PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' MEJJU 2022

Kawża Numru: 2

Rik. Ġur. 97/2014 RGM

Awtorita` tal-Artjiet

vs.

Paul Bugeja

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita tal-Artijiet** li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi permezz ta' digriet in data 17 ta' April 2012 tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) (Dok 1 hawn anness), digriet li ghadda f' gudikat permezz ta' sentenza tal-Qorti ta' l-Appell in data 16 ta' Dicembru 2013 (Dok 2 hawn anness) l-esponent inghata xahrejn zmien sabiex jintavola kawza biex jottjeni d-dikjarazzjoni mehtiega dwar il-jedd li l-esponent ghandu ghall-amministrazzjoni ta' l-art mertu tal-kawza odjerna ossia Misrah il-Bajja gewwa San Pawl il-Bahar u partikolarment il-jedd li

jamministra dik il-parti wkoll li tikkoncerna l-intimat bid-dritt ukoll li jitlob mizata amministrattiva ghall-istess amministrazzjoni;

2. Illi l-art in kwistjoni hija ahjar delinejata fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok 3;

3. Illi d-dritt ta' amministrazzjoni li l-Kummissarju ta' l-Art ghandu gewwa Misrah il-Bajja, San Pawl il-Bahar, bhal postijiet ohra pubblici huwa indipendenti mill-fatt dwar jekk l-art u s-sottosual ta' l-art hijiex art pubblika jew privata;

4. Illi huwa ben risaput oltre li huwa principju assodat fid-dritt ruman illi pjazzez pubblici (kif ukoll postijiet ohra bhal widien u l-foreshore) huma ta' demanju pubbliku naturali accessibbli ghal kulhadd u detenuti mill-Gvern ghall-beneficcju ta' kulhadd.

5. L-art mertu tal-kawza odjerna ilha tifforma parti minn pjazza pubblika ghal aktar minn tletin sena u l-Gvern ilu jippjosedija *uti dominus* ghal aktar minn tletin sena;

6. Illi bhala fatt il-Gvern ukoll ghamel investiment ta' fondi pubblici fil-pjazza *de quo* billi ghamel progett ta' tisbih tal-pjazza oltre l-pavimentar mill-gdid, peress illi l-pjazza hija kollha pedonali kif ukoll l-istreet furniture fl-istess pjazza;

7. Illi bhala fatt il-Gvern ghandu interess illi jamministra postijiet pubblici fl-ahjar interess tal-pubbliku u fl-iprem interess ta' l-ordni pubbliku. Dan qieghed jinghad senjatament peress illi kieku l-Gvern ma ghandux id-dritt illi jamministra hu dawn is-siti, l-istess siti jistghu facilment ikunu soggett ghall-abbuz mill-privat bl-access pedonali negat jew b' gungla ta' siggijiet u mwejjet bla limitu u kontroll (ara anke l-avvizi mahruga kontra l-intimat u ohrajn Dok 4 u 5 annessi);

8. Illi l-intimat stess tramite pjanta annessa ma ittra legali jiccertifika l-fatt illi parti mill-pjazza de quo giet esproprjata filwaqti illi r-rimanenti parti tal-pjazza hija pubblika u li ntftehet mill-privat (ara Dok 6 anness) u ghalhekk gjaladarba giet effettivament iffurmata pjazza pubblika l-amministrazzjoni ta' l-istess taqa' f' idejn il-Kummissarju esponent u adirittura l-istess intimat fil-pjanta jindika illi huwa qieghed juza l-bankina li taghti ghal fuq il-pjazza, u zgur li ma jistghax ikun hemm kwistjoni illi bankini huma pubblici ghaliex altrimenti ebda persuna ma tkun tista taghmel uzu minn tali bankini;

9. Illi f' kull kaz fil-kawza odjerna jidher illi d-dritt illi l-Gvern huwa amministratur ta' l-art u pjazza *de quo* huwa pacifiku u anke ammess mill-intimat. Di fatti kien l-intimat li originarjament qua inkwilin ta' stabbiliment kummercjali talab ghall-permess mill-Kummissarju ta' l-Artijiet li jinghata koncessjoni sabiex iqieghed imwejjed u siggijiet fil-pjazza. Di fatti l-istess intimat jista' jqieghed imwejjed u siggijiet biss bis-sahha ta' l-*encroachment permit* li ghogbu jikkoncedilu l-Kummissarju esponenti (Dok 12 hawn anness);

10. Illi ghall-ghexerien twal ta' snin l-intimat baqa' jitlob ghall-hrug u estensjoni tal-koncessjoni ghal siggijiet u imwejjed u effettwa diversi pagamenti ta' mizati amministrattivi ghall-hrug u zamma ta' l-istess *encroachment permit*;

11. Illi l-intimat ukoll accetta l-bdil li kien sar (b' mod generali) ghall-koncessjoni ta' siggijiet u imwejjed liema bdil kien ordnat mill-Kummissarju ta' l-Artijiet (Dok 4 hawn anness);

12. Illi l-*enchroachment permit* debitament accettat u ezercitat mill-intimat johloq, apparti kull kunsiderazzjoni ohra gja rilevata dwar il-jeddijiet ta' amminsitrazzjoni favur il-Kummissarju, pattijiet vinkolanti bejn il-Kummissarju koncedenti u l-intimat accettanti;

13. Illi l-Kummissarju, sia fil-vesti tieghu bhala amministratur tad-demanju pubbliku, kif ukoll bhala koncedent bis-sahha ta' encroachment permit b' kundizjzonijiet u sanzjonijiet debitament elenkati u accettati ghandu wkoll kull dritt illi jenforza kull kundizzjoni jew sanzjoni hekk imposta fil-koncessjoni;

14. Illi l-Kummissarju esponenti qua koncedenti ghandu wkoll id-dritt li jitlob u jenforza talba ghall-hlas ta' mizata amministrattiva ghall-koncessjoni tad-demanju pubbliku stante illi l-intimat qieghed jusufruwixxi mid-demanju pubbliku f' dan il-kaz ghal skopijiet kummercjali u ghalhekk huwa ekwu u gust ukoll illi jithallas korrispettiv mhux biss biex ikopri l-ispejjez amministrattivi inkorsi fl-amministrazzjoni u gestjoni ta' l-art izda wkoll sabiex jinsab bilanc bejn l-intimat li qieghed juza art ta' demanjanu pubblika ghal skopijiet kummercjali u ohrajn li mhux qed jibbenefikaw minn tali koncessjoni;

