MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 460/2008

Perit Arkitett Ian Zammit

Vs

Awtorita' dwar it-Trasport ta' Malta u llum Transport Malta, u Kummissarju tal-Artijiet

Permezz ta' rikors guramentat l-attur ippremetta u talab:

1. Illi l-attur huwa sid ta' zewg porzjonijiet art li jinsabu fi Triq l-Ghabex, li jinsab fil-limiti tal-Imsida u Birkirkara, tal-kejl ta' cirka 556.0m.k. u 12.5m.k. kif ukoll is-sid ta' nofs sehem indiviz ta' porzjoni art ohra adgacenti tal-kejl ta' cirka 695m.k. illi huwa akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti

tan-Nutar Clinton Bellizzi fid-dsatax (19) ta' Awissu tas-sena elfejn u erbgha (2004), liema kuntratt huwa anness u mmarkat Dok 'A';

2. Illi ghall-habta ta' Awissu tas-sena elfejn u sitta (2006), id-direttorat responsabbli mit-toroq fi hdan l-Awtorita' intimata ghamel xogholijiet fi Triq l-Ghabex, l-Imsida biex titwessa t-triq in kwistjoni u tinghaqad ma' Triq Indri Grima u dawn ix-xogholijiet ta' estensjoni inkorporaw partijiet mill-art li tappartjeni lill-attur hawn fuq diskritta;

3. Fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Settembru 2006, l-attur kiteb lir-Roads Directorate sabiex tigi regolarizzata l-posizzjoni. Mhux talli ma waslet ebda twegiba, izda ghall-habta ta' April tas-sena elfejn u sebgha (2007) saret estensjoni ohra tat-triq illi inkorporat il-bicca l-kbira mill-art illi kien ghad fadallu l-attur.

4. Illi l-proprjetá in kwistjoni ittiehdet u ntuzat mill-Gvern ghall-skopijiet pubblici, stante illi saret triq pubblika fuq din l-istess art, u dan minghajr ebda preavviz jew notifika lill-attur, mhux biss hekk imma qatt ma nharget l-ebda dikjarazzjoni tal- President ta' Malta għall-espropjazzjoni ta' l-istess art u ma deherx Avviz fl-Gazzetta tal-Gvern skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghall-skopijiet pubblici u ma gietx segwita l-ebda procedura skond l-istess Ordinanza u qatt ma sar ebda trasferiment ta' titolu a favur il-Gvern;

5. Illi l-attur ihossu aggravat u molestat fil-pussess tieghu bhala sid tal-proprjeta hawn fuq imsemmija u ghalkemm l-Awtorità konvenuta giet interpellata diversi drabi, baqghet inadempjenti. Illi anke l-protest gudizzjarju li l-attur ipprezenta fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Settembru 2007 baqa' minghajr l-ebda risposta;

Ghar-ragunijiet kollha premessi ghalhekk, jghidu il-konvenuti jew minnhom ghaliex dina l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex prevja jekk ikun mehtieġ dikjarazzjoni illi l-attur huwa propjetarju tal-art fi Triq l-Ghabex, hawn fuq deskritta: -

(1) Tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom hadu pussess tal-art hawn fuq deskritta illegalment u abbusivament minghajr ebda titolu jew dritt fil-ligi biex jaghmlu dan u ghadhom sallum jokkupaw l-istess art illegalment u abbuzivament;

(2) Tiddeciedi u tiddikjara illi in vista tas-suespost l-attur soffra danni u li l-konvenuti jew min minnhom huma legalment tenuti li jaghmlu tajjeb ghal dawn id-danni;

(3) Tillikwida d-danni sofferti mill-attur minħabba fis-suespost okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi; u

(4) Tikkundana lill-konvenuti solidalment jew mod iehor iħallsu d-danni kif liwkidati lill-attur.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-protest gudizzjarju tas-26 ta' Settembru 2007 kontra il-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u b'riserva għall kull azzjoni ulterjuri.

