MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

22 ta' Jannar 2019

Rikors Numru 71/2018

S. Camilleri Caterers Ltd.

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **S. Camilleri Caterers Ltd.** ipprezentat tas' Lulju 2018 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:-

"Preliminari

Illi permezz ta' ittra datata 2 ta' Lulju 2018, l-intimati infurmaw lir-rikorrenti illi b'decizjoni mehuda mill-Board tal-Gvernaturi, l-encroachments a favur ir-rikorrenti ser jigu imnaqqsa b'effett mill-1 ta' Jannar 2019, kopja hawn annessa u mmarkata ***Dok A****;*

Il-fatti tal-kaz

1. *Illi r-rikorrenti ilu jiggestixxi cafeterija sa mis-sena 1987;*

2. *Illi sa l-1 ta' Lulju 2018 r-rikorrenti kien awtorizat jopera fuq zona ta' kejl ta' cirka* 389^{m2} *(tlett mija, disgha u tmenin metru kwadru) li teskludi iz-zona tal-logog [izda bid-dritt ghal uzu ta' dik il-parti], liema encroachment kien anwu u mhux interrott, hekk kif jidher mil-pjanta hawn annessa u mmarkata* ***Dok B u Dok C****;*

3. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet, b'decizjoni mehuda mill-Board tal-Gvernaturi, iddecidiet illi tnaqqas l-encroachment u dan b'effett li r-rikorrenti ser ikollu art ta'* 270^{m2} *(mitejn u sebghin metru kwadru) minflok* 389^{m2} *(tlett mija, disgha u tmenin metru kwadru) hekk kif jidher mill-pjanta annessa ma* ***Dok A****;*

Ragunijiet ghal Appell

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati mid-decizjoni u qeghdin jinterponu tali appell ghas segwenti ragunijiet:

1. *Illi d-decizjoni ta' l-intimat tfisser **tnaqqis ta' 119^{m2}** (mija disgha u ghoxrin metru kwadru) li hija intrinsikament ta' pregudizzju ghalihom. It-tnaqqs mhux minimu jew irrilevanti u ser jarreka danni kbar lir-rikorrenti;*

2. *Illi r-rikorrenti ilhom joperaw tali zona b'mod mhux interrot mill-1987. Illi ghalkemm **encroachment** hija allokazjoni, xorta wahda taghti drittijiet lil okkupant, liema drittijiet ma jistghux jittiehdu kif ittiehdu fil-kaz in dezamina minghajr ebda principju stabilit jew motivazjoni ghal tali decizjoni;*

3. *Illi r-rikorrenti mhux ha jkollu aktar access ghal Triq it-Tezor, liema triq hija sinonima ghal-kummerc fejn jezistu hwienet li huma f'kompetizzjoni diretta mar-rikorrenti u ghaldaqstant ser jitlef parti kbira mil-bejgh. Illi bi dritt, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw, **anke in parte**, parti mill-allokazzjoni f'site 'D' ghal Triq it-Tezor;*

4. *Illi l-intimati naqqsu l-access ghal fuq Triq ir-Repubbblika sostanzjalment. Din hija l-akbar daqqa lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti ghandhom jinghataw din il-parti meta wiehed iqis li ilhom jokkupaw parti sostanzjali ta' l-istess zona ghal tant zmien. Wiehed isaqsi fuq l-iema bazi ittiehdet id-decizzjoni li l-access ghal fuq Triq ir-Repubbblika tittiehed mir-rikorrenti?;*

5. *Illi site 'E' xorta ghandha tinghata lir-rikorrenti peress li l-imsemmija art mhux ser tintuza - dan a bazi tal-fatt li r-rikorrenti ilu jokkupa tali lokazzjoni ghal tant zmien;*

6. *Illi huwa ben risaput li l-intimati kejlu l-postijiet fiz-zona. Illi jekk kellu jsir xi forma ta' kalkolu ghal assenjazzjoni jew divizjoni dan kellu ikun wiehed fuq bazi pro rata ma' l-istabilimenti taghhom. Illi r-rikorrenti ghandu stabiliment ta' kejl totali ta' 600 $^{m2.}$ u l-kejl tal-hanut wahdu [minghajr stores u kantini] huwa ta' circa 187.69 ^{m2}. Illi l-intimati taw lir-rikorrenti koncessjoni ta' 270 $^{m2.}$ Illi kieku wiehed kellu jimxi b'mod ekwu, u dan fid-dawl ta' kalkoli maghmula fuq pjanti li huma ta' domiju pubbliku u li jidhru anke fil-pjanti hawn annessi, ir-rikorrenti kellu jinghata porzjon hafna aktar, kif ser jigi ppruvat (Dok D).*