15. Illi l-intimat dam ghexieren ta' snin effettivament ihallas tali mizata amministrattiva izda f' hin minnhom waqqaf dawn il-pagament unilateralment bl-iskuza illi l-art ma hix pubblika izda privata (konsiderazzjoni irrilevanti stante illi indipendenti mit-titolu ta' l-art l-amministrazzjoni ta' din il-pjazza pubblika dejjem kienet fdata f' idejn il-Kummissarju esponenti kif ukoll ammess mill-istess intimat li sal-lum ghadu jitlob ghall-permess li jqieghed siggijiet u mwejjed f' din il-pjazza pubblika);

Ghal dawn ir-ragunijiet ir-rikorrenti umilment jitlob lill-din l-Onorabbli Qorti jogghobha;

1. Tiddikjara illi l-Kummissarju esponenti ghandu l-jeddijiet ta' ammistrazzjoni tal-pjazza pubblika *de quo* liema poteri ta' amministrazzjoni jinkludu r-regolamentazzjoni ta' l-uzu ta' l-istess pjazza u l-ghotja ta' koncessjonijiet lil terzi fosthom encroachment permits lil terzi u li fuq kollox l-istess Kummissarju koncedenti ghandu jedd jitlob ghall-hlas ta' mizata amministrattiva;

2. Tiddikjara illi l-intimat hija persuna li lilha inghatat koncessjoni amministrattiva mill-Kummissarju esponenti bis-sahha ta' l-encroachment permit (kif emendat tul iz-zmien mill-istess Kummissarju) u li l-intimat huwa vinkolat bit-termini u kundizzjonijiet ta' l-istess koncessjoni;

3. Tiddikjara illi l-Kummissarju esponenti ghandu kull dritt jenforza il-kundizzjonijiet minnu imposti fil-koncessjoni ta' encroachment permit mahruga favur l-intimat liema kundizzjonijiet kienu wkoll accettati mill-imsemmi intimat li baqa' jitlob ghall-estenjoni ta' l-istess koncessjoni;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata tal-konvenut Paul Bugeja** ippreżentata fl-14 t'April, 2014 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi fl-ewwel lok in-nullita` tac-citazzjoni, peress li ma jirrizultax car jekk l-Kummissarju tal-Artijiet huwiex jinvoka l-preskrizzjoni akwisittiva u dan minghajr ma qieghed isemmi ebda artikolu tal-ligi, jew xi dritt naxxenti minn dak li vagament qieghed jissejjah dritt ta' amministrazzjoni.

2. Illi fl-ewwel lok in-nullita` tac-citazzjoni u dan peress li dak li qieghed jintalab fic-citazzjoni odjerna ma saritx entro l-parametri tad-direzzjoni moghtija kemm mid-decizjoni ossia digriet tal-Qorti tal-Magistrati tas-17 t'April, 2012 u tas-sentenza tal-Qorti tal-Appel tas-16 ta' Dicembru 2013, fis-sens li z-zmien moghti lill-Kummissarju Ta' l-Artijiet kien sabiex jiddeduci l-pretensjoni tieghu dwar titolu validu u dak ta' proprjeta`. Dak li qieghed jintalab fil-kawza odjerna ma hux dak li kellu jintalab ossija jkun dedott skont id-direzzjoni ta' dawk is-

sentenzi. Ghalhekk l-esponenti ghandu jkun illiberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kollha kontra l-attur.

3. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, l-attur m'ghandux interess guridiku li jinizzja proceduri odjerni u dan peress li l-parti tal-pjazza mertu tal-kawza odjerna ghadha proprjeta` ta' terzi u dan kif ser ikun pprovat fil-mori tal-kawza. F'dan is-sens l-esponent qieghed minn issa jitlob li kif isir maghruf bi precizjoni min huma dawn it-terzi dawn ghandhom ikunu kjamati fil-kawza anke fid-dawl tal-principju tal-integrita` ta' gudizzju.

4. Illi kif jistqarr l-istess attur fir-rikors promotur u kif ghandu jirrizulta mid-dokument li jinsab a fol 78 tal-process, parti biss minn din il-pjazza hija mehuda b'esproprijazzjoni. Di fatti din il-parti hija indikata fil-pjanta appena msemmija b'disinn f'forma ta' pentagon, mentri dik tal-mertu tal-kawza ma hiex esproprjata. Ma kien hemm xejn x'josta lill-Kummissarju tal-Artijiet milli jespropja din il-parti ukoll biex ikun jista jezercita l-jeddijiet li qieghed jippretendi li ghandu. Dan il-process seta' jaghtih l-ezercizzju ta' dominju skont il-ligi.

5. Illi l-attur huwa ben konsapevoli li m'ghandu ebda dritt fil-ligi li javvanza l-pretensjonijiet in kwistjoni u allura qieghed jipprova jakkampa ma' principju, skont hu tad-dritt ruman. Huwa kellu u jista' jkun li ghad ghandu li jipprocedi skont il-ligijiet tal-pajjiz biex jakkwista d-dritt li jagixxi, d-dritt vag u li ma hux sanzjonat ta' dak li qieghed jissejjah dritt ta' amministrazzjoni u ma hux ammissibbli taht il-ligijiet vigenti tallum, sakemm l-istess attur ma jindikax b'mod car u preciz ir-regim normattiv li minnu jitnissel dan id-dritt bis-sahha ta' ligi miktuba u mhux wahda vaga u spekulattiva.

6. Illi kwantu ghat-talbiet kif maghmula, id-dibattitu legali ghandu jkun limitat biss ghall-jedd li qieghed jippretendi li ghandu fit-termini tad-direzzjoni tas-sentenzi fuq citati. Ghalhekk din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tiehu konjizzjoni kemm ghall-parti tal-ewwel talba u kif

ukoll ghat-tieni u t-tielet talba. Kull gudizzju bhal dan huwa rizervat ghall-Qorti li tat id-direzzjoni sabiex tkun inizjata l-kawza odjerna. Difatti l-kawza proprja bejn il-partijiet ghadha differita ghas-6 t'Ottubru tistenna l-ezitu dwar it-titolu biss u xejn aktar.

