Qorti Civili, Prim'Awla

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru: 394/2010AE

Teresa Maria sive Tessa Anastasi u Josef Anastasi ghal kull interess li jista' jkollu

Vs

Sindku u Segretarju Ezekuttiv tal-Kunsill Lokali tan-Naxxar u Awtorita ghat-Trasport f'Malta

It-Tnejn, 23 ta' Novembru 2015.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fl-20 ta' April 2010, l-atturi ppremettew u talbu:-

Illi l-esponenti Tessa Anastasi hija proprjetarja ta' art li akkwistat b'kuntratt tat-2 ta' Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza;

Illi xi snin ilu, l-intimati kienu qabdu u okkupaw illegalment porzjon ta' art li tinsab fi Triq J.H. Newman u tigi retroposta ghall-proprjeta' tal-mittenti fi Triq il-Kappella tax-Xaghra, San Pawl tat-Targa;

Illi fuq din l-art mehuda minghandhom illegalment, ta' circa 95 metri kwadri, giet kostruwita triq pubblika mill-intimati jew min minnhom;

Illi skond Margaret Falzon mill-Ministeru tal-Finanzi, l-Ekonomija u l-Investiment, Taqsima Proprjeta' tal-Gvern, Dipartiment ta' l-Artijiet, ma saret l-ebda talba lit-Taqsima Proprjeta' tal-Gvern ghal esproprijazzjoni, u ghalhekk ma saritx esproprijazzjoni mill-Gvern;

Illi konsegwentement, it-tehid ta' l-imsemmija art sar abbuzivament;

Illi l-esponenti baghtu lill-intimati ittra privata tal-25 ta' Mejju 2007, ittra privata ohra tal-20 ta' Settembru 2007, kif ukoll ittra privata phra tal-15 ta' Lulju 2009;

Illi l-esponenti gew infurmati b'ittra tas-6 ta' Gunju 2007 illi l-Corporate Services Directorate tal-ADT kienet ghaddiet il-korrispondenza ikkoncernat, izda qatt ma bghatat twegiba u baqa' ma sar xejn;

Illi bl-agir illegali u abbuziv taghhom iz-zewg intimati kkawzaw danni lir-rikorrenti;

Illi l-intimati, interpellati biex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni/kumpens anke permezz ta' ittra ufficjali tal-24 ta' April 2009, baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-ragunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

(1) Tiddikjara illi giet mehuda parti mill-art tar-rikorrenti mill-intimati jew min minnhom;

(2) Tiddikjara u tiddeciedi illi t-tehid ta' l-art mill-intimati jew min minnhom kien abbuziv u llegali u ma kienx awtorizzat mill-ebda ligi jew awtorita' kompetenti, u dan in vista tal-fatt li ma nhareg l-ebda expropriation order;

(3) Tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli ghall-hlas tad-danni kkawzati;

(4) Tinnomina Perit Arkitett biex jiddetermina l-kejl u l-pozizzjoni ta' l-art mehuda lir-rikorrenti u biex jaghmel ukoll stima ta' l-art li r-rikorrenti gew spussessati u privati minnha;

(5) Tillikwida d-danni kollha konsegwenzjali sofferti mir-rikorrenti;

(6) Tikkundanna lill-intimati 'in solidum' bejniethom biex ihallsu lir-rikorrenti d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-24 ta' April 2009 u tal-ittri private tal-25 ta' Mejju 2007, tal-20 ta' Settembru 2007 u 15 ta' Lulju 2009 kontra l-intimati, li huma ngunti ghas-subizzjoni, u bl-imghax skond il-ligi.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fis-26 ta' Mejju 2010 il-Kunsill Lokali tan-Naxxar wiegeb:-

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-art in kwistjoni mhix okkupata mill-Kunsill intimat u b'hekk m'ghamel l-ebda att abbuziv u llegali kif allegat mir-rikors promotur;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-Kunsill intimat m'huwiex responsabbli ta' l-ebda danni stante illi r-rikorrenti ma sofrew l-ebda danni;

3. Illi l-Kunsill Lokali, Naxxar ma kienx konxju li kien ir-rikorrenti li kienu qed jghidu li l-propjeta' kienet taghhom. Il-propjeta' in kwistjoni kienet tintuza ghal parkegg pubbliku u fis-sena 2002 waqt xogholijiet li kienu fl-inhawi sar kisi ta' tarmac, a tenur tal-artikolu 33(1)(a) ta' l-Att dwar il-Kunsilli Lokali, 1993 u r-rikorrenti ma oggezzjonawx li dan isir, anzi fl-10 ta' Ottubru 2007, ir-rikorrenti Teresa M. Anastasi talbiet il-Kunsill Lokali, Naxxar sabiex jigi kostruwiet bankina quddiem id-dar taghha. Il-Kunsill ma rceviex korrespondenza ohra, kif allegat fir-rikors promotur;

4. Illi kwalunkwe xogholijiet ohra li saru fil-propjeta' in kwistjoni ma saretx mill-Kunsill Lokali, Naxxar, izda l-Kunsill Lokali, Naxxar huwa konxju li nhareg enforcement notice mill-MEPA kontra l-Kummissarju ta' l-Artijiet fuq l-istess propjeta;

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fl-4 ta' Gunju 2010 l-Awtorita' ghat-Trasport Pubbliku, wiegbet:-

1. Illi in linea preliminari l-atturi kellhom a disposizzjoni taghhom rimedji ordinarji li setghu jigu ezawrieti qabel ma ntavolaw il-proceduri odjerni[1]*;*

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-Awtorita' intimata ma ghamlet ebda att abbusiv u llegali kif allegat mill-atturi fir-rikors promotur;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Awtorita' intimata mhiex responsabbli ghall-ebda

[1] Eccezzjoni li giet irtirata b'nota prezentata fid-9 ta' Marzu 2011 (fol. 42).

danni u inoltre', minghajr pregudizzju, mhuwiex car x'tip ta' danni l-atturi qeghdin jippretendu jew fuq liema ligi qeghdin jibbazaw dina l-pretenzjoni;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk dina l-Onorabbli Qorti tiddeciedi li l-atturi huma ntitolati ghad-danni jew parti mid-danni pretizi minnhom, tkun qed tigi kreata sitwazzjoni ngusta u rragjonevoli peress illi jkun hemm lok li l-atturi jottjenu kumpens doppju. Dana qed jinghad in vista tal-fatt li l-atturi ghandhom a disposizzjoni taghhom hlas ta' kumpens u danni (izda taht forma ohra) ai termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, partikolarment taht l-Artikolu 12 u l-Artikolu 22;

Il-qorti rat l-atti.

B'digriet moghti fit-28 ta' Settembru 2012 il-qorti nnominat lill-perit Mario Cassar sabiex wara li jaghmel access fis-sit, ihejji pjanta bil-kejl tal-art in kwistjoni u jaghti stima tal-art bi prezzijiet tal-lum. Fir-rapport li pprezenta fit-28 ta' Ottubru 2013 (fol. 266) il-perit tekniku rrelata li:-

i. L-art in kwistjoni fiha kejl ta' cirka sitta u sebghin metri kwadri (76mk);
ii. Il-valur prezenti tal-art ghal skop ta' formazzjoni ta' triq, hu ta' €22,315;

<u>Konsiderazzjoni</u>.

1. Il-kaz jitratta dwar porzjon art li tifforma parti minn Triq J.H. Newman, San Pawl tat-Targa[2]. L-azzjoni hi bazata fuq il-premessa:-

   "Illi xi snin ilu, l-intimati kienu qabdu u okkupaw illegalment porzjon ta' art li tinsab fi Triq J.H. Newman u tigi retroposta ghall-proprjeta tal-mittenti fi Triq il-Kappella tax-Xaghra, San Pawl tat-Targa.

   Illi fuq din l-art mehuda minghandhom illegalment, ta' cirka 95 metri kwadri, giet kostruwita triq pubblika mill-intimati jew min minnhom".[3]

   Mill-provi rrizulta li qatt ma saret talba lid-Dipartiment tal-Artijiet sabiex din il-porzjon art tigi espropijata[4]. L-attrici xehedet:

   "Ahna ghandna din il-bicca art, bil-farmhouse fuqha San Pawl tat-Targa u fuq in-naha ta' wara kien hemm ghalqa tonda u kien hemm right of way. Issa biz-zmien dan ir-right of way saret passagg ghax kien hemm xi hadd kien qed jibni jew kellu bzonn idahhal it-trukkijiet u minn right of way li jghaddi kiber ghall-passagg ghat-trukkijiet tieghu dan sar it-triq. U hadulna ovvjament bicca mill-art taghna ghax kienet l-art

---

[2] Murija fil-pjanta Dok. MP3 mehmuza mar-rapport tal-perit Mario Cassar.
[3] Tieni paragrafu tar-rikors guramentat.
[4] F'ittra datata 12 ta' Settembru 2007 (fol. 136), id-Dipartiment tal-Artijiet gharraf lill-Awtorita' konvenuta li: "*.... it does not result that there are any requests or expropriations over the site in question"*.

taghna fuq in-naha ta' wara u gew ghamluh bit-tarmak u ahna qatt ma smajna xejn minghand il-Gvern" (fol. 66).

Il-qorti fehemet li dik li eventwalment saret triq pubblika giet originarjament iffurmata mill-privat minhabba zvilupp li kien qieghed isir fil-vicinanzi tal-proprjeta tal-attrici. Skond ma xehed Frank Mizzi, ufficjal tad-Dipartiment tal-Artijiet, Triq J.H. Newmann kienet *schemed road* (fol. 184). M'hemmx provi li juru li t-triq infethet mid-Direttur tax-Xogholijiet Pubblici jew xi awtorita' ohra.

2. Mill-provi rrizulta li dak li sar u li dwaru qeghdin jilmentaw l-atturi, kien qabel dahlet fis-sehh il-Ligi Sussidjarja 499.57, *Regolamenti dwar Toroq Godda u Xogholijiet f'Toroq*. Qabel, it-toroq kienu regolati mill-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija (Kap. 10)[5]. L-Artikolu 20(9) kien jipprovdi li s-sidien ta' kull proprjeta li tmiss direttament ma' triq li ma tkunx proprjeta tal-Gvern, jitqiesu ghal finijiet tal-Artikolu 20, li huma l-persuni li fethu t-triq u li huma s-sidien taghha. L-ispejjez tal-asfaltar kienu wkoll a karigu tas-sid. Inoltre, skond l-Artikolu 20(10)(vi), toroq li ma kienux tal-Gvern, malli jsir kisi taghhom bl-asfalt kellhom jigu trasferiti lill-Gvern. Kif isir l-asfaltar taghhom, is-sidien ikunu mehlusa minn kull dmir li jiehdu hsieb dawk it-toroq. Sabiex imbaghad it-triq issir proprjeta tal-Gvern, il-ligi kienet tehtieg il-pubblikazzjoni ta' kuntratt (paragrafu viii). Madankollu bl-Att XXIII tal-2000, il-kuntratt ma baqax mehtieg u fil-kaz ta' *schemed roads* u dawk li jidhru fil-pjan lokali, it-triq issir proprjeta tal-Gvern mal-asfaltar u pubblikazzjoni ta' avviz tal-Gvern fuq ordni tal-President (Artikolu 20(6)(vi) tal-Kap. 10[6]). Kemm qabel u wkoll illum, il-ligi ma tikkontemplax jedd ta' kumpens lis-sid ghal ftuh ta' triq fuq art privata.

3. Jirrizulta li l-attrici ghandha garaxx li jaghti ghal fuq Triq J.H. Newmann. Fil-fatt qalet:-

"Dr A. Mallia: Inti minn Triq J.H. Newman ghandek access ghall-proprjeta tieghek ?
Xhud: Iva.
Dr A. Mallia: U hemm xi bieb ?
Xhud: Iva.
Dr A. Mallia: Hemm xi garaxxijiet ukoll ?
Xhud: Hemm garaxx u hemm gate" (seduta tat-30 ta' Gunju 2014, fol. 263).

Bini li jidher fir-ritratt mehud mill-ajru, Dok. JFX1 a fol. 234[7]. Dan ifisser li l-attrici stess qeghda tinqeda bit-triq li nfethet in kwantu l-bini li ghamlet ghandu tlitt fethiet fuq dik il-parti mill-art taghha li llum

[5] Taqsima II, Fuq it-Toroq. Din it-Taqsima thassret bl-Att XV tal-2009.
[6] L-istess provvediment insibuh f'regolament 19(6) tal-Ligi Sussidjarja 499.57.
[7] Ir-ritratt tas-sena 2004 markat bl-ittra Y.

tifforma parti minn Triq J.H. Newman. Li kieku ma kinitx iffurmata t-triq, l-attrici qatt ma kienet tkun tista' tibni b'faccata fuq Triq J.H. Newman sakemm hi stess ma tiftahx it-triq fil-parti frontegganti l-proprjeta taghha.

4. Mill-provi rrizulta li kien il-Kunsill Lokali tan-Naxxar li ha hsieb jaghmel l-asfaltar ta' Triq J.H. Newman, inkluz bankini. Il-qorti fehemet li gara hekk ghaliex din it-triq m'hijiex arterjali jew distributorja u jidher li l-Kunsill fehem li t-triq hi tal-Gvern. Fil-fatt skond l-Artikolu 33 tal-Att dwar il-Kunsilli Lokali, id-dmirijiet jinkludu li:

   *"…. jipprovdi biex tinzamm fi stat tajjeb u ghall-manutenzjoni ta', jew titjib fi, kull triq jew moghdija, **li ma tkunx proprjeta privata**:*

   Izda l-manutenzjoni ghar-rigward ta' xi triq jew moghdija tinkludi l-kisi jew l-asfaltar taghha, izda ma tinkludix ir-rikostruzzjoni taghha".

   Pero' fl-atti m'hemmx prova li meta l-Kunsill ghamel l-asfaltar, Triq J.H. Newman kienet saret proprjeta tal-Gvern. Jibqa' 'l fatt li sa dakinhar it-triq kienet diga' nfethet, ghalkemm m'hemmx prova li infethet mill-Gvern. Sahansitra l-perit Lorraine Cassar, ufficjal tal-Awtorita' konvenuta, ikkonfermat li mir-ricerka li ghamlet ma rrizultax li fit-triq kien sar xoghol minn Transport Malta[8]. Ghalkemm tul il-proceduri l-atturi baqghu jinsistu li t-triq infethet mill-Gvern, prova ta' dan m'hemmx. Madankollu dan ma jbiddel xejn, gialadarba fi zmien in kwistjoni triq li ma kinitx tal-Gvern[9] kellha tigi asfaltata bi spejjez tas-sid (Artikolu 20(9)(ii) tal-Kap. 10). Fir-realta' l-attrici hadet beneficcju mill-asfaltar li ghamel il-Kunsill Lokali, u li skond il-ligi suppost sar ghas-spejjez taghha.

5. Fil-kaz in ezami il-pretensjoni tal-attrici m'ghandhiex bazi, meqjus li:-

   5.1 M'hemmx prova li t-triq infethet mill-Gvern.

   5.2 Ghalkemm m'huwiex kontestat li l-asfaltar sar mill-Kunsill Lokali tan-Naxxar, illum il-gurnata l-attrici ghandha bini b'faccata fuq dik il-parti ta' triq J.H. Newman li hi oggett ta' din il-kawza. Kieku ma nfethitx it-triq l-attrici qatt ma setghet taghmel zvilupp fil-proprjeta taghha b'faccata fuq l-imsemmija triq, sakemm ma tiftahx it-triq f'dik il-parti li tiffrontegga l-proprjeta taghha. L-attrici stess hadet beneficcju minn dak li sar, sar minn min sar. Kieku ma kienx hemm triq li giet asfaltata bi spejjez tal-Kunsill, kien ikollha l-obbligu li tifforma t-triq quddiem il-proprjeta taghha bl-obbligi kollha li jitnisslu mill-Kap. 10. Dan apparti li

---

[8] *"Dr Tonio Azzopardi: Issa nigu fuq ix-xogholijiet li saru. Inti qed tghid li ma rrizultalekx li saru ebda xogholijiet ?*
Xhud: Le ccekjajt.. taghna wkoll u ma rrizultali li qatt sar xoghol" (fol. 42).

[9] Inkluza l-bankina.

wkoll f'dak il-kaz ma kien ikollha l-ebda dritt ta' hlas ta' kumpens ghall-art li tifforma parti mit-triq, gialadarba l-ligi ma tikkontemplax jedd ta' hlas lill-privat li jiftah triq fuq art tieghu. Ghalhekk it-tezi li l-attrici sofriet danni hi nfondata.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Kunsill u tieni eccezzjoni tal-Awtorita konvenuta, u tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

Anthony Ellul.