MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 202/2000/1

Lapsi Estates Limited

Versus

Kummissarju ta' l-Artijiet; Direttur tax-Xogħlijiet; Direttur *Building and Engineering*; *Bonnici Brothers Limited*

Din hija kawża dwar teħid ta' art għal skop pubbliku. Is-sentenza tallum hija dwar danni talli għal xi żmien il-konvenuti daħlu fl-art tal-attriċi u nqdew biha bi ksur tal-liġi.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tat-30 ta' Marzu 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino s-soċjetà attriċi kienet kisbet b'titolu ta' sub-ċens għal dejjem biċċa art magħrufa bħala *ta' Ħaġra s-Sewda* f'Għar Lapsi, limiti tas-Siġġiewi, u b'titolu ta' ċens għal dejjem biċċa art oħra magħrufa bħala *il-Gżira ta' Għar Lapsi*, ukoll fil-limiti tas-Siġġiewi.

Lejn Ottubru ta' l-1999 il-konvenuti daħlu f'dawn l-artijiet tas-soċjetà attriċi u, mingħajr ebda permess u mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, bdew jagħmlu fuqhom xogħlijiet ta' tkabbir ta' arja ta' parkeġġ. Dan il-parkeġġ jidher illi qiegħed jitkabbar għax hemm terza persuna li kisbet permess għal sala tat-tiġijiet u għalhekk qed jingħad illi ser ikun hemm żjieda fil-volum ta' vetturi li jkunu parkeġġjati hemm.
Fis-sajf ta' l-1999 is-soċjetà attriċi kienet irċeviet ittra mingħand il-konvenut Direttur tal-Bini u Inġinerija li biha kienet mgħarrfa illi, għalkemm il-proċeduri ta' esproprjazzjoni kienu għadhom ma sarux, dak il-konvenut ried illi jibda dan ix-xogħol. Is-soċjetà attriċi talbet aktar tagħrif iżda x-xogħol xorta beda.
Iċ-ċitazzjoni tkompli tgħid illi din kienet invażjoni ċara ta' proprjetà, u illi t-teħid tal-proprjetà u x-xogħlijiet, li saru mingħajr awtorizzazzjoni, ma kinux maħsuba għal skop pubbliku iżda l-iskop ewlieni kien wieħed privat.
Għalkemm is-soċjetà attriċi ippreżentat protest ġudizzjarju l-konvenuti ħallew ix-xogħlijiet kif kienu, u fil-25 ta' Jannar 2000 deher avviż ta' esproprjazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern. Is-soċjetà attriċi issa qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi x-xogħlijiet li saru mill-konvenuti, jew minn xi wħud minnhom, matul l-1999 fuq l-art tas-soċjetà attriċi saru bi ksur tal-liġi u kontra r-rieda tas-soċjetà attriċi;
2. tikkundanna lill-konvenuti jew lil uħud minnhom biex fi żmien qasir jerġgħu jġibu l-art kif kienet qabel;
3. tgħid illi s-soċjetà attriċi sofriet danni minħabba fl-għemil tal-konvenuti jew ta' wħud minnhom;
4. tillikwida d-danni;
5. tikkundanna lill-konvenuti jew lil min minnhom jaħti biex iħallsu lill-attriċi d-danni hekk likwidati;
6. tgħid illi ma hux minnu illi l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi iżda qiegħda tittieħed għal skopijiet privati; u
7. tgħid illi t-teħid ta' l-art li sar bis-saħħa ta' l-avviż numru tmienja u sittin (68) miġjub fil-Gazzetta tal-Gvern tal-25 ta' Jannar 2000 ma jiswiex u ma għandu ebda seħħ fil-liġi.

Talbet wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-protest ġudizzjarju.

B’sentenza mogħtija fis-26 ta’ Jannar 2006 il-Qorti tal-Appell irriformat sentenza ta’ din il-qorti tal-20 ta’ Mejju 2003 u:

1. laqgħet l-ewwel talba tal-attriċi;
2. ċaħdet it-tieni, is-sitt u s-seba’ talbiet;
3. bagħtet l-atti lura lil din il-qorti sabiex din tiddeċiedi dwar it-tielet, ir-raba’ u l-ħames talbiet; u
4. ordnat illi l-ispejjeż – ħlief dawk relativi għat-tielet, ir-raba’ u l-ħames talbiet, li għad trid tingħata deċiżjoni dwarhom – jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Il-fatti relevanti huma dawn:

Il-gvern kellu ħsieb li jieħu biċċa art tas-soċjetà attriċi għal skopijiet pubbliċi u, bla ma beda l-proċeduri li trid il-liġi għat-teħid tal-art, għall-ħabta ta’ Ottubru tal-1999 il-konvenuti daħlu fuq din l-art u bdew jagħmlu xogħlijiet fiha. Is-sitwazzjoni kienet regolarizzata meta fil-25 ta’ Jannar 2000 kienet pubblikata, kif irid l-art. 9(1) tal-Kap. 88, id-dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta, taħt l-art. 3 tal-Kap. 88, li tgħid illi l-art tas-soċjetà attriċi “hija meħtieġa mill-awtorità kompetenti għal skop pubbliku”, u illi l-akkwist ta’ din l-art kellu jkun b’xiri assolut. Din id-dikjarazzjoni tat lill-konvenuti s-setgħa, taħt l-art. 12 tal-Kap. 88, illi fi żmien erbatax-il jum jidħlu fl-art.

Għalhekk ġara illi, bejn Ottubru tal-1999 u l-bidu ta’ Frar tal-2000 – madwar erba’ xhur – il-konvenuti kienu daħlu fl-art tal-attriċi u kienu qegħdin jagħmlu xogħlijiet fiha bi ksur tal-liġi, u għall-istess żmien l-attriċi kienet imċaħħda milli tinqeda bl-art tagħha.

Sabiex ikunu likwidati d-danni li ġarrbet l-attriċi minħabba f’hekk, il-qorti b’dikriet tal-15 t’April 2008 ħatret perit tekniku, u dan irrelata fit-8 ta’ Mejju 2008. B’nota tal-24 ta’ Lulju 2008 l-attriċi għamlet mistoqsijiet għall-eskussjoni tal-perit, li wieġeb fit-23 ta’ Settembru 2008.

Il-perit, wara li qies il-fatturi kollha li jolqtu l-valur tal-art, kien tal-fehma illi din tiswa tlieta u għoxrin elf euro (€23,000), u kompla jirrelata hekk:

… … … il-*quantum* tad-danni għandu jiġi kalkolat fuq it-telf tal-imgħax tal-perijodu li l-proprjetà ġiet okkupata qabel ma ħarġet id-dikjarazzjoni rikjesta *ai termini* tal-artikolu 3 tal-Kap. 88.

Dan il-perijodu jammonta għal madwar erba’ xhur; għalhekk l-imgħax fuq dan il-perijodu jammonta għal *circa* €575.

Is-soċjetà attriċi, fin-nota ta’ osservazzjonijiet minnha preżentata fid-19 ta’ Jannar 2009, qalet hekk:

… … …is-soċjetà attriċi ma’ taqbilx mal-konklużjoni tal-perit tekniku li l-*quantum* tad-danni għandu jkun biss tat-telf ta’ imgħax. Minbarra l-fatt li l-perijodu li għandu jiġi kalkolat huwa minn Awissu 1999 u għalhekk il-perijodu meta l-proprjetà ġiet okkupata qabel id-dikjarazzjoni kienet ta’ sitt xhur u mhux ta’ erba’ xhur, kif jgħid il-perit – is-soċjetà attriċi qiegħda tissottometti li l-*quantum* tad-danni għandu jkun il-valur tal-art, li fl-aħħar mill-aħħar huwa t-telf subit mis-soċjetà attriċi. Li għalhekk id-danni li għandhom jiġu likwidati jammontaw għal tlieta u għoxrin elf euro (€23,000) – il-valur stabbilit mill-perit tekniku. Dan kollu għandu jiġi konsiderat anke minħabba l-*mala fede* li kien hemm fl-għemil tal-konvenuti. Huma kienu jafu li kienu se jagħmlu xogħolijiet fuq proprjetà tas-soċjetà attriċi qabel ma kellhom l-awtorità sabiex jagħmlu dan.

Din l-osservazzjoni tas-soċjetà attriċi toqrob ħafna lejn il-fieragħ.

Qabel xejn għandu jingħad illi kienet l-attriċi stess, fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni maħlufa tagħha, illi qalet illi kien “lejn Ottubru” tal-1999 li l-konvenuti daħlu fl-art tagħha.

Imbagħad huwa ovvju illi, ladarba l-attriċi sejra tingħata kumpens għat-teħid daqskemm tiswa l-art taħt il-Kap. 88, ma tistax tippretendi li tieħu dak il-kumpens darbtejn, meta kull ma tilfet, għall-għanijiet tal-kawża tallum, ma kinitx l-art infisha iżda l-użu tagħha għal żmien. Huwa xieraq għalhekk illi l-kumpens li tingħata jkun talli ċċaħħdet mill-art għal dak iż-żmien, u għal dan il-għan il-qorti taqbel illi l-ħlas ta’ danni ekwivalenti għal tmienja fil-mija (8%) fis-sena għal erba’ xhur fuq kemm tiswa l-art ikun kumpens xieraq, ladarba l-attriċi ma ressqet ebda prova illi ġarrbet xi danni materjali oħra, jew li kellha l-ħsieb li tinqeda bl-art b’xi mod li kien jirrendi aktar f’dawk l-erba’ xhur.

Id-danni għalhekk jinħadmu hekk:

€23,000 × 8% ÷ 12 × 4 = €613.33

Il-qorti għalhekk tillikwida d-danni fis-somma ta’ sitt mija u tlittax-il euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€613.33).

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta’ l-kawża:

1. tilqa’ t-tielet talba billi tgħid illi s-soċjeta attriċi ġarrbet danni għax kienet imċaħħda mill-art tagħha meta l-konvenuti daħlu fuq dik l-art bi ksur tal-liġi bejn Ottubru 1999 u Frar 2000;
2. tipprovdi dwar ir-raba’ talba billi tillikwida d-danni fis-somma ta’ sitt mija u tlittax-il euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€613.33); u
3. tilqa’ l-ħames talba billi tikkundanna lill-konvenuti flimkien iħallsu lill-attriċi d-danni hekk likwidati.

L-ispejjeż, ħlief dawk li dwarhom ġà ngħatat deċiżjoni fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta’ Jannar 2006, għandhom iħallsuhom il-konvenuti flimkien.

< Sentenza Finali >

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