7. Illi ghalhekk it-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-attur.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi fis-6 ta' Novembru 2014, il-Qorti laqgħet it-talba tar-rappreżentanti tal-partijiet sabiex jiġi allegat il-proċess fl-ismijiet **Paul Bugeja vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Rik Nru 13/2007);

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita attriċi ppreżentata fil-25 ta' Novembru 2021[1] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut ippreżentata fit-2 ta' Marzu 2022[2];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti pertinenti għal każ

Fit-23 ta' Novembru 1987, il-konvenut applika sabiex jingħata permess jagħmel imwejjed u siġġijiet fuq parti ta' bankina f'Misraħ il-Bajja f'Buġibba San Pawl il-Baħar. B'ittra datata 23 ta' Ottubri 1990, il-konvenut ġie informat li ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għat-tqegħid ta' għaxar imwejjed quddiem in-negozzju tiegħu Ceasear's Complex

[1] Paġna 377 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 388 et seq tal-proċess.

salv li jitħalla passaġġ ta' ftit aktar minn 3 piedi u li tali passaġġ għandu jkun aċċessibbli għal pubbliku l-ħin kollu.[3] Din it-talba ġiet aċċetata wkoll a bażi li titħallas il-miżata kif meħtieġ. Il-konvenut kien qiegħed iħallas għall-permess iżda wara xi żmien waqaf jagħmel pagamenti[4]. Kien għalhekk li l-Kummissarju tal-Artijiet f'Diċembru 2006 bagħat ittra uffiċċjali bin-numru 10178/06 jitlob il-ħlas tal-ammont pendenti.

Fil-5 ta' Jannar 2007 il-konvenut ippreżenta rikors quddiem il-Qorti tal-Maġistrati fejn talab lill-Qorti tiddikjara li ai termini tal-Artikolu 466 (2) et seq tal-Kap 12, it-talba tal-Kummissarju llum l-Awtorita tal-Artijiet magħmul fl-ittra uffiċċjali surreferita hija waħda infondata. Fit-2 ta' Frar 2007, il-Kummissarju tal-Artijiet spjega fir-risposta tiegħu li t-talba li saret kienet bħala ħlas ta' ħruġ ta' *encroachment permit* sabiex iqiegħed imwejjed u siġġijiet tan-negozju tiegħu Ceasers Complex u Victoria Pub fuq bankina li tifforma parti minn Misraħ il-Bajja f'Buġibba San Pawl il-Baħar. Fil-mori ta' dawk il-proċeduri tqajmet l-eċċezzjoni tal-kompetenza *ratione materiae* u b'digriet tas-17 t'April 2012 il-Qorti tal-Maġistrati kienet ikkonkludiet li

> "Ghalkemm il-proceduri odjerni gew promossi mir-Rikorrent in opposizzjoni ghat-talba ghall-hlas avvanzata kontra tieghu mill-Kummissarju ta' l-Artijiet in bazi ghall-pretensjoni li l-Kummissarju ma ghandu ebda jedd jippretendi hlas minghandu ghall-uzu ta' dik l-art ghaliex il-proprjeta in kwistjoni ma hijiex proprjeta tal-Gvern, il-kawza ghad-determinazzjoni tal-jedd tal-proprjeta fuq l-art mertu tal-kontestazzjoni trid issir minn min jippretendi li ghandu tali jedd, ossia l-Kummissarju tal-Artijiet ghan-nom tal-Gvern ta' Malta, peress illi l-prova posittiva tal-jedd li jippretendi li ghandu l-Kummissarju tal-Artijiet necessarjament trid issir minnu.

[3] Paġna 34 tal-proċess.
[4] Paġna 40 tal-proċess.

> Fic-cirkostanzi ghalhekk, il-Qorti tipprefiggi lill-Kummissarju tal-Artijiet terminu ta' xahrejn mid-data ta' dan id-Digriet sabiex jiddeduci kawza fil-Qorti ta' Gurisdizzjoni Superjuri ghall-kanonizazzjoni tat-titolu tal-Gvern fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni."[5]

Minn din is-sentenza sar appell mill-Kummissarju tal-Artijiet. B'deċiżjoni tas-16 ta' Diċembru 2013, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) ikkonkludiet li

> "[...] l-appell tal-appellant Kummissarju qed jigi dikjarat li hu null u kwindi qed tigi konfermata fl-intier taghha d-decizjoni appellata cioe' dik tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tas-17 ta' April 2012 b'dan li t-terminu gia ffissat fid-decizjoni appellata ghandu jibda jiddekorri mid-data tal-presenti sentenza."[6]

In segwietu għat-tali sentenza, il-Kummissarju tal-Artijiet illum l-Awtorita tal-Artijiet intavolat l-azzjoni odjerna fejn qiegħda titlob (a) dikjarazzjoni li hija għandha l-jeddijiet ta' amministrazzjoni tal-pjazza pubblika liema jeddijiet jinkludu r-regolamentazzjoni tal-użu tal-pjazza surreferita; (b) dikjarazzjoni li l-konvenut hija persuna li ingħatat konċessjoni amministrattiva mill-Kummissarju bis-saħħa ta' *encroachment permit*; u (ċ) dikjarazzjoni li l-Awtorita għandha kull dritt tenforza il-kundizzjonijiet imposti fil-konċessjoni tal-imsemmi permess.

Il-konvenut għar-raġunijiet mogħtija fir-risposta ġuramentata sukwotata, qed jopponi t-talbiet attriċi.

Ikkunsidrat;

---

[5] **Paul Bugeja vs. Kummissarju tal-Artijiet** mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati – paġna 53 tal-proċess allegat.

[6] Paġna 24 tal-proċess.

Provi

Xhed il-**Kummissarju tal-Artijiet ta' dak iż-żmien Peter Mamo** fejn spjega li l-kawża odjerna tirrigwarda t-tqegħid ta' siġġijiet u mwejjed f'Misraħ il-Bajja, Buġibba. Din il-pjazza inħolqot billi l-iskema tal-bini kienet tirrikjedi li parti mill-art tkun tista' tiġi żviluppata iżda parti oħra kellha tibqa' mhux mibnija bl-iskop li tinħoloq pjazza għall-użu tal-pubbliku.

Skont ix-xhud il-Gvern jieħu ħsieb u jagħmel il-manutenzjoni meħtieġa fl-imsemmija pjazza. Mamo spjega li l-proċess sabiex stabbiliment ikun awtorizzat jagħmel imwejjed u siġġijiet fuq art pubblika, jirrikjedi li wieħed jagħmel applikazzjoni mad-Dipartiment tal-Artijiet u jinħareġ permess prekarju ċioe *encroachment permit* u jinġabar il-ħlas għall-amministrazzjoni tal-post.

Dan il-permess jagħti biss jedd ta' użu u ma jkun qiegħed jikkonċedi l-ebda titolu. Ix-xhud jispejga li l-konvenut għamel madwar telttin (30) sena jħallas għall-permess prekarju iżda f'ċertu punt għal xi raġuni ma baqax iħallas u meta l-arretrati telgħu għal ċertu somma, Bugeja informa lill-Awtorita li ma jridx iħallas iżjed għaliex l-art fejn kien qiegħed ipoġġi l-imwejjed u siġġijiet mhix tal-Gvern.

In kontro-eżami s-Sur Mamo kkonferma li l-art fejn il-konvenut ipoġġi l-imwejjed u siġġijiet m'hijiex proprjeta tal-Gvern iżda jikkonferma li l-Gvern jista' joħroġ *encroachment* fuq proprjeta li tappartjeni lil terzi.

Peter Mamo ippreżenta wkoll affidavit. Fih spjega hekk:

> "Nghid li *encroachment permits* ta' dan it-tip jinhargu mill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jigi permess l-uzu ta' xi parti tat-triq, bankina, fetha jew ta' xi pjazza li tkun nholqot ghal usu tal-pubbliku, sew fuq art tal-Gvern, mill-Gvern, u sew fuq art tal-privat, mill-privat

> skont il-pjani regolatorji. Nghid li dawn l-*encroachment permits* jinħargu ghal skopijiet kummercjali."[7]

Fir-rigward ikompli jispjega li

> "l-*policy* tal-ghotja tal-*encroachment permits* tithaddem fuq kull art intiza ghall-uzu pubbliku u ghaldaqstant hija indipendenti mit-titolu legali *o meno* li jista' jezercita l-Kummissarju tal-Artijiet fuq tali art. Din l-amministrazzjoni hija necessarja sabiex tigi ssalvagwardjata l-ordni ghal beneficcju tal-pubbliku in generali. Ghandu jkun il-pubbliku in generali illi jgawdi minn tali art u mhux biss dawk li minn jeddhom jiddeciedu illi jikkapparaw art intiza ghall-uzu pubbliku minghajr ebda amministrazzjoni, kontroll u regolarizzazzjoni."[8]

Ix-xhud qal li l-Gvern għandu jedd jamministra postijiet intiżi għal użu tal-pubbliku tant li sar proġett ta' tisbieħ fl-istess pjazza li kien jinkludi pavimentar, għamara u dawl ġdid. Ix-xhud irrimarka wkoll li dawn il-proġetti saru mingħajr ma kien hemm ostaklu jew oġġezzjoni la min-naħa tas-sid ta' l-art u lanqas min-naħa tal-konvenut jew persuni oħra li tippretendi li għandha tqiegħed mwejjed u siġġijiet.

Rigwardanti l-miżata amministrattiva, ix-xhud jgħid li din qiegħda hemm in vista li l-kovnenut qiegħed jagħmel użu minn art intenzjonata li tkun użata mill-pubbliku in ġenerali u li għalhekk art li taqa fir-responsabbilita tal-Gvern fejn jidħol amministrazzjoni u buon ordni. Iżid jgħid li l-awtorita' attriċi għandha dritt u dmir li tamministra art intiza għal użu pubbliku anke meta hija art tal-privat.

Ix-xhud jispjega li l-pjazza ilha titqies għal użu pubbliku għal ħafna snin kif turi pjanta tal-1968[9]. Ix-xhud jgħid li ġaladarba ġiet iffurmata din il-pjazza, l-obbligu tal-amministrazzjoni tagħha jirrisjedi fuq il-Gvern.

[7] Paġna 94 tal-proċess.
[8] Paġna 95 tal-proċess.
[9] Pjanta tinsab f'paġna 101 tal-proċess.

Jgħid li l-Gvern ilu jipposjedi l-pjazza *utli dominus* għal aktar minn 30 sena sa minn tal-anqas mill-1968.

Dwar l-esporopju, Mamo qal li s-sid qatt ma interpellah jespropja l-art u dan għaliex is-sid dejjem irrikonoxxa l-jedd tal-Kummissarju tal-Artijiet li jamministra l-art intiża għal użu pubbliku. Dwar ir-rikonoxximent tal-Kummissarju tal-Artijiet bħala l-amministrattur, ix-xhud jgħid li kien Bugeja stess li fis-sena 1987 talab permess mill-imsemmi Kummissarju sabiex jinħareġ il-permess relevanti u kien l-istess Bugeja li ħallas il-miżata bejn l-1991 u l-2000 mingħajr ma qatt kkontesta dawk il-pagamenti jew talab rifużjoni tagħhom.

Xehed ukoll **Oliver Magro**, rappreżentant tal-Awtorita tal-Ippjanar fejn ippreżenta sett ta' ritratti mill-ajru li juru l-pjazza mill-1978 sal-2012 b'intervalli ta' 4 snin. Ix-xhud jkkonferma li l-pjazza mill-1978 sal-lum ma nbidlitx, pero jgħid li bejn is-sena 1994 u 1998 sar xi tisbieħ fil-pjazza nkluż it-toroq li jagħtu għall-istess pjazza.

Xehed **Elke Schendo**, Aġent Deputat Segretarju Eżeukuttiv tal-Kunsill Lokali ta' San Pawl il-Baħar. Jgħid li x-xogħol ta' tisbieħ li sar fil-pjazza Misraħ il-Bajjad ma sarx mill-Kunsill Lokali iżda mill-Gvern Ċentrali. Jgħid ukoll li meta jkun hemm xi ħsarat huma jġibu dan għall-attenzjoni tal-Gvern Ċentrali.

Il-**konvenut Paul Bugeja** xhed li ilu jqiegħed imwejjed u siġġijiet fil-pjazza ta' ħdjen l-istabbiliment tiegħu għal 22 sena. Jikkonferma li sabiex għamel hekk huwa kien talab permess mingħand id-Dipartiment tal-Artijiet u tah pjanta tindika fejn setgħa jqiegħed l-imwejjed u siġġijiet, Spjega li fl-Lulju tal-1979 huwa kien fetaħ ħanut bl-isem Ceaser's ġewwa Misraħ il-Bajja, Buġibba. Jgħid li huwa kien applika mal-Kummisarju tal-Artijiet ta' dak iż-żmien għall-permessi sabiex ikun jista' jpoġġi mwejjed u siġġijiet quddiem il-ħanut.

Jikkonferma li l-permess ħareġ u li huwa beda jħallas il-miżata b'mod regolari. Jgħid li wara ċertu żmien iżda sar jaf li l-art fejn kien qiegħed ipoġġi l-imwejjed u siġġijiet ma kinitx tappartjeni lill-Gvern u kien għalhekk li waqaf iħallas.

Fit-18 ta' Diċembru 2006 il-Kummissarju tal-Artijiet kien ippreżenta ittra uffiċjali fejn talab il-ħlas għall-għoti ta' permess biex iqiegħed l-imwejjed u siġġijiet. Jispjega li din l-ittra kien ikkontestaha.

Jgħid ukoll li nofs il-pjazza kienet ġiet espropjata mill-Gvern, li hija n-nofs fuq in-naħa l-oġra tal-ħanut tiegħu. Fejn iqiegħed l-imwejjed kienet għadha tal-privat u għalhekk jikkontendi li l-Gvern ma kellux dritt jitlob il-ħlasijiet mingħandu.

In kontro-eżami jikkonferma li minn fuq l-art ġewwa Misraħ il-Bajja kulħadd jista' jgħaddi. Ix-xhud jgħid li quddiem il-ħanut tagħhom jieħdu ħsieb li jżommuh tajjeb inkluż il-madum, manutenzjoni u tisbieħ.

Ikkunsidrat;

L-Eċċezzjoni tal-Konvenut li r-Rikore Promotur huwa Null.

Permezz tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tiegħu il-konvenut jilqa' għat-talbiet attriċi billi jeċċepixxi li l-azzjoni attriċi hija nulla (i) peress li ma jirriżultax mill-att promotur jekk hux qed jiġi invokat il-preskrizzjoni akkwiżitiva jew xi dritt naxxenti mid-dritt ta' amministrazzjoni ; u (ii) peress li dak li qed jintalab permezz tat-talbiet attriċi ma hux fil-parametri tad-direzzjoni mogħtija fid-digriet tas-17 ta' April 2012 tal-Qorti tal-Maġistrati fil-kawża pendenti bejn l-istess partijiet.

Huwa minnu li l-Qorti tal-Maġistrati ddireġġiet lill-attriċi tintavola azzjoni fir-rigward tat-titolu tagħha fuq il-pjazza mertu tal-kawża odjrna.

Il-provediment tal-Qorti tal-Maġistrati jaqra hekk:

"[...] il-kawza ghad-determinazzjoni tal-jedd tal-proprjeta fuq l-art mertu tal-kontestazzjoni trid issir minn min jippretendi li ghandu tali jedd, ossia l-Kummissarju tal-Artijiet ghan-nom tal-Gvern ta' Malta, peress illi l-prova posittiva tal-jedd li jippretendi li ghandu l-Kummissarju tal-Artijiet necessarjament trid issir minnu.

Fic-cirkostanzi ghalhekk, il-Qorti tipprefiggi lill-Kummissarju tal-Artijiet terminu ta' xahrejn mid-data ta' dan id-Digriet sabiex jiddeduci kawza fil-Qorti ta' Gurisdizzjoni Superjuri ghall-kanonizazzjoni tat-titolu tal-Gvern fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni."[10]

It-talbiet attriċi imressqa fil-każ odjern jaqraw hekk:

"1. Tiddikjara illi l-Kummissarju esponenti ghandu l-jeddijiet ta' ammistrazzjoni tal-pjazza pubblika *de quo* liema poteri ta' amministrazzjoni jinkludu r-regolamentazzjoni ta' l-uzu ta' l-istess pjazza u l-ghotja ta' koncessjonijiet lil terzi fosthom encroachment permits lil terzi u li fuq kollox l-istess Kummissarju koncedenti ghandu jedd jitlob ghall-hlas ta' mizata amministrattiva;

2. Tiddikjara illi l-intimat hija persuna li lilha inghatat koncessjoni amministrattiva mill-Kummissarju esponenti bis-sahha ta' l-encroachment permit (kif emendat tul iz-zmien mill-istess Kummissarju) u li l-intimat huwa vinkolat bit-termini u kundizzjonijiet ta' l-istess koncessjoni;

[10] **Paul Bugeja vs. Kummissarju tal-Artijiet** mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati – paġna 53 tal-proċess allegat.

3. Tiddikjara illi l-Kummissarju esponenti ghandu kull dritt jenforza il-kundizzjonijiet minnu imposti fil-koncessjoni ta' encroachment permit mahruga favur l-intimat liema kundizzjonijiet kienu wkoll accettati mill-imsemmi intimat li baqa' jitlob ghall-estenjoni ta' l-istess koncessjoni;"

Mill-qari tal-provvediment mogħti mill-Qorti tal-Maġistrati kif ukoll tat-talbiet attriċi jirriżulta ictu oculi illi hemm differenza bejn l-azzjoni li l-Qorti tal-Maġistrati kienet qed tikkontempla u l-azzjoni li effettivament ħa l-attur fil-kawża odjerna.

Pero' jibqa' l-fatt li dak id-digriet kien fil-forma ta' direzzjoni u mhux ordni. F'sens wiesgħa id-digriet tal-Qorti tal-Maġistrati kien direzzjoni sabiex l-Awtorita titlob lil din il-Qorti tiddetermina l-jedd li l-Awtorita tallega li għandha fuq il-pjazza pubblika mertu tal-kawża.

Fil-verita' l-attriċi ma kelliex bżonn il-permess tal-Qorti sabiex tintavola l-kawża odjerna. Nonostante d-direzzjoni li tat il-Qorti tal-Maġistrati, il-Kummissarju tal-Artijiet ta' dak iż-żmien kien fil-liberta' li jaġixxi ġudizzjarjaent kif ħass li kien l-aħjar sabiex jipproteġi il-jeddijiet li jippretendi li għandu. Fis-sustanza huwa evidenti li dak li riedet il-Qorti tal-Maġistrati qabel tipprosegwi bis-smiegħ ta' dik il-kawża kien li jiġi determinat mill-Prim' Awla il-jeddijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet fuq il-pjazza pubblika mertu tal-kawża.

Jekk il-konvenut odjern dehrlu li l-azzjoni attriċi ma tikkombaċjax mad-direzzjoni tal-Qorti tal-Maġistrati, kien dejjem fil-liberta' li jitlob li l-kawża quddiem il-Qorti tal-Maġistrati tipprosegwi u ma tibqax sospiża pendenti l-eżitu finali tal-kawża odjerna.

