MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 79/2007

Joseph u Esther konjuġi Galea.

vs

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet;
Joseph Theuma ukoll magħruf bħala
Joseph Teuma.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ġuramentat ta' l-atturi fejn, wara li ppremettew illi:

1. Illi permezz ta' kuntratt tas-sitta ta' settembru tal-elf disa' mija disgħa u tmenin (06.09.1989) fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani l-atturi xtraw u akkwistaw mingħand Michael Galea, porznon ta' art magħrufa "Ta' Germieda", fil-limiti tax-Xagħra, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka mitejn u erbgħa u sebgħin metri kwadri (274 m.k.) u konfinanti mill-grigal ma' Triq Mannar,

nofsinhar ma' beni tal-familja Bondi in parte ma' beni ta' Joseph Sultana, u punent ma' beni tal-konvenut (Dok. A):

2. Illi l-konvenut għandu proprjeta' li l-parti l-kbira minnha tinsab fuq wara tal-proprjeta' tal-atturi;

3. Illi l-uniku aċċess li kellu l-konvenut Theuma għal imsemmija proprjeta' kien tramite driveway;

4. Illi l-konvenut Theuma talab lill-Gvern ta' Malta sabiex jakkwista parti mill-art tal-atturi u dan fil-kejl ta' disa' metri kwadri;

5. Illi l-istess Gvern ta' Malta ddeċieda, u dan skond ma ġie premess fil-kuntratt pubbliku ffirmat mill-konvenut Gvern ta' Malta u l-konvenut Theuma nhar il-ħamsa u għoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn u wieħed (25.05.2001) fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Debono Borg (Dok. B), *"to acquire the said plot of land from its owner in terms of the Land Acquisition Ordinance".* L-istess kuntratt jippremetti wkoll illi *"the said plot of land is earmarked as a street in accordance with the scheme for the area".*

6. Illi di fatti, ad insaputa tal-atturi, il-konvenut Theuma fil-ħamsa u għoxrin ta' Mejju, tas-sena elfejn u wieħed (25.05.2001) iffirma l-kuntratt pubbliku hawn fuq imsemmi mal-Gvern ta' Malta rappreżentat mill-konvenut l-ieħor, il-Kummissarju ta' l-artijiet fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Debono Borg;

7. Illi r-raġuni l-għala sar dan il-kuntratt kien sabiex il-konvenut jipprova jieħu biċċa art mingħand l-atturi permezz tal-Land Acquisition Ordinance u b'hekk ikabbar l-entratura għal proprjeta' tiegħu (b'madwar sitt (6) piedi) u mhux kif ġie ddikjarat fil-kuntratt hawn appena imsemmi u ċioe' sabiex din il-plot tintuża bħala triq. Illi l-pjanta annessa mal-kuntratt hawn fuq imsemmi turi biċ-ċar kemm verament din il-plot ittieħdet mill-Gvern fl-interess tal-konvenut Theuma u mhux fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

8. Illi kif ser jirriżulta mit-trattazzjoni ta’ din il-kawża, l-iskop għal din l-esproprjazzjoni ma kienx *“for public purposes”* imma kien inter alia sabiex il-faċċata tal-proprjeta’ tal-konvenut tikber u konsegwentement igawdi biss l-istess konvenut Theuma;

9. Illi dan żgur li ma kienx l-iskop tal-Liġi u ċioe’ li tintuża a detriment ta’ terzi (l-atturi) a vantaġġ ta’ persuna waħda (l-konvenut), iżda l-iskop kien u għadu li meta tiġi esproprjata biċċa art din tkun a benefiċċju ta’ kulħadd, ħaġa li f’dan il-każ ma ġarax u dan kif ser jirriżulta aħjar fit-trattazzjoni ta’ din il-kawża;

10. Illi l-atturi interpellaw diversi lill-konvenuti sabiex dan il-kuntratt jiġi rexiss, u sabiex din l-art li tteħditilhom illegalment terga’ tingħatalhom lura, iżda kien kollu ta’ xejn;

