QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

Avviż Nru: 34/2021 LC

L-AWTORITÀ TAL-IPPJANAR

vs

PALACE GATE LTD (C26056)
Shapes Company Limited (C12210)

Illum, 23 ta' Jannar, 2023

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ippreżentat mis-Soċjetà Palace Gate Ltd, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-pretensjoni tal-Awtorità hija bħala waħda infondata;
2. Tiddikjara li l-fatturi 10849 u 11353 maħruġa mill-Awtorità m'humiex dovuti mill-esponenti;

Bl-ispejjeż ġudizzjarji kontra l-Awtorità.

Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Ippjanar fejn qed teċċepixxi s-segwenti:

1. L-oġġezzjonijiet u l-kontestazzjonijiet tar-rikorrenti rigwardanti l-ħlas mitlub mill-awtorità permezz tal-ittra uffiċjali numru 168/2021 ma fihom ebda siwi la fattwali u lanqas legali;

2. illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'għandhiex tinqeda b'dawn ir-rikors sabiex tikkontesta l-mertu *per se* tal-Avviż ta’ Waqfien u Twettiq, ir-responsabbiltà tax-xorta tal-illegalità kolpita bl-istess u l-mod ta' kif l-avviż inkwistjoni jinħareġ;

3. illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma huwiex minnu li r-rikorrenti ma għandhiex responsabbiltà jew konnessjoni mas-sit u l-illegalitajiet in kwistjoni u dana peress li l-liġi trid li kull spejjeż li jsiru mill-Awtorità esponenti u kull dejn dovut lill-istess Awtorità, għandhom jiġu rkuprati bħala dejn ċivili mingħand il-persuna li f'dak iż-żmien tkun sid l-art jew l-okkupant jew mingħand il-persuna responsabbli għall-għemil indikat f' xi avviż;

4. illi l-oġġezzjonijiet kollha li fuqhom ir-rikorrenti qed issejjes it-talbiet tagħha, inkluż l-oġġezzjonijiet dwar il-mod kif inħareġ l-Avviż ta' Waqfien u ta' Twettiq, huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi għar-raġunijiet premessi, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda minn dina l-Onorabbli Qorti, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat illi s-soċjetà Shapes Company Limited ma daħħlet ebda risposta minkejja li ġiet validament notifikata fit-2 ta’ Marzu 2021 u lanqas dehret sabiex tiddefendi l-posizzjoni tagħha jew tissottometti xi evidenza f’dawn il-proċeduri.

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali;

Semgħat x-xhieda;

Semgħat it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat;

Illi s-soċjetà Palace Gate Limited hija l-propjetarja tal-fond "The Gastro Pub", ġja "The Londoner" Triq id-Dragunara, San Ġiljan. Illi dan il-fond, flimkien ma fond aġġjaċenti, ġew mikrija minn din is-soċjetà lis-soċjeta Shapes Company Limited u dan in virtù ta' żewġ atti pubbliċi ta' lokazzjoni ppublikati min-Nutar Dottor Clyde La Rosa fl-20 ta' April 1992 u d-29 ta' April 1994 rispettivament, liema kuntratti ġew sussegwentement emendati b'żewġ kuntratti oħra fl-atti tal-istess Nutar Dottor Clyde La Rosa fit-3 ta' Diċembru 1998 u d-9 ta' Mejju 2000.

Illi tul il-lokazzjoni, is-soċjetà Shapes Company Limited għamlet numru ta' tibdil fil-fond mingħajr il-kunsens tas-soċjetà propjetarja u mingħajr ma kisbet il-permessi relattivi mill-Awtorità tal-Ippjanar, liema tibdil kien jikkonsisti f'kostruzzjoni ta' struttura, tqegħid ta' imwejjed u siġġijiet f'ambjenti li jmorru lil hinn minn dak approvat u fuq art pubblika, kif ukoll twaħħil ta' tabelli mal-faċċata mingħajr approvazzjoni, fost l-oħrajn.[1]

Illi sussegwentement, ċioè fis-26 ta' Jannar 2016, wara d-debita spezzjoni, l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet l-Avviż ta' Waqfien u Twettiq Numru 216/15 fil-konfront taż-żewġ soċjetajiet. Illi s-*Senior Enforcement Officer* Nikolai Abela xehed[2] li l-Avviż ta' Waqfien u Twettiq odjern kien ibbażat fuq erba' illegalitajiet, ċioè:

