



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 735/1992/2

Richard Buhagiar, Anne Marie mart

Anthony Gauci u Rosanne mart Pantelis Mairangas

u l-istess Anthony Gauci u Pantelis Mairanges

vs

Kummissarju tal-Artijiet u Direttur tax-Xogholijiet

Pubblici u b'digriet tat-23 ta' Novembru 1993 Carmelo

Scicluna gie permess jintervjeni fil-kawza *in statu et terminis*

Il-Qorti,

1.0. Rat ic-citazzjoni promotrici datata t-30 ta' Gunju, 1992, li permezz taghha l-atturi esponew s-segwenti:

1.1 Illi huwa proprjetarji ta' tlett (3) idjar adjacenti, "Dar Buhagiar", "Villa Franjes" u "Villa Anne Rose", fi Triq Valletta, il-Mosta, b'entrata fuq sqaq illum proprjeta` ta' terzi;

1.2 Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Franco Pellegrini datat id-9 ta' Settembru, 1981, (ara foll 5), l-atturi kienu dahhlu f'obligazzjoni mal-intimat Kummissarju tal-Artijiet biex il-Gvern jakkwista u jirrendi pubbliku l-isqaq li jaghti fuq il-proprjeta` taghhom fuq imsemmija, ghall-liema fini effettwaw fuq l-istess kuntratt il-pagament mehtieg;

1.3 Illi sussegwentement ghal dan il-kuntratt il-Gvern akkwista l-art formanti parti minn dan l-istess sqaq fuq indikat b' "*Government Notice*" (ara foll 9), u b'dikjarazzjoni datata s-6 t'Ottubru, 1981, (ara foll 9 wkoll);

1.4 Illi fit-13 t'Awwissu, 1991, (ara foll 11), il-Gvern ippubblika wkoll dikjarazzjoni ohra li permezz taghha ddikjara li l-art in dizamina ma kienitx aktar mehtiega ghal skop pubblika, u dan, wara li l-istess sqaq kien gie iffurmat u kien b'hekk sar pubbliku;

1.5 Illi l-atturi saru jafu li l-konvenuti kienu ser jibnu hajt f'nofs il-fuq imsemmi sqaq b'mod li jippregudikaw irrimedjabbilment it-tgawdija da parti tal-atturi tal-isqaq in kwistjoni bil-vjolenza tal-pussess taghhom tal-istess sqaq;

1.6 Illi l-atturi jifhmu li din l-azzjoni ittiehdet wara rapport tal-Kummissjoni dwar l-Ingustizzji quddiem liema Kummissjoni la dehru u lanqas kellhom l-opportunita` li jidhru *stante* li ma gewx infurmati bil-proceduri pendenti quddiemha, u b'hekk,

dak li qed issir hu rizzultat ta' vjolazzjoni tad-dritt taghhom ghal smiegh xieraq;

1.7 Illi b'digriet tal-15 ta' Gunju, 1992, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, ordnat il-hrug ta' mandat t'inibizzjoni kontra l-konvenuti biex jigu inibiti milli jibnu l-hajt fl-isqaq *de quo* kif minnhom propost;

1.8 Illi wara l-fuq imsemmija dikjarazzjoni, il-Gvern kien asfalta l-isqaq in dizamina u ghamel fih arbli tad-dawl ghall-konvenjenza tal-pubbliku;

1.9 Aderew din il-qorti biex il-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandiex:

1.9.1. Tiddikjara li l-isqaq fuq riferit gie rez triq pubblika bl-azzjoni tal-Gvern kif fuq indikat, inkluz bl-asfaltar ta' l-istess sqaq;

1.9.2. Tiddikjara u tiddeciedi li d-dikjarazzjoni pubblika fit-13 t'Awwissu, 1991, iddikjarat li l-art fuq imsemmija m'ghadiex izjed mehtiega ghal skop pubbliku, u kienet konsegwentement irrita u nulla billi l-isqaq kien gie gia` rez triq pubblika u li l-istess sar in vjolazzjoni tad-drittijiet akkwistati mill-istess atturi bil-precitat kuntratt;

