



MALTA

Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta)
Maġistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 205/2008VG

Fl-Atti ta' l-Ittra Uffiċjali 1630/08 tat-18 ta' April 2008 fl-ismijiet:

Kummissarju ta' l-Artijiet

Vs

Mirabelle Enterprises Ltd.

Illum 29 ta' April 2025

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat mis-soċjetà Mirabelle Enterprises Ltd. fid-9 ta' Mejju 2008, ai termini ta' l-Artikolu 466(2) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, permezz ta' liema titlob illi l-Qorti tiddikjara li t-talba avanzata mill-Kummissarju ta' l-Artijiet fil-konfront tagħha bl-Ittra Uffiċjali bin-Numru 1630/08 datata 18 ta' April 2008, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement tghaddi biex tiċhad l-istess, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju ta' l-Artijiet;

Rat ir-Risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet permezz ta' liema jopponi għat-talba tas-soċjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess tiġi miċhuda, bl-ispejjeż kontra tagħha, stante li l-pretensjonijiet fuq liema hija tibbaża tali talba huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt, u minflok jiġi dikjarat li l-ammont minnu pretiż huwa dovut mill-imsemmija soċjetà li għandha tiġi kkundannata għall-hlas;

Rat li b'Digriet datat 15 ta' Ottubru 2010¹, giet miċhuda t-talba tas-soċjetà Rikorrenti għal korrezzjoni fir-raba' paragrafu tar-Rikors promotur fis-sens illi minflok il-kliem "... *huwa proprjetà tas-soċjetà esponenti u mhux tal-Kummissarju ta' l-Artijiet...*" jiddaħhlu l-kliem "... *m'hiex proprjetà tal-Kummissarju ta' l-Artijiet*", u dana billi tali korrezzjoni tbiddel is-sustanza ta' l-azzjoni tas-soċjetà Rikorrenti, u in oltre s-soċjetà Rikorrenti ngħatat l-opportunità tiddeđu l-pretensjoni tagħha ta' dritt ta' proprjetà fuq l-art in kwistjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u dana entro terminu ta' xahar mid-data tad-Digriet;

¹ Fol. 29 u 30 tal-proċess.

Rat illi waqt is-seduta tas-6 ta' Diċembru 2010², id-Difensur tas-soċjetà Rikorrenti iddikjara li l-istess soċjetà ma kenitx se tressaq azzjoni petitorja quddiem il-Qrati Superjuri;

Semgħet ix-xhieda ta' Isabella Debattista, in rappreżentanza tas-soċjetà Rikorrenti, mogħtija waqt is-seduti tas-6 ta' Diċembru 2010³ u tas-17 ta' Ottubru 2024⁴ u rat id-dokumenti esebiti minnha markati Dok. "ID1" sa' Dok. "ID3" a fol. 36 sa' 38 tal-proċess, rat id-dokumenti markati Dok. "A" sa' Dok. "M" esebiti mill-Awtorità ta' l-Artijiet permezz ta' Nota ppreżentata fl-4 ta' Ġunju 2024 a fol. 100 sa' 134 tal-proċess, rat l-affidavit ta' Karl Borg, in rappreżentanza ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet, u d-dokument anness miegħu esebiti mill-Awtorità ta' l-Artijiet permezz ta' Nota ppreżentata fis-17 ta' Ottubru 2024 a fol. 136 sa' 141 tal-proċess u semgħet ix-xhieda ta' Karl Borg, in rappreżentanza ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet, mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Novembru 2024⁵;

Rat illi waqt is-seduta tas-26 ta' Ottubru 2015 gie dikjarat li siccome l-proċeduri odjerni għandhom mertu simili għar-Rikors bin-Numru 13/07 ukoll pendenti quddiem din il-Qorti kif presjeduta, ikun għaqli li dawn il-proċeduri jistennu l-eżitu tal-proċeduri pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili bin-Numru 97/14⁶;

Rat is-sentenza fl-ismijiet "Awtorità ta' l-Artijiet v. Paul Bugeja" Rik. Nru. 97/14 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Mejju 2022, esebita mill-Awtorità ta' l-Artijiet permezz ta' Nota ppreżentata fil-15 ta' Novembru 2022 a fol. 81 sa' 94 tal-proċess;

Semgħet it-trattazzjoni orali da parte tad-Difensuri tal-partijiet kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Permezz ta' Ittra Uffiċjali ai termini ta' l-Artikolu 466 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta bin-Numru 1630/08 datata 18 ta' April 2008, il-Kummissarju ta' l-Artijiet interpella lis-soċjetà Rikorrenti thallas is-somma komplessiva ta' €4,821.81 rappreżentanti arretrati fuq żewġ kirjiet ta' *placing of tables and chairs* quddiem Mirabelle Bar & Restaurant, Misraħ il-Bajja, Buġibba, konsistenti tali ammont fis-somma ta' €2,795.25 li hija ekwivalenti għal €465.87 għas-sena 2006, €1,164.69 għas-sena 2007 u €1,164.69 għas-sena 2008, fuq *encroachment permit* bin-numru 96008, u fis-somma ta' €2,026.56 li hija ekwivalenti għal €675.52 għal kull sena mill-2006 sa' l-2008, fuq *encroachment permit* bin-numru 96227.

