem dwar it-trasferiment b'konċessjoni ta' *encroachment* ta' art li hija proprjetà tal-Gvern jew li tinsab fil-pussess jew hija amministrata mill-Gvern. Ir-rikorrent qal li ladarba l-applikazzjoni mressqa minnu hija regolata mill-artikolu 31(g)(H) tal-Kap. 573, l-Awtorità kienet mistennija tistħarreġ it-talba tiegħu strettament fil-parametri ta' dak li tgħid dik id-disposizzjoni tal-liġi. Qal li l-Awtorità intimata ddeċidiet li tirrifjuta t-talba tiegħu għaliex skont hi, iż-żona mitluba minnu hija diġà konċessa lil terzi. Qal li din iż-żona li l-Awtorità tgħid li hija diġà konċessa lil terzi, hija porzjoni żgħira ħafna ta' art li tinsab preċiżament quddiem il-fond 75, Triq il-Merkanti, Valletta,

liema fond huwa proprjetà tar-rikorrent. Kompla jgħid li d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata li tirrifjuta t-talba tiegħu għar-raġuni unika li din ġiet diġà konċessa lil terzi, tinnewtralizza kompletament dak li jaħseb għalih l-artikolu 31(g)(H) tal-Kap. 573, u żied jgħid li l-*encroachment* huwa jedd li jingħata mill-Awtorità tal-Artijiet għal użu temporanju u speċifiku, u li ma jagħti l-ebda titolu lill-okkupant ta' dik l-art. Ir-rikorrent qal li kieku l-art in kwistjoni ngħatat lil terzi b'xi titolu ieħor, bħal ma huwa bejgħ, enfitewsi jew kiri, huwa ma kienx ikollu bażi legali soda biżżejjed biex jinterponi din l-oġġezzjoni għaliex id-deċiżjoni ta' rifjut kienet tkun waħda legalment sostenibbli. Ir-rikorrent qal li dan mhux il-każ hawnhekk, għaliex it-terz li skont l-Awtorità intimata ġie konċess l-użu ta' din l-art, ingħata biss jedd temporanju li jista' jitneħħa mill-Awtorità meta din trid u għal liema raġuni trid. Qal li huwa ma jippretendix li għandu xi jedd divin li jingħata l-*encroachment* a skapitu ta' ħaddieħor, iżda l-Awtorità intimata kienet żbaljata meta qieset il-konċessjoni lit-terz bħala raġuni valida u suffiċjenti biex tirrifjuta t-talba tiegħu. Ir-rikorrent qal li l-liġi imkien ma ssemmi din bħala waħda mir-raġunijiet għalfejn abbażi tagħha tista' tiġi rifjutata talba ta' din ix-xorta, u huwa qatt ma ntalab jagħti xi forma ta' kunsens jew awtorizzazzjoni sabiex l-art li tinsab fil-konfini quddiem il-proprjetà tiegħu tiġi konċessa lil terzi. Qal li bħalma huwa m'għandux xi dritt li jingħata l-*encroachment* a skapitu ta' ħaddieħor, bl-istess mod it-terz ma jistax jibqa' jgawdi l-jedd li ngħata għal dejjem u b'mod mhux mittiefes fuq art li tinsab biswit il-proprjetà tar-rikorrent, bil-konsegwenza naturali li dan ġie mċaħħad milli jimmassimizza l-operat tiegħu.

3. Permezz tat-tieni aggravju tiegħu, ir-rikorrent qal li l-Awtorità intimata naqset milli tamministra bl-aħjar mod l-art tal-Gvern, u milli tassigura li jsir l-

aħjar użu possibbli minnha. Spjega li bir-rifjut tat-talba tiegħu, liema talba huwa jgħid li kienet leġittima u raġonevoli, dwar porzjon żgħir ta' art pubblika li tinsab proprju quddiem il-proprjetà tiegħu, l-Awtorità tal-Artijiet ġabet fix-xejn proċess li l-ħsieb warajh kien li jassigura ekwità, ġustizzja, u li ma jagħtix riżultati anomali. Ir-rikorrent qal li b'dak li għamlet l-Awtorità intimata, minflok ma kkreat bilanċ ekwu u ġust bejn l-interessi tal-pubbliku in ġenerali u dawk privati, din irriduċiet il-proċess għal sempliċi tellieqa bejn min ser jirnexxielu jikseb permess ta' *encroachment* qabel oħrajn. Kompla jgħid li fi żmien fejn il-ħtieġa li l-artijiet pubbliċi jiġu organizzati qiegħda dejjem tiżdied, l-Awtorità intimata lleġittimizzat minflok iċċensurat, attitudni fejn individwi li jagħmlu talbiet fuq porzjonijiet t'art pubblika li jmorru lil hinn mill-konfini tal-proprjetajiet tagħhom, bir-riskju li joħolqu konfużjoni fil-konfront ta' klijenti li jiffrekwentaw l-istabbilimenti fl-inħawi, u għalhekk ġew ikkreati anomaliji li suppost l-Awtorità intimata għandha tassigura li jiġu evitati. Qal li dan sar ukoll kontra d-direzzjoni li jidher li ħadet l-Awtorità intimata minn Frar tal-2021. Ir-rikorrent qal li huwa qiegħed jistieden lit-Tribunal jistħarreġ jekk l-eżerċizzju li għamlet l-Awtorità tal-Artijiet fl-ipproċessar tal-applikazzjoni tiegħu kienx wieħed ġust u raġonevoli, issa li t-Tribunal diġà kellu opportunità jippronunzja ruħu dwar dan f'sentenzi mogħtija minnu.

