Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 71/2018/1

S. Camilleri Caterers Ltd (appellata)

Vs

Awtorita' tal-Artijiet (appellanti)

24 ta' Ġunju, 2019.

1. L-Awtorita' appellat minn sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tat-22 ta' Jannar, 2019 u li biha laqa' appell tal-kumpannija attriċi. Il-każ jitratta l-imwejjed, siġġijiet u umbrelel li hemm f'parti ta' Misraħ ir-Repubblika. Il-konvenuta għandha l-fond Eddie's. Peress li ma' gembu fetħu stabbilimenti oħra, parti mill-area allokata lilu ttieħdet biex tingħata lill-operaturi oħra li hemm ma' ġembu.

2. Wieħed mill-ilmenti tal-attriċi kien (ara rikors promotur):

> *"6. Illi huwa ben risaput li l-intimati kejlu l-postijiet fiż-żona. Illi jekk kellu jsir xi forma ta' kakolu għal assenjazzjoni jew diviżjoni dan kellu jkun wieħed fuq bażi pro rata mal-istabbilimenti tagħhom. Illi r-rikorrenti għandu stabbiliment ta' kejl totali ta' 600mk u l-kejl tal-ħanut waħdu (mingħajr stores u kantini) huwa ta' ċirka 187.69 mk. Illi l-intimati taw lir-rikorrenti konċessjoni ta' 270 mk. Illi kieku wieħed kellu jimxi b'mod ekwu u dan fid-dawl ta' kakoli magħmula fuq pjanti li huma ta' dominju pubbliku u li jidhru anke fil-pjanti hawn annessi, ir-rikorrenti kellu jingħata porzjon ħafna aktar, kif ser jiġi pruvat (Dok. D)".*

3. Fis-sentenza t-Tribunal qal hekk:-

> *"Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita' intimata ma kinitx raġonevoli u ġusta meta tat piż ta' 40% lill-faċċata tal-istabbilimenti u dan għaliex biex wiehed jistabilixxi l-allokazzjoni esterna huwa ferm importanti li jinghata piz kbir ghall-kobor ta' gewwa. Li tittiehed faccata bhala fattur determinanti mhuwiex gust ghaliex l-ispazju intern huwa iktar rilevanti meta wiehed jigi biex jara kemm se*

jalloka area fuq barra. M'huwiex gust li hanut b'erba' mwejjed gewwa, ghaliex ghandu faccata twila jinghata allokazzjoni ta' numru konsiderevoli ta' mwejjed barra. Kif inghad iktar 'il fuq, l-encroachment mhux xi titolu perpetwu u ghalhekk meta wiehed jidhol ghal negozju ta' hanut irid izomm f'mohhu li dak li ghandu fiz-zgur huwa mill-bieb 'il gewwa u l-ebda haga ohra. Madankollu ladarba l-Awtorita` intimata tikkunsidra li tikkoncedi encroachment dan trid taghmlu b'mod li fejn hemm lok ta' diversi interessi trid izzomm bilanc bejn kulhadd, b'dana illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal ghandha taghti hafna piz kemm l-istess stabbilimenti jakkomodaw nies fuq gewwa taghhom. Dan huwa wkoll rifless f'Policy 4.2.2 tal-Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces li tghid is- segwenti "The number of covers allowed within the Outdoor Catering Area shall be determined on the basis of the outdoor space available, as well as the ability of the kitchen to cater for such covers.

"Illi s-socjeta` rikorrenti hassitha wkoll aggravata mill-fatt illi tnehhielha parti mill-encroachment li kellha fuq partijiet strategici bhal Triq it-Tezor u Triq ir-Repubblika. It-Tribunal jaghmel referenza ghall Policy P18 tal-Policy, Guidance and Standards hawn fuq imsemmija li tistabilixxi illi meta jkunu se jallokaw drittijiet ta' encorachments "the Authorities shall normally grant preferential righs to the owners/tenants of the establishment having the space in question located immediately outside their premises, unless a Master Plan indicates otherwise." Illi fil-kaz in ezami la Triq ir-Repubblika u lanqas Triq it- Tezor ma jistghu jigu kkunsidrati bhala "immediately outside the premises tas- socjeta` rikorrenti. Ghalhekk it-Tribunal ma jhossx, minghajr pregudizzju ghal dak li ntqal iktar 'il fuq, illi l-fatt li gie mehud xi parti ta' encroachment fuq partijiet li s-socjeta` rikorrenti tikkunsidra strategici kien wiehed irragjonevoli u dana ghaliex l-Awtorita` intimata imxiet ma' policy stabbilita.

