MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-11 ta' Ġunju, 2025

Appell Inferjuri Numru 54/2024 LM

Annamaria Baldacchino (K.I. nru. 438062M)
('l-appellanta')

vs.

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

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell prinċipali magħmul mir-rikorrenti **Annamaria Baldacchino (K.I. nru. 438062M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], kif ukoll appell magħmul b'mod inċidentali mill-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata'] mis-sentenza mogħtija fit-13 ta' Jannar, 2025 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mit-Tribunal ta' Reviżjoni

Amministrattiva [minn issa ’l quddiem ‘it-Tribunal’] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimata, kif ġej:

> *“Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa’ l-ewwel aggravju tar-rikorrenti limitatament in kwantu l-Awtorità intimata ma kellhiex teżamina l-applikazzjoni tar-rikorrenti abbażi tal-*OCA Policy *u għaldaqstant qiegħed jirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni fejn issemmiet ir-raġuni tar-rifjut abbażi tal-imsemmija* Policy, *filwaqt li jiċħad il-bqija tal-ewwel aggravju u l-aggravji rimanenti. It-Tribunal għalhekk filwaqt li jiċħad l-eċċezzjoni tal-Awtorità intimata in relazzjoni ma’ dik il-parti tal-ewwel aggravju li qiegħed jintlaqa’, jilqa’ r-rimanenti eċċezzjonijiet.*
>
> *Bl-ispejjeż kwantu għat-tliet kwarti għar-rikorrenti u kwart għall-Awtorità intimata.”*

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti istitwiet proċeduri quddiem it-Tribunal sabiex tappella mid-deċiżjoni tal-intimata, li rrifjutat it-talba tagħha sabiex tingħata konċessjoni ta’ *encroachment* fuq art pubblika.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti meta istitwiet il-proċeduri odjerni, spjegat li permezz tal-perit Tara Cassar ingaġġata minnha, hija ppreżentat applikazzjoni quddiem l-intimata fejn talbet *encroachment* fuq ‘*an outdoor area for recreational use with seating, a sensory garden and bike rack to promote green mobility and modal shift’* f’art pubblika quddiem il-fond 58-61, Triq ix-Xatt, Tas-Sliema [minn issa ’il quddiem ‘l-art’]. It-talba tar-rikorrenti saret permezz tal-formula GLA 12 – intitolata ‘*Request for the Grant of Encroachment of Government Property in terms of article 31(g)(H)’* tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta’ Malta, u l-intimata ikkonfermat li kienet irċeviet din l-applikazzjoni tar-rikorrenti fl-2024. Ir-

rikorrenti spjegat li fil-preżent din l-art tinsab ingombrata bi struttura li tintuża bħala ristorant/bar/diskoteka/kiosk fejn tindaqq mużika amplifikata sa tard bil-lejl, liema attività qiegħda tikkawża inkonvenjent, storbju u fastidju lill-ġirien. Permezz ta' ittra mibgħuta lir-rikorrenti fit-2 ta' Lulju, 2024, l-intimata infurmatha li t-talba tagħha kienet qiegħda tiġi miċħuda għaliex l-art mitlub tinsab quddiem il-proprjetà ta' terzi, kif ukoll għaliex diġà kien hemm talba minn terzi fir-rigward ta' din l-art, u dan skont dak li tipprovdi l-*OCA Policy P 18*. Ir-rikorrenti qalet li l-*OCA Policy P 18* tapplika f'każ fejn applikant jipproponi *outside catering area,* iżda hija mhijiex qiegħda tipproponi li tuża l-art għal attività ta' *catering,* u għalhekk din il-*policy* ma kellhiex tintuża fil-konfront tagħha. Ir-rikorrenti qalet li l-intimata kienet żbaljata wkoll meta qalet li t-talba tar-rikorrenti sabiex tressaq applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar qiegħda tiġi miċħuda, u spjegat li l-applikazzjoni tagħha ma kinitx marbuta ma' talba għal permess ta' żvilupp iżda għal '*encroachment*' skont l-artikolu 31(g)(H) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex hija tkun tista' tokkupa art tal-Gvern b'mod temporanju u għal użu speċifiku. Ir-rikorrenti qalet li l-intimata għalhekk kellha tikkunsidra biss dawk il-provvedimenti tal-liġi li jikkonċernaw l-għoti ta' *encroachment* u mhux fatturi oħra. Qalet li għalhekk id-deċiżjoni tal-intimata hija żbaljata u bbażata fuq konsiderazzjonijiet irrilevanti, u għalhekk għandha tiġi irtirata. Ir-rikorrenti saħqet li l-intimata qiegħda tibbaża t-talba tagħha fuq konsiderazzjonijiet irrilevanti u fuq raġunijiet predeterminati, u l-intimata uriet atteġġjament diskriminatorju kontra tagħha u favur terza persuna. Dan għaliex l-intimata qalet li kien hemm applikant ieħor li ssottometta applikazzjoni għall-iżvilupp quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Ir-rikorrenti qalet li minkejja li din l-applikazzjoni tat-terza persuna għadha ma ġietx deċiża mill-Awtorità tal-

Ippjanar, l-intimata diġà ddikjarat li hekk kif jinħareġ il-permess tal-iżvilupp, din ser tikkonċedilu konċessjoni għal *encroachment* għal *outside catering area.* Qalet li dan huwa raġunament għal kollox żbaljat, u msejjes fuq konsiderazzjonijiet irrilevanti. Ir-rikorrenti spjegat li l-liġi ma tgħidx li min japplika l-ewwel għandu dritt sagrosant li jingħata *encroachment.* Qalet li l-liġi lanqas ma tgħid li l-art pubblika għandha tingħata biss għal skopijiet ta' *outside catering area.* Ir-rikorrenti qalet li d-deċiżjoni tal-intimata m'għandhiex tistrieħ biss fuq deċiżjoni ta' entità oħra bħal ma hija l-Awtorità tal-Ippjanar, għaliex iż-żewġ awtoritajiet għandhom mansjonijiet differenti u separati, u jekk l-Awtorità tal-Ippjanar tiddeċiedi li applikazzjoni partikolari hija konformi mal-liġijiet tal-ippjanar, m'għandux isegwi li l-intimata għandha tagħti *rubber stamp* u tapprova l-għoti ta' dik il-konċessjoni. Ir-rikorrenti qalet li kieku jkun hekk, ma jkunx hemm il-ħtieġa tal-eżistenza ta' żewġ awtoritajiet. Qalet ukoll li bid-deċiżjoni tagħha, l-intimata qiegħda turi li l-każ diġà ġie determinat favur terza persuna, u li hija m'għandha l-ebda intenzjoni li tikkunsidra l-applikazzjoni tar-rikorrenti b'mod ekwu u ġust. Huwa f'dan is-sens li r-rikorrenti saħqet li d-deċiżjoni tal-intimata hija msejsa fuq konsiderazzjonijiet irraġonevoli u irrilevanti, u għalhekk għandha tiġi revokata. Ir-rikorrenti qalet li l-intimata hija żbaljata wkoll meta qiegħda tikkunsidra l-applikazzjoni tagħha bħala applikazzjoni għal permess ta' żvilupp. Qalet li anki r-rifjut ikkomunikat lilha huwa *ultra vires,* għaliex ma tteħidx mill-organu kompetenti fi ħdan l-intimata, u fl-*email* li ntbagħtet lir-rikorrenti ingħad li l-applikazzjoni tar-rikorrenti ġiet diskussa fi stadju ta' kumitat. Qalet li l-komunikazzjoni kienet iffirmata minn Keiron Ellul, li huwa *case officer* fl-Awtorità tal-Artijiet, u li m'hemm l-ebda indikazzjoni li t-talba tagħha ġiet deċiża mill-Bord tal-Gvernaturi jew mill-organu

kompetenti fi ħdan l-intimata. Ir-rikorrenti qalet li hija ma ngħatat l-ebda indikazzjoni dwar liema kien il-kumitat li ddiskuta dan il-każ, min huma l-membri tal-kumitat, u kif u meta ngħataw is-setgħa li jiddeċiedu dwar it-talba tagħha. Ir-rikorrenti qalet li l-intimata qiegħda tonqos milli tamministra l-proprjetà pubblika bl-aħjar mod, u din waslet għad-deċiżjoni tagħha abbażi ta' konsiderazzjonijiet irrilevanti u mhux xierqa, u għalhekk hemm diskriminazzjoni fil-konfront tagħha. Ir-rikorrenti qalet li l-intimata lilha qiegħda ċċaħħadha minn opportunitajiet li jidher li għandhom persuni oħra, sabiex tingħata art pubblika permezz ta' *encroachment* taħt dawk il-kundizzjonijiet u ħlasijiet li l-intimata jidhrilha li huma xierqa. Qalet li ma jistax jinftiehem għal liema raġuni l-intimata ċaħdet it-talba tagħha, meta l-artikolu 31(g)(H) jgħid ċar li l-intimata tista' tippermetti persuna sabiex tokkupa art tal-Gvern b'*encroachment* għal użu temporanju u speċifiku. Kompliet tgħid li hija kienet ċara ħafna dwar l-użu speċifiku li għalih kienet qiegħda titlob konċessjoni fuq l-art, għaliex hija riedet li din l-art tintuża bħala ġnien żgħir għar-rikreazzjoni u għas-serħan fil-faċilitajiet għal mobbilità sostenibbli. Qalet li dan huwa għan leġittimu u in linea ma' dak li jeħtieġ l-artikolu 3 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, li jirresponsabilizza lill-Gvern bid-dmir li jottimizza r-riżorsi tal-art u l-bini tagħha għall-iżvilupp ekonomiku u soċjali ta' Malta, permezz ta' sistema komprensiva ta' użu sostenibbli tal-art u tal-proprjetà. Qalet li għandu jkun ċar li hija pproponiet użu soċjali tal-art, u li dan l-użu huwa wieħed sostenibbli u ekonomikament vantaġġuż għall-intimata, għaliex hija disposta li tħallas il-prezz impost mill-intimata għall-konċessjoni tal-art.