4. Ir-rikorrent qal ukoll li t-terz li kiseb il-permess ta' *encroachment* fuq l-art li tinsab quddiem il-proprjetà tiegħu, kien obbligat jikseb il-firem tas-sidien u l-inkwilini tal-proprjetajiet fl-inħawi sabiex dawn juru li m'għandhomx oġġezzjoni għal din il-proposta. Qal li lilu m'avviċinah ħadd, u ħadd ma talab il-kunsens jew l-awtorizzazzjoni tiegħu. Qal ukoll li għalhekk huwa ma jistax jifhem b'liema mod l-Awtorità intimata waslet biex tikkonċedi din l-art pubblika lit-terz, jekk

mhux bi ksur tad-doveri onerużi tagħha dwar l-amministrazzjoni ta' art pubblika, u tal-prinċipju tat-trasparenza li kull awtorità pubblika għandha timxi biha. Ir-rikorrent qal ukoll li l-*Policy P18* tistabbilixxi b'mod ċar u inekwivoku li konċessjonijiet bħal dawn jingħataw bi preferenza lil min huwa sid jew inkwilin ta' stabbiliment li jinsab eżattament quddiem jew biswit tal-art mitluba b'*encroachment,* sakemm ma jkunx hemm *Master Plan* li jindika l-kuntrarju. Qal li fil-każ odjern, it-talba tiegħu tikkonċerna biss il-porzjon art li tinsab preċiżament quddiem il-proprjetà tiegħu, u l-unika raġuni għalfejn it-talba tiegħu ġiet rifjutata kienet għaliex skont l-Awtorità intimata, din l-art kienet diġà ġiet konċessa lil terzi. Qal li dan ifisser li t-talba tiegħu ġiet rifjutata biss għaliex il-porzjon art quddiem il-proprjetà tiegħu kienet diġà ġiet konċessa lil terzi b'*encroachment,* u mhux għaliex jeżisti xi *Master Plan* li jippreskrivi lil min għandha tiġi konċessa din l-art. Qal ukoll li għandu jirriżulta li l-Awtorità intimata, bid-deċiżjoni tagħha, marret dijametrikament kontra dak li tgħid il-*Policy P18,* u li huwa mill-fond tiegħu spiċċa jħares fuq imwejjed u siġġijiet ta' operatur ieħor. Qal li filwaqt li fl-istess akkwata hemm operaturi li jgawdu aktar minn *encroachment* wieħed, huwa spiċċa f'sitwazzjoni anomala u assurda li m'huwa jgawdi l-ebda *encroachment.*

5. Min-naħa tagħha, l-Awtorità intimata ħadet il-pożizzjoni li t-talba tar-rikorrent għandha tiġi miċħuda għaliex id-deċiżjoni tagħha hija ġusta fil-forma u fis-sustanza, u hija deċiżjoni li ttieħdet wara li ġew ikkunsidrati diversi fatturi. Qalet li d-deċiżjoni tagħha ttieħdet skont il-prinċipju stabbilit '*the duty to give reasons',* u għandu jirriżulta li hija kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni tagħha meta ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrent. Kompliet tgħid li r-rikorrent applika fuq biċċa art li parti minnha qiegħda f'*Master Plan,* u parti oħra li tmur lil hinn mill-

imsemmi *Master Plan,* u għalhekk kull riferiment għall-*OCA Policy* mhux validu stante li l-*OCA Policy* tapplika biss sakemm ma jkunx hemm *Master Plan.* Qalet li għal dak li jirrigwarda l-għoti ta' porzjonijiet art li jaqgħu fil-*Master Plan,* hija dejjem kienet kostanti u imxiet bl-istess mod ma' kulħadd, jiġifieri fuq il-bażi ta' *first come, first served,* u għalhekk ir-raġuni għalfejn ingħatat din id-deċiżjoni kienet li l-permess mitlub ma setax jingħata għaliex kien diġà ġie konċess lil terzi. Kompliet tgħid li fir-rigward tal-porzjon art li tmur lil hinn miż-żona indikata għall-*Master Plan,* hija timxi wkoll bl-istess linja fir-rigward tal-applikazzjonijiet kollha, jiġifieri li ma jingħatawx permessi li jeċċedu ż-żona tal-*Master Plan.* Qalet li t-Tribunal kemm-il darba ġibed l-attenzjoni li l-ebda operatur m'għandu dritt jesiġi li l-Awtorità tal-Artiijet toħroġlu l-permessi għat-tqegħid ta' imwejjed u siġġijiet fuq art pubblika, u dan għaliex fl-ewwel lok ħadd m'għandu jkollu xi pretensjonijiet fuq art tal-Gvern, u fit-tieni lok fir-rigward ta' art li tmur oltre l-*Master Plan,* mhumiex jingħataw permessi, sabiex il-pubbliku jkun jista' jgawdi l-ispazju liberu. L-Awtorità intimate qalet li hija għandha tkun ekwa mal-istabbilimenti kollha li joperaw minn Triq il-Merkanti, u jekk stabbiliment diġà għandu permess ta' *encroachment* favur tiegħu, dan ma jingħatax ieħor, partikolarment quddiem stabbiliment ta' ħaddieħor. Qalet li t-terz li ngħata l-*encroachment* m'għandu l-ebda konċessjoni oħra, u kien ingħata dan il-permess għaliex kien applika qabel ir-rikorrent. L-Awtorità intimata qalet ukoll li huwa dmir tagħha li tamministra l-art pubblika fl-aħjar interessi tal-poplu Malti u Għawdxi, u għalhekk għandha kull dritt li tirrifjuta applikazzjonijiet li jwasslu biex jiġi ostakolat il-passaġġ għan-nies.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza mogħtija mit-Tribunal fis-16 ta' Jannar, 2024, dan iddeċieda li t-talbiet jew ossia l-appell tar-rikorrent għandu jiġi milqugħ, filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 27 ta' Ġunju, 2023 li permezz tagħha ġie infurmat li t-talba tiegħu għal no objection in principle *sabiex japplika mal-Awtorità tal-Ippjanar biex ipoġġi mwejjed u siġġijiet fuq sit faċċata tal-istabbiliment tiegħu, flimkien ma'* retractable canopy, *quddiem l-istabbiliment tiegħu fi Triq il-Merkanti, Valletta, kienet ġiet rifjutata peress li fuq is-sit diġà kien hemm* encroachment *mogħti lil terzi.*