Bil-proċeduri odjerni istitwiti ai termini ta' l-Artikolu 466(2) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, is-soċjetà Rikorrenti tikkontesta t-talba għall-hlas da parte tal-Kummissarju ta' l-Artijiet u titlob li l-istess tiġi miċhuda stante li *tiċhad bil-qawwa illi hija debitorji tal-Kummissarju ta' l-Artijiet fl-ammonti fuq imsemmija u dan minhabba illi fejn qegħdin l-*

² Fol. 35 tal-proċess.

³ Fol. 39 u 40 tal-proċess.

⁴ Fol. 142 sa' 147 tal

⁵ Fol. 152 u 153 tal-proċess.

⁶ Fol. 56 tal-proċess.

*imwejjed u s-sigġijiet imsemmija huwa proprjetà tas-soċjetà esponenti u mhux tal-Kummissarju ta' l-Artijiet*⁷.

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet jopponi għat-talba tas-soċjetà Rikorrenti u jitlob li tiġi miċhuda u minflok jiġi dikjarat li l-ammont minnu pretiż huwa dovut u l-imsemmija soċjetà tiġi kkundannata għall-ħlas u dana billi *l-proprjetà in kwistjoni hija proprjetà ta' l-esponenti kif se jiġi kkonfermat fit-trattazzjoni tar-Rikors. L-intimata għamlet pagamenti fuq il-kirjiet imsemmija fl-ittra uffiċjali mibgħuta lill-intimata datata 18 ta' April 2008.*

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet in oltre jagħmel referenza wkoll għad-dokumenti u xhieda li hemm fil-proċess bir-Rikors Nru. 154/2007 fl-ismijiet “Ronald Debattista v. Kummissarju ta' l-Artijiet”, deċiż fit-28 ta' Frar 2008 mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta), liema xhieda u dokumenti skontu huma kollha rilevanti għall-kawża odjerna u b'hekk talab li tali atti jiġu inseriti fl-atti proċesswali odjerni.

Il-Qorti tosserva però li l-atti tal-proċeduri fl-ismijiet “Ronald Debattista v. Kummissarju ta' l-Artijiet” Rik. Nru. 154/2007 ma ġewx allegati ma' l-atti ta' dawn il-proċeduri u l-Kummissarju ta' l-Artijiet ma baqax jinsisti fuq li dawn jiġu hekk allegati. Detto ciò din il-Qorti xorta wahda ħadet konjizzjoni tas-sentenza li bihom il-proċeduri msemmija ġew determinati, fejn essenzjalment it-talba għall-ħlas tal-Kummissarju ta' l-Artijiet kif diretta fil-konfront ta' Ronald Debattista ġiet dikjarata infondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-imsemmi Debattista ma kienx il-leġittimu kontradittur tal-Kummissarju stante li kwalunkwe transazzjoni li sehhet bejn il-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-interessi ta' Debattista saru mis-soċjetà Mirabelle Enterprises Limited.

Fil-fehma tal-Qorti l-proċeduri “Ronald Debattista v. Kummissarju ta' l-Artijiet” Rik. Nru. 154/2007, li għalihom jagħmel referenza l-Kummissarju ta' l-Artijiet kif ingħad, ma humiex daqstant indispensabbli għall-proċeduri odjerni u tqis għalhekk li anke fin-nuqqas ta' tali allegazzjoni tista' tkompli tikkonsidra dawn il-proċeduri u tghaddi għad-deċiżjoni dwar it-talba tas-soċjetà Rikorrenti.

Minn eżami akkurat tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet avanzati jirriżulta li l-kwistjoni ċentrali f'dawn il-proċeduri ma hijiex tant dwar jekk is-soċjetà Rikorrenti hijiex leġittimu kontradittur tal-Kummissarju ta' l-Artijiet (in effetti ma hemmx kontestazzjoni f'dan is-sens) jew dwar jekk is-soċjetà Rikorrenti ġietx o meno konċessa encroachment, jew aħjar żewġ encroachments, mill-Kummissarju ta' l-Artijiet biex tpoġġi mwejjed u sigġijiet quddiem il-fond Mirabelle Bar & Restaurant fi Triq il-Korp tal-Pijunjieri, Buġibba (di fatti is-soċjetà Rikorrenti tikkonċedi li bħala fatt tali encroachments ingħataw), iżda tittratta dwar kemm effettivament il-Kummissarju ta' l-Artijiet seta' joħroġ tali encroachments u jippretendi ħlas ta' korrispettiv meta, skond is-soċjetà Rikorrenti, l-art fejn ġew konċessi tali żewġ encroachments ma kenitx ta' l-imsemmi Kummissarju u/jew tal-Gvern.

Isabella Debattista, rappreżentant tas-soċjetà Rikorrenti, xehdet illi *fiz-żmien meta Triq il-Korp tal-Pijunjieri, Buġibba, kienet saret zona pedonali, konna għamilna applikazzjoni mal-MEPA u mill-Lands biex inkunu nistgħu nagħmlu imwejjed quddiem il-Mirabelle Bar and Restaurant. Il-permess kien ħareġ fl-1997 u minn dak iż-żmien bdejna nħallsu l-kera biex inpoġġu dawn l-imwejjed barra. Aħna l-kera bdejna nħallsuha lil-Lands Department. Fl-2005, ergajna applikajna biex inkunu nistgħu inżidu l-imwejjed. Il-permess ingħatalna iżda din id-darba l-ħlas li kienu qed jitolbu kien għola aktar mill-*

⁷ Rikors promotur, fol. 1 tal-proċess.

area li fil-fatt konna ġejna konċessi. Xi sidien oħrajn, li wkoll għandhom imwejjed minn barra, kienu wrewni dokumentazzjoni minn fejn tirriżulta minn fejn hi eżattament l-art tal-Kummissarju ta' l-Artijiet.

Hija ppreżentat dokument markat Dok. "ID1" a fol. 36 tal-proċess u fir-rigward stqarret illi minn dan id-dokument jirriżulta dik l-art li hija proprjetà tal-Kummissarju ta' l-Artijiet - din l-art ġiet immarkata mill-Qorti bl-ittra X u minn eżami tad-dokument jirriżulta li din il-parti tiġi f'Misraħ il-Bajja, Buġibba. Isabella Debattista żiedet tghid illi jiena fuq dan l-istess dokument qed nitraċċa l-linja fejn jinsabu l-imwejjed tagħna - din ġiet immarkata mill-Qorti bl-ittra Y u minn eżami tad-dokument jirriżulta li din il-parti tiġi fi Triq il-Bajja (hekk kif tidher immarkata fuq id-dokument). Stqarret ulterjorment illi meta jiena rajt dan, għamilt appuntament mal-Lands biex nipprova nsolvi l-kwistjoni. Fost affarijiet oħra kont staqsejtu jekk hux kulhadd li għandu l-imwejjed fiż-żona pedonali jhallas permessi u r-risposta kienet li mhux kulhadd iħallas. Il-persuna lil min kellimt qalli li jiena rrid inħallas il-kont xorta waħda. Jiena però għedtli li l-kont ma kontx disposta inħallsu qabel ma jagħtuni prova li fil-fatt il-parti fejn għandna l-imwejjed hija proprjetà tal-Gvern.

In kontro-eżami Isabella Debattista kkonfermat illi s-soċjetà Rikorrenti ngħatat żewġ konċessjonijiet biex tqiegħed mwejjed u sigġijiet barra l-bar & restaurant ġestit minnha. Għall-mistoqsija naqblu illi fit-2006, 2007 u fit-2008, din il-kera ma ħallastuhix, hija wiegħbet aħna dik il-kera ħallasniha, il-għaliex? Għax il-Lands Department ħarġilna kont meta subsequently indunajna illi l-Lands Department l-art ma kenitx tagħhom. Qiegħda immarkatha f'dokumenti hawnhekk - dawk esebiti minnha meta xehdet in eżami - hija tal-Lands Department, imma fejn hi tal-Gvern. Kien hawn kawża oħra u konna qegħdin wara din il-kawża. Il-għala? Għaliex il-Lands miġiex l-owner ta' din l-area. Aħna l-kawża tagħna hi li l-Lands iggib il-prova li l-art fejn qiegħda jiena u bdejt inħallas għal xi haġa li ma kinitx tal-Lands. ... aħna fil-bidu fis-snin ovvja ħarġu l-Planning Authority, ħarġu l-kont, qatt ma ħa tiċċelinġja l-Lands, ħa jiklemja xi haġa jibgħat kont t'art miġiex tiegħu, mhux qatt konna ħa niċċelinġjaw però mbagħad jiena skoprejt meta applikajna għas-second row of tables li huma iżgħar u mal-ġenb, bħala square metre jiġu iżgħar, mort il-Lands Department, il-Lands Department jiena mort u staqsejtu ħa nara l-file il-għala biex ma jmurx sar xi żball fil-qisien u staqsteju mistoqsija. Għedtli "kulhadd iħallas il-pjazza ta' Buġibba?" Qalli "Le". Għedtli "X'jiġifieri le?" Qalli "Għax hemm parti tal-Gvern u parti le". U plus li diġà kelli dan id-dokumenti f'idejja biex jiena nara hux veru.

Mistoqsija mill-ġdid li kien hemm pagamenti għal snin li ma sarux, Isabella Debattista wiegħbet le, dawn is-snin ħallasna għax imbagħad waqafna għax ovvjament ftaħna l-kawża. Il-Lands Department fetaħ kawża kontra ħija personali, mhux bħala direttur on behalf of the company, back then, jiġifieri mbagħad aħna, dik waqgħet il-kawża, ftaħna aħna kawża, però kien hemm kawża oħra li hija ta' Paul Bugeja. Ippressata biex twieġeb id-domanda jekk kienx hemm pagamenti għal xi snin li ma sarux, hija wiegħbet mhux ħa niftakar ta, id-Dipartiment għandu record, izda mistoqsija mill-ġdid jiġifieri naqblu li hemm xi snin illi l-kera ma tħallsitx? Hija wiegħbet le, ma tħallsitx għax hekk il-kawża għaddejja. Mistoqsija wkoll dwar il-proċeduri deċiżi mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li fihom kien involut Paul Bugeja, u għal liema tagħmel referenza hija stess fix-xhieda tagħha, u x'kien l-eżitu tagħhom, Isabella Debattista b'mod ferm vag wiegħbet ifhem aħna id-deċiżjoni kien li nipproċedu b'din issa jiġifieri, tant jiġru affarijiet, din ilha snin twal u mill-ġdid mistoqsija aħna qegħdin naqblu imma li kien hemm perijodu ta' żmien li din il-kera ma tħallsitx u lanqas s'issa għadha ma tħallset hux hekk? hija wiegħbet għax il-kawża hija li l-Lands trid iggib il-provi li l-art hija tiegħu quddiem. Fid-dawl ta' tali twegiba, mistoqsija jekk fil-posizzjoni adottata mis-soċjetà Rikorrenti dwar li l-art fejn għandha l-

konċessjonijiet hi ma hijiex tal-Gvern, l-istess soċjetà qattx talbet għall-irtirar tal-permessi, Isabella Debattista wiegħbet *jien permess għandi tal-Planning Authority, permess minn tal-MTA u l-Lands ħarġu l-permess. Però l-Lands ħarġu l-permess fuq xi ħaġa li mhux tagħhom*. Ippressata fuq il-kwistjoni hija stqarret imma nitolb il-permess tal-Lands jekk mhijiex tal-Lands... Imma l-permess ħareġ, aħna din hija l-kawża. Sa' fejn naf jiena biex il-Lands jippruvaw li hija tiegħu biex jien dak il-permess ħareġ legali. Mistoqsija mill-Qorti però intom qatt ma tlabtu lil-Lands "Isma' dik l-art mhux tagħkom"... hija wiegħbet le, saret il-kawża u l-kawżi baqgħu għaddejjin. Nistennew il-kawża l-oħra għax ovvjament hija simili eżatt.

Is-soċjetà Rikorrenti strahet il-provi tagħha fuq ix-xhieda ta' Isabella Debattista u d-dokumenti esebiti minnha.

Min-naħa tal-parti Intimata ġew ipprezentati diversi dokumenti⁸ kif ukoll affidavit ta' Karl Borg, Senior Manager fi hdan l-Awtorità ta' l-Artijiet. Borg ikkonferma, anke a bażi tad-dokumenti esebiti, li nharġu żewġ encroachment permits - Enc. 96008 u Enc. 96227 - a favur is-soċjetà Rikorrenti, fuq talbiet tagħha stess, sabiex tqiegħed imwejjed u sigġijiet barra l-istabbiliment Mirabelle Bar & Restaurant, Triq il-Korp tal-Pijunjieri, Buġibba. Żied jgħid li in segwitu għat-talba tas-soċjetà Rikorrenti għall-hruġ tat-tieni permess *il-Perit tad-Dipartiment ta' l-Artijiet stabilixxa l-ammont li għandu jithallas bħala "encroachment fee", dan l-ammont ġie stabbilit abbażi tal-valur ta' l-art li ġie kolpit bl-encroachment permit. Encroachment 96008 tqies ta' valur ta' Lm500 fis-sena, u dan minhabba żieda fil-valur ta' l-art mis-sena 1999 sa' 2005, u l-fee ta' l-Encroachment 96227 ġie stmat b'valur ta' Lm290 fis-sena - u dana skond stima markata Dok. "KB1" a fol. 141 tal-proċess. ... Id-Dipartiment ta' l-Artijiet sussegwentement ħareġ invoice kemm għall-encroachment permit 96008 u kif ukoll għall-permess ġdid ta' 96227. It-total dovut fir-rigward taż-żewġ permessi kien dak ta' sebgħa mija u disgħin Liri Maltin (Lm790) - Lm290 għal permess 96227 u Lm500 għal permess 96008. Dan l-ammont huwa dovut għas-sena 2006⁹. ... Fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2006, is-soċjetà Mirabelle ħallset l-ammont ta' Lm300, parti mill-ammont ta' Lm790 li kien dovut a favur tad-Dipartiment ta' l-Artijiet għas-sena 2006¹⁰. Xahrejn wara, u cioè fis-27 ta' Lulju 2006, is-sinjur Ronald Debattista in rappreżentanza tas-soċjetà Mirabelle baġhat ittra lid-Dipartiment ta' l-Artijiet fejn ikkontesta l-ammont ta' ħlas dovut fir-rigward ta' l-encroachment permits¹¹. ... Fit-3 ta' Jannar 2007, inħareġ invoice mid-Dipartiment ta' l-Artijiet għall-ħlas ta' l-encroachment permits 96008 u 96227 għas-sena 2007, kif ukoll għall-ħlas ta' l-arretrati dovuti għas-sena 2006¹². ... Għandu jiġi nnutat li fir-rigward ta' l-ammont mitlub f'Dok. "K" għal encroachment 96007, l-ammont imnizzel huwa żbaljat għaliex l-ammont kellu jkun dak ta' Lm500 u mhux għal Lm200. Dan l-iżball ġie ratifikat fl-ittri sussegwenti u anke fir-rigward ta' l-ittra uffiċjali li ntbagħtet. In vista tal-fatt li s-soċjetà Mirabelle kienet għadha ma ħallsix l-ammonti kollha bħala fees ta' l-encroachment permits dovuti għas-sena 2006 (ħlief l-ammont ta' Lm300 li diga tħallas), tas-sena 2007 u kif ukoll tas-sena 2008, il-Kummissarju ta' l-Artijiet baġhat ittra uffiċjali li permezz tagħha talab għall-ħlas ta' l-ammont ta' EUR2,795.25 għall-encroachment permit 96008 u EUR2,026.56 għall-encroachment permit 96227¹³. ... Il-Kummissarju ta' l-Artijiet wasal*

⁸ Fol. 102 sa' 134 tal-proċess.

⁹ Fatturi relattivi markati Dok."H" a fol. 124 u 125 tal-proċess.

¹⁰ Dok. "I" a fol. 126 tal-proċess

¹¹ Dok. "J" a fol. 127 tal-proċess.

¹² Dok. "K" a fol. 128 u 129 tal-proċess.

¹³ Dok. "M" a fol. 133 u 134 tal-proċess.

għall-konklużjoni li l-ammont ta' EUR2795.25 kien dovut fir-rigward ta' l-encroachment permit 96008 abbażi tal-fatt li kull sena għandu jithallas l-ammont ta' Lm500, ħlief għas-sena 2006, fejn diga thallas l-ammont ta' Lm300. Għalhekk għas-snin 2006, 2007 u 2008 l-ammont dovut kien ta' $Lm500 \times 3 = Lm1500$, $Lm1500 - Lm300 = Lm1200$, $Lm1200 = EUR2,795.25$. Fir-rigward ta' l-encroachment permit 96227, il-Kummissarju ta' l-Artijiet wasal għall-konklużjoni li l-ammont ta' EUR2026.56 kien dovut abbażi tal-fatt li kull sena għandu jithallas l-ammont ta' Lm290. Għalhekk għas-snin 2006, 2007 u 2008, l-ammont dovut kien ta' $Lm290 \times 3 = Lm870$, $Lm870 = EUR2026.56$. Għalhekk l-ammont komplessiv dovut lill-Kummissarju ta' l-Artijiet huwa dak ta': $EUR2795.25 + EUR2026.56 = EUR4821.81$. Wara li ntbagħtet din l-ittra uffiċjali, is-soċjetà Mirabelle bagħtet ittra oħra lid-Dipartiment ta' l-Artijiet datata 27 ta' Ottubru 2008, fejn infurmat lill-istess dipartiment li ser issir talba sabiex is-soċjetà tkun tista' tqiegħed iktar siggijiet u mwejjed fl-istess akkwati.... Jirriżulta mill-file intern li qatt ma saret xi forma ta' tilwima li l-art li fuqha ħarġu l-encroachment permits 96227 u 96008 ma kienux art tal-Gvern ta' Malta. Is-soċjetà Mirabelle permezz ta' l-ittra datata 27 ta' Lulju 2006, kienet ilmentat fuq l-ammont ta' ħlas, iżda xorta waħda baqgħet tagħmel użu mill-art mertu ta' l-encroachment permits, anzi, fis-sena 2008, infurmat lid-Dipartiment li se iddaħħal talba sabiex jitqiegħed iktar siggijiet u mwejjed. Minkejja li kien hemm nuqqas ta' qbil fuq l-ammont ta' fees li kellhom jithallsu għall-encroachment permits li ngħatu, mill-file jirriżulta li qatt ma ntalab l-encroachment a favur tas-soċjetà Mirabelle għandha tieqaf, tigi rexissa, jew l-area soġġetta għaliha titnaqqas. Kien minħabba l-fatt li s-soċjetà Mirabelle kienet qegħda tirrifjuta thallas l-ammonti dovuti lill-Awtorità ta' l-Artijiet (già Kummissarju ta' l-Artijiet, u già Dipartiment tat-Taqsima tal-Proprietà) li kellha tintbagħat l-ittra uffiċjali ai termini ta' l-Artikolu 466 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta mill-Kummissarju ta' l-Artijiet.

In kontro-ezami¹⁴, għall-mistoqsija biex jindika x'titolu għandu l-Gvern fuq l-art mogħtija b'encroachment lis-soċjetà Rikorrenti, wieġeb meta l-art hija pubblika kemm it-triq u kemm il-pavement, banking, giet bl-iżvilupp. F'dawn il-każijiet aħna bħala Lands Authority, aħna għandna l-obbligu li nieħdu ħsieb kif titmexxa l-art pubblika. Ippressat dwar x'titolu għandu l-Gvern fuq din l-art, Karl Borg wieġeb it-titlu huwa li għie bl-iżvilupp. ... L-art saret pubblika u għandna obbligu kif kien hemm kawża. ... Għandna l-obbligu li nieħdu ħsiebha. Ippressat ulterjorment dwar it-titolu tal-Gvern fuq l-art, tenna li t-titlu huwa pubbliku. ... It-titlu huwa giet bl-iżvilupp. Ikkonferma però li l-art qatt ma giet esproprijata u qatt ma kien hemm xi tip ta' titolu ieħor bħal possession and use jew xi forma ta' kera - le m'għandux kera, m'għandniex possession and use ma akkwistajniex, ma kinitx fl-antik tal-Gvern, biss giet kif għedtlek bl-iżvilupp.

Kif già iktar 'l fuq osservat, is-soċjetà Rikorrenti tikkontesta t-talba għall-ħlas tal-Kummissarju ta' l-Artijiet avanzata bl-Ittra Uffiċjali ai termini ta' l-Artikolu 466 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta bin-Numru 1630/08 datata 18 ta' April 2008, a bażi ta' l-affermazzjoni li l-art fuq liema hija ngħatat permess tqiegħed imwejjed u siggijiet quddiem l-istabbiliment Mirabelle Bar & Restaurant ġewwa Buġibba, ma hijiex tal-Gvern u għaldaqstant il-Kummissarju ma jistax jippretendi li jipperċepixxi ħlas għall-użu li qed isir, jew ta' l-inqas kien qed isir fis-snin mertu ta' dawn il-proċeduri, minn din l-art. Minn ezami tal-provi prodotti però l-Qorti ma tistax tonqos milli tosserva li s-soċjetà Rikorrenti hija kemm xejn kunflittwali fil-posizzjoni tagħha għar-raġuni li min-naħa l-waħda f'dawn il-proċeduri istitwiti fid-**9 ta' Mejju 2008**, tikkontendi li l-Kummissarju ta' l-Artijiet ma setgħax jagħti l-art in kwistjoni b'encroachment għaliex ma hijiex tal-Gvern, iżda fl-istess hin għall-finijiet tan-negozju ġestit, b'ittra datata **27 ta' Ottubru 2008**, allura fil-mori ta'

¹⁴ Seduta tal-25 ta' Novembru 2024, fol. 152 u 153 tal-proċess.

dawn il-proċeduri, għarrfet lid-Direttur Ġenerali, Government Policy Division, l-istess entità lil min talbet u minghand min ottjeniet l-ewwel żewġ encroachments, li *we would like to inform you that we are submitting an application to place additional tables on the pavement as indicated on the attached plan* u dana referibilemmt għall-istabiliment *Mirabel Catering Outliet, Pioneer Road c/w Bay Sqaure, St. Paul's Bay, Bugibba*.

Huwa evidenti għalhekk li fl-istess waqt li qed tikkontesta l-jeddijiet tal-Gvern fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri, bl-ittra tas-27 ta' Ottubru 2008 is-soċjetà Rikorrenti tirrikonoxxi fil-Gvern jeddijiet fuq din l-istess art! Din l-ambivalenza evidentement ma hija ta' ebda għajnuna għall-posizzjoni ta' l-imsemmija soċjetà f'dawn il-proċeduri.

Mit-trattazzjoni orali hareġ ċar li s-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-kontestazzjoni tagħha għat-talba tal-Kummissarju ta' l-Artijiet avvanzata bl-Ittra Uffiċjali ai termini ta' l-Artikolu 466 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta bin-Numru 1630/08 datata 18 ta' April 2008, a bażi ta' dak provdut fl-Artikolu 31(g)(H) tal-Kap.573 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jiddisponi li: *Ebda art li tkun proprjetà tal-Gvern jew għalkemm mhux proprjetà tal-Gvern tinsab fil-pussess jew hija miżmuma jew amministrata mill-Gvern, ma tista' tiġi trasferita kemm-il darba dak it-trasferiment ma jsirx skond xi waħda mid-dispożizzjonijiet li ġejjin, jiġifieri: ... (g) skond waħda mill-forom li ġejjin: ... (H) Encroachment: (i) Awtorità kompetenti tista' tħalli persuna jekkupa art tal-Gvern b'encroachment għall-użu temporanju u speċifiku; (ii) Meta l-awtorità kompetenti tagħti l-jedd lil xi hadd jekkupa 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 tkun responsabbli għal ebda telf jew ħsara mgarrba minn dik il-persuna minhabba 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 tiegħu 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 tiegħu lura l-flejjes li tkun giet ħallset żejda lill-awtorità kompetenti minhabba li ma tkunx okkupat l-art għaž-żmien kollu speċifikat fl-encroachment.*

Li naqset milli tiegħu konjizzjoni tiegħu s-soċjetà Rikorrenti però huwa l-fatt li l-Att dwar Artijiet tal-Gvern, Kap.573 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħh fil-**25 ta' April 2017** in forza ta' l-**Att XVII ta' l-2017**, ossia fil-mori u tul il-kors ta' dawn il-proċeduri. Minn dan isegwi għalhekk illi d-dispożizzjonijiet ta' l-imsemmi Att ma jistgħux u ma għandhomx japplikaw għal konċessjonijiet u/jew encroachments konċessi qabel l-imsemmija data, bħalma huma ż-żewġ encroachments mertu ta' dawn il-proċeduri. F'tali rigward issir referenza għall-ittra tas-soċjetà Rikorrenti lid-Direttur tad-Dipartiment ta' l-Artijiet datata 27 ta' Lulju 2006¹⁵ fejn tirreferi għal **encroachment No. 96008 and encroachment No. 96277 both dated 1st November 2005**.

Il-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-Kap.573 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistgħux japplikaw għall-każ odjern u għall-encroachments mertu ta' l-istess, joħroġ ferm ċar mill-Artikolu 82 ta' l-istess Att illi jipprovdi li *kull għemil, deċiżjoni jew azzjoni meħuda qabel il-bidu fis-seħh ta' dan l-Att skond l-artikoli 468 u 468A tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, l-artikoli 1576A sa' 1576D tal-Kodiċi Ċivili, l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet, l-artikoli 20 sa' 26 ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern u l-Att dwar*

¹⁵ Dok. "J" a fol. 127 tal-proċess.

l-Amministrazzjoni ta' Artijiet għandha tkompli tkun regolata bil-ligijiet li kienu fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att¹⁶.

Qabel id-dhul fis-seħħ tal-Kap.573 tal-Ligijiet ta' Malta, *encroachments* kienu regolati u konċessi ai termini tad-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern, Kap.268 tal-Ligijiet ta' Malta. Ai termini ta' l-Artikolu 3(1)(ċ) tal-Kap.268 tal-Ligijiet ta' Malta kif in vigore fiż-żmien tal-ħruġ ta' l-encroachments mertu ta' dawn il-proċeduri: *Ebda art li tkun proprjetà tal-Gvern jew li hi amministrata minnu ma tista' tiġi trasferita kemm-il darba dak it-trasferiment ma jsirx skond xi waħda mid-disposizzjonijiet li ġejjin, jiġifieri - ... (ċ) skond il-policy applikabbli għall-art li jkun hemm il-ħsieb li tiġi trasferita, kif muri fl-Iskeda li tista' tinbidel b'riżoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati - dan il-provvediment baqa' jiddisponi hekk sad-dhul fis-seħħ ta' l-Att XVII ta' l-2017.*

Ai termini tal-Partita 8 ta' l-Iskeda tal-Kap.268 tal-Ligijiet ta' Malta wkoll kif in vigore fiż-żmien pertinenti għall-ħruġ ta' l-encroachments in kwistjoni: 8. ***Jistgħu ukoll jingħataw b'encroachment: (i) biċċiet mill-ixtajta bħala beach concession; (ii) art hdejn ħwienet tal-kafè u stabilimenti simili biex jitleqgħdu mwejjed u sigġijiet¹⁷; u (iii) konċessjonijiet oħra simili - din il-Partita ta' l-Iskeda baqgħet tipprovdi hekk sad-dhul fis-seħħ ta' l-Att XVII ta' l-2017.***

Minn dawn id-dispożizzjonijiet tal-Ligi għalhekk jirriżulta li kuntrarjament għal dak pretiż mis-soċjetà Rikorrenti, il-Kummissarju ta' l-Artijiet kellu kull jedd u dritt li jagħti b'encroachment lill-istess soċjetà, u fuq talba tagħha stess, art hdejn il-Mirabelle Bar & Restaurant sabiex fuqha tqieghed imwejjed u sigġijiet.

Jiġi ulterjorment osservat illi minn eżami tal-pjanti esebiti minn Isabella Debattista stess, senjatement Dok. "ID1" a fol. 36 tal-proċess, jirriżulta li l-art li fuqha ngħataw l-encroachment permits favur is-soċjetà Rikorrenti tiffirma parti mill-area tal-pjazza pubblika ta' Buġibba, ossia ta' Misraħ il-Bajja, Buġibba. In effetti jidher ċar li l-ittra "Y" li turi l-art konċessa lis-soċjetà Rikorrenti biż-żewġ encroachments in kwistjoni, tinsab fil-parti tat-triq li tagħti għall-pjazza pubblika, triq li addirittura saret pedonali evidentement biex isservi lill-pjazza pubblika u lill-utenti tagħha. Isabella Debattista stess stqarret fix-xhieda tagħha li l-ewwel applikazzjoni saret priorio meta Triq il-Korp tal-Pijunjieri, Buġibba, saret pedonali. Dana kollu jfisser għalhekk li d-dintorni ta' Misraħ il-Bajja, Buġibba, li kif ingħad hija pjazza pubblika, u b'mod speċifiku dawk it-toroq li jservu lill-pjazza u l-utenti tagħha u saru pedonali għal tali skop, għandhom jitleqiesu, flimkien mal-pjazza, ta' demanju pubbliku. Għaldaqstant għal din ir-raġuni wkoll jistgħu jiġu konċessi mill-Gvern, tramite l-awtorità jew enti kompetenti, fil-każ in eżami u fiż-żmien pertinenti il-Kummissarju ta' l-Artijiet, anke permezz ta' encroachment permits, għal liema permess għandu dritt jitlob korrisspettiv għall-użu li jsir minn dik l-art hekk konċessa.

