MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta tal-15 ta' Gunju, 2009

Talba Numru. 837/2007

John Agius

vs

Champalin Company Limited

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-attur li talab lit-Tribunal jikkundanna lis-socjeta’ konvenuta thallas lill-attur is-somma ta’ elf u hames mitt lira Maltin (Lm1,500), u cioe’ ekwivalenti tlett elef, erba’ mija u erbgha u disghin Euro u sitt centezmi (€3,494.06), dovuti in kwantu ghas-somma ta’ seba’ mija u hamsin lira Maltin (Lm750), u cioe’ ekwivalenti ghal elf, seba’ mija u sebgha u erbghin Euro u tlett centezmi (€1,747.03), rapprezentanti spejjes dovuti biex jinbena hajt appogg mar-raba’ imqabbel lill-attur u li gie mgarraf mis-socjeta’ konvenuta fit-28 ta’ Jannar, 2007 f’Ta’ Giorni, San Giljan u in kwantu ghal kumplament bhala danni rapprezentanti telf ta’ flus ta’ bejgh ta’ frott ta’ bajtar kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza.

Bl-ispejjes u l-imghax legali kontra s-socjeta' konvenuta ingunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tas-socjeta' konvenuta li ecceppiet illi:-

1. Fl-ewwel lok, it-talbiet attrici qedghin jigu respinti stante l-fatt li l-attur m'huwiex is-sid l-art/ghalqa, izda l-proprjeta' ta' l-art *de quo* huwa l-Gvern ta' Malta.
2. Illi fit-tieni lok, u bla pregudizzju ghal ewwel eccezzjoni, l-imsemmi hajt waqa' minhabba maltemp u certament mhux ghal kwalunkwe raguni imputabbli lis-socjeta' konvenuta.
3. Illi fit-tielet lok, u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, is-socjeta' konvenuta tirrileva li l-Artikolu 421 u 408 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi huwa l-attur li ghandu l-proprjeta' aktar 'l fuq li ghandu jhallas ghall-hajt ta' l-appogg u mhux s-socjeta' konvenuta.
4. Illi fir-raba' lok, ma kien hemm ebda telf ta' danni kkagunati mis-socjeta' konvenuta lill-attur ghall-bejgh ta' bajtar, stante l-fatt li s-socjeta' konvenuta ma ghamlet ebda xogholijiet sabiex twaqqa' l-hajt u l-hajt waqa' minhabba l-maltemp.
5. Inoltre, l-attur ghandu l-obbligu legali li jiehu hsieb l-hajt huwa stess.
6. Illi, inoltre u bla pregudizzju, l-attur ma messu qatt ma kabbar is-sigar tal-bajtar inqas minn zewg metri u erbghin centimetri (2.40m) vicin il-hajt tal-appogg fl-ghalqa tieghu u dan bi ksur ta' l-Artikolu 437 (1) tal-Kap. 16.
7. Illi *dato ma non concesso*, anke jekk tali sigar ma jitqiesux bhala "*tall stamped trees*", pero' xorta wahda l-attur kellu l-obbligu li jiehu hsieb tali sigar tal-bajtar li ma jikbrux izzejjed u dan skond l-Artikolu 437 (4) tal-Kap. 16.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra x-xhieda ta' Alfred Muscat, rapprezentant tal-Joint Office, li jispjega li mir-*records* tieghu rrizultalu li l-ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Ballut," f'Wied il-Ballut, San Giljan, kienet giet trasferita lill-Housing Authority fl-1999 u dan kif jirrizulta mill-estratt tal-Gazzetta tal-Gvern (Dok AM 1). Jirrizulta li l-art kienet giet registrata mar-Registru tal-

Artijiet (Lands Department) u sussegwentement giet esproprijata mill-Gvern u dan probabilment minhabba xi kwistjoni ta' *social housing*.

Hu jghid li sa' fejn jaf, jekk l-art giet esproprijata ma setghetx tkun proprjeta' tal-attur.

Mir-*records* tal-Joint Office rrizulta li l-pagamenti kienu jsiru minn Carmel Parnis li joqghod Birkirkara u t-trasferiment imur lura ghas-sena 1997.

Ra x-xhieda ta' l-attur John Agius li jispjega illi l-proprjeta' in kwistjoni tinstab fl-inhawi f'Ta' Giorni, fil-limiti ta' San Giljan u jikkonferma li din il-proprjeta' tinstab bi qbiela ghandu u jghidu li s-sid huwa l-Joint Office, wara li kienet daret fuqha mill-Knisja u f'dan il-kuntest esebixxa diversi rcevuti tal-qbiela.
L-attur ighid li ma jafx jekk l-art hijiex esproprijata u dan meta hadd ma kien qallu xejn. Li kien jaf biss li kienet giet trasferita mill-Knisja ghall-Joint Office.