*Illi mill-provi mressqa jirriżulta illi t-terz li għalih qiegħda ssir referenza huwa l-operatur tal-istabbiliment adjaċenti għal dak tar-rikorrent. Illi skont il-*Master Plan *approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar għal din it-triq (fn. 3 PA 336/10 esebit a fol. 126), jirriżulta illi mwejjed u siġġijiet jistgħu jitpoġġew biss fil-forom ta' skorfina li hemm iddisinjati fil-pavimentar tul l-istess triq. Jirriżulta li l-iskorfina ta' quddiem il-ħanut tar-rikorrent ġiet mogħtija b'*encroachment *lil terzi fl-2017. Jirriżulta wkoll li r-rikorrent talab għal* no objection *tal-Awtorità intimata biex jokkupa biċċa minn din l-iskorfina u biċċa oħra li tiġi adjaċenti għall-istess skorfina.*

Keiron Ellul*, uffiċjal tal-Awtorità intimata, xehed illi l-Awtorità intimata meta jkollha talba għal* encroachment *fi Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, timxi* on a first come first served basis. *Spjega wkoll illi permess ta'* encroachment *joħroġ għal sena u jibqa' jiġi mġedded minn sena għal oħra fl-1 ta' Jannar. Ix-xhud ikkonferma li l-parti tat-triq fejn ir-rikorrent talab in-*no objection *fuqha tiġi quddiem l-istabbiliment tiegħu u li l-ħanut adjaċenti m'għandux permess ta'* encroachment *quddiem il-ħanut tiegħu iżda għandu permess quddiem il-ħanut tar-rikorrent. Huwa spjega li fi Triq il-Merkanti, l-Awtorità intimata ma timxix mal-*OCA Policy*, u ċioe li għandu jingħata preferenza għal* outside catering *lil dak l-applikant li għandu l-ħanut faċċata tas-sit mitlub għal dan il-għan.*

*Illi għalhekk l-Awtorità intimata, meta rċeviet it-talba tar-rikorrent, imxiet mal-*policy *interna tagħha hawn fuq imsemmija u rrifjutat it-talba tar-rikorrenti.*

Ikkunsidra:

Illi ai termini tal-artikolu 31(g)(H) tal-Kap. 573:

(i) Awtorità kompetenti tista' tħalli persuna jokkupa art tal-Gvern b'encroachment għall-użu temporanju u speċifiku;

(ii) Meta l-awtorità kompetenti tagħti l-jedd lil xi ħadd jokkupa art b'encroachment hija jkollha l-jedd li teħodha lura meta trid u għal liema raġuni trid u l-persuna li tkun tgawdi mill-encroachment trid trodd lura b'mod immedjat jew fid-data mitluba u l-awtorità ma tkunx responsabbli għal ebda telf jew ħsara mġarrba minn dik il-persuna minħabba l-fatt li jkun ġie mitmum l-encroachment;

(iii) L-okkupazzjoni b'encroachment jista' jsir bi ħlas jew b'xejn, b'dana li f'kull każ l-encroachment ma jagħti l-ebda titolu lill-okkupant fuq dik l-art;

(iv) Il-fatt li persuna tkun ħallset flejjes biex tokkupa art b'encroachment għal żmien definit ma jwaqqafx l-awtorità kompetenti milli titlob li tieħu l-art lura qabel ma jkun għalaq dak iż-żmien u l-persuna li tkun tgawdi minn dak l-encroachment ma jkollha l-ebda jedd fuq dik l-art ħlief li tieħu lura l-flejjes li tkun ġiet ħallset żejda lill-awtorità kompetenti minħabba li ma tkunx okkupat l-art għaż-żmien kollu speċifikat fl-encroachment.

Illi kwindi l-liġi tagħmilha ċara illi l-għoti ta' encroachment *huwa permess li huwa suġġett li jiġi terminat fi kwalunkwe ħin u għal kwalunkwe raġuni mill-Awtorità intimata.*

*Illi t-Tribunal wara li ħa in konsiderazzjoni l-fatti kollha tal-każ, u wara li ra l-*Master Plan *ta' Triq il-Merkanti, huwa tal-fehma illi r-raġuni mogħtija mill-Awtorità intimata għaċ-ċaħda tal-applikazzjoni in kwistjoni hija waħda irraġonevoli u ma toħloqx ekwità u ġustizzja bejn id-diversi interessi kummerċjali li hemm fl-istess triq. Illi fil-fehma tat-Tribunal huwa irraġonevoli u inġust li għaliex persuna tkun ingħatat permess, l-istess permess jibqa' jiġi mġedded b'mod kważi awtomatiku, anke jekk ikun hemm talbiet ta' terzi. L-Awtorità intimata ma hi marbuta bl-ebda mod li ġġedded tali permessi, għaliex kif intwera aktar 'il fuq, permess ta'* encroachment *jista' jiġi terminat fi kwalunkwe ħin u għal kwalunkwe raġuni. Fl-opinjoni tat-Tribunal, il-fatt li hemm terzi li qed jitolbu li jingħataw l-istess permess hija raġuni valida għala* encroachment *partikolari għandu jintemm, u dan sabiex ikun hemm ġustizzja ekonomika bejn id-diversi interessi li tul dawn l-aħħar ftit snin żviluppaw fi Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta. Illi bil-mod kif qed timxi l-Awtorità fil-preżent, ħolqot monopolju għal min laħaq ingħata biċċa art pubblika għall-interessi kummerċjali tiegħu. It-Tribunal ifakkar li hawn si tratta ta' art pubblika u kwindi, fil-prinċipju għandha tiġi gawduta mill-pubbliku in ġenerali. Issa, jekk l-Awtorità ħasset li għandha talloka din l-art*

pubblika lill-privat, l-inqas ħaġa li tista' tagħmel hu li żżomm bilanċ u tagħti opportunità indaqs lid-diversi interessi kif fuq ingħad.

