MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 887/1993/1

Paul Borg, Franics Borg u Carmel Borg
vs
Kummissarju tal-Artijiet u Direttur tax-Xogholijiet Pubblici.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi, wara li **ppremettew**: billi huma propretarji tal-art ossija l-utili dominium perpetwu tal-art maghrufa bhala tal-Fniek go limiti ta' B' Kara; billi l-konvenuti ipprocedew sabiex jifthu toroq fl-istess art proprjeta' tal-istess atturi kif hawn murija fl-annessa pjanta u markata bl-ahmar u dan minghajr ma esproprijaw u hallsuhom kumpens tal-istess art; billi l-agir tal-konvenuti kien ghalhekk illegali u abbusiv u ta' dnnu ghall-istess attrui li tilfu l-pussess tal-art lilhom appartenenti li giet tifforma parti minn triq pubblika kif muri fl-istess pjanta hawn annessa u mmarkata dokument A;

billi ghalhekk l-atturi ghandhom dritt li jigu kumpensati ghall-valur tal-art mill-poter taghhom mehuda ghll-formazzjoni tal-fuq imsemmha triq kif fuq inghad;

Talbu li l-konvenut ighidu ghalliex din l-Qorti m' ghandhiex:

1. Tikkundannahom ihallsu dak il-kumpens li jigi likwidat minn dina l-Qorti ghat-tehin tal-art appartenenti lill-istess atturi ghall-uzu ta' triqat pubblici kif murija fl-istess pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument A;

2. Tillikwida l-ammont dovut mill-konvenuti lill-atturi ghall-istess art;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Lulju 1993 hawn esebita u markata Dokument B, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, u l-lista tax-xhieda;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet, fejn eccepixxa: 1. Illi l-agir tal-eccepjent b' ebda mod ma kien illegali jew abbusiv. 2 Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet, u l-lista tax-xhieda;

Rat li d-Direttur tax-Xogholijiet debitament notifikat fl-atti tac-citazzjoni u bl-avviz, baqa' kontumaci;

Rat id-diversi verbali minnfejn jirrizulta li s-smigh tal-kawza kien gie sospiz ghal perijodu twil ta' zmien stante trattativi da parti tal-partijiet bi skop ta' transazzjoni u li l-kawza kienet giet differita diversi drabi *"ghall probabbli cessjoni".*

Rat li fl-udjenza tal-4 ta' Gunju 1999 gie registrat is-segwenti verbal da parti tal-atturi*: ".. l-kawza giet transatta biss in parte billi sar kuntratt li ta effett ghal din it-transazzjoni".[fol.75]* u l-kawza regghet baqet differita ghall-probabbli cessjoni.

Rat in-Nota prezentata mill-atturi fil-21 ta' Jannar 2000 li biha dawn indikaw dik il-parti tal-art li fuqha ghada ma ntlahqietx transazzjoni mal-konvenut. Din il-parti tinsab kurlurita bl-isfar fuq pjanta annessa mal-istess nota, markata dokument "A" [fol.79].

Rat in-Nota tal-atturi prezentata fil-15 ta' Novembru 2000, li permezz taghha, filwaqt li dawn esebew diversi dokumenti, esebew l-affidavit ta' l-attur Paul Borg;[fol.88]

Rat in Nota tal-konvenut Direttur tax-Xogholijiet Pubblici prezentata fil-17 ta' April 2001, li permezz taghha esebixxa affidavit ta' l-Perit Vincent Cassar, Direttur Generali tax-Xogholijiet Pubblici; [fol.118]

Rat in-Nota tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet prezentata fis-27 ta' April 2001 li permezz taghha esebixxa affidavit ta' Charles Camilleri, Senior Technical Officer; [fol.123];

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-ewwel talba tal-atturi, ghas-seduta tallum;

Ikkunsidrat

Illi l-kaz odjern jikkoncerna porzjon ta' art maghrufa Ta' L-Ifniek fil-limiti ta' Birkirkara li mill-provi rrizulta li hija proprjeta' tal-atturi. Rizulta pacifiku wkoll li fuq din l-art hemm triq li sussegwentement giet livellata u asfaltata mid-Dipartiment tax-Xogholijiet kif awtorizzat bil-ligi, u senjatament bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 20 tal-Kap.10.