*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 stabilit mill-ittra datata 2 ta' Lulju 2018 **(Dok A),** jew jekk ihoss aktar opportun jirrevoka u jhassar id-decizjoni mehuda mill-intimati, kif stabilit 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-Repubbblika, u ghal kejl pro rata mad-daqs ta' l-istabiliment intern."*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 13 ta' Awissu 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 1 ta' Ġunju, 2018, emendat encroachments li ġejjin fis-seħħ b'effett mill-01 ta' Jannar 2019;*

2. *Illi r-rikorrent tenna illi ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' ghaliex tnaqqsitlu l-footprint illi kien jokkupa b'encroachment u nterpona dan l-appell u talab li tigi mhassra u revokata d-decizjoni tal-bord u /jew illi tkun imhassra u revokata l-imsemmija decizjoni u t-tribunal jaghmel konfini ekwi u gusti li jiriflettu aktar il-proporzjonalita' bejnet il-qisien taPl-istabbilimenti;*

3. *Illi Art7(2)(c) tal-Kap 563 jagħmilha l-funzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" w'għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-drittijiet pjeni taghha illi tirrifjuta din l-applikazzjoni;*

4. *Illi l-Awtorita' esponenti fost affarijiet oħra tirrespinġi l-aggravji għar-raġunijiet emanenti mill-istess ligi ta' Malta, Kap 573 li fi klawsola 31H tghid is-segwenti:*
   "(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 lencroachment 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."

5. *Illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li ma ġiet indikata l-ebda bażi legali fondata, mill-istess rikorrenti, li tikkostitwixxi raġuni valida kemm fil-fatt u kemm fid-dritt amministrattiv li timmerita reviżjoni ta' dan l-għemil amministrattiv;*

   Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mir-rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrenti."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi s-socjeta` rikorrenti hassitha aggravata b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata datata 1 ta' Gunju 2018 u komunikata lilha permezz ta' ittra datata 2 ta' Lulju 2018 li permezz taghha giet mgharrfa illi l-*encroachment* li kienet tgawdi gewwa Pjazza Regina, il-Belt Valletta kien qed jigi emendat b'effett mill-1 ta' Jannar 2019 u li kien se jkun skont pjanta annessa mal-istess decizjoni, mil-liema pjanta irrizultalu li effettivament kienet qed tonqos l-*area* allokata lilha fl-istess pjazza u fl-istess hin kienet qed tigi rilokata minn partijiet kummercjalment strategici fl-istess pjazza.

Jirrizulta illi l-kwistjoni giet xprunata minn applikazzjoni li ssottometta certu Matthew Piccinino sabiex jinghata *encroachment* biex ipoggi mwejjed u siggijiet fi Pjazza Regina bhala estensjoni tan-negozju gestit minnu mill-istabbiliment maghruf bhala Kingsway Cafe. Peress li Pjazza Regina kienet diga kollha mehuda b'imwejjed u siggijiet, l-Awtorita` intimata ghamlet riallokazzjoni tal-*encroachments* ezistenti bejn id-diversi stabbilimenti li diga' kienu jgawdu *encroachments* fl-istess pjazza biex b'hekk Kingsway Cafe gie koncess *encroachment* fl-istess pjazza.

Edward Camilleri, direttur tal-Kumpanija rikorrenti, spjega illi prezentement is-socjeta` rikorrenti tokkupa *encroachment* ta' tliet mja u disgha u tmenin metru kwadru (389m²). Jispjega li bid-decizjoni appellata se jkunu qed jonqsu xi mija u ghoxrin metru kwadru (120m²) u kien se jittiehed parti mill-*area* ta' quddiem li taghti ghal fuq Triq ir-Repubblika.

Il-Perit Ian Cutajar, perit inkarigat mis-socjeta` rikorrenti, spjega illi huwa ghamel ezercizzju fejn ra kull stabbiliment li nghata *encroachment* fuq Pjazza Regina x'kobor kellu gewwa u x'inghata bhala *encroachment* mill-Awtorita` intimata. Jispjega li bil-kejl li ghandha gewwa s-socjeta` rikorrenti kien messha inghatat hafna iktar kejl f'*encroachment* fuq barra. Jghid ukoll illi skond il-kalkoli tieghu kien hemm diskrepanzi fil-kejl ta' kull stabbiliment koncernat li ghamlet l-Awtorita` intimata.

Dr. Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi, spjegat kif kienet dahlet applikazzjoni ghal *encroachment* ghal imwejjed u siggijiet da parti ta' certu Matthew Piccinino. Wara li ra l-istess applikazzjoni, l-Bord hass li kellu jaghmel apporzjonament tal-pjazza u wara divesi laqghat u wara li gew sottomessi diversi ghazliet, il-Bord ha d-decizjoni appellata. Tispjega li l-allokazzjonijiet il-godda saru abbazi ta' proporzjoni mahdum tal-kobor tal-hanut u l-kobor tal-faccata u dan kif jirrizulta minn Dokument AG2 a fol. 118 tal-process.

Ikkunsidra:

Illi l-kwistjoni kollha fil-kaz odjern hija wahda cara hafna, u cioe` jekk l-Awtorita` intimata imxietx b'mod ragjonevoli u gust meta ghamlet riallokazzjoni tal-*encroachments* ezistenti fi Pjazza Regina gewwa l-Belt Valletta biex tkun tista' tqassam l-ispazju ezistenti bejn il-partijiet interessati kollha li ghandhom interess ipoggu mwejjed u siggijiet fl-istess pjazza bhala estensjoni tal-istabbilimenti taghhom.

Edward Camilleri, ghan-nom tas-socjeta rikorrenti li topera Eddie's Cafe, isostni illi d-decizjoni appellata hija wahda ingusta ghaliex l-allokazzjoni skont il-pjanta annessa mad-decizjoni appellata, fost ohrajn, ma tirriflettix il-qisien reali tal-istabbilimenti individwali u ghalhekk l-istess allokazzjoni saret fuq qisien zbaljati bi pregudizzju ghalih.

Illi ai termini tal-artikolu 31H tal-Kapitolu 573 ta-Ligijet ta' Malta (Att Dwar Artijiet tal-Gvern) *"(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 ghalhekk m'hemmx kwistjoni dwar id-dritt tal-Awtorita` intimata li ttemm *encroachment* ezistenti. Dak li jrid jezamina dan it-Tribunal huwa jekk id-decizjoni kif mehuda u kif sar it-tqassim il-gdid gewwa Pjazza Regina fost id-diversi stabbilimenti huwiex wiehed ekwu u gust.

Da parti taghha s-socjeta` rikorrenti tishaq illi l-kalkoli maghmula mill-Awtorita` intimata huma zbaljati u ma jaghmlux gustizzja mad-daqs tal-istabbiliment taghha. Min-naha l-ohra l-Awtorita` intimata tghid illi l-allokazzjonijiet saru abbazi ta' kalkolu oggettiv meta wiehed jiehu l-kobor ta' gewwa u l-faccata ta' kull stabbiliment.

Illi mit-tabella ipprezentata mill-Awtorita` intimata a fol. 118 u li fuqha saru l-kalkoli jirrizulta illi l-istabbiliment tas-socjeta` rikorrenti ghandu kobor intern ta' 557.50 metri kwadri u 11.05 metri faccata b'dana illi nghata allokazzjoni ta' 272 metri kwadri fi Pjazza Regina. Mentri Kingsway Cafe li ghandu 86 metri kwadri bhala spazju intern u 7.3 metri faccata nghata 93 metri kwadri fi Pjazza Regina. Ghalhekk jirrizulta illi l-istabbiliment tas-socjeta` rikorrenti (Eddie's cafe) ghandu kwazi sitt darbiet iktar spazju intern minn Kingsway Cafe. Madankollu meta wiehed jara s-sit allokat ghall-*encroachment* jirrizulta li ghandu biss cirka tliet darbiet izjed minn Kingsway Cafe.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata ma kinitx ragjonevoli u gusta meta tat piz ta' 40% lill-faccata tal-istabbilimenti u dan ghaliex 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. Mhuwiex 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 taghmel ezercizzju mill-gdid fit-termini hawn fuq enuncjati sabiex issir allokazzjoni bi proporzjoni mad-daqs intern li kull stabbiliment prezentement ghandu destinat ghat-tpoggija ta' mwejjed u siggijiet. Fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal tali ezercizzju ghandu jwassal ghal decizjoni ragjonevoli fic-cirkostanzi.

DECIDE

Ghaldaqstant, it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija, qieghed jirrevoka ghall-effetti kollha tal-ligi d-decizjoni appellata datata 1 ta' Gunju 2018 (Dok A a fol. 5 tal-process) u jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur