MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 729/2010

Godwin Darmanin, Maurice Darmanin, Josephine sive Joyce Formosa u Maria Elena sive Marlene Tonna
vs
Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi l-atturi kienu l-proprjetarji tal-art imsejha Ta' Xolxa fi Triq San Guzepp, Haz-Zabbar;

2. Illi parti minn din il-proprjeta` ta' kejl ta' 835 metru kwadru, inkluz razzett li kien hemm go fiha, giet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni datata 30 ta' Novembru, 1989 mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern Nru. 729 ta' l-istess sena, il-*file* ta' liema jgib in-numru 227/89/1, sabiex wessghet Triq San Guzepp, Haz-Zabbar;

3. U billi ghalkemm ir-rikorrent interpella l-Kummissarju intimat bosta drabi tul is-snin sabiex jiehu l-passi biex jibdew il-proceduri u r-rikorrenti jinghata kumpens xieraq ghal dan it-tehid, izda l-istess intimat baqa' inadempjenti;

4. U billi r-rikorrenti sahansitra kienu talbu l-intervent ta' l-*Ombudsman*, u b'decizjoni tat-28 ta' Frar, 2007, l-*Ombudsman* spjega li l-kaz tar-rikorrenti kien ser jinghata prijorita` u jsir valutazzjoni ta' l-art skond il-ligi u r-rikorrenti jithallas;

5. U billi fir-realta` din il-valutazzjoni qatt ma saret u r-rikorrenti qatt ma rcevew xi forma ta' kumpens;

6. U billi fil-fatt l-intimati ghadhom sa llum lanqas adempjew ruhhom mal-ligijiet transitorji skond l-Artikolu 9 ta' l-Att 1 ta' l-2006;

7. U billi r-rikorrenti ghandu l-ikbar interess li jithallas kumpens xieraq skond il-ligi fl-iktar zmien qasir possibli;

Ir-rikorrenti tallbu lill-Qorti:

(1) Tiffissa terminu qasir u perentorju f'liema l-Kummissarju konvenut ikun obbligat jadempixxi ruhu mar-rekwiziti tal-ligi u jaghmel dan kollu mehtieg fil-ligi sabiex jigi stabbilit il-kumpens xieraq ghall-esproprju fuq deskritt skond il-ligi fil-konfront tar-rikorrenti sabiex dawn jinghataw kumpens xieraq skond il-ligi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-4 ta' Dicembru 2007 kontra l-istess intimat li gie ingunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti ezebiti mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimat li biha espona:

1. Illi fis-16 ta' Awissu, 2010 l-intimat gie notifikat bir-rikors tar-rikorrenti li jittratta l-espropjazzjoni permezz tad-

Dikjarazzjoni tal-President Nru. 702 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Novembru, 1989;

2. Illi permezz ta' dik id-Dikjarazzjoni gew espropjati ghaxar bicciet art, inkluza l-art mertu ta' dan ir-rikors li ggib in-numru disgha;

3. Illi din l-art giet espropjata fuq talba tad-Dipartiment tax-Xogholijiet datata 21 ta' Marzu, 1989;

4. Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq l-art in kwistjoni, esproprjata permezz tad-Dikjarazzjoni tal-President Nru. 702 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Novembru, 1989;

5. Illi minn meta giet ippubblikata d-Dikjarazzjoni ma kien hemm l-ebda korrispondenza mar-rikorrenti ghajr ittra ufficjali mibghuta mir-rikorrenti datata 4 ta' Dicembru, 2007 fejn l-istess rikorrenti interpellaw l-intimat biex jibda l-procedura ta' esproprju;

6. Illi fil-fatt, il-procedura ta' esproprju kienet diga' inbdiet, tant li saret l-istima tal-Perit Arkitett tad-Dipartiment datata 28 ta' Settembru, 1989, annessa mar-risposta u mmarkata Dok KA 1, u anki sar stharrig inizjali, Dok KA 2 anness mar-risposta, dwar min jidhru li huma l-proprjetarji ta' l-ghaxar bicciet art esproprjati permezz tad-Dikjarazzjoni tal-President Nru. 702 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Novembru, 1989;

7. Illi r-rikorrenti naqsu milli jipprovdu d-dokumenti mehtiega biex tigi stabbilita l-provenjenza ta' l-art mertu ta' din il-kawza u jgibu prova tat-titolu taghhom fuq l-istess art;

8. Illi sal-gurnata ta' llum id-Dipartiment huwa sprovvist minn dawn id-dokumenti, taht forma ta' kuntratti, testmenti u kull tip ta' dokument legali iehor li jipprova t-titolu u l-provenjenza ta' l-art, u ghalhekk ma jistax jipprocedi bil-procedura ta' esproprju;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti (u specifikament l-istima tal-Perit Arkitett O. Caruana Montalto datata 28 ta' Settembru, 1989 u *data sheet* tad-Dipartiment ta' l-Artijiet li turi dawk li jidhru s-sidien tal-*Plot* numru 9) ezebiti mill-intimat.

C. PROVI:

Fl-24 ta' Settembru, 2010 il-Profs. Refalo ghar-rikorrenti ddikjara li ser jiehu hsieb jordna kopja tal-kuntratti relevanti biex dawn jigu esebiti.

Fl-24 ta' Settembru, 2010 ir-rikorrenti esebew korrispondenza, stimi tal-valur, kuntratti tas-16 ta' Gunju, 1961, 22 ta' Jannar, 1969, 6 ta' Dicembru, 1978, *causa mortis* ta' l-24 ta' April, 2000 u certifikati, u weghdu wkoll li ser jipproducu provi dwar kif Salvina Darmanin wirtet lil Carmelo Caruana. Fid-9 ta' Dicembru, 2010 Dr. Refalo esebixxa kopja tal-kuntratti tas-16 ta' Gunju, 1961, 22 ta' Jannar, 1969, 24 ta' April, 2000 u 14 ta' Gunju, 1989.

Gie prezentat affidavit ta' Maurice Formosa fejn semma li dwar it-tilu ta' proprjeta`, din giet akkwistata mill-familja ta' martu fis-16 ta' Gunju, 1961 b'att fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona meta Emanuele Darmanin ghan-nom ta' martu Salvina Darmanin, ta' Mary Baldacchino u ta' Carmelo Caruana feda c-cens u akkwista d-dirett dominju f'ishma ndaqs ta' l-ghalqa denominata "Ta' Xiolxia" limiti ta' Casal Zabbar. Wara Carmelo Caruana akkwista s-sehem ta' ohtu Mary Baldacchino, u cioe` terz indiviz, b'kuntratt datat 22 ta' Jannar 1969 fl-atti tan-nutar Dottor Carmelo Lia. Ghalhekk sostna li filwaqt li omm il-mara kellha terz indiviz ta' din l-art, Carmelo Caruana kellu zewg terzi ndivizi. Izda Carmelo Caruana miet guvni u ntiret minn Salvina Darmanin, li ghalhekk kienet l-uniku sid tal-proprjeta` in kwistjoni. Salvina Darmanin, li giet nieqsa f'Marzu 1999 u t-tfal taghha, ir-rikorrenti, wirtuha.

Zied li d-Dipartiment wara li kien mar diversi drabi qatt ma kellu li ma kienx ser jipprocedi u qatt ma talbu ghal dokument iehor. Semma li l-art giet esproprjata fl-1989.

Xehedet Charlene Bonnici (Perit) in rapprezentanza tat-*Transport Malta* u qalet li l-art kienet ttiehdet biex titwessa' t-triq. Fil-fatt kienet twessghet it-triq u saru x-xogholijiet.

Xehdet Margaret Falzon, Assistent Direttur fid-Dipartiment ta' l-Artijiet u qalet li dwar l-art maghrufa bhala Ta' Xolxa f'Haz Zabbar din giet espropjata permezz ta' avviz 702/1989 u dan fuq talba tad-Dipartiment tax-Xogholijiet dak iz-zmien. Semmiet li kien hemm korrispondenza mas-Sur Darmanin fl-1988 fejn talbuh igibilhom it-titolu li kellu fuq din l-art. Sa dan it-tant kien hemm xi problemi fir-*road alignment* u bdew jiktbu lid-Dipartiment tax-Xogholijiet u tat-Toroq rigward dan, bl-ahhar korrispondenza li kienet fit-2006 fejn ma kienx hemm tibdil fil-kaz tas-Sinjuri Darmanin. Ipprocedew bil-procedura l-antika peress li l-espropjazzjoni kienet qabel it-2003.

Semmiet li fil-15 ta' Gunju, 1998 id-dipartiment kiteb lis-Sur Maurice Darmanin biex igibilhom id-dokumenti biex jipprova t-titolu tieghu. Intbghatet *reminder* fit-28 ta' Settembru, 1998 u hemmhekk waqaf hemm. Wara li s-sidien marru ghand l-*Ombudsman* fis-26 ta' Frar, 2007 kitbu lill-*Ombudsman* u spjegawlu l-posizzjoni li ghandhom problemi ta' finanzi u affarijiet hekk. Saret stima ta' l-art fl-2007 imma skond il-ligi jridu jsiru *as on 1st January*, 2005 jigifieri l-istima ghadha valida u waqafna hemmhekk.

Semmiet li hemm xi kuntratti fil-*file* taghhom. Biss ziedet li hija prassi li timtela formola ghax inkella ma tigix accettata t-talba. Din il-prassi tal-formola ilha tigi applikata mid-dipartiment minn 2003 'l hawn. Ma rrizultalhiex li tawhom din il-formola lir-rikorrenti, u anqas meta marru l-*Ombudsman* ma tawhom din il-formola. Qalet ukoll li hemm problema dwar il-kumpens.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:

Irrizulta li permezz ta’ Dikjarazzjoni tal-President Nru. 792 fil-Gazzetta tal-Gvern, datata t-30 ta’ Novembru, 1989, gew esproprjati ghaxar (10) bicciet art, inkluza l-art mertu tal-kawza odjerna, liema art iggib in-numru disgha (9). Il-proceduri ghall-esproprjazzjoni bdew fuq talba tad-Dipartiment tax-Xogholijiet datata l-21 ta’ Marzu, 1989.

Ir-rikorrenti jsostnu li huma marru d-Dipartiment ta’ l-Artijiet u tkellmu ma’ xi ufficjali u anke ghaddew xi dokumenti. Min-naha ta’ ufficjali tad-Dipartiment inghad li r-rikorrenti gew mitluba sabiex jipprovdu dokumenti sabiex jippruvaw it-titolu taghhom, mid-data tal-publikazzjoni tad-Dikjarazzjoni ma kien hemm ebda korrispondenza mar-rikorrenti. L-intimat irrileva li kien biss fl-4 ta’ Dicembru, 2007 li r-rikorrenti ntavolaw ittra ufficjali, f’liema ittra r-rikorrenti nterpellaw lill-Kummissarju ta’ l-Artijiet sabiex jibda l-procedura ta’ esproprju, liema procedura ta’ l-esproprju kienet fil-fatt diga nbdiet, tant li kienet saret l-istima tal-Perit tad-Dipartiment fit-28 ta’ Settembru, 1989, kif ukoll stharrig inizjali dwar min jidhru li huma l-proprjetarji. L-intimat sostna li l-procedura ta’ l-esproprju ma setghetx tjitkompla ghax meta r-rikorrenti gew mistoqsija sabiex jipprovdu d-dokumenti mehtiega, sabiex tigi stabbilita l-provenjenza ta’ l-art mertu ta’ din il-kawza, huma naqsu milli jipprovduhom, u naqsu milli jimlew il-formola rikjesta tramite l-avukat taghhom, li flimkien mad-dokumenti jikkomprendu prova tat-titolu taghhom fuq l-istess art. Sa meta giet intavolata l-kawza l-formola qatt ma kienet giet prezentata.

D2. Problema tal-hlas:

Illi fix-xhieda ta’ Margaret Falzon in rapprezentanza tal-Kummissarju ta’ l-Artijiet fil-kariga ta’ Assistent Direttur fid-Dipartiment ta’ l-Artijiet datata 22 ta’ Gunju 2012, tghid illi l-Kummissarju intimat ma hux f’posizzjoni li jhallas lir-rikorrenti minhabba li hemm lista twila ta’ nies li jridu jithallsu. Minhabba f’dan ir-rikorrenti sostnew li ma hux il-kaz li r-rikorrenti ma thallsux minhabba li ma ppruvawx it-titolu taghhom ta’ l-art esproprjata.

Izda hareg car mill-provi li l-problema principali biex il-proceduri jghaddu ’l quddiem kienet li ma mtlietx il-formola

regolarment uzata mid-Dipartiment, kif ukoll li ma kienux gew sottomessi d-dokumenti kollha relattivi biex jippruvaw it-titolu tar-rikorrenti. Huwa veru li xi dokumenti kienu nghataw lid-Dipartiment izda kien ghad fadal hafna dokumenti li infatti gew esebiti fil-kors tal-kawza odjerna. Margaret Falzon kienet xehdet li *"*dejjem nitolbu din il-formola*"*, pero` tikkonferma li fil-fatt qatt ma kienu taw din il-formola lir-rikorrenti:
"Ma jirrizultax li tajniehom din il-formola lill-atturi. U lanqas meta marru l-*Ombudsman* ma tajniehom din il-formola fil-fatt. Meta qed nghid li m'ghandniex id-dokumenti rikjesti, qed nirreferu ghal din il-formola kif ukoll ghad-dokumenti ancillari li jkun hemm maghha."

Infatti r-rikorrenti jsostnu li din il-formola finalment inghatat lilhom fil-mori tal-kawza u cioe` tliet snin wara li nfethet il-kawza u hames snin wara l-ittra ta' l-*Ombudsman*.

Il-Qorti tosserva pero` li huwa *common knowledge* specjalment fis-settur legali li ghal proceduri ta' esproprjazzjoni biex jigu finalizzati hemm bzonn li timtela l-formola msemmija.

Ma giex ikkontestat li l-Kummissarju ta' l-Artijiet kellu l-jedd li jesproprja l-art *de quo*. Anqas ma jirrizulta li hemm kontestazzjoni li l-kumpens ghandu jithallas lir-rikorrenti gjaladarba l-formola rikjesta timtela mill-avukat tar-rikorrenti flimkien mas-sottomissjoni tad-dokumenti li jikkonfermaw it-titolu, u finalment li t-titolu jigi verifikat bhala wiehed validu.

D3. Irritwalita` tal-kawza:

It-talba kif dedotta mir-rikorrenti hija wahda irrita ghaliex l-atturi qeghdin effettivament jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiffissa terminu ghall-intimat, f'liema terminu ghandu jadempixxi ruhu u jipprocedi bil-procedura ta' l-esproprju. Irrizulta pero` li l-proceduri ghalll-esproprju gja bdew fl-1989 u Godwin Darmanin gie mistoqsi jipproduci provi dwar it-titolu. Kien ukoll minhabba n-nuqqas konsistenti da parti tar-rikorrenti sabiex jippruvaw it-titolu taghhom li l-procedura ta' l-esproprju ma setghetx titkompla.

Il-Qorti pero` tosserva li ma taqbel xejn mas-sottomissjoni ta' l-intimat li l-ligi ma timponi ebda terminu fuq il-Kummissarju ta' l-Artijiet sabiex jikkonkludi l-process ta' l-esproprju. Huwa obbligu tal-Gvern li jekk jasal ghad-decizjoni ta' l-esproprjazzjoni l-provi jsiru f'kemm jista' jkun zmien qasir kif ukoll jithallas il-kumpens mill-ewwel. Dan naturalment jiddependi wkoll milli jsiru l-provi mill-esproprjat dwar it-titolu tieghu.

F'dan is-sens ukoll hija l-kawza fl-ismijiet **Paul Fenech *et* vs Kummissarju ta' l-Artijiet *et*** (Prim'Awla, Gurisdizzjoni Kostituzjonali) deciza fis-16 ta' Mejju 2008, fejn il-Qorti ddikjarat illi:
"Sfortunatament il-ligi ma timponi ebda terminu fuq il-Kummissarju tal-Art entro liema jrid iressaq l-Avviz ghall-Ftehim, u f'kaz ta' kontestazzjoni fuq il-kumpens offrut, biex iressaq il-materja quddiem il-Bord tal-Arbitragg u fil-prattika, gieli gara li l-Kummissarju tal-Art idum snin twal ma jiehu dawn il-passi. Hekk, fil-fatt, gara f'dan il-kaz. Wara li saret id-Dikjarazzjoni ghall-esproprjazzjoni f'Jannar tal-1991, ma ttiehdu ebda passi ohra biex il-materja tigi determinata. Il-Qorti taghmilha cara mill-ewwel li hi tiddeplora dan l-atteggjament tal-Kummissarju tal-Art u tara li hu abbuziv li f'kaz ta' esproprjazzjoni, is-sid jithalla fil-limbu ghal-aktar minn 16-il sena. Minn naha l-ohra, tqis ukoll li r-rikorrenti naqsu meta ghal tul dan iz-zmien kollu ma hadu ebda proceduri biex igieghlu lill-Kummissarju tal-Artijiet jagixxi. Huwa ben maghruf bhala principju legali li meta l-ligi ma tipprovdix terminu biex isir xi att, min hu interessat jista' jadixxi l-Qorti ordinarja biex din tiffissa terminu xieraq skond ic-cirkostanzi (ara, bhala ezempju ta' dan il-principju, l-artikolu 1077 tal-Kodici Civili)."

Dan ta' l-ahhar gie kkonfermat fl-appell ta' l-istess fil-Qorti Kostituzzjonali deciza fl-20 ta' Frar, 2009), u li gie sussegwentement ritenut fil-kawza **Dr. Rene` Frendo Randon *et* vs Kummissarju ta' l-Artijiet *et*** (Qorti Kostituzzjonali) deciza fl-10 ta' Lulju 2009;
"Kif gie rilevat minn din il-Qorti fis-sentenza taghha **Paul Fenech vs Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza fl-20 ta' Frar 2009, f'kazijiet bhal dak odjern kien jezisti rimedju ordinarju, fejn sid l-art jistitwixxi proceduri civili fejn jitlob

lill-Qorti tiffissa terminu qasir u perentorju li fih il-Kummissarju ta’ l-Artijiet irid jagixxi biex ikompli l-procedura ta’ l-esproprjazzjoni. Ghalkemm ir-rikorrenti appellanti utilizzaw dan ir-rimedju biss fl-1996, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li huma kellhom jaghmlu uzu minn dan ir-rimedju ghexieren ta’ snin qabel, u kieku ghamlu hekk, forsi li d-dewmien f’dan il-kaz kien jonqos konsiderevolment.”

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi minhabba l-fatt li kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li jipproducu dokumenti u jimlew il-formola relattiva, il-Qorti ma tista’ tasal qatt biex tilqa’ t-talba tar-rikorrenti u bilfors ikollha tilqa’ l-eccezzjonijiet ta’ l-intimat. Izda min-naha l-ohra tosserva li certament kien jinkombi fuql-intimat li jaghmilha cara lir-rikorrenti l-obbligu taghhom li jipproducu d-dokumenti kollha relattivi kif ukoll jimlew il-formola. Hemm ukoll il-kunsiderazzjoni li qalet l-istess Assistent Direttur dwar il-problema ghall-hlas. Dan qed jinghad in vista tal-fatt li ghalkemm il-Qorti mhux qed tilqa’ t-talba qed tqis dawn il-fatturi kollha ghall-iskop tal-kap ta’ l-ispejjez.

Ghalkemm mhux qed tilqa’ t-talba tordna li l-ispejjez ikunu bin-nofs kull parti.

< Sentenza Finali >

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