MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 628/2004

Benmar Company Limited

Versus

Il-Kunsill Lokali ta’ San Pawl il-Baħar u Charlton Frank Saliba

F’din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi l-qorti tgħid illi permess maħruġ mill-kunsill konvenut favur il-konvenut l-ieħor kien *ultra vires* u qiegħda titlob ukoll id-danni li ġarrbet minħabba f’dan l-għemil.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-Kunsill Lokali ta’ San Pawl il-Baħar kien iddeċieda illi parti mit-triq li tiġi quddiem proprjetà tas-soċjetà attriċi fi Triq Bekkun kantuniera ma’ Triq Majjiera, San Pawl il-Baħar, issir bankina biex jinqeda bihha l-konvenut Saliba. Din l-art li saret bankina kienet parti mill-proprjetà ta’ l-attriċi u, meta l-attriċi kienet żviluppat il-proprjetà tagħha, dik l-art kienet tħalliet biex issir it-triq, iżda l-attriċi qatt ma rċeviet kumpens għat-teħid ta’ l-art u

qatt ma sar att ta’ trasferiment dwarha, u għalhekk l-art baqgħet proprjetà ta’ l-attriċi.

Il-konverżjoni ta’ parti mit-triq għall-użu tal-privat meta l-attriċi ma ngħatat ebda kumpens għat-teħid ta’ dik l-art hija ta’ ħsara u dannu għall-attriċi u hija “użu inaċċettabbli” ta’ art li ttieħdet għall-użu tal-pubbliku mingħajr ebda kumpens. Jekk l-awtoritajiet pubbliċi ma jeħtiġux aktar din l-art għall-użu tal-pubbliku, huma marbuta li jrodduha lill-attriċi bħala s-sid tagħha u mhux jikkonvertuha għall-użu tal-privat.

L-attriċi kompliet tgħid illi l-kunsill konvenut ma kellux is-setgħa jieħu din id-deċiżjoni mingħajr ma jkun hemm deċiżjoni ukoll ta’ l-awtoritajiet kompetenti, fosthom l-Awtorità tat-Trasport, l-Awtorità ta’ Malta ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar, l-Awtorità tat-Turiżmu u l-Kummissarju ta’ l-Artijiet. Għalhekk, id-deċiżjoni tal-kunsill konvenut li jħalli lill-konvenut Saliba jinqeda bl-art ta’ l-attriċi għat-tqegħid ta’ mwejjed għan-negozju tiegħu kienet deċiżjoni li tikser il-liġi u hija *ultra vires*.

Billi għalxejn sejħet lill-konvenuti b’ittra uffiċjali ta’ l-14 t’April 2004, l-attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-permess mogħti mill-kunsill lokali konvenut biex il-konvenut l-ieħor Saliba jqiegħed imwejjed fuq l-art imsemmija kienet *ultra vires* u bi ksur tal-liġi;
2. tordna li l-imwejjed jitneħħew u l-użu privat ta’ l-art jieqaf minnufih; u
3. tikkunanna lill-konvenuti jew lil xi wieħed minnom iħallsu lill-attriċi d-danni – li jiġu likwidati mill-qorti – li ġarrbet minħabba fl-għemil illegali fuq imsemmi.

Il-Kunsill Lokali ta’ San Pawl il-Baħar ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-ewwel talba safejn magħmula kontra l-eċċipjent ma tistax tintlaqa’ għax l-eċċipjent ma ta ebda permess lill-konvenut Saliba biex iqiegħed imwejjed jew ħwejjeġ oħra fuq l-art li dwarha saret il-kawża; ma huwiex fost is-setgħat tal-kunsill li jagħti permessi għat-tqegħid ta’ mwejjed u siġġijiet fuq il-bankini;
2. l-eċċipjent ma għamel xejn bi ksur tal-liġi;
3. l-eċċipjent għalhekk ma jweġibx għal danni; u
4. l-attriċi ma ġarrbet ebda danni.

Il-konvenut Saliba ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-eċċipjent jismu Charlton Frank Saliba, mhux Carlton Frank Saliba; din l-eċċezzjoni ingħatat għax isem il-konvenut Saliba kien deher ħażin fuq iċ-ċitazzjoni u, wara li saret korrezzjoni b'dikriet tal-10 ta' Mejju 2007, ma hux meħtieġ li nqisu aktar din l-eċċezzjoni;
2. l-azzjoni kif magħmula kontra l-eċċipjent hija "nulla" għax l-azzjoni kif magħmula taħt id-dispożizzjonijiet ta' l-art. 469A tal-Kodiċi Ċivili u t-talba għall-ħlas ta' danni għandha ssir kontra awtorità pubblika li tkun wettqet l-att amministrattiv; l-eċċipjent għalhekk għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju;
3. għalhekk ukoll l-eċċipjent ma għandux jiġi kundannat iħallas danni;
4. is-soċjetà attriċi għandha tagħmel il-prova ta' l-interess ġuridiku tagħha dwar it-titolu ta' proprjetà li tgħid illi għandha fuq l-art, jew bankina, li dwarha għamlet il-kawża, għax dik il-bankina saret fi triq pubblika, Triq il-Bekkun, il-Qawra;
5. it-talbiet ta' l-attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż safejn magħmula kontra l-eċċipjent għax dan talab u kiseb il-permessi u l-liċenzi kollha meħtieġa sabiex jarma mwejjed u siġġijiet fuq il-bankina li tinsab bejn il-parapett ta' *Crazy Daisy Pub*, proprjetà tiegħu, u t-triq pubblika, u għalhekk ma hux qiegħed jikser il-liġi meta jinqeda bil-bankina.

Il-fatti relevanti ta' din il-kawża seħħew hekk:

Il-konvenut Saliba għandu ħanut tax-xorb li l-aċċess tiegħu għat-triq huwa minn parapett li huwa proprjetà tas-soċjetà attriċi iżda li l-fond tal-konvenut igawdi servitù ta' mogħdija minnu. Il-konvenut Saliba kien rama xi mwejjed u siġġijiet fil-parapett iżda l-attriċi waqqfitu milli jagħmel hekk billi fetħitlu u rebħet kawża fl-ismijiet <u>*Benmar Company Limited versus* Charlton Frank Saliba</u> (ċitazzjoni numru 1372/2001) li nqatgħet b'sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Mejju 2006.

Il-konvenut Saliba, meta ra li ma setax jarma fuq il-parapett, kiseb il-kunsens tal-kunsill konvenut biex f'isem l-istess kunsill iwessa' l-bankina – u hekk idejjaq it-triq – ta' quddiem il-parapett biex ikun jista' jarma mwejjed fuq il-bankina. L-attriċi fetħet il-kawża tallum għax qiegħda tgħid illi t-triq illi minnha ttieħdet l-art biex twessgħet il-bankina hija tagħha wkoll.

Il-kwistjoni ewlenija għalhekk hija dwar il-proprjetà ta' l-art li fuqha saret il-bankina: l-attriċi tgħid illi hija tagħha, il-kunsill konvenut igħid illi hija tal-gvern, u l-konvenut Saliba jgħid illi l-attriċi ma għandhiex interess biex tmexxi b'din il-kawża ladarba l-art ma hijiex tagħha. Qabel ma nqisu din il-kwistjoni, iżda, jeħtieġ illi nqisu l-eċċezzjoni tal-konvenut Saliba li tgħid illi l-azzjoni, safejn magħmula kontra tiegħu, ma tiswiex għax hija azzjoni taħt l-art. 469A tal-Kodiċi Ċivili – dwar stħarriġ ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv – li tista' ssir biss kontra awtorità pubblika.

Tassew illi t-talba biex il-qorti tgħid illi l-permess mogħti mill-kunsill biex il-konvenut l-ieħor iqiegħed imwejjed fuq il-bankina ma jiswiex għax *ultra vires* setgħet saret biss kontra l-awtorità pubblika – l-istess kunsill – li tat il-permess. L-attriċi iżda qiegħda titlob ukoll illi jieqaf l-użu tal-bankina li qiegħed isir mill-konvenut Saliba u biex il-qorti tikkundanna lil min imiss mill-konvenuti biex iħallas id-danni. Il-konvenut Saliba għandu interess illi jikkontesta dawk it-talbiet, li għalhekk saru sew kontra tiegħu.

Barra minn hekk, għalkemm it-talba biex il-qorti tgħid illi d-deċiżjoni tal-kunsill kienet *ultra vires*, kif magħmula t-talba, tagħtik x'taħseb illi hija mibnija fuq konsiderazzjonijiet ta' dritt amministrattiv dwar setgħat ta' awtorità pubblika, effettivament hija mibnija fuq konsiderazzjoni ta' dritt privat dwar proprjetà.

L-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

Ngħaddu issa biex inqisu l-proprjetà.

Fil-kawża fuq imsemmija fl-ismijiet <u>*Benmar Company Limited versus* Charlton Frank Saliba</u> (ċitazzjoni numru 1372/2001) li nqatgħet b'sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Mejju 2006, il-qorti, għalkemm iddeċidiet biss dwar il-proprjetà tal-parapett, kienet qalet illi t-titolu tal-proprjetà tas-soċjetà attriċi ġej minn kuntratt tat-12 ta' Diċembru 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri. Bis-saħħa ta' dak il-kuntratt Bernard Farrugia, awtur ta' l-attriċi, kien kiseb l-art "inkluż[a] l-parti stradali". L-attriċi mbagħad kisbet din il-proprjetà mingħand Bernard Farrugia b'kuntratt tas-26 ta' Mejju 1982 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.

Il-konvenut Saliba, kif qalet is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-26 ta' Mejju 2006, għandu biss l-art 'il ġewwa

mill-parapett. Għalhekk, mhux biss il-parapett iżda wkoll "il-parti stradali" huma ta' l-attriċi.

Il-konvenuti qegħdin igħidu, iżda, illi t-triq ittieħdet mill-gvern u għalhekk il-bankina, li saret fuq parti mit-triq, ukoll hija tal-gvern.

Il-materja hija regolata bl-art. 20(10) tal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija li jgħid hekk:

(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 … … …

Dan ifisser illi, biex it-triq issir proprjetà tal-gvern, iridu jseħħu t-tliet kondizzjonijiet – i. inklużjoni fi skema jew fi pjan lokali, ii. kisi bl-asfalt jew xort'oħra, u iii. pubblikazzjoni ta' Ordni tal-President fil-Gazzetta – iżda ma tressqet ebda prova illi seħħew dawn il-kondizzjonijiet; partikolarment, ma ntweriex illi saret pubblikazzjoni ta' Ordni tal-President.

Għalhekk, fin-nuqqas ta' prova illi l-art ittieħdet mill-gvern, għandha titqies illi għadha proprjetà ta' l-attriċi. Bħala proprjetarja, l-attriċi għandha jedd illi ma tħallix illi jsir mill-art użu li hi ma tridux, partikolarment, fil-każ tallum, illi l-konvenut Saliba jarma siġġijiet u mwejjed għan-negozju tiegħu.

L-ewwel talba tas-soċjetà attriċi kienet biex il-qorti tgħid illi l-permess mogħti mill-kunsill lokali konvenut biex il-konvenut l-ieħor Saliba jqiegħed imwejjed fuq l-art imsemmija kienet *ultra vires* u bi ksur tal-liġi. Mix-xiehda ħareġ illi ma kienx il-kunsill li ta dak il-permess; il-kunsill kien biss ħalla illi l-konvenut Saliba jqabbad kuntrattur f'isem il-kunsill biex iwessa' l-bankina. Billi għalhekk ma saritx prova illi kien ingħata l-permess imsemmi fl-ewwel talba, il-qorti ma tqisx it-talba.

It-tieni talba – biex jitneħħew l-imwejjed minn fuq il-bankina u biex ma jsirx użu privat minnha – għandha tintlaqa' fis-sens illi l-imwejjed imqiegħda mill-konvenut Saliba għandhom jitneħħew u l-konvenut Saliba ma għandux jagħmel użu kummerċjali mill-bankina.

It-tielet talba hija għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni.

L-attriċi qiegħda tippretendi, bħala danni, il-qligħ illi għamel il-konvenut Saliba mill-użu tal-bankina, għax qiegħda tgħid illi Saliba stagħna b'dak il-qligħ b'telf għaliha. Ma nġiebed ebda prova, iżda, illi l-attriċi ġarrbet xi telf bil-qligħ li għamel il-konvenut Saliba, għax la ntwera illi l-attriċi, li kieku l-konvenut ma qiegħedx l-imwejjed, setgħet tinqeda hi bi qligħ bl-art jew tikriha lil terzi bi ħlas, u lanqas illi l-klijenti li marru għand il-konvenut u qagħdu fuq dawk l-imwejjed kienu, li ma kienx hemm l-imwejjed, imorru f'xi stabbiliment ta' l-attriċi minflok.

Madankollu, huwa minnu illi l-konvenut inqeda b'art ta' l-attriċi u għal dan għandu jħallas. Wara li qieset kemm l-użu li għamel il-konvenut mill-art kif ukoll illi kull użu ieħor huwa, min-natura ta' l-affarijiet, limitat, il-qorti tillikwida b'titolu ta' danni bħala kumpens għall-okkupazzjoni ta' l-art is-somma nominali ta' mitejn euro (€200) fis-sena mill-14 t'April 2004, meta saret l-ittra uffiċjali, sa meta l-konvenut Saliba jieqaf jagħmel użu kummerċjali mill-bankina.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi:

1. tiċħad it-talbiet safejn magħmula kontra l-Kunsill Lokali ta' San Pawl il-Baħar;

2. tilqa' t-tieni talba billi żżomm lill-konvenut Saliba milli jagħmel użu kummerċjali mill-bankina proprjetà ta' l-attriċi;

3. tikkundanna lill-konvenut Saliba jħallas lill-attriċi b'titolu ta' danni bħala kumpens għall-okkupazzjoni ta' l-art is-somma ta' mitejn euro (€200) fis-sena mill-14 t'April 2004 sa meta jieqaf jagħmel użu kummerċjali mill-bankina; u

tikkundanna lill-konvenut Saliba jħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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