QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-19 t'Ottubru 2016

Kawza Numru : 18

Rikors Numru : 762/2013/JPG

Transpak Overseas Removals Limited (C3339)

vs

Mario u Katya konjugi Bonello (ID 89274M u 19673G rispettivament) u Anthony u Doris konjugi Bonello (ID 388149M u 599850M rispettivament)

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors ta' tar-rikorrenti tas-7 t'Awwissu 2013 li jaqra hekk;

1. *"Illi hija tipposjedi l-mahzen fl-indirizz 326 u 328 Zabbar Road Fgura liema mahzen kien gie zviluppat f'nofs is-snin hamsin wara li hareg permess tal-bini regolari mill-PAPB;*

2. *Illi dan l-mahzen ghadu faccata fuq Zabbar Road u jkompli fuq wara sa Sqaq Rjallu.*

3. *Illi ghall-bidu dan il-mahzen intuza mis-socjeta' Saltfish Company Limited li kienet tigi gestita minn Paul u John Mary ahwa Vella, izda wara li dawn qasmu bejniethom il-fond in kwistjoni beda jintuza mis-socjeta' esponenti;*

4. *Illi ftit taz-zmien ilu, l-intimati Mario u Anthony Bonello kellmu lill-esponenti u avzawh li se jiehdu proceduri halli jwaqqghu parti mill-warehouse tal-esponenti billi huma riedu jizviluppaw proprjeta' taghhom li ghandha faccata wkoll fuq Zabbar Road u ghandha wkoll faccata fuq wara ma' Sqaq Rjallu bhalma ghandha l-warehouse fil-pussess tal-esponenti;*

5. *Illi dan il-warehouse, huwa importantissimu ghan-negozju taghhom u apparti dan, l-istess warehouse gie zviluppat u mibni b'certu mod u manjiera illi m'huwiex teknikament possibli illi jigi spezzettat parti minnhu minghajr ma jittiehdu mizuri opportuni sabiex jissalvagwardjaw is-sahha strutturali tal-istess binja u apparti dan, gewwa l-istess warehouse l-esponenti ghandhom hafna merkanzija ta' terzi li jinzammu ghall-storage purposes u ma inghata l-ebda provvediment x'ghandu jsir dwar dan;*

6. *Fuq parti tas-saqaf tal-warehouse hemm numru ta apartamenti;*

7. *Illi s-socjeta' esponenti m'hijiex is-sid tal-proprjeta' de quo izda hija awtorizzata li tutilizza l-istess proprjeta' mis-sidien kollha taghha u galadarba hija m'hijiex is-sid, ma kellha l-ebda possibilita li tinghata xi forma ta' kumpens taht il-Kapitlu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;*

8. *Illi apparti dan l-intimati Bonello zviluppaw il-proprjeta' kollha taghhom kompriz dik il-parti tal-istess proprjeta' li timpingi fuq fejn hu progettat l-istess Sqaq Rjallu mentri*

fil-konfront tal-esponenti, l-istess konjugi Bonello ghamlu kuntratt mal-Kummissarju tal-Artijiet fejn b'rizultat tieghu l-istess Kummissarju tal-Artijiet beda l-process ta' esproprju;

9. *Illi recentement l-esponenti gie informat mill-imsemmija Mario u Anthony Bonello illi fil-granet li gejjin huma ser jigu biex juzaw mezzi halli jiddemolixxu parti mill-mahzen in kwistjoni u jekk dan isir ikun hemm pregudizzju serju u rriparabbli ghall-esponenti.*

10. *Illi inoltre, l-esponenti jikkontendu illi l-imsemmija Bonello m'ghandhom l-ebda jedd illi jaghmlu tali xogholijiet billi huwa evidenti wkoll illi sabiex isiru x-xogholijiet l-istess intimati apparti l-kwistjoni jekk ghandhomx dritt li jaccedu ghall-proprjeta' in kwistjoni, huma bilfors ikollhom jaccedu go proprjeta' ohra li mhiex kolpita fl-istess process ta' esproprju u apparti dan, ma hemm l-ebda provvediment x'ghandu jsir dwar il-mobbli li hemm kontenuti gol-istesswarehouse u apparti dan, ma hemm provvediment x'ghandu jsir dwar is-sigurta' u sahha tal-binja kif ukoll dwar il-piz qawwi u finanzjarju li se tbati s-socjeta' esponenti u dan ghas-semplici beneficcju ta' terzi.*

Ghaldaqstant ighidu l-intimat ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tiddikjara:

1. *Illi l-intimati m'ghandhom l-ebda jedd illi jidhlu fil u jaghmlu xogholijiet fil-proprjeta' li tinsab fil-pussess tal-esponenti.*

B'rizerva ghal kwalsijasi proceduri ohra spettanti lir-rikorrenti li minn issa stess qed izommhu lill-intimati responsabbli ghal kwalsijasi danni li huma sofrew u li ghad jistghu jsofru minhabba kwalsijasi azzjoni li jistghu jiehdu l-istess intimati liema intimati huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat illi r-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta tal-intimati tal-25 t'Ottubru 2013 (a fol. 11 et seq) li taqra hekk:

"Illi t-talbiet tas-socjeta rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda ghas-segwenti ragunijiet :

1. *Fl-ewwel lok, is-socjeta rikorrenti ghandha tindika taht liema Kap u artikolu tal-ligi hija qedha tivvanta l-pretensjonijiet taghha;*

2. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ghandhom kull awtorita bil-ligi sabiex huma jidhlu fil-proprjeta posseduta mis-socjeta rikorrenti u dan ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta (dok. F anness), isegwi illi hija ghandha kull setgha illi taghmel x-xogholijiet mehtiega fi l-fond mertu tal-proceduri odjerni;*

3. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost, mhux minnhu illi sabiex jeccedu ghal proprjeta mertu tal-proceduri odjerni, l-esponenti ser ikollhom jeccedu go proprjeta illi m'hix kolpita bil-procedura ta' esproprijazzjoni, dan peress illi l-esponenti jistghu facilment jeccedu ghal din il-proprjeta minn Sqar Rjallu u mhux minn Zabbar Road kif qed tikkontendi s-socjeta rikorrenti;*

4. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu illi fuq il-parti tal-proprjeta illi giet esproprijata hemm mibnija numru ta' appartament kif jidher id-dokument F anness;*

5. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost, il-perikolu u d-danni illi s-socjeta rikorrenti qed tallega illi ser issofri gia gew dibattuti fit-tul quddiem dina l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta nhar is-7 ta' Awissu, 2013 fil-proceduri mressqa mis-socjeta rikorrent permess ta' talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1176/2013 fl-ismijiet Transpak Overseas Removal Limited v. Mario u Katya konjugi Bonello et, liema talba giet michuda mill-Onor. Prim Imhallef Dr Silvio Camilleri fis-19 ta' Awissu 2013, dok A anness. stante illi "d-dritt pretiz mis-socjeta' rikorrenti finalment*

jirrisolvi ruhu fi pretensjoni potenzjali ta' kumpens pekunarju li tisto' tigi mharsa xort'ohra milli bil-hrug tal-mandat mitlub";

6. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost, ai termini tal-Att Legali 72 tas-2013, l-esponenti huma marbuta b'regoli stretta sabiex jigu, evitati dannu lill proprjeta ta' terzi;*

7. *Illi finalment, u bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti huma disposti illi jaghmlu assikurazzjoni sabiex jakkawtelaw id-drittijiet tas-socjeta rikorrenti ;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-decizjoni taghha tal-25 ta'Gunju 2015 (a fol. 168 et seq);

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat;

John Busuttil xehed permezz ta' affidavit a fol 35 illi huwa awditur u ilu jiehu hsieb l-accounts tas-socjeta rikorrenti ghal circa sitt snin. Spjega illi n-negozju tas-socjeta rikorrenti huwa principalment it-trasport ta' oggetti personali u merkanzija lejn Malta u barra minn Malta, kif ukoll l-istorage ta' affarijiet personali u merkanzija u l-ippakjar tal-istess. Zied jghid, illi dan ix-xoghol ta' storage isir fil-warehouse illi s-socjeta rikorrenti ghandha fi 326/368 Zabbar Road Fgura, u dan fil-parti ta' gewwa nett tal-istess warehouse, u cioe dik il-

parti li tmiss ma' Sqaq Rjallu. Qal ukoll illi n-negozju kollhu tas-socjeta rikorrenti huwa gestit minn din il-warehouse.

Huwa spjega ili sakemm isiru ix-xogholijiet relattivi il-kumpanija ser ikoll taghlaq. Qal illi peress illi sa fejn jaf hu, is-socjeta rikorrenti m'ghandiex warehouses alternattivi se jkun hemm problema biex jinstab storage space ghall-affarijier li hemm stivati fuq in-naha ta' wara tal-warehouse, u cioe il-parti soggetta ghall-esproprjazzjoni. Zied illi a bazi tat-turnover tas-snin precedenti huwa stima illi s-socjeta rikorrenti ser tkun qed issofri telf ta' medja €1,150 kull gurnata li ddum maghluqa.

Il-Perit Carmel Cacopardo xehed permezz ta' affidavit a fol 69 – 70 illi il-fond li minnu tifforma parti l-art soggetta ghall-esproprjazzjoni qieghed f'zona fabbrikabbli, prezenjalment mibnija u huwa uzat bhala mahzen. Huwa stima li l-valur tal-parti tal-mahzen li tinsab soggetta ghall-esproprjazzjoni hija ta' €45,500.

Il-Perit Adrian Falzon xehed permezz ta' rapport guramentat a fol 75 - 83 illi l-alignment tat-triq kif propost ghandu jinbidel u dan sabiex ix-xogholijiet ikunu jistghu jigu implimentati ahjar peress illi bil-proposta tieghu travu wiehed biss ikollu jitqassar. Spejga illi din it-tibdila ma taffetwax it-triq. Huwa spjega wkoll kif ghandu jinhadem dan it-tibdil, u ta stima tax-xogholijiet necessarji fil-parti tal-fond esproprjata fl-ammont ta €51,913.19.

In kontro-ezami a fol 185 I – M xehed illi huwa qed jipproponi li jkun hemm devjazzjoni mill-linja originali biex it-tieni travu ma jintmissx ukoll. Mistoqsi jekk jaqbilx illi l-mahzen ghandu zewg faccati wiegeb li ma jaqbilx kompletament peress illi hemm differenza fil-livelli pero ikkonferma li hemm parti mill-hajt ta' wara tal-mahzen illi imiss mal-isqaq. Xehed illi huwa skarti l-possibilita li x-xogholijiet isiru minn naha ta' wara ghal tliet ragunijiet u cioe, ghaliex fl-ahhar mill-ahhar xorta trid tiksi l-hajt il-gdid, u dan irid necessarjament isir minn gewwa; u ghaliex hemm giebja taht il-posizzjoni fejn gej il-hajt li minnu trid tidhol biex taghmel xi xogholijiet gol-mahzen, u ghaliex minn punt di vista ta' health and safety, m'huwiex permess, (avvolja fizikament possibli) li tahdem b’post maghluq ghaliex jekk il-haddiema jigrilhom xi haga ma tkunx tista' tohroghom malajr. Qal li normalment xogholijiet b’post maghluq jigu accettati jekk din tkun l-uniku soluzzjoni, li ma kienx il-kaz fil-kawza odjerna.

In re ezami a fol 185 M – O xehed illi hemm travu partikolari li huwa “pre-stresed” u jekk jinqata' jista' jkun hemm effett detrimentali.

William Vella, *Managing Director* u majority shareholder tas-socjeta rikorrenti, xehed permezz ta' affidavit a fol 93 – 96 illi missieru, flimkien ma' hutu, kienu xtraw bicca art il-Fgura u hemmhekk bnew mahzen u appartamenti sovrastanti fis-snin hamsin. Spjega illi dan il-mahzen ghandu faccata fuq Zabbar Road u faccata fuq Sqaq Rjallu li dak iz-zmien kien sqaq rurali. Qal li dan il-mahzen kien jintuza ghal storage u packing tas-socjeta Saltfish. Kompla li fis-snin sebghin l-ahwa kienu infirdu fin-negozju u missieru kien baqa' fil-mahzen ta' Zabbar Road u beda jopera is-socjeta rikorrenti. Spjega illi t-titolu ta' proprjeta ta' dan il-mahzen huwa personali tal-familja, illum tieghu, ta' ommu u ta' hutu, pero l-pussess huwa tas-socjeta rikorrenti li thallas il-kera lill-ommu. Kompla illi l-mahzen in kwistjoni illum il-gurnata huqa maqsum f'zewg sezzjonijiet. Fil-parti ta' wara hemm il-materjali necessarji ghall-ippakkjar u jsir ukoll l-istivar ta' oggetti tan-nies, u fil-parti ta' quddiem ghandhom l-ufficju u spazju fejn izommu t-trucks. Qal li l-mahzen ilu maqsum hekk mis-sena 1973. Qal ukoll illi s-saqaf tal-mahzen huwa ta' pre-stressed concrete li nbena in situ.

Xehed illi f'Jannar tas-sena 2012 is-socjeta rikorrenti rcievet ittra minghand il-Ministeru tal-Finanzi, l-Ekonomika u l-Investiment permezz ta' liema s-socjeta rikorrenti giet informata illi l-Gvern kien bi hsiebu jesproprja bicca mill-proprjeta. Qal illi peress li l-Gvern kien indika li kienet ser tigi esproprjata parti estensiva mill-mahzen, fatt illi kien ser jaffetwa lis-socjeta rikorrenti b'mod radikali, kien mar jiehu parir minghand avukat u kien bdew proceduri kostituzzjonali biex jattakaw l-interess pubbliku tal-esproprju. Zied li ftit qabel ma ircieva din l-ittra kien avvicinah Mario Bonello u qallu li ried jixtri parti mill-wara tal-mahzen taghhom izda hu qallu illi la l-familja u lanqas il-kumpanija ma kellha nteress peress illi l-parti li ried kienet parti essenzjali tal-mahzen. **Spjega illi n-negozju tas-socjeta rikorrenti huwa l-impjeg full-time tieghu u li minnu jghajjex il-familja. Qal illi apparti minn hekk, huwa ghandu disa' impjegati jahdmu mas-socjeta rikorrenti.**

Zied jghid illi Sqaq Rjallu tista' tghaddi minnu b'vettura jew truck zghir peress illi l-isqaq huwa dejjaq, u anke ghaliex minn parti minnu trid tghaddi minn taht il-bini tan-nies. Qal illi m'huwiex biss il-mahzen in kwistjoni li jesporgi ghal go l-isqaq izda anke l-parti li zvilluppa Bonnello, li ma gietx esproprjata.

Qal illi hadd ma offrilha soluzzjoni lis-socjeta rikorrenti, dwar kif ser takkwista l-ispazju mitluf, fejn ser jitqieghdu l-affarijiet, min ser jaghmel tajjeb ghall-din l-ispiza addizzjonali, x’kien ser isir biex ikollha sigurta u min ser jikkumpensaha ghat-telf li certament ser isofri.

Qal ukoll illi biex isir ix-xoghol, in-nies bilfors iridu jidhlu minn go art li m'hijiex esproprjata u huma ma kienux disposti li jaghtu l-kunsens lil terzi biex jidhlu fil-proprjeta taghhom.

Kompla li ftit tax-xhur wara li giet deciza l-kawza kostituzzjonali Anthony u Mario Bonello marru jkellmuh ghaliex reidu jmorru jaraw il-post halli jibdew ix-xogholijiet ta' twaqqiegh izda hu ma hallihomx, u kellhem lill-avukat li kien intavola mandat ta' inibizzjoni. Meta avza lil Bonello b'dan, huma qalulu li kellhom dritt jipprocedu peress li kellhom l-Awtorita tal-Lands Department, izda ma wrewh xejn bil-mitkub.

Oliver Magro, rapprezentant tal-ufficju legali tal-MEPA, xehed a fol 113 – 116 illi mis-snin sittin 'l hawn, kien hemm hsieb konsistenti li t-triq in kwistjoni riedet titwessa. Spjega li kif jidher mit-site plans ezebiti minnu, hemm bini illi qieghed jesporgi fuq il-linji tat-triq kif proposta.

In kontro-ezami a fol 116 – 119 xehed illi skont l-iskema tas-snin sittin, li tidher f'Dok OM, il-bini ma kienx ser jintmiss biex tigi miftuha t-triq. Qal li l-ewwel darba li dehret il-binja kien fis-site plan tas-sena 1972 (OM 1), izda kienet immarkata bhala hajt u mhux binja. **Qal ukoll li ma kienx hemm rikjesta minn naha tal-Gvern biex titwessa t-triq.**

Ri prodott, a fol 162A – 162 I spjega illi l-hajt li ghalih qed jaghmel referenza li llum il-gurnata m'ghadux jezisti, illi huwa pjuttost ezatt fin-nofs u li huwa adjacenti mal-konfini tal-proprjeta immarkata u ddelinjata bil-blu, izda li ma jidhirx fuq id-dokument OM3.

Margaret Falzon, impjegata mad-Dipartiment tal-Artijiet, xehdet a fol 127 – 129 illi meta jkun hemm sitwazzjoni fejn individwu jkollu bzonn access ghal proprjeta tieghu, huwa jmur ghand Transport Malta u jitlob li tinfetah it-triq li tkun skedata, u Transport Malta titlob l-esproprju wara li ghamlu l-verifiki necessarji. Id-Dipartiment jivverifika li t-triq verament tkun skedata, titlob lill-persuna tara tistax tiftiehem mall-proprjetarju u jekk igib prova li ma jistax jintlahaq ftehim, id-Dipartiment ikompli bl-esproprju. Kompliet illi l-persuna tintalab depozitu skont l-istima tal-art, u dan id-depozitu eventwalment jintuza biex jithallas is-sid.

Ri prodotta a fol 162 J – 162 M xehdet illi f'Jannar 2011 kellhom talba mill-intimati biex jesproprja bicca art a spejjez taghhom, u ghalhekk ivverifikaw illi t-triq kienet verament skedata u mexxew. F'Marzu 2011 kienu baghtu ittra lill-intimati biex jipprovaw jaslu fi ftehim mas-sid tal-art in kwistjoni, u wara li rcievew ittra li ma kienx intlahaq ftehim komplew bl-esproprju, u f'Ottubru 2011 kien sar kuntratt bejn l-intimati u d-Dipartiment fejn l-intimati kienu hallsu l-flus ghal dan l-esproprju u l-fees relattivi. Id-dikjarazzjoni tal-

President kienet giet ippubblikata f'Jannar 2012 u fid-29 ta' Jannar 2012 id-Dipartiment kien informa lil Vella illi l-Kummissarju jista' jidhol fuq l-art ghaliex giet esproprjata.

In kontro-ezami a fol 162 M – 162 S xehdet illi mill-mument ta' notifika tat-talba ghall-esproprju sakemm baghtu l-ittra lis-socjeta rikorrenti ezebita bhala Dok MF11, ma kien hemm l-ebda kuntatt bejn id-Dipartiment u s-socjeta rikorrenti. Xehdet ukoll mal-publikazzjoni tad-dikjarazzjoni tal-President, jghaddi t-titolu tal-proprjeta, u bhala procedura mhux normal li s-sidien jigu konsultati. Qalet ukoll illi l-fatt li illum id-dipartiment jaf li m'hijiex is-socjeta rikorrenti li hija s-sid, ma taghmilx differenza ghaliex ma kienx ser jittiehed "approach" differenti.

In re-ezami a fol 162 S – 162 T xehdet illi d-Dipartiment qatt ma rcieva xi ittra minghand is-socjeta rikorrenti tinfurmahom illi l-proprjeta m'hijiex taghhom.

Ri-prodotta a fol 185 A – 185B xehdet illi kienet harget emenda fil-Gazzetta tal-Gvern fil-11 ta' Jannar 2012 u harget biss il-korrezzjoni li tirreferi ghall-gazzetta originali u mhux l-avviz korrett u konsolidat.

Jeffrey Formosa, Principal Technical Officer ma' Transport Malta, xehed a fol 130 – 131 illi meta Transport Malta kienet ghamlet talba ghall-esproprju in kwistjoni, t-triq kienet skedata mill-MEPA, u l-art kienet suggetta li tigi affetwata mit-triq. Huwa kkonferma li kienet saret talba ghall-esproprju wara illi kienet saret talba mill-Perit Mario Bonello f'ismu personali.

In kontro-ezami a fol 131 mistoqsi ghaliex Transport Malta ma kienitx ghamlet "road widening" hija stess, wiegeb illi generalment f'zoni residenzjali, it-toroq jinfethu meta jibnu s-sidien tal-artijiet biex ikollhom access ghall-proprjeta taghhom.

In re-ezami a fol 131 – 132 wiegeb illi din m'hijiex l-ewwel darba li Transport Malta irciviet talba simili ghaliex hija procedura normali li ssir esproprjazzjoni a spejjez ta' terzi biex tinfetah triq fejn din it-triq tkun skedata.

Anthony Bonello xehed permezz ta' affidavit a fol 134 – 135 illi uliedu flimkien ma zwieghom kienu xtraw id-dar bin-numru 292, 294 Zabbar Road, Fgura u l-gnien, liema proprjeta kienet tikkonsisti fi tliet plots, b'wiehed bl-faccata fuq Zabbar Road, u tnejn bil-faccata fuq Sqaq Rjallu. Qal li dawn il-plots kienu jesporgu sa nofs l-isqaq.

Spjega li Sqaq Rjallu ghandu zewg accessi, wiehed minn triq pubblika li hija asfaltata, u iehor minn go mina, wiesgha circa tliet metri li hija privata u li dhul minnha huwa limitat

minhabba l-ispazju. Ghalhekk sabiex ikollhom access ghall-art minn naha tal-isqaq, kienu avvicinaw lid-Dipartiment tal-Artijiet, fejn kienu informawhom li kienu lesti jaghmlu tajjeb ghall-esproprju tal-art, u gew informati bil-procedura li riedu jsegwu. Zied jghid, illi peress illi l-plots gew zviluppati fuq zewg binjiet differenti li jmissu dahar ma dahar, l-access ghall-appartamenti u garaxxijiet li qieghdin in-naha tal-isqaq, huwa biss minn go l-istess sqaq.

Kompla xehed illi biex isir ix-xoghol necessarju, m'hemmx bzonn illi jaccedu minn go l-proprjeta li ma gietx esproprjata, ghaliex ix-xoghol jista' jsir kollu minn naha ta' wara u cioe minn Sqaq Rjallu. Qal ukoll illi fuq il-parti li ser tigi esproprjata, ma hemm l-ebda appartamenti ghaliex dawn qieghdin irtirati sewwa l-gewwa. Rigward il-mobbli, xehed illi huma gew gwidati mid-Dipartiment tal-Artijiet illi dawn ghandhom jitnehhew a spejjez ta' sid il-proprjeta, ghaliex l-art m'ghadiex taghhom izda saret pubblika.

Mario Bonello xehed permezz ta' affidavit a fol 144 – 146 illi fit-12 ta' Mejju 2010 flimkien ma' ohtu Charlene u zwieghom kienu xtara l-proprjets 268, Zabbar Road, Fgura, flimkien ma bicca art ohra maqghuda maghha u li taghti ghal fuq Sqaq Rjallu, u dan wara li ghamlu l-verifiku necessarji biex jaraw jekk din l-art tistax tigi zviluppata. Huma mbaghad proponew binja kummercjali li taghti fuq il-faccata ta' Zabbar Road, u blokk ta' appartamenti residenzjali li jaghtu fuq il-faccata ta' Sqaq Rjallu. Zied jghid li sabiex tigi rispettata l-linja proposta tal-MEPA, dan il-blokk ta' appartamenti gie irtirat minn dak li effetivament xraw.

Spjega illi parti mill-proprjeta tas-socjeta rikorrenti tesporgi ghall-fuq l-isqaq b'tali mod illi l-access huwa ridott hafna, tant illi sewwieqa li jipprovaw jaccedu ghal go l-isqaq jispiccaw jikkawzaw hsara fuq il-vettura taghhom u l-hajt. Ghaldaqstant huma talbu lid-Dipartiment tal-Artijiet sabiex jindikawlhom x'jista' jsir biex l-access jigi emiljorat. Gew informati li l-ewwel net iridu jipprovaw jilhqu ftehim mas-sid tal-art in kwistjoni u jekk ma jaslux, id-Dipartiment jipprocedi bl-esproprju a spejjez taghhom. Qal li peress li ma rnexxilhomx jaslu ghal ftehim, id-Dipartiment kien ipproceda bl-esproprjazzjoni.

Kompla li meta kien avvicina lil Vella sabiex jaraw biex kif jipprocedu biex isir ix-xoghol, Vella informah li kien ha azzjoni legali biex ix-xogholijiet ma jkunux jistghu isiru. Zied illi fil-frattemp, l-access ghadu kif kien, li mhux biss huwa ta' inkonvenjent izda wkoll johloq problemi jekk ikun hemm bzonn li tidhol xi ambulanza jew fire engine.

Xehed ukoll illi sabiex isiru x-xogholijet m'hemmx bzonn illi s-socjeta rikorrenti taghtihom access mill-proprjeta taghha, ghaliex tista' tinfetah apertura temporanja li taghti ghal go Sqaq Rjallu li jkun fil-parti esproprjata biex b'hekk ma jkunx hemm htiega li jidhlu fil-mahzen.

Joe Casingena, Information Officer fi hdan id-Dipartiment tal-Informazzjoni, xehed a fol 185 C – 185 H illi huma jircievu email mighand id-Dipartiment tal-Artijiet b'attachments, ta' dak li jridu jippubbilkaw fil-Gazzetta tal-Gvern. Qal li certu affarijiet li jkunu standard, bhal per ezempju l-paragrafu tal-bidu, ma jinbghatx fl-email kull darba, proprju minhabba li jkunu "*standard*". Mistoqsi rigward il-fatt li m'hemmx miktub min hu l-President, wiegeb illi din l-informazzjoni tigi mghoddija wara permezz ta' telefonata jew f'certi kazi b'dokument "hard copy". Qal li f'dan il-kaz ma kienx hemm "hard copy". Spjega li l-procedura taghhom hija li meta jircievu "soft copy" huma jimpaginawha, jittraducuha, jikkompilawha fil-gazzetta u jibghatu kopja lid-Dipartiment tal-Artijiet biex jergu jiccekjawha u jiccekjaw id-dati. Qal li din hija l-procedura normali u huma qatt ma jibaghtuha ghal printing qabel ma jrcievu il-verifika' mid-Dipartiment li kollox hu korrett.

Joseph Camilleri xehed in kontro-ezami a fol (269-272) illi biex ghamel ir-rapport tieghu huwa mar "on site" izda ma dahalx fil-proprjeta li gie mibnija mill-intimati ghaliex huwa ma kellux x'jaqsam ma' din il-binja peress illi huwa gie mqabbad minhabba x-xoghol li kellhu jsir fuq il-proprjeta esproprjata. Qal illi l-haddiema m'humiex ser ikunu go spazju konfinat ghaliex ha tinfetah apertura biex ikunu jistghu jidhlu minnha minn naha tat-triq.

In re-ezami a fol 272 xehed illi sabiex jigu salvagwardjati l-persuni li jkunu fil-mahzen is-saqaf irid jigi hoarded, biex b'hekk ukoll jekk taqa' xi haga din ma tkunx ta perikolu ghall-haddiema tas-socjeta rikorrenti. Wiegeb li dan il-hoarding isir fin-naha tal-proprjeta tas-socjeta rikorrenti.

Ikkonsidrat:

L-ewwel u t-tieni sub-inciz tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdu illi:

> (1)*"Fi żmien erbatax-il ġurnata mill-ġurnata tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, meħtieġa taħt l-artikolu 9(1), ta' dikjarazzjoni magħmula taħt l-artikolu 3, is-sid tal-art, jew min jokkupaha, jekk*

ikun hemm, għandhom jagħtu f'idejn l-awtorità kompetenti l-pussess tagħha:

(omissis)

(2) ***Wara li jgħaddi ż-żmien imsemmi fis-subartikolu (1) l-awtorità kompetenti tista' mingħajr ebda formalità oħra tidħol f'din l-art u tieħu pussess tagħha jew tawtorizza lil xi ħadd biex jidħol f'din l-art u jieħu pussess tagħha u, minkejja xi restrizzjoni li jkun hemm fuq din l-art b'kull liġi oħra jew b'kull dokument jew xort'oħra, tagħmel jew tawtorizza lil xi ħadd li jagħmel f'din l-art jew fuqha jew dwarha kull xogħol jew ħaġ'oħra tkun li tkun li xi ħadd li jkollu nteress illimitat f'din l-art ikollu jedd li jagħmel bis-saħħa ta' dak l-interess salv l-obbligu ta' xi awtorità kompetenti li terġa tqiegħed kif kienet l-art jew tħallas kumpens għal kull dannu magħmul jekk fil-każijiet permessi f'din l-Ordinanza l-akkwist ma jkunx tkompla***."

Inoltre, it-tieni subinciz tal-Artikolu 6 tal-istess Att jipprovdi illi

"Kull persuna li għandha interess fl-art li dwarha tkun saret dikjarazzjoni mill-President kif imsemmi fis-subartikolu (1), tista' tikkontesta l-iskopijiet pubbliċi ta' dik id-dikjarazzjoni quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet permezz ta' rikors ppreżentat fir-reġistru tal-imsemmi Bord fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata mill-pubblikazzjoni ta' dik id-dikjarazzjoni u d-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li japplikaw għas-smigħ tal-kawżi quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, inklużi d-dispożizzjonijiet li jirrigwardaw appelli minn dawk id-deċiżjonijiet, għandhom japplikaw mutatis mutandis għad-deċiżjoni dwar l-imsemmi rikors:

Iżda l-preżentata ta' rikors skont dan is-subartikolu m'għandhiex tfixkel l-issoktar tal-proċeduri ta' esproprjazzjoni jew l-għemil ta' kull ħaġa li tista' ssir fuq dik l-art skont din l-Ordinanza, f'dak iż-żmien meta r-rikors ikun għad irid jiġi deċiż, bla ħsara għad-dritt

> ***<u>tar-rikorrent li jingħata kumpens f'każ illi d-dikjarazzjoni tal-President tinstab li tkun mingħajr skop pubbliku</u>*.**”

Is-socjeta rikorrenti tippremetti illi hija l-possessur tal-fond kollhu in kwistjoni. Pero, il-Qorti taghraf illi skont l-artikoli appena citati dan m'ghadux minnu, ghaliex ghalkemm m'hemmx dubbju illi s-socjeta rikorrenti kienet il-possessur tal-fond shih sa qabel id-data tad-dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Jannar 2012,[1] il-pussess tas-socjeta rikorrenti, fuq il-parti tal-fond soggett ghad-dikjarazzjoni ta' esproprju msemmija, **spicca *ex lege* fi zmien erbatax -il jum mid-data tal-publikazzjoni tad-dikjarazzjoni tal-President.**

Fil-fatt, wara l-iskadenza ta' erbatax -il gurnata mid-data tad-dikjarazzjoni tal-President, is-socjeta rikorrenti kellha l-obbligu illi taghti lill-Awtorita kompetenti il-pussess tal-parti tal-fond suggett ghad-dikjarazzjoni ta' esproprju, u fin-nuqqas li taghmel dan, l-Awtorita kompetenti kellha dritt illi tidhol jew tiehu pussess tal-fond jew tawtorizza lil xi hadd biex jaghmel dan.

Il-fatt illi s-socjeta rikorrenti qed tikkontesta l-iskop pubbliku fuq liema hija bbazata din l-esproprjazzjoni, ma jnehhi xejn mid-dritt tal-Awtorita kompetenti jew lil kull min awtorizzat, biex tiehu pussess tal-fond u tibda x-xogholijiet pjanati, u dan huwa car mill-proviso tal-Artikolu 6 (2) tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kwistjoni simili ghal kaz de quo, izda li wasslet il-Qorti, <u>wara</u> li nbdew ix-xogholijiet fuq il-fond suggett ghall-procedura ta' esproprju, huwa dak fl-ismijiet **Stella armla ta' Gorg Agius vs Anton Camilleri et**, deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-29 ta' Novembru 2001. F'din is-sentenza il-Qorti waslet ghas-segwenti konkluzjoni:

> **“[i]*lli ghalhekk huwa ovvju li l-azzjoni ta' spoll attrici f'dawn ic-cirkostanzi ma tistax tirnexxi stante li l-element ta' pussess jew detenzjoni ma baqax jezisti fil-konfront tal-attrici almenu mid-data tal-21 ta' Awissu 1998, stante li l-istess pussess gie ex lege u in forza tad-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fil-31 ta' Lulju 1998 pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-istess data flimkien mad-dekors***

[1] Fol 99.

> ***taz-zmien imsemmi fl-artikolu 12 (2) (3) vestit fl-istess awtorita' kompetenti li bis-sahha tal-ordni minnha moghtija fil-11 ta' Novembru 1998 awtorizzat lis-socjeta' konvenuta MS & A Developments Limited sabiex tiehu pussess tal-istess art, kif l-istess awtorita' kompetenti kellha d-dritt u s-sahha li taghmel skond l-artikolu 12 (3) fuq citat.***
>
> ***Illi isegwi li la darba l-istess socjeta' konvenuta appena indikata kienet hekk awtorizzata mill-awtorita' kompetenti, meta hija bdiet ix-xoghol lamentat fuq il-proprjeta' attrici fil-25 ta' Marzu 1999, hija kienet tramite ukoll l-istess awtorita' kompetenti vestita fil-pussess tal-istess art hekk espropriata' w awtorizzata biex tidhol u taghmel ix-xogholijiet necessarji fuq l-istess art, la darba il-procedura kollha ai termini tal-Kap 88 giet segwita bid-dikjarazzjoni li tali art kienet mehtiega ghal skop pubbliku, bil-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern skond l-artikolu 12 (1), bid-dekors tal-14 il-jum utili imsemmija fl-artikolu 12 (2) u bl-awtorizzazzjoni mill-awtorita' kompetenti skond lartikolu 12 (3)***.*"*

Jirrizulta illi l-intimati kienu gew awtorizzati mill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jidhlu u jiehdu pussess tal-parti mill-fond soggett ghad-dikjarazzjoni ta' esproprju permezz ta' ittra datata 29 ta' Jannar 2012.[2] Ghalhekk, meta gew debitament awtorizzati, **kienu diga ghaddew tmintax – il gurnata mill-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni tal-President,** u allura kien ghadda t-terminu ta' erbatax -il gurnata provdut fil-ligi. Din l-awtorizazzjoni inghatat wara illi l-intimati iffirmaw kuntratt mal-Kummissarju tal-Artijiet fit-12 ta' Ottubru 2011 fejn huma hallsu lill-Kummissarju is-somma ta' disa u ghoxrin elf ewro (€29,000) ghall-proprjeta in kwistjoni, u inoltre obbligaw ruhhom illi jifformaw u jlestu t-triq sa nofsha, a spejjez taghhom, fi zmien sitt xhur mid-data tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern.[3]

---

[2] Fol 140.

[3] Fol 176 – 178.

Ir-rikorrenti ghamlu certu enfasi li d-dikjarazzjoni tal-President kienet monka, ergo invalida, il ghaliex kienet tikkontieni zball. Din il-Qorti ma tikkondividix ma dan l-argument. Apparti

l-fatt illi r-rikorenti ma ghamlu ebda talba sabiex din il-Qorti tiddikjara nulla tali dikkjarazjoni, il-Qorti taghraf illi saret il-pubblikazzjoni tad-debita korrezzjoni.

Ghalhekk jidher illi kollox sar skont id-dettami tal-ligi u l-intimati ghandhom id-dritt, moghti lilhom mill-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, illi jidhlu fil-parti tal-proprjeta soggetta ghad-dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni u jibdew ix-xogholijiet pjanati, u dan independentement minn kwalsiasi kontestazzjoni maghmula mis-socjeta rikorrenti kontra l-iskop pubbliku li fuqu hija bbazata l-esproprjazzjoni. Dan naturalment, salv ghad-dritt tas-socjeta rikorrenti ghal kull azzjoni ghar-rizarciment ta' danni spettanti lilha skond ic-cirkostanzi.

Anke l-fatt illi biex jiehdu pussess tal-parti tal-fond in kwistjoni, l-intimati jista' jkollhom bzonn li jaccedu minn parti tal-proprjeta li m'hijiex milquta bl-esproprju, ma twassalx ghal konkluzjoni illi l-intimati m'ghandhomx dritt jiehdu pussess tal-parti esproprjata. Dan ghaliex is-socjeta rikorrenti ghandha obbligu bil-ligi illi taghti access lill-intimati biex jiehdu pussess u jaghmlu x-xogholijiet pjanati fuq il-parti esproprjata, tant, illi n-nuqqas ta dan l-obbligu huwa kkonsidrat bhala reat ai termini tal-Artikolu 34 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi;

> **"[k]*ull min volontarjament ma jhallix jew ifixkel persuna awtorizzata regolarment li tidhol jew tiehu pussess jew tuza art skond id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, jew jimmolesta, ma jhallix jew ifixkel lil din il-persuna, jehel multa ta' mhux aktar minn hamsin lira jew il-prigunerija ghal zmien mhux aktar minn tliet xhur*."**

Ghalkemm il-Qorti tifhem il-posizzjoni tas-socjeta rikorrenti, il-ligi hija cara u taghti dritt lill-intimati sabiex jesegwixxu x-xogholijiet pjanati**, anke jekk is-socjeta rikorrenti ghada qed tikkontesta l-validita tal-esproprju, u l-Qorti ma tistax tmur kontra dak illi tordna l-ligi.**

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tasjteni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni, tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimat u tichad, f'dan is-sens, it-talba tas-socjeta rikorrenti.

Tenut kont tac-cirkonstantzi tal-kaz in ezami il-Qorti tqis li jkun ghaqli u gust li l-ispejjez jibghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli

Deputat Registratur