> *1. L-estenzjoni tal-ħanut fil-parti ta' quddiem kontra kif approvat fil-permess BP1417 ta' 91 1B u dan kif muri fl-applikazzjoni sanatorja tracking 15742 liema applikazzjoni ġiet irtirata.*
>
> *2. Diversi tabelli fuq il-faċċata.*
>
> *3. Tqegħid ta' mwejjed u siġġijiet ġo area li hi ODZ approvata fil-permess PA6335 tal-04.*

[1] Ara x-xhieda ta' Roderick Livori mogħtija fit-28 ta' Ġunju 2022, fol. 111 tal-atti proċesswali.
[2] Ara x-xhieda mogħtija fit-18 ta' Ottubru 2021, a fol. 96 tal-Atti Proċesswali.

4. Sfruttar ta' tinda li tkompli l-area kollha tal-mwejjed u siġġijiet fuq art Pubblika.

Nikolai Abela xehed li huma kienu kellmu kemm lis-sid kif ukoll lill-okkupant u meta raw li ma sar xejn dwar dawn l-illegalitajiet, huma ħarġu l- Avviż ta' Waqfien u Twettiq odjern, liema Avviż ta' Waqfien u Twettiq ġie notifikat lis-soċjetà Shapes Company Limited fis-16 ta' Frar 2016[3] u lis-soċjetà Palace Gate Limited fit-3 ta' Frar 2016.[4]

Illi s-soċjetà Palace Gate Limited appellat minn dan l-Avviż ta' Waqfien u Twettiq[5] quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u b'deċiżjoni mogħtija fl-1 ta Novembru 2018[6] l-appell kien ġie miċħud. Illi għall-bidu tal-2019 l-uffiċjali tal-Awtorità tal-Ippjanar reġgħu wettqu spezzjoni fuq il-post u peress li ma sabu ebda titjib, applikaw il-multi kif jirriżultaw mill-fatturi msemmija.[7]

Illi fil-5 ta' Marzu 2019, is-soċjetà Palace Gate Limited bagħtet ittra uffiċjali lis-soċjetà Shapes Company Limited fejn, filwaqt li rreferieta għall-ittra uffiċjali oħra preċedenti fejn għarrfitha bl-Avviż ta' Waqfien u Twettiq Numru 216/2015, interpellatha sabiex tindirizza l-illegalitajiet u fin-nuqqas, kienet ser tittermina l-lokazzjoni.[8] Di più, is-soċjetà Palace Gate Limited nediet proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex il-lokazzjoni tiġi xolta u jitħallsu d-danni u penali dovuti.[9]

Illi ai termini tal-Artikolu 100(6) u (7) l-Awtorità tal-Ippjanar bagħtet Ittra Uffiċjali[10] liż-żewġ soċjetajiet kontenenti (i) d-dikjarazzjoni ġuramentata miċ-Chairman Eżekuttiv, kif ukoll (ii) talba għall-ħlas tas-somma ta' €4,246 rappreżentanti multi ġornaljeri bejn il-perjodu tat-3 ta' Frar 2016 u s-26 ta'

[3] Ara fol. 101 tal-atti proċesswali.
[4] Ara fol. 103 tal-atti proċesswali.
[5] Ara fol. 127 tal-atti proċesswali.
[6] Ara fol. 132 tal-atti proċesswali.
[7] Ara x-xhieda ta' Roderick Livori mogħtija fit-28 ta' Ġunju 2022, a fol. 113.
[8] Ara dok "F" a fol. 46 tal-atti proċesswali.
[9] Ara s-sentenza a fol. 67, liema sentenza kienet tinstab appellata fil-mument meta ġiet ippreżentata in atti.
[10] Ara dok A a fol. 6 tal-atti proċesswali.

Mejju 2019 (fattura Nru 10849) u l-perjodu ta bejn is-27 ta' Mejju 2019 u d-9 ta' Lulju 2019 (fattura Nru 11353) rispettivament.

Illi l-*financial controller* u *company secretary* tas-soċjetà Palace Gate Limited ikkonferma[11] illi fil-perjodu kopert mill-multi, l-propjetà kienet tintuża u kienet ġestita mis-soċjetà Shapes Company Limited u li Palace Gate Limited qatt ma kellha involviment fl-illegalitàjiet lamentati mill-Awtorità tal-Ippjanar. Jgħid li l-illegalitajiet saru mingħajr il-permess u awtorizzazzjoni tas-soċjetà Palace Gate Limited u li din għamlet dak kollu li setgħet skont il-liġi sabiex ma jkunx hemm illegalitajiet fil-fond *de quo.* Jgħid li s-soċjetà Palace Gate Limited hija vittma ta' din is-sitwazzjoni u jkun inġust jekk tinstab responsabbli għal ħlas ta' xi penalitajiet.

Ikkonsidrat;

Illi l-azzjoni odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikoli 100(7) u (8) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta Malta, fejn is-soċjetà Palace Gate Limited qed tittenta topponi l-azzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv sabiex jirrendi id-dejn dovut lill-Awtorità tal-Ippjanar bħala titolu eżekuttiv ai termini tal-Artikolu 100(6) tal-Kap. 552.

Illi l-Qorti tissenjala illi l-proċedura stabbilita ai termini tal-Artikolu 100(7) tal-Kap. 552 m'hijiex intiża sabiex tissindika r-raġunijiet għall-ħruġ tal-Avviż ta' Waqfien u Twettiq iżda hija intiża sabiex il-Qorti teżamina jekk l-azzjoni meħuda miċ-Chairperson Eżekuttiv ai termini tal-Artikolu 100(6) tal-Kap. 552 hijiex applikabbli u jekk saritx, fl-interità tagħha, skont il-liġi.

Illi għandu jiġi preċiżat madanakollu, illi l-Avviż ta' Waqfien u Twettiq odjern inħareġ mill-Awtorità tal-Ippjanar fis-26 ta' Jannar 2016 u ġie notifikat lis-soċjetajiet Palace Gate Limited u Shapes Company Limited fi Frar 2016.

[11] Ara l-Affidavit ta' Norbert Tabone a fol. 64 tal-atti proċesswali.

Illi peress li l-Kap. 552 daħal fis-seħħ fl-04 ta'April 2016[12] dan l-Avviż inħareġ ai termini ta' l-Artikolu 86 tal-Kap. 504 tal-Liġijiet ta' Malta, u baqa' fis-seħħ permezz tal-Artikolu 35 tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi d-dikjarazzjoni taċ-Chairman Eżekuttiv tittenta tirrendi l-ammont ta' €4,246 riżultanti minn żewġ fatturi bħala titolu eżekuttiv. Illi dawn il-multi ġornaljeri huma kkalkolati abbażi tar-rata stabbilita fil-kategorija "A" fl-"Skeda ta' Multi Għal Kull Ġurnata" tal-Avviż Legali 276 tal-2012[13] għall-perjodu totali ta' 1,252 jum: senjatament mit-3 ta' Frar 2016 sad-9 ta' Lulju 2019. Illi jirriżulta li d-data tat-3 ta' Frar 2016 hija d-data ta' meta s-soċjetà Palace Gate Limited ġiet notifikata bl-Avviż odjern. Illi ai termini tal-Artikolu 100(4) tal-Kap. 552, din id-data għandha titqies bħala d-data li minnha jibda jiġi kkalkolat l-perjodu tal-kontiwazzjoni tal-illegalità.

Illi stabbiliti dawn il-punti, ir-rata tal-multa ġornaljera ai termini tal-Iskeda sopra msemmija għandha tinħadem hekk:

Perjodu	Jiem	Rata (€)	Total (€)
L-ewwel 16-il jum	16	€0	0.00
Bejn is-17-il jum u t-365 jum	349	€2	698.00
Minn 366 jum sa 1,252 jum	887	€4	3,548.00
Total	**1,252**	**-**	**4,246.00**

Illi b'hekk, minn din it-tabella jirriżulta ampju li l-kalkoli magħmulha mill-Awtorità tal-Ippjanar u l-konsegwenzjali fatturi numru 10849 u 11353 huma legalment korretti u l-ammont mitlub ta' €4,246.00 huwa skont il-liġi.

Ikkonsidra:

Illi l-Artikolu 100(5) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola, *inter alia*, illi kull ammont dovut lill-Awtorità skont xi dispożizzjoni tal-Kap. 553 jew taħt

[12] Ara Reg. 1 tal-Avviż Legali 106 tal-2016.
[13] Illum L.S. 552.24

xi regolamenti maħruġin taħtu jkunu jistgħu jiġu rkuprati bħala dejn ċivili mill-Awtorità mingħand il-persuna li f'dak iż-żmien jew (i) tkun sid l-art, jew (ii) mingħand l-okkupant tal-art, u dan bla ħsara għal kull jedd ta' dik il-persuna li tirkuprahom mingħand xi persuna oħra. Dan l-istess artikolu jkompli jgħid li l-Awtorità ma tkunx azzjonabbli għad-danni li jistgħu jkunu kkawżati meta hija tkun eżerċitat dawn is-setgħat tagħha, sakemm ma jiġix ippruvat illi dawk id-danni jkunu ġew ikkawżati minħabba f'negliġenza grossolana mill-Awtorità, mill-uffiċjali tagħha u mill-aġenti tagħha.

Illi fil-każ de quo jirriżulta ampju li l-Awtorità tal-Ippjanar iddeċidiet li tressaq azzjoni kemm kontra s-sid tal-fond de quo, ossija s-soċjetà Palace Gate Limited kif ukoll kontra l-okkupant tal-fond, ossija s-soċjetà Shapes Company Limited. Illi b'hekk l-Awtorità kienet korretta meta ddeċidiet li tieħu azzjoni kontra s-soċjetà Palace Gate Limited ukoll. Il-liġi tagħti diskrezzjoni assoluta lill-Awtorità tal-Ippjanar dwar kontra min tmexxi l-azzjoni għall-irkupru tad-dejn u hija m'hijiex responsabbli għad-danni li jistgħu talvolta jiġu kkaġunati lill-entità soġġetta għall-azzjoni tagħha. Illi l-unika eċċezzjoni mogħtija mil-liġi hija f'dawk l-istanzi fejn id-danni jiġu kkawżati minn negliġenza grossolana eżerċitata mill-Awtorità jew mill-uffiċjali tagħha. Illi ma tressqet ebda prova f'dawn il-proċeduri li l-Awtorità aġixxiet b'negliġenza grossolana.

Illi b'hekk, l-Awtorità tal-Ippjanar aġixxiet sewwa u skont il-liġi fl-azzjoni odjerna. Il-Qorti, tissottolinea wkoll li llum-il ġurnata, l-Awtorità tal-Ippjanar kisbet titolu eżekuttiv fil-konfront tas-soċjetà Shapes Company Limited peress li din ma attakkatx l-azzjoni odjerna.

Illi s-soċjetà Palace Gate Limited, mandakollu, tilmenta illi f'dawn iċ-ċirkostanzi hi l-vittma tal-aġir abbużiv tas-soċjetà Shapes Company Limited u dana għaliex qed tiġi miżmuma responsabbli għall-azzjonijiet li ma kellha ebda kontroll fuqhom u li saru ad insaputa tagħha. Il-Qorti tissimpatizza mal-posizzjoni sfortunata tas-soċjetà Palace Gate Limited iżda l-istess Qorti ma tistax tirrimpjazza l-kelma tal-liġi b'konsiderazzjonijiet

oħrajn.[14] Illi finalment, il-liġi stess tagħti d-dritt tar-rivalsa lis-soċjetà Palace Gate Limited fuq is-soċjetà Shapes Company Limited.

Illi b'hekk, jirriżulta minn dan kollu appena espost illi l-Awtorità tal-Ippjanar kienet ġustifikata fil-ħruġ tal-fatturi odjerni u l-azzjoni ttentata ai termini tal-Artikolu 100(6) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta hija waħda korretta u skond il-liġi.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Qorti, taqta' u tiddeċiedi billi **tiċħad** it-talbiet tas-soċjetà Palace Gate Limited bl-ispejjeż kontra l-istess.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur

[14] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Francis Cachia Caruana vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, Qorti tal-Appell, 7 ta' Mejju 2014 (Appell Civili Numru. 57/2013 MCH).