11. Illi kien minħabba f’hekk illi huma kellhom jagħmlu dawn il-proċeduri.

12. Illi l-attur jaf b’dawn il-fatti personalment.

Talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi ma huwiex minnu illi l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi iżda ttieħdet għal skopijiet privati;

2. Tiddikjara illi t-teħid ta’ l-art li sar bis-saħħa tal-kuntratt datat 25 ta’ Mejju, 2001 ma jiswiex u ma għandu ebda saħħa fil-liġi;

3. Konsegwentement tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt datat ħamsa u għoxrin ta’ Mejju, tas-sena elfejn u wieħed (25.05.2001) iffirmat mill-Gvern ta’ Malta kif rappreżentat mill-Kummissarju ta’ l-Artijiet fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Debono Borg u l-konvenut Tħeuma u tinnomina Nutar sabiex jipprubblika l-att relattiv u kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi.

B'riserva għal kull azzjoni spettanti lill-atturi skond il-Liġi, inkluż iżda mhux biss kull azzjoni għad-danni.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenut Joseph Theuma li eċċepixxa illi:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti qegħdin jeċċepixxu n-nullita' ta' dan ir-rikors stante konfużjoni fit-talbiet. Mit-talbiet kif ukoll mill-premessi ma huwiex ċar x'tip ta' azzjoni qed tiġi esprita u jekk hijiex l-azzjoni rei vendicatoria jew inkella l-azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv (jidher illi mill-mod kif ġiet intaxxata din il-kawża r-reġistratur qies din il-kawża bħala waħda ta' stħarrig ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv).

2. Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost kemm-il darba din l-azzjoni hija waħda ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv din il-kawża hija magħluqa bil-perkors ta' sitt xhur mid-data ta' l-għemil amministrattiv u għalhekk hija waħda fuori termine.

3. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, din l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti biex tieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi fejn dawn qegħdin jattakkaw esproprijazzjoni illi saret.

4. Illi mingħajr preġudizzju għal dan, l-atturi kellhom mhux jattakkaw il-kuntratt de quo iżda jattakkaw l-esproprijazzjoni li saret fil-konfront tagħhom, liema esproprijazzjoni lanqas biss tissemma u lanqas biss hemm referenza għaliha fir-rikors odjern. Imkien ma jissemma fir-rikors illi din l-art attwalment ittiehdet mingħand l-atturi.

5. Illi l-atturi ma għandhom l-ebda dritt jattakkaw kuntratt illi ma kienux parti fih u jitolbu rexissjoni tiegħu.

6. Illi l-konvenut Joseph Theuma m'għandu l-ebda relazzjoni ġuridika ma' l-atturi u kwalunkwe relazzjoni ġuridika teżisti mal-konvenut l-ieħor Kummissarju ta' l-artijiet.

7. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet attri ċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt. Legalment il-kontraenti fil-kuntratt tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju, elfejn u wieħed (2001), imxew strettament skond il-liġi u l-Kummissarju ta' l-Art mexa strettament entro l-parametri u poteri addebiti lilu mill-liġi u kellu u għandu kull dritt jesproprja l-art sabiex jittrasferiha lil terzi. Fil-fatt din l-art li ġiet trasferita lil terzi llum tifforma parti minn spazju li jagħti għal l-entratura illi tagħti għad-dar ta' l-eċċipjenti.

8. Illi di piu' jirriżulta illi l-atturi aċċettaw anke l-pagament li kien ġie offrut lilhom mid-Dipartiment ta' l-Artijiet għal l-esproprijazzjoni u approvaw din l-esproprijazzjoni.

9. Illi huwa ovvju illi l-esproprijazzjoni saret fl-interess pubbliku.

10. Illi din ir-risposta qed issir u qed tiġi kkonfermata bil-ġurament minn Joseph Theuma karta ta' l-Identita' numru 474285 G li għandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in eċċezzjoni.

