MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 423/2008

B. & B. Property Development Company Limited (C-1329)

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ippresentat mis-socjeta’ attrici fil-25 ta’ April, 2008, li *in forza* tieghu, wara li ppremettiet :

1. Illi s-socjeta' esponenti, gja` maghrufa bhala Z.P.S. Limited, permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-23 ta' Jannar 1981, hawn anness u mmarkat bhala **DOK: A**, xtrat u akkwistat porzjoni diviza ta’ art maghrufha bhala "Ta' Kejka", li tinstab gewwa Hal-Tarxien, tal-kejl superficjali ta' cirka sitt elef seba' mija u erba' u erbghin punt tnejn seba'

(6,744.72) metri kwadri, kif ahjar deskritta fl-istess imsemmi kuntratt u pjanta hemm annessa;
2. Illi l-konvenut odjern, in segwitu ta' dikjarazzjoni maghmula fit-28 ta’ Lulju 1993 mill-Eccellenza Tieghu il-President ta' Malta bis-sahha tal-Artikolu 3 ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici [Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta] u ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern ai termini ta' l-Artikolu 9(1) ta' l-istess Ordinanza taht avviz numru hames mija u tnejn u hamsin (552), hawn annessa u mmarkata bhala **DOK: B**, esproprija b'xiri assolut mill-poter tas-socjeta' esponenti parti diviza mill-porzjoni ta’ art hawn fuq deskritta, ossija hames mija u hamsa u erbghin (545) metri kwadri formanti parti mill-art suriferita;

3. Illi ghalkemm il-konvenut ilu diversi snin li ha pussess tal-art hawn fuq deskritta, huwa ma ha l-ebda pass sabiex jistabilixxi l-kumpens gust dovut lis-socjeta` esponenti ghall-art esproprijata u li jinnotifika lis-socjeta` esponenti bl-istima tal-kumpens illi l-konvenut irid ihallas ghal din l-art;

4. Illi is-socjeta' esponenti, permezz ta' ittra ufficjali datata 10 ta' Dicembru 2007 ai termini, inter alia, tal-Artikolu 460(1) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili [Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta], interpellat lill-Kummissarju ta' l-Artijiet konvenut sabiex ihallasha kumpens gust ghall-art esproprijata kif tipprovdi l-istess Ordinanza;

5. Illi, b’ittra ufficjali intavolata f’Jannar 2008, il-konvenut informa lis-socjeta` esponenti illi l-kaz taghha qieghed jinghata attenzjoni xierqa;

6. Illi effettivament il-Kummissarju konvenut gja` informa lis-socjeta` esponenti, b’mod informali, bl-ammont ta’ kumpens illi huwa lest li jhallas lis-socjeta` esponenti ghall-art esproprijata;

7. Illi madanakollu l-konvenut qatt ma ghadda sabiex jinforma b’mod formali lis-socjeta` esponenti b’dan l-ammont ta’ kumpens, sabiex eventwalment isir il-kuntratt

pubbliku u jithallas il-kumpens dovut lis-socjeta` esponenti illi, del resto, gja` esprimiet il-qbil taghha mal-kumpens offrut mill-konvenut;

8. Illi, sforz l-inadempjenza tal-konvenut odjern, is-socjeta' esponenti ghadha ma recevitx il-kumpens gust dovut lilha skond il-ligi ghall-espropriju suriferit;

Talbet li l-konvenut ighid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni li jidrilha tkun xierqa u opportuna :

i. Tikkundanna lill-Kummissarju konvenut sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, jipprocedi billi jinnotifika b'mod formali lis-socjeta' esponenti b'avviz ghall-ftehim, ossija bl-ammont ta' kumpens illi huwa jkun lest li jhallas lis-socjeta` esponenti, fir-rigward tal-porzjonijiet ta' art suriferiti illi gew esproprijati mill-poter tas-socjeta` esponenti;
ii. Tistabilixxi r-rata ta' imghax u d-data b'effett minn meta ghandu jithallas dan l-imghax mill-Kummissarju konvenut lis-socjeta` esponenti fuq il-valur tal-kumpens li jigi talvolta dikjarat mill-istess Kummissarju konvenut;

Bl-ispejjez kontra l-Kummissarju konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-subbizzjoni;

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta' attrici;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet, li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq l-art esproprjata permezz tad-Dikjarazzjoni tal-President Nru 552 tat-28 ta' Lulju 1993 murija aħjar fuq il-pjanta bir-referenza L.D. 144/93 (immarkata bl-aħmar) li qiegħdha tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok AM1.