Minn konsiderazzjoni tal-provi prodotti l-Qorti tqis li r-raġuni vera għalfejn is-soċjetà Rikorrenti naqset milli tħallas l-encroachment fees pretiżi mill-Kummissarju ta' l-Artijiet hija riflessa fl-ittra ta' Ronald Debattista datata 27 ta' Lulju 2006¹⁸, fejn jgħid *with reference to Planning Authority Permit for placing of tables & chairs at Mirabelle Bar & Restaurant - encroachment No. 96008 and encroachment No. 96227 both dated 1st November 2005. We would like to point out that the fees amounting to Lm790 (as per*

¹⁶ Enfasi tal-Qorti.

¹⁷ Enfasi tal-Qorti.

¹⁸ Dok. "J" a fol. 127 tal-proċess.

attached copies¹⁹) covering the existing area and the new additional area are very high compared to the previous fees of Lm300, when the area increase is not double and a half of the original one. We would like to arrange an appointment to verify our file held with your department as there seems to be a mistake in billing.

Fir-rigward ta' dan l-allegat żball fil-kalkolu jew fir-rigward ta' l-allegata eċċessività ta' l-encroachment fees imposti fuqha, is-soċjetà Rikorrenti però ma ressqet assolutament l-ebda prova. L-unika haġa li jirriżulta li għamlet is-soċjetà Rikorrenti hi li filwaqt li ma kenitx qed tħallas l-encroachment fees imposti fuqha, a bażi għall-allegazzjoni ta' l-eċċessività ta' l-encroachment fees u a bażi wkoll ta' l-allegazzjoni li l-Kummissarju ta' l-Artijiet ma kellux dritt jagħmel il-konċessjonijiet in kwistjoni, hija baqgħet xorta waħda tagħmel użu mill-istess art billi tqiegħed imwejjed u sigġijiet barra l-istabbiliment Mirabelle Bar & Restaurant tul is-snin mertu ta' dawn il-proċeduri.

Kieku verament kienet serja fil-kontestazzjonijiet tagħha, sia ta' l-eċċessività ta' l-encroachment fees imposti fuqha kif ukoll tan-nuqqas ta' jedd tal-Kummissarju ta' l-Artijiet li jagħti konċessjonijiet b'encroach ta' art skontha mhux tal-Gvern, hija kienet tirtira t-talbiet tagħha u ma tibqax tagħmel użu mill-istess art. Ladarba s-soċjetà Rikorrenti għażlet li tkompli tagħmel użu mill-art lilha konċessa b'encroachment u ladarba l-allegazzjonijiet tagħha ma jirriżultax minimament ippruvati, isegwi li hija għandha tħallas l-ammont pretiż mill-Kummissarju ta' l-Artijiet bl-Ittra Uffiċjali ai termini ta' l-Artikolu 466 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta bin-Numru 1630/08 datata 18 ta' April 2008.

Fix-xhieda tagħha Isabella Debattista donnha tagħti *ad intendere* wkoll li kien hemm hlas għall-perijodi pretiżi mill-Kummissarju ta' l-Artijiet fl-imsemmija Ittra Uffiċjali. L-uniku hlas li jirriżulta però, u dana kif rikonoxxut ukoll mill-parti Intimata, huwa dak ta' Lm300, ekwivalenti għal €698.81, għas-sena 2006 fir-rigward ta' l-Encroachment Permit 96008. Dana l-ammont jinsab imnaqqas mill-pretensjoni tal-Kummissarju ta' l-Artijiet kif avanzata fl-Ittra Uffiċjali in kwistjoni u s-soċjetà Rikorrenti ma ressqet assolutament l-ebda prova dwar xi hlasijiet ulterjuri da parte tagħha.

Konsegwentement għalhekk l-ammont reklammat permezz ta' l-Ittra Uffiċjali ai termini ta' l-Artikolu 466 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta bin-Numru 1630/08 datata 18 ta' April 2008, huwa dovut mis-soċjetà Rikorrenti fl-intier tiegħu.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi **tiċhad** it-talba tas-soċjetà Rikorrenti kif avanzata fir-Rikors ippreżentat fid-9 ta' Mejju 2008 u minflok tikkonferma il-pretensjoni avanzata permezz ta' l-Ittra Uffiċjali ai termini ta' l-Artikolu 466 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta bin-Numru 1630/08 datata 18 ta' April 2008, għall-hlas tas-somma komplessiva ta' €4,821.81, u tiddikjara li tali somma komplessiva hija dovuta u pagabbli fl-intier tagħha mis-soċjetà Rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mis-soċjetà Rikorrenti.

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR

¹⁹ Fol. 128 u 129 tal-proċess.