Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 93/2004

Carmel Tabone u Tony Tabone f'ismu proprio kif ukoll bhala mandatarju specjali ta' hutu msefrin Michael, Mario u Eugene lkoll ahwa Tabone, Concetta Vella f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja specjali ta' ohtha msiefra Julia Cini, Annie Azzopardi, Laura Zarb, Natalina Enriquez u M'Assunta Hili

vs

Silvan Galea

Il-Qorti,

Kawza sabiex il-konvenut jigi kundannat jaghlaq aperturi li fetah u li jaghtu fuq art li l-atturi jsostnu li hi taghhom. Min-naha tieghu l-konvenut isostni li l-aperturi jaghtu ghal fuq triq pubblika.

Rat ic-citazzjoni prezentata mill-atturi fl-1 ta' Settembru 2004 fejn ippremettew li huma l-propjetarji ta' porzon art fi

Triq il-Ponta Zebbug, Ghawdex tal-kejl ta’cirka tlett mija u hamsin metri kwadri (350m.k) kif ahjar delinejata fuq il-pjanta annessa markata bhala Dok ‘A’ filwaqt li l-konvenut huwa proprjetarju tas-sit kontigwu u cioe’ il-fond bla numru u minghajr isem li jinsab fi Triq il-Ponta Zebbug, Ghawdex;

Premess illi l-konvenut fetah diversi apeturi konsistenti fi twieqi, gallarji u sahansitra bieb u sporgenzi ohra li jaghtu direttament ghal fuq il-proprjeta’ ta l-atturi.

Talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-istess konvenut ma ghandu ebda dritt li jzomm l-istess aperturi miftuha ghall-fuq il-proprjeta’ tal-atturi.

2. Tikkundana lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jaghlaq b’mod permanenti dawn l-aperturi u sporgenzi.

3. F’kaz illi l-istess zmien koncess jithalla jiddekorri inutilment, tawtorizza lill-atturi li jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji sabiex jaghlqu b’mod permenenti l-istess aperturi u dan a spejjez tal-konvenut u taht id-direzzjoni u supervizzjoni ta’ perit nominandi.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fit-22 ta’ Novembru 2004 (fol. 15) mill-konvenut Silvan Galea fejn ecepixxa;

1. Illi preliminarjament l-attur Tony Tabone jrid jipprova l-mandat li huwa ghandu minghand hutu imsefrin Michael, Mario u Eugene ahwa Tabone filwaqt illi Concetta Vella trid tipprova l-mandat li ghandha minghand l-imsiefra ohtha Julia Cini.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-aperturi kollha li nfethu mill-konvenut jaghtu ghal fuq triq pubbliku li ilha iffurmata snin twal. Infatti din it-triq ghandha wicc tal-konkos u nfethet meta diversi snin ilu nbnew numru ta’ residenzi faccata tal-fond li nbena mill-konvenut.

3. Illi l-atturi jekk ghandhom xi drittijiet huma fil-konfront tal-Gvern ta' Malta biex jigu kumpensati ghall-art li ttehditilhom sabiex tigi miftuha din it-triq pubblika u mhux fil-konfront tal-konvenut u dan kif jigi dettaljatment ippruvat waqt it-trattazjoni tal-kawza.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha.

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru: 43/2004 fl-ismijiet **Carmel Tabone proprio et nomine et vs Silvan Galea**.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' April 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

1. Il-fatti huma s-segwenti:

(a) Il-konvenut hu l-proprjetarju tal-fond 10, Triq il-Ponta, Zebbug li nbniet wara li fit-28 ta' Marzu 2003 inghata permess ta' zvilupp numru 6620/02. Dan il-permess ha post il-permess ta' zvilupp numru 475/01. Il-konvenut akkwista l-art li fuqha bena d-dar permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-10 ta' April 2002 fl-atti tan-nutar Dr. Enzo Dimech (fol. 167).
(b) Fil-5 ta' Gunju 2002 il-konvenut kien ghamel applikazzjoni mal-MEPA ghal *"initial setting-out alignment and formation of levels."* (fol. 100). L-izvilupp sar skond il-linja tal-bini li nghatat lill-konvenut[1].
(c) L-atturi jsostnu li huma l-proprjetarji tal-porzjon art tal-kejl ta' cirka 350 metri kwadri u li min-naha tat-tramuntana tmiss mad-dar tal-konvenut. L-atturi spjegaw kif din l-art kienet giet assenjata lin-nanna paterna taghhom (Concetta Camilleri) permezz ta' kuntratt tas-27 ta' April 1925 atti nutar Francesco Refalo[2] u

[1] Anton Farrugia xehed: *"Jiena nikkonferma illi mort originarjament ghand Silvan Gale hames (5) snin ilu biex tajtu l-linja fejn kellu jibni. Xi sentejn ilu naf li ghamel xi alterations fil-proprjeta' tieghu; jiena mort fuq il-post flimkien ma' Frans Cauchi u hemmhekk stabbilejt illi l-bini tellghu skond il-linja li tajtu jien."* (seduta tal-11 ta' Dicembru 2007 – fol. 152).
[2] Porzjon numru erbgha (4) fil-kuntratt.

sussegwentement ghaddiet ghand uliedha. L-atturi huma t-tfal ta' Francesca Tabone, wahda minn ulied Concetta Camilleri u wara l-mewt taghha din l-art giet inkluza fid-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret fit-23 ta' Mejju 1997 fl-atti tan-nutar Mariosa Grech (fol. 93) li saret mill-atturi Carmel, Michael u Laura ahwa Tabone. Fost'affarijiet ohra l-atturi qeghdin jilmentaw dwar l-aperturi (zewg bibien u bieb ta' garaxx) li mill-proprjeta' tal-konvenut jaghtu ghal fuq l-art taghhom (ara ritratt a fol. 106).

(d) Skond xhieda li nghatat minn Francis Cauchi (Principal Technical Officer mal-MEPA), l-art li ghal fuqha jaghtu dawn l-aperturi u murija bil-kulur isfar fil-pjanta a fol. 119 *"…trid tghaddi t-triq minnha. Nikkonferma ghalhekk illi l-parti murija bil-kulur isfar trid tifforma parti mit-triq."* (seduta tat-13 ta' Novembru 2007 – fol. 117).

(e) Il-konvenut isostni li l-aperturi li fetah jaghtu ghal fuq triq pubblika. Ghalhekk jekk l-atturi ghandhom xi drittijiet dan hu fil-konfront tal-Gvern. Meta xehed spjega: *"Min-naha tieghi jiena qieghed insostni illi l-art li ghandna l-kwistjoni fuqha hi pubblika, ghaliex kif spjegajt fl-affidavit jiena dejjem niftakar in-nies, jiena nkluz, nghaddu minn hemmhekk."* (seduta 4 ta' Marzu 2008 – fol. 160-161).

(f) Vincent Gilson, ufficjal tad-Dipartiment tal-Artijiet, ikkonferma li l-art in kwistjoni m'hijiex proprjeta' tal-Gvern (seduta tat-18 ta' Ottubru 2007 – fol. 99). L-istess ghamel Carlo Borg, *technical officer* li jahdem fid-Dipartiment ta' l-Artijiet (13 ta' Ottubru 2005 – fol. 42).

(g) Minn xiehda li nghatat minn Joseph Sciberras, ufficjal tad-Dipartiment tax-Xoghol (seduta tal-11 ta' Dicembru 2007 – fol. 149), ma rrizultax li sar xi xoghol fl-art in kwistjoni; L-inginier Charles Camilleri, ufficjal tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi ta' l-Ilma, ikkonferma li *"….l-unici servizzi li ghaddejjin minn din il-parti ta' l-art huma tad-dranagg u ta' l-ilma u dawn saru biex joffru s-servizz lill-proprjeta' li bena l-konvenut."* (sedua tal-11 ta' Dicembru 2007 – fol. 150). Spjega wkoll li *"Ahna min-naha taghna ma noqghodux nidhlu fi kwistjonijiet ta' min hi l-art minn fejn inkunu qeghdin nghaddu l-pipe."* (fol. 151).

2. Fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni, l-atturi li qeghdin jagixxu wkoll bhala mandatarji ta' persuni assenti minn

Malta, taw prova li ghandhom mandat (ara dokumenti a fol. 31-37) u b'hekk kellhom kull dritt li jintavolaw proceduri ghan-nom ta' Michael, Mario, Eugene ahwa Tabone u Julia Cini.

3. Min-nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata mill-konvenut ma jirrizultax li qieghed jikkontesta li xi darba l-atturi kellhom sehem fil-proprjeta' in kwistjoni. Qieghed jibbaza d-difiza tieghu fuq il-fatt li l-art ilha snin twal triq pubblika, u li *"….l-atturi qatt ma oggezzjonaw li tigi ffurmata din it-triq minkejja li din kienet ilha snin iffurmata kif ukoll qatt ma talbu xi forma ta' kumpens ghall-istess formazzjoni tat-triq."* (fol. 16). Ghal dak li huma provi li ressqu l-atturi dwar it-titolu, ma tressqux provi biex jikkontrabattu l-verzjoni taghhom.

4. Il-principji huma s-segwenti:

- Ir-restrizzjoni tad-dritt ta' proprjeta' ta' haddiehor, minghajr il-kunsens tal-proprjetarju, jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-proprjeta';
- Il-fatt wahdu li hemm spazju miftuh accessibbli mill-pubbliku, ma jwassalx ghat-telfien tal-proprjeta' ta' dak l-ispazju. F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Frank Attard vs Anthony Farrugia et** deciza fit-28 ta' Jannar 2005 fejn il-qorti ghamlet distinzjoni bejn triq pubblika, triq privata u triq vicinali. Il-qorti kkonkludiet li ghalkemm il-privat jista' jiftah triq ghall-uzu pubbliku, *"…. Ma jbiddilx il-jeddijiet ta' proprjeta' li hija ghandha fuq din l-art izda jinholoq invece favur il-komunita' servitu' ghal uzu tat-triq. L-appellat kellu kull dritt juza t-triq in kwistjoni billi jghaddi minnha kemm bir-rigel u anke permezz ta' vetturi,* ***izda ma kellux dritt jiftah id-diversi aperturi li fetah iharsu fuq din it-triq u jaghmel l-isporgenzi msemmija mill-appellant.****"*;
- *"Le strade pubbliche, costruite su suolo pubblico, conducono per luoghi pubblici, formano parte del pubblico demanio, amministrate dal Governo e mantenute dal pubblico tesoro, sono esse stesse di diritto pubblico, come inservienti all'uso generale di tutti I cittadini e stranieri ancora – e qunidi non sono passibili dell'idea di*

proprieta privata nel senso della nostra Legge. Le strade private sono le aperte da uno o piu' proprietari del suolo ridotto in istradao, od altrimenti acquistate da particolari per uso e comodo loro – e queste in conseguenza non sono soggette all'uso del pubblico e formano parte della proprieta' privata." (**Sac. Don Michele Vassallo nomine vs Il Gentiluomo Giuseppe Pullicino** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Ottubru 1883 Vol. X.270);