Fil-fehma tal-Qorti, l-intenzjoni tal-Qorti tal-Maġistrati ma kienet xejn għajr li jiġi determinat a bażi ta' liema titolu l-Awtorita tal-Artijiet għandha jedd titlob mingħand il-konvenut odjern il-ħlas ta' miżati għall-permessi amministrattivi dwar encroachment ta' pjazza pubblika.

Għalhekk tqis illi l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenut ma humiex fondati u qed jiġu respinti.

L-Eċċezzjoni tal-Konvenut li l-Awtorita' tal-Artijiet m'għandiex Interess Ġuridiku.

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu il-konvenut jilqa' għat-talbiet attriċi billi jżomm illi l-Awtorita attriċi m'għandhiex interess ġuridiku tressaq dawn il-proċeduri minħabba li l-pjazza pubblika in kwistjoni hija propjeta ta' terzi.

Il-ġurisprudenza nostrana fir-rigward tal-interess ġuridiku hija waħda kostanti u diversi kienu dawk is-sentenzi li rreferrew għall-elementi li jeħtieġ jiġu sodisfatti sabiex jiġi stabbilit li l-parti li tipproponi l-azzjoni għandha interess ġuridiku f'dak li qiegħda titlob.

Fis-sentenza **John Muscat et vs. Rachelle Buttigieg et** (27 ta' Marzu 1990) din il-Qorti diversament preseduta irrikonoxxiet li:

> "L-interess irid ikun a) guridiku, jigifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi ta' l-ezistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tieghu; b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, personali fis-sens li jirrigwarda lill-attur, hlief l-azzjoni popolari; c) attwali fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f'kondizzjoni posittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta' dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."

L-elementi tal-interess ġuridiku komplew jiġu elaborati fis-sentenza fl-ismijiet **Emilio Persiano vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija fil-kwalità tiegħu bħala Uffiċċjali Prinċipali tal-Immigrazzjoni** mogħtija mill-Prim' Awla fit-18 ta' Jannar 2001 fejn ġie ritenut li

"Illi ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru interess tal-attur f'kawza huma tlieta, u jigifieri li l-interess irid ikun guridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B'tal-ewwel, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqar iz-zerriegha ta' l-esistenza ta' jedd u l-htiega li tilqa' ghal kull attentat ta' ksur tieghu minn haddiehor. Dan l-interess m'hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku [ara, per ezempju, Qorti tal-Appell fil-kawza fl- ismijiet <u>Falzon Sant Manduca vs Weale</u>, maqtugha fid-**9 ta' Jannar, 1959**, Kollezz: Vol: **XLIII.i.1**];

Illi minbarra dawn l-elementi, gie mfisser ukoll li biex wiehed ikollu interess li jiftah kawza, dak l-interess (jew ahjar, il- motiv) tat-talba ghandu jkun konkret u jesisti fil-konfront ta' dak li kontra tieghu t-talba ssir [ara, per ezempju, sentenza ta' din il-Qorti (PASP) moghtija fit-**13 ta' Marzu, 1992**, fil-kawza fl-ismijiet <u>Francis Tonna vs Vincent Grixti</u>, Kollez. Volum**: LXXVI.iii.592**]".

Wieħed isib ukoll id-deċiżjoni fl-ismijiet **Nike Ventures Limited et vs. John Patrick Hayman et** deċiża mill-Prim' Awla fil-15 ta' Settembru 2014 fejn b'referenza għal deċiżjonijiet oħra rrimarkat li

"[...] rekwizit imprexxindibbli ta` kull azzjoni huwa l-interess f`min jipproponiha; u dan l-interess ma ghandux ikun ipotetiku imma hemm bzonn li jkun konkret u sussistenti di fronti ghal dak li jigi maghzul mill-attur bhala kontradittur legittimu ("**<u>Balluci vs Vella Gera</u>**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 12 ta` Marzu 1946 ; "**<u>Zammit vs Formosa et</u>**" – Qorti tal-Appell – 11 ta` Gunju 1948 ; "**<u>Zammit Psaila et vs Ellul</u>**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 23 ta` Jannar 1956).

Il-Qorti tirrimarka li l-interess tal-attur fl-azzjoni jezisti meta l-attur juri li permezz tal-azzjoni jista` jipprokura xi rizultat vantaggjuz jew skop utili. L-attur irid juri illi ghall-esercizzju tad-dritt tieghu ghandu

attwalment bzonn li jinvoka l-protezzjoni tal-Qorti ("**Bartoli pro et noe vs Zammit Tabone et**" – Qorti tal-appell – 24 ta` Marzu 1961). L-interess huwa l-mizura ta` l-azzjoni. Dan l-interess ghandu karattru personali jigifieri illi l-vjolazzjonijiet biss ghad-drittijiet li jappartjenu lill-atturi jawtorizzawh li jezercita l-azzjoni. U dan l-interess, ikun x`ikun, morali jew pekunarju, irid ikun dejjem guridiku, jigifieri, korrispondenti ghal-lezjoni tal-veru dritt ; u jrid ikun dirett jew derivanti minn kawza korrelattiva mal-persuna li tagixxi, kif ukoll irid ikun legittimu u attwali. Ir-rekwizit ta` l-interess huwa ndispensabbli ghall-proponibilita` ta` domandi fi kwalunkwe sede kontenzjuza; huwa l-bazi tal-azzjoni u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess. Jekk l-azzjoni tkun inkapaci li tipproduci rizultat vantaggjuz jew utili ghal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tigi pretiza ("**Camilleri et vs Sammut et**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 7 ta` Jannar 1953)."

Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet (Kap 563)

Fil-fehma tal-Qorti l-interess ġuridiku fl-awtorita' attriċi u fil-Kummissarju tal-Artijiet qabilha jemani mill-**Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet (Kap. 563)** u mil-liġijiet li ppreċedwha u li ssostitwit.

