MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 2649/1997/1

Perit Ian Zammit
VS
Edward u Roslind Pellegrini Petit

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi:

Peress illi l-attur huwa l-propjetarju tal-bicca art fi Triq Jean Houel San Pawl tat-Targa, limiti tan-Naxxar, liema art inxtrat permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Lulju 1992, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat (Dok IZ1);

Peress li parti minn din l-art giet espropriata mill-Gvern ta' Malta sabiex tigi ffurmata l-istess triq Jean Houel, pero' fost il-porzjonijiet rimanenti propjeta' ta' l-attur hemm bicca art, mdawra mal-Lbic bil-hajt tas-sejjieh originali, mal-Majjistral mal-hajt ta' Villa Pilzer u mal-Grigal ma' cint baxx tal-kantun li ghandu faccata fuq l-istess Triq Jean Houel liema art hija murija mberfla bl-ahmar fuq l-annessa pjanta (Dok IZ 2);

Peress illi l-konvenuti joqoghdu u huma propjetarji tal-villa "Dar Pawlu'' vicin l-art ta' l-attur, murija mberfla bil-blu fuq l-annessa pjanta (Dok IZ 2);

Peress illi ricentament il-konvenuti bdew jghaddu minn fuq l-art propjeta' ta' l-attur u juzawha bhala access ghall-fond taghhom.

Peress illi sahansitra azzardaw anke jaghmlu tarmac fuq bicca mill-art propjeta' ta' l-attur minghajr il-permess jew kunsens tieghu.

Peress illi fis-17 ta' Gunju l-attur, sabiex jissalvagwardja l-interessi tieghu pprezenta ittra ufficjali sabiex jikkawtela l-jeddijiet tieghu u jpoggi l-konvenuti f'mala fede u jinfurmhom li l-access taghhom minn fuq l-art taghhom kienet b'mera tolleranza (Dok IZ3).

Peress li l-konvenuti ma rrikonoxxewx it-titolu ta' l-attur fuq l-art imsemmija (Dok IZ4).

Jghidu ghaliex il-konvenuti, m'ghandhiex din il-Qorti;

1. Tiddikjara li l-art mertu tal-procedura odjerna mmarkata bl-ahmar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok IZ2, hija propjeta' ta' l-attur;

2. Tiddikjara li l-art in kwistjoni mhiex soggetta ghall-ebda servitu ta' passagg;

3. Tordna lill-konvenuti li jaghlqu a spejjes taghhom t-ticrita li nfethet fil-hajt divizorju tas-sejjieh u li jaghlqu a

spejjes taghhom it-tarmac li tqieghed fuq il-propjeta' ta' l-attur u dana fi zmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, u fin-nuqqas tawtorizza l-attur li jwettaq dawn ix-xogholijiet a spejjes tal-konvenuti taht is-supervizjoni tal-perit nominat mill-istess Onorabbli Qorti;

4. Tiddikjara li l-attur sofra danni u tillikwida d-danni sofferti mill-istess;

5. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu dawk id-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjes, kontra l-konvenuti, inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali datata 17 ta' Gunju 1997 li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur a fol.3 tal-process.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 20 tal-process fejn eccepew:

1. illi fic-citazzjoni tieghu, l-attur la ppermetta x'kien l-att dannuz attribwibbli lill-eccipjenti u lanqas talab dikjarazzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti ta' responsabbilta' tad-danni gravanti lill-eccipjenti. Ir-raba' u l-hames talbiet attrici huma ghal dan il-motiv gjuridament insostenibbli.

2. Illi l-attur m'ghandux interess guridiku jistitwixxi l-ewwel u t-tieni talbiet tieghu attrici, illi huma sempliciment dikjarattorji, minghajr ma jitlob ulterjorment ir-rimedju opportun minn dina l-Onorabbli Qorti. Ghalkemm huwa possibilment ingurjuz ghas-sentimenti ta' l-attur, is-semplici rifjut ta' l-eccipjenti illi jirrikonoxxu t-titolu ta' l-attur, talvolta l-istess jezisti, ma jibbastax biex l-azzjoni odjerna (kif promossa b'dawn it-talbiet) titqies bhala xi haga aktar milli irrita u vessatorja.