4. Min-naħa tagħha l-intimata wieġbet li safejn ir-rikorrenti qiegħda tallega li l-applikazzjoni tagħha ġiet deċiża b'mod diskriminatorju, għandu jingħad li t-

Tribunal mhuwiex il-forum idoneju fejn jiġu deċiżi u ttrattati kwistjonijiet dwar diskriminazzjoni, u dan joħroġ ċar mill-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-artikolu 5(1) tal-Kap. 490 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet li allegazzjoni ta' diskriminazzjoni tista' tiġi mistħarrġa biss minn Qorti ordinarja abbażi tal-artikolu 469A tal-Kap. 12, jiġifieri f'azzjoni għal stħarriġ ġudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva. L-intimata qalet li hija fl-ebda waqt ma kienet diskriminatorja fl-ipproċessar tat-talba tar-rikorrenti, u hija ħadet in konsiderazzjoni l-fatti kollha rilevanti u xierqa fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. L-intimata spjegat li l-parti tat-triq li tissemma mir-rikorrenti fir-rikors tagħha, tinsab ftit 'il fuq minn fejn tirrisjedi hi, u meta wieħed jagħrbel il-fatti, jista' jistabbilixxi li l-applikazzjoni tar-rikorrenti mhux biss saret quddiem proprjetà ta' terzi, iżda wkoll b'mod u manjiera li tokkupa parti minn art pubblika li fuqha m'hemmx bankina, bl-intenzjoni li tokkupa biċċa art kbira li fuqha ġie propost li jsiru biss tliet imwejjed u *bike rack.* Qalet li għalhekk l-applikazzjoni tar-rikorrenti hija maħsuba biex ixxekkel jew ittellef l-użu li preżentement qiegħed isir mill-art.

5. L-intimata eċċepiet ukoll li filwaqt li r-rikorrenti tagħmel riferiment għall-Introduzzjoni tal-*OCA Policy,* u tikkwota parti minnha, hija tonqos milli tikkwota l-parti rilevanti u sostanzjali fl-istess introduzzjoni, li tgħid hekk:

> "*In line with the above, the general objectives of the Guidelines are to:*
>
> *(1) Ensure that the use of pedestrican public footpaths contributes to the expression of local character and identity and to the feeling of open space in urban areas;*
> *(2) To create and maintain an environment that is accessible to all includig persons with disability;*
> *(3) Enable the appropriate use of pedestrian public footpaths such that they may contribute to the diversity and attractiveness of urban open spaces;*
> *(4) Ensure that any ancillary use of pedestrian public footpaths does not detract from the character of an existing urban context;*

(5) Ensure that any ancillary use of the pedestrian public footpath does not interfere with the safety and function of the footpath or any nearby street; and
(6) Create a comfortable environment for outdoor catering, while allowing for a similar level of comfort for pedestrians to pursue their walks at a leisurely pace."

6. L-intimata saħqet li l-art li titkellem dwarha r-rikorrenti, tinsab quddiem proprjetà ta' sid ta' lukanda, u meta dan applika magħha għal permess quddiem il-proprjetà tiegħu, l-applikazzjoni tiegħu kienet taqa' taħt l-*OCA Policy*, u skont l-istess *policy* huwa ma kellux bżonn in-*no objection* ta' terzi. Qalet li meta hija ġiet biex tilqa' t-talba tat-terz, hija mxiet b'mod ġust, ekwu u legali, u hija semmiet l-applikazzjoni tat-terz għaliex din għadha pendenti quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, u għalhekk hija mhijiex f'qagħda li tikkonferma l-istat ta' dik l-applikazzjoni. Qalet ukoll li meta hija ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrenti, hija m'għamlitx hekk minħabba fl-applikazzjoni tat-terz biss, imma b'żieda ma' numru ta' fatturi oħra. Qalet li għalhekk ir-rikorrenti kienet żbaljata meta assumiet proċess li fil-verità mhuwiex minnu dwar it-terz, u dan għaliex l-applikazzjoni li kien għamel it-terz fir-rigward ta' *outside catering area,* kienet ilha snin li ġiet approvata. L-intimata qalet li huwa għalhekk li hija spjegat li kienet qiegħda tistenna li jitlesta proċess separat, liema proċess ma jiffurmax il-mertu tal-proċeduri odjerni. Qalet ukoll li hija ma setgħetx tilqa' l-applikazzjoni tar-rikorrenti meta din kienet qiegħda tipproponi proġett fuq art quddiem il-proprjetà ta' terz, fejn l-intimata tatu l-kunsens tagħha sabiex jipproċedi bl-applikazzjoni ta' żvilupp tiegħu, u fil-preżent din qiegħda tiġi determinata permezz ta' proċess separat u indipendenti. Qalet ukoll li kieku hija laqgħet l-applikazzjoni tar-rikorrenti, kien ser jinħoloq kunflitt.

7. L-intimata qalet li hija għandha r-rwol u l-obbligu li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod possibbli, u għandha taġixxi bħala *bonus paterfamilias* hekk kif dawn l-obbligi tagħha joħorġu mil-liġi. Qalet li d-daqs tal-art mitlub mir-rikorrenti huwa sproporzjonat meta wieħed iqis l-iskop li għalih hija meħtieġa din l-art, u qalet li l-Gvern għandu d-dmir li jottimizza r-riżorsi tal-art mhux biss għal skop solitarju, kif tindika r-rikorrenti bit-talba tagħha, iżda għall-iżvilupp ekonomiku u soċjali b'mod ħolistiku. Qalet li lanqas ma jfisser li min japplika l-ewwel, għandu dritt sagrosant għal *encroachment,* kif tallega r-rikorrenti, iżda hemm żewġ proċessi għaddejjin fl-istess ħin. Qalet li lanqas m'huwa minnu li hija qiegħda tistrieħ fuq awtorità oħra sabiex tagħti l-kunsens tagħha, imma hija tagħti l-kunsens tagħha indipendentement minn jekk l-awtorità l-oħra tagħtix kunsens jew le. L-intimata qalet ukoll li meta r-rikorrenti ssottomettiet il-GLA 12 tagħha, kienet ben konxja tal-fatt illi l-applikazzjoni tagħha kellha x'taqsam ma' permess mill-Awtorità tal-Ippjanar, għaliex dan kien jidher fis-sit elettroniku li huwa pubbliku u li kellha aċċess għalih sabiex tkun tista' tagħmel l-applikazzjoni tagħha. L-intimata ċaħdet ukoll li d-deċiżjoni tagħha hija *ultra vires,* u dan għaliex l-informazzjoni li tispjega l-proċedura li twassal għad-determinazzjoni ta' ċerti applikazzjonijiet, hija waħda magħrfa lill-pubbliku. Qalet li r-rikorrenti qiegħda tkun kontradittorja meta tgħid li fl-*email* mibgħuta lilha, hija ġiet infurmata li l-applikazzjoni tagħha ġiet diskussa fi stadju ta' kumitat, iżda imbagħad tgħid li m'hemm l-ebda indikazzjoni li t-talba tagħha ġiet deċiża mill-Bord tal-Gvernaturi jew mill-organu kompetenti fi ħdan l-intimata.