Artikolu 7 (2) (ċ) tal-Kap 563 jagħti l-jedd lill-Awtorita attriċi tamministra dak kollu li jaqa' taħt id-dominju pubbliku:

"Bla ħsara għal xi setgħa jew funzjoni oħra mogħtija lilha b'dan l-Att jew ta' xi liġi oħra, għandha tkun il-funzjoni tal-Awtorità:

[…]

(ċ) Li 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 bħall-perimetru tal-kosta, ix-xtut, portijiet, mollijiet, puntuni, portbeaches, postijiet ta' nżul, irmiġġi, kanali, akwadotti,

lagi, spieri naturali, irdum, widien, **pjazez pubbliċi**, toroq, sqaqien, korsiji, rotot ta' aċċess għall-postijiet pubbliċi oħra inkluż dawk li jwasslu għall-perimetru tal-kosta, boskijiet, parki, żoni ta' importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta' importanza kulturali, soċjali, jew storiċi" (emfasi tal-Qorti).

Il-kontestazzjoni prinċipali fil-kawża odjerna hija jekk l-Awtorita' attrici għandiex is-seta' li toħroġ permessi ta' encroachment fuq pjazza pubblika u titlob ħlasijiet amministrattivi meta ma tkunx esproprjat mingħand il-privat dik il-pjazza.

Marbut ma' dan allura jeħtieġ li jiġi determinat x'jikkostitwixxi proprjeta' demanjali.

L-**Artikolu 3 (4) tar-Raba' Skeda tal-Kodiċi Ċivili** li daħħlu fis-seħħ bl-**Att XXV tal-2016** jipprovdi definizzjoni ta' x'jaqa' taħt dominju pubbliku u ċioe "Il-beni, u l-frottijiet u aċċessorji tagħhom, li huma tal-Gvern u li jistgħu jkunu soġġetti għal dikjarazzjoni li jiffurmaw parti mid-demanju pubbliku, huma dawn li ġejjin: (ċ) [...] pjazez pubbliċi".

Ikompli jiġi regolat fl-imsemmija skeda fl-**Artikolu 10 sub-artikolu (1)** li "Il-beni kollha li huma fid-demanju pubbliku, min-natura tagħhom jew bl-operat tal-liġi, jistgħu jiġu msemmija li huma disponibbli għal - (a) l-użu jew l-amministrazzjoni ta' dik il-proprjetà mill-Gvern bħala proprjetà pubblika [...] skont l-użu li għalih dawk il-beni jistgħu jservu, ġeneralment mingħajr ma tkun tista' tinbidel b'mod permanenti n-natura tagħhom [...]".

Artikolu 6 (intitolat Disposizzjonijiet Tranzitorji) tal-Att XXV tal-2016 li daħħal ir-Raba' Skeda tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> 6.(1) Fejn issir pretensjoni għal titoli jew jeddijiet privati fi proċeduri ċivili jew amministrattivi, li jinbdew f'xi żmien qabel

il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, fir-rigward ta' art fid-demanju pubbliku, dawk it-titoli u jeddijiet privati għandhom jiġu determinati skont il-liġi kif kienet applikabbli qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att sa meta jiġu finalment determinati mill-qorti jew tribunal rilevanti jew bi ftehim bejn il-partijiet.

(2) Fejn titoli jew jeddijiet privati fuq art li hi kkunsidrata li taqa' taħt id-demanju pubbliku u li tkun tal-Gvern ma jiġux reġistrati jew preservati skont l-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku, l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet jew kull liġi oħra li tapplika li jkollha dak l-effett, jew ma ssirx pretensjoni dwarhom f'xi proċeduri kif imsemmija fis-subartikolu (1), mibdijin mhux aktar tard minn għaxar snin wara d-data msemmija, dawk it-titoli jew jeddijiet għandhom jitqiesu bħala sempliċi encroachments sal-limitu li jkunu qed jiġu tollerati jew jitqiesu li ma jeżistux bħala fatt ta' liġi jew jitqiesu li jkunu mod ieħor skadew.

L-emendi introdotti b'dan l-Att għandhom japplikaw fuq kull art fid-demanju pubbliku, bla ħsara għal titoli u drittijiet li humahekk reġistrati

Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut jeċċepixxi li l-Gvern akkwista nofs il-pjazza li hija n-naħa opposta u mhux in-naħa fejn iqiegħed l-imwejjed u s-siġġijiet hu u li s-sit tan-naħa tiegħu hija proprjeta ta' terzi u jekk il-Gvern iqis l-art bħala ta' dominju pubbliku mela kellha tiġi esproprjata.

Mhux minnu li l-awtorita' attriċi jeħtigilha li tesproprja art privata żviluppata għall-użu pubbliku qabel ma tkun tista' tamministraha.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu il-konvenut jagħmel referenza għas-sentenza **Benmar Co Ltd vs Il-Kunsill Lokali ta' San Pawl il-Baħar** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar 2011. Qari ta' dik is-sentenza pero' ma jissufrugax l-eċċezzjoni tal-konvenut għaliex f'dik

il-kawża l-attur kien is-sid tal-art; mentri fil-kawża odjerna il-konvenut ma hux is-sid tal-pjazza in kwistjoni. Imkien f'dik is-sentenza la tal-prim' istanza u lanqas tal-Qorti tal-Appell ma jingħad illi awtorita' pubblika ma kelliex id-dritt li toħroġ permessi amministrattivi fuq art destinata għall-użu pubbliku.

Artikolu 7 (2) (ċ) tal-Kapitolu 563 jagħmilha ċara li dak li l-Awtorita għandha interess fih huwa l-amministrazzjoni f'dan il-każ tal-pjazza. Wieħed għandu jifhem li bl-amministrazzjoni ta' żona meqjusa bħala dominju pubbliku, l-Awtorita m'hi qiegħda tikseb l-ebda titolu ta' propjetarju meta l-art hija tal-privat iżda qiegħda biss tassigura l-protezzjoni u t-tgawdija tal-istess għall-pubbliku b'mod ordinat.

Il-konvenut m'huwiex l-allegat sid tal-art mertu tal-kawża u lanqas ma wera' li huwa ingħata xi permess mis-sid li jagħmel xi użu mill-art.

Huwa ben saput li użu ta' art li taqa' taħt dominju pubbliku, bħala ma hija pjazza pubblika, hija soġġetta għal hekk imsejħa *encroachments,* irrispettivament minn min huwa s-sid tal-art u dan sabiex jinżamm kontroll fuq l-użu u sabiex tiġi garantita tgawdija tal-art mill-pubbliku in ġenerali. Il-ħruġ ta' *encroachment* jaqa' taħt permessi amministrattivi li hija setgħa fdata lill-Awtorita attriċi.