Illi sussegwentement il-Gvern, ikkompensa lill-atturi ghal dik il-parti tat-triq li teccedi it-tletin pied, izda qed jirrifjuta li jghati kumpens ghal dik il-part li qeda f' distanza ta' tletin pied mill-bini tal-faccata tal-proprjeta' mibjugha, a bazi tal-argument li, ghal din il-parti l-atturi bhala sidien precedenti tal-art, kienu obbligati li mal-proprjeta' li tiffrontaggja t-triq, ibighu ukoll lill-istess kompraturi dik parti tat-triq. Fi kliem iehor il-Gvern qed isostni li l-kumpens ma hux dovut minnu fuq din il-parti, peress li l-atturi kellhom l-obbligu li jigbru il-valur ta' din il-parti tat-triq minghand il-kompraturi.

Il-Perit Vincent Cassar fl-affidavit tieghu spjega li din it-triq minn dejjem kienet meqjusa bhala triq privata u cioe' triq li *"tkun giet zviluppata mill-istess nies li riedu jaghmlu zvilupp fl-inhawi partikolari u ghaldaqstant tkun saret ghall-beneficju esklusiv ta' dawn in-nies li riedu jizviluppaw il-proprjeta' taghhom."[fol.119].* Ix-xogholijiet maghumla mid-Dipartimenet kienu limitati ghall-livellar u asfaltar tat-triq gia ffurmata, u li ghal dan ix-xoghol kienu jhallsu sehemhom l-okkupanti tal-proprjetajiet li jaghtu ghal fuq it-triq privata. Ix-xhud kompla jispjega li s-sidien ta' dawn il-proprjetarjiet ghandhom l-obbligu li meta jixtru l-art ghall-izvilupp jixtru l-art ta' nofs it-triq minghand is-sid tal-istess art. B' hekk *"normalment jigi kompensat is-sid ta' dik l-art li minnha tkun ser tghaddi t-triq."*

Illi Charles Camilleri, Principal Techincal Officer fl-Estate Management Department, fl-affidavit tieghu kkonferma li l-part tat-triq li l-Gvern ma jridx jhallas kumpens fuqha hija dik li tidher fuq il-pjanta [Dok.CC fol.124] markata bl-ittra C bil-kulur isfar u li qeda quddiem l-Iskola ta' Santa Monika. Dwar dan hemm qbil bejn il-partijiet, fis-sens li l-kontestazzjoni qeda fuq din il-parti tat-triq.

Dan ix-xhud, spjega l-vertenza f' dawn it-termini *"gia la darba triq tkun infethet esklusivament mill-privat, a beneficju esklusisiv ta' dawk in-nies li riedu jaghmlu zvilupp f' dik il-lokalita', toroq simili ma humiex tal-Gvern izda huma toroq privati, u ghaldaqstant ebda kumpens mill-Gvern ma huwa dovut lilhom" [fol.123].*

Illi f' dan il-kaz, in vista tas-sottomissjonijiet tal-atturi, huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

Illi l-atturi qed isostnu li mhuwiex minnu li t-triq hija triq privata, stante li din "infethet bil-mezzi pubblici fis-sens li giet asfaltata, ppjantata u mwittija mill-awtorijet kompetenti" [fol.128]. In propositu l-Qorti tosserva li din l-asserzjoni tal-attur mhix sostnuta mill-fatti provati. Di fatti mill-provi jirrizulta li x-xogholijiet maghmula mill-Gvern kienu limitati biss ghall-livellar u asfaltar tat-triq – xoghol li huwa <u>inkluz fl-obbligu tal-manutenzjoni</u> li l-propretarji tal-fondi limitrofi ghandhom skond s-sub incizi (9) u (10) tal-Art.20 tal-imsemmi Kap.[1] Dawn is-sub incizi jippresupponu li t-trieq fejn ghandu jsir dan ix-xoghol tkun diga' giet iffurmata u tappartjeni lill-privat.

Illi l-atturi qed isostnu wkoll li meta nfethet din it-triq mill-awtoritajiet pubblici fuq l-art tal-atturi, il-Gvern la esproprjija l-art u lanqas ha l-permess tas-sidien biex jaghmel dawn ix-xogholijiet. Ghalhekk skond huma, l-agir tal-konvenuti kien abbusiv ghax mhux kopert bil-ligi. In propositu l-Qorti tosserva li din l-asserzjoni mhix sostenibbli fil-ligi, ghax il-provi juru li l-agir tal-konvenut kien regolat bil-ligi u sar in applikazzjoni tal-istess ligi; u min jagixxi fl-applikazzjoni tal-ligi, u fil-parametri tal-istess, ma jistax jigi meqjus li agixxa b' mod abbusiv, wisq anqas b' mod illegali.

Illi argument iehor sollevat mill-atturi huwa li l-artikolu 20 tal-Kap.10 jipprovdi li mal-asfaltar ta' triq, dik it-triq issir ta' dominju pubbliku, u ghalhekk, mal-asfaltar, il-Gvern akkwista l-proprjeta' tat-triq mill-pussess tal-atturi; u ghal dan l-akkwist da parti tieghu il-Gvern ghandu jhallas kumpens lill-istess atturi. In propositu l-Qorti tosserva li din l-asserzjoni hija guridikament inkorretta stante li ".. malli triq tigi asfaltata ….ma jfissirx li t-triq issir *"ipso facto" tal-Gvern, imma illi l-propretarju ghandu jaghmel mal-Gvern il-kuntratt mehtieg ghat-trasferiment tal-proprjeta' tieghu lill-Gvern"*[2] u dan biex il-propretarju tat-triq "minn

[1] Vide. Appell ***Vincenzjo Sciberras vs Carmelo Micallef ACE*** *[Vol.33C.I.III.822]*

[2] ***Sciberras vs Micallef*** [supra]

dak il-hin is-sidien ikunu mehlusin minn kull dmir iehor li jiehdu hsieb dawk it-toroq" Art.20 (10)(vi).

Illi in fine, l-atturi qed jisostnu li l-fatt li, fil-kors tal-kawza, il-Gvern kien effettwa pagament ghall-parti mill-art li kienet ittiehded ad uzu tat-triq – il-parti residuwali – jikkontradici l-argument tal-konvenuti *"li l-pagament ma hux dovut ghax it-triq hija wahda privata".* Il-Qorti tosserva li in propositu hija legalment valida l-oservazzjoni maghmula mill-konvenuti fin-Nota taghhom fis-sens li l-kumpens kien kunsidrat dovut u mhallas ghall-ispazju li jeccedi t-tletin pied kif fuq spjegat, filwaqt li l-ispazju "C" in disamina qieghed fil-parametri tal-applikazzjoni tal-artikolu 20 tal-Kap.10

Illi in vista tal-premessi konsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehema li, fic-cirkostanzi tal-kaz, mhu dovut ebda kumpens lill-atturi fuq il-porzjoni "C" indikata fuq il-pjanta fuq imsemmija. Jekk l-atturi naqsu milli jbighu parti mit-triq lill-propretarji tal-fondi limitrofi, *imputet sibi*; imma ma jistghux jghabbu lill-konvenuti b' dan in-nuqqas taghhom billi jippretendu li jigu kumpensati mill-Gvern.[3]

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa l-akkoljiment tal-eccezzjoni tal-konvenuti, tichad l-ewwel talba tal-atturi. Bl-ispejjez a kariku tal-istess atturi.

< Sentenza Finali >

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

[3] Vide f' dan is-sens wkoll PA (GV) ***Zoqdi Developers Ltd. vs Kummissarju tal-Artijiet*** deciza 16 ta' Ottubru 2002.