MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tal-11 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 1486/2001/1

St. George's Bay Hotel Limited

vs.

Il-Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn is-socjeta' attrici ippremettiet:-

Illi hija propjetarja ta' bicctejn art li jinsabu gol-Bajja ta' San Gorg, San Giljan u cioe' (a) wahda li hija kulurita bl-ahmar fil-pjanta hawn annessa markata Dok. "A", liema art fil-prezent hija uzata bhala triq pubblika, sewwa sew maghrufa bhala Triq in-Nemes u ilha hekk trasformata ghal dawn l-ahhar snin, liema art kienet giet akkwistata

permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal-hmistax (15) ta' Ottubru 1981 (DokB) kif ukoll ta' (b) art ohra li fil-present hija wzata bhala triq pubblika u maghrufa bhala Triq Santu Wistin li ilha hekk transformata ghal dawn l-ahhar hmistax-il sena u liema art kienet tifforma parti minn bicca akbar li giet akkwsitata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut fit-18 ta' Awissu 1962 (Dok. "C" u "D").

Illi sa llum ma giet pubblikata ebda dikjarazzjoni mill-Eccellenza tieghu l-President tar-Repubblika fis-sens li din l-art hija mehtiega ghal xi skop pubbliku u wisq anqas inbdew il-proceduri sabiex l-istess socjeta' attrici tigi kompensata ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi nonostante l-premess, il-konvenut xorta baqa' inadempjenti.

Ghalhekk is-socjeta' attrici qed titlob li l-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

Tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex il-konvenut jghaddi sabiex fl-ewwel lok jassikura li tigi pubblikata d-dikjarazzjoni mehtiega mill-Eccellenza tieghu l-President tar-Repubblica u fit-tieni lok jinnotifika lill-atturi bl-avviz ghall-ftehim inkluz l-ammont ta' kumpens propost ghal tali ftehim u dan in ottemperament mad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta).

F'kaz illi wara li jinhareg l-Avviz ghall-ftehim mill-konvenut a bazi tal-ewwel talba, l-atturi permezz ta' att gudizzjarju ma jaccettawx l-offerta maghmula permezz tal-Aviviz ghall-Ftehim, tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex il-konvenut jipprocedi gudizzjarjament quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet skond il-ligi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-itttra ufficjali tat-19 ta' Dicembru 2000 u 13 ta' Frar kontra l-konvenut li gie ukoll ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tas-socjeta attrici, debtament konfemata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie eccepit:-

Illi t-talbiet tas-socjeta’ attrici huma infondati fil-fatt u fid-drtitt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha ghas-segwenti ragunijiet:-

Illi kif gustament tiddikjara s-socjeta’ attrici, l-art in kwestjoni hija propjeta’ tal-istess socjeta’.

Illi meta wiehed qed jitkellem fuq espropjazzjoni, qed nitkellmu fuq akkwist forzat ta’ titolu fuq art.

Illi tali espropjazzjoni tista’ ssir biss mill-Gvern skond il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta u dan ghal propjeta’ li tkun bzonnjuza ghal skop pubbliku.

Illi skond l-artikolu 20 tal-Kap.10 tal-Ligijiet ta’ Malta, huwa l-obbligu ta’ zviluppatur ta’ art li qabel ma jibda x-xoghlijiet fuq l-istess art, jifforma nofs il- wisa’ tat-triq li tiffronta l-propjeta’ li tkun ser tigi zviluppata.

Illi fil-kaz prezenti, u kif se jigi ben ippruvat fil-mori tal-kawza, l-propjeta’ li tiffronta l-art in kwestjoni tas-socjeta’ attrici giet zviluppata u konsegwentement din l-art giet iffurmata u miftuha bhala triq, b’dan illi llum hija miftuha ghall-pubbliku in generali.

Illi dan kellu jsir bil-fors biex jipprovdu access ghal propjeta’ li giet imtella’ fuq art li taffronta propjeta’ tas-socjeta’ attrici u biex fl-istess hin l-izviluppatur ta’ din l-art jimxi skond il-permess tal-izvilupp.

Illi ghaldaqstant, il-pubbliku huwa servut u t-toroq gew iffurmati skond l-iskema ta’ zvilupp.

Ghaldaqstant il-Gvern ma jhossx il-htiega illi jakkwista titolu fuq l-art ghal skop pubbliku meta l-publiku huwa diga’ moqdi b’konsegwenza tal-izvilipp.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu.

Rat l-affidavit ta’ Martin Bajada presentat mill-konvenut.

Semghet lix-xhud Perit Lino Zammit prodott mill-konvenut.

Semghet lid-direttur tas-socjeta’ attrici prodott mill-istess socjeta’ attrici.

Rat in-nota tas-socjeta’ attrici tas-27 ta’ Novembru 2003.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tas-socjeta’ attrici.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Is-socjeta’attrici St. George’s Bay Hotel Limited hi propjetarja ta’ bicctejn art li jinsabu gol-Bajja ta’ San Gorg f’San Giljan u z-zewg aritjiet huma uzati bhala toroq pubblici l-ewwel wahda maghrufa bhala Triq in-Nemes u l-ohra bhala Triq Santu Wistin. Fic-citazzjoni l-istess socjeta’ attrici tallega li qatt ma giet pubblikata d-dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta li tavza li dawn l-artijiet kienu mehtiega ghal xi skop pubbliku u ovvjament lanqas inbdew il-proceduri necessarji sabiex l-istess socjeta’ attrici tigi kompensata ghal dawn l-artijiet skond il-ligi. In vista ta’ dan is-socjeta’ attrici qed titlob, fost affarijiet ohra, li jigi ffissat terminu li fih il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet jassikura li tigi pubblikata d-dikjarazzjoni mehtiega mill-President ta’ Malta u li fih l-istess konvenut ghandu jinnotifika lis-socjeta’ attrici bl-avviz ghall-ftehim fejn huwa ghandu ukoll jindika l-ammont tal-kumpens propost u dan kollu in ottemperanza tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Da parti tieghu l-konvenut jaccetta li z-zewg bicciet art in kwestjoni huma propjeta’ tas-socjeta’ attrici u li il-bicctejn

art intuzaw biex gew iffurmat zewg toroq pero’ jeccepixxi li hawnhekk non si tratta ta’ espropjazzjoni u cioe’ ta’ akkwist forzat ta’ titolu fuq art, liema akkwist hu permess li jsir biss mill-Gvern skond id-disposizzjonijiet tal-imsemmi Kap.88 tal-Ligijiet ta’ Malta u dan peress li l-propjeta’ tkun mehtiega ghal xi skop pubbliku. Hawnhekk il-konvenut jaghmel referenza ghall-artikolu 20 tal-Kap.10 tal-Ligijiet ta’ Malta li jipprovdi li zviluppatur ta’ art, qabel ma jibda x-xoghlijiet ta’ bini fuq l-istess art ghandu jifforma nofs il-wisa’ tat-triq li tiffronta l-istess propjeta’. Il-konvenut ikompli jsostni li l-propjeta’ li tiffronta l-artijiet in kwestjoni giet zviluppata u konsegwentement din l-art giet iffurmata u miftuha bhala triq, b’dan li llum hija miftuha ghall-pubbliku in generali sabiex jigi provdut access ghal propjeta’ li giet imtella’ fuq art li taffronta l-propjeta’ tas-socjeta’ attrici u sabiex l-izviluppatur joqod ghall dak stipulat fil-permess tal-izvilupp relattiv. Kwindi l-konvenut issottometta li ma tesistix il-htiega li jigi akkwistat titolu fir-rigward fuq l-artijiet in kwistjoni.

Ghar-rigward tal-bicca art li ntuzat biex tigi ffurmata Triq in-Nemes ix-xhud Martin Bajada kkonferma illi l-istess biċċa art kienet ilha miftugha bhala triq sa’ mill-inqas l-1957. Dan ix-xhud xehed ukoll illi mis-*site plans* tal-1977 u tal-1988, jirrizulta b’mod ċar illi sar żvilupp mis-soċjetà attriċi konsistenti, fost affarijiet ohra minn ftuħ u aċċess għall-proprjeta tas-soċjetà attriċi stess. Mi-ritratt dok.MB2 jidher li dan il-ftuh sar billi saret grada (gate). L-istess xhud ikkonferma inoltre li ma sar ebda zvilupp da part ital-Gvern f’dawn l-istess inħawi. L-istess xhud ikkonferma li l-izvilipparur huwa obbligat li jifforma nofs il-wisa tat-triq sabiex jigi provdut access ghall-istess propjeta li tkun ser tigi zviluppata. Din il-biccaart hija proprjament strixxa art li taffronta proprjeta’ ohra tas-soċjetà attriċi, u li twassal sa’ nofs Triq in-Nemes.

Ghar-rigward tal-bicca art l-ohra li ntuzat biex tigi ffurmat it-triq pubblika cioe’ Triq Santu Wistin, l-istess xhud Martin Bajada jghid li dan l-iżvilupp kien jikkonsisti principalment f’parkeġġ privat. L-unika ħaġa li għamel il-Gvern kien li ta’ l-asfalt lit-toroq diġa iffurmati permezz tal-istess iżvilupp. Ix-xhud ikkonferma ukoll li ġaladarba l-aċċess inħoloq

permezz tal-iżvilupp li sar mill-proprjetarji tal-art fi Triq Santu Wistin, il-Gvern ma kellux il-ħtieġa illi jakkwista titolu fuq art fl-interess pubbliku, meta l-pubbliku kien diġa moqdi.

Permezz ta’ din il-kawża, is-soċjetà attriċi qed tippretendi li f’każ li proprjeta’ privata tiġi użata għal skopijiet pubbliċi, bhal fil-kaz in esami, l-konvenut għandu jattiva l-proċeduri kollha kontemplati fl-Ordinanza XL tal-1935 sabiex isir l-akkwist tal-art għal skopijiet pubbliċi u inoltre, dejjem skond is-socjeta’ attrici l-konvenut, Kummissarju tal-Artijiet, għandu jiżgura li t-teħid tal-art ikun konformi mal-provedimenti tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Da parti tiegħu, il-konvenut josserva li l-Kap.88 mhux applikabbli ghal dan il-kaz. Il-Perit Lino Zammit (fol.70) xehed fir-rigward tal-biċċtejn artijiet in kwestjoni illi “ir-raġuni għala ma kinitx saret esproprjazzjoni kienet minħabba l-fatt illi meta jkun hemm ‘planning schemes’, min ikun qed jibni irid joqgħod mal-linji li jingħataw skond dawn il-‘planning schemes’, u oltre dan irid jipprovdi parti mill-art tiegħu sabiex jiġu ffurmati t-toroq.” Kwindi, f’każ ta’ “planning schemes” żviluppatur irid josserva l-istess skemi u ghandu jiżgura illi t-triq tkun iffurmata sal-estensjoni tal-iżvilupp tiegħu. Il-Periot Zammit xehed ukoll illi dawn il-proprjetajiet mertu ta’ din il-kawża fil-fatt kienu jaqgħu fi “planning schemes.” Xehed ukoll “nippreċiża ukoll illi f’dan il-każ it-toroq kienu qed jiġu żviluppati mill-privat, ċioe skond l-iżvilupp li kien qed isir skond l-iskema u għalhekk kienet ir-responsabbilita’ tal-privat li jifforma t-toroq.”

Kwindi, hawnhekk mhux il-każ ta’ proprjetà privata qiegħda tintuża għal skop pubbliku, imma hi kwestjoni ta’ twettieq ta’ obbligu ta’ żvilupp. Id-Direttur tas-socjeta’ attrici, Alfred Galea (fol.80) xehed illi Triq Santu Wistin, li oriġinarjament kienet trejqa, twessgħet u fiha saru ukoll il-bankini, u s-soċjetà attriċi tallega illi n-naħa fejn saru l-bankini hija proprjeta tas-soċjetà attriċi (vide dok.XY1 sa XY7 - fol 84).

Mhux kontestat il-fatt illi l-artijiet mertu ta’ din il-kawża huma propjeta’ privata tas-soċjetà attriċi. Fil-fatt, dawn it-

toroq huma parzjalment mibnija fuq proprjetà privata tas-soċjetà attriċi mis-soċjetà attriċi stess, u kienu saru sabiex is-soċjetà attriċi ikollha access għall-iżvilupp tagħha kif ukoll sabiex tottempera ruhha mal-"planning schemes." Il-każistika tgħallimna illi l-użu ta' triqat mill-pubbliku u xogħol li jkun jaghmel il-Gvern fl-istess triqat ma jammontax illi dawn it-toroq ikunu ttieħdu mill-Gvern. Il-fatt illi dawn it-toroq illum twessgħu u ġew miftuħa għall-pubbliku ma jirrendhiex l-istrixxex ta' art proprjetà tas-soċjetà attriċi mertu ta' din il-kawża f'artijiet pubbliċi.