3. Illi l-attur ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq l-art meritu tal-kawza.

4. Illi l-eccipjenti ma cartux il-hajt ossija c-cint tas-sejjieh u ma kkawzaw ebda danni lill-attur.

5. Illi z'zona mertu ta' kawza hija llum triq pubblika. L-istess zona hija ndikata universalment bhala stradali fil-kuntratti kollha ta' l-ambjenti (inkluz fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-attur) u hija generalment utilizata bhala tali. L-access fi triq pubblika m'hiex b'xi mod dipendenti fuq il-volonta' jew tolleranza tal-attur b'mod illi, anke fl-assenza tad-drittijiet fuq zona *ut sic*, l-eccipjenti jibqghu intitolati illi jaccedu liberament mill-istess triq indipendentement mill-oppozizzjoni ta' l-istess attur.

6. Illi jigi subordinament eccepit illi l-eccipjenti jgawdu minn dritt ta' passagg fuq iz-zona mertu tal-kawza sew ghaliex ilhom il' fuq minn hames snin jaccedu minn fuq iz-zona mertu tal-kawza regolarment, apertament u minghajr oppozizzjoni ta' l-attur jew ta' l-awturi partikolari tieghu u kif ukoll ghaliex m'ghandhomx access iehor ghall-propjeta' taghhom.

7. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti** a fol. 39 tal-process fejn eccepew:

1. illi t-talbiet ta' l-attrici huma preskritti a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Illi b'degriet tas-26 ta' Marzu 1998 (ara fol 26) Andre u Nadia konjugi Zarb gew awtorizzat li jintervjenu f'dina l-kawza in statu et termine.

Rat id-digriet a fol. 23 li bih gie nominat l-AIC Albert Fenech biex jirrelata dwar l-aspett tekniku tal-vertenza;

Rat id-degriet a fol 30 li bih l-Qorti awtorizzat korrezzjoni fit-talbiet ta' l-attur;

Rat in-noti a fol 273 u 276B ghal-nomina ta' periti addizzjonali liema nomina baqghet ma ntalbitx;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku u r-risposti tieghu bil-miktub ghad-domandi li sarulu in eskussjoni;

Rat in-nota ta' l-attur;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

Relazzjoni perit tekniku.

Il-perit tekniku rrelata li l-kwistjoni kollha tikkoncerna tolleranza ta' passagg temporanju minhabba cirkostanzi kkreati mhux biss mill-konvenuti, li meta akkwistaw l-art taghhom m'assigurawx minn fejn kellhom jghaddu ghaliha bi dritt jew fittxu li jottjenu tali dritt ta' passagg, izda wkoll mill-Awtoritajiet kompetenti li hallew isir zvilupp qabel nofs il-wisgha tat-triq sat triq ezistenti giet iffurmata skond il-ligi (ara fol 297).

Il-perit nominat min dina l-Qorti wasal ghas-segwenti konkluzzjonijiet (ara fol 119 sa 121):

Illi l-attur hu sid ta' l-art mertu tal-kawza u gie fil-pussess taghha fit-28 ta' Lulju 1992, izda l-konvenuti u l-intervenuti fil-kawza qed jikkontendu li l-art in kwistjoni hija wahda pubblika ghax kienet tifforma parti minn triq progettata, li eventwalment issemmiet Triq ir-Rixtellu.

Min mindu l-konvenuti xtraw il-plot taghhom numru 4 huma kienu juzaw l-unika access li kellhom min naha ta' Triq Jean Houel, minn fuq parti mill-art ta' l-attur. L-intervenuti kienu jaghmlu wkoll uzu minn dana l-access ghalkemm ghal xi zmien kienu jghaddu minn naha tat-Telgha t'Alla u Ommu.

L-access li kienu qed jaghmlu uzu minnu l-konvenuti gie kontestat mill-attur meta l-konvenuti asfaltaw bit-tarmac

strixxa minn din l-art ta’ l-attur minghajr il-permess u l-kunsens tieghu.

Il-perit tekniku wera l-fehma li dan l-asfatar ma ppregudikax il-valur ta’ l-art ta’ l-attur billi hija art stradali u lanqas hemm ghalfejn jinqala ghax l-art lanqas tista’ tintuza bhala gnien.

L-art in kwistjoni fiha kejl ta’ 262.30 metru kwadru u l-art li fuqha sar l-asfalt hija madwar 3.65 metru u twila madwar 15 il-metru, cjoe kejl superficjali ta’ circa 54.75 metru kwadru jew 20% ta’ l-art. L-attur qed jippretendi li l-art hemmhekk tiswa Lm100 il-metru kwadru, jew Lm26,230 ghall art kollha. L-attur ghalhekk qed jippretendi 8% interessi fuq Lm26,230 cjoe Lm2,098.40 fis-sena.

Il-Perit ikkonkluda li l-attur huwa intitolat ghall kumpens ghall uzu ta’ l-access mill-konvenuti u l-intervenuti fil-kawza, izda l-pretensjoni ghall Lm2,098.40 mhiex gustifikata partikolarment ghax il-konvenuti kienu ilhom jghaddu minn fuqha qabel ma l-attur xtara l-art u ghalhekk sakemm l-art tigi dikjarata pubblika, jew tigi akkwistata u ffurmata mill-Gvern jew mis-sidien li ghandhom faccata fuqha, hlas ta’ Lm300 fis-sena huwa konsidrat kumpens ragjonevoli ghal uzu temporanju ta’ strixxa art stradali ta’ madwar 54.75 metru kwadru.

Kontestazzjoni

Kemm il-konvenuti kif ukoll l-attur ma qablux mal-konkluzzjoni tal-perit tekniku.

L-attur jirritjeni li mill-provi prodotti jirrizulta li l-art mertu tal-kawza hija tieghu u dan ma giex kontestat mill-konvenuti. Fuq dina l-art tpogga t-tarmac mill-konvenuti u ntuzat mill-konvenuti u mill intervenuti ghalhekk dan iwassal ghal danni subiti mill-attur.

Il-konvenuti u l-intervenuti fil-kawza kellhom dritt ta’ access minn triq ohra u mhux mill-art ta’ l-attur. Meta l-konvenuti xtraw il-plot taghhom ma kien hemm ebda

passagg mill plot taghhom ghal Triq Jean Houel billi dik it-triq ma kinitx ghadha tezisti.

Il-konvenuti qed jippretendu li meta l-attur xtara l-art tieghu hu kellu l-obbligu li jifforma t-triq li l-avventi kawza tieghu kellhom jaghmlu izda kwalsiasi obbligu llum huma preskritt ghax il-vilel ilhom li nbnew aktar minn tletin sena ilu. In-nuqqas ta' l-avventi kawza tieghu ma jaghtix dritt lill konvenuti li jivvantaw xi dritt ta' passagg fil-konfront tieghu.

L-attur ma jaqbilx li l-art mertu tal-kawza ghandha tigi stmata bhala art stradali imma billi hija f'zona demarkata ghall-bini kull esproprjazzjoni ghandha ssir bil-prezzijiet kurrenti ta' art f'zona in kwistjoni.

L-attur isostni li hu mhux biss tilef l-imghax fuq il-valur tal-esproprju izda tilef kull possibilita' ta' uzu differenti. L-attur ma jaqbilx ma l-ammont likwidat billi bl-agir abbuziv tal-konvenut mhux biss 20% ta' l-art imma l-art kollha ma setghetx tintuza u ghahekk il-kalkolazzjoni trid issir fuq l-art kollha. Dan jammonta ghall Lm1,500.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi jirrizulta mill-provi li l-art mertu tal-kawza ma kinitx parti minn dik l-art propjeta' ta' l-attur li giet esproprijata mill-Gvern, u ghalhekk illum l-art ma tistax titqies bhala triq pubblika.

Jirrizulta inoltre mill-kuntratti ezibiti, li ghalihom saret referenza fir-relazzjoni peritali, u fl-affidavit ta' l-attur, li la l-konvenuti u lanqas l-intervenuti fil-kawza, ma kellhom xi dritt ta' passagg minn fuq dik il-bicca art li fadallu l-attur (ara kuntratti DOK IZ 7,8,9,10). Dan hu konfermat anke mid-dok IZ 12 datat 1988 li juri li meta tqassmu l-plots ta' l-art ta' San Mikiel, li kienet tinkludi l-art tal-konvenuti u intervenuti fil-kawza, il-parti tat-triq ta' Jean Houel ma kinitx ghada infethet. Meta ghamlu l-kuntratt taghhom il-konvenuti ma hadux hsieb li jigi stabilit l-access li huma kellhom ghal plot taghhom.

Jirrizulta ukoll mill-provi li kienu l-konvenuti li ordnaw li jinghata t-tarmac fuq il-bicca art ta’ l-attur u dana minghajr il-permess u l-kunsens tieghu.

Illi ghalhekk l-attur qed isofri danni billi qed isir uzu mill-propjeta’ tieghu minghajr ma jigi kompensat ghal dana l-uzu.

L-attur qed jippretendi li l-art f’dawk l-inhawi hija wahda fabbrikabbli u kellha valur ta’ Lm100 kull metru kwadru. Hu ghandu 262.3 metru kwadru li jammonta ghall Lm26,230 u bl-imghax ta’ 8% hu kien idahhal Lm2,098.40.

Il-Perit tekniku irrelata li dina l-art ghandha tigi konsidrata bhala triq stradali u li lanqas tista’ tintuza bhala gnien. (ara konkluzzjonijiet tal-perit tekniku). Inoltre hu rritjena li l-konvenuti ma ghamlux uzu mill-art kollha ta’ l-attur imma biss minn 20% taghha ghalhekk ikkonkluda li l-kumpens dovut lill attur bhala danni ghandu jkun ta’ Lm300.

Il-Qorti taqbel mal-perit li l-kumpens likwidat ghandu jkun ghall uzu ta’ 20% mill-art li l-konvenuti qed jaghmlu uzu minnu u mhux ta’ l-art kollha, billi anke minghajr dana l-uzu mill-konvenuti l-art ta’ l-attur l-istess kienet tibqa’ konsidrata bhala art stradali u mhux fabbrikabbli. Ir-rimanenti art ta’ l-attur ser isservi biss biex tigi nkorporata fi triq. Ghalhekk il-konvenuti ghandhom jehlu biss tal-parti li qed juzaw u jghaddu minnha.

Dana l-ammont ta’ Lm300 fis-sena gie likwidat fil-konfront biss tal-konvenuti u hu biss kumpens temporanju sakemm l-art tigi esproprjata. Inoltre l-Qorti tiddeciedi li dana l-ammont hu dovut minn meta l-attur ma baqax jittollera li l-konvenuti jaghddu minn fuq l-art tieghu, u cjoe mid-data tal-ittra ufficjali cjoe tas-17 ta’ Gunju 1997.

Kwantu ghat-talba biex jinqala’ t-tarmac li l-konvenuti ordnaw li jsir, il-Qorti tiddeciedi li dana m’ghandux jinqala’, dment li l-konvenuti jhallsu l-ammont likwidat.

Kwantu ghall eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut illi t-talbiet ta' l-attur huma preskritti a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16, dina qed tigi michuda billi l-hsara saret u ghada ssir lill attur bl-uzu kontinwu, ghalhekk it-talba mhiex preskrivibbli sakemm l-abbuz ghadu qed isir.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi,
Il-Qorti tiddeciedi billi
Prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;
Tiddikjara li l-art mertu tal-procedura odjerna hija propjeta' ta' l-attur;
Tiddikjara li l-art in kwistjoni mhiex soggetta ghall-ebda servitu ta' passagg;
Tiddikjara li l-attur sofra danni u ghalhekk ghandu jircievi kumpens ta' tlett mitt lira Maltin (Lm300) fis-sena sakemm il-konvenuti jibqu juzaw dana l-passagg;
Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu dan l-ammont kif fuq indikat;
Fin-nuqqas li jsir dana l-pagament tordna lill-konvenuti li jaghlqu a spejjez taghhom it-tarmac li tqieghed fuq il-propjeta' ta' l-attur;
Bl-ispejjes kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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