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-decizjoni appellata ghandha tigi riveduta, fis-sens illi jistieden lill-Awtorita` intimata terga' taghmel ezercizzju mill-gdid fejn tiehu l-kejl intern ta' kull stabbiliment li huwa okkupat minn imwejjed u siggijiet, anke jekk ikun il-kaz fil-presenza tal-Periti tal-partijiet koncernati, u l-Pjazza terga' tigi riallokata skont l-internal area okkupata mill- imwejjed u siggijiet ta' kull stabbiliment b'dana illi ghandu jkun hemm bilanc bejn dak kemm stabbiliment ghandu mwejjed u siggijiet fuq gewwa u dak li jista' jigi allokat lilu fuq barra.

Ghaldaqstant it-Tribunal se jirrevoka d-decizjoni appellata u jistieden lill-Awtorita' intimata tagħmel eżerċizzju mill-ġdid fit-termini hawn fuq enunċjati sabiex issir allokazzjoni bi proporzjoni mad-daqs intern li kull stabbiliment preżentament għandu destinat għat-tpoġġija ta' mwejjed u siġġijiet. Fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal tali eżerċizzju għandu jwassal għal deċiżjoni raġonevoli fiċ-ċirkostanzi".

4. B'rikors tal-appell preżentat fil-11 ta' Frar, 2019 il-konvenuta ilmentat:

   i. It-Tribunal naqas milli jikkunsidra sew in-natura ta' *encroachment*.

   ii. It-Tribunal ma seta' qatt igħid lill-Awtorita' kif għandu jitqassam l-ispazju bejn l-operaturi differenti.

   iii. Fis-sentenza t-Tribunal ta iktar milli talbet l-attriċi.

5. Minn dak li fehmet il-qorti fuq in-naħa fejn l-attriċi għandha l-istabbiliment tagħha, hemm b'kollox ħames operaturi. L-allokazzjoni saret billi l-Awtorita' ħadet in konsiderazzjoni id-daqs ta' kull stabbiliment u l-faċċata tagħhom. Jirriżulta li f'dan l-eżerċizzju tat iktar importanza għal frontage milli għad-daqs f'kejl superfiċjali. Il-konvenuta ddeterminat:

    i. L-ewwel ħadet il-kejl superfiċjali fuq ġewwa ta' kull wieħed mill-ħames postijiet;
    ii. Mill-kejl totali għall-ħames postijiet, ikkalkolat il-persentaġġ għal kull wieħed mill-ħames postijiet;
    iii. Wara kejliet il-faċċata ta' kull post u din id-darba ikkalkolat il-persentaġġ tal-faċċata għal kull wieħed mill-ħames postijiet;
    iv. Fl-aħħarnett ikkalkolati il-kejl superfiċjali li kull stabbiliment għandu jingħata fil-pjazza meta tqies ratio ta' 60% għall-kejl fuq ġewwa u 40% għall-faċċata ta' kull wieħed mill-ħamsa;

6. Dik il-proċedura wasslet sabiex l-attriċi tkun allokata 272 metri kwadri, filwaqt li qabel 389 metri kwadri (ara pjanta a fol. 9).

7. Bis-sentenza t-Tribunal stieden lill-konvenuta sabiex tagħmel l-eżerċizzju mill-ġdid a bażi tal-kejl superfiċjali fuq ġewwa ta' kull wieħed mill-ħames stabbilimenti.

8. Hu fatt li l-attriċi għandha biss encroachment u skont l-artikolu 31H tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573) il-konvenuta għandha l-jedd li tieħu lura l-art meta trid u għal liema raġuni trid. Pero' l-konvenuta stess tirrikonoxxi li b'daqshekk *"... ma jfissirx illi min ikun mogħti diskrezzjoni għandu jużaha kif ifettillu ...."* (nota ta' sottomissjonijiet).