Il-Kummissarju tal-Artijiet wiegeb:

1. L-attur irid jaghti prova li huwa s-sid tal-art.
2. L-esponenti m'huwiex il-legittimu kontradittur ghaliex qatt ma kellu xi talba minn entita' jew awtorita' governattiva ghall-espropriju ta' l-art in kwistjoni u qatt ma ha pussess, okkupa jew dahal fuq l-art in kwistjoni jew ghamel xi xogholijiet fuqha jew awtorizza lil xi hadd sabiex jiehu pussess, jokkupa jew jidhol u jaghmel xogholijiet fuq l-istess art.
3. B'ittra ufficjali tal-15 ta' April 2008 l-attur diga' gie nfurmat b'dan kollu.
4. B'ittra datata 28 ta' Lulju 2006, l-esponent gie nfurmat mill-attur li parti mill-art proprjeta tieghu giet inkorporata fi triq u immedjatament ha passi sabiex jikkomunika mal-awtorita' governattiva kkoncernata sabiex tiehu passi billi l-kaz jikkoncerna lilha.
5. Ghalhekk it-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda.

Il-konvenuta l-ohra wiegbet (fol. 24):-

1. It-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda ghaliex l-Awtorita qeghda taghmel il-proceduri necessarji sabiex tivverifika l-qisien u l-kobor ta’ kwalunkwe art li tappartjeni lil terzi u li setghet ittiehdet sabiex issir triq.
2. F’dawn il-proceduri l-attur ma pprezentax pjanta li turi l-art in kwistjoni.
3. It-tieni, tielet u raba’ talba ghandhom jigu michuda ghaliex l-attur ma sofriex danni. Ladarba jitlesta s-survey ser jinbeda l-process tal-esproprijazzjoni.
4. Eventwalment l-attur ser jigi kkumpensat skond il-provvedimenti tal-Kap. 88, u din il-qorti m’hijiex il-forum adattat sabiex jisma’ talbiet ta’ kumpens ghal esproprijazzjoni.

Il-qorti rat l-atti kollha.

Fl-ewwel lok il-qorti tordna korrezzjoni fl-okkju fis-sens li wara l-kliem Awtorita dwar it-Trasport ta’ Malta jizdiedu l-kliem “u llum Transport Malta”. Korrezzjoni li ghandha ssir ghaliex illum il-gurnata dan hu l-isem tal-Awtorita konvenuta.

Il-fatti principali huma s-segwenti:-

1. B’ittra datata 10 ta’ Settembru 2001 (fol. 146) l-attur talab lid-Dipartiment tat-Toroq sabiex isir asphalting ta’ Triq l-Ghabex, Msida.
2. B’ittra datata 23 ta’ Mejju 2003 (fol. 148) persuni li identifikaw ruhhom bhala residenti ta’ Triq l-Ghabex talbu lid-Dipartiment tat-Toroq sabiex jasfalta t-triq. Fl-ittra jinghad: *“The road in question has been in a very bad state and unfinished for over one year and perhaps even longer to what we were told but now the situation has become rather unbearable”*.
3. B’kuntratt tad-19 ta’ Awissu 2004 pubblikat min-nutar Dr Clinton Bellizzi, l-attur xtara art fi Triq l-Ghabex, Msida. L-art oggett tal-kuntratt tinkludi tlett porzjonijiet ta’ 556 metri kwadri, 695 metri kwadri u 12.5 metri kwadri.
4. B’ittra datata 10 ta’ April 2006 (fol. 153) l-Awtorita’ konvenuta nfurmat lil Tal-General Co Ltd sabiex jibda x-

xoghol fuq il-kuntratt tat-12 ta' April 2006. Dan kien biex jinbena hajt fi Triq l-Ghabex.
5. Fit-28 ta' Settembru 2006 l-attur baghat ittra legali (fol. 154) lill-Awtorita' fejn jissemma li saru xogholijiet fuq art tieghu minghajr ma nghata pre-avviz. Talab li jigi kkonfermat jekk l-art kenitx ser tigi esproprijata.
6. Fit-3 ta' Jannar 2009 l-Awtorita baghatet ittra lill-Kummissarju tal-Artijiet (fol. 157) fejn talbitu jesproprija parti mill-art tal-attur, li f'pjanta li hemm a fol. 158 hi mmarkata bil-kulur isfar. L-attur gie offrut kumpens ta' €140,000 (fol. 159) izda ma accettax.

