MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2013

Appell Civili Numru. 13/2007/1

Appell numru 13/2007

Paul Bugeja

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti

Rat li l-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-17 ta' April 2012 ippronunzjat is-segwenti sentenza parzjali fil-kawza fl-imijiet premessi:-

"*Il-Qorti,*

Rat ir-Rikorsipprezentat minn Paul Bugeja fil-5 ta' Jannar 2007, permezz ta' liema jitlob li ai termini ta' l-Artikolu 466(2) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti tiddikjara t-

talba tal-Kummissarju ta' l-Artijiet avvanzata kontra tieghu fl-ittra ufficjali datata 18 ta' Dicembru 2006 bin-Numru 10178/06, bhala wahda infondata fil-fatt u fid-dritt;

Rat ir-Risposta ipprezentata mill-Kummissarju ta' l-Artijiet permezz ta' liema jopponi ghat-talba tar-Rikorrent u jitlob li l-istess tigi michuda, bl-ispejjez kontra tieghu, peress li hi infondata fil-fatt u fid-dritt;

Semghet ix-xhieda moghtija mir-Rikorrent waqt is-seduta tas-16 ta' Dicembru 2010[1] *u rat il-pjanta minnu esebita u markata Dok. "PB1" a fol. 38 tal-process; semghet ix-xhieda tal-Kummissarju ta' l-Artijiet Albert Mamo moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Frar 2011*[2]*;*

Rat li waqt is-seduta tad-9 ta' Jannar 2012 giet issollevata l-inkompetenza ta' din il-Qorti biex taghti decizjoni dwar ir-raguni moghtija mir-Rikorrent in opposizzjoni ghat-talba ghall-hlas avvanzata kontra tieghu mill-Kummissarju ta' l-Artijiet peress illi din hija bbazata fuq kwistjoni ta' titolu ta' proprjetà;

Semghet it-trattazzjoni da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti sollevata waqt is-seduta tad-9 ta' Jannar 2012;

Rat li l-kawza thalliet ghad-decizjoni dwar dan il-punt;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Ir-Rikorrent istitwixxa l-proceduri odjerni fil-konfront tal-Kummissarju ta' l-Artijiet wara li gie notifikat b'ittra ufficjali mahruga kontra tieghu ai termini ta' l-Artikolu 466(1) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta datata 18 ta' Dicembru 2006 u permezz ta' liema gie interpellat mill-Kummissarju ta' l-Artijiet biex ihallas ammont ta' flus rapprezentanti korrispettiv ghall-ghoti ta' permess biex iqieghed imwejjed u siggijiet barra l-istabbilimenti tieghu f'Misrah il-Bajja

[1] Fol. 39 u 40 tal-process.
[2] Fol. 42 sa' 43 tal-process.

f'Bugibba, San Pawl il-Bahar. Huwa jitlob li t-talba ghall-hlas avvanzata kontra tieghu mill-Kummissarju ta' l-Artijiet tigi dikjarata infondata in bazi ghall-kontestazzjoni li l-Kummissarju ta' l-Artijiet ma ghandu l-ebda titolu ta' proprjetà validu fil-Ligi fuq l-art fejn huwa qieghed jallega illi r-Rikorrent kien qed jokkupa bl-imwejjed ta' l-istabbilimenti tieghu u ghaldaqstant, ladarba ma ghandux titolu validu fil-Ligi, jsegwi illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet ma kellu l-ebda dritt illi jitlob u jimponi kirja fuq ir-Rikorrent ghall-uzu ta' l-istess spazju barra l-istabbilimenti tieghu u meritu tar-rikjesta minnu maghmula fit-18 ta' Dicembru 2006[3].

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet jirribatti l-kontestazzjoni tar-Rikorrent billi jghid li l-art fejn ir-Rikorrent jqieghed l-imwejjed u siggijiet in konnessjoni man-negozju tieghu hija bankina pubblika li tifforma parti minn Misrah il-Bajja f'Bugibba, San Pawl il-Bahar, u li giet zviluppata fi pjazza fl-istat li hi llum mill-Gvern u a spiza tal-fondi pubblici. Ir-Rikorrent gie awtorizzat iqieghed tali mwejjed u siggiet fuq il-bankina f'Misrah il-Bajja, f'Bugibba, in bazi ghal encroachment permit li appuntu awtorizza l-uzu ta' art pubblika ghall-iskop imsemmi u l-hlas mitlub minghandu huwa l-korrispettiv dovut ghal tali permess u konsegwenti awtorizzazzjoni. Il-Kummissarju ta' l-Artijiet jikkontendi li huwa car illi l-art in kwistjoni tifforma parti mid-demanju pubbliku u hija fil-pussess ta' l-esponenti bhala l-Kap tad-Dipartiment ta' l-Artijiet tal-Gvern u hija wkoll propjetà tal-Gvern ghas-segwenti ragunijiet: 1. L-art in kwistjoni tifforma parti minn pjazza pubblika u l-pjazzez pubblici huma demanju pubbliku naturali accessibbli ghal kulhadd u detenuti mill-Gvern ghall-beneficcju ta' kulhadd; 2. L-art in kwistjoni ilha tifforma parti minn pjazza pubblika ghal aktar minn tletin sena u l-Gvern ilu jippossjediha uti dominus ghal aktar minn tletin sena; 3. Ma hemmx kwistjoni illi l-art de quo hija u dejjem kienet, fiz-zmien meta nhargu 'encroachment permits' fuqha, fil-pussess u fid-detenzjoni tal-Gvern. Illi ghalhekk huwa car illi l-Gvern ghandu, u kellu fiz-zmien rilevanti ghal din il-kawza, kull dritt illi johrog encroachment permits sabiex ir-rikorrent

[3] Rikors promotur ipprezentat fil-5 ta' Jannar 2007.

iqieghed imwejjed u siggijiet fuq l-art in kwistjoni u illi jitlob korrispettiv ghal dan l-uzu straordinarju ta' art pubblika[4]*.*

Mill-import tar-Rikors promotur u tar-Risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet kif ukoll tax-xhieda moghtija mir-Rikorrent waqt is-seduta tas-16 ta' Dicembru 2010 u mill-Kummisarju ta' l-Artijiet Albert Mamo waqt is-seduta tat-28 ta' Frar 2011, huwa evidenti li d-determinazzjoni tal-vertenza in ezami tiddependi minn kwistjoni marbuta ma' drittijiet reali u cioè dwar jekk il-proprjetà, ossia bankina f'Misrah il-Bajja, Bugibba, San Pawl il-Bahar, fejn ir-Rikorrent iqieghed jew kien iqieghed l-imwejjed u siggijiet barra l-istabbilimenti proprjetà tieghu, hijiex proprjetà pubblika u b'hekk il-Kummissarju ta' l-Artijiet setghax johrog encroachment permits u konsegwentement jesigi hlas ta' korrispettiv ghall-uzu li kien isir u li jsir minn din l-art jew inkella le.

Huwa evidentement fid-dawl ta' tali kwistjoni li giet sollevata l-inkompetenza ta' din il-Qorti biex tiddetermina r-raguni li tifforma l-bazi tat-talba tar-Rikorrent avvanzata kontra l-Kummissarju ta' l-Artijiet b'dawn il-proceduri.

Din il-kwistjoni però trid tigi trattata fil-kuntest partikolari tal-proceduri in ezami, ossia ta' proceduri istitwiti ai termini ta' l-Artikolu 466 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi illi: (1) meta kap ta' dipartiment tal-Gvern jew ic-Chairman tal-Korporazzjoni Enemalta jew rapprezentant tieghu jrid jagixxi ghall-hlas ta' kreditu li jkollu jiehu d-dipartiment li tieghu huwa jkun il-kap, jew li jkollha tiehu xi amministrazzjoni ta' dak id-dipartiment, dwar kull servizz, provvista, kera jew ghal dritt ta' xi licenza jew dritt jew taxxa ohra dovuti, huwa jista' jaghmel dikjarazzjoni tieghu mahlufa quddiem ir-registratur, imhallef jew magistrat li fiha huwa ghandu jiddikjara xi tkun ix-xorta tad-debitu u l-isem tad-debitur u jikkonferma li dak id-debitu jkun dovut. (2) Id-dikjarazzjoni imsemmija fis-subartikolu (1) ghandha tigi notifikata lid-debitur permezz ta' att gudizzjarju u ghandu jkollha l-istess effett daqslikieku kienet gudikat tal-qorti kompetenti, kemm-il darba d-debitur, fi zmien ghoxrin

---

[4] Risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet ipprezentata fit-2 ta' Frar 2007.

jum min-notifika li ssirlu ta' dik id-dikjarazzjoni ma jopponix it-talba billi jipprezenta rikors li fih jitlob li l-qorti tiddikjara t-talba bhala wahda infondata.

Mit-test ta' dan l-artikolu tal-Ligi johrog ferm car li l-unika Qorti li hija kompetenti biex finalment tiddetermina t-talba tar-Rikorrent biex it-talba ghall-hlas avvanzata kontra tieghu mill-Kummissarju ta' l-Artijiet bl-ittra ufficjali datata 18 ta' Dicembru 2006 tigi dikjarata infondata, hija l-Qorti quddiem liema gietipprezentata dik l-ittra ufficjali, li fil-kaz in ezami hija appuntu din il-Qorti. Din l-osservazzjoni ssib konferma fis-sentenza fl-ismijiet World Wide Import/Export Company Limited v. Kontrollur tad-Dwana, Rikors Nru.48/05 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Lulju 2005.

B'hekk isegwi li din il-Qorti ma tistax fic-cirkostanzi semplicement tiddikjara ruhha inkompetenti li tittratta l-vertenza migjuba quddiemha u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha. Kieku kellha taghmel hekk tkun qed tippregudika irrimedjabilment il-posizzjoni tar-Rikorrent li jispicca bla dritt ta' kontestazzjoni ghat-talba avvanzata kontra tieghu mill-Kummissarju ta' l-Artijiet. Madanakollu però lanqas ma tista' l-Qorti tinjora l-fatt li l-ezitu tal-vertenza pendenti quddiemha jiddependi minn kwistjoni marbuta ma' drittijiet reali, kwistjoni li Hija prekluza milli tindaga in vista ta' dak provdut fl-Artikolu 47(3) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kawzi li fihom jidhlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta' beni immobbli, jew li ghandhom x'jaqsmu ma' servitujiet, pizijiet jew drittijiet ohra mghaqqdin mal-beni immobbli, inkluza kull talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqghodu jew li ghandhom l-abitazzjoni ordinarja taghhom fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-kwistjoni dwar jekk l-art meritu tal-kontestazzjoni hijiex o meno proprjetà tal-Gvern necessarjament ser ikollha tigi kkunsidrata u determinata permezz ta' kawza ohra separata, tul u pendenti l-ezitu ta'

liema din il-Qorti ghandha debitament tissoprassjedi. Kif gustament osservat mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza in segwitu ghall-appell mid-Digriet fl-ismijiet Mary Doris Veneziani et v. Emanuel Farrugia et, deciza fl-10 ta' Marzu 2004: kif drabi ohra gie osservat "huwa kompitu tal-Qorti li fil-kawza tiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet u tal-kontro-eccezzjonijiet kollha li jigu moghtija in konnessjoni mal-meritu li tkun qeghda tezamina u tirrizerva biss ghal gudizzju iehor gdid li jkollu jigi propost apposta, u ghalhekk tissoprassjedi, meta l-kwestjoni mqajma bl-eccezzjoni jew kontro-eccezzjoni ma tkunx sollevabbli "ope exceptionis" jew ma tkunx tal-kompetenza taghha, inkella, kif intqal, fl-interess gravi tal-gustizzja jkun jaqbel li jsir hekk – "Giovanna Cardona -vs- Carmelo Pisani" Appell Civili 4 ta' Novembru 1957 a Vol. XLI pI p507. Gja f'sentenza aktar ricenti, fejn ukoll gie eccepit titolu ta' proprjetà in forza tal-preskrizzjoni akkwizittiva, u dan b'kontro-opposizzjoni ghal dak ukoll ta' proprjetà pretiz mill-atturi, intqal illi "hu ovvju illi l-kwestjoni tal-proprjetà ma tistax tigi ventilata u deciza "ope exceptionis" u tista' tigi determinata biss b'azzjoni ad hoc tentata minn min ikun qed jallega l-akkwist tat-titolu. Azzjoni li naturalment tezorbita mill-kompetenza tal-Qrati Inferjuri u ghandha allura tigi promossa quddiem il-Qorti Superjuri, jekk il-konvenuta ghandha tali interess. Azzjoni li l-ezitu taghha jkun direttament jinfluwixxi fuq il-meritu tal-prezenti istanza, imma li mhux b'daqshekk jirrendi inkompetenti lill-ewwel Qorti milli tiehu konjizzjoni tat-talba fl-avviz, li fit-termini limitati taghha indubbjament taqa' fil-kompetenza taghha – "Emanuel Lawrence Vella noe -vs- Bernardina D'Amato, Appell, Sede Inferjuri, 28 ta' Ottubru 1994.

Il-fatt li l-proceduri odjerni gew istitwiti ai termini ta' l-Artikolu 466(2) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta ma jbiddel assolutament xejn mis-sitwazzjoni u l-principi appena citati japplikaw f'dan il-kaz ukoll. B'hekk jigi ribadit il-kwistjoni dwar jekk l-art meritu tal-kontestazzjoni hijiex proprjetà pubblika u b'hekk proprjetà tal-Gvern bil-konsegwenza li l-Kummissarju ta' l-Artijiet kellu u ghandu dritt jikkoncedi l-uzu ta' tali art pubblika ghal skopijiet privati – f'dan il-kaz kummercjali – u jesigi hlas ta'

korrispettiv relattiv, ghandha tigi determinata b'kawza separata.

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-proprjetà in kwistjoni ma hijiex proprjetà tal-Gvern, il-kawza ghad-determinazzjoni tal-jedd tal-proprjetà fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni trid issir minn min jippretendi li ghandu tali jedd, ossia l-Kummissarju ta' l-Artijiet ghan-nom tal-Gvern ta' Malta, peress illi l-prova posittiva tal-jedd li jippretendi li ghandu l-Kummissarju ta' l-Artijiet necessarjament trid issir minnu.

Fic-cirkostanzi ghalhekk, il-Qorti tipprefiggi lill-Kummissarju ta' l-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.

L-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu riservati ghall-gudizzju finali."

Rat li l-Kummissarju ta' l-Artijiet hass ruhu aggravat b'din id-decizjoni u interpona appell minnha quddiem din il-Qorti.

Rat ir-rikors ta' l-Appell tal-Kummissarju ta' l-Artijiet fejn gie premess:-

Illi permezz ta' digriet datat 17 ta' April 2012 l-ewwel Onorabbli Qorti tal-Magistrati tat zewg provvedimenti distinti u separati u cjoe' provvediment li permezz tieghu waqqfet il-proceduri quddiem dik l-Onorabbli Qorti, u provvediment iehor fejn ipprefiggiet terminu ta' xahrejn ghall-Kummissarju appellant sabiex jintavola l-kawza mehtiega sabiex jigi kkonfermat it-titolu fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza;

Jigi rilevat illi minkejja li l-ewwel Onorabbli Qorti tat effettivament zewg provvedimenti distinti u separati l-istess Qorti, rabtet l-istess provvediment flimkien peress illi wahda hija konsegwenzali ghall-ohra. Il-provvedimenti ma jistghux jkunu trattati separatament u dan peress illi l-provvediment ghall-waqfien mill-proceduri huwa dipendenti fuq il-provvediment l-iehor ossia l-provvediment li ghandha ssir kawza sabiex jigi determinat it-titolu ta' l-art.

Qed jigi dikjarat ghal kull buon fini illi kontestwalment ma dan ir-rikors qieghed jigi intavolat rikors *ad hoc* lill-ewwel Onorabbli Qorti ghall-permess sabiex jigi intavolat appell mit-tieni provvediment ossia l-provvediment li bih l-ewwel Qorti ipprefiggiet terminu sabiex tigi intavolata kawza mill-Kummissarju appellant.

Permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' Dicembru 2006 (numru 10178/06) ai termini ta' l-artikolu 466 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta l-appellant talab hlas ta' arretrati dovut fuq permess ta' encroachment koncess lill-appellat Paul Bugeja.

Permezz ta' rikors ipprezentat mill-appellat Paul Bugeja fil-5 ta' Jannar 2007, l-istess appellat talab li ai termini ta' l-artikolu 466(2) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti tiddikjara t-talba tal-Kummissarju ta' l-Artijiet avvanzata kontra tieghu fl-ittra ufficjali tieghu bhala wahda infondata fil-fatt u fid-dritt;

Il-Kummissarju Appellanti dahhal risposta fis-sens li l-istess rikors ta' l-appellat jigi michud, bl-ispejjez kontra tieghu, peress li hi infondata fil-fatt u fid-dritt;

L-appellat Paul Bugeja fil-mori tal-kawza ressaq argument illi l-appellant ma setghax jitlob ebda hlas ai termini tal-artikolu 466 tal-Kap 12 fuq il-premessa li skont hu l-art li fuqha l-appellant talab hlas ghall-koncessjoni ta' *encroachment* favur l-appellat ma kenitx art tal-Gvern izda art ta' terzi;

Il-Kummissarju appellanti f' dan l-istadju ddikjara illi kemm-il darba din kienet il-kontestazzjoni ghall-ittra ufficjali, in il-kontestazzjoni ma setghetx tkun deciza mill-ewwel Onorabbli Qorti peress u dan peress illi l-Qrati tal-Magistrati huma nkompententi biex jiddertminaw titolu u drittijiet rejali fuq immobbli;

L-ewwel Onorabbli Qorti permezz ta' digriet in datata 17 ta' April 2012 iddekretat illi ma hix kompetenti tiddertermina drittijiet jew titoli reali dwar immobbli u wasslet ghall-konkluzzjoni li din il-kwistjoni (dwar titolu) setghet biss tkun determinata f' kawza *ad hoc* f' Qorti kompetenti. Ghalhekk l-istess Qorti tat provvediment ghall-waqfien tal-proceduri fl-ewwel Qorti u tat it-tieni provvediment taghha fejn ordnat lill-appellant jintavola l-kawza opportuna fil-Qorti kompetenti sabiex ikun determinat it-titolu ta' l-art mertu tal-kawza jew ahjar jekk din kenitx art tal-Gvern.

L-appellant hass ruhu aggravat mid-digriet tas-17 ta' April 2012 u qieghed jinterponi dan l-umli appell minn dan id-digriet ghas-segwenti ragunijiet:

L-ewwel Onorabbli Qorti, b'kull dovut rispett, naqqset milli taghmel distinzjoni bejn proprjeta' tal-Gvern u art pubblika.

L-art mertu tal-kawza odjerna hija "Bay Square", li hija pjazza pubblika principali li tinsab f' San Pawl il-Bahar liema pjazza hija wahda miftuha, accessibbli ghall-pubbliku u mdawwra bi stabbilimenti kummercjali. Toroq pubblici, pjazzez u widien, fost l-ohrajn kollha jaqghu fid-demanjanu pubbliku u huma amministrati mill-Gvern.

Huwa l-Gvern li huwa effettivament responsabbli ghall-manutenzjoni, street furniture kif ukoll ghal kull attivita' li ssir f' kull post pubbliku. Paul Bugeja stess fit-trattazzjoni ikkoncedi illi l-pjazza in kwistjoni huwa post pubbliku li ghandu jkun amministratt mill-Gvern.

Jirrizulta wkoll allura illi fost il-poteri amministrattivi rizervati lill-Gvern hemm dik li jorganizza, jamministra,

jghassess kull attivita' anche dik kummercjali li jkun ghaddej fl-interess pubbliku. Stabbilimenti kummercjali wkoll ghandhom il-jedd li joperaw f' postijiet pubblici bi permess, u sktrutinju, tal-Gvern. Il-Gvern, tramite l-Kummissarju ta' l-Artijiet jikkoncedi l-permessi ghall-okkupazzjoni ta' postijiet pubblici permess ta' *encroachment permits*.

L-istess permess jirregola l-uzu tal-post pubbliku u jistipula il-kundizzjonijiet mehtiega ghall-uzu ta' l-istess spazju koncess. Huwa nkoncepibbli del resto li cittadin jew enti privata tokkupa xi post pubbliku minghajr permess. Huwa nkoncepibbli per ezempju li toroq, pjazzez jew widien pubblici jinghalqu kompletament ghall-uzu privat.

Il-formazzjoni ta' toroq pubblici u l-pjazzez huwa process *ope legis* u kull post miftuh accessibbli ghall-pubbliku in generali huwa ta' demanjanu pubbliku.

Ma hemm l-ebda dubbju li "Bay Sqaure", pjazza ewlinija f' Malta b' eluf ta' nies li jmorru hemm kuljum ghandu jitqies bhala post demanjanu pubbliku.

Ghandu jinghad ukoll illi l-appellat Paul Bugeja stess irrikonoxxa l-awtorita' pubblika vestita fil-Gvern meta huwa stess **talab ghall-hrug tal-encroachment permit u hallas l-istess permess ghal ghexerien ta' snin u gedded l-istess permess.**

Indipendentament minn dak allura sollevat mill-appellat Paul Bugeja fl-ewwel Onorabbli Qorti, l-ewwel Onorabbli Qorti messet ghamlet din id-distinzjoni. Ir-raguni ghalfejn il-Kummissarju appellanti talab hlas ta' arretrati fuq il-permess kien proprju abbinnat ma' amministrazzjoni lilu moghtija fuq postijiet pubblici, indipendentament mill-fatt jekk l-art kenitx tieghu jew le.

Isegwi ghalhekk illi l-appellat Paul Bugeja zvija intenzjonalment lill-ewwel Onorabbli Qorti fuq il-binarju ta' proprjeta' u drittijiet reali meta fil-fatt it-talba ghall-hlas saret a bazi ta' *encroachment permit* li huwa abbinat mad-

drittijiet ta' amministrazzjoni tal-Gvern fuq postijiet pubblici u mhux fuq it-titolu ta' proprjeta'.

L-ewwel Onorabbli Qorti ghalhekk ma messha qatt dahlet fil-kwistjoni fuq drittijiet reali izda messha kompliet tisma' l-kawza fuq il-bazi illi l-Gvern, indipendentament mit-titolu ta' proprjeta', kellu u ghad ghandu drittijiet ta' amministrazzjoni fuq proprjeta' pubblika.

Aktar minn hekk il-Kummissarju ta' l-Artijiet kellu u ghad ghandu kull interess illi jitlob ghall-hlas ta' l-arretrati duq *l-encroachment permit* mahrug fuq talba ta' l-appellat Paul Bugeja stess u li minnu thallas ghal ghexirien ta' snin.

2. L-ewwel Onorabbli Qorti ma kellha ebda raguni ghalfejn tordna l-waqfien mill-proceduri

Kif gja' spjegat il-Kummissarju ta' l-Artijiet kellu u ghad ghandu kull interess illi jitlob ghall-pagament ai termini ta' *l-encroachment permit* mahrug fuq talba ta' l-appellat Paul Bugeja stess liema permess huwa abbinat mad-drittijiet ta' amministrazzjoni ta' art pubblika fil-Gvern (u mhux fuq art proprjeta' tal-Gvern).

L-ewwel Onorabbli Qorti kienet ghal kollox kompetenti sabiex tiddermina l-fatt illi l-pjazza in kwistjoni hija ta' demanjanu pubbliku u li taqa' taht l-amministrazzjoni taghha. Kienet ukoll allura kompetenti tiddermina l-fatt illi l-*encroachment permit* kienet validament mahrug u allura tikkudanna lill-appellat Paul Bugeja ihallas l-arretrati minnu dovuti fuq il-permess (tenut kont li dan il-permess ukoll inhareg fuq talba tieghu u thallas ghal snin twal).

L-ewwel Onorabbli Qorti ghalhekk kellha tisma' u tiddeciedi l-kawza fuq dawn il-binarji

3. L-ewwel Onorabbli Qorti ma kellha l-ebda raguni ghalfejn tipprefiggi terminu lill-Kummissarju ta' l-Artijiet sabiex jintavola kawza fuq it-titolu

Jerga' jigi ribadut illi l-pern tal-kwistjoni ma hix it-titolu fuq l-art izda l-fatt illi l-pjazza in kwistjoni hija art pubblika li

taqa fid-demanjanu pubbliku. L-istess art taqa' fl-ammistrazzjoni tal-Gvern li tramite l-Kummissarju ta' l-Artijiet u entitatjiet ohra (per ezempju Transport Malta ghal dak li jirrigwarda toroq) jamministraw u jissorveljaw listess artijiet pubblici.

Il-mod ta' kif jinghataw permessi ghall-okkupazzjoni ta' art pubblika (a distinzjoni ta' art tal-Gvern) huwa tramite *encroachment permits*.

Dan il-permess hareg validament fuq talba ta' l-appellat li rrikonoxxa d-dritt tal-Gvern ta' amministrazzjoni meta ghal snin shah hallas ghall-istess permess u talab it-tigdid tieghu.

4. Kien jispetta lill-Appellat li jattakka se mai l-validita' tal-permess izda mhux illi l-appellant fuq talba tieghu ghall-kumpens ikun ordnat illi jintavola kawza

Jekk verament l-appellat Paul Bugeja emmen li kellu ragun allura la qed jallega illi l-Gvern ma setghax legalment jitlob ghall-hlas ghall-koncessjoni ta' uzu favur l-istess appellat, kien isegwi (la qed jallega hu) li jintavola l-kawza relattiva sabiex il-permess gja' mahrug ikun dikjarat null. Ma jaghmel ebda sens illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet ikun sfurzat illi jaghmel kawza fuq it-titolu meta ghad hemm sal-lum permess (encroachment permit) validu mahrug fuq isem l-appellat u fuq kollox permess li qatt ma gie kkontestat mill-istess appellat, anzi thallas u ggedded ghall-ghexirien ta' snin mill-istess appellat.

5. Il-Pregudizzju soffrieh il-Kummissarju appellant u mhux l-appellat.

L-ewwel Onorabbli Qorti rrimarkat illi kemm-il darba hija ma twaqqafx il-proceduri odjerni u tipprefiggi terminu ghal kawza ghall-accertament tat-titolu, allura skont l-istess Onorabbli Qorti, l-appellat kien ser isofri pregudizzju peress illi huwa ma kienx ikollu rimedju effettiv li jikkontesta t-talba tal-Kummissarju.

Bid-digriet taghha pero' l-ewwel Onorabbli Qorti effettivament irrendiet superfluwu r-rimedju principali moghti lill-Kummissarju ai termini tal-artikolu 466 tal-Kap. 12 ghall-irkupru ta' l-arretrati. Dan jinghad ghaliex wara li l-Kummissarju appellanti intenta jigbor (fl-interess pubbliku) arretrati dovuti fuq permess koncess lill-appellat, l-istess Kummissarju sab ruhu rinfaccjat b' kontestazzjoni malizzjuza li wasslet ghall-provvediment ta' waqfien oltre provvidement biex jintavola kawza ghall-accertament tat-titolu.

Huwa minnu li ai termini ta' l-artikolu 466(2) l-appellat ghandu dritt li jikkontesta izda dan ma jfissirx li ghandu dritt jikkontesta kif irid u fuq kull materja taht il-kappa tax-xemx. **Lanqas ma huwa sew illi fuq merament talba ghall-pagament issa tigi sollevata allegazzjoni illi l-art in kwistjoni ma hix tal-Gvern u lanqas ta' l-appellat izda ta' terzi injoti u fuq mera eccezzjoni simili l-ewwel Onorabbli Qorti tordna kawza *ad hoc* dwar accertament ta' titolu. Bl-istess argument allura jsegwi illi biex iddur ma' l-artikolu 466 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bizzejjed li jigi ssollevat argument li l-art ma hux maghruf ta' min hi u dan iwassal ghall-waqfien ta' kull procedura b' riferenza ghall-Qrati kompetenti ghall-accertament ta' titolu.**

F' dawn ic-cirkostanzi kien jispetta lill-appellat li jintavola kawza fil-Qorti kompetenti sabiex se mai jattakka l-validita' tal-permess u l-pagamenti naxxenti mill-istess permess.

Ghal dawn il-motivi l-Kummissarju appellanti qed jitlob li din il-Qorti tirrevoka u thassar id-dikriet tal-17 ta' April 2012 u li tordna konsegwentement il-prosegwiment tal-kawza quddiem l-Ewwel Qorti.

Rat ir-risposta tal-appellat Paul Bugeja fejn gie sottomess:-

Illi fl-ewwel lok id-digriet tas-17 ta' April 2012 ghandu jigi konfermat fl-intier tieghu peress li l-provvedimenti hemm moghtija huma gusti u skond il-ligi.

Illi fit-tieni lok, l-appell odjern huwa irritu u null stante li biex wiehed jappella mid-digriet fejn l-Ewwel Qorti ordnat lill-appellant sabiex jintavola l-kawza mehtiega biex jigi kkonfermat it-titolu tieghu fuq il-proprjeta’ mertu tal-kawza jaqa’ taht artikolu 229(3) liema artikolu specifikament jghid li biex isir appell minn tali digriet qabel is-sentenza finali wiehed irid jitlob permess specjali sabiex jappella, loema permess ghandu jintalab b’rikors li jigi prezentat fi zmien ghaxart ijiem mill-jum meta d-digriet jinqara bil-miftuh fil-qorti. Il-qorti, wara lit kun semghet lill-partijiet, tista’ tilqa’ li jsir dan l-appell jekk jidhrilha li jkun ahjar u gust li l-kwistjoni tingieb quddiem il-Qorti tal-Appell qabel ma tinghata s-sentenza definittiva u t-terminu biex jigi prezentat tali appell ghandu jibda jghaddi mid-data tad-digriet li bih il-Qorti tkun laqghet li jsir dak l-appell.

Illi sal-gurnata li fih qieghed jintavola din ir-risposta, l-esponent ma rceiva l-ebda rikors ta’ dan it-tip u wisq inqas ma hu konxju li nghata xi digriet fil-miftuh mill-Ewwel Qorti fejn l-appellanti inghata permess jappella.

Kwindi la darba l-appellant ma mexiex malprocedura appozita u kiseb il-permess appozitu tal-Ewwel Qorti biex jappella mid-digriet interlokutarju li bih l-istess Qorti ordnatlu jintavola kawza appozita dwar il-kwistjoni tat-titolu tieghu fuq l-art mertu tal-kawza, allura din il-Qorti ghandha tiddikjara l-istess appell bhala wiehed irritu u null.

Illi fir-rigward tal-provvediment biex tieqaf il-kawza sakemm tigi determinate l-kwistjoni tat-titolu, dan il-provvediment kien wiehed gust u ekwu ghax ma jaghmilx sens li la darba qieghed jigi kontestat it-titolu tal-attur quddiem l-Ewwel Qorti li l-istess Qorti tkompli ghaddejja bil-kawza meta hemm kontestazzjoni fuq materja li ma tistghax tigi determinate minnha.

Ghaldaqstant l-appellat jissottometti illi l-appell odjern ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellant.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-appell kif ukoll l-atti kif komplilati quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta).

Rat id-dokumenti esibiti.

Semghat it-trattazzjoni orali tal-abbli difensuri tal-partijiet.

Rat li l-appell gie differit sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

L-appell gie presentata mill-intimat appellanti Kummissarju ta' l-Artijiet (indikat bhala "l-appellant" jew "Kummisssarju") mentri l-appellat Paul Bugeja ser jigi indikat semplicement bhala "l-appellat."

Dan l-appell jittratta decizjoni in parte tal-Qorti tal-Magistrati li biha giet deciza kwestjoni sollevata mill-istess appellanti dwar il-kompetenza tal-ewwel Qorti li tittratta l-kontestazzjoni tal-appellat ghat-talba tal-appellanti kif kontenuta fl-ittra ufficjali kontestata. Din il-kontestazzjoni tirrigwarda l-kompetenza tal-Qrati tal-Magistrati biex jiddertminaw titolu u drittijiet reali fuq immobbli.

Din il-kwestjoni qamet in vista tas-sottomissjoni tal-appellat li l-bicca art, li fir-rigward taghha qed jintalab, mill-appellanti, hlas ghall-"encroachment" mhux art tal-Gvern. L-appellant, da parti tieghu, ssolleva l-kwestjoni tal-kompetenza tal-ewwel Qorti li tittratta u tiddeciedi kwestjonijiet li ghandhom x'jaqsmu ma drittijiet reali. Jigi ribadit li l-Qorti iddeciedit billi pprefiggiet terminu li fih l-appellant Kummissarju ghandu jiddeduci kawza fil-Qrati kompetenti sabiex jigi determinat jekk il-Gvern huwiex proprjetarju tal-art in kwestjoni, li fir-rigward taghha qed jintalab hlas mill-istess appellanti Kummissarju. Skond l-ewwel Qorti peress li hu l-appallanti Kummissarju li qed jippretendi li l-art hi tal-Gvern hu l-istess appellanti li ghandu jinizja l-imsemmija proceduri. F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti ddikjarat li spetta lill-istess appellant ghan-nom tal-Gvern li jaghmel il-prova posittiva tal-jedd li jippretendi li ghandu. Hu ovvju li l-ewwel Qorti sabiex wasslet ghall-imsemmija konkluzjonijiet taggha kkonsidrat

li ma kienitx kompetenti li tiddeciedi kwestjonijiet li ghandhom x'jaqsmu ma drittijiet reali.

Ghandu jigi rilevat li kien propju l-appellant li ssolleva l-kwestjoni tal-kompetenza u stranament hu l-istess appellant li qed jinterponi l-presenti appell. Jigi precizat li permezz tad-dikriet appellat l-ewwel Qorti primarjament ipprefiggiet terminu li fih l-appellanti kellu jistitwixxi l-imsemmija proceduri u ghalhekk ordnat it-twaqqif tal-proceduri quddiemha stante li ma kienitx kompetenti "rationae materiae."

Jistghu jigu rilevati l-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri u cioe':-

a) b'ittra ufficjali datata Dicembru 2006 l-appellant Kummissarju, ai termini ta' l-artikolu 466 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta, talab hlas mill-appellat ta' arretrati dovuti fuq koncessjoni fuq bazi ta' "encroachment" ta bicca art f'Bugibba jew San Pawl il-Bahar.

b) L-appellat Bugeja ppresenta r-rikors li bih inbdew dawn il-proceduri u fejn, ai termini tal-imsemmi artikolu, huwa kkontesta l-imsemmija talbiet tal-Kummissarju bhala infondati.

c) fil-kors ta' dawn il-proceduri l-appellat Bugeja sostna li l-appellant Kummissarju hu prekluz milli jitlob il-hlas in kwestjoni stante li l-art li dwarha l-appellant qed jitlob il-hlas mhux proprjeta' tal-Gvern u tappertjeni lil terzi.

d) Minn naha tieghu l-appellant Kummissarju ssolleva l-imsemmija kwestjoni tal-inkompetenza tal-ewwel Qorti li tiddeciedi kwestjonijiet dwar drittijiet reali u dan in vista tal-fatt li l-kwestjoni sollevata mill-appellat Bugeja kienet tirrigwarda li jigi determinat jekk il-Gvern kienx proprjetarju tal-bicca art in kwestjoni.

e) L-ewwel Qorti bl-imsemmija decizjoni taghha ordnat it-twaqqif tal-proceduri quddiemha u tat terminu lill-appellant biex jinizja l-proceduri necessarji biex jigi determinat jekk il-Gvern kienx il-proprjetarju tal-bicca art in kwestjoni.

f) Kwindi in effett l-ewwel Qorti qabblet mas-sottomissjoni tal-appellant dwar l-inkompetenza taghha. Kwindi hu stranb li dan l-appell gie intavolat mill-appellant Kumissarju.

Jehtieg li l-ewwel jigu decizi l-eccezzjonijiet procedurali tal-appellat Bugeja. L-appellat jissottometti li dan l-appell hu null minhabba l-fatt li l-appellant Kummissarju, qabel ma intavola dan l-appell, ma ottjenix l-awtorizzazzjoni necessarja sabiex ikun jista jappella. Fir-rigward ta’ din l-eccezzjoni l-appellat invoka favur tieghu l-provedimenti tal-artikolu 229(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta (Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili). Dan l-artikolu jipprovdi li fir-rigward ta’ certi dikrieti interlokutorji hu necessarju sabiex isir appell minnhom, qabel ma tinghata s-sentenza finali, li tintalab l-awtorizzazzjoni biex isir appell mill-Qorti li tkun ippronunzjat id-dikriet.

Jidher li l-partijiet jaqblu li dan in kwestjoni hu dikriet interlokutorju. Ghalhekk ezaminati l-provedimenti in kwestjoni kif ukoll il-provedimenti tal-artikoli li ghalihom issir referenza fl-istess artikolu tal-ligi in kwestjoni, jirrizulta li l-istess provedimenti tal-artikolu 229(3) huma hawnhekk applikabbli. Kwindi jirrizulta li l-appellant, qabel ma ppresenta r-rikors tal-appell, kellu jottjeni l-permess biex jappella mill-ewwel Qorti. Ma jirrizultax li tali awtorizzazzjoni giet ottjenuta mill-appellant. Konsegwentement jidher li l-eccezzjoni in ezami tal-appellat jisthoqqilha li tigi akkolta u dan l-appell ghandu jigi dikjarat li hu null.

In vista tal-fatt li l-eccezzjoni sollevata mill-appellat ser tigi akkolta, mhux necessarju li jigu indigati oltre u decizi l-aggravji kollha tal-appellant Kummissarju.

Fid-dawl ta’ dak kollu li gie premess 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.

L-ispejjez ta' dawn il-procerduri ghandhom jithallsu kollha mill-appellant Kummissarju.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------