MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 5/2010

Norman Spiteri (717339m)
Mireille Spiteri (668845m)
vs
Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' porzjon art tal-kejl cirka hames mija, sitta u ghoxrin metri kwadri (526m.k.) fil-limiti tan-Naxxar, li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta ta' Ian Zammit u ohrajn, mill-Lbic ma' propjeta' ta' Joseph Mifsud u mix-Xlokk ma' proprjeta ta' Paul Bonavia, document ta' l-akkwist mmarkat Dok. A hawn anness.

Illi dina l-porzjoni art hija milquta mid-dikjarazzjoni maghmula mill-President ta' Malta ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-16 ta' Novembru, 1993, ai termini tal-artikolu 3 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta (kopja avviz. Dok.B).

Illi l-kumpens li l-intimat huwa dispost illi jhallas lill-esponenti ta’ dina l-art huwa dak ta’ mija, hamsa u sebghin elf Euro (€175,000), flimkien mas-somma ta’ erbgha u disghin elf, tlett mija sittau tmenin Euro (€94,386) rapprezentanti imghax dovut lir-rikorrenti mid-data ta-tehid sal-31 t’Ottubru, 2009, b’kollox €269,386, kif jidher mill-korrispondenza datata 20 t’ Ottubru, 2009, kopja esebita bhala Dok C.

Illi l-esponenti accettaw dan l-ammont, liema accettazzjoni giet ikkomunikata lil intimat fit-2 ta’ Novembru, 2009 (Kopja Dok D.)

Illi ghaldaqstant intlahaq ftehim bejn il-partijiet ai termini tal-artikolu 13 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi nonostante tali ftehim, kif ukoll nonostante interpellazzjoni b’ittra ufficjali datata 15 ta’ Jannar, 2010 (Kopja Dok. E), l-intimat baqa’ ma resaqx ghal pagament ta’ kumpens u ghat-trasferiment tal-art permezz ta’ kuntratt pubbliku.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord kif awtorizzat bl-artikolu 22 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, sabiex jiffissa gurnata, lok u hin ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ trasferiment u ghal pagament ta’ kumpens flimkien mal-imghax mid-data tat-tehid ta’ pussess sad-data tal-pagament effettiv.

Ra wkoll ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 22 ta’ Frar, 2010 fl-ismijiet hawn fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti talbu lil dan l-Onorabbli Bord jiffissa data, lok u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq l-art imsemmija.

Illi l-esponent ghadu qatt ma nnotifika lir-rikorrenti b'att gudizzjarju, skond l-Artikolu 22(4) tal-Kap. 88, fejn formalment jigi offrut lilhom kumpens ghall-art fil-limiti tan-Naxxar milquta mid-Dikjarazzjoni tal-President Nru. 772 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-16 ta' Novembru, 1993 u7 ghaldaqstant il-procedura fl-Artikolu 22 tal-kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta ghadha ma nbdietx.

Illi a tenur tal-Artikolu 22(4) tal-Kap 88 dan l-att gudizzjarju jista' jigi pprezentat mill-esponent biss fi zmien xahrejn minn meta r-rikorrenti jgibu prova tal-jedd taghhom fuq il-propjeta' mertu ta' dan ir-rikors permezz ta' formula mahsubha apposta ghal dan il-ghan u li tingabar mid-Dipartiment tal-Artijiet. Illi din il-prova ghandha ma ngabitx mir-rikorrenti.

Illi fin-nuqqas ta' artt gudizzjarju, l-ammont ta' kumpns ghadu ma giex depozitat f'kont bankarju kif irid il-Kap. 88.

Illi a tenur tal-Artikolu 22(7) tal-Kap. 88 persuna li jkollha l-jedd li tircievi l-kumpens offrut tista' tipprezenta rikors fir-registru ta' dan l-Onorabbli Bord biss fi zmien 21 jum min-notifika tal-att gudizzjarju msemmi fl-Artikolu 22 (4) tal-kap 88.

Ill huwa minnu li fil-kaz li jintlahaq ftehim dwar l-ammont ta' kumpens il-Bord ghandu s-setgha li jaghti ezekuzzjoni ghal dak il-ftehim, pero' huwa minnu wkoll li qabel ikun hemm ftehim bejn il-partijiet, necessarjament u logikament irid jigi stabbilit it-titolu u jrid ikun hemm offerta formali min-naha tal-esponent, offerta li ghadha ma saritx lir-rikorrenti bil-formalitajiet li trid il-ligi.

Illi ghalhekk, kuntrarjament ghal dak li allegat mir-rikorrenti, ghadu ma ntlahaq l-ebda ftehim bejn il-partijiet.

Illi ghar-ragunijiet hawn fuq premessi it-talba tar-rikorrenti mhix fil-kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jichad it-talba tar-rikorrenti bhala infondata fil-fatt u fid-dritt stante li gietx segwita l-

procedura fl-Artikolu 22 tal-Kap 88 u dan b'dawk il-provvedimenti kollha li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa u opportuni.

Fl-1993, meta nharget id-dikjarazzjoni tal-President, kienu in vigore provvedimenti tal-ligi ben diversi minn dawk prevalenti llum li fil-maggior parti taghhom kienu emendati bis-sahha tal-Att XI tal-2002. Infatti fl-1993, wara li nharget id-dikjarazzzjoni tal-President, s-sidien ma setghu jaghmlu xejn ghajr jistennew li jkunu notifikati b'avviz ghall-ftehim biex isir l-akkwist tal-art de quo ghall-prezz offert fl-istess avviz u f'kaz li s-sidien ma kienux jaqblu mal-valur tal-offerenti, kellhom 21 jum sabiex permezz ta' att gudizzjarju jirregistraw nuqqas ta' qbil u jghidu x'kien ghalihom il-valur gust li jimmeritaw. Kien imbaghad jispetta lill-awtorita' tressaq rikors quddiem dan il-Bord sabiex ikun iffissat il-valur gust u s-sidien ikunu ordnati jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-akkwist b'dak il-valur.

Wara l-2002, id-dikjarazzjoni tal-President kellha takkludi maghha l-valur offert tal-art u minnufih isir depozitu f'kont bankarju tal-istess valur. Bis-sahha tal-Att XI tal-2002, tnehha l-provvediment tal-avviz ghall-ftehim u gara illi r-rikorrenti odjerni inqabdu f'dan il-*vacuo* bir-rizultat illi la darba ma kienu qatt ircevew avviz ghall-ftehim bejn l-1992 u l-2002, ir-rimedju ghad-dritt fundamentali taghhom li jithallsu tal-art esproprijata kien illi javzaw lill-Kummissarju tal-Art illi huma s-sidien tal-istess art biex minn hemm tiskatta l-procedura quddiem dan il-Bord jekk u wara li l-Kummissarju tal-Artijiet jirrikonoxxi lill-persuna/i bhala sid jew sidien ta' dik l-art. L-gharfien o meno tas-sid isegwi talba biex sid ikun rikonoxxut bhala tali izda minkejja l-eccezzjoni tieghu, l-Kummissarju tal-Art ma ressaq ebda prova tal-ezistenza ta' formola appozita. Jibqa' biex ikun verifikat, izda, l-ezistenza mhux biss ta' din il-formola izda ukoll l-htiega li l-informazzjoni rikjesta tista' biss tinghata fuq dik il-formola. Din il-prova baqghet ma ingiebitx a konjizzjoni tal-Bord minkejja l-objezzjoni eccepita. Ezaminati d-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, bil-wisq jirrizulta illi l-Kummissarju tal-Art irrikonoxxa lill-istess

rikorrenti bhala s-sidien tal-art de quo u ma ghamel l-ebda rizerva dwar dan il-fatt fil-komunikazzjoni li hu kellu mal-legali taghhom Naturalment l-intimat ghandu r-ragunijiet amministrattivi tieghu li johrog formola appozita u dan huwa meritevoli ukoll ghaliex ikun b'hekk evitat hafna telf ta' zmien fl-iskambju ta' korrispondenza biex tkun ottenuta l-informazzjoni mehtiega kompriz ukoll l-aspett ta' kontinwita' ghal dak li jirrigwarda l-jum li fih il-Kummissarju ikun ircieva dik il-formola. Minkejja dan, u jazzarda itenni l-Bord illi din hija haga pozittiva, l-ligi tirritjeni biss "l-prova li dawk il-persuni jgibu" kif ravvizzat fl-art 22(4) tal-Kap 88 u minn dak konsiderat *supra*, l-Bord huwa tal-fehma li l-Kummissarju kien ircieva bizzejjed informazzjoni mir-rikorrenti biex jikkonsidrahom bhala s-sidien tal-art tant illi pproponielhom valur ta' kumpens oltre l-imghax. Din il-proposta sabet akkoljiment da parti tas-sidien rikorrenti li waslithom biex inkarigaw lill-legali taghhom jaccettaw l-istess. Fil-fehma tal-Bord, din il-korrispondenza hija xhieda sufficjent biex turi li hemm il-ftehim bejn il-partijiet ravvizat fl-artikolu 22(1) tal-Kap 88. Il-Bord huwa konfortat ukoll mill-fatt illi fejn il-ligi riedet tipprovdi ghal-certu rigorozita' fuq piena ta' nullita hekk ghamlet. Ara per ezemplari, l-artikolu 22(6) fejn r-rikors tas-sid li ma jaccettax il-valur offert ghandu jkun fih il-valur li fil-fehma tieghu ikun dovut u dan fuq piena ta' nullita.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jichad l-objezzjoni sollevata mill-intimat b'dan illi r-rikorrenti ghandhom l-oneru li jippruivaw it-titolu taghhom quddiem dan il-Bord.

Bl-sipejjez kontra l-intimat.

< Sentenza In Parte >

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