Fil-kjawza fl-ismijiet "Sammut vs ICA Carmelo Micallef nomine" il-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Marzu 1958, irriteniert illi "lanqas ma jista' jingħad li hemm l-imsemmija preżunzjoni li t-triq hija pubblika sempliċiment għaliex l-istess ilha tiġi użata mill-pubbliku xi sittin sena u l-Gvern ġieli għamel xi xogħolijiet ta' tiswija, u anki għal dak ta' mogħdija ta' drenaġġ fiha, għaliex dawn ix-xogħolijiet għandhom jiġi kkonsidrati li saru għal skopijiet ta' utilita pubblika u mhux bħala att kostitwenti pussess." Fl-istess sentenza l-Qorti iżżid illi fi kwalunkwe kaz toroq viċinali, bħal dik in kwistjoni, huma dejjem soġġetti għas-servitu' pubblika ta' transitu u ta' użu. Inoltre l-Qorti ta' Appell, fl-10 ta' Jannar 1955, fil-kawza fl-ismijiet "Nutar Dr Rosario Frendo Randon vs Onor Dr Paolo Boffa et" irriteniet "imma ukoll, jekk il-Gvern għamel xi xogħolijiet bħal dak tal-mogħdija tad-drenaġġ, kif allegat mill-attur, l-istess xogħolijiet għandhom jiġu kunsidrati li saru għal skopijiet ta' utilità pubblika, u mhux bħala atti kostitwenti pussess."

Fil-kawża odjerna, il-biċċiet tal-artijiet li jifformaw parti mit-toroq meritu ta' din il-kawza huma privati peress li huma mibnija fuq art privata u mibnija mill-privat stess. Għaldaqstant, minkejja l-bankina u t-twessiegħ tat-triq li sar mill-Gvern fi Triq Santu Wistin u l-użu ta' Triq in-Nemes mill-pubbliku, dawn xorta baqgħu privati għaliex skond l-insenjament tal-Qrati tagħna, dan ma jirrendihomx pubbliċi. Fil-fatt hawnhekk huwa utli illi jingħad illi ukoll illi f'dawn it-Toroq, il-Gvern ma wettaq ebda żvilupp u l-uniku żvilupp li sar huwa wieħed privat. Kull ma ghamel il-Gvern lit a l-asfalt liot-toroq in kwestjoni.

Għaldaqstant peress li huwa l-obbligu tal-iżviluppatur illi jiftaħ nofs it-triq quddiem il-proprjeta tiegħu, l-istess zviluppatur m'għandux dritt li jigi kumpensat mill-Gvern. Inoltre, dan mhux każ ta' art meħtieġa għal skop pubbliku li trid tiġi akkwistata mill-privat skond il-Kap 88 (Akkwist ta' Artijiet għal Skop Pubbliku). L-artijiet mertu tal-kawża qatt ma jistghu jitqiesu li saru propjeta' tal-Gvern, iżda baqgħu tal-privat.

Konsegwentement mhux necessarju li fir-rigward tal-artijiet tas-socjeta attrici li fuqhom gew iffurmati Triq in-Nemes u Triq Santu Wistin tigi pubblikata d-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fis-sens li l-istess artijiet huma meħtieġa għal skop pubbliku u lanqas ma ghandu jinghata xi kumpens lis-socjeta' attrici. L-artijiet in kwestjoni kienu u baqgħu proprjetà tas-socjeta' attriċi u meta l-iżviluppatur (is-socjeta' attrici) ifforma t-triqat in kwstjoni huwa sempliċiment wettaq l-obbligu tiegħu skond il-"il-planning scheme" li jifforma nofs il-wisa' tat-triq li tiffronta l-proprjetà li tkun ser tigi zviluppata. Dan kellu jsir bilfors għal żewġ raġunijiet, biex jkun hemm access ghall-proprjetà li giet zviluppata fuq art li taffronta proprjetà tas-socjeta' attrici, u biex fl-istess hin l-izviluppatur ta' din l-art jimxi skond il-permess tal-izvilupp. Il-konsegwenza ta' dan kollu kienet li l-artijiet in lkwestjonitas-socjeta' attrici gew iffurmati bhala toroq u gew miftuha ukoll għall-pubbliku in ġenerali. Il-fatt illi t-triq tintuża mill-pubbliku ma jfissirx illi dik it-triq ittieħdet mill-Gvern. In effett il-Gvern ma akkwistax u, skond il-ligi, m'ghandux bzonn jakkwista xi titolu fuq l-artijiet in kwestjoni appartenenti lis-socjeta' attrici.

Fid-dawl ta' dak kollu li gie premess l-eċċezzjonijiet tal-konvenut ghandhom jigu akkolti filwaqt li t-talbiet tas-soċjetà attriċi jimmeritaw li jigu rigettati. L-ispejjez kollha ghandhom jithallsu mis-soċjetà attriċi.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenut u konsegwentement tichad it-talbiet kollha tas-socjeta' attrici.

L-ispejjez kollha jithallsu mis-socjeta’ attrici.

< Sentenza Finali >

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