1.9.3. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess citazzjoni promotrici kontra l-konvenuti;

1.9.4. B'riserva ta' kull azzjoni ghad-danni;

2. Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa mal-istess citazzjoni promotrici, (ara foll 8);

- 3.0. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet datata t-8 t'Ottubru, 1992, li permezz taghha l-konvenuti sintetikament eccepew is-segwentijiet:
 - 3.1. Illi t-talbiet attrici huma insostenibbli *stante* li fil-kuntratt datat id-9 ta' Settembru, 1991, kien gie miftiehem li xejn ma kellhu jgieghel lill-Gvern jiffinalizza l-akkwist tal-art *de quo*, u li f'kaz li l-Gvern ma jiffinalizzax dak l-akkwist, l-atturi jkunu ntitolati ghar-rifuzjoni tal-ammont mahruga minnhom, (ara foll 8);
 - 3.2. Illi mhux minnhu li l-Gvern akkwista l-art bis-sahha ta' xi dikjarazzjoni t'esproprijazzjoni u effettivament, il-kuntratt tal-akkwist mas-sidien sallow qatt ma sar;
 - 3.3. Illi konsegwentement, is-sidien originali tal-art ghadhom legalment il-proprjetarji tal-istess;
 - 3.4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;
4. Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa mal-istess nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom, (ara foll 18);
5. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-23 ta' Novembru, 1992, li permezz tieghu, wara rikors appozitu datat il-5 t'Awwissu, 1992, (ara foll 16), u wara n-nuqqas t'opposizzjoni ghall-istess mill-abbli rapprezentant legali tal-atturi, (ara foll 27), awtorizzat lil Carmelo Scicluna bhala direttur u ghan-nom tas-socjeta` Scicluna Enterprises Limited, jintervjeni fil-kaz *in statu et terminis*, (ara foll 27);

- 6.0. Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-intervenut in kawza *nomine* indikat fil-paragrafu precedenti datat it-18 ta' Jannar, 1993, (ara foll 31), li permezz taghha eccepixxa:
 - 6.1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li infondati;
 - 6.2. Salv eccezzjonijiet ohra;
7. Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa mal-istess nota indikata fil-paragrafu precedenti, (ara foll 32);
8. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat l-24 ta' Marzu, 1993, li permezz tieghu hatret lill-espert tekniku hemm indikat, (ara foll 35);
9. Rat ir-relazzjoni peritali datata s-7 ta' Lulju, 2004, ipprezentata in atti fis-26 t'Ottubru, 2004, (ara foll 102);
10. Rat il-verbal datat it-18 ta' Jannar, 2005, li permezz tieghu jirrizulta li l-abbli rapprezentant legali tal-atturi jiddikjara li jrid jeskuti lill-perit tekniku involut; (ara foll 282);
11. Rat id-domandi in eskussjoni, (ara foll 289 u ripetuti inutilment a foll 295, 298, 304, 306 u 313), indirizzati lill-istess perit tekniku *de quo*;
12. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat iz-17 ta' Gunju, 2008, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentant legali tal-atturi datata d-29 t'Ottubru, 2004, (ara foll

281), hatret bhala *periti perizjuri* tal-abbli periti hemm indikati, (ara foll 320);

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi datata z-19 ta' Frar, 2009, (ara foll 326);
14. Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenuti kollha datata l-21 t'April, 2009, (ara foll 343);
15. Rat ir-relazzjoni peritali tal-periti perizjuri datata is-26 t'Ottubru, 2009, (ara foll 356);
16. Rat id-domandi in eskussjoni tal-konvenut Direttur Generali tax-Xogholijiet datata l-14 ta' Marzu, 2011, (ara foll 399);
17. Rat in-nota tal-periti addizzjonali in dizamina datata l-15 t'April, 2011, li permezz taghha wiegbu ghad-domandi in eskussjoni indikati fil-paragrafu precedenti, (ara foll 400);
18. Rat id-domandi ulterjuri ghall-eskussjoni tal-periti involuti datata t-18 ta' Novembru, 2011, (ara foll 404 u 413);
19. Rat nota ulterjuri tal-periti addizzjonali in dizamina datata l-1 ta' Marzu, 2012, (ara foll 419);
20. Rat id-digriet taghha kif preseduta datat il-11 ta' Dicembru, 2013, li permezz tieghu, fuq talba tal-abbli rapprezentant legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 459);
21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi datata it-23 ta' Jannar, 2014, (ara foll 460);
22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti datata t-28 ta' Marzu, 2014, (ara foll 470);
23. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;
24. Semghet lix-xhieda pprezentati fl-ahhar fazi tal-procedura kif preseduta;

Ikkunsidrat:

25.0. Illi l-fatti li taw lok għall-procedura odjerna jistgħu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

25.1. Illi l-vertenza odjerna tikkoncerna sqaq li jagħti għall-proprjeta` kemm tal-atturi kif ukoll tal-intervenut fil-kawza, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel;

25.2. Illi permezz ta' kuntratt datat id-9 ta' Settembru, 1981, in atti tan-Nutar indikat aktar qabel, l-atturi dahhlu f'obbligazzjoni mall-konvenut Kummissarju tal-Artijiet biex il-Gvern jesproprija l-isqaq fuq indikat;

25.3. Illi in effetti l-isqaq *de quo* gie debitament esproprijat permezz ta' dikjarazzjoni Presidenzjali datata s-6 t'Ottubru, 1981, (ara foll 9), *stante* li l-isqaq in dizamina kien mehtieg għal skopijiet pubblici;

25.4. Illi sussegwentement, permezz ta' dikjarazzjoni Presidenzjali ulterjuri datata t-13 t'Awwissu, 1991, (ara foll 11), parti mill-istess sqaq kien dikjarat li ma kienx għadu mehtieg għall-iskopijiet pubblici precedentement indikati;

25.5. Illi l-istess Gvern kien asfalta l-istess sqaq;

25.6. Illi għalhekk l-atturi qed jitolbu li id-dikjarazzjoni tat-13 t'Awwissu, 1991, fuq indikata kienet irrita u nulla *stante* li l-istess sqaq kien già` gie rez pubbliku u għalhekk tali dikjarazzjoni kienet in vjolazzjoni tad-drittijiet akkwiziti mill-atturi mill-imsemmi kuntratt tad-9 ta' Settembru, 1981, fuq già` riferit;

Ikkunsidrat:

26.0. Illi min-naha tieghu l-Gvern, *tramite* l-konvenuti sintetikament jirrileva:

26.1. Illi hu ma kienx marbut jakkwista l-isqaq in dizamina;

26.2. Illi kemm -il darba l-Gvern ma jakkwistax l-imsemmi sqaq, l-atturi jkunu intitolati li jinghataw lura il-flus minnhom imhallsa lill-konvenut Kummissjarju tal-Artijiet, senjatament hames mija u erbgha u ghoxrin Lira Maltin, (Lm524.00), (ara foll 8 u sussegwentement foll 6);

Ikkunsidrat:

27. Illi l-posizzjoni tal-intervenut fil-kawza *nomine* hi l-istess bhal dik ta' l-atturi;

Ikkunsidrat:

28. Illi jirrizulta li fit-28 ta' Lulju, 1976, is-Sur F. Buhagiar kien talab lid-Dipartiment tax-Xogholijiet biex l-isqaq in dizamina jinfetah bhala triq, (ara foll 169 u 171);

29. Illi jirrizulta wkoll li l-isqaq *de quo* kien gia` ippjanat li jigi rez triq pubblika fit-13 t'Awwissu, 1976, (ara foll 168);

30. Illi in effetti dan hu wkoll riflless fl-istess kuntratt datat id-9 ta' Settembru, 1981, li stabbilixxa:

“And whereas the said plots are earmarked as a street in accordance with the scheme for the area, and therefore the Government has decided to acquire the said plots from their owners in terms of the Land Acquisition Ordinance ...”, (ara foll 6);

31. Illi permezz tad-dikjarazzjoni Presidenzjali datata t-23 ta' Settembru, 1981, (ara foll 12), il-porzjon art in dizamina kienet dikjarata li kienet mehtiega ghal skop pubbliku u li kienet ser tigi akkwistata b'*xiri assolut*, (ara foll 365);

32. Illi pero` kif ritenut mill-abbli periti teknici nominati periti perizjuri, “ma jirrizultax li gie pubblikat l-akkwist imsemmi f’din id-dikjarazzjoni”, (ara foll 365 u foll 151);

Ikkunsidrat:

33. Illi jirrizulta minflok li permezz ta’ dikjarazzjoni Presidenzjali datata t-13 t’Awwissu, 1991, kien effettivament dikjarat li partijiet mill-isqaq *de quo* ma kienux aktar mehtiega ghall-iskop pubbliku precedentement indikat, (ara foll 12);

34. Illi nonostante r-rifuzjoni indikata fil-kuntratt datat id-9 ta’ Settembru, 1981, (ara foll 8 u paragrafu numru sitta u ghoxrin punt tnejn, (26.2.), aktar qabel), din ir-rifuzjoni hekk pattwita ma tirrizultax li saret, (ara foll 152);

Ikkunsidrat:

35. Illi jirrizulta li l-istess intervenut fil-kawza kien “... fil-frattemp ... mar quddiem il-Kummissjoni ghall-Investigazzjoni tal-Ingustizzji fejn ikkwerja l-espropriu in kwistjoni u allega li (dan) ma sarx fl-interess pubbliku izda biex jigi agevolat il-proprietarju ta’ l-art antigwa ...”, (ara foll 152);

Ikkunsidrat:

- 36.0. Illi rigward ix-xogholijiet li saru mill-Gvern fl-isqaq *de quo* jinghad sintetikament is-segwent, (ara foll 366);

36.1. Nehha hajt li kien hemm f’nofs l-isqaq;

36.2. Nehha kancell, sigar u hamrija;

36.3. Ghamel xogholijiet ta' konkos u stalla arblu tal-elettriku;

36.4. Ma jirrizultax li effetwa l-asfaltar kif allegat mill-attur;

37. Illi nonostante s-suespost, skont il-kuntratt tad-9 ta' Settembru, 1981, dawn ix-xogholijiet kellhom minflok isiru mill-atturi, (ara foll 7);
38. Illi l-attur Buhagiar "... waqqa` l-parapett li hu kellu jaghti għall-passagg komuni u hareg il-garaxx ta' wara tieghu 'il barra u l-parapett hareg 'il barra b'mod li okkupa parti sostanzjali mill-passagg komuni", (ara foll 367);

Ikkunsidrat:

39. Illi mis-*Survey Sheets* ricenti tal-MEPA u mis-*Central Malta Local Plan* tal-istess Awtorita` spezzjonata mill-abbli periti perizjuri nominati jirrizulta li l-isqaq in dizamina għadu sallum progettat bhala triq pubblika, (ara fol 369);
- 40.0. Illi l-istess abbli periti perizjuri jissottolineaw is-segwenti:
- 40.1. Illi f'kazijiet bhal dak in dizamina "ma ssirx esproprijazzjoni ... mill-Gvern izda dawn jibqghu proprjeta` tas-sidien rispettivi", (ara foll 369);
- 40.2. Illi f'dawn il-kazijiet ikunu s-sidien li jkunu obbligati jiffurmaw it-triq ta' quddiemhom, u dan, a spejjez tagħhom *salformation levels*;
- 40.3. Illi l-istess sidien ikunu wkoll f'dawn ic-cirkostanzi obbligati jhallsu għall-kontribuzzjoni tas-servizzi tat-triq u ta' l-infrastruttura, (ara foll 369);
- 40.4. Illi t-toroq esproprijati huma daww esproprijati wara talba appozita minn sidien li ma jkollhomx access għall-proprjeta` tagħhom – qabel ma tinfetah it-triq ta' quddiemhom li tkun proprjeta` ta' terzi - simili għas-sitwazzjoni tal-atturi, (ara fol 369);

- 40.5. Illi l-istess periti in dizamina isostnu li “billi l-isqaq ... jinsab miftuh u ffurmat, issir jew ma ssirx l-espropriazzjoni tieghu mill-Gvern, dan l-isqaq xorta wahda jibqa` triq pubblika, (ara foll 369);
- 40.6. Illi konsegwentement, kemm -il darba s-sitwazzjoni tibqa` kif konstatata fil-paragrafu precedenti “... ma jistghux isiru xogholijiet bhal bini ta’ hajt f’nofs l-isqaq – billi dawn ix-xogholijiet ikunu qed isiru f’nofs triq pubblika”, (ara foll 369);
- 40.7. Illi l-intervenut fil-kawza *nomine* ma jitlef xejn mill-uzu ta’ dan l-isqaq, (ara foll 369);

Ikkunsidrat:

41. Illi din il-qorti m’ghandha l-ebda raguni biex ma tistriehx fuq ir-rizultanzi u l-konkluzzjonijiet tal-esperti addizzjonali, anke wara l-eskussjoni ezawrjenti taghhom;
42. Illi ghalhekk tiddikjara li qeghda taghmel taghha l-istess rizultanzi u konkluzzjonijiet fuq indikati;

Ikkunsidrat:

43. Illi mir-rizultanzi kif fuq esposti u mill-mandat t’inibizzjoni wkoll riferit mill-atturi fic-citazzjoni promotrici taghhom, (ara foll 1 u 2), ghandu jirrizulta pacifiku li l-kawza odjerna hi l-frott ta’ dizgwid bejn il-girien fejn ghazlu li jarmu ghal kollox il-principji ghaqlin tal-*buon vicinat*;

Ikkunsidrat:

- 44.0. Illi tenut kont tas-suespost jirrizulta sintetikament is-segwententi:

- 44.1. Illi nonostante id-diversi interventi ufficcjali fir-rigward, l-isqaq in dizamina hu "triq pubblika";
- 44.2. Illi ghalhekk, kwalunkwe xogholijiet li jistghu jsiru fih dejjem ikunu qed isiru fi "triq pubblika";
- 44.3. Illi *di piu`, ai termini* tal-kuntratt datat id-9 ta' Settembru, 1981, l-attur li l-atturi jistghu jippretendu mill-konvenuti huma l-hames mija u erbgha u ghoxrin Lira Maltin, (Lm524.00), indikati fl-imsemmi kuntratt, (ara foll 6);

Ikkunsidrat:

45. Illi ghandu jigi sottolineat li nonostante it-trapass ta' zmien ezageratament twil riskonstrat, ma jirrizultax li sehhet id-dikjarazzjoni Presidenzjali biex jigi esproprijat l-isqaq *de quo*;
46. Illi lanqas jirrizulta li sar l-awspikat kuntratt ta' trasferiment tal-isqaq *de quo* favur il-konvenuti;
47. Illi f'dan il-kuntest jigi rilevat dak li din l-istess qorti diversament preseduta sosstniet fil-kawza **Stella Agius vs Anton Camilleri, datata d-9 ta' Settembru, 2001:**

"Jibqa` pero` indubbjament, il-proprietarju tal-fond, u dan sakemm isir il-kuntratt ta' trasferiment tal-fond favur l-awtorita` kompetenti... Id-dikjarazzjoni ta' l-espropriju nfisha pero`, ma tizvestax lis-sid mid-drittijiet proprietarji tieghu, u dan jigri biss bil-pubblikazzjoni ta' l-att ta' akkwist kif previst fl-istess dikjarazzjoni";
48. Illi kif ritenut mill-abbli rapprezentanti legali tal-konvenuti fin-nota tagghom fuq riferita, ghalkemm l-isqaq *de quo* effettivament hu miftuh ghall-publiku dan fih innifsu ma jirrendix dan l-isqaq bhala wiehed li jittrasferixxi xi titolu favur il-Gvern, (ara foll 472);

Ikkunsidrat:

49.0. Illi tenut kont tas-suespost, din il-qorti ma tqisx li l-atturi ippruvaw il-kaz taghom skont il-ligi u konsegwentement:

DECIDE:

- 49.1. Filwaqt li tirrespingi t-talbiet kollha tal-atturi;
- 49.2. Takkolji l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tal-intervenut fil-kawza;
- 49.3. Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----