Għaldaqstant din il-kawża għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet li eċċepixxa illi:

1. Preliminarjament illi in kwantu diretti biss kontra l-esponent Kummissarju ta' l-Artijiet it-talbiet tar-rikorrenti huma insostenibbli fil-fatt u fid-dritt, stante li m'huwiex il-Kummissarju ta' l-Artijiet li kelli skop jutilizza l-art in kwistjoni iżda s-sezzjoni tat-toroq fid-Dipartiment tax-Xogħlijiet, jigifieri preżentement l-Awtorita' dwar it-

Trasport Pubbliku. Fil-fatt it-t6alba lill-esponent għall-esproprjazzjoni saret mill-istess sezzjoni. Għalhekk huwa min talab għall-esproprjazzjoni li jista' u għandu jwieġeb dwar ir-raġuni preċiża li għaliha qed tintuża l-art.

2. preliminarjament ukoll u bla preġudizzju għas-suespost, illi jekk ir-rikorrenti riedu jattakkaw id-deċiżjoni li tittieħed l-art in kwistjoni kienju marbutin bil-liġi li jipproċedu ai termini ta' l-artikolu 469A tal-Kap. 12 li tistipula li wieħed irid jaġixxi fi żmien sitt xhur minn meta sar jaf jew setgħa sar jaf bid-deċiżjoni meħuda, u huwa ovvju li tali żmien ilu li skada. Fi kwalunkwe każ, f'azzjoni amministrattiva bħalma hi dik odjerna rikorrent jista' biss jitlob li d-deċiżjoni tal-esponenti tiġi riveduta, u għaldaqstant it-tielet talba tar-rikorrenti hija inammissibbli.

3. Illi l-esponent wettaq il-funzjoni tiegħu skond il-liġi u għalhekk ebda waħda mit-talbiet tar-rikorrenti m'għandha tintlaqa' fil-konfront tiegħu, u m'għandu jiun tenut responsabbli għal ebda danni li jistgħu jkunu pretiżi mir-rikorrenti.

4. Illi inoltre, skond l-informazzjoni mgħoddija mill-istess sezzjoni li talbet l-esproprjazzjoni, l-art esproprijata kienet tinsab fil-konfini ta' triq 'schemed' u għalhekk jissussisti l-interess pubbliku għar-rigward tat-teħid tagħha, billi l-formazzjoni ta' toroq hija attivita' li tidħol fl-ambitu ta' l-interess pubbliku.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-Ispejjeż.

Rat il-verbal tagħha tas-27 ta' Frar 2009 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza fuq l-eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar dawn l-eċċezzjonijiet.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża tirrigwarda kontestazzjoni dwar esproprjazzjoni ta' biċċa art żgħira fix-Xagħra appartenenti lill-atturi li qed jallegaw li ma sarixt fl-interess pubbliku.

Permezz ta' l-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Kummissarju ta' l-Artijiet jikkontendi illi t-talbiet attriċi huma insostenibbli fil-fatt u fid-dritt in kwantu diretti kontra tiegħu, billi t-talba għall-esproprjazzjoni saret mid-Dipartiment tax-Xogħlijiet u allura kellu jwieġeb għall-kawża d-dipartiment konċernat, illum l-Awtorita' Dwar it-Trasport u mhux hu. Dwar din l-eċċezzjoni pero' l-Qorti taqbel ma' l-atturi illi l-esproprjazzjoni ta' proprjeta' privata a tenur ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi,[1] ssir mill-"**awtorita' kompetenti"**, li f'dan il-każ huwa appuntu l-Kummissarju ta' l-Art.[2] Il-kwistjoni dwar liema dipartiment governattiv ikun attwalment talab l-esproprjazzjoni hija xi ħaġa amministrattiva nterna, li ma tikkonċernax lill-atturi, u jekk l-istess konvenut iħoss il-ħtieġa ta' l-Awtorita' msemmja biex tispjega r-raġuni għaliex saret it-talba għall-esproprjazzjoni ta' din il-biċċa art, dejjem seta' jitlob il-kjamata fil-kawża tiegħu. B'daqshekk pero' xorta waħda ma jistax jeżimi ruħu mir-responsabilita' diretta għal esproprjazzjoni li proprju issir minnu. Din l-eċċezzjoni qed tiġi għalhekk minnufih miċħuda.

Bit-tieni eċċezzjoni tagħhom sew il-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet, kif ukoll il-konvenut Theuma jikkontendu illi l-azzjoni odjerna sakemm hija bbażata fuq l-artikolu 469A tal-Kap 12, hija perenta b'dekors ta' sitt xhur mill-att amministrattiv kontestat. L-atturi pero' jissottomettu illi l-azzjoni tagħhom hija bbażata fuq il-paragrafu (a) tas-sub-inċiż (1) ta' dan l-artikolu li jittratta għemil amministrattiv li jikser il-Kostituzzjoni, li dwaru m'hemm l-ebda preskrizzjoni, għaliex il-paragrafu (3) ta' dan l-artikolu jirreferi biss għal dawk il-kawzi li jkunu saru taht il-paragrafu (b) ta' l-istess sub-inċiż. Li l-Qrati ordinarji ta' pajjiżna għandhom il-poter jissindikaw azzjoni amministrattiva li tkun wasslet għal esproprjazzjoni ta'

[1] Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta .
[2] ara artikoli 2 u 5 ta' din il-ligi .

proprjeta' privata għax allegatament din tkun saret bi ksur tal-Kostituzzjoni, ġie diversi drabi konfermat mill-ġurisprudenza. Hekk insibu jingħad illi:

"*Għalkemm il-qorti trid tapplika l-liġijiet kollha tal-pajjiż, fosthom ukoll dawk li jħarsu d-drittijiet fondamentali, madankollu, jekk kawża ssir taħt il-proċedura ordinarja u mhux taħt il-proċedura li tirregola kawżi dwar drittijiet fondamentali tapplika l-proċedura ordinarja.*

Ma hix ta' ostakolu għat-talbiet ta' l-attur id-disposizzjoni ta' l-artikou 6 tal-Kap. 88, li jgħid illi ħadd ma jista' jitlob prova oħra ta' l-iskop pubbliku minbarra d-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta. Interpretazjoni korretta ta' din id-disposizzjoni, maghmula wkoll fid-dawl tad-dispożizzjonijiet li jħarsu l-jeddijiet fondamentali, ma hix, illi "huwa l-gvern li kellu jġib il-prova illi sa mill-bidu t-teħid ta' art kien fl-interess pubbliku" iżda l-interpretazzjoni t-tajba, fil-kuntest ta' proċedura ordinarja, hija li, għalkemm il-gvern ma għandu għalfejn iġib ebda prova oħra minbarra d-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, il-preżunzjoni maħluqa b'dik id-dikjarazzjoni ma tistax tkun waħda iuris et de jure biex il-Kap. 88 jibqa' kompatibbli mal-liġijiet li jħarsu l-jeddijiet fondamentali, u tkun megħluba jekk jintwera li ma kienx hemm l-iskop pubbliku li trid il-liġi biex it-teħid ta' l-art ikun jiswa." [3]

Din l-eċċezzjoni taż-żewġ konvenuti qed tiġi għalhekk ukoll miċħuda.

Għall-istess raġunijiet qed tiġi miċħuda wkoll it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Theuma dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti li tieħu konjizzjoni ta' talbiet dwar il-validita' ta' xi esproprjazzjoni li tkun saret.

Imma permezz ta' l-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-konvenut jgħid illi dan ir-Rikors huwa null minħabba konfużjoni fit-talbiet.

---

[3] Prim'Awla "Ganni Farrugia vs Kummissarju ta' l-Artijiet: 5.03.2004; ara wkoll Prim'Awla: Lapsi Estates Ltd. vs Kummissarju tal-Artijiet et. : 20.05.2003; Prim'Awla : Giovanni Fenech et vs Kummissarju ta' l-Artijiet : 2.04.2004 .

Kif intqal mill-Qorti ta' l-Appell : *"…. F'materja ta' eċċezzjonijiet ta' nullita' l-prinċipju applikabbli huwa* ***ut magis res valeat quam pereat****. Il-Qorti għandha tilqa' eċċezzjoni ta' nullita' minħabba fin-nuqqas ta' l-attur li jħares xi formalita' (sakemm ma tkunx nullita' li tirriżulta espressament mil-liġi) biss fil-każijiet fejn jirriżulta li l-konvenut isofri preġudizzju irreparabbli minħabba fin-nuqqas ta' l-attur. Il-liġi ma tiddikjarax espressament in-nullita' ta' l-att li ma jħarisx l-artikolu 156(1)(a) u għalhekk huwa applikabbli l-artikolu 789(1) (c) tal-kap. 12 li jgħid li tista' tingħata eċċezzjoni ta' nullita'* ***'jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mill-liġi…kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet lill-parti li titlob in-nullita' preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat****.' "* [4]

Hekk ukoll ingħad illi: "… *n-nullita' ta' l-atti ġudizzjali hija sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi imposta biss meta n-nuqqas - formali jew sostanzjali - fl-att ma jistax assolutament jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali*." [5]

Fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom l-atturi jirrilevaw illi din il-kawża hija bbażata fuq il-paragrafu (a) tas-sub-inċiż (1) ta' l-artikolu 469A tal-Kap. 12. Safejn din il-kawża kienet diretta kontra l-Kummissarju ta' l-Artijiet, kif ġia ntqal f'din is-sentenza, l-atturi kienu korretti jaġixxu fil-konfront tiegħu. Imma mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-konvenut Theuma. Żgur li dan ma għamel ebda att amministrattiv li jista' jiġi sindikat mill-Qorti permezz ta' din il-kawża. Dan il-konvenut jistaqsi setgħax ikun li ġiet eżerċitata l-*actio rei vindicatio* fil-konfront tiegħu. Imma apparti l-fatt illi huwa ferm dubbjuż kemm dawn iż-żewġ azzjonijiet jistgħu jsiru kontemporanjament, mkien ma jirriżulta li l-atturi qegħdin jallegaw li l-art in kwistjoni tinsab fil-pussess ta' dan il-konvenut, element essenzjali f'dan t-tip ta' kawża. Il-kuntratt tal-25 ta' Mejju

---

[4] Albert Portelli vs Dr. Riccardo Farrugia : 4.12.1998 kollez. vol. LXXXII. .II. 1311.
[5] Appell : Guido J. Vella A.CE vs Dr. Emanuel Cefai Ll.D. : 4.11.1991 vol. LXXV. II. 474 .

2001 msemmi fir-Rikors ġuramentat,[6] ma jgħaddi ebda titolu lill-konvenut Theuma, imma jorbtu biss li jikkompensa lill-Kummissarju ta' l-Artijiet f'każ li dan ikollu joħroġ iżjed flus sabiex issir l-esproprjazzjoni kontemplata.

Terġa' għalkemm l-atturi jittentaw jattakkaw esproprjazzjoni li jgħidu li saret ta' biċċa art tagħhom, imkien ma jagħtu l-iċken ħjiel li attwalment kienet saret din l-esproprjazzjoni fir-Rikors promotur tagħhom, għajr għal referenza għall-kuntratt bejn il-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-konvenut l-ieħor, li pero' kif ġia ġie spjegat, ma saret ebda esproprjazzjoni permezz tiegħu. Anzi l-istess kuntratt jagħmilha ċara illi din l-esproprjazzjoni kienet għadha ma saritx.[7]

Billi għalhekk jirriżulta li hemm wisq nuqqasijiet fir-Rikors ġuramentat li ma jistgħux jissewwew ħlief billi jiġu annullati l-atti, din il-Qorti ma jibqagħalha ebda għażla ħlief illi tilqa' din l-eċċezzjoni tal-konvenut Theuma, tiddikjara l-kawża nulla u tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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

[6] Dok. B a fol. 10 - 14 tal-process .
[7] ara kuntratt tal-25.05.2001 esebit bhala Dok.B mar-Rikors promotur