MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 21/2009

B & B Property Development Company Limited (C-1329)
vs
Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ippresentat mis-socjeta' attrici fid-9 ta' Jannar, 2009, 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 Mario Rosario Bonello tal-21 ta' Ottubru 1978, hawn anness u mmarkat bhala **DOK: A**, xtrat u akkwistat, inter alia, prozjoni diviza ta' art maghrufha bhala "Ta' Biccieni" ossija "Ta' Bieb is-Sultan", li tinstab gewwa Zabbar, tal-kejl ta' sitt elef sitt mija u tlieta u hamsin (6,653) metri kwadri, kif ahjar deskritta fl-istess imsemmi kuntratt u pjanti hemm annessi;

2. Illi l-konvenut odjern, in segwitu ta' dikjarazzjoni maghmula fl-20 ta' Novembru 1987 mill-Eccellenza Tieghu il-President ta' Malta bis-sahha ta' Artikolu 3 ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici [Kapitolu 136 - illum Kapitolu 88 - tal-Ligijiet ta' Malta] ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern ai termini ta' l-Artikolu 8(1) ta' l-istess Ordinanza taht avviz numru sitt mija u wiehed u disghin (691), hawn anness u mmarkata bhala **DOK: B**, esproprija b'xiri assolut mil-poter tas-socjeta' esponenti u ta' terzi porzjon diviz ta' art gewwa Zabbar tal-kejl ta' elf hames mija u tmintax (1,518) metri kwadri;

3. Illi elf tlett mija u disa' u ghoxrin (1,329) metri kwadri formanti parti mill-art suriferita kienu proprjeta' tas-socjeta' esponenti filwaqt illi r-rimanenti mija u disa' u tmenin (189) metri kwadri kienu jappartjenu lil terzi;

4. Illi sussegwentement, permezz ta' dikjarazzjoni maghmula fit-23 ta' Jannar 2004, mill-Eccellenza Tieghu il-President ta' Malta bis-sahha ta' Artikolu 3 ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici [Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta] ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern ai termini ta' l-Artikou 9(1) ta' l-istess Ordinanza taht avviz numru sitta u hamsin (56), hawn anness u mmarkat bhala **DOK: C**, gew rilaxxati zewg porzjonijiet divizi ta' art, proprjeta' tas-socjeta' esponenti, tal-kejl ta' tnejn u sittin (62) metri kwadri u tlieta u sebghin (73) metri kwadri rispettivament stante li dawn ma kienux aktar mehtiega ghal skop pubbliku;

5. Illi kwindi, fid-dawl tas-suespost, jirrizulta illi l-konvenut odjern effettivament esproprja mill-poter tas-socjeta' esponenti porzjoni diviza ta' art tal-kejl ta' elf mija u erba' u disghin (1,194) metri kwadri;

6. Illi ghalkemm il-konvenut ilu diversi snin li ha pussess tal-art hawn fuq deskritta, huwa ma ha l-ebda pass sabiex ihallas il-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;

7. Illi s-socjeta' esponenti, permezz ta' ittra ufficjali datata 25 ta' April 2008 ai termini, inter alia, ta' 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;

8. Illi, b'ittra ufficjali intavolata fis-16 ta' Mejju 2008, il-konvenut informa lis-socjeta' esponenti illi l-kaz taghha qieghed jinghata attenzjoni xierqa;

9. Illi madankollu l-konvenut qatt ma ghadda sabiex jinforma b'mod formali lis-socjeta' esponenti bl-ammont ta' kumpens, sabiex eventwalment isir il-kuntratt pubbliku u jithallas il-kumpens dovut lis-socjeta' esponenti;

10. Illi sforz dan l-inadempjent tal-konvenut odjern, is-socjeta' esponenti ghadha ma rcevitx il-kumpens gust dovut lilha skond il-ligi ghall-esproprju suriferit.

Talbet li l-konvenut ighid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni li jidhrilha 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 ghal-ftehim, ossija bl-ammont ta' kumpens illi huwa jkun lest li jhallas lis-socjeta' esponenti, fir-rigward ta' dik il-porzjon ta' art suriferita illi giet esproprijata 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-subizzjoni.

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

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

1. Illi huwa gie notifikat bir-rikors guramentat tar-rikorrenti fit-28 ta’ Jannar, 2009;
2. Illi l-esponent jikkonferma d-Dikjarazzjoni imsemmija mir-rikorrenti ta’ l-Eccellenza Tieghu l-President ta’ Malta fejn il-Gvern ta’ Malta esproprija ghal skop pubbliku l-art imsemmija f’Haz-Zabbar li ghalija hemm referenza fl-Avviz Nru 691 fil-Gazzetta tal-Gvern ta’ l-20 ta’ Novembru 1987 u sussegwentament sar ir-rilaxx ta’ l-art formanti parti mill-art esproprijata permezz ta’ l-imsemmi Avviz u li huma deskritta fl-Avviz Nru 56 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta’ Jannar, 2004;
3. Illi sabiex l-esponent ikun jista jipprocedi bil-procedura ta’ l-espropriju, mhux biss f’dan il-kaz izda f’kull kaz ta’ espropriju, huwa jrid l-ewwel ikun infurmat bi provi dokumentarja min huma ssidien ta’ l-art in kwistjoni;
4. Illi la darba l-esponent ikollu l-konferma tat-titolu huwa joffri l-kumpens li jqis gust ghall-esproprijazzjoni u dawk li jkunu intitolati ghall-kumpens ikunu jistghu jew jaccettaw il-kumpens jew jikkontestaw l-ammont bi proceduri quddiem il-Bord ta’ l-Arbitragg dwar l-Artijiet;
5. Illi fil-kaz odjern l-esponent gie nfurmat b’certezza dwar it-titolu tas-socjeta’ rikorrenti recentement permezz tal-parir legali datat 11 ta’ Novembru 2008, liema parir legali huwa anness mar-rikors guramentat u mmarkat bhala Dok. D;
6. Illi dan il-parir legali, ghalkemm jorbot lill-avukat firmanti bl-ezattezza ta’ dak dikjarat minnu, xorta jigi rivedut mid-Dipartiment ta’ l-Artijiet u ghalhekk il-kaz odjern jinsab f’dan l-istadju;
7. Illi mill-imsemmi parir legali jidher li l-art li tappartjeni lis-socjeta’ rikorrenti hija dik murija bl-ahmar u mmarkata bhala Plot A fuq il-pjanta LD Nru 166\87\1, liema pjanta qeghda tigi annessa u mmarkata bhala Dok KA 1;
8. Illi din l-Onorabbli Qorti tapprezza li l-ammont ta’ espropriji huma numeruzi u ghalhekk ma jkunx dejjem facli li l-kazijiet jigu trattati f’qasir zmien;
9. Illi a rigward l-imghax li jithallas lis-socjeta’ rikorrenti, il-prattika hija li r-rata hija ta’ hamsa fil-mija (5%)

u dan jithallas mid-data ta' meta l-art tkun ittiehdet fizikament mill-awtorita' li tkun talbet li jsir l-esproprijazzjoni;
10. Ghaldaqstant l-esponent jikkonferma li l-procedura ta' espropriju, issa li hemm il-konferma tat-titolu tas-socjeta' rikorrenti, qeghda titkompla u s-socjeta' rikorrenti se tigi kkumpensata skond id-dispozizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta);

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Rat ix-xiehda illi instemghet, il-provi li gew prodotti, id-dokumenti illi gew esebiti u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat in-noti ta' sottomissjonjiet tal-partijiet;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat ix-xhieda ta' Norman Buckle, Direttur tas-socjeta attrici, illi xehed illi l-art mertu ta' din il-kawza inxtrat mis-socjeta' Z.P.S. Limited, u sussegwentement l-isem ta' din is-socjeta' inbidel f'B & B Property Development Company Limited, nhar il-21 ta' Ottubru 1978 permezz ta' kuntratt li jinsab esebit mar-rikors guramentat odjern bhala Dok A. Huwa xehed illi s-socjeta' attrici kienet bi hsieba tizviluppa din l-art f'units residenzjali, pero' fl-20 ta' Novembru 1987 inharget dikjarazzjoni mill-President ta' Malta fejn gie imhabbar illi l-art kienet qeghda tigi esproprijata mill-Gvern, u minn din il-porzjoni ta' art li giet esproprijata mill-Gvern is-socjeta' attrici kienet proprjetarja ta' cirka elf tlett mija u disa' u ghoxrin (1,329) metri kwadri. Sussegwentement, permezz ta' Dikjarazzjoni ohra tat-23 ta' Jannar 2004 maghmula mill-President ta' Malta, kien gie imhabbar illi kienu qeghdin jigu rilaxxjati zewg porzjonijiet mill-art suriferita, liema zewg porzjonijiet kienu jappartjenu lis-socjeta' attrici sabiex b'hekk wara dan ir-rilaxx il-Kummissarju ta' l-Art kien effettivament esproprja porzjoni diviza ta' art tal-kejl ta' elf mija u erba u disghin (1,194)

metri kwadri minghand is-socjeta' attrici. Norman Buckle kompla jixhed illi ghal diversi snin kien iltaqa ma rapprezentanti tad-dipartiment konvenut bit-tama li xi darba s-socjeta' attrici tigi kumpensata kif trid il-Ligi ghal porzjoni art li giet esproprijata. Madanakollu, l-unika risposta li ha minghand il-konvenut kien li ma kienx hemm fondi biex id-dipartiment ihallas ghal din l-art. Huwa xehed illi l-Gvern kien ha din l-art u kien dahal fiha anke qabel ma harget id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta. Huwa kompla jghid illi kien hemm zmien meta id-dipartiment kien anke inkariga periti biex jaghmlu l-istimi ta' din l-art, inkluz stima ricenti, izda is-socjeta' attrici qatt ma inghatat stima ufficjali u lanqas in-"notice to treat" ma inharget. Ix-xhud kompla jghid li kien hemm zmien meta saru tahdidiet bejn is-socjeta' attrici, inkluz hu u id-Dipartiment tal-Artijiet, fejn gie suggerit illi isir tpartit bejn din l-art u artijiet ohra li kienu gew esproprjati mill-istess kumpaniji minn bnadi ohra f'Malta ma proprjeta ohra tal-Gvern, izda id-diskussjonijiet kienu sfumaw fix-xejn. Is-socjeta' attrici baghatet ittra ufficjali lill-konvenut fil-25 ta' April 2008, izda dan wiegeb illi l-kaz kien qieghed jinghata l-attenzjoni mehtiega peress illi ma sar l-ebda progress u ir-risposta kienet dejjem tigi li d-Dipartiment ma kellux fondi bizzejjed u li ma kienx qieghed jahdem fuq esproprijazzjonijiet antiki. Fil-11 ta' Novembru 2008, l-Avukat Alex Schembri, f'isem is-socjeta attrici ipprezenta l-applikazzjoni lid-Dipartiment ta' l-Artijiet sabiex jaghti prova tat-titolu tas-socjeta' attrici fuq l-art in kwistjoni. Ix-xhud qal li id-Dipartiment kien diga irrikonoxxa lis-socjeta' attrici bhala l-proprjetarja ta' l-art fiz-zmien illi kien irrilaxxja iz-zewg porzjonijiet ta' l-art zghar, meta kien talab u accetta dikjarazzjoni iffirmata mir-rapprezentanti legali tas-socjeta' attrici illi ma kienux qeghdin jippretendu hlas ta' danni jew kumpens mill-Gvern fir-rigward ta' dawk l-artijiet zghar li gew moghtija lura lis-socjeta' attrici.

Illi ghalhekk is-socjeta' attrici hasset li ma kellha l-ebda triq ohra hlief li tibda il-proceduri odjerni kontra id-Dipartiment ta' l-Artijiet.

Ikkunsidrat :

Illi xehdet Margaret Falzon li tahdem bhala Assistent Direttur fid-Dipartiment ta’ l-Artijiet. Hija ikkonfermat illi l-art in kwistjoni giet esproprjata fl-1987 u l-ahhar stima li ghandhom hija datata 20 ta’ Mejju 2008 bhala kejl ta’ 1194 metru kwadru u giet stmata fis-somma ta sitt mija wiehed u erbghin elf u hames mitt ewro (€641,500). Ix-xhud qalet illi is-sidien ipprezentaw lid-Dipartiment l-parir legali f’Novembru 2008. HIja xehdet illi dwar hlas iridu jitolbu lill-Ministeru tal-Finanzi biex jghaddilhom il-fondi. Hija qalet ukoll illi l-unika raguni illi ghad ma inharigx l-avviz huwa illi d-Dipartiment ghad ma ghandux il-flus f’idejh sabiex jghaddihom lis-socjeta’ attrici. Hija xehdet illi d-Dipartiment ta’ l-Artijiet ha pussess ta’ l-art in kwistjoni fl-20 ta’ April 1987 u ghandu fil-pussess ta’ din l-art sa llum.

Ikkunsidrat :

Illi l-Kummissarju ta’ l-Artijiet ammetta fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet tieghu illi l-art in kwistjoni ittiehdet mill-gvern b’esprorjazzjoni u qal illi l-konvenut ma hallasx lis-socjeta’ attrici peress illi huwa gie infurmat b’certezza dwar it-titolu tas-socjeta’ attrici fuq l-art in kwistjoni permezz ta’ parir legali datat 11 ta’ Novembru 2008 u qabel din id-data is-socjeta’ attrici qatt ma infurmat lill-konvenut b’certezza dwar it-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni. Il-konvenut qal illi qatt ma kienet intenzjoni tieghu illi icahhad lis-socjeta’ attrici mill-kumpens gust, u kien infurmaha kemm il-darba illi il-process kien qieghed jimxi skond id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-provi prodotti illi kienu saru tahdidiet bejn is-socjeta’ attrici u il-konvenut fejn kien gie suggerit li isir tpartit bejn l-art esproprjata u proprjetajiet ohra tal-Gvern.

Illi irrizulta wkoll illi ghalkemm s-socjeta’ attrici, ipprezentat il-parir legali sabiex tipprova it-titolu taghha fuq l-art esprorjata fil-11 ta’ Novembru 2008, il-konvenut kien diga irrikonoxxa lis-socjeta’ attrici bhala l-proprjetarja ta’ l-art, u dan meta kien irrilaxxja favur taghha iz-zewg porzjonijiet

ta’ l-art imsemmija fid-Dokument C esebit mar-rikors guramentat.

Illi irrizulta wkoll mix-xiehda ta’ Margaret Falzon illi id-Dipartiment ghandu stima ta’ l-art in kwistjoni datata 20 ta’ Mejju 2008 fl-ammont ta’ sitt mija wiehed u erbghin elf u hames mitt ewro (€641,500). Ix-xhud qalet illi il-konvenut ghadu ma hallasx lis-socjeta’ attrici peress li ghad ma ghandux il-fondi f’idejh.

Illi Margaret Falzon ukoll ikkonfermat illi l-Kummissarju ta’ l-Art kien ha il-pussess ta’ l-art in kwistjoni fl-20 ta’ April 1987 u ghadu fil-pussess ta’ din l-art sal-gurnata tal-lum.

Ikkunsidrat :

Illi l-Artikolu 10 tal-Kapitolu 88 jghid hekk :

“Meta s-sid jew xi wiehed mis-sidien ta’ art li ghandha tigi akkwistata obbligatorjament minn awtorita kompetenti ma jkunx maghruf jew ikun incert jew assenti jew minuri jew persuna inkapaci bla rapprezentant skond il-ligi, jew li l-awtorita kompetenti ma tkunx taf li ghandha rapprezentant skond il-ligi, il-procedimenti taht din l-Ordinanza jsiru kontra kuraturi li jigu mahtura mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili, biex jidhru ghas-sid jew sidien kif jinghad fil-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili.”

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti tara illi l-konvenut, li kieku verament ma kienx jaf min kienu is-sidien ta’ l-art in kwistjoni, setgha dejjem mexa skond il-procedura stipulate fl-Artikolu 10 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, izda dan il-konvenut ma ghamlux.

Illi lanqas ma jirrizulta illi l-Kummissarju konvenut ma ottempera ruhu mad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 88, fis-sens illi xandar fil-Gazzetta tal-Gvern u f’zewg gurnali lokali u fuq tabella ta’ l-avvizi fl-ufficju tal-Kunsill Lokali tal-lokalita fejn tinsab l-art kopja tad-Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta li l-art in kwistjoni hija

mehtiega ghall-skop pubbliku u l-konvenut lanqas ma ipprova jipprezenta kopja tad-Dikjarazzjoni u tad-dettalji fir-registru tal-Bord u ordna li kopja tad-Dikjarazzjoni u tad-dettalji kellha tkun notifikata b'mezz tal-Bord, kif stabbilit fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, lil kull sid u lil kull bniedem iehor illi ghandu interess skond il-Ligi fl-art imsemmija fid-Dikjarazzjoni illi l-awtorita kompetenti tkun taf bihom u taf min huma.

Illi ghalhekk il-Qorti tara illi il-konvenut ghandu jinnotifika b'mod formali lis-socjeta' attrici b'avviz tal-ftehim, cioe' bl-ammont tal-kumpens illi huwa iddikjara li diga lest li jhallas lis-socjeta' attrici u ghandu wkoll ihallas ir-rata ta' imghax ta' hamsa fil-mija (5%) dekorribbli mill-20 ta' April 1997, ai termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

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 ta' l-Artijiet tilqa t-talbiet attrici u qeghda tikkundanna lill-Kummissarju ta' l-Artijiet sabiex fi zmien xahrejn mill-lum jipprocedi billi jinnotifika b'mod formali lis-socjeta' attrici b'avviz ghall-ftehim, ossija bl-ammont ta' kumpens illi huwa lest li jhallas lis-socjeta' attrici fir-rigward ta' dik il-porzjon ta' art suriferita illi giet esproprijata mill-poter tas-socjeta' esponenti, liema ammont huwa ta' sitt mija u wiehed u erbghin elf u hames mitt ewro (€641,500). Illi fir-rigward tat-tieni talba attrici, il-Qorti qeghda tistabilixxi ir-rata ta' imghax bhala dik ta' hamsa fil-mija (5%), dekorribbli skond il-Ligi mill-20 ta' April 1987; Bl-ispejjez kontra il-konvenut.

< Sentenza Finali >

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