- Il-prova li triq hi pubblika tmiss lil min jaghmel l-allegazzjoni (**Nazzareno Sammut vs I.C.A. Carmelo Micallef nomine** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Marzu 1958 – Vol. XLII.i.135). F'din l-istess sentenza giet ikkonfermat li: *"jekk it-triq hija privata, ma jistghax jinghad li saret pubblika ghax ikun ilha ghal zmien twil miftuha ghall-uzu pubbliku, jew ghax il-Gvern ikun ghamel fiha xi tiswijiet jew xi xogholijiet ohra, bhal ma huwa d-drenagg."*;
- Triq ma ssirx tal-Gvern bil-preskrizzjoni akkwizittiva meta *"….l-Gvern qatt ma ppretenda, u ma jippretendix, li akkwista t-triq; ghax l-uzukapjoni ma tistax tigi imposta fuq il-parti li ma tridhiex u ma hix qeghedha tirreklamaha. U biex il-Qorti taghti effett ghall-preskrizzjoni, jehtieg li tigi allegata mill-parti interessata."* (**Nutar Dr. Rosario Frendo Randon vs Onor. Dr. Paolo Boffa nomine et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-10 ta' Jannar 1955[3]);
- Servitu' m'ghandix tigi prezunta u f'kaz ta' dubju ghandha tigi eskluza;

5. Mill-provi rrizulta li snin ilu ma kienx hemm l-ispazju li jidher fir-ritratt a fol. 106, izda moghdija dejqa murija fil-pjanta a fol. 119 (dan il-passagg hu muri b'sinjali homor) li ma kenitx tifforma parti mill-proprjeta' ta' l-atturi. Kien hemm hajt tas-sejjiegh jaqsam l-art li fiha l-atturi ghandhom sehem u dan il-passagg[4]. F'xi zmien dan il-hajt tnehha (ma rrizultax min nehhieh) u fl-art ta' l-atturi inghata l-konkos. Mario Zammit li jghix f'dar li ghandha dhul minn dan il-passagg, xehed li ghandu 43 sena u li l-passagg (dak muri b'sinjali homor fil-pjanta a fol. 119) kien

---

[3] Vol. XXXVIII.i.1.
[4] Ara xiehda ta' Louis Dimech, seduta tat-18 ta' Ottubru 2007 (fol. 107).

gie ffurmat minn art tal-familja tieghu u li kien ghamel il-konkos fil-wicc[5]. Zied ighid li jiftakar *"….illi kien hemm hajt tas-sejjiegh illi jaqsam il-proprjeta' tal-familja tieghi mill-porzjon ta' hdejha,….., pero' dan il-hajt tas-sejjieh jiena niftakru jinqalgha meta ghaddew id-dranagg minn din it-triq u dak iz-zmien jien kont ghadni mmur l-iskola."* (fol. 104), u li fl-art in kwistjoni kien sar il-konkos xi 10 snin qabel u li qabel inbniet id-dar tal-konvenut l-art kienet kif tidher fir-ritratt a fol. 106. Fl-access li sar fis-26 ta' Lulju 2007 (fol. 53) irrizulta li m'hemm xejn li jostakola lill-pubbliku milli jghaddi minn din il-porzjon art (ara ritratt a fol. 57 li ttiehed waqt l-access). Sahansitra saret bankina u anke wires tad-dawl ghaddejjin minn fuq l-arja. Pero' sal-lum dan l-ispazju ghadu ma sarx triq proprjeta' tal-Gvern. Ma nghatat l-ebda prova li saret il-procedura kontemplata fl-Artikolu 20(10) tal-Kodici tal-Pulizija (Kap. 10):-

> (vi) It-toroq li ma jkunux tal-Gvern għandhom, meta dawk it-toroq ikunu inklużi fi skema jew fi pjan lokali -
>
> (*a*) malli jitlesta l-kisi tagħhom bl-asfalt jew xort'oħra; u
>
> (*b*) malli tiġi pubblikata Ordni tal-President fil-Gazzetta li tkun tordna dan,
>
> isiru proprjetà tal-gvern u minn dak il-waqt is-sidien ikunu meħlusin minn kull dmir ieħor li jieħdu ħsieb dawk it-toroq.

6. Sfortunatament ghall-konvenut jidher li ma ghandux dritt li jhalli miftuha l-aperturi li ghamel. In kontro-ezami l-konvenut ikkonferma li fejn illum hemm il-hajt li fih hemm l-aperturi li minnhom qeghdin jilmentaw l-atturi, qabel kien ***"..hajt tal-kantun u ma kienx hemm fetha f'dan il-hajt illi jaghti ghal fuq din l-art li dwarha ghandna l-kwistjoni."*** (seduta tal-4 ta' Marzu 2008 – fol. 160). Ghalkemm hu minnu li mill-provi rrizulta li fejn saru dawn l-aperturi hi *schemed road*[6], dan il-fatt wahdu ma jatix id-

---

[5] Seduta 18 ta' Ottubru 2007.

[6] L-atturi stess jaccettaw dan il-fatt fin-nota ta' sottomissjonijiet (ara paragrafu numru 46 – fol. 192).

dritt lill-konvenut li jiftah u jzomm l-aperturi miftuhin. Inoltre, il-fatt li ghaddejjin xi servizzi ta' l-ilma u tad-dawl, ma jistax ighin it-tezi tal-konvenut iktar u iktar meta tqies li dawn saru ghall-uzu tal-konvenut. Sakemm l-art issir tal-Gvern, il-konvenut irid jasal fi ftehim mas-sidien jew inkellha jimbarra l-aperturi li ghamel. F'dan il-kaz ma jirrizultax li saret il-procedura kontemplata fil-ligi sabiex dan l-ispazju jsir proprjeta' tal-Gvern. Mark Cini, ufficjal tal-MEPA, spjega kif *"Min-naha tal-MEPA ma nidhlux fil-kwistjoni jekk fejn hem mil-projected road huwiex tal-privat jew huwiex tal-Gvern. Imbaghad hu fl-obbligu tal-applikant li jirregola ruhu. Ahna naghtu s-setting out, jigifieri l-linji tal-bini, skond l-iskema approvata illi ghadni kif spjegajt iktar qabel."* (seduta tat-13 ta' Novembru 2007 – fol. 123). Il-qorti tittama li tipprevali r-raguni u li l-partijiet jaslu fi ftehim bonarju ghal gid ta' kullhadd. Ghalkemm minn dak li jidher fuq il-post wiehed facilment jista' jiehu l-impressjoni li l-ispazju in kwistjoni m'huwiex tal-privat, ir-realta' hi differenti. Anke jekk ghal grazzja tal-argument wiehed kellu jasal ghal konkluzjoni li dan l-ispazju jifforma parti minn triq ghaliex minnu jghaddu n-nies (l-atturi jikkontestaw li dan l-ispazju jikkwalifika bhala triq), il-konkluzjoni ma tistax tkun differenti peress li ma jistghux jinfethu aperturi li jaghtu ghal fuq dan l-ispazju jekk mhux bil-kunsens tas-sid.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet ta' l-atturi fis-sens li:

1. Tiddikjara li l-konvenut m'ghandux dritt izomm miftuha l-aperturi li jidhru fir-ritratti a fol. 55 u 61, kif ukoll l-fethiet li hemm fl-opramorta li jidhru fir-ritratt a fol. 62. Il-qorti qeghda tillimita d-decizjoni ghal dawn l-affarijiet in kwantu fil-fehma taghha dawn huma l-ilmenti li l-atturi ghamlu fic-citazzjoni, tant li permezz tat-tielet talba qeghdin jitolbu li f'kaz li l-konvenut ma jwettaqx l-ordni tal-qorti, *"…tawtorizza lill-atturi li jaghmlu x-xogholijiet kollha*

necessarji sabiex ***jaghlqu b'mod permanenti*** *l-istess aperturi u dan a spejjez tal-konvenut….."*[7].

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien mija u ghoxrin (120) gurnata mil-lum jaghlaq b'mod permanenti l-imsemmija aperturi u fethiet.

3. Fin-nuqqas qeghda tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol a spejjez tal-konvenut taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' Vincent Ciliberti.

Spejjez a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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

[7] Fil-fehma tal-qorti l-ilmenti l-ohra ta' l-atturi li saru waqt l-access tas-26 ta' Lulju 2007 jaqghu barra l-parametri tac-citazzjoni.