



BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJET

MAGISTRAT DR. NOEL BAROLO
B.A. M.A. (Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-Illum 30 ta' Settembru 2024

Nicholas Bianchi (ID 528860M) f'ismu personali u bhala mandatarju ta' Colin Huber (CIR Reg 887726204), ta' Christopher Huber (CIR Reg 887726006) u ta' John Huber (CIR Reg 887726105), Dorothy Trapani Galea Feriol (ID 766332M), Igino Trapani Galea Ferrol (ID 647842M), Andre Bianchi (ID 629462M), Annamaria Tabone Bianchi (ID 386367M), Bettina Azzopardi (ID 289372M), Michael Trapani Galea Feriol (ID 103774M), Greta Apap Bologna (ID 140077M), Paul Trapani Galea Feriol (ID 345180M) u Nicholas Trapani Galea Feriol (ID 417282M)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 11
Rikors Numru : 76/22 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Nicholas Bianchi et ipprezentat fl-4 ta' April 2022 fejn gie premess:

Illi huma s-sidien ta` nofs indiviż (½) ta` porzjoni art ta` kejl superfiċjali ta` 1326.11m² magħrufa bhala Ta` Mazkan fl-Imqabba (NB 153) li giet esproprijata permezz ta` Dikjarazzjoni numru 195 tal-11 ta` Marzu 1966.

Illi l-esponenti qatt ma gew ikkompensati għat-teħid ta` din l-art.

Illi l-esponenti jikkontendu illi l-valur tan-nofs indiviż ta` din l-art as at 1966 huwa ta` €2,652.

Illi inoltre, minħabba d-dewmien, l-esponenti għandhom dritt għal kumpens tad-danni materjali u danni morali.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu, prevja konferma tat-titolu tar-rikorrenti u li l-art għandha tittieħed b'titolu ta' xiri assolut:

- i. jillikwida l-kumpens (prezz) pagabbli lill-esponenti għat-teħid tal-imsemmija proprjeta`;*
- ii. jillikwida d-danni morali u danni materjali spettanti lir-rikorrenti skond il-liġi;*
- iii. jikkundanna lill-Awtorità sabiex tħallas l-interessi fuq il-prezz mid-data li tiġi stabbilita mill-Bord sad-data ta` pagament effettiv u bir-rata kif stabbilita mill-istess Bord;*
- iv. jikkundanna lill-Awtorità tħallas l-ammonti likwidati fl-ewwel żewġ talbiet;*
- v. jaħtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun, tiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess u taħtar kuratur għall-eventwali kontumaci.*

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 11 ta' Lulju 2022 (fol 13 et seq) fejn gie eċċepit:

- 1. Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar il-wieħed u għoxrin ta' Ġunju 2022 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirispondi.*
- 2. Illi jirriżulta li l-art mertu tal-kawża hija dik indikata mir-rikorrenti bħala 'Ta' Mazkan fl-Imqabba'. Di fatti din l-art hija milquta permezz tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali ta' Malta ippublikata bħala Avviz 195 nhar il-11 ta' Marzu 1966. Permezz tal-istess kien ġie dikjarat li biċċa art tal-kejl ta' 302 qasab metri kwadri (ekwivalenti għall-1326.11m²) li tmiss mill-Lvant ma proprjeta tal-Gvern, mill-Nofsinhar ma proprjeta tal-Wisq Reverendu J.B. Ghigo, u mill-Majjistral u mix-Xlokk mal-bqija tal-art li minnha tagħmel parti (plot 6), kienet meħtieġa għall-skop pubbliku u kellha tiġi akkwistata b' titolu ta' xiri assolut.*
- 3. Illi sussegwentament għall dik id-dikjarazzjoni inħareġ ukoll Avviz għall-Ftehim nhar il-25 ta' Jannar 1989, lir-rikorrenti u/jew l-antenati tagħhom, u permezz ta'*

liema l-Aġent Kummissarju tal-Artijiet kien iddikjara li huwa kien lest iħallas is-somma ta' LM176.40 għax-xiri assolut ta' dan il-plot (6).

4. *Illi jirriżulta li dak il-kumpens offrut qatt ma ġie kkontestat skont il-liġi.*
5. *Illi jiġi relevat primarjament li l-esponenti għadha trid tezamina u tivverifika it-titolu tar-rikorrenti fuq il-porzjon indikat. Jiġi senjalat li preżentament l-esponenti qiegħeda tiegħu konjizzjoni tal-property ownership form preżentata mar-rikors promotur. Għalhekk ir-risposta odjerna hija soġġetta għall-verifika tat-titolu hawn fuq imsemmi.*
6. *Illi konsegwentement għall-informazzjoni su-indikata, u kif ukoll in vista tat-talbiet dedotti, jidher prima facea li din l-azzjoni għandha tiġi stradata ai termini tal-artiklu 65 tal-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*
7. *Illi l-esponenti tissenjala wkoll, li stante li l-valur offert fl-Avviz tal-Ftehim ma ġiex ikkontestat, għandu japplika is-sub artikolu (4) tal-istess Artikolu 65 tal-Kap. 573. Għalhekk, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord isib li għandu jillikwida xi kumpens kif mitlub mir-rikorrenti, tali kumpens għandu jkun il-valur indikat fl-avviz tal-ftehim kif aġġornat skond l-indiċi tal-inflazzjoni. Kwalunkwe likwidazzjoni għandha issir ai termini tal-liġi.*
8. *Illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll id-danni materjali u morali. F'dan ir-rigward l-esponenti tissenjala li għandhom jittiegħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ odjern, u inkluż ukoll il-fatt ta' nuqqas ta' kontestazzjoni għall-ammont offrut fl-Avviz tal-Ftehim. Dan filwaqt li jiġi senjalat li tali danni għandhom jiġu wkoll provati mill-istess rikorrenti.*
9. *Illi issir referenza wkoll fir-rigward tal-interessi (imgħax) l-esponenti tissenjala illi kwalunkwe imgħax li jista jkun dovut, għandu jkun hekk dovut skont il-parametri tal-Artiklu 66 tal-Kapitlu 573.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Bl-Ispejjez

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tal-Awtorita intimata preżentata fil- 15 ta' Lulju 2024 (fol 124 et seq) u ra li nonostante li kienu hekk awtorizzati r-rikorrenti ma pprezentaw ebda nota responsiva.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza fuq l-eċċezzjonijiet preliminari tal-Awtorita intimata enumerati 3 u 4 rigward l-Avviż Għall-Ftehim.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qedin jitolbu li l-Bord jillikwida l-kumpens u danni materjali u morali piu imgħax għat-teħid ta' art tal-kejl superfiċjali ta' 1,326.11m.k magħrufa bħala Ta' Mazkan fl-Imqabba mertu tad-Dikjarazzjoni numru 195 tal-11 ta' Marzu 1966. Ir-rikorrenti huma sidien ta' nofs indiviż tal-art. Din is-sentenza hija limitata għat-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata li permezz tagħhom eċċepiet li wara d-Dikjarazzjoni tal-1966 kien inħareġ Avviż għall-Ftehim fil-25 ta' Jannar 1989 fejn l-Aġent Kummissarju tal-Artijiet kien iddikjara li huwa kien lest iħallas is-somma ta' Lm176.40 għax-xiri assolut tal-plot numru 6. Dan il-kumpens qatt ma ġie kkontestat skont il-liġi u la darba ma kienx hemm kontestazzjoni għandu japplika l-kumpens hemm stabbilit ai termini tal-Artikolu 65 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tul il-proċeduri qamet kwistjoni dwar l-aħjar prova tal-Avviż Għall-Ftehim in meritu peress li dan ma setax jiġi rintraċċjat fir-Reġistri tal-Qorti.

Mix-xhieda tar-Reġistratur tal-Qorti rriżulta li kienet ġiet intavolata ittra uffiċjali datata 25 ta' Jannar 1989 li saret fil-konfront ta' Mario Galea Testaferrata, Agnese Gera de Petri, Anna Maria Spiteri Debono f'isimha proprio u għan-nom tal-assenti Caren Preziosi, Alfred Gera de Petri f'isem l-assenti Nicholas Jensen u Irene Bache, Helen Miles, Gino Trapani Galea Feriol f'ismu proprio u għan-nom tal-assenti Marlene Huber, Emily Trapani Galea, Nathalie Bianchi u Dorothy Trapani Galea intiza bħala notifika tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali fir-rigward tal-art *de quo*. Skond l-istess xhud din l-ittra ġiet notifikata lill-partijiet kollha għajr għal Alfred Gera de Petri.

Hawnhekk il-Bord iqis li mid-dokumenti esebiti minn Etienne Scicluna bħala Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali fis-seduta tad-9 ta' Jannar 2023, din l-ittra uffiċjali jidher li hija dik esebita mix-xhud a fol 58 sa 71. Minn analiżi tal-istess ittra uffiċjali jirriżulta lill-Bord li għalkemm l-istess ittra uffiċjali fil-fatt ma kenitx notifikata lill-Alfred Gera de Petri fl-ewwel tentattiv ta' notifika (vide referta a fol 64 u 65) jidher pero li sussegwentement l-istess Alfred Gera de Petri ġie notifikat fit-23 ta' Frar 1989 (fol 71).

L-Awtorita ssostni li dakinhar stess li ġiet preżentata l-imsemmija ittra uffiċjali ossia n-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali sudetta, ġie wkoll ippreżentat l-Avviż Għall-Ftehim relattiv. Madanakollu mix-xhieda tal-istess Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali irriżulta li dan l-Avviż Għall-Ftehim ma ġiex rintraċċat fir-Reġistru tal-Qorti.

Permezz ta' nota tal-5 ta' Ottubru 2023 (fol 104 *et seq*) l-Awtorita intimata esebit kopja li għandha fil-file tagħha tal-Avviż Għall-Ftehim in meritu li skond l-Awtorita ġie

ppreżentat mill-Avukat A. Cremona Barbaro fil-25 ta' Jannar 1989¹ fl-atti ta' dan il-Bord. L-Awtorita esebiet ukoll estratt mill-minuti tal-file tagħha numru L1069/65/6 fejn l-Avukat M. Pace ikkonferma li ppreżenta u nnotifika l-imsemmi Avviż Għall-Ftehim inkluż minuta li turi li uħud mis-sidien kienu anke aċċettaw il-kumpens offrut u l-bqija tas-sidien ma wiegħbux għall-Avviż Għall-Ftehim². Ġew esebiti wkoll zewġ dokumenti³ ossia ittra ufficjali responsiva ta' Anna Maria Spiteri Debono li tirreferi għall-Avviż Għall-Ftehim u għall-art mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' liema l-istess Anna Maria Spiteri Debono għan-nom tal-assenti Caren Preziosi għarrfet lill-Aġent Kummissarju tal-Artijiet illi l-kumpens ta' mija u sitta u sebgħin lira Maltija u erbgħin centezmu (LM 176.40) offert bħala kumpens għax-xiri assolut tal-art in meritu fl-Imqabba tal-kejl ta' 1326.11MK kien aċċettabbli. Dawn id-dokumenti u fatti ġew ilkoll konfermati bil-ġurament fl-affidavit esebit min-Nutar Marisa Grech⁴.

IKKUNSIDRA

Fuq materja ta' provi l-Art. 559 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li *"Il-Qorti għandha fil-każijiet kollha tordna li ssirilha l-aħjar prova li l-parti tista' ġġib"*. Din ir-regola mhijiex waħda assoluta u hemm ċirkostanzi fosthom fejn l-aħjar prova ma tkunx tista' ssir. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Iris Dalmás vs Mons. Joseph Dalmás et** (Appell numru 523/2002/1 PS) deċiża fit-12 ta' Jannar 2005 ġie spjegat li:-

Hi regola ben assodata illi meta ma tistax issir il-prova solita, u meta jkun hemm ċirkostanzi partikolari u speċjali li jistgħu jispjegaw għaliex ma tistax isir, hu dmir tal-ġudikant li jirriċerka provi oħra li jissodisfawh... Fatt jista' jiġi provat bil-mezzi kollha ammessi u rikonoxxuti mid-dritt probatorju, jiġifieri kemm bi provi diretti, bħal dokumenti (Artikolu 627 et seq., Kapitolu 12) u xhieda (Artikolu 563 et seq., Kapitolu 12) u l-ammissjoni (Artikoli 693 sa 695 ta' l-istess Kapitolu 12), kif ukoll bi provi ndiretti bħal ma huma l-preżunzjonijiet (Artikoli 1234 u 1235, Kodici Civili) u l-indizji li kapaċi jikkonvinċu lill-ġudikant.

Li kieku kien differentement dan kien iġib għas-sitwazzjoni assurda illi kull darba li tkun tonqos il-prova dokumentali min hu gravat bil-piż tagħha ma jkunx jista', xort' oħra, jsostni l-baži ta' l-azzjoni jew ta' l-eċċezzjoni. Invece, kif saput, l-effikaċja probatorja kapaċi tirriżulta b'xi mezz ieħor. Ad exemplum, fil-każ ta' riċevuta (ara Kollez. Vol. XLIX P II p 776) jew ta' xi dokument introvabbli. Dan anke fejn il-liġi težiġi dawn il-provi skritti "ad probationem vel substantiam". Anke hawn il-produzzjoni tar-riċevuta jew

¹ Dok. LAX1 – fol 105

² Dok. LAX2 – fol 106

³ Dok. LAX3 – fol 107 u 108

⁴ Dok MGX – fol 112 et seq

tad-dokument mhix indispensabbli; anzi, hu permess li tingieb prova oħra konvinċenti għal konferma tal-ftehim u tal-pattijiet tiegħu.

Il-principju tal-piz tal-prova ma jfisserx illi d-dimostrazzjoni tal-fatt, kostituttiv ta' dritt vantat u pretiz, trid tigi rikavata eskluzivament minn prova wahda, u dik biss. Hu sew maghruf illi wiehed jista' jutilizza elementi oħra probatorji akkwiziti mill-process. Fl-ordinament guridiku tagħna, kif gja fuq espress, ivigi l-principju illi r-rizultanzi istrutturji jistghu jigu ottenuti b'kull mod purke dawn iservu għall-formazzjoni u konvinciment tal-gudikant. Xejn ma hu eskluż, lanqas l-utilizzazzjoni ta' xi prova fornita mill-kontroparti. L-importanti hu li l-parti fil-proceduri tipprova u ssostni l-fatt li hu għab-bazi tad-dritt tagħha;

Imbagħad fis-sentenza citata mill-intimata fl-ismijiet **Michael Fenech nomine vs Albert Mizzi nomine** (Ċit. Nru. 590/1987 LSO) deciża fid-29 ta' Ottubru 2015 fir-rigward ta' proċess mitluf ingħad:-

Għalkemm, taqa` fir-responsabbilta` tar-Registratur f'każ li proċess huwa mitluf, meta t-tfittxija ordnata mir-Registratur tibqa' tirriżulta fin-negattiv, b'hal każ in eżami, huwa ħafna aktar diffiċli għar-Registratur biex ikun involut fir-rikostruzzjoni tal-proċess, wara t-trapass twil ta' snin. Din il-Qorti taqbel ukoll ma' dak sottolineat fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta` konvenuta, fejn ingħad li ai termini ta' l-Artikolu 63 tal-Kap 12, ir-Registratur huwa responsabbli għat-telf ta' proċess/jew dokumenti. Izda, fejn dan jibqa' ma jinstabx jew kull tfittxija, tirriżulta fin-negattiv, kwalunkwe preġudizzju li jista' jinħoloq konsegwenza ta' dan it-telfien m'għandux ikun a karigu ta' wiehed mill-partijiet fil-każ.

Imbagħad l-Art. 560(3) tal-Kap. 12 jipprovdi għal dak li għandu jsir meta att ġudizzjarju jiġi mitluf:-

(3) Meta f'xi kawża jew proċedura oħra xi parti f'dik il-kawża jew proċedura oħra ma tkunx tista', minħabba ħsara lil jew telf ta' dokumenti tal-qorti jew dokumenti oħra, toqgħod għal dak li jitlob dan il-Kodiċi sew jekk dwar il-ħtieġa li jinġiebu formalment xi dokumenti jew xort'oħra, il-qorti tista' jew teħles minn dik il-ħtieġa jew tagħti dawk l-ordnijiet l-oħra li jinħtieġu fiċ-ċirkostanzi:

Izda fi proċedimenti quddiem il-qorti ta' kompetenza ċivili, il-partijiet fil-kawża għandhom jgħinu lir-registratur biex jikkompila kopja tad-dokumenti tal-qorti jew ta' kull dokument ieħor li jkun tgħarrqu jew intilfu, u f'dak iż-żmien li l-qorti tista' tistabbilixxi, huma għandhom

jagħtu lir-registratur dak it-tagħrif u dokumentazzjoni li jkollhom u li jkun jgħin lir-registratur biex jikkompila l-proċessi tal-qorti jew dokumenti oħra mgħarrqa jew mitlufa bl-iktar mod komplet possibbli.

Il-Bord huwa konvit li l-Avviz Għall-Ftehim in meritu kien fil-fatt ġie pprezentat fir-Registru tal-Bord tant li l-Awtorita intimata saħansitra pprezentat żewġ ittri uffiċjali responsivi għall-istess Avviz Għall-Ftehim li jagħmlu referenza diretta proprju għall-Avviz Għall-Ftehim in meritu b'dettalji kemm dwar id-deskrizzjoni u l-kejl tal-art u l-kumpens offrut liema dettalji jaqblu perfettament mal-kopja tal-Avviz Għall-Ftehim ipprezentat mill-Awtorita intimata. Filwaqt li l-Bord hu konxju li kopja meħuda mill-file tal-Awtorita' hija nieqsa minn timbri uffiċjali tar-registru tal-Qorti, jibqa' l-fatt li kif ingħad, l-Avviz Għall-Ftehim kien imwieġeb mill-komproprjetarja Anna Maria Spiteri Debono, li mhijiex involuta f'dawn il-proċeduri permezz ta' żewġ ittri uffiċjali datati tas-16 ta' Frar 1989 (fol 107 u 108).

Fl-ittra a fol 107 ngħad li *"Anna Maria Spiteri Debono tavzak għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi illi hija taċċetta il-kumpens lilha komunikat fl-Avviz għall-Ftehim datat 25 ta' Jannar 1989 għax-xiri assolut bħala franka u libera ta' biċċa art fl-Imqabba tal-kejl ta' elf mija sitta u għoxrin punt hdax metri kwadri (1,326.11m) li tmiss minn Nofsinhar ma' proprjeta tal-Gvern, u Majjestrat u Xlokk ma' proprjeta' ta' l-eredi ta' Gino Trapani Galea".* Imbagħad fl-ittra a fol 108 jingħad *"B'rispsota għall-Avviz għall-Ftehim tal-25 ta' Jannar 1989, Anna Maria Spiteri Debono, għan-nom tal-assenti Caren Preziosi ta' Aedes Danielis, Żejtun tgħarrfek formalment illi l-kumpens ta' mija u sitta u sebghin lira mlatija u erbgħajn ċenteżmu (Lm176.40,0) offert bħala kumpens għax-xiri assolut bħala franka u libera ta' biċċa art fl-Imqabba tal-kejl ta' elf tliet mija sitta u għoxrin punt wieħed metri kwadri (1,326.11m²) tmiss minn Nofsinhar ma' proprjeta tal-Gvern, Majjistrat u Xlokk ma' proprjeta' ta' l-eredi ta' Iginio Trapani Galea huwa aċċettabbli".*

Mill-minuta numru 26 tal-file tal-Awtorita' (fol 123) jirriżulta wkoll li l-Avviz Għall-Ftehim ġie notifikat fit-28 ta' Jannar 1989 lil Mario Galea Testaferrata, Agnese Gera de Petri, Anna Maria Spiteri Debono, Helen Miles, Emily Trapani Galea u Dorothy Trapani Galea. Imbagħad fit-30 ta' Jannar 1989 ġew notifikati Gino Trapani Galea Feriol f'ismu proprio u għan-nom tal-assenti Marlene Huber u Nathalie Bianchi filwaqt li Alfred Gera de Petri ma kienx ġie notifikat billi kien temporanjament assenti minn Malta. Sussegwentement fil-minuta numru 28 ġie indikat li l-istess Alfred Gera de Petri ġie notifikat fis-16 ta' Frar 1989. B'hekk ġew notifikati l-intimati kollha li kontribom sar l-Avviz Għall-Ftehim. Imbagħad fil-minuta 29 ssir referenza għall-aċċettazzjoni ta' Anna Maria Spiteri Debono f'isimha proprio u f'isem Caren Preziosi u jingħad ukoll li l-bqija tas-sidien ma wiegħbux għall-Avviz Għall-Ftehim.

Abbażi ta' dawn il-provi u riżultanzi l-Bord huwa konvint li l-Avviz Għall-Ftehim a fol 105 datat 25 ta' Jannar 1989 ġie ntavolat fir-Registru tal-Bord u notifikat lil Mario Galea Testaferrata, Agnese Gera de Petri, Anna Maria Spiteri Debono f'isimha proprio u

għan-nom tal-assenti Caren Preziosi, Alfred Gera de Petri f'isem l-assenti Nicholas Jensen u Irene Bache, Helen Miles, Gino Trapani Galea Feriol f'ismu proprio u għan-nom tal-assenti Marlene Huber, Emily Trapani Galea, Nathalie Bianchi u Dorothy Trapani Galea. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser jilqa' t-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jilqa' t-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

Il-Bord jordna komunika ta' din is-sentenza lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali u jordna lill-istess Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jirrikostruwixxi l-Avviż Għall-Ftehim in meritu ossia dak a fol 105 tal-proċess inkluż kull referti tan-notifiki tiegħu kif jirriżultaw mill-minuti fil-file tal-Awtorita' a fol 123 tal-proċess u jordna wkoll lill-istess Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali biex jippreżenta kopja uffiċjali tal-ittri uffiċjali responsivi datati 16 ta' Frar 1989 (fol 120 u 122) u r-referti relattivi.

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza parzjali, in vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

**Noel Bartolo
Magistrat**

**Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur**

30 ta' Settembru 2024