9. Il-konvenuta spjegat li qasmet l-art bejn l-operaturi fuq bażi ta' *'weighted average'*. Pero' ma tat l-ebda raġuni kif iddeċidiet li tagħti wieghting ta' 60% għall-faċċata u 40% għall-ispazju fuq ġew tal-istabbilimenti. X'rilevanza għandha l-faċċata tal-istabbiliment għal dak l-eżerċizzju? u għalfejn 40% u

mhux inqas? M'huwiex magħruf għaliex il-konvenuta ma mmotivatx id-deċiżjoni tagħha. Il-qorti tara dan bħala l-ikbar difett fid-deċiżjoni tal-konvenuta. Il-qorti mhijiex qegħda hawn biex tieħu deċiżjoni amministrattiva minflok il-konvenuta. M'hemmx dubju li l-provi juru li llum il-ġurnata hemm operaturi oħra li għandhom interess li jiġu allokati spazju għal *tables and chairs* f'waħda mill-pjazez ewlenin f'Malta. L-attriċi suppost taf li b'*encroachment* m'għandhiex xi jedd perpetwu għat-tgawdija tal-ispazju li qegħda tokkupa. Il-liġi hi ċara ħafna.

10. Il-konvenuta pprovat issib mezz kif operaturi oħra jingħataw ukoll l-opportunita' li jpoġġu mwejjed u siġġijiet fil-pjazza. F'dan m'hemm xejn ħażin, u anzi jgħin ukoll il-kompetittivita'.

11. Hemm ukoll il-problema dwar il-kejl superfiċjali tal-fond Eddie's Bar. Filwaqt li l-konvenuta qegħda tgħid li d-daqs hu ta' 557.50 metri kwadri, il-perit inkarigat mill-attriċi (Ian Cutajar) qal li l-kejl hu ta' 633.17 metri kwadri, li tfisser diskrepanza ta' 75.67 metri kwadri. L-attriċi ssostni li fil-kejl li ħadet il-konvenuta, ħalliet barra l-bieb tal-ħanut numru tmienja (8). Jekk dan hu minnu jkun ifisser li l-kejl tal-faċċata mhuwiex korrett. Il-konvenuta ma ressqitx bħala xhud lill-persuna li ħadet il-kejl tal-istabbiliment Eddie's Cafe'.

12. Fil-fatt fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attriċi argumentat li bil-formula li wżat il-konvenuta (60% *internal* u 40% *frontage*) u meta tqies il-fond ta' Eddie's Cafe' li ma tkejjilx, l-attriċi għandu jkollha **312.56 metri kwadri** (fol. 123). Saħansitra, kompliet tgħid (fol. 123):

> *"Illi qed jiġi sottomess li l-esponenti meta għamel il-kalkoli tiegħu uża l-variable li intuża mill-Awtorita', ossia dak ta' '60% internal area u 40% frontage'.* ***Illi l-esopnenti qiegħed jaċċetta dan*** *u l-kalkoli tiegħu jirrispekjaw din il-formula li hija l-formula tal-intimat. Dan jingħad sabiex il-formula wżata mill-Awtorita' tibqa' l-istess sabiex kull paragun jista' jsir b'mod sempliċi u on a like with like basis'.*

13. Fil-fehma tal-qorti f'dak l-istadju tal-proċeduri t-Tribunal seta' m'għaddiex għas-sentenza u minflok inkariga perit tekniku sabiex jivverifika l-kejl tal-istabbilimenti rispettivi. Pero' l-fatt li m'għamilx hekk ma jfissirx li t-Tribunal iddeċieda ultra petita għaliex it-talba dejjem baqgħet l-istess. Fil-fatt l-attriċi qatt ma talbet sabiex issir korrezzjoni tat-talba oriġinali:-

"Ghal dawn il-motivi u ghar ragunijiet li ser jigi pruvati waqt is-smiegh tal-kawza, ir- rikorrenti jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal jirrevoka u jhassar id-decizjoni mehuda mill-intimati, kif stabbilit mill-ittra datata 2 ta' Lulju 2018 (Dok A), jew jekk ihoss aktar opportun jirrevoka u jhassar id-decizjoni mehuda mill-intimati, kif stabbilit mill-ittra datata 2 ta' Lulju 2018 (Dok A) u jaghmel konfini ekwi u gusti inter alia fid-dawl tar-riduzzjoni kbira kontra r- rikorrenti, ta' l-okkupazjoni uninterotta tar-rikorrenti mill-1987, ghal access (anke in parte) ghal Triq it-Tezor, ghal access fi kwoti ndaqs ghal Triq ir-Repubblika, u ghal kejl pro rata mad-daqs ta' l-istabiliment intern."

14. Fil-fatt kull m'għamel it-Tribunal hu li ħassar id-deċiżjoni li ħadet l-Awtorita' fit-1 ta' Ġunju, 2018. B'hekk il-partijiet reġgħu sabu ruħhom fil-posizzjoni li kienu qabel dakinhar.

15. B'riferenza għall-ilment li t-Tribunal ma kellux jedd jimponi lill-Awtorita' kif għandu jinqasam l-ispazju bejn l-operaturi li jridu jpoġġu imwejjed u siġġijiet f'Misraħ Repubblika, il-qorti hi tal-fehma li t-Tribunal m'għandux jiddeċiedi dwar il-mod kif għandu jsir l-eżerċizzju. Dik hi materja li taqa' fil-kompetenza tal-Awtorita' li pero' trid timmotiva d-deċiżjoni li tieħu. Deċiżjoni li mbagħad tkun soġġetta għal stħarriġ. Jaf ikun hemm konsiderazzjonijiet min-naħa tal-Awtorita' li jkunu wassluha sabiex tieħu in konsiderazzjoni l-*frontage* tal-istabbilimenti, u li t-Tribunal u l-qorti ma jistgħux japprezzaw għal raġunijiet ovvji. Li hu żgur hu li l-konvenuta ma spjegatx x'għandu x'jaqsam it-tul tal-faċċata mal-kejl superfiċjali ta' art pubblika li għandha tingħata b'*encroachment* lill-operaturi. Il-qorti ma tlumx lit-Tribunal li ma fehemx x'konnessjoni hemm bejn it-tnejn. Kien fid-dmir tal-Awtorita li f'deċiżjoni ta' dik ix-xorta tagħti raġunijiet ċari u li jiftehmu. Motivazzjoni li lanqas ma tirriżulta mill-minuti tal-laqgħad tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita li l-konvenuta eżibit waqt il-ġbir tal-provi. Fil-fatt fil-minuta tal-1 ta' Ġunju, 2018 kull ma ntqal kien:-

"Il-Bord iddiskuta l-pjanta proposta, qabel mar-rakkomandazzjoni u ddeċieda li jingħata l-encroachment abbażi tal-pjanta kif preżentata u dan għandu jkun effettiv mill-1 ta' Jannar, 2019 u dan abbażi tal-formaula maħduma tal-kobor tal-ħanut u kobor tal-faċċata".

16. Il-konvenuta argumentat li, *"t-Tribunal mhux bilfors kellu jaqbel mad-deċiżjoni tal-Awtorita' imma dak li kellu jara biss huwa li l-Awtorita' mxiet b'mod ġust"*. Il-qorti ma tifhimx kif jista' jingħad li l-Awtorita' mxiet b'mod ġust meta naqset milli tagħti motivazzjoni għad-deċiżjoni li ħadet, u hemm dubji kbar dwar kemm

il-kejl hu korrett. Fl-avviż datat 2 ta' Lulju, 2018 li bih il-konvenuta infurmat lill-attriċi bid-deċiżjoni li ttieħedet fl-1 ta' Ġunju, 2018 infurmata li għandha jedd li tappella mid-deċiżjoni tat-Tribunal. Hu ovvju li min għandu jedd jappella kontra deċiżjoni għandu jkun jaf x'inhuma r-raġunijiet li jkunu wasslu lill-Awtorita' biex tiddeċiedi b'dak il-mod.

17. Minn qari tas-sentenza l-qorti fehmet li t-Tribunal ippropona kif l-aħjar għandha tipproċedi u mhux ordna. Fil-fatt kull ma qal kien li qiegħed, *"... **jistieden** lill-Awtorita' intimata tagħmel eżerċizzju mill-ġdid fit-termini hawn fuq enunċjati sabiex issir allokazzjoni bi proporzjoni mad-daqs intern li kull stabbiliment preżentement għandu destinat għat-tpoġġija ta' mwejjed u siġġijiet"*, u fil-parti dispożittiva qal:-

> *"... qiegħed jirrevoka għall-effetti kollha tal-liġi d-deċiżjoni appellata datata 1 ta' Ġunju, 2018 (Dok. A a fol. 5 tal-proċess) u jiċħda ir-risposta tal-Awtorita' intimata"*.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-konvenuta bl-ispejjeż kontriha.

Anthony Ellul.