*Illi l-Awtorità intimata saħqet illi hija mxiet mal-*Master Plan *tal-2010. Però, it-Tribunal jirrileva, illi l-istess* Master Plan *ma jistipulax il-mod kif għandhom jiġu konċessi l-*encroachments *mill-Awtorità intimata. Il-*Master Plan *ġie mfassal biex jirregola fejn jistgħu jitpoġġew imwejjed u siġġijiet fi Triq il-Merkanti u x'jista' jitpoġġa tul it-triq, u xejn iżjed. L-allokazzjoni ta' siti sabiex jitpoġġew imwejjed u siġġijiet fuq art pubblika hija mħollija f'idejn l-Awtorità intimata, u dan wara li jinħareġ id-debitu permess mill-Awtorità tal-Ippjanar, fost oħrajn.*

*Illi għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-*policy *tal-Awtorità intimata għal Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, u ċioe dik tal-*first come first served basis*, ma hijiex waħda raġonevoli fiċ-ċirkostanzi. Jekk forsi din il-*policy *kienet tagħmel sens snin ilu, bil-mod kif evolva l-kummerċ fi Triq il-Merkanti, l-istess* policy *għandha tiġi riveduta. It-Tribunal huwa wkoll tal-fehma illi hemm ħtieġa li l-*Master Plan *eżistenti jiġi aġġornat biex jirrifletti dan l-iżvilupp, anke għaliex ma jagħmilx sens illi stabbiliment ikollu quddiemu eżatt imwejjed u siġġijiet ta' stabbiliment ieħor. Dan jista' joħloq biss konfużjoni. Għalhekk huwa awspikabbli li jsir pjan serju fejn id-diversi interessi kummerċjali ta' Triq il-Merkanti jiġu indirizzati.*

*Illi dak li ntqal hawn fuq però jgħodd biss għal parti mis-sit mitlub mir-rikorrent. Dan għaliex parti oħra mis-sit li dwaru ntalbet in-*no objection *tal-Awtorità intimata jaqa' barra mill-forma ta' skorfina. Illi mill-*Master Plan *esebit mill-uffiċjal tal-Awtorità tal-Ippjanar, Ian Galea, jirriżulta illi jistgħu jitpoġġew imwejjed u siġġijiet biss fil-forma ta' skorfina. Illi però, it-Tribunal jinnota illi dan ma ġie bl-ebda mod rifless fid-deċiżjoni appellata, stante li din taqra biss li s-sit huwa diġà konċess lil terzi. Mill-provi prodotti ma jirriżultax li l-parti tas-sit li ma jaqax fil-forma ta' skorfina huwa konċess lil terzi, u dan anke għaliex kieku kien hekk kien ikun in kontravvenzjoni tal-Master Plan. Għalhekk, anke minn dan l-aspett, anke jekk l-Awtorità intimata kien ikollha kull raġun li ma tagħtix in-*no objection *għal din il-parti, id-deċiżjoni appellata hija waħda difettuża.*

*Għaldaqstant, fil-każ in eżami, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorità intimata għandha tirrevedi l-*policy *tagħha dwar l-għoti ta' permessi ta'* encroachments *fi Triq il-Merkanti, Valletta sabiex kull stabbiliment, sa fejn hu possibbli, jingħata opportunità li jopera mis-sit faċċata tal-istess stabbiliment, anki jekk konsapevoli li tali permess mhux in perpetwu.*

Finalment, it-Tribunal jiġbed l-attenzjoni tal-Awtorità intimata, għad-diversi irregolaritajiet li jidhru fir-ritratt esebit a fol. 72 sabiex jekk hu l-każ tieħu dawk il-passi neċessarji li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrent u jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata u għalhekk qiegħed jirrevoka u jannulla d-deċiżjoni appellata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorità intimata."

L-Appell

7. Fir-rikors tal-appell imressaq mill-Awtorità intimata fis-6 ta' Frar, 2024, hija talbet lil din il-Qorti tikkunsidra l-provi kollha miġjuba minnha quddiem it-Tribunal, sabiex tilqa' l-aggravji mressqa minnha f'dan l-appell; tikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet tas-27 ta' Ġunju, 2023 fir-rigward tal-applikazzjoni tar-rikorrent; tirrevoka s-sentenza tat-Tribunal tas-16 ta' Jannar, 2014, u tordna li l-ispejjeż tal-proċeduri legali jitħallsu mir-rikorrent.

8. L-Awtorità appellanta spjegat li hija ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tat-Tribunal. Qalet li meta t-Tribunal ikkwota lix-xhud Kieron Ellul jgħid li hija ma mxietx mal-*OCA Policy*, it-Tribunal naqas milli jagħmel riferiment għall-fatt li hija ma mxietx ma' din il-*policy* għaliex din speċifikament tgħid li meta jkun hemm *Master Plan,* dan tal-aħħar jieħu preċedenza. L-appellanta qalet li għalhekk meta t-Tribunal ikkonkluda li hija ma mxietx mal-*policy* interna tagħha meta rrifjutat it-talba tar-rikorrent, dan ma kienx korrett għaliex għandu jirriżulta li l-Awtorità intimata mxiet mal-*Master Plan* eżistenti, u mhux ma' xi *policy* oħra interna. Qalet li meta t-Tribunal ikkunsidra l-artikolu 31(g)(H) tal-Kap. 573, minkejja li kien korrett meta kkunsidra li l-konċessjoni ta'

encroachment tista' tiġi tterminata f'kull waqt, it-Tribunal naqas milli jagħmel apprezzament korrett tal-fatti tal-każ. L-appellanta qalet li t-Tribunal naqas milli jikkunsidra diversi fatturi importanti, fosthom li l-*encroachment areas* kif jeżistu huma relattivament żgħar, u għalhekk huwa diffiċli ferm li dawn jinqasmu f'partijiet iżgħar sabiex jinqasmu bejn diversi ristoranti. Qalet ukoll li fit-triq li tinsab *right angle* ma' Triq il-Merkanti fejn fil-preżent għandu ristorant it-terz li jgawdi l-*encroachment permit,* m'hemm l-ebda *encroachment area,* u għalhekk kien ikun ta' żvantaġġ għat-terz li dan jinqala' miż-żona mogħtija lilu, sabiex il-permess jingħata lill-appellat. L-Awtorità appellanta spjegat li l-appellat applika għal *encroachment* fuq art li mhijiex inkluża fil-*Master Plan,* u għaldaqstant hija ma setgħetx tagħti *encroachment permit* fuqha. Qalet li dawn l-*encroachment areas* huma żgħar ħafna, u għalhekk ma jagħmilx sens li dawn iż-żoni jerġgħu jinqasmu f'partijiet iżgħar sabiex jingħataw lil żewġ azjendi kummerċjali separatament.

9. L-appellanta qalet li meta l-appellat għamel it-talba tiegħu, dan kien konxju li fuq is-sit kien diġà ngħata permess lil terzi. Qalet ukoll li min-naħa tagħha, hija kienet diġà għamlet dawk il-konsiderazzjonijiet kollha neċessarji u rilevanti dwar din l-applikazzjoni qabel ħadet id-deċiżjoni tagħha, u sostniet li hija aġixxiet b'mod korrett meta indikat li dan is-sit diġà huwa mikri lil terzi.

10. L-appellanta qalet li l-appellat ma ta l-ebda spjegazzjoni dwar għalfejn fil-fehma tiegħu hija ma mxietx fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-art, u qalet li ladarba hija kienet diġà tat permess lil terz, kienet tkun inkonsistenti li kieku tat *no objection* oħra fuq l-istess sit. Qalet li għalhekk m'hemm xejn inġust

jew li jmur kontra d-dettami tal-liġi fid-deċiżjoni meħuda minnha, għaliex minnaħa tagħha hija ħadet konsiderazzjoni tal-fatti kollha rilevanti.

11. L-appellanta għamlet riferiment għax-xhieda tal-*case officer* Kieron Ellul, u qalet li dan spjega li l-*Master Plan* in kwistjoni kien ġie approvat fl-2010, u l-konċessjonijiet kollha fi Triq il-Merkanti ngħataw skont dan il-pjan. Qalet li l-istess xhud qal li l-Awtorità timxi mal-*Master Plan* in kwistjoni, u parti miż-żona mitluba mill-appellat taqa' fil-*Master Plan,* filwaqt li parti oħra ma taqax. Qal li għalhekk filwaqt li l-appellat applika f'*hexagon* li huwa mogħti lil terzi, li ma jistax jinqasam għaliex id-daqs tiegħu huwa żgħir, il-parti l-oħra li fuqha applika xorta waħda ma tistax tingħatalu għaliex din ma taqax fil-*Master Plan.* L-appellanta qalet li għalhekk dan ifisser li hija qatt ma setgħet tikkonċedi l-*encroachment permit* kif oriġinarjament mitlub. Qalet ukoll li meta t-terz ingħata l-permess, l-art kienet disponibbli u libera u għalhekk dan seta' japplika għaliha. Fil-kantuniera l-oħra fejn jinsab ir-ristorant, m'hemmx *encroachment area,* u għalhekk l-appellat ma setax jieħu żona li tiġi *right angle* ma' Triq il-Merkanti, u l-*encroachment* mhux bilfors jingħata quddiem ir-ristorant li jkollok.

12. Hawnhekk l-appellanta għamlet riferiment għax-xhieda tal-Perit Godwin Agius, li ta d-depożizzjoni tiegħu fid-9 ta' Ottubru, 2023, u li kkonferma li l-applikazzjoni in kwistjoni saret fuq parti minn *hexagon* eżistenti. L-appellanta qalet li għalhekk meta hija ddeċidiet li l-art mitluba kienet diġà konċessa lil terzi, hija ma ħaditx deċiżjoni żbaljata għaliex hija ma setgħetx taqla' lit-terzi sabiex minflok il-permess jingħata lill-appellat. Qalet ukoll li fil-fehma tagħha d-

deċiżjoni tagħha kienet ċara u ekwivoka, u hija mxiet b'mod ekwu u ġust skont dak li trid il-liġi amministrattiva.

13. L-appellanta qalet li hija tat raġuni għad-deċiżjoni tagħha skont l-obbligi li joħorġu mid-dritt amministrattiv, u hija aġixxiet fil-limiti tad-diskrezzjoni tagħha meta ċaħdet l-applikazzjoni tal-appellat. Qalet ukoll li kull riferiment għal *OCA Policy* mhuwiex validu, għaliex din il-*policy* tapplika biss sakemm ma jkunx hemm *Master Plan.* Żiedet tgħid li fir-rigward tal-art li tinsab lil hinn miż-żona indikata għall-*Master Plan,* l-Awtorità imxiet bl-istess mod fir-rigward tal-applikazzjonijiet kollha, jiġifieri li ma jingħatawx permessi li jeċċedu ż-żona tal-*Master Plan.* Qalet li t-Tribunal drabi oħra qal li l-ebda operatur m'għandu jippretendi li bi dritt li jingħata permess għal imwejjed u siġġijiet.

