MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 706/2004/1

Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta` attrici li tghid hekk

“Peress illi mis-sena 1967 is-socjeta` attrici bdiet tizviluppa l-Wied ta’ Ghajn Zejtuna maghruf ukoll bhala Wied ta’ Santa Maria, limiti tal-Mellieha. Dan l-izvilupp sar maghruf bhala Santa Maria Estate, li hija area residenzjali privata.

“Peress illi ghal dan l-izvilupp kellhom isiru triqat privati estensivi u dan wara li gew regolarment asfaltati, u f’hafna minnhom tpoggew l-impjanti necessarji ghad-drenagg, ghall-elettriku u ghall-ilma, u dan ghall-imsemmi zvilupp ta’ l-area residenzjali privata.

“Peress illi dawn it-triqat kienu naturalment triqat privati, proprjeta` tas-socjeta` attrici u fir-ras taghhom, fejn jinghaqdu ma’ triq principali pubbliku li tiehu ghall-Mellieha minn San Pawl-il Bahar, kien hemm barriera tal-hadid biex ma tippermettiex l-uzu tat-triqat minn trasport li ma jkunx debitament awtorizzat u permess mis-socjeta` attrici. Kien hemm ukoll gwardjan ma’ l-izbarri, erbgha u ghoxrin siegha kuljum.

“Peress illi fil-1970, d-Direttur Generali tax-Xogholijiet u Triqat, permezz tas-Supretendent tal-Pulizija ta’ l-Ghassa tal-Mosta, ordna lis-socjeta` attrici biex tnehhi l-izbarri – Dok. A.

“Peress illi l-gvern kien ta permess lis-sidien tal-boathouses, li qeghdin fil-limiti ta’ Santa Maria Estate, sabiex dawn jigu uzati bhala residenzi, u dan kontra kemm il-volonta` tas-socjeta` attrici, u kontra l-kundizzjonijiet li kien ta’ l-*public works department* meta kien inhareg il-permess ghal dawn il-boathouses illi “ *b) no use for any other purpose is made; e) no water or drainage facilities will be provided;* ” – Dok. B. Illi kontrarjament ghal dawn il-kundizzjonijiet gew installati servizzi bhal dawl u ilma u kien hemm zieda sostanzjali fit-traffiku li kien jghaddi minn got-triqat ta’ Santa Maria Estate, u ghalhekk saret hsara sostanzjali fit-triqat li s-socjeta` attrici kienet ghadha kif kostruwit.

“Peress illi minn dak iz-zmien it-triqat li sa dak il-mument kienu triqat privati, bdew jintuzaw specjalment mill-Gvern

u mis-successuri tieghu l-Enemalta u t-Telemalta u l-hsarat fit-triqat li dawn bdew jaghmlu kienu konsiderevoli – Dok. C.

"Peress illi l-pozizzjoni llum hija li l-Gvern, saltwarjament meta jidhirlu sa mill-4 ta' Ottubru 1991 – Dok. D- jaghmel manutenzjoni tat-triqat li pero` qatt ma akkwista l-proprjeta` taghhom, imma ma jaghmilx manutenzjoni kull meta jkun mehtieg u dan qed jirreka danni ghas-socjeta` attrici li anke qed tigi mharrka mill-proprjeta`rji tad-diversi villel li dawn it-triqat iservu.

"Peress illi s-sidien tal-villel f'Santa Maria Estate ihallsu anke *street contribution* lill-Gvern u mhux lis-socjeta` attrici, li qatt m'ghamlet rikjesta ghal *street contribution*, anke jekk dawn it-triqat qatt ma ghaddew taht ir-responsabbilita` tal-Gvern permezz ta' kuntratt pubbliku.

"Peress illi skond l-Artikolu 20 (10) (vi) "*It-toroq li ma jkunux tal-Gvern ghandhom, malli jitlesta l-kisi taghhom bl-asfalt jew xort'ohra, jigu trasferiti lill-Gvern u minn dak il-hin is-sidien ikunu mehlusin minn kull dmir iehor li jiehdu hsieb dawk it-toroq.*" Izda dawn it-toroq ghalhekk is-socjeta` attrici talbet lill-Gvern sabiex jaccetta t-trasferiment ta' dawn it-toroq, dan persistentement sal-lum irrifjuta li jaccetta t-trasferiment li trid taghmel is-socjeta` attrici.

