MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2013

Rikors Numru. 38/1999/1

Agent Kummissarju ta' l-Artijiet

vs

Dr. Victor Ragonesi bhala prokuratur tal-assenti Janet Saddler, Stephen Falzon f'ismu proprju u ghan-nom tal-assenti Edgar Falzon Bernard, Joseph Falzon, Michelina Spiteri Mallia, u Mary Rose Vigna

Il-Bord

Ra r-rikors tal-Agent Kummissarju tal-Art li jghid:

Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 21 ta' Jannar, 1991 u notifikat lil Dr. Ragonesi nomine u l-iehor datat 14 ta' Frar 1979 u notifikat lill-intimati l-onra fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghall-pussess u uzu ta' mezanin nru 4, Triq San Guzepp, Valletta huwa ta' sitt liri u sittin centezmu (Lm6.60) fis-sena kif jidher mir-rapport tal-perit

Edgar Xeureb A.&C.E tal-25 ta' Settembru 1973 li kopja tieghu Dok A, hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.

Illi l-intimat Dr. Ragonesi nomine naqas li jirrispondi ghal Avviz ta' Ftehim datat 21 ta' Jannar 1991 u ghalhekk ghal dak li jirrigwarda sehmu jitqies li accetta l-kumpens offert, filwaqt li l-intimati l-ohra permezz ta' ittra ufficjali datata 7 ta' Jannar 1980 b'risposta ghall-Avviz ta' Ftehim tal-14 ta' Frar 1979 jiddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert.

Ghaldaqstant ir-rikkorent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jittrasferixu favur ir-rikorrent b'titolu ta' pussess u uzu il-fond fuq imsemmi, jiffissa kumpens kif gia accettat ghal dak li jirrigwarda sehem Dr. V. Ragonesi et nomine, u jiffissa kumpens relattiv ghal dak li jirrigwarda l-intimati l-ohra, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88)."

Ra r-risposta tal-intimati Dr. Victor Ragonesi noe:

Illi r-rikors tal-Kummissarju tal-Artijiet li kien gie pprezentat fil-21 ta' Jannar 1991 kien irritu ghaliex (1) ma sarx fil-konfront tal-propretarji kollha tal-fond 4, Triq San Guzepp, Valletta, u (2) l-okkupazzjoni forzata tal-istess fond kienet nulla ghaliex il-pretiz akkwist ma sarx ghall-pussess u uzu. Difatti l-fond gie demolit interament u minfloku telgha blokk ta' appartamenti. Quindi ebda uzu (sic) ma' sar mill-mezzanin;

Illi ghal dak li huwa konteniut fir-rikors tat-30 ta' Gunju 1998 fir-rigward tad-drittijiet tal-esponent nomine huwa wkoll zbaljat;

Illi fil-fatt l-istess fond ghandu jigi kkonsidrat li gie esproprijat n'mod assolut u f'dan ir-rigward ser issir il-

kawza idonea, u ghalhekk il-Bord ma jistax jilqa' r-rikors tal-15 t'Ottubru 1999;

Ra wkoll ir-risposta ta' Stephen Falzon noe. li tghid hekk:

Illi l-Avvizi ghall-Ftehim datati 14 ta' Frar, 1979 u 21 ta' Jannar, 1991 huma null u bla ebda effett stante li l-fond oggett tal-procedura odjerna ma setgha qatt ikun oggett ghall-ordni ta' pussess u uzu mir-rikorrenti perss li ma huwiex u qatt ma kien fond belti qadim kif definita f'Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi 'quod nullum est nullum producit effectum' u ghaldaqstant il-proceduri odjerni huma nulli;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-'pussess' da parti tar-rikorrenti huwa illegali u jivvjola d-drittijiet tal-esponenti kif enuncjati fil-Kostituzzjoni ta' Malta u fil-Konvenzjoni Ewropeja;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-offerta maghmula mir-rikorrenti hija assurdament baxxa;

Salv risposta ulterjuri.

Ra l-atti kollha;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza proposta mill-Agent Kummissarju tal-Art sabiex dan il-Bord jiffissa l-kumpens gust ghat-tehid ta' fond b'titolu ta' pussess u uzu wara li whud mis-sidien irrifjutaw li jaccettaw il-kumpens lilhom offert u wahda minnhom ma wiegbitx ghall-istess offerta. Kif jiddemostraw l-atti, din il-kawza kienet intavolata fis-sena 1999 pero' l-espropriju kien sehh hafna qabel senjatament fis-sena 1973. Quddiem dan il-Bord, anke jekk diversament presedut, din il-kawza kienet karatterizzata b'dewmien li fil-maggior parti tieghu kien dovut ghall-talbiet tal-intimati esproprijati pendenti ezitu ta' proceduri li l-istess intimati jghidu li kienu intavolaw quddiem il-

Prim'Awla tal-Qorti Civili u sussegwentement quddiem il-Qorti tal-Appell;

Dwar dak hawn appena riportat, jemergi mill-verbal tas-seduta tal-10 ta' Jannar, 2003, illi l-intimat nomine kien fi hsiebu jipprezenta citazzjoni li setghet taffettwa l-mertu tal-kaz. Minkejja dik id-dikjarazzjoni, fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2004 dik l-azzjoni kienet ghadha mhix prezentata u l-Bord kien ikkonceda zmien xahar sabiex l-intimat jipprezenta kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u fis-seduta tat-22 ta' Novembru, l-Bord kien infurmat illi dawn il-proceduri kienu fil-fatt intavolati u ghalhekk il-kaz odjern kien qed ikun differeit pendenti ezitu ta' dawk il-proceduri. Minkejja dan kollu u minkejja s-snin li matulhom dan ir-rikors kien qed ikun differit pendenti ezitu ta' proceduri, l-Bord qatt ma kien infurmat bid-dettalji tal-kawza u wisq anqas bl-ezitu taghha tant illi fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2012 id-difensur tar-rikorrenti u d-difensur tal-intimati Vigna u Falzon awtorizzaw il-Bord jghaddi ghas-sentenza;

Ikkunsidra inoltre illi jokkorri *in primis* illi jkunu stradati l-eccezzjonijiet ta' natura preliminari sollevati mill-intimati. Fir-risposta tieghu, Dr. Victor Ragonesi nomine ecepixxa illi r-rikors huwa irritu ghaliex ma kien prezentat fil-konfornt tal-proprjetarji kollha. Issa, huwa principju kardinali f'kull procedura, sakemm il-ligi ma tghidx mod iehor, illi *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat*. Kien jispetta lill-eccipjent li jipprova li l-fond in mertu jappartjeni lil kopropretarji ohra oltre dawk indikati fl-okkju tal-kawza, haga din li baqghet ma saritx mill-ebda wiehed mill-intimati u ghalhekk l-eccezzjoni ma setghetx tkun konsiderata oltre hekk. Di piu', r-rikors kien meqjus irritu minn Dr. Ragonezi nomine ghaliex il-fond kien mehud fuq il-pretiz pussess u uzu meta fil-fatt dan kien demolit u minfloku telgha blokk appartamenti. Dwar din l-eccezzjoni, tajjeb illi jinzamm fil-mira illi l-Awtoritajiet hadu dan il-fond b'mod furzat bis-setgha tal-Kap 88 b'titolu ta' pussess u uzu u konsegwentement kienet offerta kera ta' gharfien ta' LM6.60 fis-sena. L-argoment tal-intimat huwa wiehed logiku fis-sens illi huwa guridikament inkoncepibbli li xi hadd jikri haga li ma baqghetx tezisti u li fil-verita' dak it-tehid huwa akkwist veru u proprju li ghalih qed jithallas kera ta' gharfien meta l-oggett qatt ma jista' jkun ritornat

lis-sid fi tmiem il-kirja bhalma jitlob il-principju ewlieni regolanti il-ligijiet dwar il-haga mikrija. Inoltre anke l-artikolu 5 tal-Kap 88 jaccenna ghall-wiehed minn dawn il-principji meta jirreferi ghall-pussess u uzu <u>ghal zmien determinat</u> (element indispensabbli fil-ligijiet tal-kera). Madanakollu, l-Onorabbli Qorti tal-Appell gia ddecidiet kontra argomentazzjoni bhal din fil-kawza **Kummissarju tal-Art vs John Esposito** deciza fit-3 ta' Ottubru 2008. Din kienet kawza dwar tehid ta' garage b'titolu ta' pussess u uzu b'offerta ta' kera ta' gharfien ta' Lm4.20 fis-sena, liema fond twaqqa u minfloku inbnew garages u appartamenti fuqhom, jigifieri kaz identiku ghal dak in dizamina. Dan il-punt ghalhekk issa huwa deciz u dan il-Bord ma jistghax per konsegwenza jakkolji l-eccezzjoni tal-intimat Dr. Victor Ragonezi nomine;

Illi l-intimati Falzon eccepew ukoll in-nullita tar-rikors promutur peress illi l-fond *de quo* qatt ma setgha jkun soggett ghal ordni ta' pussess u uzu stante li mhux fond belti qadim kif definit fil-Kap 88. Din l-eccezzjoni hija destinata li tfalli, proprju ghaliex l-artikolu 5 tal-Kap 88 jiddisponi illi art tista' tittiehed b'wiehed jew izjed minn tlett titoli u wiehed minnhom huwa proprju l-pussess u uzu. L-artikolu 27(2) u (3) imbaghad jipprovdi dwar il-kriterju li ghandu jintuza fil-kaz ta' kera ta' gharfien ghall-fond belti u qadim fit-tehid taht titolu ta' pussess u uzu. B'daqshekk ma jfissirx illi fond belti u qadim biss jista' jkun soggett ghal tehid taht titolu ta' pussess u uzu izda ifisser illi meta fond jittiehed b'titolu ta' pussess u uzu u dak il-fond ikun belti u qadim, allura japplikaw id-disposizzonijiet specjali ravvizati fl-artikolu 27(2) u (3), altrimenti l-kera ta' gharfien ikun stabbilit skond id-disposizzjonijiet l-ohra tal-Kap 88;

Illi l-intimati Falzon eccepew ukoll illi l-pussess *de quo* mir-rikorrenti huwa wiehed illegali u jivvjola d-drittijiet taghhom kif enuncjati fil-Kostituzzjoni ta' Malta u fil-Konvenzjoni Ewropeja. Dan il-Bord ma jistghax hlief jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' din l-eccezzjoni ghaliex tezorbita l-kompetenza tieghu bhala tribunal specjali kif ukoll illi dak huwa mertu li jista' jingieb biss quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili bi proceduri separati;

Illi kwantu l-mertu, dan il-Bord kien assenja biex jassistuh lil tnejn mill-periti membri li jinsabu fil-lista skond il-Kap 88. L-istess periti membri, wara li hadu konjizzjoni tal-atti kollha ikkonkludew illi l-valur ta' kera ta' gharfien ghandu jkun ta' Lm6.60 (jew €15.37) fis-sena;

Illi wara li kienet prezentata r-relazzjoni tal-periti membri, l-partijiet awtorizzaw lill-Bord jghaddi ghas-sentenza minkejja illi kellhom id-dritt li jitolbu li jeskutaw lill-istess periti membri;

Il-Bord huwa tal-fehma illi l-valur raggunt mill-periti membri huwa wiehed skond id-disposizzjoni tal-Kap 88. Ghalhekk il-Bord, filwaqt illi jiddikjara lill-Avukat Dottor Victor Ragonezi kontumaci, qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti billi jordna lill-intimati jitrasferixxu favur ir-rikorrenti b'titolu ta' pussess u uzu l-fond mezzanin Nru 4, Triq San Guzepp, Valletta u dan versu il-kera ta' gharfien ta' €15.37 fis-sena oltre l-imghax skond il-ligi dovut lill-kull intimat.

Inoltre jordna l-publikazzjoni tal-att min-Nutar tad-Dipartiment tal-Art li attwalment jokkupa din il-kariga llum u dan nhar is-27 ta' Gunju 2013 fis-2:30pm. Jinnomina lill-Avukat Dr. Annalize Debono sabiex tidher ghall-kontumaci u li ghandha tkun mgharrfa mir-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

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