Is-Sentenza Appellata

8. It-Tribunal fis-sentenza tiegħu tat-13 ta' Jannar, 2025, iddeċieda li għandu jilqa' l-ewwel aggravju tar-rikorrenti limitatament, in kwantu l-intimata ma kellhiex teżamina l-applikazzjoni tagħha abbażi tal-*OCA Policy*, u għalhekk irrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn issemmiet ir-raġuni tar-rifjut abbażi ta' din il-*Policy*, filwaqt li ċaħad il-bqija tal-ewwel aggravju u l-aggravji rimanenti, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra***
>
> *Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 02 ta' Lulju, 2024 li permezz tagħha ġiet mgħarrfa bis-segwenti, u ċioe:*
>
> > The requested site lies in front of third party property. The proposal does not have consent from the third party property owners as per provision of OCA Policy P 18. In addition to this, the requested site is subject to a previous consent to submit a planning application for an outdoor catering area, which application is pending resolution. If granted planning permission, the concession shall be granted to the owners of the catering establishment as per OCA policy.
>
> ***Kieron Ellul**, uffiċjal tal-Awtorità intimata, xehed illi fuq is-sit in kwistjoni, l-Awtorità kienet tat il-kunsens tagħha lil terz li għandu lukanda quddiem is-sit in kwistjoni biex jipproċedi b'applikazzjoni ta' żvilupp mal-Awtorità tal-Ippjanar, liema applikazzjoni kienet fi stadju ta' appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Is-Sur Ellul spjega li r-rikorrenti kienet diġà ppreżentat talba oħra għal* encroachment *sabiex l-istess sit jitħalla vojt minn kwalunkwe struttura, liema applikazzjoni ġiet rifjutata. Kompla jgħid illi s-sit in kwisjtoni jiġi quddiem ir-residenza tar-rikorrenti u wkoll quddiem terzi.*
>
> *Fuq mistoqsija tad-difensur tar-rikorrenti, is-Sur Ellul wieġeb li d-deċiżjoni appellata ttieħdet minn Kumitat presjedut mill-Kap Eżekuttiv u li eventwalment huwa l-istess Kap Eżekuttiv waħdu li jieħu deċiżjoni. Kompla jgħid illi l-istess deċiżjoni ttieħdet abbażi ta' kunsiderazzjonijiet tal-*OCA Policy. *Mistoqsi jekk hemmx xi* policy *li tiddetta li jekk l-Awtorità tkun tat il-kunsens tagħha biex persuna tipproċedi b'applikazzjoni ta' żvilupp, l-Awtorità ma tkunx tista' terġa' tagħti kunsens simili lil terza persuna, ix-*

*xhud wieġeb li ma hemmx, però l-Awtorità ma tagħtix aktar minn kunsens wieħed fuq l-istess sit. Mistoqsi jekk la darba jingħata sit b'*encroachment *u wara sena japplika terz fuq l-istess sit, l-Awtorità tikkunsidrax li tagħti l-istess sit* b'encroachment *lil terz, ix-xhud wieġeb li l-*encroachment *jibqa' jiġi mġedded favur l-ewwel persuna li jkun ġie konċess lilha, però f'każ li persuna tkun ingħatat* encroachment *quddiem proprjetà ta' terzi, l-Awtorità titlob il-kunsens tat-terz u jimxu skont il-każ.*

Illi permezz ta' Nota ppreżentata fit-3 ta' Ottubru, 2024, l-Awtorità intimata ppreżentat Minuta tal-Bord tal-Gvernaturi datata 2 ta' Marzu, 2021 li taqra hekk:

> Il-Kap Eżekuttiv spjega kif fil-passat kien hemm delega indirizzata lilu sabiex tagħtih il-poter iwettaq funzjonijiet skont kif miftiehem. Huwa spjega kif fid-delega komunikata f'Awwissu tal-2019, il-Bord ġie msemmi li għandu dawn il-funzjonijiet: tfassil tal-politika tal-Awtorità; l-approvazzjoni tal-esproprju; l-approvazzjoni tal-permuti, u l-approvazzjoni ta' trasferimenti ta' valur ikbar minn ħames mitt elf Euro (€500,000) filwaqt li l-bqija tal-funzjonijiet jiġu delegati lill-Kap Eżekuttiv. Il-membri tal-Bord innotaw illi ma' din il-lista jrid jiżdied il-fidi ta' ċnus minħabba provvedimenti fil-liġi. Il-Bord ħa nota ta' din id-delega u ddiskuta l-importanza li l-Bord għandu jkun responsabbli mill-politika u mill-proċeduri stabbiliti. Huwa iddiskuta wkoll l-importanza li jkun hemm uffiċċju tal-Awdituri b'saħħtu u li tkun studjata l-possibilità li jkun hemm Kumitat tal-Verifika. Il-Bord saqsa li jkollhom kopja tad-delegi passati. (*fn. 1: a fol. 82)*

Man-Nota imsemmija iktar 'il fuq ġiet ukoll esebita ittra datata 4 ta' Lulju, 2018 mibgħuta mill-Onor. Chris Agius, dak iż-żmien Segretarju Parlamentari responsabbli mill-Awtorità intimata, lill-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi li permezz tagħha, ai termini tal-artikolu 8 (1) tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità ġie delegat bis-segwenti setgħat, u ċioe:

i. *Rikonoxximenti;*
ii. *Skemi li jolqtu garaxxijiet*
iii. *Kirjiet (renovi u estensjonijiet)*
iv. Repayment agreements
v. *Talbiet għal* diritto di seguito
vi. *Kanċellament ta' ipoteki (fn. 2: dokument B1 a fol. 104)*

Sussegwentement għal din id-delega, l-Onor. Chris Agius reġa' kiteb lill-Bord tal-Gvernaturi fid-9 t'Awwissu, 2019 fejn ta direzzjoni sabiex il-Bord jiffoka ħidmietu fuq:

i. *It-tfassil tal-politika (policies) tal-Awtorità;*
ii. *L-approvazzjoni tal-esproprji u l-proċess relatat;*

iii. L-approvazzjoni tal-permuti u l-proċess relatat;
iv. L-approvazzjoni ta' trasferimenti fejn il-valur jeċċedi l-€500,000.

Fl-istess ittra l-Bord ġie infurmat illi l-Kap Eżekuttiv kellu delegati lilu l-aspetti l-oħra kollha. (fn. 3: dokument a fol. 112)

***Fiona Sayan**, Senior Manager, mal-Awtorità intimata, xehdet illi bħala Kumitat jiltaqgħu mal-Kap Eżekuttiv darba fil-ġimgħa sabiex jiddiskutu l-applikazzjonijiet. Wara tali diskussjoni, il-Kap Eżekuttiv jikteb id-deċiżjoni personalment. Spjegat ukoll illi f'dawn il-laqgħat ma jinżammux minuti ta' x'ikun ġie diskuss però fir-rigward tal-każ in kwistjoni spjegat li kien ġie diskuss li s-sit jinsab quddiem terzi u li l-Awtorità kienet diġà tat il-kunsens tagħha lil terzi.*

***Il-Perit Tara Cassar** xehdet illi hija kienet il-Perit li ssottomettiet it-talba għall-* encroachment *in kwistjoni għan-nom tar-rikorrenti. Hija enfasizzat li din it-talba ma kinitx waħda relatata ma'* catering *iżda kienet tikkonċerna* mobility solutions, *b'apparat li seta' jiġi mneħħi u rranġat b'mod differenti.*

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ressqet quddiem dan it-Tribunal ħames aggravji,u ċioe:

1. *Illi d-deċiżjoni appellata ttieħdet abbażi ta'* policy *li mhix applikabbli għall-każ u wkoll li ttieħdet abbażi ta' kunsiderazzonijiet irrilevanti u mhux xierqa;*
2. *Illi l-Awtorità intimata waslet għad-deċiżjoni tagħha abbażi ta' raġunijiet predeterminati u wriet atteġġjament diskriminatorju kontriha a favur terza persuna;*
3. *Illi l-Awtorità intimata żbaljat meta kkunsidrat li r-rikorrenti applikat għal kunsens ta' permess ta' żvilupp u mhux għal talba ta'* encroachment;
4. *Id-deċiżjoni appelllata hija ultra vires għax ma ttiħditx mill-organu kompetenti fi ħdan l-Awtorità intimata;*
5. *Illi l-Awtorità intimata qed tonqos mill-obbligi tagħha li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod u waslet għad-deċiżjoni tagħha abbażi ta' kunsiderazzjonijiet irrilevanti u mhux xierqa.*

It-Tribunal jibda billi jirrileva illi ai termini *tal-artikolu 31(g)(H) tal-Kap. 573:*

(i) L-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 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 ġa ħallset żejda lill-awtorità kompetenti minħabba li ma tkunx okkupat l-art għaż-żmien kollu speċifikat fl-encroachment.

*Illi mill-provi mismugħa, jirriżulta illi r-rikorrenti trid konċessjoni tas-sit in kwistjoni b'*encroachment *biex dan ikun jista' jservi bħala* an outdoor area for recreational use with seating, a sensory garden and bike rack to promote green mobility and modal shift.