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

14. Min-naħa tiegħu, l-appellat wieġeb li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija korretta u ġusta, u għalhekk timmerita konferma, anki billi l-appell jiġi miċħud. Qal li l-Awtorità appellanta ma fehmitx id-deċiżjoni tat-Tribunal, u qal li jekk id-deċiżjoni li biha l-appellanta rrifjutat l-applikazzjoni tiegħu, indikat nuqqas ta' għarfien dwar l-amministrazzjoni ekwa u ġusta ta' art pubblika, ir-rikors tal-appell huwa l-aqwa konferma ta' dan. Qal li l-appellanta qiegħda tieħu pożizzjoni legalment insostenibbli sabiex operatur ekonomiku wieħed biss jibqa' jgawdi l-permess ta' *encroachment* b'mod perpetwu, minkejja li konċessjoni ta' *encroachment* huwa l-aktar titolu prekarju li wieħed jista' jkollu fuq art pubblika. L-appellat qal li l-asserzjoni tal-appellanta li t-Tribunal ma qiesx meta u fejn japplika l-*Master Plan,* m'hija xejn għajr konġettura, u dan għaliex it-Tribunal

spjega li l-*Master Plan* ma jistipulax kif għandhom jiġu konċessi l-*encroachments,* iżda jgħid li l-*Master Plan* ġie mfassal biex jirregola fejn jistgħu jitpoġġew imwejjed u siġġijiet fi Triq il-Merkanti u xejn iżjed. L-allokazzjoni tal-ispazji hija mħollija f'idejn l-Awtorità tal-Artijiet. Qal li hawnhekk l-Awtorità appellanta tagħti l-impressjoni li t-Tribunal mar lil hinn minn dak li jippreskrivi l-permess tal-iżvilupp PA/335/10, iżda kuntrarjament għal dan, it-Tribunal għamel interpretazzjoni fidila u korretta meta kkonkluda li t-talba tal-appellat għandha tkun limitata għall-iskorfina ddisinjata fil-pavimentar tul it-triq. Qal li l-*Master Plan* dwar dan biss jitkellem, u għalhekk ladarba l-*Master Plan* huwa għal kollox sieket dwar lil min għandha tiġi konċessa l-art in kwistjoni, u ladarba l-appellanta straħet fuq il-*Master Plan* biex tirrifjuta t-talba leġittima tiegħu, it-Tribunal kien korrett meta qies li ċ-ċaħda tal-applikazzjoni in kwistjoni hija irraġonevoli u ma toħloqx ekwità u ġustizzja bejn id-diversi interessi kummerċjali li hemm fl-istess triq. L-appellat qal ukoll li huwa inkonċepibbli kif entità fdata bl-aħjar amministrazzjoni tal-art pubblika, tasal biex tikkonkludi li d-daqs relattivament żgħir tal-porzjonijiet tal-art jagħmilha diffiċli biex dawn jerġgħu jinqasmu, u li jkun ta' żvantaġġ għat-terz li jinqala' mill-*area* mogħtija lilu sabiex il-permess jingħata lill-appellat. Qal li huwa ma jippretendix li għandu xi dritt divin li jingħata permess ta' *encroachment* a skapitu ta' ħaddieħor, iżda huwa lanqas ma jippretendi li ħaddieħor jibqa' jokkupa art pubblika waħdu a skapitu tiegħu. Żied jgħid li kuntrarjament għat-terz in kwistjoni, l-applikazzjoni tiegħu saret fuq art li taqa' strettament fil-limiti tal-faċċata tiegħu.

15. L-appellat qal li l-Awtorità appellanta għandha l-obbligu li tassigura li jkun hemm amministrazzjoni ekwa u ġusta tal-art pubblika, u għalhekk hija mistennija li f'kull ħin tagħti opportunitajiet indaqs lid-diversi interessi, u

għalhekk hija m'għandhiex tiddetermina jekk tilqax it-talba ta' operatur privat wieħed. Qal li bid-deċiżjoni tagħha, l-Awtorità appellanta minflok ħolqot bilanċ ġust u ekwu bejn id-diversi interessi, spiċċat ħolqot tellieqa bejn min ser jirnexxielu jikseb konċessjoni ta' *encroachment* qabel oħrajn. Qal li minkejja li huwa minnu li kien jaf li meta ssottometta l-applikazzjoni tiegħu, is-sit kien konċess lil ħaddieħor, daqstant ieħor huwa kien jaf li konċessjoni ta' *encroachment* tingħata għal użu temporanju u speċifiku, u l-Awtorità appellanta jkollha l-jedd li x'ħin trid tirtira dan il-permess lura.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

16. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-Awtorità appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellat.

L-Ewwel Aggravju: *[L-*OCA Policy *u l-*Master Plan *għaż-żona]*

17. L-Awtorità appellanta tgħid illi meta t-Tribunal għamel riferiment għax-xhieda ta' Kieron Ellul u għall-fatt li hija ma timxix mal-OCA Policy, it-Tribunal naqas milli jispeċifika li dan jiġri biss fejn hemm *Master Plan* li huwa applikabbli. Qalet li mill-provi kellu jirriżulta li hija mxiet mal-*Master Plan,* u t-Tribunal naqas milli jikkunsidra li l-*encroachment areas* kif preżentement jeżistu, huma relattivament żgħar, u għalhekk ma jistgħux jiġu diviżi aktar. Barra minn hekk quddiem l-istabbiliment tat-terz hemm parti li ma taqax fl-*encroachment area.*

Qalet ukoll li għandu jirriżulta li l-appellat applika għal *encroachment area* li parti minnha m'hemmx allokazzjoni għaliha fil-*Master Plan,* u għalhekk hija qatt ma setgħet tikkunsidra t-talba tiegħu fuq dik il-parti tal-art. L-appellanta spjegat li meta l-appellat talab in-*no objection* tagħha, dan kien jaf li l-art kienet diġà ġiet konċessa lit-terz, u hija kienet korretta meta fir-rifjut tagħha spjegat li dan kien għaliex is-sit kien diġà ġie konċess lil terzi.