B'riferenza ghall-eccezzjonijiet preliminari tal-Kummissarju tal-Artijiet, il-qorti tosserva li:

1. L-attur ipprezenta kuntratt ta' akkwist tal-art oggett ta' dawn il-proceduri.
2. Mill-provi rrizulta li ma kienx il-Kummissarju tal-Artijiet li dahal fl-art. Il-qorti hi tal-fehma li f'dan il-kaz il-legittimu kontradittur hu l-konvenut l-iehor li qieghed ukoll jirraprezenta lill-Gvern. Irrizulta kif l-involviment tal-Kummissarju tal-Artijiet kien wara li fil-mori tal-proceduri saritlu talba mill-konvenut l-iehor sabiex jibdew proceduri ta' esproprijazzjoni fir-rigward ta' dik il-parti mill-art delinejata bil-kulur isfar fil-pjanta a fol. 124 datata 29 ta' April 2009.

L-Awtorita' konvenuta, fin-nota ta' sottomissjonijiet, bdiet billi qalet li l-attur naqas milli jaghti prova li turi li *"[….] l-porzjonijiet tal-art in kwistjoni effettivament ghadhom ta' proprjeta' indiviza tal-attur sal-gurnata tal-lum"*. Ma nghatat l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens u fil-kors tas-smiegh tal-provi qatt ma tressaq xi dubju dwar dan. Ghalhekk din is-sottomissjoni ser tigi skartata.

Illum il-kwistjoni hi limitata fir-rigward ta' dik il-parti li ma gietx esproprijata mill-Gvern. Qabel dahal fis-sehh l-Avviz Legali 29 tal-2010 (*Regolamenti tal-2010 dwar Toroq Godda u Xogholijiet f'Toroq*)[1], kienu japplikaw il-

[1] Ir-regolamenti bdew isehhu fl-1 ta' Jannar 2010.

provvedimenti dwar it-Toroq li kien hemm fil-Kodici tal-Pulizija (Kap. 10). F'dan il-kaz japplikaw il-provvedimenti tal-Kap. 10 ghaliex il-kaz jirrelata ghal zmien meta l-Avviz Legali 29 tal-2010 kien ghadu ma sarx. Skond dik il-ligi (*Taqsima II fuq it-Toroq*):-

i. Fejn it-triq tkun infethet mill-privat, il-privat ghandu d-dmir li jaghmel il-manutenzjoni;
ii. It-triq tibqa' meqjusa li hi proprjeta tal-privat *("Is-sidien ta' kull proprjeta' li tmiss direttament ma' triq li ma tkunx proprjeta' tal-Gvern jew il-persuni li jkollhom din il-proprjeta' b'enfitewsi jitqiesu, hall-fini ta' dan l-artikolu, li huma l-persuni li fethu din it-triq u li huma s-sidien taghha"*);
iii. It-toroq li m'humiex tal-Gvern, malli jsir l-asfaltar taghhom kellhom jigu trasferiti lill-Gvern. Il-ligi ma kenitx tikkontempla hlas ta' kumpens. Anzi l-ispejjez relatati mat-trasferiment kienu a karigu tas-sid.

Biex jigi stabbilit fejn effettivament ha l-Gvern, il-qorti taghmel riferenza ghall-pjanta IZ7 a fol 140[2] u tosserva:-

i. Il-porzjon art delinejata bil-kulur ikhal b'kejl ta' 90 metru kwadru jidher li kienet art li fuqha nbena *retaining wall*. Fl-ittra li baghat il-perit Zammit lid-Dipartiment tat-Toroq, datata 10 ta' Settembru 2001, jinghad: *"There is a drop of about one story across the red line drawn on the site plan and, unless a parapet wall is built, an accident may occur."*. Jeffrey Formosa, ufficjal tal-Awtorita, xehed: *"Il-parti li tidher fil-pjanta bil-kulur blu, pjanta fol. 163 hija il-parti fejn ahna kellna naghmlu xogholijiet bhala awtorita' ghax min fetah it-triq ma ghamilx ix-xoghol kif suppost, fosthom ir-retaining wall"*. Fil-pjanta tal-akkwist tal-attur il-wisa' tat-triq hi murija b'kejl ta' 5.18 metri (fol. 74). Min-naha l-ohra l-Gvern isostni li kienet wiesgha bejn 6.41 metri u 6.43 metri. F'dan ir-rigward Peter Mamo, ufficjal tad-Dipartiment Proprjeta tal-Gvern, ipprezenta kopja ta' survey li ntbaghat lilhom mill-Awtorita' konvenuta. Il-qorti qeghda tifhem li dan hu l-istess survey li ghamel riferenza

[2] Pjanta li hejja l-attur.

ghalih Jeffrey Formosa fis-seduta tas-26 ta' Frar 2013 meta spjega: *"Ghandna survey li sar mill-MEPA. Sar fis-sena 2001, fejn il-linja tat-triq hija murija kif fil-fatt saret mill-Awtorita fil-post. Nikkonferma li jiena personalment kont mort fuq il-post, ghamilt il-kejl tal-wisa tat-triq u irrizultali li dak li hemm fil-post jaqbel ma' dak li ghandi fis-survey tal-2001."*. Il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi jekk it-triq li giet iffurmata mill-privat kenitx wiesgha 5.18 metri jew 6.41/6.43 metri. Gialadarba l-oneru tal-prova qieghed fuq l-attur, tqies li ma rnexxielux jaghti prova li din kienet art gdida li okkupa l-Gvern meta sar ix-xoghol ta' asfaltar.

ii. Il-porzjon art b'kejl ta' 12.5 metri kwadri murija bil-kulur orancjo, kienet diga' tifforma parti mit-triq meta sar l-asfaltar. Dan hu evidenti mir-ritratti mehudin mill-ajru ghas-snin 1998 u 2004 (fol. 162). M'hemmx prova li t-triq giet iffurmata mill-Gvern. Hu evidenti li wara ilmenti minn xi sidien li kellhom id-djar f'dik it-triq, il-Gvern inkariga kuntrattur biex isir l-asfaltar. Pero' dan ma jfissirx li t-triq infethet mill-Gvern in kwantu kienet diga' tezisti meta sar ix-xoghol ta' asfaltar.

iii. B'riferenza ghall-porzjon art delinejata bil-kulur isfar, din giet esproprijata[3] u kull ma fadal hu li jigi stabbilit il-kumpens li l-attur ghandu jircievi. Ezercizzju li jrid isir fit-termini tal-Kap. 88 u ghalhekk din il-qorti m'hijiex ser tippronunzja ruhha dwaru.

iv. Jifdal il-porzon art delinejata bil-kulur ahdar. F'dan ir-rigward il-qorti taghmel riferenza ghall-kuntratt ta' akkwist tad-19 ta' Awissu 2004 fejn jinghad:-

"Is-sehem ta' nofs (1/2) indiviz, jew kull sehem verjuri, ta' parit diviza ta' sqaq, tal-kejl superficjali ta' cirka sitt mija u hamsa u disghin metri kwadri (695mk), konfinanti mit-tramuntana mal-immobbli deskritti fil-paragrafu segwenti, mix-xlokk ma' beni ta' Qormi Developments Company

[3] Ara affidavit ta' Albert Mamo (fol. 112) u avviz pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern (fol. 113).

Limited u Ballut Services Limited u mil-lbic in parti ma' beni ta' Chemimart Limited u in parti ma Dar id-Dielja, proprjeta ta Gul Mohnani, jew irjieh ohra iktar precisi u verjuri, kif ahjar murija mberfla bil-kulur isfar fuq is-surriferita pjanta markata dokument itta B, illi f'kaz li jirrizulta li l-bejjiegh m'ghandux mill-istess sqaq ix-xerrej qed jirrinunzja ghal kull dritt li jfittex minhabba l-istess jew tnaqqis fil-prezz minhabba dan.".

Jeffrey Formosa, ufficjal tal-Awtorita konvenuta, xehed:-

"Rigward il-parti indikata bl-ahdar fuq Dok. IZ7, jien fid-Dok. IZ7 – JF12 qsamtha fi tlett partijiet A, B u C. Kemm parti A u anke C kienu diga' ffurmati kif jidher fir-ritratt mill-ajru tal-MEPA tal-1998 u tal-2204 u ghaldaqstant m'hemmx bzonn ta' espropriju. Parti B kienet giet mehuda u ffurmata mill-Awtorita' dwar it-Trasport f'Malta (llum maghrufa bhala l-Awtorita ghat-Trasport f'Malta) u ghandu jibda l-process ta' l-esproprijazzjoni fuq il-Parti B." (fol. 145).

Ifisser li l-Awtorita konvenuta qeghda tammetti li parti mill-art delinejata bil-kulur ahdar ittiehdet minnha sabiex giet iffurmata triq li qeghda f'livell iktar baxx minn Triq l-Ghabex, u li ghalhekk ghandu jinbeda l-process ta' esproprijazzjoni. F'dan ir-rigward il-qorti hi tal-fehma li:-

(a) Il-parti markata bl-ittra A fil-pjanta JF12 (dan id-dokumenti huwa riproduzzjoni tal-pjanta IZ7 prezentata mill-attur) kienet diga' ffurmata fl-1998. Tant hu hekk li jidher bini frontegganti din it-triq li tizbokka ghal triq iktar l-isfel.

(b) Hu evidenti li l-parti markata bl-ittra B (Dok. JF12 a fol. 163) ma kenitx iffurmata bhala triq. Fil-fehma tal-qorti l-istess japplika fir-rigward ta' parti minn C, cjoe' dik il-parti li tasal sat-tarf tal-linja kulur ikhal.

L-attur qieghed jitlob id-danni talli l-Gvern hadlu l-art. L-attur ghamel stima tal-art li jsostni li ttiehditlu fl-ammont ta' €640,000. L-attur xehed li l-istima hi bazata fuq valur medju ta' €698.69 metru kwadru. Il-Gvern ma jaqbilx ma

tali stima tant li dik il-parti li giet esproprijata b'kejl ta' 493 metri kwadri giet stmata li ghandha valur ta' €140,000, cjoe' €284 kull metru kwadru. Fil-fehma tal-qorti dak li jrid isir huwa li l-Gvern imexxi bl-esproprijazzjoni.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet tiddikjara li l-attur ta prova tat-titolu billi pprezenta kopja tal-kuntratt ta' akkwist tad-19 ta' Awissu 2004. Spejjez tal-eccezzjoni a karigu tal-Kummissarju tal-Artijiet.

2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju. Spejjez a karigu tal-attur.

3. B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita' tiddikjara li llum il-gurnata m'hemmx iktar x'jigi detereminat. L-Awtorita' kellha bizzejjed zmien biex taghmel il-verifiki mehtiega, liema verifiki messhom saru qabel beda x-xoghol. Dan apparti li parti mill-art in kwistjoni giet esproprijata wara talba taghha.

4. B'riferenza ghat-tieni eccezzjoni tal-Awtorita' tiddikjara li din giet ezawrita fil-kors tas-smiegh tal-provi ghaliex l-attur ipprezenta pjanta li turi l-art oggett tal-kawza.

5. Tiddikjara li l-Gvern kif rapprezentat mill-Awtorita konvenuta, ha minghand l-attur, qabel saret l-esproprijazzjoni ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, il-pussess ta' dik il-porzjon art delinejata bil-kulur ahdar u murija bl-ittri B u C[4] fid-dokument JF12 a fol. 163. Fir-rigward tal-kumplament tal-porzjonijiet art li jidhru fid-Dokument IZ7 (fol. 140):-

[4] Fir-rigward tal-porzjon markta C din tasal sat-taraf tal-linja b'kulur ikhal.

(a) dwar il-porzjon art delinejata bil-kulur isfar tiddikjara li l-meritu hu ezawrit ghaliex fil-mori tal-kawza saret l-esproprijazzjoni;
(b) dwar il-kumplament tichad it-talba ghar-ragunijiet li jissemmew hawn fuq.

6. Fir-rigward tat-tieni, tielet u raba' talba, qabel tiddeciedi ser tistenna biex tara jekk fi zmien mija u ghoxrin (120) gurnata mil-lum jinbediex il-process u ssir l-esproprijazzjoni tal-art mill-Gvern.

Salv ghal dak li nghad hawn fuq, s'issa l-ispejjez ghandhom jinqasmu 75% a karigu tal-Awtorita' ta' Trasport Malta u 25% a karigu tal-attur gialadarba ma nghatax ragun fuq dak kollu li allega.

< Sentenza In Parte >

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