*Illi fir-risposta tagħha, l-Awtorità intimata tiddefendi l-fatt li ħadet id-deċiżjoni tagħha b'referenza għall-*Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces *(iktar 'il quddiem* "OCA Policy"*) peress li din il-*Policy*, fil-parti introduttiva tagħha tagħmel referenza ġenerali għall-bankini u kif dawn għandhom jitħallew liberi għall-passaġġ tan-nies. Illi dan it-Tribunal ma jaqbilx ma' din il-linja ta' ħsieb. Huwa bil-wisq ċar illi l-*OCA Policy *ġiet formulata sabiex tirregola l-attività kummerċjali fuq art pubblika, inkluż bankini. L-*OCA Policy *hija strument li jagħti gwida ċara x'inhu u x'mhux permissibbli li jsir fuq art pubblika. Illi jekk wieħed jaqra l-introduzzjoni kollha tal-istess* Policy*, u mhux biss dak ċitat mill-Awtorità intimata fir-risposta tagħha, huwa bil-wisq ċar illi l-istess* Policy *ġiet formulata biex tirregola s-settur kummerċjali u mhux materji oħra.*

*Illi huwa mill-iktar ċar illi l-iskop li għalih trid is-sit ir-rikorrenti m'għandu x'jaqsam xejn ma' xi negozju tal-*catering*. Kwindi t-talba tar-rikorrenti ċertament ma kellhiex tiġi evalwata mill-ottika* OCA Policy*. Sfortunatament però jirriżulta li huwa proprju dan li sar meta kienet qed tiġi kkunsidrata din l-applikazzjoni. Dan huwa ċar mill-kontenut tad-deċiżjoni appellata kif komunikata lir-rikorrenti, u preċiżament fejn ġiet ikkwotata l-*Policy P18 *li titkellem dwar meta talba għal* encroachment *tkun quddiem proprjetà ta' terzi. Filwaqt li huwa minnu li dak propost mir-rikorrenti huwa quddiem proprjetà ta' terzi, il-proposta tagħha ma tirrigwardax materji milquta mill-*OCA Policy, *u kwindi l-*Policy P18 *ma tapplikax għat-talba tagħha. Kwindi minn dan l-aspett parti mid-deċiżjoni appellata hija waħda difettuża u għalhekk ir-rikorrenti għandha raġun tgħid li ġiet applikata* Policy *li ma tiċċentra xejn ma' dak li kienet qed titlob.*

Illi permezz ta' parti mill-ewwel aggravju, tat-tieni u tal-ħames aggaravju, ir-rikorrenti tisħaq illi l-Awtorità intimata wriet atteġġjament diskriminatorju fil-konfront tagħha u dan peress li d-deċiżjoni appellata tagħmel referenza għal applikazzjoni ta' terz li ġiet sottomessa preċedentement u li kienet għadha pendenti proċeduri ta' appell. Iżżid tgħid li d-deċiżjoni ttieħdet abbażi ta' konsiderazzjonijiet mhux xierqa u irrilevanti.

Illi dan it-Tribunal josserva illi kif diġà esprima ruħhu numru ta' drabi oħra, ladarba l-Awtorità intimata tkun tat il-kunsens tagħha lil applikant sabiex jipproċedi b'applikazzjoni ta' żvilupp, allura, sakemm ma jkunx hemm fatti serji li jiġu rilevati wara li tkun tat il-kunsens tagħha, hija għandha tagħti permess ta' encroachment *lil dak il-persuna li jkun talabha l-kunsens tagħha oriġinarjament. Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-Awtorità intimata kienet intalbet il-kunsens minn terz permezz ta' applikazzjoni datata 9 ta' Ġunju, 2022, liema kunsens kien ingħata fit-13 ta' Ottubru, 2022. L-istess terz ipproċeda mal-Awtorità tal-Ippjanar għal permess ta' żvilupp (PA/06706/22), liema applikazzjoni għadha pendenti wara li r-rikorrenti appellat mid-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar fejn ikkonċediet il-permess lit-terz. (fn. 4: ara case* officer report *a fol. 61)*

Illi kif dan it-Tribunal saħaq numru ta' drabi oħra, huwa m'għandux kompetenza jissindika kwistjonijiet ta' diskriminazzjoni, liema kompetenza hija esklussiva għall-qrati ordinarji, però iqis li huwa loġiku li jekk awtorità tkun ikkommettiet ruħha ma' terz dwar encroachment *ta' sit ma tistax leġġerment tagħti l-istess sit b'*encroachment *lil ħaddieħor. Għalhekk il-kunsiderazzjoni li l-Awtorità għamlet fid-deċiżjoni tagħha dwar il-kunsens li kienet diġà tat lil terz biex jipproċedi mal-Awtorità tal-Ippjanar ma tistax titqies li hija b'xi mod mhux flokha, li saret b'xi mod abbużiv fil-konfront tar-rikorrenti jew li l-Awtorità ħadet in konsiderazzjoni fatti irrilevanti.*

*Illi fit-trattazzjoni orali, id-difensur tar-rikorrenti argumentat illi l-*clearance *li kien ingħata lit-terz fl-2022, illum il-ġurnata skada u kwindi s-sit mhux kommess. Illi min dak li seta' jirraviża t-Tribunal mid-deċiżjoni li permezz tagħha l-Awtorità intimata tat il-kunsens tagħha lit-terz, l-uniku żewġ termini imposti fuq it-terz huma s-segwenti: (fn. 5: dokument a fol. 72):*

> This consent letter is valid for six (6) weeks from the above date, during which the applicant is expected to submit a development permission application with the Planning Authority and twenty-six (26) weeks from the above date for the validation period of the same application.

*Mill-*PA Case Details *esebiti a fol. 73 jirriżulta illi l-applikazzjoni għal permess ta' żvilupp kienet ġiet ippreżentata fid-9 ta' Ġunju, 2022, filwaqt li l-*validation date *kienet*

dik tat-2 ta' Novembru, 2022. Kwindi, fil-fehma tat-Tribunal, iż-żewġ termini ġew rispettati u għalhekk iqis li l-argument imressaq mir-rikorrenti ma jsib l-ebda konfort fil-provi mressqa.

Illi permezz tat-tielet aggravju, ir-rikorrenti tisħaq illi l-Awtorità intimata kienet żbaljata meta kkunsidrat l-applikazzjoni tagħha bħala waħda għall-kunsens ta' permess ta' żvilupp u mhux talba għal encroachment. *Illi minn ħarsa ta' dak propost mill-istess rikorrenti jirriżulta illi dak li trid tagħmel fuq is-sit in kwistjoni jammonta għal żvilupp u kwindi ma hux każ li l-Awtorità intimata taqbad u tagħti permess ta'* encroachment *mill-ewwel. Biex jiġi attwat dak li r-rikorrenti kellha ħsieb li tagħmel, riedet neċessarjament tipproċedi b'applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar. Kwindi, apparti li hija ssottomettiet proprju l-applikazzjoni GLA 12 intitolata* 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, *għamlet tajjeb l-Awtorità intimata li kkunsidrata bħala tali.*

Illi permezz tar-raba' aggravju, ir-rikorrenti tisħaq illi l-Kap Eżekuttiv ma kellu l-ebda setgħa li jiddeċiedi t-talba tagħha, iżda kien il-Bord tal-Gvernaturi li hu mogħni bl-istess setgħa. Fit-trattazzjoni orali, id-difensur tar-rikorrenti tisħaq illi ma nġabet ebda prova da parti tal-Awtorità intimata illi l-Kap Eżekuttiv ġie delegat biex jiddeċiedi talbiet għal permessi ta' encroachments.

Illi ai termini *tal-artikolu 8(1) tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta,* "... ix-xogħol imwettaq mill-Awtorità għandu jkun ir-responsabbilità tal-Bord iżda ħlief kif hawn aktar qabel imsemmi, it-tmexxija eżekuttiva tal-Awtorità, l-amministrazzjoni tagħha u l-organizzazzjoni u l-kontroll amministrattiv tad-Direttorati, Unitajiet, Diviżjonijiet u Sezzjonijiet u tal-uffiċjali u l-impjegati, għandha tkun ir-responsabbilità tal-Uffiċjal Kap Eżekuttiv, **li jkollu wkoll dawk is-setgħat kollha li minn żmien għal żmien jiġu delegati lilu mill-Ministru**." *(fn. 6: Enfasi tat-Tribunal)*

Illi l-Awtorità intimata ressqet prova, permezz ta' ittra tad-9 ta' Awwissu, 2019 mibgħuta mis-Segretarju Parlamentari l-Onor. Chris Agius, responsabbli mill-Awtorità fiż-żmien li nkitbet l-istess ittra, lill-Bord tal-Gvernaturi, illi proprju ddelega s-setgħa li jiġu deċiżi talbiet bħal dik odjerna lill-Kap Eżekuttiv. Minn din l-istess ittra jirriżulta illi l-Bord kellu jiffoka fuq erba' oqsma prinċipali tal-Awtorità, u ċioe:

- *It-tfassil tal-politika tal-Awtorità;*
- *L-approvazzjoni tal-esproprji u l-proċess tagħhom;*
- *L-approvazzjoni tal-permuti u l-proċess tagħhom;*
- *L-approvazzjoni ta' trasferimenti in eċċess ta' €500,000.*

Illi t-talba odjerna ċertament ma tidħolx fil-parametri tal-oqsma msemmija hawn fuq. Kwindi s-setgħa li jieħu deċiżjoni dwar it-talba tar-rikorrenti kienet taqa' fil-kompetenza tal-Kap Eżekuttiv skont kif delegati lilu mis-Segretarju Parlamentari.