2. Illi din l-art ġiet esproprjata fuq talba tad-Direttur tad-Dipartiment tal-Mużewijiet għal skop ta' preservazzjoni peress li hija sit storiku.

3. Illi r-rappreżentant tar-rikorrenti, Norman Buckle, permezz ta' ittra datata 25 ta' Novembru 1993, fl-istess sena li l-art in kwistjoni ġiet esproprjata, ġie infurmat bid-Dikjarazzjoni msemmija hawn fuq u ntalab jippreżenta fid-Dipartiment ta' l-Artijiet id-dokumenti kollha neċessarji li jippruvaw titolu fuq l-art in kwistjoni li eventwalment iwasslu lill-Gvern biex jindika l-ammont ta' kumpens li lest li joffri dwar l-art in kwistjoni lis-sidien tagħha, liema dokumenti baqgħu qatt ma ntbagħtu lill-imsemmi Dipartiment. Kopja ta' din l-ittra qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok AM2.

4. Illi kien hemm żmien meta r-rappreżentant ieħor tar-rikorrenti, Victor Balzan, flimkien mad-Dipartiment ta' l-Artijiet, kienu qegħdin jesploraw il-possibilita' li jekk kemm –il darba jiġi stabbilit it-titolu tar-rikorrenti fuq l-art in kwistjoni jew xi parti minnha, din titpartat ma' xi art oħra tal-Gvern, tant hu hekk li fit-2 ta' Ottubru 2007 ir-rappreżentant tar-rikorrenti, Victor Balzan, ġie infurmat li jekk jidentifika xi art partikolari, id-Dipartiment ta' l-Artijiet kien lest li jikkunsidra t-talba tiegħu. Kopja ta' din il-korrispondenza qiegħdha tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok AM3.

5. Illi r-rikorrenti, permezz ta' ittra uffiċjali datata 10 ta' Diċembru 2007, li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa bħala Dok AM4, interpella lill-intimat Kummissarju ta' l-Artijiet sabiex jersaq għall-kumpens relattiv fuq l-art in kwistjoni. Permezz ta' ittra uffiċjali datata 28 ta' Jannar 2008, l- intimat Kummissarju ta' l-Artijiet wieġeb li l-każ tar-rikorrenti kien qiegħed jingħata l-attenzjoni kollha meħtieġa. Kopja ta' din l-ittra qiegħdha tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok AM5.

6. Illi l-fatt li d-Dipartiment ta' l-Artijiet fl-istess sena li saret l-esproprjazzjoni ta' l-art in kwistjoni talab lil Norman Buckle jippreżenta fid-Dipartiment ta' l-Artijiet id-dokumenti kollha neċessarji li jippruvaw titolu fuq l-art in kwistjoni li eventwalment iwasslu lill-Gvern biex jindika l-ammont ta' kumpens li lest li joffri dwar l-art lis-sidien tagħha kif ukoll il-fatt li kien qiegħed jesplora l-possibilita' ta' tpartit juri li l-intimat qatt ma kellu intenzjoni li jċaħħad

lir-rikorrenti minn xi dritt ta’ kumpens, dejjem jekk l-istess rikorrenti jirnexxilha tipprova t-titolu tagħha fuq l-art in kwistjoni.

7. Illi għaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti peress illi dawn huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Semghet lix-xhieda li tressqu;

Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi li tressqu u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat id-digriet taghha tal-11 ta’ Gunju 2008 li permezz tieghu hatret lil Dr Anna Mallia bhala assistent gudizzjarju sabiex tisma’ l-provi tal-partijiet;

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet;

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat l-affidavit ta’ Norman Buckle, direttur tas-socjeta’ attrici illi qal illi l-art mertu tal-proceduri odjerni hija maghrufa Ta’ Kejka u tinsab Hal-Tarxien u inxtrat mis-socjeta’ ZPS Limited, illi illum ghandha l-isem ta’ B & B Property Development Company Limited fit-23 ta’ Jannar, 1981 u cioe’ qabel ma huwa kien Direttur ta’ l-istess socjeta’, u esebixxa kopja tal-kuntratt bil-pjanta ta’ l-art annessa mieghu, mar-rikors guramentat. Huwa xehed illi l-art hija tal-kejl superficjali ta’ 6,744.72 metri kwadri u minn din l-art il-konvenut esproprja porzjoni ta’ 545 metri kwadri. Huwa xehed illi din hija art fabrikabbli li kienet dejjem inkluza f’zona ta’ zvilupp. Huwa kompla jixhed illi id-dikjarazzjoni maghmula mill-President ta’ Malta giet ippublikata fit-28 ta’ Lulju 1993 u il-konvenut ha pussess ta’ din l-art ftit taz-zmien wara. Huwa kompla jghid illi sa

minn mindu giet ippubblikata d-dikjarazzjoni Presidenzjali s-socjeta’ attrici qatt ma ikkoncediet xi drittijiet reali u / jew personali favur terzi. Effettivament f’din l-art esproprjata kien hemm dar antika imdawwra bir-raba u huwa kien jara diversi haddiema tal-gvern jaghmlu xogholijiet ta’ restawr fuq din id-dar. Finalment id-dar tlestiet u l-bqija ta’ l-art esproprjata giet annessa mal-istess dar bhala gnien u btiehi. Huwa xehed illi jaf illi meta tlesta ir-restawr din id-dar giet mghoddija lill-kunsill lokali ta’ Hal-Tarxien biex tintuza bhala ufficini u iktar tard bdiet tintuza, kif ghadha sal-lum, mill-girl guides u l-Iscouts ta’ Hal-Tarxien. Norman Buckle kompla jixhed illi ghal diversi snin huwa iltaqa ma rapprezentanti tal-konvenut bit-tama illi xi darba s-socjeta’ attrici tigi ikkumpensata. Madanakollu l-unika risposta li qatt ha minghand il-konvenut kienet li ma kienx hemm fondi sabiex is-socjeta’ attrici tithallas ta’ din l-art. Apparti minn hekk kienu jghidulu illi esproprjazzjonijiet antiki ma kienux qeghdin jigu ippocessati mid-dipartiment minhabba nuqqas ta’ fondi. Ix-xhud kompla jghid illi kien hemm zmien meta d-dipartiment kien anke inkariga periti biex jaghmlu l-istimi relativi ta’ l-art. Madanakollu qatt ma inghataw stima ufficjali u lanqas in-notice to treat peress li din qatt ma inharget. Huwa xehed li kien hemm zmien meta kienu saru tahditiet bejn is-socjeta’ attrici, inkluz hu stess u d-Dipartiment tal-Artijiet fejn gie issuggeriet illi isir tpartit bejn din l-art u art ohra tal-Gvern u xehed illi s-socjeta’ attrici kienet iddentifikat bicca art gewwa Paceville li tmiss ma proprjeta’ ohra tas-socjeta’ attrici sabiex isir tpartit, izda d-dipartiment kien irrifjuta din il-proposta. Huwa xehed illi fl-10 ta’ Dicembru 2007 kienu baghatu ittra ufficjali, izda id-dipartiment wiegeb b’ittra tat-28 ta’ Jannar 2008 billi qal illi l-kaz kien qieghed jinghata l-attenzjoni kollha mehtiega. Huwa xehed illi minn dak iz-zmien ‘l hawn ma sar l-ebda progress sabiex is-socjeta’ attrici tithallas il-kumpens gust dovut lilha peress illi dejjem gew infurmati illi d-dipartiment ma kellux fondi bizzejjed sabiex ihallas l-esproprijazzjonijiet antiki u fid-dawl ta’ dan kollu s-socjeta’ attrici ma kellha l-ebda triq ohra hlief li tiftah il-kawza odjerna.

Ikkunsidrat :

Illi xehdet Margaret Falzon, Assistent Director fid-Dipartiment tal-Artijiet u meta giet murija d-Dokument B anness mar-rikors guramentat ikkonfermat illi kienet saret dik l-esproprijazzjoni u illi minn dakinhar kienu kitbu lis-Sur Norman Buckle bhala wiehed mill-apparent owners sabiex igibilhom it-titolu tal-art, izda ma kellhomx risposta. Fil-11 ta’ Lulju 2007 saret stima riveduta tal-proprjeta mill-Perit Fred Valentino u l-istima kienet ta’ hames mija tmienja u sittin elf tmien mija tlieta u tletin ewro (€568,833). Hija qalet illi wara li kellhom talba minghand is-Sur Victor Balzan li qal li kien wiehed mis-sidien sabiex isir tpartit ma art tal-Gvern Paceville saru diversi laqghat illi ghalihom hija kienet prezenti. Id-dipartiment kien informal ill-partijiet illi ma kienux lesti li jaghmlu tpacija ma’ l-art ta’ Paceville, izda kienu lesti jikkunsidraw xi art ohra. Ix-xhud kompliet tghid illi d-dipartiment kien ghamel stima fl-1993 li kienet ta’ tmintax il-elf hames mija hamsa u tmenin liri Maltin (LM18,585). Il-Perit Valentino kien ikklasifika l-art 520 metri kwadri fabrikabbli u 25 metru kwadu bhala art agrikola. Ghalhekk l-art b’kollox kien fiha hames mija hamsa u erbghin (545) metru kwadru. L-istima tal-Perit Valentino ma kienitx tinkludi interessi. Margaret Falzon xehdet illi s-socjeta’ attrici ma indikaw l-ebda art ohra illi maghha seta isir tpartit. Dwar l-ittra ufficjali tal-10 ta’ Dicembru 2007 ix-xhud qalet illi r-risposta taghhom hija esebita u fil-fatt kienu irrispondew permezz ta’ ittra ufficjali datata 28 ta’ Jannar, 2008. Ix-xhud qalet illi huma kienu infurmaw lis-socjeta’ attrici li kienet ser tibda il-procedura normali u cioe’ il-process ghall-hlas u il-process ikun kif gej : tohrog fil-gazzetta l-istima tal-perit, il-flus dovuti bhala kumpens, u il-flus jigu depositati il-bank. Wara ikellmu lil min jahsbu li huma s-sidien sabiex dawn jipproduculhom it-titolu, umbaghad issir l-ittra ufficjali. Hija xehdet illi l-procedura ma saritx minhabba nuqqas ta’ rizorsi u mhux minhabba nuqqas tas-socjeta’ attrici. Hija xehdet illi ma tafx kemm baqa zmien sabiex tohrog fil-gazzetta tal-gvern, izda meta tohrog is-socjeta’ attrici tkun notifikata. Hija qalet ukoll illi d-Dipartiment ihallas interessi mid-data minn meta tkun giet okkupata l-art sad-data meta isir il-kuntratt. Hija xehdet illi l-art giet okkupata fil-11 ta’ Awissu 1993 u kienet giet esproprijata fuq talba tad-Direttur tal-Muzewijiet.

Illi regghet xehdet Margaret Falzon u qalet illi mill-ahhar seduta sad-data meta xehdet u cioe’ l-4 ta’ Dicembru, 2008 kienu ircevew informazzjoni mis-socjeta’ attrici dwar kif giet ghandhom l-art u jonqos li s-socjeta’ attrici tibghatilhom pjanta tal-art esproprjata u wara huma jirreferu l-file lin-Nutar taghhom sabiex jara jekk hux kollox sew u normalment in-Nutar idum hmistax il-gurnata sabiex jaghmel il-verifiki necessarji.

Illi sussegwentement regghet xehdet Margaret Falzon u ikkonfermat illi fil-mori tad-differiment kienet irceviet minghand is-socjeta’ attrici id-dokumenti li juru li ghandhom it-titolu mehtieg skond id-dikjarazzjoni tal-avukat taghhom u ghad-Dipartiment, dik hija sodisfacenti. Hija ikkonfermat illi l-Avukat taghhom Dr Alexander Schembri baghatilhom il-parir fuq il-formola li hija esebiet bhala Dok AS u l-kuntratt relattiv u l-pjanta li gew immarkati bhala Dok AS1. Hija xehdet illi din l-applikazzjoni ghadha ma gietx processata u illum tinsab ghand nies teknici sabiex jaghmlu l-verifiki. Hija xehdet illi l-istima tal-art espropjata hija ta’ hames mija tmienja u sittin elf tmien mija u tlieta u tletin ewro (€568,833). Hija qalet illi ma harget l-ebda ittra ufficjali ghaliex l-ewwel irid jigi ippruvat il-prova tat-titolu, haga li ser issir fil-granet li gejjin.

Illi Margaret Falzon regghet xehdet fid-9 ta’ Marzu, 2009 u qalet illi dakinhar ma jidhirx li kien hemm xi problema dwar it-titolu tas-socjeta’ attrici. L-ittra ufficjali gja maghrufa bhala notice to treat huma ma setghux jibghatuha qabel ikollhom il-fondi kollha, izda l-istima saret u hija diga xehdet dwarha. Ix-xhud kompliet tghid illi huma hadu pussess tal-art fil-15 ta’ April 1994 u dan skond kif giet infurmata mid-Dipartiment illi kien talab l-esproprjazzjoni.

Ikkunsidrat :

Illi fis-27 ta’ Marzu 2009 dehru l-avukati difensuri tal-partijiet u Dr Samuel Gauci ghall-konvenut Kummissarju tal-Art iddikjara illi ma ghandux aktar provi xi iressaq u li l-kawza tista tmur ghas-sentenza.

Ikkunsidrat :

Illi t-talbiet tas-socjeta attrici huma tnejn : kundanna ghall-kumpens u li tigi stabbilita r-rata tal-imghax u d-data b'effett minn meta ghandu jithallas dan l-imghax.

Ikkunsidrat :

Illi fir-rigward tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet, dawn gew sorvolati meta Margaret Falzon in rapprezentanza tal-imsemmi konvenut xehdet illi illum il-gurnata ma jidhirx illi hemm problema dwar titolu. L-istima saret u hija ta' hames mija tmienja u sittin elf tmien mija u tlieta u tletin ewro (€568,833) kif xehdet l-istess Margaret Falzon a fol. 57 tal-process. L-istess Margaret Falzon a fol. 86 tal-process xehdet illi " l-ittra ufficjali gia maghrufa bhala notice to treat ma nistghux nibghatuha qabel ma ikollna l-fondi "

Illi ghalhekk dwar l-ewwel talba, l-kumpens illi ghandu jithallas huwa ta' hames mija tmienja u sittin elf tmien mija u tlieta u tletin ewro (€568,833).

Illi dwar l-imghax jirrizulta a fol. 47 tal-process illi Margaret Falzon, in rapprezentanza tal-konvenut, xehdet li fil-25 ta' Novembru 1993 il-konvenut kien kiteb lir-rapprezentant tas-socjeta attrici Norman Buckle, izda il-konvenut ma kien irceva ebda risposta. Kopja ta' din l-ittra tinsab esebita a fol 33 tal-process.

Illi Norman Buckle xehed illi kemm il-darba mar ikellem lill-ufficjali tal-konvenut u dan jirrizulta ukoll a fol 34 fejn hemm esebit dokument dwar tentativ ta' skambju ta' proprjeta.

Illi a fol 47 tal-process jirrizulta li kienet is-socjeta attrici li naqset li tibghat id-dokumenti necessarji sabiex tipprova it-titolu taghha u l-applikazzjoni effettivament saret biss fil-11 ta' Novembru 2008 (Vide fol. 66 tal-process).

Illi permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Simon Spiteri vs Lawrence Farrugia deciza fis-27 ta' Gunju 2003 il-Qorti qalet illi l-imghax jibda jghaddi minn meta jkun sar l-ispoll. Dan bl-applikazzjoni tal-principju daqstant iehor importanti "malitiis non est indulgendum". Illi f'din is-sentenza l-Qorti irreferiet ghall-principju dejjem segwit mill-Qrati taghna "in illiquidatio differetur".

Illi verament huma ftit l-kawzi li fihom din il-massima, avolja l-kreditu kien illikwidu, ma gietx applikata ad exemplum, l-kaz meta l-likwidazzjoni ma tkunx saret bi htija tad-debitur jew fejn is-sid ikun gie ingustament spoljat mill-haga tieghu. Illi f'dan il-kaz intqal illi l-imghax jibda jghaddi minn meta jkun sar l-ispoll, b'applikazzjoni tal-principju "malitiis non est indulgendum".

Ikkunsidrat :

Illi l-kaz odjern huwa proprju kaz fejn il-likwidazzjoni ma sehhitx in parti htija tas-socjeta attrici, stante li ma baghtitx id-dokumenti fis-sena 1993 meta giet mitluba sabiex taghmel dan, u stante li d-dokumenti tal-prova tat-titolu gew sottomessi biss lill-konvenut fil-11 ta' Novembru 2008, u ghalhekk huwa gust u ekwu illi l-imghax jibda jiddekorri minn din id-data.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet, hlief ghas-sitt eccezzjoni tieghu, **<u>tilqa</u>'** t-talbiet attrici u tikkundanna lill-Kummissarju konvenut sabiex fi zmien xahrejn millum jinnotifika lis-socjeta' attrici formalment b'avviz ghall-ftehim, ossija bl-ammont ta' kumpens li jammonta ghas-somma ta' hames mija tmienja u sittin elf, tmien mija u tlieta u tletin ewro (€568,833) u **<u>tilqa</u>'** ukoll it-tieni talba attrici u tistabbilixxi r-rata ta' imghax bhala dik ta' hamsa fil-mija (5%) u tistabilixxi illi l-imghax ghandu jibda jiddekorri mill-11 ta' Novembru, 2008;

Bl-ispejjez kontra il-Kummissarju konvenut.

< Sentenza Finali >

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