Jikkonferma li hu m'huwiex il-proprjetarju, izda fl-istess waqt, ighid li l-qbiela kien jiddepositaha l-Qorti ghaliex, kemm il-Knisja, kif ukoll il-Joint Office, kif ukoll il-Housing Authority, hadd ma kien qed jaccettaha. Ighid ukoll li mis-sena 1993 sallum kien jipprova jhallas il-Lands, u peress ma kienux qed jaccetawha, kien jiddepositaha l-Qorti.

Il-laqam tal-art in kwistjoni jghid li tissejjah "Tal-Gurdien," izda jista' jaghti l-kaz li kienet tissejjah "Tal-Ballut."

Jispjega ukoll illi rapprezentanti tal-Housing kienu marru fuq il-post u kien talbuh il-permess sabiex jidhlu fir-raba', u hu ma kellu l-ebda problema biex itihom il-permess.

L-attur gharaf l-art li hija mqabbla ghandu u dan kif jirrizulta mid-dokumenti esebiti tal-esproprjazzjoni (Dokument 15). Ighid li mqabbla ghandu hemm madwar tlett (3) itmiem u jichad li kien qatt ra id-dokument CA1, esebit a fol 50 tal-process, kif ukoll Dokument CA2, u kien sar jaf bihom biss fil-kawza.

Jikkonferma li l-proprjeta’ kienet ilha fil-familja tieghu u kienet tappartjeni lil Carmel Parnis, li kien iz-ziju tieghu, u mbaghad wirtet iz-zija tieghu Paula Parnis, u hu kien wiret minghandha. Illum il-ktieb tar-raba’ jghajjat lilu u ghadu fil-pussess tieghu sallum. .
Ighid li darba fost l-ohrajn kien tela’ fir-raba’ u kien sab li kien thammel il-hajt tas-sejjiegh kollu li kien hemm, kif ukoll is-sigar li kienu tal-bajtar tax-xewk. Hu jbiegh il-prodotti minn din ir-raba’.

Il-proprjeta’ tas-socjeta’ konvenuta kienet tinstab taht ir-raba’, u dan kif qed jigi mmarkat a fol 15 tal-process tieghu, ghaliex kienu imtarga u kien ghalhekk li mar jitkellem mas-Sur Cassar, rapprezentant tas-socjeta’ konvenuta, kif ukoll mal-kuntratturi u kienu wieghduh li kienu ser jaslu ghal ftehim, izda ma waslux.

Kien hemm diversi hsarat ikkagunati fir-raba’ u fil-fatt kien sar rapport l-Ghassa ta’ San Giljan u kienu ittiehdu proceduri kriminali.

Ra x-xhieda tal-Ispettur Martin Sammut li kkonferma li kien hemm sentenza moghtija fl-ismijiet ‘Il-Pulizija vs Charles Cassar’, fid-19 ta’ April, 2007, fejn l-imputat kien instab hati u gie immultat (vide fol 26 tal-process).

Ra x-xhieda ta’ Peter Cefai, in rapprezentanza tad-Direttur Generali tal-MEPA, li jispjega li l-applikazzjoni, li ggib in-numru 30/07, tirrigwarda t-tibdil fiz-*zoning conditions* tas-*site* in kwistjoni, pero’ l-permess ghadu qed jigi pprocessat.

Ra x-xhieda ta’ Suzanne Sammut, in rapprezentanza tal-MEPA, li taghmel referenza ghall-*enforcement notice*, li ggib in-numru 0025/03, u b’dokument SS1 li esebiet stabbilit fuq liema akkuzi kienet harget l-*enforcement notice*.

Tispjega li sallum l-bini ghadu l-istess u kien hemm applikazzjoni ohra li ggib in-numru 100/08 ghall-*enlignment of dividing wall*, izda din kienet giet irrifjutata ghaliex diga’ kien hemm illegalitajiet *on site*.

Tispjega li ma jirrizutax li kien hemm xi kontestazzjoni dwar min hu l-proprjetarju tas-sit in kwistjoni u l-P.A. *numbers* li ghandha kienu jirrigardaw biss dawk ta’ l-art in kwistjoni.

Ra x-xhieda ta’ Carmen Azzopardi, li pprezentat ittra mibghuta mid-Direttur in rapprezentanza tal-Ministeru tal-Intern, fejn gie iddikjarat illi l-art, mertu ta’ dina l-kawza, ma kienitx aktar tajba sabiex tintuza bhala *agricultural area*.

Esebiet ukoll l-ordni tal-President tar-Repubblika, fejn gie ddikjarat li l-art, mertu ta’ dina l-kawza, jehtieg li tigi utilizzata ghal-*public purpose*.

Esebiet ukoll *legal notice*, li tindika kif din l-art kienet giet trasferita f’idejn l-Awtorita’ tad-Djar.

Kien hemm ukoll ittra ufficjai mibghuta mill-attur fuq dina l-kwistjoni.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

<u>Ikkunsidra</u>

In linea preliminari, il-konvenut eccepixxa illi l-kawza hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta u dan stante li l-attur m’huwiex is-sid tal-art in kwistjoni, maghrufa bhala ‘Tal-Ballut,” f’Ta’ Giorni, fil-limiti ta’ San Giljan, izda l-proprjetarju kien il-Gvern ta’ Malta.

L-attur jinsisti li hu kien wiret din il-qbiela minghand iz-zija tieghu Paula Parnis, li minn naha taghha kienet wirtitha minghand huha Carmel Parnis.

Mill-provi migbura fuq din l-eccezzjoni, l-attur jinsisti li hu ma kienx jaf jekk il-proprjeta’ kienitx giet esproprijata. Sa

fejn kien jaf, kien ihallas lil-Joint Office, izda mbaghad kemm il-Knisja, kif ukoll il-Joint Office, kif ukoll l-Awtorita' tad-Djar ma baghqux jaccetaw il-qbiela u ghalhekk kien beda jiddepositaha l-Qorti.

Jammetti li hu kellu biss l-ghalqa mqabbla ghandu u ma kienx is-sid. Izda lanqas ma kien konxju li l-art kienet giet esproprjata.

Is-socjeta’ konvenuta ukoll pprezentat il-provi taghha rigward din l-ewwel eccezzjoni u rnexxielha tipprova li din l-art maghrufa bhala “Tal-Ballut”, ‘Wied il-Ballut’, fi Triq Albert Mayr, San Giljan kienet originarjament tappartjeni lil Knisja Parrokkjali ta’ Santa Liena, B’Kara (Mensa Pierina) u sussegwentement kienet giet trasferita lil Housing Authority permezz ta’ l-Avviz Legali Numru 61/99, tat-30 ta’ Marzu, 1999 peress li l-istess art kellha tigi uzata ghal *social housing*.

Fl-24 ta’ Gunju, 1999 imbaghad kien giet mibghuta ittra mill-Joint Office fejn infurmat lill-Awtorita’ tal-*Housing* li ma kienitx ser tibqa’ taccetta l-qbiela fuq din l-art u kien biss il-Kummissarju tal-Artijiet li seta’ jittermina l-kirja.

Giet esebita ukoll l-Ordni tal-President ta’ Malta sabiex din l-art in kwistjoni tigi esproprijata u dan kien fid-9 ta’ Gunju, 2000.

Fl-ebda hin ma gie kkontestat li kien hemm qbiela fuq din il-proprjeta’, minkejja dan pero’, huwa evidenti li kien hemm esproprjazzjoni u cioe’ li l-art waqghet f’idejn il-Gvern ta’ Malta ghaliex kellha bzonnha ghal uzu fl-interess pubbliku.

Sadanittant, l-attur ma kienx konsapevoli ta’ dan il-fatt u baqa’ jahdem din il-proprjeta’ u meta istitwixxa din il-kawza, kien minhabba li allegatament soffra danni u telf ta’ qliegh mir-raba’, li huwa l-uniku mezz ta’ introjtu tieghu, meta allegatament is-socjeta’ konvenuta waqqghet il-hajt tas-sejjiegh li kien jiddividi l-artijiet rispettivi u kellu jerga’ jibni dan il-hajt u jizra’ s-sigar.

Dan it-Tribunal ghandu l-kompitu li jisma’ u jiddeciedi kawzi li ghandhom x’jaqsmu mal-*monetary claims* u l-attur fil-kaz odjern qieghed ifittex ghal-hlas ta’ spejjes li ghamel biex rega’ bena dan il-hajt tas-sejjiegh u ghal telf ta’ bejgh ta’ frott tal-bajtar.

Huwa ghalhekk irrelevanti jekk kienx hemm esproprjazzjoni, jew min hu l-proprjetarju tal-proprjeta in kwistjoni, ghaliex allegatament jekk kien hemm danni, dawn gewi kkagunati direttament lill-attur u mhux lill-Gvern. In-nexus irid ikun wiehed ezistenti bejn minn kien *in dolus* jew *in culpa* u min kien il-vittma tal-istess att. F’dan il-kaz, kif gie pprezentat il-kaz, jirrizulta li kien hemm xi xogholijiet li wettqet is-socjeta’ konvenuta, u dan fi zmien meta kien hemm l-attur li kien qed jahdem l-art. Hawn tezisti ir-relazzjoni guridika bejn il-partijiet, li twassal lil dan it-Tribunal biex jichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta ghaliex, fi kwalunkwe kaz, anki jekk diga’ kienet saret l-esproprazzjoni, dan ma jnaqqasx mid-dritt tal-attur li jirreklama u jottjeni kumpens ghad-danni kkawzati lilu. Fil-fatt, fl-ebda stadju ma gie ppruvat li kien hemm hlas ta’ kumpens xieraq u effettivament, l-attur kien ghadu jahdem l-art u jammetti li sar jaf li kien hemm esproprjazzjoni minn dan il-kaz stess.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta u jordna l-prosegwiment tal-kawza ghal Nhar il-Hamis 24 ta’ Settembru, 2009.

Bl-ispejjes relattivi ghall-eccezzjoni deciza kontra s-socjeta’ konvenuta.

< Sentenza In Parte >

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