Illi għalhekk filwaqt li r-rikorrenti għandha raġun fir-rigward tal-ewwel aggravju tagħha, it-Tribunal huwa tal-fehma illi m'għandhiex raġun fuq l-aggravji rimanenti."

L-Appell

9. Ir-rikorrenti ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fil-31 ta' Jannar, 2025, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

"... jogħġobha tilqa' l-appell tagħha, tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tat-Tribunal unikament fejn ġew miċħudin l-aggravji tagħha, u fejn ġew milqugħin l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità appellata, kif ukoll tirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità appellata u tordna li l-ispejjeż fiż-żewġ istanzi jitħallsu mill-Awtorità appellata, u dana skont kull provvediment li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq li timponi."

10. Ir-rikorrenti bbażat ir-rikors tal-appell tagħha fuq tliet aggravji (i) li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija kontradittorja, inkorretta u msejsa fuq konsiderazzjonijiet irrilevanti, għaliex ladarba t-Tribunal iddeċieda li l-*Outside Catering Area Policy* mhijiex applikabbli għall-każ in eżami, ir-rikorrenti ssostni li d-deċiżjoni tal-intimata kellha tiġi revokata in toto għaliex din kienet għal kollox ibbażata fuq l-*OCA Policy*; (ii) id-deċiżjoni tat-Tribunal mhijiex in linea ma' dak li jipprovdi l-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, li jesiġi li r-riżorsi tal-art ikunu ottimizzati għal żvilupp soċjali; (iii) il-kundanna tar-rikorrenti għall-ħlas ta' tliet kwarti tal-ispejjeż hija kontradittorja u irraġonevoli.

11. L-intimata wieġbet li l-appell tar-rikorrenti kellu jkun limitat għal appell mis-sentenza tat-Tribunal *ai termini* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u skont l-Att dwar il-Ġustizzja Amministrattiva. Qalet li quddiem it-

Tribunal, ir-rikorrenti allegat li hija ġiet diskriminata, u t-Tribunal m'għandux il-kompetenza biex jiddeċiedi dwar allegazzjonijiet ta' diskriminazzjoni. Qalet ukoll li t-Tribunal lanqas m'għandu kompetenza jisma' u jiddeċiedi dwar kwistjonijiet bejn il-ġirien, liema kwistjonijiet jissemmew mir-rikorrenti fir-rikors tal-appell imressaq minnha quddiem din il-Qorti.

L-appell inċidentali tal-intimata

12. L-intimata ressqet appell inċidentali għaliex fil-fehma tagħha l-*OCA Policy* għandha tapplika għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, u żiedet tgħid li fi kwalunkwe każ hija aġixxiet bħala *bonus paterfamilias* meta ċaħdet it-talba tar-rikorrenti sabiex tingħata permess ta' *encroachment* fuq l-art.

13. Ir-rikorrenti wieġbet għall-appell inċidentali tal-appellata billi qalet li l-applikazzjoni tagħha mhijiex marbuta mal-użu tal-art għal skop ta' *catering.* Qalet ukoll li d-daqs tal-art qatt ma ġie ċċitat mill-intimata bħala raġuni għaċ-ċaħda tat-talba tagħha, u l-intimata ma tistax f'dan l-istadju iżżid ir-raġunijiet għar-rifjut.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-Ewwel Aggravju: *[Ladarba t-Tribunal iddeċieda li l-*OCA Policy *m'għandhiex tapplika, id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet kellha tiġi revokata in toto]*

14. Ir-rikorrenti spjegat li l-art mertu tal-applikazzjoni tagħha hija art pubblika konsistenti f'bankina u parti mill-karreġġjata tat-triq, u parti mill-art tinsab okkupata minn struttura li tintuża bħala ristorant/bar/diskoteka/kiosk fejn

tindaqq mużika amplifikata sa tard bil-lejl, u ilha snin tikkawża fastidju u inkonvenjent lill-ġirien. Qalet li l-istess struttura nbniet mingħajr permess għaxar snin ilu, u ilha hemm illegalment għal dan iż-żmien kollu. Qalet li kien biss meta saru rapporti fil-media dwar dan, li l-operatur tal-istabbiliment ippreżenta applikazzjoni mal-intimata sabiex jingħata *clearance* sabiex iressaq applikazzjoni għall-iżvilupp quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Qalet li l-*clearance* tal-Awtorità tal-Artijiet ingħata, u t-terz applika għal permess ta' żvilupp mal-Awtorità tal-Ippjanar, liema permess ġie appellat quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, u għadu pendenti. Kompliet tgħid li fit-2 ta' Lulju, 2024 l-intimata bagħtitilha ittra fejn ċaħdet it-talbiet tagħha. Ir-rikorrenti spjegat li hija ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni, u ressqet appell minnha quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva, fejn ressqet numru ta' aggravji, fosthom li l-*OCA Policy* ma tapplikax għall-każ in eżami; li l-intimata waslet għad-deċiżjoni tagħha abbażi ta' konsiderazzjonijiet irrilevanti u predeterminati; li l-Awtorità intimata żbaljat meta kkunsidrat l-applikazzjoni bħala applikazzjoni għal permess għall-iżvilupp u mhux bħala talba għal *encroachment;* li r-rifjut tal-intimata huwa *ultra vires* għaliex ma tteħidx minn organu kompetenti fi ħdan l-Awtorità tal-Artijiet; u l-intimata qiegħda tonqos mill-obbligi tagħha li tamministra l-proprjetà pubblika bl-aħjar mod.

15. L-intimata wieġbet billi qalet li l-mertu ta' dawn il-proċeduri mhux it-terz u l-*clearance* quddiem il-proprjetà tat-terz, iżda d-deċiżjoni tat-Tribunal. Qalet li hija fl-ebda punt ma qalet li tqis l-applikazzjonijiet li jkollha quddiemha *on a first come, first served basis,* u dan kien ikkonfermat minn Kieron Ellul fix-xhieda tiegħu. Kompliet tgħid li l-proċess imħaddem minnha ma jfissirx li min japplika l-ewwel għandu dritt sagrosant li jingħata l-*encroachment,* kif tallega r-

rikorrenti. Qalet li fil-każ odjern hemm żewġ proċessi għaddejjin fl-istess ħin, dak quddiem l-intimata, u l-proċess quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. L-intimata saħqet li filwaqt li l-Awtorità tal-Ippjanar hija l-entità li tirregola l-iżvilupp li jista' jsir fuq l-, hija għandha l-funzjoni li tamministra l-proprjetà pubblika bl-aħjar mod. Qalet li r-restrizzjonijiet imposti minnha huma restrizzjonijiet kuntrattwali li hija għandha jedd timponi fuq min ser jużufruwixxi mill-art, filwaqt li r-restrizzjonijiet imposti mill-Awtorità tal-Ippjanar huma relatati biss mal-aspett tal-ippjanar, li jaqgħu taħt pjan regolatur li jinbidel minn żmien għal żmien. Qalet li bħala sid tal-art, hija ma tistax tiġi mċaħħda mid-dritt li tikkontrolla l-mod kif għandu jsir l-aħjar użu tal-art, irrispettivament minn x'jgħidu l-*policies* tal-ippjanar.

16. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha, ir-rikorrenti spjegat li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija kontradittorja, inkorretta u msejsa fuq konsiderazzjonijiet irrilevanti għaliex ladarba t-Tribunal iddeċieda li l-*Outside Catering Area Policy* mhijiex applikabbli għall-każ in eżami, id-deċiżjoni tal-intimata kellha tiġi revokata in toto, għaliex din kienet kompletament ibbażata fuq l-*OCA Policy*. Ir-rikorrenti qalet li ladarba t-Tribunal qabel magħha li l-*OCA Policy* ma tapplikax għall-każ in eżami, dan kellu jfisser li ma kienx hemm mod kif id-deċiżjoni tal-intimata setgħet tiġi ġustifikata jew salvata. Qalet li b'mod kontradittorju, it-Tribunal iddeċieda li minkejja li l-*OCA Policy* ma tapplikax għall-każ odjern, l-intimata xorta waħda kellha raġun meta rrifjutat l-applikazzjoni tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti qalet li hija l-*OCA Policy* li titlob li jkun hemm il-kunsens ta' terzi għall-għoti ta' *encroachment* fuq art li tinsab immedjatament quddiem proprjetà tagħhom, u ladarba t-Tribunal iddeċieda li l-*OCA Policy* ma kellhiex tiġi applikata fil-każ odjern, it-Tribunal ikkontradixxa lilu nnifsu meta qal li l-intimata

kienet ġustifikata li tiċħad it-talba għal *encroachment* ladarba t-terzi ma kinux taw il-kunsens tagħhom. Ir-rikorrenti saħqet li ladarba t-Tribunal iddeċieda li l-*OCA policy* mhijiex applikabbli, ir-raġunijiet kollha għar-rifjut fid-deċiżjoni tal-intimata għandhom jiġu revokati, għaliex dawn huma kollha bbażati fuq l-*OCA policy* u fuq l-ebda liġi oħra. Qalet li l-fatt li l-intimata bbażata ruħha biss fuq l-*OCA Policy,* kien kkonfermat mix-xhieda ta' Kieron Ellul.

17. Ir-rikorrenti qalet li b'żieda ma' dan, u kuntrarjament għal dak li ddeċieda t-Tribunal, m'hemm l-ebda liġi jew *policy* oħra li tgħid li konċessjoni ta' *encroachment* għandha tingħata biss lil min applika l-ewwel, u li tkompli tiġi mġedda u titgawda in perpetwità mill-ewwel konċessjonarju, anki meta jkun hemm talbiet sussegwenti. Ir-rikorrenti spjegat li fil-każ odjern hemm terz li ngħata *clearance* u mhux *encroachment,* u l-fatt li dan it-terz ingħata l-*clearance* preċedentement, ma jfissirx li t-talbiet ta' individwi oħrajn m'għandhomx jiġu kkunsidrati. Qalet li l-intimata għandha l-obbligu li tassigura li jkun hemm amministrazzjoni ekwa u ġusta tal-art pubblika, u għalhekk l-intimata hija mistennija li f'kull ħin tagħti opportunitajiet indaqs lid-diversi interessi. Qalet li għalhekk l-intimata m'għandhiex tiddetermina jekk tilqax it-talba ta' individwu wieħed biss ad esklużjoni ta' kull applikant ieħor, u argumentat li bid-deċiżjoni tagħha l-intimata qiegħda toħloq tellieqa bejn min ser jirnexxielu jikseb il-konċessjoni l-ewwel, minflok toħloq bilanċ ġust u ekwu bejn id-diversi interessi tal-partijiet li wrew interess li jakkwistaw konċessjoni fuq l-art. Ir-rikorrenti saħqet ukoll li fil-każ odjern, terz okkupa l-art abbużivament għal għaxar snin sħaħ. Ir-rikorrenti qalet li minkejja li t-terz kien qiegħed juża l-art b'mod li joħloq inkonvenjent, ħmieġ u storbju għall-ġirien, u t-teħid ta' spazji għall-parkeġġ, l-intimata qiegħda tinsisti li tiggarantilu monopolju fuq art pubblika, u t-Tribunal

qiegħed jiġġustifika din id-deċiżjoni mingħajr konsiderazzjoni xierqa u abbażi ta' *policy* li huwa stess qal li mhijiex applikabbli.

18. L-intimata qalet li d-deċiżjoni tagħha hija maqsuma f'żewġ partijiet, il-parti li tgħid li l-art in kwistjoni tinsab quddiem proprjetà ta' terzi, fejn ir-rikorrenti tgħid li diġà hemm kunsens sabiex tiġi sottomessa *planning application* għal *outdoor catering area,* liema applikazzjoni għadha pendenti sabiex tingħata riżoluzzjoni, u li jekk jingħata l-permess għall-ippjanar, il-konċessjoni għandha tingħata lis-sidien tal-istabbiliment tal-*catering* skont l-*OCA Policy*. Qalet li kien għalhekk li minkejja li t-Tribunal iddeċieda li l-*OCA Policy* ma kinitx il-*policy* applikabbli f'dan il-każ, xorta waħda l-intimata kienet raġonevoli meta ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrenti, u dan għaliex hija diġà kienet ħadet deċiżjoni dwar l-istess biċċa art, minkejja li l-applikazzjoni għall-ħruġ ta' dak il-permess għadha pendenti quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. L-intimata qalet li kien għalhekk li t-Tribunal qies li ladarba hija tkun tat il-kunsens tagħha lill-applikant sabiex jipproċedi b'applikazzjoni ta' żvilupp, sakemm ma jkunx hemm fatti serji li jiġu rivelati wara li hija tkun tat il-kunsens tagħha, il-permess ta' *encroachment* għandu jingħata lill-persuna li tkun talbet il-permess l-ewwel, u li kieku hija kellha tagħti l-kunsens tagħha għall-applikazzjoni tar-rikorrenti, kienet ser tinħoloq sitwazzjoni anomala u konfliġġenti. L-intimata qalet li t-Tribunal fl-ebda waqt ma qal li hija kienet ġustifikata li tiċħad it-talba għall-*encroachment* għaliex it-terzi ma kinux taw il-kunsens tagħhom. Qalet ukoll li fejn it-Tribunal jgħid li tapplika l-*OCA Policy*, dan jgħid hekk għaliex din il-*policy* tapplika għall-applikazzjoni tat-terz.

19. Qabel tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar id-diversi aggravji u punti sollevati mir-rikorrenti, il-Qorti tqis li fl-ewwel lok għandha tistrada l-vertenza bejn il-partijiet. Ir-rikorrenti talbet li tingħata art b'*encroachment,* li huwa titolu prekarju ferm li jiġi konċess mill-Awtorità tal-Artijiet sabiex individwu jkun jista' jokkupa art pubblika għal żmien temporanju b'rabta ma' użu determinat. F'dan il-każ ir-rikorrenti spjegat li għandha proġett li tixtieq tagħmel fuq l-art, li jinkludi faċilitajiet ta' mobilità mtejba u li jħarsu l-ambjent. It-talba tagħha ġiet miċħuda mill-intimata wara li din spjegat li diġà tat permess lit-terz li għandu lukanda faċċata tal-art sabiex iressaq applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. L-applikazzjoni li t-terz ressaq quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar għadha pendenti, u għadha mhix deċiża b'mod definit. It-Tribunal iddeċieda li t-talba tar-rikorrenti ma kellhiex tiġi evalwata mil-lat tal-*OCA Policy P 18*, li hija *policy* maħsuba biex tirregola l-aspett kummerċjali ta' siti mogħtija b'titolu ta' *encroachment,* li normalment ikunu artijiet quddiem ristoranti u stabbilimenti tal-ikel, li jintalbu mill-operaturi tal-istess stabbilimenti sabiex fuqhom jitpoġġew imwejjed u siġġijiet li jservu bħala estensjoni tal-istabbiliment. L-attività li r-rikorrenti qiegħda tipproponi li tmexxi fuq l-art li fuqha qiegħda titlob li tingħata *encroachment,* m'għandha x'taqsam xejn mal-*catering,* u għalhekk it-Tribunal kien korrett meta ddeċieda li t-talba tar-rikorrenti ma kellhiex tiġi evalwata *ai termini* tal-imsemmija *policy.* Iżda l-intimata spjegat li hemm ukoll terz li applika taħt l-imsemmija *policy,* u dan sabiex ikun jista' jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu mal-Awtorità tal-Ippjanar rigward struttura li huwa għandu fuq l-art. L-intimata diġà tat il-kunsens tagħha lil dan it-terz sabiex ikun jista' jersaq quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar bit-talbiet tiegħu, u kien għalhekk li l-intimata infurmat lir-rikorrenti li jekk l-Awtorità tal-

Ippjanar ser toħroġ il-permess relattiv mitlub, hija ser tkun qiegħda tikkonċedi l-art b'titolu ta' *encroachment* lill-operatur tal-istabbiliment tal-*catering,* u dan skont dak li tipprovdi l-*OCA Policy*. It-Tribunal iddeċieda li l-*OCA policy* ma tapplikax għall-applikazzjoni tar-rikorrenti, u għalhekk din ma kienet teħtieġ l-ebda *no objection* jew approvazzjoni ta' terzi sabiex tressaq it-talba tagħha quddiem l-Awtorità tal-Artijiet. Iżda t-Tribunal qies ukoll li l-intimata kellha talba mill-operatur ta' *catering establishment* sabiex dan ikun jista' jingħata titolu fuq l-imsemmija art pubblika sabiex ikabbar in-negozju tiegħu, u hija dik it-talba tat-terz li taqa' taħt l-*OCA Policy.*

20. Il-Qorti ma tara li hemm l-ebda problema u l-ebda kontradizzjoni fid-deċiżjoni tat-Tribunal, għaliex filwaqt li dan qiegħed jirrikonoxxi li t-talba tar-rikorrenti ma taqax u ma kellhiex tiġi evalwata taħt l-*OCA Policy*, fl-istess waqt qiegħed jirrikonoxxi wkoll li hemm terz li qiegħed jipprova jirregolarizza s-sitwazzjoni tiegħu billi ressaq talba li tinkwadra ruħha taħt l-*OCA Policy*. Il-Qorti tqis li t-Tribunal kien korrett fil-mod kif interpreta l-fatti tal-każ odjern, u filwaqt li huwa minnu li t-talba tar-rikorrenti ma kellhiex tiġi evalwata taħt l-*OCA Policy*, fl-istess waqt l-Awtorità tal-Artijiet kienet korretta wkoll meta ċċitat it-talba li saritilha mit-terz li qiegħed jipprova jirregolarizza s-sitwazzjoni tiegħu taħt l-imsemmija *policy*. Il-Qorti għalhekk tqis li l-ewwel aggravju tar-rikorrenti mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[L-użu soċjali tal-art]*