Mil-leġislazzjoni sukwotata jirriżulta li pjazza pubblika hija beni ta' demanju pubbliku u taqa' għalhekk taħt is-setgħa tal-Awtorita tal-Artijiet li tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art li tifforma parti mill-isfera pubblika. Dak huwa t-titolu li għandha l-Awtorita u bl-azzjoni odjerna l-Awtorita attriċi m'hi qiegħda tippretendi l-ebda titolu ieħor u ċioe m'hijiex tippretendi li hija tikseb titolu ta' proprjetarju. Il-jedd għall-kontroll amministrattiv ma jinkisibx bi preskrizzjoni akwiżittiva u dan stante li art fid-demanju pubbliku ma tistax tigi akkwistata bi preskrizzjoni.

Ġaladarba l-Awtorita attriċi għandha jedd amministrattiv hija għandha s-setgħa li toħroġ ‘l hekk imsejħa permessi amministrattivi .

Artikolu 1 tar-Raba’ Skeda tal-Kodiċi Ċivili jiddefinixxi "permess amministrattiv" bħala li “tinkludi liċenzi, permessi, konċessjonijiet, awtorizzazzjonijiet jew *encroachments*, gratifikazzjonijiet li jsiru taħt titolu ta’ tolleranza jew titolu ieħor prekarju u kull liċenza oħra li tista’ tinħareġ mill-Gvern skont regolamenti li jistgħu jsiru minn żmien għal żmien [...]”.

Il-jedd tal-Awtorita li toħroġ permess amministrattiv jirriżulta mill-**Artikolu 7 tal-imsemmija Skeda**. L-istess artikolu jirregola l-limitu li l-istess permess amministrattiv għandu fuq il-jeddijiet privati:

> “7. (1) Il-Gvern jista’ jagħti drittijiet fuq beni fid-demanju pubbliku b’permess amministrattiv, bil-kondizzjoni li dawk il-beni għandhom jintużaw b’mod konsistenti man-natura tagħhom.
>
> (2) Xejn f’din l-Iskeda ma għandu jaffettwa jeddijiet privati fuq artijiet fid-demanju pubbliku ħlief u sal-limitu li,
>
> (b) l-art hi soġġetta għal restrizzjonijiet impliċiti raġjonevoli fir-rigward tal-użu jew it-tgawdija tagħha li huma attribwibbli għan-natura tagħha speċifika ta’ demanju pubbliku u għall-klassifikazzjoni tagħha taħt kwalunkwe pjan, strategija jew skeda maħruġa taħt xi liġi li minn żmien għal żmien tirregola l-ippjanar tal-iżvilupp:
>
> Iżda, biex jitneħħa kull dubju, it-tgawdija ta’ jeddijiet privati għandha tkompli sseħħ kompletament u tkun soġġetta biss għal limitazzjonijiet raġjonevoli li jinħolqu min-natura ta’ demanju pubbliku tal-art partikolari, waqt li jitqiesu l-karatteristiċi partikolari, l-użu u l-funzjonijiet tagħha u l-utilità pubblika li dik l-art tipprovdi”

Isegwi għalhekk illi li dak il-permess amministrattiv m’għandu jinterrompi jew iwaqqaf l-ebda tgawdija ta’ jeddijiet privati; bil-

permess amministrattiv jinħolqu biss limitazzjonijiet skont in-natura u l-użu tal-beni ta' demanju pubbliku. Fil-każ odjern hija pjazza pubblika fejn fiha jiltaqgħu n-nies u jissoċjalizzaw, kif ukoll fejn isiru attivitajiet pubbliċi. Jidher mill-atti li l-pjazza ilha hekk formata u msejħa Pjazza tal-Bajja minn tal-anqas mis-sena 1968. Kien il-konvenut stess li lura fis-sena 1987 għamel applikazzjoni sabiex jinħariġlu permess sabiex ikun jista' jqiegħed l-imwejjed u s-siġġijiet f'Pjazza Bajja ġewwa San Pawl il-Baħar, iżda wara xi snin li nħareġ l-imsemmi permess, il-konvenut waqaf jagħmel il-ħlasijiet u dan għaliex isostni li l-art hija proprjeta privata ta' terzi.

Kif ġie ritenut aktar 'l fuq il-fatt waħdu li l-art tista' tkun tal-privat ma jipreludix lill-awtorita' attriċi milli tamministraha, sakemm tikwalifika bhala art fid-dominju pubbliku bħalma hi l-pjazza mertu tal-kawża.

Kif ġie rittenut fis-sentenza **Giuseppe Cutajar et vs. Giuseppe Cutajar et** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Frar 1960 li ġaladarba "huma propjeta demanjali l-kontroll taghhom hu f'idejn l-Istat li jmexxi il-gestjoni taghhom permezz ta' korpi pubblici."

Isegwi għalhekk illi l-awtorita' attriċi u l-Kummissarju tal-Artijiet qabilha kellhom u għad għandhom il-jedd amministrattiv illi joħorġu permessi amministrativi u għall-ħruġ ta' tali permessi jiġbru mingħand il-benefiċjarju tal-permess il-ħlas relattiv skond ir-regolamenti applikabbli.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut,

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi, tiddikjara illi l-Awtorita tal-Artijiet għandha l-jedd ta' ammistrazzjoni tal-pjazza pubblika Misraħ il-Bajja

f'Buġibba San Pawl il-Baħar, liema poter ta' amministrazzjoni jinkludi r-regolamentazzjoni ta' l-użu tal-istess pjazza u l-għotja ta' konċessjonijiet lil terzi fosthom *encroachment permits* inkluż il-jedd li titlob il-ħlas ta' miżata amministrattiva;

2. Tilqa' t-tieni talba attriċi, tiddikjara li l-konvenut ingħata konċessjoni amministrattiva mill-predeċessur tal-Awtorita tal-Artijiet bis-saħħa tal-*encroachment permit* u li l-konvenut huwa vinkolat bit-termini u kundizzjonijiet ta' l-istess konċessjoni;

3. Tilqa' t-tielet talba attriċi, tiddikjara li l-Awtorita tal-Artijiet u l-Kummissarju tal-Artijiet qabilha, għandha kull dritt tenforza l-kundizzjonijiet minnha imposti fil-konċessjoni ta' *encroachment permit* maħruġa favur il-konvenut.

In vista tan-novelta ta' diversi aspetti tal-mertu tal-kawża odjerna, l-Qorti tqis illi jkun ekwu li l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Mejju 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur