QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgha 29 ta’ Mejju, 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 75/16 MH

Numru:

Office Technology Limited (C8060)

vs

Awtorita’ għat-Trasport f’Malta, Awtorita’ ta’ Malta dwar l-ambjent u l-ippjanar u d-Dipartiment tal-Artijiet u b’digriet tal-4 ta’ Mejju 2016 ġiet ordnata s-sostituzzjoni tal-‘Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u Ippjanar’ b’dik tal-‘Awtorita’ tal-Ippjanar’ u b’digriet tal-20 t’Ottubru 2017 l-isem ‘Id-Dipartiment tal-Artijiet’ ġie sostitwit għal ‘Awtorita’ tal-Artijiet’

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta’ Office Technology Ltd tas-27 ta’ Jannar 2016** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub -

1. *Illi s-soċjeta' esponenti hija propjetarja ta' porzjon art illi jinsab gewwa Fleur de Lys, Santa Venera, liema art giet minnha akkwistata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Mangion datat 21 ta' Gunju 2004, u fuq l-istess art illum jinsab mibni kumpless konsistenti f'uffiċini u showroom bl-isem 'OFTEC Business Centre' (kopja tal-kuntratt tal-akkwist hawn anness u mmarkat bhala Dok. A);*
2. *Illi fis-sena 2011 is-socjeta' esponenti sabet ruhha rinfaccjata bi proceduri gudizzjarji illi gew inizjati b'rikors mahluf intavolat mis-socjeta' kummercjali Borg Properties Limited (C8871) - (Rik. Gur Nru. 58/2011, fl-ismijiet Borg Properties Limited vs. Office Technology Limited). Kien gie hekk allegat mis-socjeta Borg Properties Limited illi waqt illi s-socjeta esponenti kienet qieghda tizviluppa l-porzjon art suriferita – illi hija sitwata fuq in-naha opposta tat-triq fejn tinsab propjeta' appartenenti lill-imsemmija Borg Properties Limited – l-istess socjeta' esponenti estendiet il-front garden u l-bankina quddiem dan l-izvilupp, b'tali mod illi invadiet il-propjeta' tal-hemmhekk socjeta' rikorrenti.*

3. *Illi kif jirrizulta mill-kontenut tas-sentenza moghtija fl-14 ta' Ottubru 2014, it-talbiet imressqa mis-socjeta kummercjali Borg Properties Limiteed kif hawn fuq premess gew akkolti minn din l-Onorabbli Qorti (kopja informali hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B);*

4. *Illi s-socjeta' esponenti giet hekk ikkundannata thallas is-somma ta' hdax-il elf, mija u disgha Euro u tlettax il-centezmu (€11,109.13c), rapprezentanti s-segwenti:*

a) Is-somma ta' tlett elef, mija u tlieta u tmenin Euro (€3,183) rapprezentanti kumpens dovut da parti tas-socjeta' esponenti in kwantu

okkupazzjoni ta' porzjon art illi giet ikkonfermata bl-istess sentenza bhala propjeta' appartenenti lis-socjeta kumemrcjali Borg Properties Limited (C8871);

b) Is-somma ta' hamest elef, mitejn u tlieta u tletin Euro u tmien centezmi (€5,223.08c) rapprezentanti l-ispejjez gudizzjarji nkorsi mis-socjeta Borg Properties Limited in konnessjoni mal-kawza fuq indikata inkluz bil-VAT, kollox skond it-Taxxa Ufficjali tad-Drittijiet u l-Ispejjez mahruga mir-Registratur tal-Qorti Civili;

c) Is-somma ta' elfejn, sitt mija u wiehed u ghoxrin Euro u sitta u erbghin centezmu (€2,261.46c) rapprezentanti l-ispejjez gudizzjarji nkorsi mis-socjeta' mittenti nnifisha in konnessjoni mal-kawza hawn indikata, ukoll inkluz bil-VAT u skond it-Taxxa Uffiċjali tad-Drittijiet u l-Ispejjez mahruga mir-Registratur tal-Qorti Civili;

d) is-somma ta' wiehed u sebgħin Euro u disgha u hamsin centenzmu €71.95) rapprezentanti l-ispejjez gudizzjarji nkorsi mis-socjeta Borg Properties Limited in konnessjoni mal-Protest Ġudizzajru Numru 513/10, ukoll inkluz il-VAT u skond Taxxa Ufficjali tad-Drittijiet u l-Ispejjez mahruga mir-Registatur tal-Qorti Civili;

5. *Illi l-hlasijiet fuq indikati gew effetwati fl-intier taghom mis-socjeta esponenti, kollox kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;*

6. *Illi hekk kif gie trattat fid-dettal fil-kors tal-proceduri quddiem din l-Onorabbli Qorti fl-ambitu tal-kawza su-riferita (Rik. Gur. Nru. 58/11MC) il-vertenza bejn il-partijiet hemmhekk involuti, fir-rigward tal-okkupazzjoni illegali o meno tal-porzjon art mertu tal-kawza hawn*

imsemmija, qamet <u>unikament</u> u <u>direttament</u> bhala konsegwenza ta' agir da parti tal-Awtoritajiet rispettivament hawnhekk indikati jew min minnhom – specifikatament dan minhabba illi t-triq illi tifred il-propjetajiet rispettivament appartenenti lis-socjeta Borg Properties Limited u lis-socjeta esponenti ma nbnietx skond il-linji ufficjali, b'dan illi l-istess triq tressqet aktar lejn il-propjeta' tas-socjeta' esponenti;

7. *Illi fid-digriet minnha moghti nhar il-25 ta' Lulju 2012 fl-atti tal-kawza (Rik. Gur Nru. 58/2011MC) u fl-ambitu tat-talba mressqa mis-socjeta' mittenti sabiex ikunu kjamati in kawza it-tlett awtoritajiet koncernati – ossia (1) Transport Malta; (2) id-Dipartiment ta' l-Artijiet u (3) il-MEPA – l-Onorabbli Prim Awla filwaqt illi cahdet l-istess, kif iddikjarat illi d-decizjoni taghha kienet 'salv u fermi kull proceduri li jidhirlu li ghandu jiehu r-rikorrenti fil-konfront ta' terzi sabiex jissalvagwarda d-drittijiet tieghu' (kopja informali hawn annessa u mmarkata bhala Dok. C);*

8. *Illi l-estensjoni tal-front garden u tal-bankina illi jinsabu quddiem is-showroom illi giet kostruwita mis-socjeta' esponenti skond kif hawn fuq premess, saret propju skond l-istruzzjonijiet moghtija lill-istess socjeta' esponenti mill-ufficjal tal-intimata Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, liema uffiċjali kienu huma stess illi gew fuq il-post u mmarkaw il-linji gwida sa fejn kellha tigi estiza l-bankina hawn imsemmija skond il-linja ufficjali tat-triq;*

9. *Illi kien hekk unikament frott tac-cirkostanzi hawn premessi kkawzati bl-agir tal-intimati illi s-socjeta' rikorrenti Office Technology Limited sabet ruhha esposta ghall-pretensjoni su-riferita hekk kif intavolata mis-socjeta'*

Borg Properties Limited, u għall-konsegwenzjali danni u spejjez illi hija giet ikkundannata thallas;

10. *Illi oltre dan is-socjeta' rikorrenti sabet ruhha f'posizzjoni fejn hija kostretta illi fuq bazi mensili tkompli thallas l-ammont ta' tmienja u sittin Euro (€68) ghall-okkupazzjoni tal-porzjon art mertu tal-kawza Rik. Gur. Nru. 58/2011MC, kollox skond dak stabbilit permezz tas-sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Ottubru 2014 u sitwazzjoni illi hija unikament frott l-agir da parti ta' l-intimati;*

11. *Illi s-socjeta' rikorrenti diga' effetwat pagament f'dan ir-rigward fl-ammont ta' tlett mija u erbghin Euro (€340) lis-socjeta' Borg Properties Limited, liema somma kopriet l-okkupazzjoni tal-art de quo minn Marzu 2015 sa Lulju 2015;*

12. *Illi nonostante illi gew interpellati sabiex jersqu ghall-hlas tad-danni u tal-ispejjez inkorsi mis-socjeta rikorrenti kif hawn premess, inkluz permezz ta' Ittra Uffiċjali datata 24 ta' April 2015 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. D) l-intimati baqghu inadempjenti;*

13. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti umilment titlob lil din 1-Onorabbli Qorti sabiex prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, joghgobha:

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi d-danni u l-ispejjez illi diga' gew inkorsi u li ghadhom qeghdin jigu nkorsi mis-socjeta' rikorrenti kif hawn premess, huma unikament konsegwenza ta' agir da parti tal-intimati jew min minnhom.*

2. *Tordna u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' hdax-il elf, erba' mila u disgha u erbghin Euro u tlettax-il centezmu (€11,449.13c), ghar-ragunijiet hawn premessi.*

3. *Tillikwida d-danni illi ghadhom qeghdin jigu sofferti mis-socjeta' rikorrenti. unikament frott tac-cirkostanzi hawn premessi u tal-agir da parti tal-intimati jew min minnhom.*

4. *Tordna u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu lis-socjeta' rikorrenti dawk id-danni illi jigu hekk likwidati minn din l-istess Onorabbli Qorti.*

Bl-ispejjez kollha u bl-imghax skond il-ligi sad-data tat-hlas effettiv kontra l-intimati illi huma rispettivament minn issa ngunti ghas-subizzjoni. u bir-rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-Awtorita' tal-Ippjanar tal-25 ta' April 2016**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet -

1. *Illi preliminarjament, isem l-"Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" indikat fl-okkju ta' din il-kawza ghandu jigi sostitwit bl-isem tal-"Awtorita' tal-Ippjanar", liema Awtorita' tal-ahhar, bis-sahha ta' l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, issuccediet "fil-funzjonijiet li qabel kienu assenjati lill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent*

[1] Fol 30 et seq

u l-Ippjanar taħt id-disposizzjonijiet tal-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Iżvilupp".

2. *Illi dejjem in linea preliminari, l-improponibilita' tal-azzjoni attrici in kwantu l-uniku rimedju previst fil-ligi li tahtu din l-Onorabbli Qorti setghet tintalab tinvestiga l-allegat agir tal-Awtorita' esponenti, li s-socjeta rikorrenti qed tilmenta dwaru f'dan il-proceduri, kien skont l-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. L-azzjoni de quo ma jirrizultax li hi msejjsa taht l-imsemmi Artikolu tal-Ligi;*

3. *Subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti qed tintalab tinvestiga l-agir tal-Awtortia' esponenti li allegatament ikkaguna danni lir-rikorrenti, fil-parametri u skond il-kriterji stabbiliti fl-Artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-istess azzjoni hija perenta bit-trepass ta' sitt xhur ai termini tas-sub-inciz (3) tal-istess Artikolu 469A tal-Kap. 12.*

4. *Illi bla hsara ghall-premess, l-azzjoni attrici ma timmeritax akkoljiment in kwantu l-Awtorita' eccipjenti ma hi responsabbli ghal ebda danni li allegatament setghet sofriet is-socjeta' rikorrenti, u ma ghamlet xejn li jrendiha passibbli ghal xi danni billi dejjem agixxiet korrettement u konformement mad-dmirijiet u l-funzjonijiet taghha;*

5. *Illi l-linja ta' demarkazzjoni moghtija mill-ufficjali tal-Awtorita' esponenti li jindikaw u jiddefinixxu l-estent u l-konfini tal-izvilupp mertu ta' dan il-kaz, ossia l-izvilupp approvat bil-permess numru PA 1287/09, inghataw korrettement u konformement mal-iskema tat-triq kif indikata fil-pjanti ufficjalment approvati fil-Pjan Lokali relattiv ghaz-zona in kwistjoni.*

6. *Illi ghaldaqstant, kuntrarjament ghall-impressjoni zbaljata li qed tinghata mis-socjeta' attrici fir-rikors mahluf taghha, l-istess attrici bl-izvilupp attwalment imwettaq minnha fuq is-sit mertu ta' dan il-proceduri, ma nvadietx il-porzjon art appartenenti lis-socjeta Borg Properties Limited ghaliex inghataw xi struzzjonijiet zbaljati mill-uffcjal tal-Awtorita' dwar "il-linji gwida sa fejn kellha tigi estiza l-bankina", izda biss u unikament ghaliex, kif osservat din l-Onorabbli Qorti diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet "Borg Properties Limited v. Office Technology Limited" deciza fl-14 t'Ottubru, 2014, l-istess attrici applikat sabiex twettaq zvilupp fuq il-firxa shiha tal-art mertu ta' dan il-kaz, u ghamlet dikjarazzjoni falza mal-Awtorita' li hija l-propjetarja unika u assoluta ta' dan l-istess art. Irrizulta sussegwentement li parti mill-art li fuqha l-istess attrici applikat u eventwalment wettqet l-izvilupp taghha, ma kienitx propjeta taghha izda propjeta tas-socjeta' Borg Properties Limited.*

7. *Illi fil-fatt, kif jirrizulta mid-declaration of ownership iffirmata minn Anthony Micallef, direttur tas-socjeta' attrici fl-applikazzjoni ghall-izvilulpp numru PA1287/09 sottomessa quddiem l-Awtorita', l-istess Micallef iddikjara u ccertifika mal-Awtorita' li, "nobody except the applicant is the owner of any part of the land to which this application related, as shown in red ink on the accompanying plans", mentri fir-rejalta' skont dak deciz fl-imsemmija sentenza ta' "Borg Properties Limited vs Office Technology Limited" (Dok B anness mis-socjeta rikorrenti stess flimkien mar-rikors mahluf taghha), parti minn din l-art kienet, u ghada, propjeta' tas-socjeta' Borg Properties Limited.*

8. *Illi kien fl-interess u fl-obbligu tas-socjeta' attriċi innifisha li:- (i) jew tressaq applikazzjoni mal-Awtorita' fejn tipproponi zvilupp limitatament fuq dik il-parti mill-art li kienet tassew tappartjeni lilha; u tisottometti*

pjanti b'disinn li, filwaqt li jkun jirrispetta xorta wahda l-linja ufficjali tat-triq, ma jkunx jinkorpora fih dik il-parti mill-art li hija propjeta' tas-socjeta Borg Properties Limited; (ii) jew altrimenti tipproponi l-izvilupp li gie attwalment imwettaq minnha fuq is-sit in kwistjoni – ossia zvilupp fuq l-art kollha, nkluz dik il-parti mill-art li tappartjeni lis-socjeta' Borg Properties Limited – izda biss wara li tottjeni d-debita awtorizazzjoni mill-istess Borg Properties Limited. Is-socjeta' attrici m'ghamlet xejn minn dan, u minflok ghazlet li (i) tipproponi zvilupp fuq il-firxa shiha tas-sit mertu ta' dawn il-proceduri, inkluz dik il-parti tas-sit li hija propjeta' tas-socjeta' Borg Properties Limited, u (ii) minflok ma tinforma u ggib il-kunsens mehtieg mis-socjeta Borg Properties Limited sabiex twettaq zviluipp fuq l-art propjeta' tal-istess Borg Properties Limited, ddikjarat mal-Awtorita' li hija l-propjetarja unika u assoluta tal-art kollha mertu ta' dan il-proceduri, meta fil-fatt ma kienitx.

9. *Illi minhabba dan l-agir tas-socjeta attrici, dina l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta fl-imsemmija sentenza ta' "Borg Properties Limited v. Office Technology Limited:" gustament ikkonkludiet li "bl-izvilupp maghmul mis-socjeta' konvenuta, din ta' l-ahhar invadiet l-indikata porzjon art propjeta' tas-socjeta attrici, Borg Properties Limited,] ... ordnat lis-socjeta' konvenuta biex din ma taccedix u/jew ma tibqax taccedi mit-triq, ghal fuq il-propjeta' taghha, minn fuq l-indikata porzjon art imsemmija fl-ewwel talba li hija propjeta' tas-socjeta' attrici ... tordna lis-socjeta konvenuta thallas is-somma ta' €3,183 (cioe sitta u erbghin xahar u hamsa u ghoxrin gurnata) sad-data tas-sentenza u kull somma ulterjuri kalkolat bl-istess mod sad-data tar-rilaxx effettiv. Bl-ispejjez tal-kawza jithallsu mis-socjeta' konvenuta"*

10. *Issa, s-socjeta attrici, b'mod mill-aktar ingust, qed tipprova tezimi ruhha mir-responsabilita' ghall-agir skorrett taghha u ghan-nuqqasijiet unici taghha, u qed tipprova tinheles mill-konsegwenzi u l-effetti tas-sentenza succitata – liema setenza giet deciza kontra taghha (u fejn l-Awtorita' esponenti ma kienitx parti) propju ghaliex l-istess attrici, bi htija u tort uniku taghha invadiet il-propjeta' ta' terzi – u dan billi tipprova titfa' r-responsabilita' ghan-nuqqasijiet unici taghha fuq l-intimati u tirreklama minghandhom danni li bl-ebda mod ma huma dovuti.*

11. *Illi l-uniku dannu li setghet sofriet jew li qed issofri s-socjeta' attrici huwa dak ikkagunat b'konsegwenza unika u diretta tal-agir taghha nnifisha meta, fost ohrajn, fl-applikazzjoni tal-izvilupp sottomessa minnha quddiem l-Awtorita', iddikjarat li hija l-propjetarja unika u assoluta tal-art mertu ta' dawn il-proceduri u pproponiet zvilupp fuq il-firxa shiha ta' din l-istess art, meta fir-rejalta' porzjon minn din l-art kienet u ghadha propjeta' ta' terzi. F'dan ir-rigward tajjeb li jigi rilevat li f'kull applikazzjoni tal-izvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita', l-applikant jassumi r-responsabilita' assoluta dwar dak li hu stess jiccertifika bhala titolu li jiddikjara li ghandu fuq is-sit mertu tal-istess applikazzjoni; l-Awtorita' esponenti m'ghandiex il-funzjoni li tidhol fl-ezercizzju li tezamina u tiddetermina kwistjonijiet dwar "it-titolu fuq il-propjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess propjeta li fiha tkun mibnija l-propostsa, l-Awtorita'ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss mill-lat ta' ippjanar"; u propju ghalhekk lil kull permess ghall-izviluipp approvat mill-Awtorita' jinhareg saving third party civil rights.*

12. *Illi fi kwalsiasi kaz, u minghajr l-ebda hsara ghall-premess, jispetta lis-socjeta rikorrenti li, mhux biss tressaq prova tad-danni minnha*

allegatament subiti, izda ukoll li ggib prova li l-Awtorita' esponenti tahti b'xi mod ghal dawn id-danni.

Salvi eccezzjonijiet ohra, u bl-ispejjez kontra is-socjeta' rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-Awtorita' għat-Trasport f'Malta tat-2 ta' Mejju 2016**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet -

1. *Preliminarjament, illi t-talba attrici hija nulla u bla effett a tenur tal-artikolu 789 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu li ma fihiex tifsira cara u sewwa tar-raguni tat-talba kif diretta kontra l-Awtorita' esponenti, liema nuqqas johloq ukoll pregudizzju lill-Awtorita' esponenti stante li ma tqieghdetx f'pozizzjoni li tiddefendi ruhha mill-allegazzjonijiet vagament diretti kontra taghha;*
2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fuq bazi preliminalji, dato ma non concesso li t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma msejsa fuq talba ghal stharrig gudizzjarju taht l-artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, tali azzjoni hija perenta bit-trepass ta' sitt (6) xhur u dan ai termini tal-artikolu 469A(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;*
3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u in linea preliminari, l-Awtorita' esponenti mhijiex il-legittima kontraditrici stante li t-triq in kwistjoni mhijiex arterjali u lanqas distributorja u ghalhekk l-Awtorita' esponenti ma hija bl-ebda mod responsabbli ghal tali triq;*

[2] Fol 35 et seq

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u anke in linea preliminari, l-Awtorita' esponenti mhijiex il-legittima kontraditrici stante li ma hija bl-ebda mod responsabbli ghall-iskemar tat-toroq, ghal formazzjoni tal-allinjament tat-toroq, tali funzjoni taqa' fuq l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-lppjanar gia' l-Awtorita' tal-lppjanar;

2. *Illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda in vista li l-Awtorita' esponenti ma hija bl-ebda mod responsabbli ghad-danni allegatament sofferti mis-socjeta' rikorrenti;*
3. *Illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li kwalunkwe danni allegatament sofferti huma konsegwenza tal-agir tal-istess socjeta' rikorrenti;*
4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Awtorita' esponenti tirrespingi l-pretensjonijiet kollha hekk kif dedotti fil-konfront taghha bhala nfondati filfatt u fid-dritt;*
5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinkombi fuq is-socjeta' rikorrenti sabiex tressaq prova tad-danni allegatament sofferti u fi kwalunkwe kaz, dan huwa kkontestat;*
6. *Salv eccezzjonijiet ohra;*

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti inkluz tal-ittra ufficjali bin-numru 2266/15.

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Awtorita' tal-Artijiet tad-19 ta' Lulju 2016[3] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet -

Illi preliminarjament l-esponenti jeċepixxi li hu mhux leġittima kontradittur f'din il-kawża.

Illi jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti qiegħda tippretiża likwidazzjoni għal sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet Borg Properties Limited v. Office Technology Limited (58/2011), li permezz tagħha hi ġiet ikkundannata tħallas danni fl-ammont ta' ħdax il-elf, erba' mija u disgħa u disgħin ewro u tlettax-il ċenteżmu (€11,499.13) lis-soċjeta' Borg Properties Limited rikorrenti f'dik il-kawża, u dan minħabba li skont is-soċjeta' rikorrenti, dik il-vertenza ġiet deċiża b'dak il-mod konsegwenza ta' aġir negliġenti da parti tal-awtoritajiet u speċifikament minħabba li t-triq li tifred il-propjetajiet rispettivament bejn il-propjeta' ta' Borg Properties Limited u Office Technology Limited ma nbnietx skond il-linji uffiċjali, iżda skont struzzjonijiet mogħtija mill-MEPA. Konsegwenza ta' dan, is-soċjeta' rikorrenti qiegħda issa tippretendi l-liwidazzjoni u ħlas ta' danni mingħand l-awtoritajiet governattivi.

1. *Illi fl-ewwel lok, il-Kummissarju tal-Artijiet iwieġeb li kien obbligu tas-soċjeta' rikorrenti u ta' kull persuna li trid tiżviluppa propjeta' tagħha li tara safejn testendi l-propjeta' akkwistata minnha.*

2. *Illi anki li kieku xi awtorita' governattiva indikat lis-soċjeta' rikorrenti safejn għandhom jibnu jew liema huma l-linji li għandhom iżommu magħhom meta jiżviluppaw propjeta' tagħhom, xorta waħda kien jispetta lilhom li jaraw*

[3] Fol 44 et seq

eżattament x'akkwistaw u safejn testedni l-propjeta' tagħhom, u jekk ikun il-każ jagħrfu jirregolaw ruħhom mal-awtoritajiet governattivi kkonċernati.

3. *Illi jirriżulta, anki permezz ta' dak li ġie deċiż minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta, li s-soċjeta' rikorrenti żviluppat art li ma kinitx propjeta' tagħha, meta me kellha ebda jedd tagħmel dan. Minn dan jirriżulta li kien hemm element ta' negligenza u traskuraġni, kif ukoll nuqaas ta' rieda sabiex ir-rikorrenti jgħarfu jipproteġu propjeta' li hi tagħhom.*

4. *Illi l-Kummisarju tal-Artijiet assolutament m'għandu x'jaqsam xejn ma' din il-vertenza, stante li hu mhux l-awtorita' li tiddeċiedi fejn għandhom jiġu toroq jew proġetti oħra, bħal ma lanqas m'għandu l-awtorita' li jsegwi żviluppi ta' bini li jsiru mill-privat, bħal ma ġara f'dan il-każ.*

5. *Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu.*

Għaldaqstant l-esponent jitlob sabiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjeta' rikorrenti fil-konfront tagħha, bl-ispejjeż kontra tagħha.

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomossjonijiet imressqa.

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali nkarigat mill-Qorti l-avukat Dr Marco A. Ciliberti[4].

[4] Fol 156 et seq

Rat l-atti tal-proċeduri allegati Rik Ġur Nru 58/11 fl-ismijiet *Borg Properties Ltd vs Office Technology Ltd* deċiżi fl-14 t'Ottubru 2014.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni s-soċjeta' attriċi qegħda titlob lill-Qorti tilliwida u tordna l-ħlas a favur tagħha tad-danni allegatament kawżati lilha mill-konvenuti jew minn minnhom. Dan stante li fil-fehma tagħha, il-kwistjoni dwar okkupazzjoni llegali o meno ta' porzjon art ġewwa Fleur de Lys, Santa Venera li kienet mertu tal-proċeduri Rik Ġur Nru 58/11 fl-ismijiet *Borg Properties Ltd vs Office Technology Ltd* deċiżi fl-14 t'Ottubru 2014, seħħet unikament u direttament b'riżultat tal-aġir tal-awtoritajiet konvenuti jew min minnhom. Is-soċjeta' attriċi għalhekk qed issostni fil-kawża odjerna li hija għandha tiġi rimborsata minn dawn l-istess awtoritajiet tad-danni u spejjeż li hija ġiet kundannata li tħallas fil-proċeduri Rik Ġur Nru 58/11.

Minn naħa tagħhom l-awtoritajiet konvenuti jirrespinġu tali pretensjonijiet bħala nforndati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Permezz ta' **kuntratt datat 21 ta' Ġunju 2004** is-soċjeta' attriċi Office Technology Limited xtrat u akkwistat porzjon art fabrikabbli kif hemm deskritta u li tinsab fi Triq l-Imdina ġia Triq Notabile, Fleur de Lys[5];

2. Fl-20 ta' Jannar 2011 ġew intavolati l-**proċeduri Rik Ġur Nru 58/11 fl-ismijiet *Borg Properties Ltd vs Office Technology Ltd***, li minnhom irriżulta s-segwenti sfond fattwali -

- Is-soċjeta hemm attriċi Borg Properties Ltd kienet akkwistat proprjeta b'kuntratt datat 16 ta' Mejju 1988 illi matul iż-żmien bdiet titnaqqar b'numru ta' esproprjazzjonijiet da parti tal-Gvern;
- Is-soċjeta' hemm konvenuta Office Technology Ltd kienet kisbet proprjeta viċin il-proprjeta' ta' l-attrici b'kuntratt datat 21 ta' Gunju, 2004;
- Ottenuti d-debiti permessi da parti ta' l-awtoritajiet pubbliċi, għall-habta ta' Ottubru 2010, is-soċjeta konvenuta bdiet tiżviluppa ġidha li jiġi viċin għal porzjon art appartenenti lis-soċjeta' attriċi;
- F'Novembru 2010 is-soċjeta' attriċi lmentat formalment dwar tali żvilupp, bl-allegazzjoni li s-soċjeta' żviluppatriċi konvenuta kienet rifset fuq tali porzjon art u baqgħet għaddejja bl-iżvilupp fuqha wkoll;
- Sussegwentement, infetħet il-kawża permezz ta' liema s-soċjeta' attriċi Borg Properties Ltd talbet hekk –

"1. Prevja li dan il-porzjon indikat bil-kannella fuq il-pjanta annessa u mmarkata Dok BP 3, gewwa Fleur de Lys, Sta Venera, huwa propjeta tas-socjeta rikorrenti, tiddikjara illi bl-estensjoni sia tal-front garden, kif ukoll tal-bankina, quddiem il-propjeta taghha, is-socjeta intimata invadiet il-propjeta tas-socjeta rikorrenti; u

[5] Fol 6 et seq

2. Konsegwentement tordna lis-socjeta intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju tirripristina il-propjeta tas-socjeta rikorrenti, fl-istat li kienet qabel ma esegwiet ix-xogholijiet ta' estensjoni tal-front garden u tal-bankina, u dan taht is-supervizjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti; u

3. Tordna, wkoll illi fin-nuqqas, is-socjeta esponenti tigi awtorizzata tesegwixxi l-istess xogholijiet, ghas-spejjez tas-socjeta intimata, taht is-supervizjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti; u

4. Tordna lis-socjeta intimata sabiex ma tibqax taccedi mit-triq, ghall-fuq il-propjeta taghha, minn fuq il-propjeta tas-socjeta rikorrenti, u cioe minn fuq il-porzjon immarkat bil-kannella fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok BP 3;

5. Tiddikjara illi bl-agir taghha is-socjeta intimata hija responsabbli ghad-danni fil-konfront tas-socjeta rikorrenti; u

6. Tillikwida dawn id-danni, bil-hatra ta' perit nominat minn din il-Qorti; u

7. Tikkundanna lis-socjeta intimata thallas dawn id-danni hekk likwidati lis-socjeta rikorrenti."

3. Din il-Qorti diversament preseduta kienet għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet –

- A bażi tal-konklużjonijiet tekniċi tal-perit tekniku minnha nkarigat, ġie konfermat li l-porzjon art mertu tal-kawża, li kien fiha kejl ta' 34 metru kwadru, kienet parti mill-art akkwistata mis-soċjeta' attriċi Borg Properties Ltd bil-kuntratt oriġinali ta' akkwist tal-1988 u l-att korrettorju tal-1990 u

li din ma tifformax parti mill-esproprjazzjoni li saret ta' biċċa art li tmiss magħha proprjeta tal-istess soċjeta' attriċi;

- Is-soċjeta' konvenuta Office Technology Ltd ma nsistietx li hi proprjetarja ta' din il-biċċa art iżda fl-eċċezzjonijiet sostniet li din hi art pubblika/bankina. Apparti li l-perit tekniku kkonstata li fil-fatt l-art in kwistjoni tifforma parti mill-art mixtrija mis-soċjeta' attriċi u li ma ġietx esproprijata mill-Gvern, is-soċjeta' konvenuta kienet konsapevoli li hemm kontestazzjoni dwar din l-art billi f'żewġ applikazzjonijiet li saru lill-Awtorita' tal-Ippjanar, f'dik tal-2009 ġie ndikat bħala proprjeta' tagħha aktar minn dak dikjarat fl-2014;
- Kif konstatat mill-perit tekniku, l-iżvilupp li għamlet is-soċjeta' konvenuta fuq l-art in kwistjoni kien il-kisi tal-parapett b'wicc kulur griż mhix iċċirkondata b'ħajt iżda b'bollards li jifirdu l-parapett mill-bankina fuq it-triq liema bankina mhix mertu tal-kontestazzjoni ghax taqa' fil-parti tal-proprjeta' pubblika. Dan il-parapett jagħti għal wieħed mill-bibien tal-binja tas-soċjeta' konvenuta billi hemm bieb ieħor fil-ġenb tal-istess binja li mhux il-mertu ta' din il-kontestazzjoni. Il-perit tekniku zied li għalkemm minn dan il-parapett hemm aċċess liberu għall-pubbliku, xorta ma jifformax parti mit-triq u jista' jigi fattwalment separat mit-triq;
- Il-perit tekniku kemm fir-relazzjoni u anke fl-eskussjoni, ikkonsidra l-eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta li kellha tiksi l-parti tal-parapett biex joħroġ iċ-ċertifikat ta' konformita' mill-Awtorita' tal-Ippjanar u wasal għal konklużjoni li tali esiġenza tal-Awtorita' li l-parti quddiem il-binja tas-soċjeta' konvenuta kellha titlesta sal-bankina kien biss biex joħroġ iċ-ċertifikat imsemmi peress illi fl-applikazzjoni li għamlet is-soċjeta' konvenuta fl-2009 kienet sostniet li l-art tagħha kienet tasal sal-linja tat-triq. Jekk riedet li ma tagħmilx il-parapett għax qed tgħid issa li hi art pubblika messha għamlet korrezzjoni fl-applikazzjoni u kwindi dan l-

argument ma jistax jintuża favur is-soċjeta' konvenuta għall-iżvilupp li għamlet fuq art li għadha proprjeta' tas-soċjeta' attriċi;

- Dawn il-kostatazzjonijiet ma sabu ebda kontestazzjoni qawwija kontrihom u l-Qorti kienet tal-istess fehma illi fil-fatt is-soċjeta' konvenuta qed tokkupa biċċa art li tagħti għal wieħed mill-bibien tal-fond tagħha mingħajr ebda dritt. Il-fatt li mhix ċirkoskritta b'ħajt u hi accessibbli għal pubbliku ma jbiddel xejn mill-istat ta' fatt illegali bl-azzjoni tas-soċjeta' konvenuta;
- Ġie rilevat mill-perit tekniku li qabel sar il-wiċċ tal-konkos u ġie ffurmat il-parapett, il-porzjon art kienet tarmac għax kienet tifforma parti minn triq iffurmata. Bil-bdil tal-allinjament tat-triq din il-parti ma baqgħetx intiża bħala triq iżda biċċa art quddiem binja li f'tarfha saret il-bankina li tmiss mat-triq iffurmata. Hi l-opinjoni tal-perit tekniku illi mill-lat ta' planning tali art ma tistax tifforma parti minn triq asfalta għax fil-fatt mhix triq u illi l-fatt li din l-art ġiet mirduma u mgħottija bil-wiċċ tal-konkos mill-istess soċjeta' konvenuta hu miljorament ikkunsidrat li l-art hi parti minn parapett f'żona residenzjali. Mingħajr ebda preġudizzju għat-titolu ta' proprjeta' li għandha s-soċjeta' attriċi fuq din l-art ebda ripristinar ma għandu jsir għall-istat oriġinali ċioe qisha parti minn triq miksija bit-tarmac;
- Fl-istess waqt pero', essendo din il-porzjoni art hi proprjeta' tas-soċjeta' attriċi, ghandha tintlaqa' t-talba magħmula minnha illi s-soċjeta' konvenuta ma tibqax taċċedi għal proprjeta' tagħha mit-triq billi tgħaddi minn fuq din il-porzjoni art;
- Ġie deċiż li tintlaqa' wkoll it-talba għall-likwidazzjoni u ħlas ta' danni li fil-fehma tal-Qorti kellhom jibdew jiddekorru mid-19 ta' Novembru 2010 u ċioe d-data li fiha s-soċjeta' konvenuta lestiet ix-xogħolijiet fil-proprjeta' tagħha u sar protest gudizzjarju mis-soċjeta' attriċi fid-19 ta' Novembru 2010.

4. Permezz ta' sentenza datata 14 t'Ottubru 2014 il-kawża ġiet deċiża hekk –

"Ghalhekk il-Qorti tenut kont tat-talbiet u eccezzjonijet tal-partijiet, qed tichad l-eccezzjoni preliminari dwar l-interess guridiku u filwaqt li tichad l-eccezzjonijet tas-socjeta konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici in linea ma dak kunsidrat, u ghalhekk tilqa' l-ewwel talba attrici u jigi dikjarat illi l-porzjon art indikata bil-kulur ahmar fuq Dok. AS1 a fol. 268 tal-process li fiha l-kejl ta' erbgha u tletin metri kwadri (34m2), fi Fleur-de-Lys gewwa Santa Venera, hija proprjeta tas-socjeta attrici u, ghaldaqstant, jigi dikjarat illi bl-izvilupp maghmul mis-socjeta konvenuta, din tal-ahhar invadiet l-indikata porzjon art proprjeta ta' dik tal-ewwel; tichad it-tieni talba ghax tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz, qed jigi dikjarat illi ma hemmx xogholijiet ta' ripristinar x'jigu ezegwiti; tichad it-tielet talba ghax marbut mat-tieni wahda; tilqa' r-raba talba u jigi ordnat lis-socjeta konvenuta biex din ma taccedix u/jew ma tibqax taccedi mit-triq, ghal fuq il-proprjeta taghha (tas-socjeta konvenuta), minn fuq l-indikata porzjon art imsemmija fl-ewwel talba li hija proprjeta tas-socjeta attrici; tilqa' l-hames, sitt u seba' talbiet u tordna lis-socjeta konvenuta thallas s-somma ta' €3,183 (cioe sitta u erbghin xahar u hamsa u ghoxrin gurnata) sad-data tas-sentenza u kull somma ulterjuri kalkolat bl-istess mod sad-data tar-rilaxx effettiv. L-ispejjez tal-kawza jithallsu mis-socjeta konvenuta."

5. Ma ġie ntavolat ebda appell minn din is-sentenza u għalhekk illum hija *res judicata.*

6. Xehed **Anthony Micallef, direttur tas-soċjeta' attriċi**, li qal li kienu ġew sottomessi applikazzjonijiet għal żvilupp mal-MEPA minn naħa tas-soċjeta' attriċi u la waqt il-pendenza tagħhom u lanqas matul il-maġġor parti tal-kors tax-xogħlijiet ta' żvilupp li saru minnha ma kien hemm xi lment jew oġġezzjoni da parti tas-soċjeta' Borg Properties Ltd. Kien biss meta tali xogħlijiet kienu avvanzati sew li Mario Borg għan-nom ta' Borg Properties Ltd infurmaw lis-

soċjeta' attriċi li l-binja (u ċioe' s-showroom) kienet inbniet akbar milli suppost. Ix-xhud kompla jgħid li Borg f'ebda ħin ma semmielu xejn dwar il-bankina li f'dak l-istadju kienet għadha ma nbnietx. Eventwalment, fl-2010 is-soċjeta' Office Technology Ltd irċeviet protest ġudizzjarju mingħand Borg Properties Ltd fejn ġie allegat li l-estensjoni tal-bankina quddiem is-showroom kienet tappartjeni lil Borg Properties Ltd. Għalkemm sussegwentement talba da parti tas-soċjeta' Borg Properties Ltd għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni kontra s-soċjeta' llum attriċi ġiet miċħuda, l-istess Borg Properties Ltd imbagħad ipproċediet bl-intavolar tal-kawża surreferita Rik Ġur Nru 58/11. Is-soċjeta' Office Technology Ltd ikkontestat fermement dawk il-pretensjonijiet fil-kawża. Hija ttentat, inutilment, li jiġu kjamati fil-kawża l-Awtoritajiet konċernati li kienu tawha direzzjonijiet u struzzjonijiet dwar kif kellha ssir l-estensjoni tal-bankina.

Ix-xhud żied jgħid li kienu l-uffiċjali tal-Awtorita' tal-Ippjanar stess li marru fuq il-postu ndikaw kif kellha tiġi estiża l-bankina bil-għan li jkun jista' jinħareġ iċ-ċertifikat ta' konformita'.

Għalkemm is-soċjeta' llum attriċi qatt ma kellha xi pretensjoni fuq l-art tas-soċjeta' Borg Properties Ltd, hija ġiet rinfaċċjata bil-proċeduri Rik Ġur Nru 58/11 ntortament għax dak li għamlet kien fuq struzzjonijiet mogħtija mill-MEPA. Anthony Micallef saħaq li l-porzjon art in kwistjoni hija art pubblika li jista' jgħaddi minnha kulħadd u hija miksija b'bakina tal-konkos. Inoltre, s-soċjeta' Office Technology Ltd ma tistax treġġa lura l-bankina għax inkella tkun qed tmur kontra l-istruzzjonijiet tal-Awtorita' tal-Ippjanar. U finalment, filwaqt li hija għamlet spejjeż kbar minħabba din il-kwistjoni, qed ikollha tkompli tħallas kull xahar għal okkupazzjoni ta' art li minn fuqha jgħaddi kulħadd.

In kontro-eżami huwa xehed li fl-applikazzjoni mressqa quddiem il-MEPA huwa kien iddikjara illi s-sit li għalih kienet tirreferi l-applikazzjoni kienet propjeta' ta'

Office Technology Limited. Qal li kien Nicholas Baldacchino għan-nom tal-Awtorita' msemmija li kien taħ struzzjonijiet sabiex l-bankina tinbena eżattament mal-linja u l-marki li kienu saru. Saħaq li fil-mument li ffirma d-dikjarazzjoni fuq l-applikazzjoni, ħadd mir-rappreżentanti ta' Borg Properties Ltd ma kien ivvanta xi pretensjoni fuq l-art in kwistjoni.

7. Minn naħa tal-**Awtorita' tal-Ippjanar** xehdu dawn ir-rappreżentanti –

i. **Oliver Magro** xehed dwar l-applikazzjonijiet li s-soċjeta' Office Technology Ltd għamlet mal-Awtorita' tal-Ippjanar b'rabta mal-iżvilupp mertu tal-kawża odjerna, primarjament dik bin-numru PA1287/09 f'liema applikazzjoni ġie dikjarat illi l-applikant kienet is-sid tas-sit li fuqu ġie propost l-iżvilupp. Xehed ukoll dwar l-iskema u l-*building alignment* fis-snin 1966, 1989, 2006 u dawk viġenti fil-perjodu tax-xhieda tiegħu. Huwa xehed li l-iskema turi l-linja tal-bini b'mod approssimattiv biss stante li s-surveyors ta' l-Awtorita' jagħmlu użu minn GPS data points biex jinħarġu l-linji. Dwar id-dokument OMX5 esebit in atti, ix-xhud spjega li l-ġnien inbena l-barra mill-limiti immarkati bħala 'FG' fuq Dokument OMX4 bil-mod li jidher fuq Dok. OMX5. L-Awtorita' kienet anke ħarġet avviż ta' infurzar fuq l-Awtorita' tal-Artijiet u l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta li għadu fis-seħħ;

ii. **Anthony Baldacchino**, enforcement officer, xehed dwar is-sitt *compliance requests* li kienu saru mis-soċjeta' Office Technology Ltd. Semma fost oħrajn li kien sab illi l-*front garden*, inkluż il-bankina, ma kienx għadu mibni u li għaldaqstant, anke jekk il-binja kienet tlestiet skond il-permessi approvati, iċ-ċertifikat ta' konformita' ma setax jinħareġ. Huwa kien ikkomunika mar-rappreżentanti tas-soċjeta' attriċi u nfurmahom li kellhom japplikaw permezz ta' perit għal *setting out of alignment* u dan sabiex surveyors ta' l-Awtorita' imorru fuq il-post u jagħtu l-marki tat-triq fuq il-post. Eventwalment huwa personalment

mar fuq il-post fejn ivverifika li kollox, inkluż il-*front garden* u l-bankina, kien sar skont il-marki mogħtija mis-*surveyors* u kwindi ħareġ iċ-ċertifikat ta' konformita';

iii. **Marthese Debono** esebit dokumentazzjoni b'rabta ma' minor amendment mitlub mis-soċjeta' Office Technology Ltd *'to change front garden alignment'* liema talba ġiet miċħuda. Permezz tar-refusal notice mibgħut ls-soċjeta' attriċi, ġie suġġerit lilha li tressaq *PC application* pero' din baqgħet ma saritx;

8. Minn naħa tal-**Awtorita' għat-Trasport f'Malta** xehdu dawn ir-rappreżentanti –

i. **Nicholas Baldacchino** li għalkemm isiru taħdidiet ma' din l-Awtorita', hija ma tidħolx fuq id-delineazzjoni tat-toroq li toħroġ mill-iskemi mħejjija mill-Awtorita' tal-Ippjanar;

ii. **Karen Cremona** xehdet li sa mill-4 ta' Settembru 2018, r-responsabilita' ta' dak li kien magħruf bħala Roads Infrastructure Directorate ġiet trasferita lil Infrastructure Malta. Minn verifiki li għamlet irriżulta li l-ġnien ġie żviluppat qabel it-twaqqif ta' l-Awtorita għat-Trasport f'Malta. L-awtorita' msemmija ma għandhiex informazzjoni jew dokumenti dwar il-ġnien u dan peress li dan ma' jaqax fil-mansjonijiet tagħha;

9. Minn naħa tal-**Kunsill Lokali ta' Birkirkara** xehdu -

i. **Michael Fenech Adami,** ex Sindku għall-perjodu bejn l-2006 u l-2013, li qal li l-ġnien fl-inħawi tal-propjeta' tas-soċjeta' attriċi kien inbena ħafna snin qabel u li fiż-żmien li kien jokkupa l-kariga ta' Sindku kienu talbu fondi mill-Awtorita'

kompetenti sabiex isir tisbieħ fl-istess ġnien. Dak iż-żmien diġa' kien hemm problema fis-sens illi l-*alignment* tal-ġnien ma kienx konformi mal-iskema maħruġa mill-Awtorita' ta' l-Artijiet għalkemm id-dispkrepanza kienet ta' ftit ċentimetri. Xehed ukoll illi għall-ħabta tal-2009 kien sar survey mill-Awtorita' għat-Trasport f'Malta u mill-Awtorita' tal-Ippjanar u ġiet regolarizzata s-sitwazzjoni billi l-konfigurazzjoni tal-ġnien baqgħet kif kienet filwaqt li ġiet mibdula l-iskema, frott ta' liema proċess inħareġ iċ-ċertifikat ta' konformita' tal-ġnien. Qal li parti mill-proġett kien jinkludi bini ta' bankini u toroq, u li l-linji kienu ngħataw minn Perit ta' l-Awtorita' għat-Trasport;

ii. **Neil Spiteri**, Segretarju Eżekuttiv li esebixxa kopja ta' ftehim milħuq bejn il-Kunsill u l-Awtorita' tal-Ippjanar fl-20 ta' Lulju 2007 flimkien ma' file b'għadd ta' dokumenti.

B. <u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI</u>

1. <u>Sostituzzjoni tal-isem</u>

Fl-ewwel lok **il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar** stante li din ġiet sorvolata bid-digriet tal-4 ta' Mejju 2016 fejn il-Qorti ordnat id-debita sostituzzjoni minn "Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" għal "Awtorita' tal-Ippjanar".

2. *<u>Azzjoni mproponibbli u/jew perenti bit-trapass taż-żmien</u>*

Fit-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar ġiet sollevata l-improponibilita' tal-azzjoni attriċi in kwantu fil-fehma tagħha l-uniku rimedju previst fil-liġi li taħtu din l-Onorabbli Qorti setgħet tintalab tinvestiga l-allegat aġir tagħha kien skont l-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. L-azzjoni de quo ma jirriżultax li hi msejsa taħt l-imsemmi artikolu tal-liġi.

Din l-eċċezzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Hawn mhux qed jintalab ebda stħarriġ ġudizzjarju.

Huwa pależament żbaljat l-argument tal-Awtorita' konvenuta li l-unika proċedura li permezz tagħha l-Qrati jistgħu jinvestigaw l-aġir ta' entita' governattiva hija tramite l-Kap 469A tal-Kap 12. Dan l-artikolu mkien ma jippreklud stħarriġ tal-Qrati dwar l-aġir ta' awtoritajiet ai termini ta' liġijiet oħra. Infatti huwa evidenti mill-premessi u t-talbiet fir-rikors ġuramentat li t-talbiet għad-danni mressqa mis-soċjeta' attriċi mhumhiex arġinati fuq dak li jiddisponi l-artikolu 469A. Invece, l-bażi tal-azzjoni odjerna hija waħda għad-danni ai termini tal-artikolu 1031 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi li *"kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu."* L-artikolu 469A tal-Kap 12 għalhekk mhuwhiex applikabbli għall-każ odjern.

It-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Konsegwentement il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eċċezzjoni tal-istess Awtorita' kif ukoll tat-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita' għat-Trasport f'Malta in kwantu huma marbuta mat-terminu perentorju ta' sitt xhur għall-intavolar tal-azzjoni ai termini tal-artikolu 469A tal-Kap 12.

3. <u>Nullita' tal-azzjoni</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita' għat-Trasport f'Malta jingħad li t-talba attriċi hija nulla u bla effett a tenur tal-artikolu 789 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta in kwantu ma fihiex tifsira ċara u sewwa tar-raġuni tat-talba kif diretta kontra l-Awtorita' imsemmija, liema nuqqas fil-fehma tagħha joħloqilha wkoll

preġudizzju stante li ma tqieghdetx f'pożizzjoni li tiddefendi ruhha mill-allegazzjonijiet vagament diretti kontra tagħha.

L-artikolu 789 jipprovdi hekk -

(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata –

(a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-liġi espressament;

(b) jekk l-att jinħareġ minn qorti mhux kompetenti;

(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat;

(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi:

Iżda dik l-eċċezzjoni ta' nullità kif maħsuba fil-paragrafi(a), (ċ), u (d) ma tkunx tista' tingħata jekk dak in-nuqqas jewvjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni oħratal-liġi."

B'rabta ma' dan, issir referenza għall-**artikolu 156 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** li jelenka r-rekwiżiti meħtieġa f'rikors ġuramentat -

"(1) Ir-rikors ġuramentat għandu jitlesta mill-attur u għandu jkun fih –

(a) dikjarazzjoni li tfisser b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża f'paragrafi numerati separatament, sabiex isaħħaħ it-talba tiegħu u jiddikjara wkoll liema fatti huwa jaf bihom personalment;

(b) ir-raġuni tat-talba;

(ċ) it-talba jew it-talbiet li għandhom ikunu enumerati;"

Dwar l-implikazzjoni tad-diċitura f'dan l-artikolu li jirrikjedi tifsir "*b'mod ċar u sewwa*" tal-oġġett tal-kawża u r-raġuni tat-talba, intqal hekk fil-każ **Jonathan Ellul et vs Jesmond Mercieca et deċiż fl-14 t'April 2016**[6] -

"Kif qalet il-Qorti, fil-kawza ***Jonah Caruana et vs Kummissarju tal-Artijiet et****, PA 14/01/2016, fuq it-tifsira tal-kliem 'tifsir car u sewwa tal-oggett u raguni tat-talba' intqal hekk: 'Illi huwa sewwa sew dwar din id-dispozizzjoni li wiehed isib ghadd ta' decizjonijiet tal-Qrati taghna li jfissru l-limiti taghha fid-dawl tal-eccezzjoni tan-nullita' tal-att promotur ta' kawza minhabba n-nuqqas ta' harsien tal-ligi. Bosta minn dawn id-decizjonijiet inghataw minhabba li jkun gie allegat li t-talba kienet incerta. Biz-zmien issawret it-tejorija, maghrufa bhala "tal-ekwipollenti", li nisslet il-principju li mhijiex mehtiega ebda ghamla espressa ghall-proposizzjoni tal-azzjoni*[7]*;*

Illi, ghalhekk, rikors mahluf m'ghandux jitwaqqa' ghajr ghal raġunijiet gravi[8]*. Madankollu, jekk in-nuqqas ta' kjarezza jkun ta' ghamla u kwalita' tali li jcahhad b'mod serju lill-imharrek mid-difiza tieghu, ir-Rikors Mahluf ghandu jitwaqqa'*[9]*. Ghaldaqstant, biex Rikors Mahluf jghaddi mill-prova tal-validita' huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha*[10]*, u li tali tifsira, kif inghad aktar 'il fuq, ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba ta' l-attur*[11]*;*

---

[6] Rik Gur 1190/10MCH

[7] PA 09/03/1965 fil-kawza fl-ismijiet **M. Muscat noe vs Dr. J. Cassar et noe**. (Kollez. Vol: XLIX.ii.809) 'imsemmija

[8] App 20/02/1935 fil-kawza fl-ismijiet **Merola pro et vs Caruso** (Kollez. Vol: XXIX..i.106)

[9] App 22/05/1967 fil-kawza fl-ismijiet **Scicluna vs Xuereb et** (Kollez. Vol: LI.i.299); u Kumm 19/06/1989 fil-kawza fl-ismijiet **Frendo noe vs Attard noe** (Kollez. Vol: LXXIII.iv.971) u s-sentenzi hemm imsemmija

[10] PA 14/02/1967 fil-kawza fl-ismijiet **Coleiro vs Ellul** (Kollez. Vol: LI.ii.779)

[11] App Kumm 20/01/1986 fil-kawza fl-ismijiet **Bonnici vs Zammit noe et** (Kollez. Vol: LXX.ii.243)

Illi huwa wkoll mizmum bhala principju generali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jinstiltu mit-termini ta' l-att li bih ikunu nbdew il-proceduri[12]. *Normalment, b'dan wiehed jifhem li dak li kellu f'mohhu min ikun fetah il-kawza jkun irid jirrizulta mill-att promotur innifsu u mhux minn provi li jitressqu izjed 'il quddiem fil-kawza*[13]. *B'dan il-mod, jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawza ma jgibx pregudizzju serju lill-parti mharrka, allura ma jistax jinghad li l-att promotur huwa milqut min-nuqqas ta' siwi jew li l-procedura ma tkunx tista' tigi salvata, imbasta li dan ma jaffettwax is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eccezzjonijiet*[14];

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-każ odjern, il-Qorti tqis illi s-soċjeta' attriċi fissret b'mod ċar u sewwa kemm l-oġġett tal-kawża u anke r-raġunijiet li wassluha biex tressqu t-talbiet tagħha. Infatti l-Awtorita' in kwistjoni, flimkien mal-konvenuti l-oħra laqgħet adegwatament għall-prtensjonijiet attriċi bl-eċċezzjonijiet tagħha kemm b'mod preliminari kif ukoll fil-mertu. Għalhekk u ċar li ma sofriet ebda preġudizzju.

Din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

4. <u>Leġittimu kontradittur</u>

Fit-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita' għat-Trasport f'Malta jingħad li hija m'hijiex leġittimu kontradittur stante li t-triq in kwistjoni mhijiex arterjali u lanqas distributorja u għalhekk l-Awtorita' mhijiex responsabbli għal tali triq.

[12] App 07/03/1958 fil-kawza fl-ismijiet **Tabone vs DeFlavia** (Kollez. Vol: XLII.i.87)

[13] App 30/03/1998 fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Bezzina vs Anthony Galea** (mhix pubblikata)

9

[14] PA 24/06/1961 fil-kawza fl-ismijiet **Falzon vs Spiteri et** (Kollez. Vol: XLV.ii.696)

Inoltre, hija mhijiex responsabbli għall-iskemar tat-toroq u għal formazzjoni tal-allinjament tat-toroq li jaqgħu taħt il-mansjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

Fl-ewwel u r-raba eċċezzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet jingħad li l-Awtorita' mhijiex leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi stante li m'għandha x'taqsam xejn mal-vertenza għax ma tiddeċidix fejn għandhom jiġu toroq jew proġetti oħra u lanqas m'għandha awtorita' ssegwi żviluppi ta' bini li jsiru fil-privat bħalma ġara fil-każ odjern.

Għal dak li jirrigwarda l-prinċipji ġurisprudenzjali li jirregolaw min għandu jitqies leġittimu kontradittur f'kawża, ingħad hekk minn din il-Qorti stess fil-każ **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deciza fit-28 ta' Settembru 2016**[15] **-**

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited *deċiża fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell**:***

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

[15] Rik Gur Nru 700/14

Fil-każ fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deċiż fit-23 t'Ottubru 2009***[16] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuż jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża."

Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:

"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." ***(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)***[17]*."*

Kompla jingħad hekk fil-każ **Michael Angelo Briffa et vs Jost Merten et deċiż fid-29 t'Ottubru 2018**[18] **-**

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 t'Ottubru 2011 kienet saret distinzjoni bejn il-kwistjoni tar-responsabbilita tal-parti u l-kwistjoni tal-legittimu kontradittur, u f'dan is-sens ġie rrilevat illi:*

"…biex tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-oħra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

[16] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)
[17] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell
[18] Rik 983/15

Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeċiedi – kif iddeċidiet korrettement f'dan il-każ - illi l-konvenut kien ġie sewwa ċitat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attriċi kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attriċi kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża.

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konklużjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie leġittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estraneju għar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata."

Dwar l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' għat-Trasport f'Malta, l-perit legali l-Av. Marco A. Ciliberti rrelata hekk –

"Hija tissottometti illi n-nuqqas ta' interess jirriżulta mix-xhieda ta' Nicholas Baldacchino mogħtija fis-seduta tas-7 ta' Novembru 2018 u mix-xhieda ta' Karen Cremona tas-7 ta' Mejju 2019 u dan filwaqt li tissottometti inoltre illi uħud mill-mansjonijiet li qabel kienu jaqgħu fid-dekasteru ta' l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta għaddew, sa mill-4 ta' Settembru 2018 u bis-saħħa ta' l-Att XXVIII tal-2018, f'idejn l-Aġenzija għall-Infrastruttura Malta.

Anke jekk ix-xhieda ta' Nicholas Baldacchino u Karen Cremona tagħti x'tifhem illi r-responsabilita' għall-ippjanar, disinn u formazzjoni ta' toroq ma taqax taħt ir-responsibilita' ta' l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta, jirriżulta illi l-Avviż ta' Infurzar u Twaqqif inħareġ mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fil-konfront, inter alia, ta' l-Assistant Chief Executive Officer tar-Roads Directorate. Jirriżulta li qabel l-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018, wieħed mid-Direttorati fi ħdan l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta kien id-Direttorat magħruf bħala id-"Direttorat għat-Toroq u t-Traffiku" li kellu r-responsabbiltà "għall-bini, bini mill-ġdid u manutenzjoni ta' toroq, l-immaniġjar ta' traffiku u t-tmexxija 'l quddiem tas-sigurtà fit-traffiku". Dan ma jfsirrix neċessarjament illi l-ippjanifikar tat-torq, partikolarment ta' toroq lokali għal kuntrarju ta' toroq arterjali u distibutorji, kien jew għadu jaqa' fir-responsabilita' ta' l-Awtorita'. Filwaqt li jirriżulta illi huma diversi l-liġijiet li jirregolaw dan, fosthom l-Att dwar l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta, l-Att dwar l-Aġenzija għal Infrastuttura Malta u l-Att dwar Kunsilli Lokali, eżami funditus ta' dawn il-liġijiet għall-finijiet ta' din l-eċċezzjoni mhijiex fil-fehma tal-Perit Legali meħtieġa. Dak li huwa determinanti għall-finijiet ta' determinazzjoni ta' l-eċċezzjoni mqanqla mill-Awtorita' għat-Trasport f'Malta hija invece l-korrispondenza bejn l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta minn fejn jirriżulta illi l-aħħar minn dawn l-Awtoritajiet kellha sehem attiv fid-deċiżjonijiet rigwardanti it-triq kontroversjali fil-viċinanzi ta' l-iżvilupp li ntraprendiet il-kumpannija attriċi, u dan wara li fil-konfront ta' l-istess Awtorita' għat-Trasport inħareġ l-Avviż ta' Twaqqif mill-Awtorita' għall-Ippjanar.

Għalhekk u kunsidrat illi attriċi tgħid illi l-azzjoni tirrigwarda għemil ta' l-Awtorita' għat-Trasport li allegatament rrekala danni, hija l-fehma tal-Perit Legali illi l-istess Awtorita' hija tassew leġittimu kunradittur u ma għandiex tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju."

Il-Qorti tikkondividi ma dawn il-kunsiderazzjonijiet u għall-istess raġunijiet sejra għalhekk **tiċħad it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita' għat-Trasport f'Malta**.

Dwar l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' tal-Artijiet, il-Qorti tinnota li s-soċjeta' attriċi qegħda tallaċja r-responsabilta' tal-Kummissarju tal-Artijiet għad-danni mal-iżvilupp tal-ġnien pubbliku li ma żammx mal-pjanti approvati b'dana li ħareġ 'il barra mill-linja tal-bini għal fuq art intiża għal formazzjoni tat-toroq. Dwar dan jiġi nnutat ukoll li l-Awtorita' tal-Ippjanar ħarġet l-Ordni għat-Twaqqif anke fil-konfront tal-Kummissarju tal-Artijiet.

Fid-dawl tas-suespost, irrispettivament mill-eżitu tal-proċeduri fil-mertu u jekk eventwalment tiġix attribwita' responsabilta' o meno lill-Awtorita' tal-Artijiet, il-Qorti tqis li mill-atti rriżulta r-rapport ġuridiku meħtieġ bejn is-soċjeta' attriċi u din l-Awtorita' konvenuta. Għalhekk anke l-Awtorita' tal-Artijiet hija meqjusa leġittimu kontradittur għat-talbiet tas-soċjeta' attriċi.

Għalhekk ser jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' tal-Artijiet.

Ċ. <u>MERTU</u>

L-ewwel talba tas-soċjeta' attriċi titlob lill-Qorti sabiex –

"Tiddikjara u tiddeciedi illi d-danni u l-ispejjez illi diga' gew inkorsi u li ghadhom qeghdin jigu nkorsi mis-socjeta' rikorrenti kif hawn premess, huma unikament konsegwenza ta' agir da parti tal-intimati jew min minnhom."

Dan b'referenza għad-danni u spejjeż li hija kienet ordnata tħallas fil-proċeduri surreferiti Rik Ġur Nru 58/11.

L-argument tas-soċjeta' attriċi huwa li l-vertenza bejn il-partjiet fil-kawża Rik Ġur 58/11 qamet unikament u direttament bħala konsegwenza ta' aġir da parti tal-Awtoritajiet konvenuti jew min minnhom stante illi t-triq li tifred il-propjetajiet rispettivi tas-soċjeta' attriċi u ta' Borg Properties Limited ma nbnietx skond il-linji uffiċjali, b'dan illi l-istess triq tressqet aktar lejn il-propjeta' tas-socjeta' attriċi. Peress li l-estensjoni tal-front garden u tal-bankina illi jinsabu quddiem is-showroom tas-soċjeta' attriċi saru skont l-istruzzjonijiet mogħtija lilha mill-Awtorita' tal-Ippjanar, allura d-danni u spejjeż riżultanti li hija kellha u għadha qed tagħmel tajjeb għalihom a favur ta' Borg Properties Ltd għandhom jiġu riġu rimborsati lilha mill-istess Awtoritajiet konvenuti jew min minnhom.

Il-kompitu tal-Qorti għalhekk huwa li tfittex in-ness bejn is-soċjeta' attriċi u l-Awtoritajiet konvenuti b'rabta ma' dawn l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet.
Il-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet –

1. Il-punt tat-tluq tal-argumenti mressqa mis-soċjeta' attriċi huwa li l-kwistjoni kollha nibtet mill-fatt illi twettqu xogħlijiet illegali fi ġnien pubbliku li huwa proprjeta' tal-Gvern u li għalhekk jaqa' taħt il-mansjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet. Kien il-bini tal-ġnien imsemmi 'l barra mill-allinjament uffiċjali li, skont kif issostni s-soċjeta' attriċi, t-triq ma nbnietx mal-istess linja bil-konsegwenza li l-porzjon art appartenenti lis-soċjeta' Borg Properties Ltd – illi kellha taqa' fuq in-naħa l-oħra tat-triq – attwalment tinsab sitwata mat-triq kontigwa għall-bankina li tiġi faċċata tas-showroom appartenenti lis-soċjeta' Office Technology Ltd;

2. Huwa minnu li dan il-ġnien pubbliku ma nbeniex skont il-linja tat-triq tant li, kif irriżulta mill-provi, l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet ħarġet Avviż ta' Infurzar fuq l-Awtorita' tal-Artijiet u l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta li għadu fis-seħħ;

3. Li pero' l-Qorti ma tistax tidentifika hija l-konnessjoni bejn dan il-fatt u t-teħid tal-art tas-soċjeta' Borg Properties Ltd mis-soċjeta' attriċi stante li wieħed ma jiġġustifikax lill-ieħor u fil-fatt ma hemm ebda prova ta' ness bejniethom la fl-atti tal-kawża odjerna u lanqas f'dak Rik Ġur Nru 58/11. Inoltre, kif anke rriżulta mix-xhieda ta' Nicholas Baldacchino, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, u anke mid-dokumenti minnu esebiti, il-konsegwenza tal-mod kif inbena dan il-ġnien wasslet biex it-triq djieqet. Madankollu t-triq baqgħet xorta fil-parametri tal-allinjament tat-triq u b'hekk ma seħħ ebda *encroachment* għal fuq proprjetajiet ta' terzi. Għaldaqstant, l-aġir tas-soċjeta' attriċi fit-teħid ta' din l-art mertu tal-kawża ma jistax jiġi b'xi mod attribwit għal mod kif inbena dan il-ġnien;

4. Is-soċjeta' attriċi targumenta wkoll li fil-perjodu meta hija ssottomottiet l-applikazzjoni għall-iżvilupp mal-MEPA ma kienet għadha tressqet ebda pretensjoni fuq il-porzjon art li fil-kawża Rik Ġur 58/11 ġiet dikjarata li tappartjeni lil Borg Properties Ltd. Pero' kif irriżulta mir-relazzjoni tal-periti ġudizzjarji (u abbraċċjata mill-Qorti) fil-proċeduri Rik Ġur 58/11, is-soċjeta' Office Technology Ltd kellha ċertu għarfien dwar dan. Infatti l-perit legali l-avukat Ciliberti fil-kawża odjerna jirrelata wkoll dwar[19] -

"…..l-għarfien ta' ċertu fatti li kellha l-kumpannija attriċi fiż-żmien relattiv, partikolarment fiż-żmien li ntraprendiet ix-xogħol mertu tar-relazzjoni ġuridika li nibtet bejn il-partijiet u li tat lok għall-proċeduri deċiżi bis-saħħa tas-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2014 u dawk odjerni. Illi ġie osservat mill-Periti Ġudizzjarji dakinhar illi l-kumpannija attriċi ma kienetx għal kollox injara għal fatt illi hija kienet qed twettaq żvilupp fuq ġid li kien jappartjeni lill-terżi, u dan għal raġunijiet li ġew hemm imfissra[20]*. Dan tisħaq fuqu b'mod partikoklari l-Awtorita'*

[19] Fol 191

[20] ara fol. 240 ta' l-atti ta' dik il-proċedura

ta' l-Ippjanar fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, liema Awtorita' konvenuta tagħmel saħanitra aċċenn għal proċeduri ġudizzjarji li Borg Properties Limited kienet intavolat fil-konfront ta' Majo Developments Limited, ossia l-awturi fit-titolu tal-kumpannija Office Technology Limited. Jirriżulta di fatti illi minkejja li l-wiċċ asfaltat seta' jagħti x'jifhem illi l-ambjenti li rriżultaw li kienu propjeta' ta' Borg Properties Limited kienu propjeta' pubblika[21]*, jirriżulta wkoll illi l-kumpannija attriċi kellha tagħrif biżżejjed dwar iċ-ċirkunstanzi li rriżultaw. Hija din ir-raġuni li fil-proċeduri ntavolati minn Borg Properties Limited jingħad illi Office Techology Limited ma kienetx kompletament injara għal ċertu fatti. Jidher di fatti illi l-art murija fl-applikazzjoni għall-iżvilupp tas-sena 2009 kienet testendi oltre dak preċedentement intavolat fir-rigward ta' l-istess sit, u dan oltre l-fatt illi d-dikjarazzjoni ta' Office Technology Limited li hija kienet is-sid tal-ġid kollu hemm indikat kienet ukoll ħażina anke jekk il-propjeta' kienet propjeta' pubblika."*

5. Argument ieħor imressaq mis-soċjeta' attriċi huwa li l-estensjoni li għamlet għal fuq l-art tas-soċjeta' Borg Properties Ltd kienet unikament u esklussivament a bażi tal-istruzzjonijiet mogħtija mir-rappreżentanti tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Il-Qorti tirrileva pero' li, kif anke konkluż fil-proċeduri Rik Ġur 58/11, l-uffiċjali tal-MEPA taw l-ordnijiet a bażi ta' dak dikjarat mis-soċjeta' attriċi fl-applikazzjoni tagħha għall-iżvilupp u ċioe' li hija l-proprjetarja tal-art, inkluż dik il-parti li tappartjeni lil Borg Properties Ltd. Il-perit tekniku Alan Saliba kien irrelata hekk fil-kawża Rik 58/11[22] –

".....jiġi rilevat illi l-Awtorita' kompetenti esiġiet illi l-konvenuta testendi sal-linja uffiċjali billi kienet l-istess konvenuta li ndikat lill-Aworita' (permezz tal-

[21] hekk kif ukoll setgħu jagħtu x'jifhmu l-irjieħat mogħtija fl-att tal-akkwist ippublikat minn Nutar Carmel Mangion fil-21 ta' Ġunju 2004
[22] Fol 251 et seq

applikazzjonijiet tagħha għall-permess relattiv PA01287/09).....li l-art tagħha kienet tasal sal-linja tat-triq. Għalhekk biex l-Awtorita' kompetenti toħroġ il-Compliance Certificate kellha raġuni valida għalfejn talbet lill-konvenuti biex ilestu l-parapett sal-linja tat-triq."

6. B'żieda ma' dan jiġi sottolineat ukoll li, erroneament, is-soċjeta' attriċi għadha qed tippersisti bit-teżi li mertu tal-kawża jinkludi mhux biss il-parapett jew front garden imma anke l-bankina. Din l-istess pożizzjoni kienet ħaditha wkoll fil-proċeduri Rik Ġur 58/11, madankollu saret kjarezza mill-perit tekniku Alan Saliba fir-relazzjoni tiegħu[23] –

"Dwar il-bankina li tmiss ma' dan il-parapett, li wkoll saret mill-konvenuta, jirriżulta li din il-bankina tinsab fuq triq pubblika (ċioe' fuq l-art esproprijata fid-19 ta' Novembru 1990) u għalhekk din il-bankina ma taqx fil-mertu tal-każ odjern.

(.........)

F'dan l-istadju jiġi rilevat illi proprjament l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) talbet lill-konvenuta biex tlesti l-parapett biex ikun jista' jinħareġ il-Compliance Certificate u mhux il-bankina kif tallega l-konvenuta. Fil-fatt, ir-rappreżentant tal-MEPA xehed "Għalija, l-interess huwa li l-applikant iżomm mal-official alignment" u kompla "Kont għidt lill-applikant sabiex ilesti l-front garden skont l-official alignment.....Wara kien inbena l-front garden kif suppostu mbagħad kien inħareġ il-Compliance Certificate."

---

[23] Fol 251 et seq

7. Fis-sentenza tal-14 t'Ottubru 2014 nfatti l-Qorti abbraċjat dak konstatat mill-perit tekniku u qalet hekk -

"In oltre l-perit tekniku irrileva illi l-izvilupp li ghamlet is-socjeta konvenuta fuq l-art in kwistjoni kien il-kisi tal-parapett b'wicc kulur griz mhix iccirkondata b'hajt izda b'bollards li jifirdu l-parapett mill-bankina fuq it-triq liema bankina mhix mertu tal-kontestazzjoni ghax taqa' filparti tal-proprjeta pubblika. Dan il-parapett jaghti ghal wiehed mill-bibien tal-binja tas-socjeta konvenuta billi hemm bieb iehor fil-genb tal-istess binja li mhux il-mertu ta' din il-kontestazzjoni. Il-perit tekniku zied li ghalkemm minn dan il-parapett hemm access liberu ghal pubbliku xorta ma jifformax parti mit-triq u jista' jigi fattwalment separat mit-triq.

(.......)

Din il-Qorti tqis illi f'dan il-kaz ghandha tikkunsidra din l-ipostesi bhala mezz ta' rizoluzjoni tal-vertenza ghax tifforma esplicitament wahda mill-eccezzjonijet tas-socjeta konvenuta, u tenut kont tal fattispecie tal-kaz fejn qed jigi kunsidrat bicca art relattivament zghira quddiem binja ta' terzi u li tista' titqies bhala parapett li f'tarfha tmiss ma' bankina tat-triq, ikun ekwu u gust li tali ipotesi tigi kunsidrata."

8. Inoltre, f'dan l-istadju l-Qorti tqis li għandha tirriproduċi uħud mill-kunsiderazzjonijiet l-oħra magħmula mill-perit legali msemmi fir-relazzjoni tiegħu -

"Il-Perit Legali jqies f'dan l-istadju u fermi l-kunsiderazzjonijiet supra illi jkun utli illi t-talbiet attriċi jiġu kkunsidrati b'referenza għal żewġ perjodi distinti, u

cioe l-perjodu li jiġi qabel is-sentenza tal-14 ta' Ottuburu 2014, u dak il-perjodu li jiġi wara d-dati tal-għoti ta' l-imsemmija sentenza.

Għal dak li huwa l-ewwel minn dawn il-perjodi, il-Perit Legali huwa tal-fehma illi qajla tista' l-Qorti f'din l-istanza tiddipartixxi minn dak minnha deċiż, minkejja li diversement presjeduta, bis-saħħa tas-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2014. Bis-saħħa ta' dik is-sentenza ġie determinat illi parti mill-parapett huwa effettivament ġid ta' Borg Properties Limited, u li Office Technology Limited għalhekk okkupat illegalment ġid li minkejja li qieset li kien tagħha rriżulta li kien ġid ta' ħaddieħor. Sewwa tissottometti l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta fir-rigward, u cioe li ma jreġix l-argument ta' Anthony Micallef fis-sens li kienet xi Awtorita' li ġiegħlietu jesegwixxi xogħol fuq propjeta' ta' terzi fi żmien li huwa kien jemmen fis-sħiħ illi l-ġid kollu kien jappartjeni lil Office Technology Limited jew li kienet pubblika. Kien ikun ieħor, fil-fehma ta' l-esponenti, li kieku Office Technology Limited qieset illi dak il-ġid ma kienx jappartjeni lilha u li kieku rriżulta li l-awtoritajiet kompetenti tassew ġiegħluha tagħmel xogħolijiet fuq propjeta' li l-istess Awtorita' kienet mgħarrfa li ma kienetx tappartjeni lilha. Il-Perit Tekniku fil-proċeduri li taw lok għas-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2014, u li f'din l-istanza jikkostitwixxu mhux biss fehma iżda prova, aċċenna illi l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma kienetx tesiġi li jsiru x-xogħolijiet li effettivament saru li kieku mhux għaliex ġie dikjarat illi dak il-ġid kien jappartjeni lill-applikant. Illi fid-dawl ta' dan, it-talbiet tal-kumpannija rikorrenti għaż-żmien kollu sas-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2014 ma għandhomx, fil-fehma tal-Perit Legali, jintlaqgħu.

Għal dak li huwa t-tieni minn dawn il-perjodi, dak li huwa determinati huwa r-'rilaxx' da parti ta' Office Technology Limited tal-ġid appartenenti lil Borg Properties Limited. Dan għaliex jirriżulta illi mar-rilaxx effettiv ta' l-istess ġid, Office Technologies Limited ma tibqgħax aktar tenuta tagħmel dawk il-ħlasijiet ordnati bis-saħħa tas-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2021. Mill-mument li Office

Technology Limited tottempera ruħa mas-sentenza, hija ma tibqgħax aktar obbligata tħallas is-somma ordnata fis-sentenza u kwindi d-'danni' li hija tallega li qegħda ssofri huwa riżultat dirett tan-nuqqas tagħha li tottempera ruħha mat-termini ta' l-istess sentenza. Fi kliem ieħor, anke jekk Office Technology Limited kellha l-fakolta, sa mid-data tas-sentenza, teżimi ruħha mir-responsabilita għall-ħlas, hija ma għamlet xejn sabiex teżimi ruħha mill-istess responsabilita, u kwindi l-konsegwenzi lanjati fir-rigward taż-żmien li jiġi wara s-sentenza hu frott l-aġir tagħha u mhux tal-awtoritajiet konvenuti. Illi għal dawn ir-raġunijiet, ma jistgħax jitqies li Office Technology Limited ġarrbet mid-data tas-sentenza ħsarat li għalihom jaħtu l-konvenuti jew minn minnhom, u kwalisiasi ħsara li hija qegħda ssofri qegħda ssofriħ b'riżultat ta' nuqqasijiet tagħha stess. Huwa għalhekk li fil-fehma tal-Perit Legali t-talbiet tal-kumpannija attriċi ma għandhomx jintlaqgħu anke għal dak iż-żmien li jiġi wara s-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2014.

Jiġi osservat finalment illi l-kawża attriċi jirriżulta li hija fondata fuq premessi infondanti. Di fatti, minkejja li l-kumpannija attriċi tisħaq fil-premessi illi l-kwistjoni dwar l-okkupazzjoni illegali qamet <u>unikament</u> u <u>direttament</u> b'riżultat tal-aġir tal-awtoritajiet konvenuti, s-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2014 tippreċiza l-oppost. Il-Qorti[24] di fatti rriteniet kif isegwi:

> *"tali esiġenza tal-Awtorita' li l-parti quddiem il-binja tas-soċjeta konvenuta kellha titlesta sal-bankina kien biss joħroġ il-compliance peress illi fl-applikazzjoni li għamlet is-soċjeta' konvenut fl-2009 kienet sostniet li l-art tagħha kienet tasal sal-linja tat-triq"*

Kwindi, kuntrarjament għal dak premess, mhux talli ma jirriżultax illi l-proċeduri fl-ismijiet Borg Properties Limited v. Office Technology Limited trattaw l-

[24] fol. 8 tas-sentenza tal-14 ta' Ottub4u 2014

okkupazzjoni llegali fid-dawl ta' xi aġir uniku u dirett ta' l-awtoritajiet kovnenuti, iżda talli għal kuntrarju ġie deċiż illi dan kien dovut għall-għemil uniku ta' Office Technology Limited. Lanqas ma jirriżulta, kif ukoll ġie premess, illi t-triq in kwistjoni kienet tifred ġid ta' Borg Properties Limited minn dik ta' Office Technlogy Limited, u dan għaliex jirriżulta illi l-art propjeta' ta' Borg Properties Limited li l-Qorti qieset li ġiet okkupata abbużivament hija adjaċenti għal propjeta' tal-kumpannija attriċi u ebda triq ma' tifred l-istess. Fl-aħħarnett, anke jekk il-kumpannija attriċi tippremetti illi dawn il-konsegwenzi huma frott tal-fatt illi l-ġnien ma ġiex mibni skond il-linji uffiċjali, ebda jedd ma kellha l-kumpannija attriċi li tagħmel dak li jidhrilha, u dan għaliex in-nuqqasijiet tagħha ma jistgħu qatt jissewwew bin-nuqqasijiet ta' ħaddieħor."

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet kollha suesposti, l-Qorti tasal għall-konklużjoni li t-talbiet attriċi ma jimmeritawx li jiġu akkolti għax ma ġewx pruvati. Kwindi ser tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti bil-mod kif ser jingħad fid-decide tas-sentenza.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tagħha filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita' għat-Trasport f'Malta, tiċħad l-ewwel, it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tagħha filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

3. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' tal-Artijiet dwar il-leġittimu kuntradittur filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

4. Tiċħad it-talbiet tas-soċjeta' attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.