21. Ir-rikorrenti qalet li d-deċiżjoni tat-Tribunal mhijiex in linea mal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, li jesiġi li r-riżorsi tal-art għandhom jiġu ottimizzati għall-

iżvilupp soċjali. Qalet li wieħed mill-aggravji tagħha kien jgħid li l-intimata naqset milli tamministra l-proprjetà pubblika bl-aħjar mod, u li din waslet għad-deċiżjoni tagħha abbażi ta' konsiderazzjonijiet irrilevanti u mhux xierqa, u diskriminatorji. Qalet li t-Tribunal ma kkunsidrax dan l-aggravju b'mod xieraq, u in linea ma' dak li jgħid l-artikolu 3 tal-Kap. 563. Qalet li l-intimata lanqas biss wettqet eżerċizzju fejn evalwat l-aspetti rilevanti tat-talba tagħha għal konċessjoni, sabiex fuq l-art isiru *bicycle rack* li tippromwovi l-mobbilità sostenibbli, u ġnien modulari magħmul minn komponenti li jistgħu jitpoġġew f'konfigurazzjonijiet differenti, li għandu benefiċċji ekoloġiċi, estetiċi u pedonali. Ir-rikorrenti qalet li dan huwa użu soċjali tal-art, jiġifieri użu li jtejjeb il-mikromobilità, l-estetika u l-aspett ekoloġiku, u l-użu propost minnha huwa wieħed sostenibbli u ekonomikament vantaġġuż għall-intimata, għaliex hija tinsab disposta li tħallas it-tariffa li tiġi stabbilita mill-Awtorità tal-Artijiet jekk din l-art tiġi konċessa lilha.

22. L-intimata laqgħet għal dan billi qalet li hija ma naqsitx mid-dmir tagħha li tamministra l-art bl-aktar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta, u dan fid-dawl tal-fatt li hija kienet tat il-kunsens tagħha fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri bosta snin qabel. Qalet li t-talba tar-rikorrenti ma kinitx sabiex isir l-aħjar użu tal-art pubblika, u dan meta tqis li dak li qiegħda titlob ir-rikorrenti huwa li fi spazju bħal dan, tpoġġi tliet imwejjed u *bike rack.* Kompliet tgħid li t-Tribunal fl-ebda waqt ma qal li kien qiegħed jimxi mal-kunċett ta' *first come, first served.* Qalet ukoll li l-mod kif tressqu r-rikorsi tar-rikorrenti, jindika li dan kollu huwa mmotivat mill-kwistjoni li hija għandha mat-terz, u żiedet tgħid li l-proposta tar-rikorrenti ma tridx tkun vantaġġuża għall-

intimata biss, iżda wkoll għall-Istat in ġenerali, għaliex l-intimata għandha l-obbligu li tamministra l-art pubblika bħala *bonus paterfamilias.*

23. L-intimata saħqet li l-istruttura li tilmenta dwarha r-rikorrenti, tinsab quddiem il-proprjetà tat-terz sid tal-lukanda, u għalhekk l-applikazzjoni ta' dak it-terz taqa' taħt l-*OCA Policy*, iżda għaliha t-terz ma kellu bżonn l-ebda *no objection* ta' terzi, għaliex l-applikazzjoni saret għal art li tinsab quddiem il-proprjetà tiegħu stess. L-intimata qalet li meta hija tat il-kunsens tagħha sabiex it-terz seta' japplika mal-Awtorità tal-Ippjanar, hija kienet ekwa, ġusta u legali, u fuq kollox l-applikazzjoni tat-terz għadha pendenti quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Żiedet tgħid li meta hija rrifjutat l-applikazzjoni tar-rikorrenti, hija għamlet dan minħabba fatturi oħra, u mhux biss abbażi tal-fatt li kien hemm l-applikazzjoni tat-terz. Qalet ukoll li r-rikorrenti kienet żbaljata meta assumiet proċess li fil-verità mhux minnu dwar it-terz, u dan għaliex l-applikazzjoni li għamel it-terz għal *outside catering area* kienet ilha s-snin li ġiet approvata. L-intimata spjegat li hija ma setgħetx tilqa' l-applikazzjoni tar-rikorrenti meta din kienet qiegħda tipproponi proġett fuq art quddiem proprjetà ta' terz li t-talba tiegħu għal *clearance* ġiet milqugħa, u fil-preżent l-applikazzjoni tiegħu għal żvilupp tinsab għaddejja minn proċess separat u indipendenti. Qalet ukoll li kieku hija aċċettat l-applikazzjoni tar-rikorrenti, kienet ser toħloq kunflitt.

24. Il-Qorti tqis li filwaqt li huwa minnu li l-intimata għandha tippromwovi valuri u interessi bħal dawk soċjali u ambjentali, huwa minnu wkoll li m'hemm l-ebda kejl li jiddefinixxi x'inhu l-aħjar użu li jista' jsir minn art pubblika, jew kif l-intimata tista' tħares l-art bħala *bonus paterfamilias.* L-intimata tinsab rinfaċċjata b'talba ta' residenta fi triq f'Tas-Sliema li toqgħod proprju fil-

viċinanzi tal-art li fuqha qiegħda titlob *encroachment,* sabiex fuq l-art tagħmel proġett li għandu l-għan li jtejjeb l-estetika tal-inħawi, u li jippromwovi l-mobilità ekoloġika. Min-naħa l-oħra għandha talba li saritilha minn sid ta' stabbiliment turistiku li jinsab proprju faċċata ta' din l-art, u dan bil-ħsieb li jkun jista' jkabbar l-operat tiegħu jew jirregolarizza struttura li huwa bena fuq l-art illegalment. Mad-daqqa t'għajn, li kieku wieħed kellu jevalwa liema minn dawn iż-żewġ proġetti jimmerita li jiġi promoss u mbuttat 'il quddiem, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li l-proġett tar-rikorrenti huwa l-aktar wieħed soċjali u ekoloġikament sensittiv, u li jħares l-interessi tal-komunità f'sens wiesgħa. L-intimata però għandha l-obbligu li tagħraf tibbilanċja bejn id-diversi talbiet li jsirulha, partikolarment meta hawnhekk *si tratta* tal-aktar riżorsa limitata f'pajjiż żgħir bħal Malta, l-art. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lill-intimata sabiex tagħtieha konċessjoni mhux għal xi skop kummerċjali, imma sabiex ittejjeb l-estetika u l-ekoloġija tal-inħawi. Mill-banda l-oħra l-intimata għandha talba minn operatur ta' lukanda li qiegħed ifittex li jirregolarizza struttura mibnija illegalment proprju fuq l-istess art, permezz ta' liema struttura huwa jista' jkabbar l-operat turistiku u kummerċjali tiegħu. L-ewwel ma kienet saret kienet it-talba tal-operatur tal-lukanda, li ngħata l-approvazzjoni sabiex ikun jista' jersaq quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar fejn qiegħed ifittex li jissana l-iżvilupp illegali imwettaq minnu. L-Awtorità tal-Artijiet laħqet ikkommettiet ruħha ma' dan l-operatur billi tat l-approvazzjoni tagħha biex dan iressaq t-talba tiegħu quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Fit-terz inħolqot l-aspettattiva leġittima li ladarba huwa jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu mal-Awtorità tal-Ippjanar, huwa ser ikun jista' jipproċedi bl-applikazzjoni tiegħu quddiem l-Awtorità tal-Artijiet, li f'sitwazzjonijiet simili tagħti l-kunsens tagħha sabiex l-art tintuża minn

individwi privati bil-mod propost u b'titolu li hu l-aktar wieħed prekarju, li jista' jingħata, u li jista' jiġi irtirat mill-intimata f'qasir żmien bi pre-avviż ta' ftit sigħat. Fuq kollox, l-awtorità pubblika trid ukoll timxi b'mod raġonevoli u b'mod li jimmassimizza l-użu tal-art u l-introjtu għall-erarju pubbliku. Għaldaqstant, l-interess soċjali mhux l-uniku interess li trid tħares l-intimata fit-teħid tad-deċiżjonijiet tagħha, għaliex hemm interessi oħra li iridu jitqiesu wkoll meta tiġi biex tieħu deċiżjonijiet bħal dawn. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-Tielet Aggravju: *[L-ispejjeż]*

25. Ir-rikorrenti qalet li s-sentenza tat-Tribunal li imponiet fuqha l-ħlas ta' tliet kwarti tal-ispejjeż, hija kontradittorja u irraġonevoli, għaliex ladarba t-Tribunal irrikonoxxa li fil-mertu l-intimata hija żbaljata, hija ma kellhiex tiġi kkundannata għall-ħlas ta' tliet kwarti tal-ispejjeż.