18. Il-Qorti fl-ewwel lok tgħid li t-Tribunal wasal għall-konklużjonijiet tiegħu wara li kkonstata li l-*encroachment permit* jingħata fuq bażi temporanja, u jista' jiġi iritrat mill-Awtorità appellanta f'kull ħin, u bi pre-avviż qasir ħafna. It-Tribunal ikkunsidra l-*Master Plan* għal Triq il-Merkanti, u vverifika li filwaqt li l-applikazzjoni tal-appellat kienet fuq parti mill-art milquta mill-*Master Plan,* parti oħra mit-talba tiegħu mhijiex dwar art koperta mill-*Master Plan.* Kien hawnhekk fejn it-Tribunal qal li mhuwiex ekwu u ġust li għaliex art ġiet konċessa favur terz, is-sid ta' stabbiliment li quddiemu tinsab din l-art, ser jibqa' mċaħħad mill-possibilità li japplika mal-Awtorità tal-Artijiet sabiex jingħata konċessjoni ta' *encroachment* fuq din l-art li tiġi eżattament quddiem l-istabbiliment tiegħu. It-Tribunal qal li m'hemm xejn raġonevoli f'din il-linja ta' ħsieb espressa mill-Awtorità appellanta, għaliex din m'għandha l-ebda rabta fir-rigward tat-terz, u tista' tirtiralu l-permess fi kwalunkwe ħin. It-Tribunal qal li mhuwiex ġust li min laħaq applika għall-konċessjoni jitqies li għandu monopolju fuq l-art li tkun ġiet konċessa lilu, u ċertament li l-konfużjoni li nħolqot bl-għoti ta' konċessjoni lil terz quddiem l-istabbiliment tal-appellat, mhijiex xi ħaġa mixtieqa jew li tirrispetta l-interessi kummerċjali tal-individwi privati involuti. Kien hawnhekk fejn it-Tribunal qies li filwaqt li l-*Master Plan* jistipula fuq liema partijiet minn Triq il-Merkanti għandhom jitpoġġew l-imwejjed u s-siġġijiet tal-istabbilimenti,

hija l-Awtorità tal-Artijiet li għandha l-funzjoni li talloka l-art, u li hija fdata bir-responsabbilità li tirtira permessi maħruġa minnha. It-Tribunal għalhekk ħeġġeġ lill-Awtorità appellanta tirrevedi l-*policy* tagħha li tikkonċedi art b'konċessjoni ta' *encroachment* fuq bażi ta' *first come, first served,* u dan għaliex din il-*policy* mhijiex neċessarjament qiegħda taqdi l-ħtiġijiet tal-persuni li jersqu quddiem l-Awtorità appellanta bit-talbiet tagħhom.

19. Il-Qorti tqis li d-deċiżjoni tat-Tribunal, li fis-sustanza tagħha qiegħda tirrakkomanda lill-Awtorità tibdel il-*policy* tagħha b'tali mod li tassigura li kull każ u kull talba li ssirilha verament jiġu deċiżi fuq il-mertu tagħhom, u mhux skont xi *blanket policy* bħal ma hija dik li għandu jinqeda l-ewwel min jagħmel it-talba l-ewwel, hija deċiżjoni raġonevoli u li tassigura li ssir ġustizzja f'każijiet bħal dawn. L-Awtorità tal-Artijiet, bl-insistenza tagħha li ladarba s-sit kien diġà ġie konċess lit-terz, u għalhekk it-talba tal-appellat ma setgħetx tiġi kkunsidrata jew akkolta, qiegħda tinjora l-fatt li ċ-ċirkostanzi fattwali jinbidlu l-ħin kollu, partikolarment fi triq kummerċjali ewlenija tal-belt kapitali, u fond li qatt qabel ma ntuża bħala ħanut, jista' jikseb il-permessi tal-ippjanar u jibda jintuża bħala tali. Dan l-istat ta' fatt jista' jwassal biex hija jkollha tikkunsidra mill-ġdid l-*encroachment permits* li tat fil-passat, għaliex assolutament ma jistax jingħad li jagħmel sens li stabbiliment tal-ikel u x-xorb ikollu quddiemu imwejjed u siġġijiet ta' stabbiliment ieħor. Dan joħloq konfużjoni kbira anki fost il-klijenti li jridu jippatroċinaw dawn l-istabbilimenti.

20. It-Tribunal osserva wkoll li l-Awtorità tal-Artijiet ma tat l-ebda deċiżjoni fir-rigward tal-parti tas-sit li fuqu l-appellat talab permess, li iżda ma taqax fil-*Master Plan.* L-Awtorità pubblika kienet mistennija li f'dan il-każ tispjega r-

raġunijiet għalfejn din il-parti tat-talba tal-appellat ma tistax tintlaqa', jekk dan huwa l-każ, għaliex din il-parti tal-art ċertament li mhijiex konċessa ukoll lil terzi. Il-Qorti taqbel totalment ma' dan il-ħsieb tat-Tribunal, u filwaqt li mhuwiex daqstant ċar x'inhu l-aggravju li l-Awtorità appellanta qiegħda tilmenta minnu, dak li tgħid fil-paragrafu ennumerat '2' tar-rikors tal-appell tagħha, assolutament ma jsibx konfort fil-livell ta' raġonevolezza li awtorità pubblika hija mistennija li teżerċita fit-teħid tad-deċiżjonijiet tagħha. Għaldaqstant din il-Qorti sejra tiċħad l-aggravju mressaq mill-Awtorità tal-Artijiet safejn dan jikkonċerna l-*Master Plan* u l-ħarsien tal-*policy* tal-Awtorità.

It-Tieni Aggravju: *[Ix-xhieda ta' Kieron Ellul]*

21. L-Awtorità appellanta tgħid li x-xhud Kieron Ellul spjega li parti mill-art li fuqha l-appellat talab permess, kienet diġà kommessa favur terzi, filwaqt li l-kumplament tal-art mhijiex koperta mill-*Master Plan,* u għalhekk dan ifisser li hija ma setgħet qatt tilqa' t-talbiet tal-appellat. Qalet li t-Tribunal kellu jieħu konjizzjoni ta' xi punti li ħarġu mix-xhieda tar-rappreżentant tagħha, fosthom il-fatt li meta t-terz ingħata l-konċessjoni, l-art kienet disponibbli, il-fatt li ma jistax jingħata *encroachment permit* fuq art li tinsab biswit ir-ristorant tat-terz, u l-fatt li l-*encroachment permit* mhux neċessarjament jingħata quddiem ir-ristorant ta' dak li jkun.

22. Il-Qorti tqis li m'hemm xejn raġonevoli f'din il-linja ta' ħsieb espressa mill-Awtorità tal-Artijiet, ladarba x-xenarju li fih qiegħda ssir it-talba li tifforma l-mertu ta' dan l-appell, inbidel mix-xenarju eżistenti fiż-żmien meta ingħatat il-konċessjoni lit-terz. Il-fatt li t-terz applika fuq l-art meta din kienet libera u

disponibbli, m'għandux jinibixxi lill-Awtorità appellanta milli tirrikunsidra talbiet ġodda li jsirulha, partikolarment meta jirriżulta li t-talba ssir minn sid ta' negozju ġdid li qiegħed jagħmel it-talba fuq l-art li tinsab biswit l-istabbiliment tiegħu. Il-fatt li t-terz għamel l-applikazzjoni fuq l-art meta din kienet disponibbli, bl-ebda mod m'għandu jwaqqaf persuni oħra milli jagħmlu talbiet simili, minkejja li din l-art tkun diġà ġiet konċessa lil terzi, partikolarment fejn jirriżulta li jkun jagħmel sens għan-negozju, għall-estetika u għall-fini ta' prattiċità, li l-konċessjoni mogħtija oriġinarjament tiġi evalwata mill-ġdid. Il-fatt li l-istabbiliment tat-terz jinsab f'żona li m'għandhiex *encroachment area* quddiemha, m'għandux jippreġudika lil sidien ta' stabbilimenti oħra fl-inħawi, u lanqas m'għandu jfisser li l-konċessjoni mogħtija lilu, ingħatat b'mod permanenti. Fi kwalunkwe każ, ir-rakkomandazzjoni tat-Tribunal kienet li l-Awtorità appellanta tiżgura li titfassal *policy* aktar ekwa u li tirrispetta dawn id-diffikultajiet li jridu jħabbtu wiċċhom magħhom is-sidien ta' dawn l-istabbilimenti li għandhom in-negozju tagħhom f'din iż-żona partikolari. Is-sensittività kummerċjali taż-żona titlob li l-appellanta Awtorità tal-Artijiet taħseb f'*policy* aktar ekwa u aktar ġusta li permezz tagħha tkun tista' ssir l-allokazzjoni ta' art pubblika, u huwa proprju dan dak li ssuġġerixxa t-Tribunal bid-deċiżjoni tiegħu. Is-sottomissjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li *encroachment permit* mhux neċessarjament jingħata quddiem l-istabbiliment li jagħmel it-talba, ma tantx ireġi għaliex jekk l-Awtorità appellanta sabet li t-talba tat-terz kienet ġustifikata meta l-applikazzjoni tiegħu saret fir-rigward ta' art li tinsab ftit metri bogħod mill-istabbiliment tiegħu, mela kemm aktar huwa ġustifikat l-appellat li jagħmel talba simili dwar art li tiġi eżattament biswit l-istabbiliment operat minnu?! In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-

aggravju mressaq mill-Awtorità appellanta in konnessjoni max-xhieda tal-*case officer,* mhuwiex ġustifikatu sejjer jiġi miċħud.

It-Tielet Aggravju: [Ix-xhieda tal-Perit Godwin Agius]

23. L-appellanta għal darb'oħra tgħid li mix-xhieda tal-Perit Godwin Agius għandu jirriżulta li l-applikazzjoni tal-appellat verament saret fir-rigward ta' parti mill-art li kienet diġà konċessa lil terz, u għalhekk ir-rifjut tal-applikazzjoni tal-appellat kien ekwu u skont dak li tgħid il-liġi amministrattiva.

24. Din il-Qorti diġà għamlet l-osservazzjonijiet tagħha dwar dan. Il-fatt li l-art in kwistjoni kienet konċessa lil terz, m'għandux iwaqqaf lill-Awtorità appellanta milli tagħmel konsiderazzjoni mill-ġdid tal-allokazzjoni ta' dik l-art jekk jidhrilha li t-talba li jkollha quddiemha tkun tagħmel sens. Għalhekk tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

Ir-Raba' Aggravju: [Punti legali]

25. L-appellanta tgħid li fil-każ odjern kellu jiġi deċiż li hija ħarset l-obbligu tagħha li tagħti r-raġuni għad-deċiżjoni tagħha, u li hija kienet qiegħda taġixxi fil-limiti tad-diskrezzjoni fdata lilha meta rrifjutat it-talba tal-appellat. Qalet ukoll li hija kienet ġusta għaliex imxiet mal-*Master Plan* li jirregola l-għoti ta' permessi simili f'dawn l-inħawi.

26. Il-Qorti tqis li dawn l-argumenti diġà ġew ittrattati f'partijiet oħra ta' din is-sentenza. L-Awtorità appellanta ma tistax tistrieħ fuq il-fatt li hija tat raġuni għad-deċiżjoni tagħha, għaliex huwa importanti wkoll li r-raġuni mogħtija tkun waħda ġusta u ekwa. F'dan il-każ qajla jagħmel sens li l-appellanta tibqa' tinsisti

li r-raġuni mogħtija minnha, jiġifieri li kien hemm terz li kien diġà ngħata permess ta' *encroachment* fuq l-art in kwistjoni, hija waħda ekwitattiva, u dan għaliex b'daqshekk hija qiegħda tinjora t-tibdil fiċ-ċirkostanzi li jista' jwassal għal reviżjoni tal-pożizzjoni tagħha tul is-snin li segwew.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti sejra tiċħad l-aggravji mressqa mill-Awtorità appellanta, u tikkonferma s-sentenza fl-intier tagħha.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern, billi tiċħdu, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-Awtorità appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur