MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-4 ta' Ottubru, 2017

Rikors Maħluf Numru 1105/14LM

Carmelo Bonnici (K.I. 510754M) u Teresa Bonnici (K.I. 437056M)

vs.

Il-Kummissarju tal-Artijiet[1] u Manwel (K.I. 3665M) u Martin (K.I. 597354M) aħwa Spiteri għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fit-3 ta' Diċembru, 2014 mill-atturi **Carmelo Bonnici u Teresa Bonnici** (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Carmelo Bonnici, li jgħid kif ġej:

---

[1] B'digriet tal-4 ta' Ottubru 2017, peress illi l-Kummissarju tal-Artijiet illum spiċċa *ope legis* l-Awtorita' tal-Artijiet assumiet ir-rwol legali tal-Kummissarju tal-Artijiet.

1. *Illi permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Ġunju, 2008, fl-atti tan-nutar Dottor Bartolomeo Micallef, ir-rikorrenti akkwistaw minn għand ċertu Emmanuel Abela, porzjon diviża ta' art mill-art magħrufa bħala "Ta' Ċkorni", kontrada ta' Bulebel iż-Żgħir limiti taż-Żejtun ta' kejl ta' ċirka tlett elef sitt mija u tletin metri kwadri (Dok. A[2]). L-istess Emmanuel Abela kellu konċessjoni fuq sit u ġiebja, adjaċenti mal-istess art u ċioè fi Triq iż-Żejtun, Bulebel iż-Żgħir, limiti taż-Żejtun.*

2. *Illi sussegwentement ir-rikorrent Carmelo Bonnici, mar ma' Emmanuel Abela, li ta l-kunsens tiegħu lill-intimat sabiex tali konċessjoni tinqaleb fuq isem ir-rikorrent.*

3. *Illi l-intimat Kummissarju, aċċetta li jsir dan u kif jirrizulta mill-ittra datata 7 ta' Mejju, 2013 (Dok. B animo ritirandi[3]).*

4. *Illi anness ma' din l-ittra kien hemm site-plan li kienet turi li r-rikorrent kien sejjer jieħu art immarkata bl-ittra A ta' qies 184 metri kwadri u r-rimanenti ċioè il-porzjon B jinżamm għand l-intimati Manwel u Martin Spiteri (Dok. C[4]). Inkluża f'din il-porzjon A, hemm ukoll borehole.*

5. *Illi bejn Settembru u Ottubru 2013, u dan mingħajr l-ebda parti attiva da parti tar-rikorrenti, huwa rċieva kopja oħra tal-istess ittra (b'referenzi mibdula), bl-istess data u ċioè 7 ta' Mejju, 2013, però b'site plan totalment differenti, din id-darba bid-data tat-23 ta' Settembru, 2013. (Dok. D u Dok. E[5]).*

6. *Illi skont il-pjanta l-ġdida ir-rikorrent spiċċa bil-porzjon A b'kejl ta' 124 metri kwadri u tilef l-użu tal-borehole, għaliex din spiċċat fil-porzjon B allokata lill-intimat Spiteri.*

7. *Illi r-rikorrent interpella lill-intimat Kummissarju sabiex jinvestiga u jreġġa' lura dan it-tibdil, kemm permezz ta' ittra legali u protest iżda dan sar inutilment.*

8. *Illi dan it-tibdil sar mingħajr il-kunsens tar-rikorrent u kjarament abbużivament u illegalment kif sejjer jirriżulta waqt is-smigħ u trattazzjoni ta' din il-kawża.*

9. *Illi r-rikorrenti sofrew danni.*

---

[2] *A fol.* 5 u 6. Ma ġietx esebita l-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt.
[3] *A fol.* 7.
[4] *A fol.* 8 u 9, ref. P.D. No: 229_89_B.
[5] Dok. D *a fol.* 10 u dok. E *a fol.* 11 u 12, ref. P.D. No. 229_89_C.

10. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1) *Tiddikjara li meta l-intimat Kummissarju tal-Artijiet, unilateralment, issosstitwixxa l-pjanta datata 2 ta' Mejju, 2013 ma' dik tat-23 ta' Settembru, 2013 b'mod li tnaqqset l-art adjaċenti mal-art magħrufa bħala "Ta' Ċkorni", kontrada ta' Bulebel iż-Żgħir limiti taż-Żejtun konċessa bħala encroachment lir-rikorrenti fis-7 ta' Mejju, 2013, u ġiet eskluża borehole, huwa aġixxa illegalment u abbusivament.*

2) *Tordna lill-intimat sabiex jerġa' jikkonċedi lir-rikorrenti l-arja mmarkata A fil-pjanta datata 2 ta' Mejju, 2013.*

3) *Tiddikara li kawża tal-aġir imsemmi fl-ewwel talba, ir-rikorrenti sofrew danni.*

4) *Tillikwida d-danni sofferti.*

5) *Tikkundanna lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet iħallas id-danni hekk likwidati u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidhriha xierqa u opportuni.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest nru 433/2014 u l-intimati inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut **Kummissarju tal-Artijiet** (minn issa 'l quddiem "il-konvenut Kummissarju"), li ġiet ippreżentata fit-13 ta' Jannar, 2015, u maħlufa min Peter Mamo, li biha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament qiegħed jiġi kjarifikat illi l-imsemmi Emanuel Abela kien igawdi biss titolu ta' encroachment fuq l-art tal-Gvern in kwistjoni u għaldaqstant kif ser jiġi muri fil-mori tal-kawża din il-konċessjoni ma setgħetx tiġi sempliċiment trasferita lil terzi;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, encroachment permits jinħarġu biss fid-diskrezzjoni tal-Kummissarju tal-Artiijiet u huma validi biss sakemm il-Kummissarju esponent jiddeċiedi li tali permess għandu jiġi revokat. Fil-fatt l-*

ewwel klawżola tal-kundizzjonijiet ta' din il-konċessjoni, kopja ta' liema konċessjoni ġiet eżebita mar-rikors ġuramentat u mmarkata bħala 'Dok B' u 'Dok D' tispeċifika li 'The permit is granted as a concession and shall hold good during the pleasure of the Government.' Bl-istess mod, tali permessi jistgħu jiġu emendati meta jkun hemm il-ħtieġa li jsir dan;

3. *Illi in vista tas-suespost ma kien jinħtieġ ebda kunsens tar-rikorrenti kif donnhom qiegħdin jippretendu l-istess rikorrenti, sabiex issir emenda fl-encroachment permit in kwistjoni, liema permess jikkonċedi biss titolu prekarju u għaldaqstant ebda danni ma jistgħu jkunu attribwibbli għal irtirar jew emenda ta' tali permessi;*

4. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, jirriżulta, u dan kif ser jiġi muri fil-mori tal-kawża, illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma għandhom ebda permess mill-Awtoritajiet ikkonċernati sabiex jagħmlu użu mill-borehole li tinsab fuq l-art tal-Gvern inkwistjoni;*

5. *Illi finalment ir-rikorrenti għandhom iġibu prova skont il-liġi tad-danni li huma allegatament sofrew bl-aġir tal-Kummissaru tal-Artijiet.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Manwel Spiteri u Martin Spiteri** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti Spiteri"), li ġiet ppreżentata fl-14 ta' Jannar, 2015, u maħlufa min Manwel Spiteri, li biha eċċepew:

1. *Fl-ewwel lok, l-allegat dannu illi r-rikorrenti jistqarru illi qed isofru ma ġiex attribwit lilhom, iżda ġie attribwit lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet. L-esponenti għaldaqstant m'għandhom ebda ħtija li jridu jwieġbu għaliha u per konsegwenza għandhom jiġu liberati minn dawn il-proċeduri fi stadju bikri;*

2. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-art ta' madwar il-ġibjun u l-ġibjun innifsu kienu kollha isejjħu lill-esponent Emanuel Spiteri b'titolu ta' encroachment, liema encroachment permit iġib id-data tat-23 ta' Novembru, 2012, u dan kif jidher fuq*

il-pjanta annessa mal-istess encroachment permit li ġġib ir-referenza ta' P.D. No 229_89_A;

3. *Illi l-għoti tal-encroachment permit mill-Kummissarju tal-Art sar b'mod regolari u skont kif titlob il-liġi;*

4. *Illi sussegwentement u sabiex jiġu akkomodati r-rikorrenti fuq l-istess art, l-istess encroachment permit li kien isejjaħ lill-intimat Emanuel Spiteri tnaqqas mill-esponent Kummissarju tal-Art wara li ngħata kunsens sabiex seta' isir dan mill-istess Emanuel Spiteri, u r-rikorrenti jidher fuq il-pjanta P.D. No. 229_89_C, liema pjanta hija annessa mar-rikors ġuramentat u mmarkata bħala dokument E fl-atti ta' dawn il-proċeduri;*

5. *Illi mit-talbiet imressqa mir-rikorrenti jirriżulta illi r-rikorrenti jridu aktar minn dak li ġie konċess lilhom mill-istess Kummissarju tal-Art bil-buona volontà tal-intimat Emanuel Spiteri;*

6. *Illi di più, il-borehole li r-rikorrenti għamlu referenza għaliha u li tidher fuq l-art immarkata bl-ittra 'B' fil-pjanta numru P.D. No. 229_89_C u li tinsab fil-parti tal-art li ġiet assenjata lill-esponenti Emanuel Spiteri, l-esponenti flimkien ma ħuhom Joseph Spiteri ġabu permess għal użu tagħha mill-Awtorità ta' Malta dwar ir-Riżorsi, u dana kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

7. *Illi kwalunkwe konċessjoni jew awtorizzazzjoni illi l-esponenti ġabu mill-Awtoritajiet konċernati fuq l-art mertu tal-proċeduri odjerni nkiseb minnhom b'mod għal kollox leġittimu;*

8. *Illi għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' April, 2017 fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għat-12 ta' Lulju, 2017 għas-sentenza. Rat ukoll id-digriet tagħha tad-29 ta' Mejju, 2017, fejn wara talba tal-atturi, estendiet it-terminu għall-preżentata tan-noti ta' sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti tas-sottomissjonijiet tal-atturi u tal-konvenuti Emmanuel u Martin Spiteri.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

B'kuntratt tal-20 ta' Ġunju, 2008, l-atturi kienu akkwistaw porzjon diviża mill-art magħrufa bħala "Ta' Ċkorni", limiti taż-Żejtun mingħand ċertu Emmanuel Abela. Emanuel Abela kellu konċessjoni *on encroachment* mingħand l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet fuq sit adjaċenti b'vaska/ġiebja miftuħa u *borehole*. Sussegwentement l-attur Carmelo Bonnici kien mar id-Dipartiment tal-Artijiet flimkien ma' Emanuel Abela u dan tal-aħħar kien ta l-kunsens tiegħu biex il-konċessjoni tinqaleb fuq l-atturi. Il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet ta l-kunsens tiegħu għal dan permezz ta' ittra tas-7 ta' Mejju, 2013. Anness ma' dik l-ittra kien hemm *site-plan* li kienet turi li l-attur Carmelo

Bonnici kien sejjer jieħu l-art immarkata bl-ittra A ta' qies 184 metri kwadri u r-rimanenti art ċioè l-porzjon B jinżamm għand l-intimati Manwel u Martin Spiteri. Inkluża f'din il-porzjon A, hemm ukoll *borehole*. Il-konvenut Manwel Spiteri aċċetta dan l-arranġament wara li l-art kollha kienet ingħatat b'konċessjoni lilu fit-23 ta' Novembru, 2012.

Il-kwistjoni mertu ta' din il-kawża nqalgħet meta bejn erba' jew ħames xhur wara, il-Kummissarju tal-Artijiet informa lill-atturi li l-pjanta annessa mal-konċessjoni kienet inbidlet mingħajr il-kunsens tagħhom, b'mod li lilhom kien tħallilhom biss 124 metri kwadri u mingħajr il-*borehole* u dan skont l-aħħar pjanta P.D. Nru: 229_89_C.[6]

Għal dawn ir-raġunijiet l-atturi jikkontendu illi l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet aġixxa illegalment u abbużivament, u li għalhekk il-Qorti għandha tordna li tiġi konċessa lilhom l-art oriġinali u li jiġu likwidati d-danni favur tagħhom.

Il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet min-naħa tiegħu jsostni li l-art li kien igawdi Emanuel Abela kienet biss konċessjoni *on encroachment permit* li ma setgħetx tiġi trasferita sempliċement lil terzi. Anki l-konċessjoni li ngħataw l-atturi kienet *on encroachment terms*, tant li l-ewwel klawżola tagħha kienet tgħid li din kienet biss konċessjoni li l-Gvern seta' jieħu lura fi kwalunkwe mument u għalhekk seta anki jemendaha fi kwalunkwe mument u mingħajr il-ħtieġa tal-kunsens tal-atturi. Il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet jgħid ukoll li l-atturi m'għandhomx il-permessi neċessarji tal-awtoritajiet għall-*borehole*.

[6] *A fol.* 11 u 12.

Il-konvenuti Spiteri jsostnu li t-talbiet attriċi huma diretti fil-konfront tal-konvenut Kummissarju u huma għalhekk għandhom jiġu liberati fi stadju bikri. Jgħidu wkoll illi l-konċessjoni tal-konvenut Emanuel Spiteri ġiet regolarment konċessa mill-Kummissarju tal-Artijiet fit-23 ta' Novembru, 2012 qabel il-konċessjoni tal-atturi. Il-konvenuti Spiteri jgħidu li l-konċessjoni nbidlet bil-kunsens ta' Emmanuel Spiteri biex jiġu akkomodati l-atturi skont l-aħħar pjanta P.D. Nru: 229_89_C., iżda l-atturi qed jippretendu iktar. L-aħwa konvenuti Spiteri jgħidu li huma u ħuhom Joseph għandhom il-permessi relattivi għall-użu tal-*borehole,* li tali konċessjoni u awtorizzazzjoni li ġabu, inġiebu b'mod leġittimu u għalhekk t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu respinti.

Provi u riżultanzi

L-attur **Carmelo Bonnici** fl-affidavit tiegħu[7] jispjega kif xtara l-art mingħand Emmanuel Abela ġewwa Bulebel iż-Żgħir, limiti taż-Żejtun tal-kejl ta' erbat itmiem fl-2008. L-istess Abela kien qallu li fuq parti minn din l-art kien hemm ġibjun li kien lest iċedihielu. Meta marru d-Dipartiment tal-Artijiet, il-Baviera, l-impjegati tad-Dipartiment tal-Artijiet qalulu biex jibda jħallas l-permess tal-ġibjun u qal li kellu provi li hu beda jħallsu fuq isem Emmanuel Abela sal-2012 jew 2013.[8] Però fl-2012 kien avviċinah ċertu Manwel Spiteri u qallu li l-ġibjun kien tiegħu u meta mar id-Dipartiment biex jivverifika, mill-*file* rriżulta li l-ġibjun kien mar għand xi ħadd ieħor. Kien ipprova jkellem lid-Direttur, dak iż-żmien kien is-Sur Schembri, li bagħat għalih jumejn wara u staqsieh kif kienu

[7] *A fol.* 29 u 30.
[8] Liema provi però ma jidhirx li ġew prodotti in atti.

ser jirranġaw. L-attur qallu li minħabba din il-problema hu kien lest jaċċetta li jżomm nofs l-art u d-Direttur bagħat lil Martin Bajada u *surveyor* tiegħu biex ikejlu l-art biex jistmawha sabiex tiġi diviża. L-attur kien qal li ma xtaqx l-art kollha, xtaq nofs il-ġibjun u parti mid-dawra tiegħu. Kienet inħarġet il-pjanta P.D. Nru: 229_89_B fejn jidher li hu ngħata 184 m.k. iżda bil-pussess tal-*borehole* u Spiteri ngħata 218 m.k. L-attur jgħid li wara rċieva ittra u pjanta oħra P.D. Nru: 229_89_C, fejn hemm indikat li l-*borehole* inkwistjoni marret għand Spiteri u l-attur spiċċa wkoll b'60 m.k inqas. Hu pprova jindaga għalfejn inbidlu l-affarijiet mingħajr il-kunsens tiegħu meta kien ilu jħallas l-permess relattiv l-art għal numru ta' snin u wara li kien għamel protest kontra l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali, mexxa b'din il-kawża.

In kontroeżami Carmelo Bonnici[9] jikkonferma li hu qabel ma xtara l-art mingħand Emmanuel Abela ma kienx jagħmel użu mill-ġibjun u l-ftehim kien li jmorru l-Lands u l-ġibjun idawwruh minn fuq Abela għal fuqu peress li kien maġenb l-art li xtara mingħand Abela. Carmelo Bonnici kkonferma li fil-kuntratt tal-akkwist tal-art mingħand Abela, tniżżel li l-art għandha magħha vaska u spiera, iżda qal li mhix biżżejjed għall-bżonnijiet ta' dik l-art. L-attur jgħid li fl-arranġament li kienu waslu ma' Emmanuel Spiteri u ħuh, hu kellu jieħu inqas art għall-istess *encroachment fee* għax kien ser ikollu l-ispiera fiha. Carmelo Bonnici jgħid li l-ewwel pjanta li tawh il-Lands kienet tindika li hu kien ser jingħata l-*borehole* mal-184 m.k. ta' art u din il-pjanta kienet parti mill-ftehim li għamel mal-Lands u kienu ffirmaw din il-pjanta wkoll meta ffirmaw il-ftehim.[10] Mitlub mill-Qorti jesebixxi kopja ta' din il-pjanta ffirmata minnu, f'seduta sussegwenti l-attur esebixxa l-pjanta ffirmata minnu li ġiet esebita *a*

[9] *A fol.* 131 sa 136 u 141 u 142.
[10] Fir-realtà *enroachment permit* mhuwa ftehim xejn iżda biss ittra ffirmata minn rappreżentant tad-Dipartiment tal-Artijiet u fil-fatt l-attur ma ġab ebda prova li hu kien iffirma fuq l-ittra tal-konċessjoni.

fol. 143 tal-proċess, però din fil-fatt hija kopja tal-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-art mingħand Emmanuel Abela. L-attur jgħid li qabel l-2008 qatt ma kien ra lil Spiteri fuq il-post u l-ġibjun kien jintuża minn missier Emmanuel Abela u wara minn Emmanuel Abela li eventwalment ried jgħaddih lilu meta kien biegħlu l-art adjaċenti.

Xehed ukoll **Raymond Demicoli**[11], rappreżentant tad-Dipartiment tal-Artijiet, prodott mill-atturi, li kkonferma li l-art inkwistjoni, li oriġinarjament kellu konċessjoni fuqha Emmanuel Abela, fit-23 ta' Diċembru, 2012 kienet konċessa kollha lil Emmanuel Spiteri u dan skont pjanta P.D. Nru: 229_89_A. Eventwalment fis-7 ta' Mejju, 2013 l-art inqasmet meta nħareġ *encroachment* għall-użu ta' parti minnha fuq Carmelo Bonnici. Ray Demicoli spjega li l-*encroachment* mhuwiex kuntratt imma ittra ffirmata għan-nom tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet, iżda li ma tiġix iffirmata mill-part l-oħra. Ix-xhud jgħid li sussegwentement dan l-*encroachment* fuq l-attur inbidel billi nħarġet *encroachment letter* oħra li tirreferi għal pjanta differenti.

Kif ordnat mill-Qorti, ġew esebiti mid-Dipartiment tal-Artijiet kopja tad-dokumenti rilevanti mill-*file* relattiv tad-Dipartiment dwar l-art inkwistjoni.[12] Minn dawn id-dokumenti jirriżulta li oriġinarjament l-art kollha kienet konċessa lil George Abela *on encroachment terms* b'ittra datata 14 ta' Jannar, 1966.[13] Jirriżulta li dan l-*encroachment permit* baqa' jitħallas minn Emanuel Abela sal-2008.[14] Fl-1 ta' Ottubru, 2008[15], l-attur Carmelo Bonnici kiteb lid-Direttur Estate Management, Lands Department fejn infurmah, permezz ta'

[11] *A fol.* 36 sa 39 u 43 sa 46.
[12] *A fol.* 49 sa 94.
[13] *A fol.* 93 u 94.
[14] Ara kopja tal-kont*, a fol.* 91.
[15] *A fol.* 88.

kopja tal-kuntratt, li huwa kien xtara biċċa mill-art magħrufa bħala "Ta' Ċkorni" mingħand Emanuel Abela u li xtaq li jingħata l-istess dritt ta' użu li kellu Abela taċ-ċisterna tal-ilma li kien hemm viċin l-art li xtara biex ikun jista' jsaqqi l-art. Iżda mill-istess *file* jirriżulta li permezz ta' ittra datata 23 ta' Novembru, 2012[16] u bl-annessa pjanta P.D. Nru: 229_89_A[17], l-imsemmija art kienet ingħatat kollha b'konċessjoni lil Emanuel Spiteri, u dan għall-ħlas ta' €350 fis-sena. Sussegwentement jirriżulta li saru żewġ konċessjonijiet fuq din l-art, l-ewwel konċessjoni lill-attur datata 7 ta' Mejju, 2013 flimkien mal-pjanta P.D. Nru: 229_89_B u l-konċessjoni kif sussegwentement ridimensjonata ta' Emmanuel Spiteri wkoll datata 7 ta' Mejju, 2013, li tirreferi wkoll għal din il-pjanta.[18] Dawn iż-żewġ ittri ta' encroachment kellhom miktub fuqhom il-kliem bl-aħmar *"Superseded".* Mal-imsemmija dokumentazzjoni ppreżentata mill-Kummissarju tal-Artijiet hemm il-kontijiet li nħarġu lill-attur Bonnici u lill-konvenut Manwel Spiteri ta' €175 kull wieħed.[19] Hemm imbagħad ittra tal-avukata Cynthia Scerri De Bono għan-nom ta' Emmanuel Spiteri datata 9 ta' Lulju, 2013[20] lid-Direttur Ġenerali Eman Schembri, Government Property Division, fejn qed tesprimi id-diżappunt tal-klijent tagħha għall-ħruġ tat-tieni *encroachment permit* għax f'laqgħa li huwa kellu mad-Direttur Ġenerali tad-Dipartiment f'Diċembru, 2012, kien ġie maqbul li r-*reservoir* kellu jinqasam, biex nofsu jingħata lil Carmelo Bonnici, iżda l-*borehole* kellha tiġi fuq il-parti konċessa lill-klijent tagħha, Emmanuel Spiteri. Minn dan kollu tgħid li ma sar xejn bil-mod kif ħarġu l-konċessjonijiet u li l-istess klijent tagħha kien interessat fil-parti A (fejn kien hemm il-*borehole*) għax kellu fuq ismu r-reġistrazzjoni ta' din il-*borehole* mal-Malta Resources Authority u applikazzjoni

[16] *A fol.* 86.
[17] *A fol.* 87.
[18] Kopji tagħhom ippreżentati mill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet huma esebiti rispettivament tal-attur, *a fol.* 84 u *a fol.* 85 (il-pjanta) u tal-konvenut Spiteri, *a fol.* 83.
[19] *A fol.* 81 u 82.
[20] *A fol.* 77 u 78.

mal-MEPA għar-rikostruzzjoni ta' kamra li kienet teżisti qabel fuq l-istess sit.[21] Mid-dokumenti esebiti mill-Kummissarju tal-Artijiet, jirriżulta illi in segwitu għal din il-korrispondenza, inħarġu mill-ġdid il-konċessjonijiet lil Bonnici u lil Spiteri[22], bil-pjanta annessa P.D. Nru: 229_89_C.[23]

Mill-*file* tal-Lands Department jirriżulta wkoll li fit-23 ta' April, 2014 l-avukat difensur ta' Emmanuel Spiteri kitbet[24] lid-Direttur Charles Camilleri, Government Property Division, Estate Management Department, u għamlet riferiment għar-reservoir tal-klijent tagħha in komun ma' Carmelo Bonnici u għall-parti tas-sit li messet lill-klijent tagħha fejn hemm il-*borehole,* u ppreżentat dokumentazzjoni lid-Dipartiment biex turi li l-aħwa Manwel u Martin Spiteri kellhom irreġistrata f'isimhom il-*borehole* mal-MRA. Fil-fatt fil-file tal-Lands Department li ġie esebit hemm l-applikazzjoni li saret lill-MRA mill-konvenuti Spiteri u Joseph Spiteri fil-21 ta' Mejju, 2013[25], fejn iddikjaraw li jużaw terz kull wieħed l-ilma minn din il-*borehole* u l-*acknowledgement* tal-MRA[26] li rċeviet l-applikazzjoni fit-22 ta' Mejju, 2013. Fil-*file* hemm ukoll applikazzjoni minn Carmelo Bonnici lill-MRA[27] biex jibda juża l-*borehole* u rċevuta għal €50 maħruġa fl-istess data mill-MRA għal *application for registration as a user of a registered/notified groundwater source,* liema *borehole* kienet diġà ġiet reġistrata minn Emmanuel Spiteri u ħutu kif ingħad aktar 'l fuq.

[21] *A fol.* 77 u 78.
[22] Rispettivament *a fol.* 74 u 75.
[23] Esebita *a fol.* 76.
[24] Din l-ittra ġiet esebita darbtejn *a fol.* 49 u *a fol.* 65.
[25] *A fol.* 51 sa 56.
[26] *A fol.* 50.
[27] *A fol.* 57 sa 62 u *acknowledged* mill-MRA fit-23 ta' Mejju, 2014.

Ix-xhud Raymond Demicoli meta prodott mill-konvenuti Spiteri[28], jgħid li Carmelo Bonnici, kif jidher minn ittra datata l-1 ta' Ottubru, 2008[29] kien talab aċċess għall-ġibjun fl-2008 u min-notamenti fil-*file* jirriżuta li kien mar diversi drabi d-Dipartiment tal-Artijiet biex jara fejn wasslet il-konċessjoni, però l-*encroachment* kien ingħata lilu l-ewwel darba fis-7 ta' Mejju, 2013.

Xehed ukoll id-Direttur fi ħdan id-Dipartiment dwar il-Proprjetà tal-Gvern, **Martin Bajada**[30], li qal li fl-1965 l-art inkwistjoni kienet amministrata mill-*Water and Electricity Department* bl-iskop li jiġu installati pompa u vaska għall-irrigazzjoni. Ix-xhud ikkonferma li l-art l-ewwel ingħatat b'konċessjoni lil George Abela u wara fil-15 ta' Jannar, 1993[31] lil Emmanuel Abela. Ix-xhud jgħid li d-Dipartiment kien irċieva żewġ ittri mingħand l-avukata Cynthia Scerri De Bono fi Frar u Awwissu tal-2009[32], għan-nom il-konvenuti Spiteri u Joseph Spiteri, fejn fl-ewwel ittra infurmat lid-Dipartiment li l-klijenti tagħha kellhom qbiela mill-Gvern ta' art viċin dan il-ġibjun u li kien qed jsir użu mill-konċessjoni mhux minn Emmanuel Abela imma mit-terz li kien xtara l-art mingħand Emmanuel Abela u dan bi ksur tal-kundizzjoni fil-konċessjoni li kellu Abela li l-*encroachment permit* mingħand il-Gvern ma kienx trasferibbli. Fit-tieni ittra ta' Dr Cynthia Scerri De Bono, id-Dipartiment ġie infurmat li t-terzi persuni li approprjaw l-għalqa li fiha hemm il-ġibjun, tellgħu ċint mal-madwar tagħha, irriattivaw l-*borehole* bla permess u ttrasferew s-servizz tad-dawl minn għalqa għal oħra. Ix-xhud fil-fatt esebixxa ritratti li juru x-xogħol li kien sar, liema ritratti kienu ttieħdu wara li bagħat lin-nies tiegħu jagħmlu spezzjoni

[28] *A fol.* 150 sa 158.
[29] *Fol.* 88.
[30] *A fol.* 98 sa 101.
[31] Kopja *a fol.* 102 sa 104.
[32] *A fol.* 105 u 106 u 107 rispettivament.

fis-26 ta' Ġunju, 2009.[33] Minħabba dawn l-illegalitajiet inħarġet ordni ta' żgumbrament li però ma ġietx eżegwita għax wara rriżulta li kienu tneħħew l-imsemmija illegalitajiet. Martin Bajada kkonferma li fit-23 ta' Novembru, 2012 l-art inkwistjoni ġiet konċessa lil Emmanuel Spiteri u minħabba t-talba li kien hemm pendenti ta' Carmelo Bonnici, il-konċessjoni ġiet emendata u nqasmet bejn it-tnejn. Ix-xhud jgħid li sussegwentement wara li nġiebu provi li effettivament kien Emmauel Spiteri li kien reġistrat mal-Awtorità ta' Malta dwar ir-Riżorsi bħala l-utent tal-*borehole*, għal darb'oħra kien inbidel l-*encroachment* u l-parti tas-sit fejn kien hemm il-*borehole* ġiet konċessa lil Spiteri. Ix-xhud jikkonferma li din baqgħet il-pożizzjoni sal-lum.

In kontroeżami[34] Martin Bajada kkonferma li l-*encroachment* inkwistjoni ma kienx trasferibbli mingħajr il-kunsens tal-Gvern u li l-attur qatt ma kien rikonoxxut qabel il-konċessjoni li eventwalment kienet inbidlet. Ix-xhud jgħid ukoll li filwaqt li l-pjanti fl-aħħar *encroachment* ġew iffirmati fit-23 ta' Settembru, 2013, l-ittri maħruġa lit-tnejn li huma kienu tħallew bid-data oriġinali tas-7 ta' Mejju, 2013. Ix-xhud iżid jgħid li l-Kummissarju mhux obbligat li javża lill-partijiet qabel ma tinbidel il-konċessjoni.

Xehed ukoll **George Cassar**[35] rappreżentant tal-Malta Resources Authority, li kkonferma li preżentement kienu reġistrati bħala utenti tal-*borehole* inkwistjoni, il-konvenuti Spiteri u Joseph Spiteri. Ix-xhud ikkonferma li hemm Avviż Legali li jgħid li min juża *borehole* għandu japplika mal-MRA biex jiġi reġistrat bħala utent tagħha. Ix-xhud fil-fatt ippreżenta l-istess dokumentazzjoni li kienet diġà ġiet ippreżentata mill-konvenut Kummissarju

[33] *A fol.* 108 u 109.
[34] *A fol.* 159 sa 168.
[35] Xhieda *viva voce, a fol.* 110 sa 114, u affidavit, *a fol.* 115.

tal-Artijiet u ċjoè l-applikazzjonijiet kemm ta' Emanuel Spiteri u ta' Carmelo Bonnici. Però ix-xhud jgħid li l-applikazzjoni ta' Carmelo Bonnici ma komplex jipproċedu fuqha. In kontroeżami x-xhud George Cassar spjega li ma komplewx jipproċedu bl-applikazzjoni tal-attur għax huma jaċċettaw biss applikazzjoni waħda fuq kull *borehole.* Altrimenti jrid ikun hemm talba għal tibdil ta' użu li trid tiġi ffirmata wkoll minn min ikun ser jirrilaxxja l-*borehole*. F'dan il-każ il-*borehole* ġiet reġistrata minn Emmanuel Spiteri fl-2013 li rreġistra wkoll l-użu tiegħu fl-2013 ukoll. Il-*borehole* tiġi reġistrata darba, però jista' jinbidel l-persuna li jkun reġistrat bħala l-utent. Carmelo Bonnici applika fl-2014 mhux biex tiġi reġistrata mill-ġdid l-*borehole,* però biex ikun jista' jużaha. Minħabba li biex jinbidel jew jiżdied miegħu l-użu kellu jkun hemm il-kunsens tal-utent ta' qablu wkoll, għalhekk ma kinux ipproċedew ulterjorment bl-applikazzjoni ta' Bonnici.

Il-konvenut **Emmanuel Spiteri** xehed[36] li hu kien ilu jaħdem l-għalqa u ppreżenta r-reġistrazzjoni tal-għalqa f'ismu mad-Dipartiment tal-Agrikoltura.[37] Din l-għalqa bi qbiela mingħand il-Gvern kien oriġinarjament jaħdimha nannuh u wara missieru Joseph Spiteri. Fl-1999 hu u Marthese Spiteri ġew rikonoxxuti *in solidum* f'din il-qbiela[38] minflok missier il-konvenut Joseph Spiteri bl-istess kundizzjonijiet u pattijiet. Il-konvenut Emmanuel Spiteri jgħid li parti minn din l-għalqa kienet ittieħdet mill-Gvern Ingliż fejn kien bena ġibjun għall-ilma u kienet ġiet imdawra b'ħajt madwarha. Il-konvenut jgħid li l-parti fejn kien hemm il-ġiebja li tmiss mal-għalqa tagħhom kienet ingħatat mill-Gvern lil Emmanuel Abela li kellu l-art tiegħu li kienet mifruda minn tagħhom bi sqaq. Il-konvenut spjega li meta sar jaf li Abela kien biegħ l-art tiegħu, ħass li kellu

[36] *A fol.* 171 sa 176.
[37] *A fol.* 195.
[38] *A fol.* 196.

aktar dritt li japplika għall-*encroachment* tal-art adjaċenti għax din l-art oriġinarjament kienet tagħmel parti mir-raba' maħdum minnu. Emmanuel Attard applika *tramite* l-avukata li kellu Dr Cynthia Scerri De Bono fl-2009 u rċieva risposta f'Novembru 2012. Il-konvenut jgħid li din l-art qabel kienet mitluqa u bl-iskart fiha. Il-konvenut jikkonferma kif din l-art l-ewwel għaddiet għandu b'*encroachment* skont il-pjanta P.D. Nru: 229_89_A u fil-fatt kien ħallas €350 kif jidher mill-irċevuta esebita *a fol.* 183. Spiteri jgħid li meta din l-art beda jnaddafha, sab *borehole* u mir-riċerki li għamel, din il-*borehole* ma kienet reġistrata fuq ħadd. Il-konvenut Emmanuel Spiteri għamel applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tagħha u tal-użu tagħha minnu u minn ħutu, li ġiet aċċettata fil-15 ta' April, 2014.[39] Sussegwentement kien ġie avviċinat mid-Direttur Ġenerali tal-Government Property Division Eman Schembri biex imur ikellmu u dan infurmah li Abela meta kien juża l-għalqa li kien biegħ lil Bonnici, kien jaħżen l-ilma li jiġbed minn spiera tiegħu fil-ġiebja li tinsab fl-art in kontestazzjoni u issa din l-art inxtrat minn Bonnici. Spiteri jgħid li għalhekk huwa aċċetta li l-ġiebja tiġi konċessa nofsha lilu u nofsha lill-attur, iżda l-ftehim kien li l-parti fejn kien hemm il-*borehole* tibqa' għandu. Kien ukoll ġie miftiehem li l-ħajt diviżorju biex jifred nofs il-ġiebja u ħitan diviżorji oħra, kellhom isiru a spejjeż tal-attur. Il-konvenut Emmanuel Spiteri jgħid li meta kien ltaqa' ma' Martin Bajada fuq il-post, dan infurmah li l-attur ried ukoll l-art ta' madwar il-ġiebja li kienet ser tingħata lill-attur, fejn kien hemm il-*borehole* u għalkemm hu ma aċċettax, l-ewwel qasma saret minkejja l-oġġezzjonijiet tiegħu. Emmanuel Spiteri spjega l-oġġezzjonijiet li għamel u l-ittri tal-avukata tiegħu li wasslu biex id-Dipartiment ibiddel il-pjanta għal dik finali P.D. Nru: 229_89_C, kif kien miftiehem mill-bidu nett. Hu jallega li l-attur għandu aċċess

[39] *A fol.* 184.

ieħor tajjeb għal ilma u jallega wkoll li l-attur ried din l-art għal skopijiet ta' negozju u mhux għall-agrikoltura, għax l-għalqa tiegħu ilha abbandunata.

In kontroeżami l-konvenut Emmanuel Spiteri[40] baqa' konsistenti fil-verżjoni tiegħu, ċjoè li wara li kienet ingħatalu l-art kollha fuq *encroachment* u sussegwentement kien hemm talba oħra mill-attur, kien bagħat għalih Eman Schembri u waslu f'arranġament. Però jidher li dak li l-konvenut kien dispost li jirrilaxxa minn idejh ma kienx dak li eventwalment tnaqqas mill-art li hu kellu b'*encroachment,* u tteħidlu aktar minn dak li ġie miftiehem, inkluż fejn kien hemm il-ġiebja u sussegwentement id-Dipartiment irranġa s-sitwazzjoni.

Eman Schembri, li kien Direttur Ġenerali tal-Government Property Division, meta muri l-korrispondenza li kienet bagħtitlu l-avukata Scerri De Bono, jiftakar biss li kien ipprova isib soluzzjoni li tikkuntenta liż-żewġ naħat.

Kunsiderazzjonijiet legali

Mill-provi prodotti u ċjoè dak kollu li kienu jafu l-atturi, jew aħjar wieħed mill-atturi, Carmelo Bonnici sa fejn jolqot lilu u dak li kien jaf wieħed mill-konvenuti Spiteri u ċjoè Emmanuel Spiteri sa fejn jolqot lilu, kif ikkonfermat b'dokumenti prodotti minnhom jew esebiti mill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet u mir-rappreżentant tal-Malta Resources Authority, jirriżulta li apparti ċerti insinwazzjonijiet da parti ta' Carmelo Bonnici u da parti ta' Emmanuel Spiteri, li din il-Qorti ma tistax toqgħod fuqhom għax mhux ippruvati, toħroġ

[40] *A fol.* 203 sa 208.

stampa ċara taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. Jirriżulta li l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet ittenta jfittex kompromess bejn iż-żewġ partijiet b'dawk il-fatti li kellu quddiemu u bid-diskrezzjoni li tagħtih il-liġi. Allura l-ewwel, qabel ma jiġu ttrattati t-talbiet u l-eċċezzjonijiet tal-partijiet, din il-Qorti ser teżamina l-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet kemm kif inhi ċirkoskritta bil-liġi u kemm kif definita u interpretata mill-każistika nostrali.

L-artikolu 3(1) tal-Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:

> "3. (1) Il-Kummissarju, jekk fil-fehma tiegħu jkun hekk meħtieġ jew spedjent li jagħmel, jista' fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu jordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu jew li tkun mogħtija **b'*encroachment***[41] jew, f'każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perijodu ta' żmien speċifikat f'kuntratt li jkun jagħti titolu, u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġetti mobbli, fi żmien speċifikat li jingħata fl-ordni u jista' għal dak il-għan jagħti dawk id-direttivi li fil-fehma tiegħu jkunu meħtieġa biex kull ordni bħal dak jiġi eżegwit bl-anqas dewmien possibbli:
>
> Iżda d-disposizzjonijiet tal-artikolu 535[42] tal-Kodiċi Ċivili Kap. 16. ma jkunux japplikaw għal ordnijiet ta' żgumbrament maħruġin skont is-subartikolu (1):
>
> Iżda wkoll ordni ta' żgumbrament li jkun ġie hekk maħruġ ma għandux jikkostitwixxi eżerċizzju arbitrarju ta' drittijiet pretiżi skont l-artikolu 85[43] tal-Kodiċi Kriminali."

Illi skont l-artikolu 2 tal-Kap. 268, il-liġi li tirregola t-trasferimenti ta' artijiet tal-Gvern, it-tifsira ta' 'trasferiment' għall-finijiet ta' dan l-imsemmi Att

[41] Enfasi ta' din il-Qorti.
[42] Dwar spoll.
[43] Ir-reat kriminali dwar' eżerċizzju arbitrarju ta' pretensjonijiet.

tinkludi kull kirja jew *encroachment* jew jedd ieħor ta' użu kif ukoll l-għoti ta' kull jedd reali jew personali f'xi art jew fuqha. L-artikolu 4 ta' dan l-Att jgħid li kull trasferiment ta' art li jsir xort'oħra minn kif stipulat fl-artikolu 3 ikun null u bla effett, filwaqt li l-artikolu 3 jistipula li:

> "**3.** (l) Ebda art li tkun proprjetà tal-Gvern jew li hi amministrata minnu ma tista' tiġi trasferita kemm-il darba dak it-trasferiment ma jsirx skont xi waħda mid-disposizzjonijiet li ġejjin, jiġifieri –
>
> *(a)Omissis...; jew*
> *(b)Omissis...; jew*
>
> (ċ) skont il-*policy* applikabbli għall-art li jkun hemm il-ħsieb li tigi trasferita, kif muri fl-Iskeda li tista' tinbidel b'rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati; jew......"

Illi l-iskeda fl-imsemmi Att li tirregola il-*policy* dwar tali trasferimenti fejn jidħlu *encroachments* tispeċifika li:

> "<u>Servitujiet, *encroachments* u permessi oħra</u>
>
> 7. Ikunu jistgħu jinħolqu servitujiet u drittijiet oħra simili fuq art tal-Gvern kull meta dawn id-drittijiet ikunu meħtieġa għall-użu xieraq ta' xi art oħra minn ħaddieħor, u ma jkunx il-każ li d-dritt jingħata b'*encroachment*. F'kull każ ieħor dawn id-drittijiet jistgħu u għandhom jingħataw b'*encroachment*.
>
> 8. Jistgħu wkoll jingħataw b'*encroachment*:
>
> (i) biċċiet mill-ixtajta bħala *beach concessions*;
> (ii) art ħdejn ħwienet tal-kafè u stabilimenti simili biex jitqiegħdu mwejjed u siġġijiet; u
> (iii) konċessjonijiet oħra simili."

Illi l-art mertu tal-kawża li fuqha kien hemm vaska/ġiebja miftuħa, fl-1965 kienet amministrata mill-*Water and Electricity Department* biex jiġu installati pompa u vaska għall-irrigazzjoni. Il-kumplament ta' din l-art kienet ilha żmien twil imqabbla għand l-antenati tal-konvenut Manwel Spiteri. Min-naħa l-oħra l-art inkwistjoni ngħatat b'konċessjoni fuq *encroachment terms* fl-1966 lil George Abela u eventwalment ingħatat lil Emmanuel Abela fl-1993 fuq *encroachment terms* ukoll. Abela kellhom ukoll art adjaċenti mifruda bi sqaq mill-art inkwistjoni, liema art kienet inbiegħet lill-atturi fl-2008. Jirriżulta li fl-istess snin kienu applikaw kemm Carmelo Bonnici biex tinqaleb il-konċessjoni minn fuq Emmanuel Abela għal fuqu, kif ukoll Emmanuel Spiteri li ppretenda li kellu aktar dritt għaliha għax il-konfigurazzjoni tar-raba' imqabbel għandu turi li l-art inkwistjoni kienet tifforma parti mill-istess art. Anki Carmelo Bonnici ppretenda li kellu dritt għall-art inkwistjoni tant hu hekk Emmanuel Abela kien mar miegħu l-Lands Department biex l-art inkwistjoni tinqaleb għal fuqu. L-attur min-naħa tiegħu fehem li hu seta' jibda jirranġa l-art inkwistjoni qabel ma kienet inqalbet il-konċessjoni għal fuqu u wara rapporti li saru minn Manwel Spiteri dwar xogħlijiet illegali da parti ta' Carmelo Bonnici, id-Dipartiment tal-Artijiet ħareġ ordni ta' żgumbrament kontra Carmelo Bonnici li però ma ġietx eżegwita għax sadanitant l-illegalitajiet kienu tneħħew. Fit-23 ta' Novembru, 2012 id-Dipartiment tal-Artijiet aċċetta t-talba ta' Emmanuel Spiteri sabiex l-art inkwistjoni tiġi konċessa lilu *on encroachment terms.*[44]

Il-konċessjonijiet li d-Dipartiment tal-Artijiet kien għamel favur George Abela[45] u Emmanuel Abela[46] fl-1966 u fl-1993, għalkemm fihom kellhom stipulat li *"it shall hold good during the pleasure of the Government",* kienu jinkludu wkoll

[44] Ara fol. 182.
[45] Ara fol. 93.
[46] Ara fol. 102 u 103.

klawsola 6 li kienet tirrikjedi preavviż ta' xahar qabel ma tiġi tterminata tali konċessjoni. Tali klawsola ma ġietx stipulata fl-*encroachment* li kien ingħata oriġinarjament Emmanuel Spiteri imma fl-ewwel klawsola hemm stipulat li l-konċessjoni *"shall hold good during the pleasure of the Government",* u bl-istess mod ingħataw l-*encroachments* lill-attur Carmelo Bonnici u lill-konvenut Emmanuel Spiteri.

Meta Emmanuel Spiteri daħal fl-art mogħtija lilu b'*encroachment* u sab *borehole,* applika mal-MRA għar-reġistrazzjoni tal-*borehole* u fil-fatt ħallas għal-*late registration* kif ukoll irreġistrah biex ikun jista' jużah. Din l-applikazzjoni ġiet aċċettata, iżda sena wara meta applika Carmelo Bonnici, l-MRA ma setgħetx tirreġistra l-*borehole* fuqu wkoll mingħajr il-kunsens ta' Emmanuel Spiteri.

Wara rappreżentazzjonijiet li saru minn Carmelo Bonnici mad-Dipartiment tal-Artijiet minħabba li hu kellu wkoll art viċin li qabel kienet ta' Emmanuel Abela, id-Direttur-Ġenerali tad-Dipartiment tal-Artijiet kien sejħilhom u filwaqt li Emmanuel Spiteri ma oġġezzjonax li titnaqqaslu l-art konċessa bin-nofs, li tagħha kien diġà ħallas għal sena, huwa xtaq li jżomm dik il-parti tal-art fejn kien hemm il-*borehole* li issa kien irreġistrat fuq ismu. Il-Qorti ma tarax għalfejn ma għandhiex temmen din il-verżjoni ta' Manwel Spiteri, kemm għax hija verosimili u loġika fiċ-ċirkostanzi tal-każ, u kemm għax ma ġietx kontradetta minn ħadd.

Tqis illi meta d-Dipartiment tal-Artijiet ġie biex jittraduċi l-intendiment li kien intlaħaq fil-kitba u fuq pjanta, il-parti fejn hemm il-*borehole* spiċċat ingħatat lil Carmelo Bonnici u dan wara li kienu involuti impjegati oħrajn tad-Dipartiment

tal-Artijiet li mxew skont kif ħasbu huma li kellha issir qasma ġusta, mingħajr ma jidher li kienu jafu b'liema kundizzjonijiet il-konvenut Emmanuel Spiteri kien aċċetta li tinqasam il-konċessjoni li huwa diġà kellu.

Tqis illi meta ġie skopert dan l-iżball, u dan wara rappreżentazzjonijiet li saru minn Emmanuel Spiteri u l-konsulent legali tiegħu, id-Direttur Ġenerali tad-Dipartiment tal-Artjiet ipprova jirranġa s-sitwazzjoni kif ħaseb li kien ġust u ħareġ l-*encroachment permits* però b'riferiment għal pjanta differenti fejn il-qasma saret b'mod li tinkludi l-*borehole* fil-parti mogħtija lill-konvenut Emmanuel Spiteri.

Illi *ai termini* tal-artikolu 469A tal-Kap. 12, il-Qrati Maltin jistgħu jistħarrġu għemil amministrattiv ta' dipartimenti governattivi meta l-għemil amministrattiv ikun sar għal għanijiet mhux xierqa jew imsejsa b'kunsiderazzjonijiet mhux rilevanti jew imorru mod ieħor kontra l-liġi. Fis-sentenza fl-ismijiet **Said International Limited *vs.* Central Bank of Malta**[47] kien intqal is-segwenti:

> "Fil-kuntest ta' din id-dispożizzjoni, jidħol l-element ta' dak li huwa "raġonevoli" *(reasonableness)* u li għandu jkun segwit mill-awtorità pubblika meta tiddeċiedi jew teżercita d-diskrezzjoni tagħha.
>
> *"Wade ("Administrative Law")* jikkumenta hekk –
>
> *"A person in whom is vested a discretion must exercise his discretion upon reasonable grounds. A discretion does not empower a man to do what he likes merely because he is intended to do so – he must not in the exercise of his discretion do what he likes but what he ought. In other words, he must by the use of his reason ascertain and follow the course which reason directs. He must act reasonably."*

[47] Q.A (Sede Superjuri), 29.01.2016.

Tqum il-kwistjoni dwar *the legal standard of reasonableness* li huwa meħtieġ sabiex jiġi sodisfatt dak ir-rekwizit għax, kif jikkumenta l-istess awtur, *"virtually all administrative decisions are rational in the sense that they are given for intelligible reasons but the question then is whether they measure up to the legal standard of reasonableness … within the bounds of legal reasonableness is the area in which the deciding authority has genuinely free discretion. If it passes those bounds, it acts ultra vires."*

Kien ritenut ukoll li sabiex deċiżjoni titqies raġonevoli jeħtieġ li tkun bażata fuq kriterji oġġettivi (**Dingli *et vs.* Kontrollur tad-Dwana *et*** – Appell – 27 ta' Marzu, 2009 u **Dalli *vs.* Sollars *et*** – PA/RCP – 20 ta' Ottubru, 2009).

Lord Greene MR fil-kawża **Associated Provincial Picture Houses Ltd. *vs.* Wednesbury Corporation** *[1948] 1 KB 223* jgħid hekk –

"It is true that the discretion must be exercised reasonably. Now what does that mean? Lawyers familiar with the phraseology commonly used in relation to exercise of statutory discretion often use the word 'unreasonable' in a rather comprehensive sense. It has frequently been used and is frequently used as a general description of the things that must not be done. For instance, a person entrusted with a discretion must, so to speak, direct himself properly in law. He must call his own attention to the matters which he is bound to consider. He must exclude from his consideration matters which are irrelevant to what he has to consider. If he does not obey those rules, he may truly be said, and often is said, to be acting 'unreasonably.' Similarly, there may be something so absurd that no sensible person could ever dream that it lay within the power of the authority. Warrington LJ in Short v Poole Corporation [1926] Ch 66 at 90, 91 gave the example of the red-haired teacher dismissed because she had red hair. That is unreasonable in one sense. In another sense it is taking into consideration extraneous matters. It is so unreasonable that it may be described as being done in bad faith; and, in fact, all these things run into one another."

Dwar *irrelevant considerations* Lord Esher MR fil-kawża **R. *vs.* St. Pancras Vestry** (1890) qal hekk –

> *"they must fairly consider the application and not take into account any reason for their decision which is not a legal one. If people who have to exercise a public duty by exercising their discretion take into account matters which the courts consider not to be proper for the exercise of their discretion, then in the eye of the law they have not exercised their discretion".*
>
> Skont il-Garner's *Administrative Law, BL Jones & K Thompson,* Tmien Edizzjoni*, Butterworths,* 1996 (pag.224) fid-Dritt Amministrattiv Ingliż, il-Qrati għandhom is-setgħa illi jissindakaw *"… that the decision making body addressed itself to all relevant factors, and ignored irrelevant factors, in coming to its conclusions".* Fl-istess waqt skond Forbes J fil-kawża *"***Pickwell *vs.* Camden London Borough Council***"* (1983), 1983 osserva li r-rwol tal-qorti mhuwiex li jgħidu *"whether due or proper weight is given to a material consideration: the weight to be given to such a matter is for the body exercising the discretion to determine; the court will no more substitute its own view of the importance of any relevant matter than it will do so for any other matter of statutory discretion"".*[48]

Tqis illi tenut kont tal-provi li ġew prodotti fil-kawża odjerna, jirriżulta b'mod ċar li dan kien każ fejn il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet ipprova jasal għal soluzzjoni kemm jista' ikun ekwa fiċ-ċirkostanzi, u ma jidher li kien hemm ebda għanijiet irregolari jew abbużivi.

Tqis illi fil-fatt saru biss insinwazzjonjiet min-naħa tal-atturi mingħajr ma ressqu ebda provi in sostenn ta' dawn l-allegazzjonijiet, li ma jistgħux għalhekk jiġu kkunsidrati mill-Qorti u għandhom jitwarrbu.[49] Wara kollox il-Qorti trid tiddeċiedi skont il-liġi abbażi tal-provi li jiġu mressqa quddiemha. Fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, li min jallega ried jippruvah hu dak li jallega, ossija *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, kif wara kollox jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kap. 12

[48] Ara wkoll P.A., 07.12.2016, **Teknika Consult Marketing Limited *vs.* Il-Kummissarju tal-Artijiet.**
[49] Ara **Dr H. Lenicher *vs.* J. Camilleri,** P.A., 31.05.1972.

tal-Liġijiet ta' Malta, l-atturi għalhekk kienu tenuti li jressqu provi dwar l-allegata imġiba abbużiva tal-uffiċjali tad-Dipartiment tal-Artijiet, xi ħaġa li bl-ebda mod ma seħħilhom jagħmlu fil-kawża odjerna.

Illi jibqa' l-fatt però li sar żball amministrattiv da parti tad-Dipartiment tal-Artijiet u dan hu kkonfermat mit-tentattivi li għamel il-Kummissarju tal-Artijiet biex jipprova jirrimedja għall-żball li sar qabel. Li jrid jiġi eżaminat mill-Qorti f'dan l-istadju huwa jekk fit-twettiq tal-imsemmi żball amministrattiv u jekk fis-soluzzjoni pprospetta biex jissewwa l-imsemmi żball amministrattiv, ġietx affettwata xi ħaġa li hija stipulata fil-liġi jew b'xi mod tmurx kontra l-liġi.

Illi fl-ittra tal-*encrochment permit* li kien ingħata inizjalment lill-atturi bil-pjanta li kienet taġevola l-aktar lill-atturi, dik numru P.D. Nru: 229_89_B, li kienet iffirmata fit-2 ta' Mejju, 2013[50] u li wara ġiet ikkunsidrata mid-Dipartiment bħala *"superseded",* kienet tgħid fl-ewwel klawsola tagħha li *"This concession is granted on encroachment terms, that is, it shall hold good during the pleasure of the Government."* Din il-klawsola kienet tagħti dritt lill-Kummissarju jitterminha l-*encroachment* meta jrid, kif effettivament għamel, imbasta għal raġunijiet li jikkonsidra tajba, raġonevoli u mhux b'mod abbużiv jew b'mod illegali, kif ingħad aktar 'l fuq. Il-Kummissarju tal-Artijiet ma għamilx dan b'kapriċċ, imma fil-fatt eżerċita d-diskrezzjoni tiegħu biex jikkorreġi żball amministrattiv dwar kif kellu jinqasam b'mod kemm jista' jkun ekwu l-użu ta' art a benefiċċju ta' sidien jew kerrejja ta' għelieqi li jinsabu biswit xulxin.

[50] *A fol.* 9 tal-proċess.

Tqis li ladarba ma ġiex ippruvat li b'xi mod kien hemm xi abbuż fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni amministrattiva tad-Dipartiment tal-Artijiet, tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, għalhekk mhuwiex il-każ li issa tidħol fil-kwistjoni ta' jekk fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet jekk effettivament is-soluzzjoni prospettata minnu kinitx l-aħjar waħda fiċ-ċirkostanzi. Għaldaqstant qiegħda tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet, mhux fl-astratt imma għax huwa proprju dan li jirriżulta li seħħ f'dan il-każ partikolari.

Apparti minn hekk, għar-rigward tal-konvenuti Spiteri, il-preżenza tagħhom f'dawn il-proċeduri kienet assolutament meħtieġa għax l-eżitu ta' din il-kawża seta' eventwalment jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom, għad illi jidher ċar li l-ebda waħda mit-talbiet attriċi ma kienet rivolta lejhom u fil-fatt dawn m'għamlu xejn ħażin, abbużiv jew illegali, imma bħall-atturi, talbu lill-awtoritajiet konċernati dak li dehrilhom li kien ġust u ekwu fiċ-ċirkostanzi.

Għalhekk in vista tas-suespost, l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi ma jistgħux jintlaqgħu u ladarba mhux ser jintlaqgħu l-ewwel żewġ talbiet attriċi, lanqas jistgħu jiġu kkunsidrati l-aħħar tliet talbiet attriċi dwar id-danni. Madankollu għandu jingħad li fi kwalunkwe każ l-atturi ma ressqu ebda provi dwar danni li huma setgħu sofrew, apparti li l-istess *encroachment permit* jispeċifika b'mod ċar fi klawsola 6 li *"The grantee shall at no time have any claim whatsoever for compensation in respect of any expense they may incur in connection with or in consequence of this permit."*

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi Carmelo Bonnici u Teresa Bonnici *in solidum* bejniethom*.*

Moqrija.