"Jghid il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:
"1. Tiffissa zmien qasir u perentorju li fih il-konvenut jigi obbligat li jiehu dawk il-passi necessarji sabiex jaccetta kontrattwalment it-trasferiment tat-triqat asfaltati tas-socjeta` attrici.

Bl-ispejjez u b'rizerva ghal kull azzjoni ghad-danni li tispetta lis-socjeta` attrici."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa:
"1. Illi preliminarjament, ic-citazzjoni odjerna hija nulla stante li l-ebda ittra ufficjali jew protest gudizzjarju

ma gie notifikat lilu qabel l-istess citazzjoni, u dan ai termini ta’ l-Artikolu 460 (1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“2. Illi subordinament u bla pregudizzju ghas-sueccepit, ic-citazzjoni odjerna hija inutili, stante li t-toroq li ghalihom saret riferenza fic-citazzjoni odjerna, fis-sit Wied ta’ Ghajn Zejtuna, gia` huma proprjeta` tal-konvenut, stante li bis-sahha ta’ l-Artikoli 5 u 7 tal-Kap 358 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-gvern akkwista d-*directum dominium* temporanju ghall-150 sena, liema cens kien koncess originarjament lill-attur noe, minghand il-Knisja Katedrali ta’ Malta, l-awturi tal-konvenut, nhar id-9 ta’ Novembru 1963, u b’hekk it-toroq in kwistjoni huma regolati bil-kundizzjonijiet ta’ dik il-koncessjoni, u b’hekk it-toroq kollha jirrivertu lura f’idejn il-gvern in piena proprjeta` wara li jaghlaq l-imsemmi cens temporanju, ai termini l-Artikolu 1421 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“3. Illi ghalhekk, ir-relazzjoni guridika bejn l-attur nomine u l-konvenut ghandha tkun regolata biss, mill-kundizzjonijiet ta’ l-imsemmi cens temporanju.

“4. Illi ghalhekk, il-konvenut mhux obbligat illi jkun kostrett li jakkwista ghalhekk l-*utile dominium* tat-toroq in kwistjoni ai termini l-Artikolu 20 (10) (vi) tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta’ Malta, u dan peress li ghadhom fis-sehh il-kundizzjonijiet tac-cens indikat aktar qabel, kif ukoll peress li l-akkwist mill-gvern ai termini l-Artikolu 20 (10) (vi) tal-Kap. 10 tal-ligijiet ta’ Malta, jrid isir ukoll bil-pubblikazzjoni ta’ l-Ordni tal-President, ghal tali akkwist.

“5. Illi mhux mehtieg li l-gvern jakkwista ghalhekk l-*utile dominium* tat-toroq ai termini l-Artikolu 20 (10) (vi), stante li kien l-obbligu ta’ l-attur nomine, illi jifforma t-toroq, ai termini l-istess artikolu, u li sussegwentement gew asfaltati mill-gvern, u ghalhekk miftuha ghall-pubbliku in generali, u ghalhekk l-akkwist mhux necessarju stante li l-iskop pubbliku huwa gia milhuq, peress li t-toroq gia qed jintuzaw mill-pubbliku.

"6. Illi l-azzjoni attrici hija ghalhekk infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur noe.

"7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat li fl-udjenza tat-8 ta' Marzu, 2005, il-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prima Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Ottubru, 2006, li in forza taghha iddecidiet il-kawza fis-sens illi
"....**tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u tilqa' t-talba attrici u dan billi tordna lill-konvenut biex fi zmien tlett xhur jiehu l-passi kollha mehtiega biex jakkwista l-*utile dominium* ta' l-artijiet imsemmija fic-citazzjoni. L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenut.**"

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi kif jidher car mic-citazzjoni din il-kawza hija purament dwar punt ta' dritt u cioe` jekk il-konvenut kienx obbligat skond il-ligi li jakkwista l-proprjeta` in kwistjoni a tenur tal-Kapitolu 10 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-partijiet infatti tista' tghid li jaqblu mal-fatti kif esposti mill-attur fic-citazzjoni tieghu. L-atturi akkwistaw l-Artikolu fl-1963 minghand il-Knisja b'titolu ta' enfitewsi temporanja u wara li saru x-xoghlijiet kompriz l-asfalt tat-toroq dawn infethu fuq ordni tal-Gvern minhabba certi htigijiet – kif jidher car mid-dokumenti esebiti kompriza korrispondenza li ghaddiet fiz-zmien meta gara dan.

"L-eccezzjonijiet tal-konvenut huma kollha ta' natura legali u tista' tghid li jiddependu fuq l-accettazzjoni o meno tat-tieni wahda. Kif gia` inghad l-ewwel wahda giet irtirata wara li l-atturi ippresentaw kopja tal-ittra ufficjali mibghutha lill-konvenut kif titlob il-ligi a fol. 37 tal-process.

"It-tieni eccezzjoni hija fis-sens li ladarba l-Gvern akkwista d-dirett dominju ta' l-art in kwistjoni ma ghandux ghalfejn jakkwista l-proprjeta` ghaliex din terga' tigi ghandu meta jigi fi tmiemu t-terminu ta' l-enfitewsi temporanja. Dan billi

l-atturi kienu akkwistaw minghand l-awturi tal-Gvern u cioe` il-Knisja ta' Malta.

"Il-Qorti ma tifhimx dan ir-ragunament. L-Artikolu 20 (10) tal-Kapitolu 10 kien u ghadu (ghalkemm bi kliem iehor) jimponi fuq il-Gvern l-obbligu li jakkwista l-art meta din tigi asfaltata. Dan l-artikolu kien jghid hekk; "*It-toroq li ma jkunux tal-Gvern ghandhom malli jitlesta l-kisi taghhom b'asfalt jew xort'ohra jigu trasferiti lill-Gvern u minn dak il-hin is-sidien huma mehlusin minn kull dmir iehor li jiehu hsieb dawk it-toroq.*"

"Ilum dan gie emendat u jaqra hekk; "*It-toroq li ma jkunux tal-Gvern, ghandhom meta dawk it-toroq ikunu inkluzi fi skemi jew pjan lokali – malli jitlesta l-kisi taghhom bl-asfalt jew xorta'ohra u malli tigi ppubblikata Ordni tal-President fil-Gazzetta li tkun tordna dan, issir proprjeta` tal-Gvern u minn dak il-waqt is-sidien ikunu mehlusin minn kull dmir iehor li jiehdu hsieb dawk it-toroq.*"

"Kif intqal minn din il-Qorti fis-sentenza <u>Giacchino de Baroni Attard Montalto vs Onor Edgar Cuschieri</u> (27 ta' Gunju, 1953); "*L-espropjazzjoni iktar minn dritt hija dover.*"

"Ma hemmx kwistjoni li l-artijiet in kwistjoni huma illum accessibbli ghall-pubbliku. Il-mod kif dan sar lanqas huwa wisq importanti ghaliex il-ligi ma tiddistingwixix bejn jekk ix-xoghol ikunx sar mis-sidien jew mill-Gvern. Ghall-kuntrarju l-ligi tobbliga lill-Gvern biex jiehu l-proprjeta` ta' l-art f'idejh – u mhux biss il-pussess. Il-fatt illi ghexieren ta' snin ohra l-Gvern jikkonsolida l-proprjeta` f'idejh bl-gheluq tat-terminu enfitewtiku ma jfissirx li ghandu joqghod jistenna dan it-terminu jghaddi ghaliex kull mument li jghaddi jista' jkun ta' dannu ghall-atturi. Il-Gvern kien messu ha l-proprjeta` kif appena intemm ix-xoghol – liema xoghol f'dan il-kaz sar mis-sidien. Lanqas ma jista' l-konvenut jinheba wara l-fatt li trid l-ewwel tohrog l-ordni tal-President u tigi pubblikata fil-gazzetta tal-Gvern ghaliex din hija mizura amministrattiva li tiddependi minnu stess u certament mhux mill-atturi.

“Ladarba din it-tieni eccezzjoni se tigi michuda, isegwi li anke l-ohrajn, li huma dipendenti minnha jigu michuda wkoll. Il-kundizzjonijiet ta’ l-enfitewsi, fil-fehma tal-Qorti, ma jaffettwaw b’ebda mod l-obbligu tal-konvenut li jakkwista l-art – f’dan il-kaz l-*utile dominium* biss ghaliex huwa diga` d-direttarju. Ghalhekk il-fatt li hemm ukoll relazzjoni gudirika naxxenti mill-kuntratt ta’ enfitewsi ma jaffettwa xejn l-obbligu tal-konvenut kif johrog mill-Kapitolu 10 u dan ifisser li t-tielet u r-raba’ eccezzjonijiet tal-konvenut ghandhom jigu michuda wkoll. Hija wkoll inaccettabbli d-dikjarazzjoni kontenuta fil-hames eccezzjoni illi ladarba l-art gia` qed tintuza mill-pubbliku ma hemmx lok li l-konvenut jakkwista l-proprjeta`. Anzi huwa dan il-fatt li hu indikattiv ta’ kemm hemm bzonn isir l-akkwist biex l-atturi ma jibqghux utilisti meta l-art giet konsenjata ghall-uzu tal-pubbliku in generali.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab ir-revoka tas-sentenza ta’ l-ewwel Qorti, u li din il-Qorti tipprovdi billi minflok tilqa’ t-talba attrici, tilqa’ l-eccezzjonijiet tieghu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur nomine;

Rat ir-risposta ta’ l-appell li in forza taghha l-attur nomine, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab il-konferma tas-sentenza ta’ l-ewwel Qorti u c-cahda ta’ l-appell tal-konvenut, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti,

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li waslu ghal din il-kawza huma ben definiti. Is-socjeta` attrici akkwistat b’titolu ta’ enfitewsi temporanja minghand il-Kattidral ta’ Malta territorju vast fil-Mellieha, maghruf bhala l-Wied ta’ Ghajn Zejtuna jew il-Wied ta’ Santa Maria, u fl-1967 bdiet tizviluppa t-territorju li sar maghruf bhala Santa Maria Estate. Biex seta’ jsir dan l-izvilupp, gew ippjantati diversi toroq li kienu privati peress li thejjew fuq parti mill-art koncessa lis-socjeta` attrici.

Wara li gew asfaltati kien jinhtieg li jinfethu ghall-pubbliku u dan fuq ordni tal-Gvern. It-toroq ghadhom miftuhin ghall-pubbliku, izda ghadhom toroq privati b'obbligu tal-manutenzjoni taghhom f'idejn is-socjeta` attrici, li issa qed titlob li l-Gvern jiehu taht idejh l-istess toroq skond l-Artikolu 20(10)(vi) tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija (Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta). Dan l-artikolu hu riprodott fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti.

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet qed joggezzjona peress illi fl-ewwel lok, l-artikolu invokat ma jimponi ebda terminu ghat-twettiq tieghu, u allura, skond hu, sta ghall-Gvern jiddeciedi meta jakkwista t-triq u, fit-tieni lok, bis-sahha ta' l-Att dwar Proprjeta` ta' Entitajiet Ekklezjastici (Kap. 358 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Gvern akkwista d-dirett dominju tal-proprjeta` minghand il-Kattedral ta' Malta, u allura mhux mehtieg li hu jakkwista l-utili dominju tat-toroq peress li dawn, ma' l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika, jirrivertu lura f'idejn il-Gvern ai termini ta' l-Artikolu 1421(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Dawn iz-zewg argumenti gew michuda mill-ewwel Qorti, u l-konvenut ressaq appell ghal quddiem din il-Qorti fejn qed jissottometti l-istess aggravji ghall-konsiderazzjoni taghha.

Trattat l-ewwel oggezzjoni, din il-Qorti tinnota li t-tehid tat-triq mill-Gvern ghandha ssir, skond il-ligi, meta t-toroq jigu asfaltati, u mhux meta jidhirlu l-Gvern. Hu veru li l-ligi ma timponix terminu preciz li fih ghandu jsir it-tehid, pero`, is-sens tal-ligi hu li t-tehid ghandu jsir fi zmien kemm jista' jkun qrib l-asfaltar tat-toroq.

Il-ligi pprovdiet mezz facli ta' kif it-toroq isiru proprjeta` tal-Gvern. Ma hux aktar mehtieg li jigi ppubblikat il-kuntratt ta' trasferiment (ara "**Sciberras v. Micallef**", deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Frar, 1949), izda l-proprjeta` tghaddi f'idejn il-Gvern <u>bl-operat tal-ligi</u> malli tigi ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern ordni f'dan is-sens tal-President ta' Malta. Kif inghad m'hemmx terminu li fih ghandha tinhareg din l-Ordni wara t-triq tkun giet asfaltata, kif ma kienx hemm terminu qabel meta l-ligi kienet tesigi l-pubblikazzjoni ta' kuntratt notarili, pero` hu principju

generali tad-dritt li fejn il-ligi jew il-partijiet ma jiddeterminawx zmien li fih ghandha tigi esegwita obbligazzjoni, il-Qrati ordinarji ghandhom is-setgha li jiffissaw terminu skond ic-cirkustanzi tal-kaz (ara Artikolu 1077 tal-Kodici Civili, u applikazzjoni tal-principju fil-kawza "**Tabone v. Kummissarju ta' l-Artijiet**", deciza mil-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Ottubru, 2002).

L-artikolu in kwistjoni huwa tassattiv fil-propozizzjoni tieghu li t-toroq li ma jkunux tal-Gvern "ghandhom" isiru proprjeta` tal-Gvern meta jitlesta l-kisi taghhom bl-asfalt jew xort'ohra, u malli tigi ppubblikata l-ordni fil-Gazzetta tal-Gvern, u darba li t-toroq jigu asfaltati, il-gvern ma jistax joqghod jitrattjeni milli johrog l-ordni sabiex jevita li jassumi responsabbilita` ghall-istess toroq.

Triq privata ma ssirx pubblika sempliciment ghax tkun ilha zmien twil miftuha ghall-uzu tal-pubbliku (ara "**Sammut v. Micallef**", deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' Marzu, 1958), izda, skond il-ligi kif giet issa emendata, wara ordni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern. Il-Gvern pero`, hu obbligat jassumi r-responsabbilita` ta' toroq asfaltati accessibbli ghall-pubbliku u li jkunu fi skema jew fi pjan lokali, u dawn il-Qrati jistghu u ghandhom is-setgha jimponu fuq l-awtorita` kompetenti terminu biex titpogga fis-sehh dik l-obbligazzjoni.

L-ewwel ilment tal-konvenut qed jigi, ghalhekk, michud.

Dwar it-tieni ilment, din il-Qorti ma tarax li dan ghandu wisq fondatezza legali. X'jista' jigri meta tiskadi l-koncessjoni enfitewtika a favur is-socjeta` attrici mhux rilevanti, ghax il-ligi hija, f'dan il-kaz, determinanti. L-obbligu impost fuq il-Gvern bl-Artikolu 20(10)(vi) tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija jipprexxindi minn kull konsegwenza li tista' tirrizulta minn xi kuntratt bilaterali, izda trid li t-toroq li jkunu fi skema lokali, malli jigu asfaltati, "ghandhom" isiru proprjeta` tal-Gvern.  It-titolu ta' proprjeta` li ghalih qed tirreferi l-ligi hawnhekk huwa wiehed ta' proprjeta` assoluta, u mhux xi derivanti ta' l-istess.  Jista' jkun li, 'l quddiem, meta ssir il-konsolidazzjoni ta' l-utili mad-dirett dominju, il-Gvern jakkwista l-proprjeta` assoluta tat-toroq,

pero`, dan ghadu ma sehhx, u l-Gvern, bhala l-entita` ezekuttiva ta' Malta, ma jistax joqghod jistenna tul ta' zmien, hu kemm hu, sakemm tivverifika ruhha xi kundizzjoni kuntrattwali, izda jrid jagixxi minnufih fit-termini imposti fuq l-amministrazzjoni mil-ligi.

Ghalhekk, anke dan l-aggravju qed jigi michud.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenut billi tichad l-istess u tkkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mill-konvenut appellant. It-terminu ta' tlett xhur jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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