MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 2197/1997/1

Anthony Baldacchino u Guzeppi Baldacchino, u b' digriet tal-Qorti tal-15 ta' Marzu 2006, l-atti tal-kawza gew legittimati f' isem Anthony Baldacchino minflok Guzeppi Baldacchino li miet fil-mori tal-kawza

Vs

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-Avukat Generali

Il-Qorti;

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fis-26 ta' Settembru 1997 li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet in virtu` ta' Proceduri ta' Esproprijazzjoni numru 475/74 ippretenda li jakkwista b' titolu ta' xiri assolut porzjoni art fil-Gudja tal-kejl ta' elfejn disa' mija u tmenin metri kwadri (2980) li

tmiss mil-Lvant ma’ proprjeta` ta’ George Borg u ohrajn u mill-Punent ma’ proprjeta` ta’ David Mifsud u ohrajn u ppropona li jhallas lill-atturi s-somma ta’ hames mija u tnejn u tletin lira Maltin sitta u sittin centezmu (Lm532.66) kif jidher minn kopji ta’ Avviz ta’ Ftehim esebiti u rispettivament immarkati Dokumenti “A u B”; l-art *de quo* illi l-esponent kellu l-utile dominju taghha hija mmarkata bhala **area 9B** fuq il-pjanta esebita Dokument “C”; jinghad illi din il-pjanta hija wahda ppreparata mid-Dipartiment ta’ l-Artijiet stess; il-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet in virtu` ta’ Cedola ta’ Depozitu 674/97 iddepozita taht l-Awtorita` tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili s-somma ta’ hames mija u tnejn u tletin lira Maltin (Lm532);

Premess illi l-attur recentement sar jaf illi l-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet esproprja art immedjatament adjacenti u mmarkata **Dokument 9A** tal-kejl ta’ elf u hamsin metru kwadru (1050 mk) cirka u hallas is-somma ta’ hames mija u sbatax-il lira sebghin centezmu (Lm517.70) kif jirrizulta mill-anness Avviz ghall-Ftehim datat 25 ta’ Frar 1997 kopja tieghu markata Dokument “D”;

Premess illi l-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet naqas milli josserva l-procedura debita fis-sens illi l-attur ma giex validament intimat bid-dikjarazzjonijiet; ma jirrizultax illi l-attur Guzeppi Baldacchino, missier l-attur l-iehor Anthony Baldacchino, qatt gie notifikat b’ xi Att; fil-kaz ta’ l-attur Anthony Baldacchino, dan kellu kull intenzjoni illi jikkontesta u kien qed jistenna lill-awtoritajiet illi jibghatu ghalih halli jiddiskuti l-kumpens; illi effettivament huwa in buona fede ried jikkontesta il-kumpens u l-Kummissarju ta’ l-Artijiet ma tahx opportunita` xierqa u reali li jillamenta fuq il-valur;

Premess illi l-Kummissarju ta’ l-Artijiet iddiskrimina kontra l-esponent fis-sens illi ttratta b’ mod differenti lill-proprjetarji tant illi hemm disparita` ta’ kumpens offert diversi snin ilu lill-atturi ghal ghalqa ta’ kejl ta’ mk 2980 u ammont kwazi l-istess; l-esproprijazzjoni saret fl-istess gurnata u l-Gvern ha pussess taghha fl-istess gurnata;

Premess illi l-kumpens moghti lill-attur ma ghandu ebda konnessjoni mal-prezzijiet fis-suq attwali u ghalhekk jikser id-dritt tal-proprjeta` ta’ l-attur kif protett fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u fl-Artikolu wiehed (1) ta’ l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Harsien tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali tal-Bniedem;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ordni ta’ esproprijazzjoni *de quo* ghar-ragunijiet premessi hija nulla u inattendibbli;

2. Tordna thassar u tirrevoka tali ordni ta’ esproprijazzjoni;

Bir-rizerva ta’ kull azzjoni fil-ligi;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati flimkien ma’ l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti Kummissarju ta’ l-Artijiet u l-Avukat Generali,ipprezentata fit-8 ta’ Gunju 1998 u li fiha eccepew:-

1. Illi, preliminarjament, l-Avukat Generali mhuwiex il-legittimu kontadittur u ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi l-esponenti l-Kummissarju ta’ l-Artijiet taht il-provedimenti tal-Kapitolu 88 innotifika lill-attur Anthony Baldacchino b’ avviz ghall-ftehim fil-11 ta’ Marzu 1993 ghal liema avviz ta’ ftehim l-attur Anthony Baldacchino m’ ghamilx ir-risposta kontemplata mil-ligi b’ mod li skond l-istess ligi huwa gie li accetta l-prezz offert;

3. Illi huwa inutli l-attur Anthony Baldacchino jissottometti illi huwa in buona fede ried jikkontesta l-kumpens u kien qed jistenna lill-Kummissarju ta’ l-Artijiet biex jibghat ghalih billi l-esponenti fl-avviz ghall-ftehim stess infurmah

bil-konsegwenzi jekk hu ma jwegibx ghall-istess ftehim u lanqas li kieku, ghandha tapplika l-massima "*ignorance of the law is no excuse*";

4. Illi fil-konfront ta' l-attur l-iehor Guzeppi Baldacchino ghandu jigi ppruvat jekk dan kellux xi titolu fuq il-proprjeta`;

5. Illi l-fatt li Guzeppi Baldacchino ma giex notifikat bl-avviz tal-ftehim ma jfissirx li l-avviz tal-ftehim mibghut lil ibnu Anthony Baldacchino mhuwiex validu;

6. Illi fil-fatt m' hemm xejn milli jzomm lill-esponenti milli jibghat avviz ghall-ftehim iehor lil Guzeppi Baldacchino. Del resto ghandu jinghad ukoll li galadarba Guzeppi Baldacchino kif qed jistqarr hu stess illi kien jaf li ibnu kien gie notifikat u kien jaf bil-kontenut ta' l-Avviz tal-ftehim, seta' facilment skond il-ligi jintervjeni *in statu et terminis* biex jissalvagwardja kwalunkwe interess li seta' kellu;

7. Illi kwalunkwe riferenza ghal xi allegata diskriminazzjoni apparti kompletament infondata u dan specjalment meta jqis li hemm differenza ta' erba' snin bejn l-avviz ta' ftehim mibghut lill-attur u dak mibghut fil-25 ta' Frar 1997 u li hemm hafna fatturi differenti li jiddeterminaw il-kumpens;

8. Illi din il-Qorti mhijiex il-Qorti kompetenti biex tikkunsidra xi allegazzjoni ta' ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem kif kontemplat fl-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

9. Illi l-atturi qed jitolbu biex tigi mhassra l-"ordni ta' esproprijazzjoni" li prezumibilment qeghda tirreferi ghad-"Dikjarazzjoni tal-President" mentri huma qed jallegaw fil-premessi rregolarita` fl-avviz ghall-ftehim li hu taht il-Kapitolu 88 distint u separat mid-dikjarazzjoni ta' esproprijazzjoni tal-President;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tas-26 ta' Novembru 1999 li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana biex tisma' l-kontro-ezamijiet u l-provi li kien fadal;

Rat l-Affidavitsipprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda migbura;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet intavolata mill-attur fis-6 ta' Jannar 2006;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:

Sostanzjalment, mill-kontenut tan-Nota ta' Sottomissjonijiet (fol. 319) jidher li huma erba' l-punti li fuqhom l-attur iffoka l-attenzjoni tieghu, u cjoe:-

(i) L-Avviz ghall-Ftehim, it-twegiba ghalih u l-*fax*;
(ii) Is-silenzju tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet li naqas li jwiegeb ghall-missivi tieghu;
(iii) In-nuqqas ta' notifika lill-attur u uzufruttwarju Guzeppi Baldacchino bl-atti okkorrenti;
(iv) It-trattament divers fl-evalwazzjoni, ossija r-rivalutazzjoni, tal-kumpens fir-rigward ta' l-art tieghu u dik ta' terzi;

Qabel l-ezami u approfondiment ta' dawn il-punti, ma jidherx li jkun barra minn loku jekk, ghal dik li hi l-ligi applikabbli, jigi ravvizat illi skop primarju ta' l-Ordinanza (Kapitolu 88) hu dak li tigi akkwistata art ghall-skop pubbliku. Permezz taghha l-legislatur haseb ghat-tehid immedjat tal-pussess u d-disponibilita` tal-proprjeta` (Artikolu 12) u ghall-process ta' l-akkwist taghha taht forom diversi. Haseb ukoll, u dan hu forsi l-aktar aspett li

jolqot mill-qrib il-materja *de quo*, ghall-process ta' likwidazzjoni tal-kumpens dovut billi ghal kaz waqqaf appozitament tribunal kwazi gudizzjarju b' kompetenza teknika in materja li ghandu, fl-iffissar ta' tali kumpens, ihares, b' osservanza, ir-regoli dettati fl-Artikolu 27 ta' l-istess Ordinanza;

Jirrizulta wkoll mill-istess ligi illi d-Dikjarazzjoni tal-President hu l-ewwel att tal-process li l-art kienet hekk mehtiega ghal skop pubbliku (Artikolu 3). Process dan li kellu jigi segwit bid-debita pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, u n-notifika tad-Dikjarazzjoni lil kull sid u lil kull bniedem interessat illi l-awtorita` kompetenti tkun taf bihom u taf min huma (Artikolu 9). Il-perkors ta' tali process kellu jintemm bl-iffinalizzar ta' l-att definittiv opportun u bil-hlas tal-kumpens;

Affermat dan, ma hemmx kwestjoni li l-art, meritu tal-kawza prezenti, tifforma parti minn dawk il-beni li b' Dikjarazzoni tal-President, pubblikata bin-Notifikazzjoni tal-Gvern Numru 395 tas-17 ta' Lulju 1981 (ara kopja a fol. 254) giet indikata bhala mehtiega ghal skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 136 (fil-prezent il-Kapitolu 88). Lanqas ma hemm kwestjoni illi din id-dikjarazzjoni (fol. 6), kif ukoll l-Avviz ghall-Ftehim (fol. 7) gew b' atti tal-11 ta' Marzu 1993 notifikati kemm lid-direttarju kif ukoll lill-utilista fil-persuna ta' l-attur Anthony Baldacchino. Lanqas ma jidher li hu disputat illi bhala fatt l-akkwist effettiv permezz ta' kuntratt ta' esproprijazzjoni ghadu ma sarx;

Huwa pero` ta' utilita` importanti hafna ghall-fini tar-rizoluzzjoni ta' l-odjerna vertenza illi jigi precizat u puntwalizzat illi ghalkemm l-attur Anthony Baldacchino ikkontesta ghall-bidu l-kumpens offert lilu bl-Avviz ghall-Ftehim, u dan b' ittra ufficcjali tat-13 ta' April 1993 (fol. 221), hu spicca biex finalment permezz ta' *fax* datat 21 ta' April 1993 (fol. 223) mibghut mill-konsulent legali tieghu accetta tali kumpens. Ara affidavit ta' Albert Mamo,

Assistent Direttur ta’ l-Artijiet a fol. 42. Skond il-ktieb ta’ l-Acknowledgements tad-Dipartiment konvenut, li estratt minnu tinsab esebita a fol. 258, jidher li din il-*fax* giet “*acknowledged*”. Irid jinghad, dejjem fuq ix-xhieda ta’ l-istess Albert Mamo (fol. 305) illi in vista ta’ din il-*fax* u, ukoll, tal-fatt li r-risposta ghal-Avviz ghall-Ftehim ma saretx fi zmien wiehed u ghoxrin (21) gurnata, ma saret ebda procedura quddiem il-Bord ta’ l-Arbitragg;

Essenzjalment, minn dak dedott mill-kumplament tal-provi, jidher li l-lanjanzi ewlenin ta’ l-attur Anthony Baldacchino huma koncentrati ghal zewg fatturi, jigifieri: (i) li hu thalla fl-ghama dwar dak kollu li kien qed jigri u (ii) meta mqabbel ma’ l-estensjoni ta’ l-art mehuda lil terzi, il-kumpens li hu kien jistenna li jircievi, anke bir-rivalutazzjoni ta’ l-art fl-1992, kellu jkun ferm aktar superjuri;

In linea preliminari jigi kummentat illi f’ dawn l-ahhar zmenijiet zviluppa anke fostna l-hsieb illi l-Gvern centrali u l-amministrazzjoni kollha tieghu fid-diversi aspetti taghha jitqarrbu lejn ic-cittadin biex dan ikollu gharfien sodisfacenti ta’ dak li qed jigri u li jikkoncerna l-affari tieghu. Ghaldaqstant ma jixba qatt jigi enfasizzat kemm huwa tabilhaqq desiderabbli li c-cittadin jinghata twegibiet puntwali ghall-kweziti tieghu. Dan qed jigi rilevat b’ referenza ghall-missivi kopjuzi ta’ l-atturi in atti li dwarhom mhux dejjem inghataw risposti, u zgur mhux b’ dik il-prontezza li l-kaz kien jimmerita. Affermat dan, fil-hsieb tal-Qorti, l-argument imqanqal mill-attur f’ dan il-kuntest hu pjuttost specjus. Dan ghar-raguni illi gjaldarba huwa accetta l-kumpens offrut l-aktar li seta’ jillanja minnu kien id-dewmien fir-ricezzjoni ta’ dak il-kumpens. Kuntrarjament ghal dak li jippretendi l-attur, l-awtorita` kompetenti fil-kaz in ezami ma tistax tigi akkuzata li zgwidatu. Tajjeb jew hazin huwa konxjament akkweixxa ghall-kumpens offert u allura ma jistax jilmenta illi dan issa ma kienx jilhaq l-aspettattivi tieghu meta paragunat mal-kumpens offrut lil terzi ghall-art ta’ estensjoni nferjuri ghal dik tieghu;

Issa ma hemmx dubju illi, kif inhu stabbilit, il-kumpens li ghandu jinghata lill-esproprijat ghandu jkun tali illi l-esproprijat jigi re-integrat pjenament fil-kondizzjoni ekonomika tieghu kif kienet tezisti fil-waqt guridiku ta' l-esproprijazzjoni. Ara **Kollez. Vol. XLV P II p 527**. Eppure, imbaghad, f' dan il-kaz l-attur ma jistax jikkwerela l-kumpens lilu offert f' din is-sede. Hu messu ma qabelx mieghu jew issokta jikkontestah biex, kif ipprovvdut mil-ligi, dak l-istess kumpens offert jigi ssindikat mill-Bord krejat mill-Ordinanza u li lilu hu affidat il-kompitu tal-likwidazzjoni tal-kumpens adegwat u xieraq. Huwa ferm difficli jekk mhux ukoll stramb, ghal din il-Qorti illi f' dawn ic-cirkostanzi taccetta bhala proposizzjoni gustifikata l-fatt ta' l-allegat trattament divers. Dan ghaliex materja bhal din kellha qabel xejn tkun indirizzata u trattata fis-sede proprju taggha, ossija quddiem il-Bord. Jekk l-attur ghazel li jirtira l-kontestazzjoni ma ghandux hlief ilum lilu nnifsu, imma ma jistax jippretendi li ghandu jsib konfort mid-decizjoni ta' din il-Qorti *in subjecta materia*;

Maghdud dan, l-attur jittanta jiehu spunt favur it-tezi tieghu ghall-fatt illi l-uzufruttwarju missieru ma giex notifikat bl-atti opportuni;

Issa apparti l-fatt li fil-mori tal-kawza miet l-uzufruttwarju u allura dak l-uzufrutt certament iccessa (Artikolu 378, Kodici Civili), jidher li l-Kapitolu 88 jiddistingwi espressament bejn l-"*owner*" u l-"*occupier*". Jidher imbaghad skond id-definizzjoni illi l-kelma "*owner*" tikkomprendi wkoll "il-persuna li ghandha tkun mikrija l-art jew persuna ohra li jkollha interess fl-art" (Artikolu 2). F' dan is-sens u minn din l-ottika ma jistax ragonevolment jinghad li Guzeppi Baldacchino, *qua* uzufruttwarju, ma kellux interess legittimu fl-art mehuda jew li ma kellux *locus standi* biex anke hu jigi notifikat bl-avvizi okkorrenti. Fatt dan li llum jista' jitqies superfluwu in vista tad-decess tieghu u tal-konsolidazzjoni. Naturalment dan ma jgibx ghal daqshekk illi l-avvizi notifikati lil ibnu, utilista tal-fond,

ma humiex validi. Ikollu jinghad ukoll illi jekk wiehed joqghod ghal dak li xehed Anthony Baldacchino (fol. 26) hu kien gharraf lil missieru b' dawn in-notifiki, u allura wkoll bil-kumpens offert, izda l-missier baqa' inattiv u ma ha ebda pass biex ihares l-interessi tieghu;

Fuq dan is-suggett il-ligi taghna ma tikkontjenix id-disposizzjoni espress li nsibu fil-Kodici Civili Taljan li tghid illi "*se la cosa è requisita o espropriata per pubblico interesse l' usufrutto si trasferisce sull' indennita` relativa*" (Artikolu 1020 ta' dak il-Kodici). Li jfisser illi d-dritt ta' l-uzufrutt ma jibqax aktar fuq l-oggett jew il-beni esproprijat ghal liema originarjament kien jirreferi izda se mai fuq id-dritt tal-kreditu ossija l-kumpens offert da parti ta' l-Awtorita` kompetenti. Insibu pero` orjentament ta' dan il-hsieb fil-kaz ta' appogg, hekk meqjus minn xi kazistika bhala "esproprijazzjoni forzata" (ara "**Anthony Muscat -vs- John J. Camilleri *et***", Appell Kummercjali, 28 ta' Mejju 1993). Jinghad a propozitu fis-sentenza tal-Prim' Awla, Qorti Civili tal-11 ta' Frar 1931, illi "*la somma pagata dall' espropriante per la cosa espropriata soggetta al usufrutto a favore di un terzo, deve essere consegnata allo usufruttuario, perche egli ne goda, impiegandola in modo fruttifero*" (**Kollez. Vol. XXVIII P II p 35**);

Dan premess, il-fatt tan-nuqqas ta' notifika lill-uzufruttwarju ma jgibx ghal daqshekk illi l-fatt kostitutiv dedott bl-ewwel talba jinsab gustifikat. Dan ghaliex dak in-nuqqas seta' jigi sanat bil-fatt tan-notifikazzjoni debita - cirkostanza din illum sorpassata bid-decess avvenut ta' l-uzufruttwarju - imma ma taghmelx l-ordni *ut sic* ta' l-esproprijazzjoni "nulla u inattendibbli".

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjez jitbatew minnhom.

< Sentenza Finali >

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