26. Il-Qorti tqis li t-Tribunal imkien ma qal li d-deċiżjoni tal-intimata hija żbaljata fil-mertu, u f'dan il-każ l-ispejjeż ġew apporzjonati b'mod li jirrispetta l-fatt li t-Tribunal ta raġun lir-rikorrenti f'aggravju wieħed mill-ħamsa li ressqet. It-Tribunal għandu diskrezzjoni fil-mod kif japporzjona l-ispejjeż, u l-Qorti tqis li filwaqt li huwa minnu li l-ftuħ ta' dawn il-proċeduri mir-rikorrenti mhuwiex xprunat minn xi xewqa tagħha li tingħata l-art għal skop kummerċjali, imma qiegħda timbotta din il-kawża 'l quddiem sabiex tħares l-interessi tal-komunità f'sens wiesgħa fl-akkwati fejn tgħix, madanakollu ma jistax jingħad lanqas li t-

Tribunal kien irraġonevoli fl-apporzjonament tal-ispejjeż. Għaldaqstant anki dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

L-Appell Inċidentali

27. L-intimata ressqet appell inċidentali mid-deċiżjoni tat-Tribunal, fejn sostniet li, minkejja dak li ddeċieda t-Tribunal, l-*OCA Policy* xorta waħda kellha tapplika għall-każ in eżami, u dan għaliex fejn il-kumitat inter-ministerjali ried jirreferi għall-*catering* fl-introduzzjoni ta' din il-*policy,* dan speċifikament uża l-kelma *catering,* u fejn l-istess kumitat ma rreferiex għall-*catering,* semma l-kelma *pedestrian public footpath.* Qalet li din il-*policy* ma kinitx imfassla minnha, iżda hija *policy* li saret minn kumitat inter-ministerjali fuq inizjattiva tal-Ministru tat-Turiżmu u tas-Segretarjat Parlamentari għall-Ippjanar u għas-Simplifikazzjoni tal-Proċessi Amministrattivi, liema kumitat kien kompost minn uffiċjali minn diversi dipartimenti u entitajiet. L-intimata kompliet tgħid li l-lokalità in kwistjoni hija x-xatt ta' Tas-Sliema, faċċata tal-baħar fejn is-sit jista' jitqies ukoll bħala *pedestrian public footpath.* Qalet li l-*Policy* xorta waħda tapplika fil-konfront tat-terz li applika sabiex jagħmel *outside catering area,* u din l-applikazzjoni ma kellhiex bżonn tan-*no objection* ta' persuni oħra, għaliex it-terz applika għal art li tinsab quddiem il-proprjetà tiegħu. L-intimata qalet li għalhekk it-Tribunal kien żbaljat meta kkonsidra li t-talba tar-rikorrenti ma kellhiex tiġi evalwata taħt l-*OCA Policy,* u għalhekk irrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni fejn issemmiet ir-raġuni tar-rifjut abbażi tal-imsemmija *policy.*

28. Ir-rikorrenti spjegat li l-intimata qiegħda tgħid li ladarba l-*OCA Policy* fl-oġġettivi tagħha tagħmel riferiment għal *pedestrian public footpaths,* kull

applikazzjoni fuq il-bankina, għandha tkun regolata mill-*Outside Catering Policy*, anki jekk ma tkunx għal *outside catering area.* Ir-rikorrenti qalet li dan l-aggravju m'għandux mis-sewwa, u dan għaliex l-applikazzjoni tagħha ma fiha l-ebda element ta' *catering,* iżda kienet tikkonsisti f'talba għal *encroachment* biex dan iservi bħala *outdoor area for recreational use with seating, a sensory garden and bike rack to promote green mobility and modal shift.* Spjegat li għalhekk ma kellhiex tiġi applikata *policy* speċifika għal *catering areas* fil-beraħ, għal talba li ma tirreferix għall-*catering.* Ir-rikorrenti qalet li l-isem sħiħ tal-*Policy* huwa '*Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces',* u l-introduzzjoni tagħha tagħmilha ċara li din il-*policy* għandha tapplika meta wieħed irid japplika għal konċessjoni għal skop ta' *catering.* Qalet li kull *policy* fl-OCA tirreferi għal każijiet fejn applikant jipproponi *Outside Catering Area,* u għalhekk huwa ċar li din hija *policy* speċifika u applikabbli biss meta jkun hemm applikazzjoni għall-użu ta' *catering* fil-beraħ, u mhux għal kull talba għal *encroachment* fuq spazju pubbliku, kif tallega l-intimata.

29. Il-Qorti diġà spjegat fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-ewwel aggravju tar-rikorrenti, għal liema raġuni t-talba tar-rikorrenti ma kellhiex tiġi evalwata abbażi ta' dak li tgħid l-*OCA Policy*, filwaqt li t-talba tat-terz ġiet korrettement evalwata taħt l-imsemmija *policy.* Għaldaqstant tqis li dan l-ewwel aggravju tal-intimata mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

30. L-intimata qalet ukoll li l-artikolu 7 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-artikolu 3 tal-Kap. 573, jobbligawha li tamministra art pubblika bħala *bonus paterfamilias,* u għalhekk huwa obbligu tagħha li tieħu l-azzjonijiet neċessarji sabiex tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli. Qalet li hija kienet

ġustifikata fid-deċiżjoni tagħha, għaliex huwa dover tagħha li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibli, u li tieħu ħsiebha bid-diliġenza ta' *bonus paterfamilias.* Kompliet tgħid li meta hija għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha, hija qieset li d-deċiżjoni tagħha kellha tkun waħda li tinforma b'mod adegwat lil min jirċeviha bir-raġuni għar-rifjut, u li mill-anness esebit mir-rikorrenti flimkien mal-applikazzjoni tagħha, għandu jirriżulta ċar kemm l-art mitluba mir-rikorrenti kienet sproporzjonata għall-iskop meħtieġ.

31. Ir-rikorrenti wieġbet għal dan l-aggravju billi qalet li d-daqs tal-art li fuqha hija ressqet l-applikazzjoni tagħha, ma kinitx issemmiet bħala raġuni għar-rifjut tat-talba tagħha, u għalhekk f'dan l-istadju l-intimata ma tistax iżżid ir-raġunijiet għar-rifjut. Qalet ukoll li ma ġiet indikata l-ebda *policy* li tirrestrinġi jew tikkwalifika d-dimensjonijiet taż-żona li fuqha jista' jintalab *encroachment.* Qalet ukoll li l-intimata kellha tikkunsidra t-talba tagħha in linea ma' dak li jgħid l-artikolu 3 tal-Kap. 563 tal-Liġjiet ta' Malta, u ċjoé li huwa d-dmir tal-Gvern li jottimizza r-riżorsi tal-art għall-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż, u fil-każ odjern l-Awtorità intimata lanqas biss għamlet eżerċizzju ta' evalwazzjoni dwar it-talba tagħha. Qalet li l-proġett propost minnha huwa għall-użu soċjali tal-art, sabiex itejjeb il-mikromobilità, l-estetika u l-aspett ekoloġiku tal-art, u hija tinsab disposta li teffettwa l-ħlas mitlub minnha għall-użu ta' din l-art. Ir-rikorrenti qalet li l-intimata imkien ma qalet li t-talba tagħha qiegħda tiġi rifjutata għaliex l-art hija kbira wisq, u lanqas ma qalet li kienet qiegħda tiċħad it-talba tar-rikorrenti wara li kkunsidrat dak li kien jagħmel *bonus paterfamilias,* imma r-rifjut kien ibbażat fuq *policy* li lanqas biss kellha tiġi applikata.

32. Il-Qorti tqis li l-mertu ta' dan l-aggravju ġie eżawrit wara l-konsiderazzjonijiet li saru fir-rigward tal-appell prinċipali mressaq mir-rikorrenti. L-intimata għandha r-rwol li tipprova tibbilanċja d-diversi interessi ta' min iressaq talbiet quddiemha, fosthom dawk ekonomiċi u soċjali. Tenut kont li l-art li qiegħda tamministra hija limitata ħafna, partikolarment f'lokalità bħal m'hija Tas-Sliema, kull deċiżjoni li tittieħed sfortunatament ser ixxaqleb il-miżien favur xi interess partikolari, f'dan il-każ favur l-interess ekonomiku, b'mod li jista' jidher li qiegħed iwarrab l-interess soċjali, anki jekk dan mhux neċessarjament huwa l-każ. Dan l-aggravju tal-intimata ser jiġi milqugħ, għaliex huwa bbażat fuq l-istess raġunament li għamlet din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tat-tieni aggravju mressaq mir-rikorrenti fl-appell prinċipali.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell prinċipali billi tiċħdu, filwaqt li tiċħad ukoll l-ewwel aggravju mressaq mill-intimata fl-appell inċidentali tagħha. Tilqa' t-tieni aggravju mressaq mill-intimata fl-appell inċidententali tagħha, b'dan illi tikkonferma s-sentenza tat-Tribunal mogħtija fit-13 ta' Jannar, 2025, fl-intier tagħha.

In vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż ta' dan l-appell fiż-żewġ istanzi, għandhom jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur