MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-24 ta' Marzu, 2011

Rikors Numru. 13/2007/1

Ines Calleja ID 496132M f'isimha propju u f'isem l-assenti Mary Paolini, Edith Zerafa ID 83136M, Alfred Fsadni ID 775327M, Dr. Ivan Fsadni ID 107062M, Marika Fsadni ID 103465M, Dr. Helga Fsadni ID 391772M, Kulunell Dr. Anthony Cremona ID 0550724M u wara l-mewt tieghu l-atti kienu trasfuzi f'isem Alfred Cremona ID 281259M f'ismu u f'isem l-assenti Robert Cremona ID u Susan Vella Bardon ID 281654M skond digriet tat-23/3/2011, Mary Benvenuti ID 697230M, Susan Vella Bardon ID 281654M, Alfred Cremona ID 281259M, f'ismu propju u f'isem l-assenti Robert Cremona, Dr. John Bonnici Mallia ID 866744M, Louisette dei Conti Sant Manduca ID 326246M, Anna Meli Bugeja ID 292049M, Victoria Camilleri ID 693853M, Charmaine Attard ID 703461M, Margaret Bonnici Mallia ID 740656M, Michael Bonnici Mallia, Simon Bonnici Mallia ID 444485M, May Denaro ID 178333M, Victor Denaro ID 411256M, Helena Denaro ID 542062M u Christianne Wirth ID 593058M

vs

Kummissarju ta’ l-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk::

“1. Illi l-esponenti huma propjetarji assoluti ta’ :

a) porzjoni art fil-Marsa tal-kejl ta’ cirka 305m2 mmarkata fuq il-pjanta Dok A bil-kulur ahmar u nofs indiviz tal-porzjoni art mmarkata bil-kulur isfar fuq l-istess pjanta tal-kejl ta’ circa 258m2 ghal dan in-nofs indiviz u li tifforma parti mill-art indikata fl-avviz numru 206 fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tal-10 t’April, 1992 (kopja Dok B) u murija fuq il-pjanta L.D 55/92 referenza L542/91 (kopja Dok C);

b) porzjoni art fil-Marsa tal-kejl ta’ cirka 80m2 mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta Dok D li tifforma parti mill-art indikata fl-avviz numru 313 fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tat-30 t’April, 1987 (kopja Dok E) u murija fuq il-pjanta LD 209/85 bhala parti minn Plot 14, (kopja Dok F);

c) porzjoni art fl’Mgarr ta’ Malta tal-kejl ta’ cirka 457m2 murija fuq il-pjanta Dok G li tifforma parti mill-art indikata fl-avvizz numru 454 fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta’ Lulju, 1992 (kopja Dok H) u murija fuq pjanta LD 364/91 referenza L680/91 (kopja Dok I);

d) porzjoni art fl’Mgarr ta’ Malta tal-kejl ta’ cirka 59m2 indikata bhala Plot 14 fl-avviz numru 560 fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tal-25 t’Awissu, 1992 – erronjament indikata bhala fil-limiti ta’ San Pawl il-Bahar – (kopja Dok J) u murija fuq il-pjanta Dok K parti minn LD 104B/91

2. Illi dawna l-erba’ porzjonijiet art gew assenjati lilhom bis-sahha ta’ kuntratt ta’ divizjoni, ppubblikat minn Nutar Tonio Spiteri fit-12 ta’ Dicembru, 2002, tal-assi provinjenti mill-wirt ta’ Salvatore

Testaferrata Moroni Viani li miet fid-19 ta’ Settembru, 1911.

3. Illi fl-imsemmija avvizi fil-Gazzetta tal-Gvern, li huma dikjarazzjonijiet maghmula mill-President ta’ Malta skond il-Kap 88 tal-ligijiet ta’ Malta, gie ddikjarat li l-istess porzjonijiet ta’ art kienu mehtiega ghal skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 88 tal-ligijiet ta’ Malta u li l-akkwist kellu jkun b’titolu ta’ xiri assolut.

4. Illi minn dak iz-zmien ‘l hawn l-esponenti ma gew notifikati b’ebda att ta’ kwalunkwe natura mill-awtoritajiet kompetenti in konnessjoni mad-dikjarazzjonijiet fuq imsemmija u lanqas ma gew notifikati b’avviz ta’ offerta ta’ kumpens (notice to treat) u dana ghalkemm l-awtorita’ kompetenti dahlet fizikament zmien ilu fil-pussess ta’ l-istess prozjonijiet divizi ta’ art. Wisq anqas ma jidher li l-intimata bhala l-awtorita’ kompetenti harget Dikjarazzjoni Presidenzjali gdida bl-ammont tal-kumpens offrut kif awtorizzat bil-transitory provisions tal-Att XI tal-2002;

5. Illi l-esponenti talbu diversi drabi lil awtorita’ kompetenti biex tkompli bil-proceduri taht il-Kap 88 u dana anki bl-ittra ufficjali tal-4 t’Ottubru, 2005 izda ma kien hemm assolutament l-ebda reazzjoni;

6. Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord, prevja kull dikjarazzjoni necessarja, u kif awtorizzat bl-Artiklu 25 tal-Kap 88 tal-ligijiet ta’ Malta:

a) Jistabilixxi l-kumpens dovut lill-esponenti ghall-akkwist tal-fuq indikati porzjoni ta’ art u dana wara li jkun stabbilixxa n-natura tal-istess art u inkluz l-imghax jew danni ghall-okkupazzjoni b’effett minn meta l-awtorita’ kompetenti hadet pussess tal-istess porzjonijiet art sal-gurnata tal-pagament effettiv;

b) Jordna l-pubblikazzjoni ta’ l-att pubbliku relattiv biex l-imsemmija porzjonijiet art jigu trasferiti lill-

awtorita’ kompetenti u ghal dan l-ghan jiffissa gurnata, lok u hin u jinnomina Nutar biex jippubblika l-istess att u kuratur ghal kull eventwali kontumaci;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

“Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 16 t’April, 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti talbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jistabilixxi n-natura ta’ l-artijiet u l-kumpens dovut lilhom ghall-akkwist ta’ l-istess artijiet li huma imsemmijin fl-imsemmi rikors.

Illi l-esponent huwa tal-fehma li dan l-Onorabbli Bord m’ghandux il-kompetenza li jistabilixxi n-natura ta’ l-artijiet u l-kumpens dovut qabel ma jkunu l-ewwel ezegwiti l-proceduri kollha msemmija f’Artiklu 22 ta’ Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi sub-artiklu (6) ta’ Artiklu 22 ta’ Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, jistabilixxi illi fir-rikorsipprezentat mill-persuna li jkollha jedd ghall-kumpens ghandu jkun hemm indikat il-kumpens li fil-fehma tar-rikorrent huwa dovut u dana taht piena ta’ nullita’.

Illi dan huwa kkonfermat fil-proviso ta’ sub-artiklu (1) ta’ Artiklu 25 ta’ Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, fejn jistabilixxi li jrid l-ewwel ikun hemm propost lill-Bord ammont ghall-kumpens dovut sabiex il-Bord ma jeccedix l-oghola ammont propost minn xi wahda mill-partijiet.

Illi ghalhekk l-esponent jixtieq igib ghall-attenzjoni ta’ dan l-Onorabbli Bord li r-rikorrenti ma indikawx x’inhu, fil-fehma taghhom, il-kumpens dovut lilhom ghall-artijiet imsemmijin fir-rikors taghhom u ghal din ir-raguni r-rikors taghhom huwa null u ghalhekk dan l-Onorabbli Bord m’ghandux jiehu konjizzjoni ta’ dan ir-rikors.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddikjara r-rikors tar-rikorrenti datat 16 t’April, 2007 bhala null u bla effett.

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkunsidra;

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-eccezzjoni sollevata mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet senjatament dwar in-nullita' tar-rikors promutur minhabba li r-rikorrenti naqsu milli jindikaw il-valur li qeghdin jistennew bhala kumpens ghal-art esproprijata. Fin nota ta' sottomissjonijiet tieghu, izda, l-intimat ghamel referenza ghall-fattur iehor li ma kienx jifforma parti mill-eccezzjonijiet fuq imsemmija meta jghid li dan ir-rikors anqas ma kien proponibbli stante li mhux wiehed mid-doveri tal-Bord kif ravvizat fl-artikolu 25 tal-Kap 88. Bid-dovut rispett eccezzjonijiet ghal talbiet f'kawza m'ghandhomx ikunu sollevati fin-nota ta' sottommissjonijiet izda f'dak l-att u fil-hin li trid il-ligi. Minkejja dan, stante li dan huwa kwistjoni ta' ordni pubbliku, l-Bord ser jghaddi biex jezamina dan il-fatt;

Jinghad illi fil-mori tad-differimenti ghal-ghoti ta' din is-sentenza, l-Bord kien qieghed isegwi l-prosegwiment ta' diversi proceduri pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti Kostituzzjoni proprju dwar ir-rekwizit impost fuq l-esproprijat li jindika l-valur li skond hu ghandu jinghata bhala kumpens ghall-esproprju u wara li kienu determinati dawn il-proceduri, dan il-Bord jista' issa jghaddi biex ukoll jiddetermina din l-eccezzjoni;

Illi ghalhekk hemm zewg aspetti li ghandhom ikunu determinati b'din is-sentenza u cioe' wiehed li dan ir-rikors mhux proponibbli ghaliex jezorbita il-kompetenza ta' dan il-Bord u l-iehor illi r-rikors innifsu huwa null stante li r-rikorrenti ma indikawx il-valur li qeghdin jistennew bhala kumpens ghal dan l-esproprju;

Illi dan huwa esproprju ta' erba bicciet art li jappartjenu lir-rikorrenti u dan in forza ta' dikjarazzjonijiet tal-President li dehru fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 t'April, 1987, tal-10 ta' Lulju 1992 u tal-25 t'Awissu, 1992. Oltre l-fatt li l-Gvern ha pussess ta' dawn l-artijiet, ir-rikorrenti qatt ma kienu notifikati bi proceduri ta' esproprju u kumpens mill-intimat

u ghalhekk kellha ssir din il-kawza. Skond ir-rikorrenti, din il-kawza qed issir a tenur tal-artikolu 25(1)(b)(c)u(f) u li ma hemm l-ebda rimedju iehor hlief dan sabiex ikunu kumpensati ghaliex altrimenti jekk il-Kummissarju tal-Artijiet jaghzel li jibqa' passiv fil-konfront taghhom, huma ma jkollhom ebda rimedju iehor;

Ezaminati id-disposizzjonijiet tal-Kap 88 jirrizulta illi hemm zewg istanzi meta is-sid esproprijat jista' jintavola proceduri kontra id-Direttur tal-Artijiet bl-iskop li jitlob ill-kumpens xieraq. L-ewwel istanza hija dik ravvizata fl-artikolu 19 fejn sid jista' jadixxi lil dan il-Bord fil-kaz li ikunu ghaddew aktar minn ghaxar snin mit-tehid ta' art ghall-uzu jew pussess u f'dak il-kaz is-sid jista' jitlob li l-art tkun akkwistata b'titolu ta' dominju pubbliku jew li tkun mbattla. Ikun senjalat illi dan ir-rimedju jiskatta biss f'kaz li l-art tkun ittiehdet ghall-uzu jew pussess. It-tieni dritt moghti lis-sid biex jadixxi li dan il-Bord huwa dak ravvizat fl-artikolu 22 (6) tal-Kap 88 senjatament fejn art tkun akkwistata b'titolu ta' xiri assolut u l-esproprijat ma jkunx qed jaccetta l-kumpens offert. Il-punt saljenti hawn huwa t-titolu b'xiri assolut. F'kaz li jinbdew proceduri sia skond l-artikolu 19 kif ukoll skond l-artikolu 22, allura l-Bord jista' jaghti r-rimedju skond dak ravvizat fl-artikolu 25. Minn ezami tal-fatti, jemergi illi l-akkwist tal-artijiet mertu tal-kawza huma kollha b'titolu ta' xiri assolut li jfisser li l-artikolu 19 huwa 'l hinn mill-portata tar-rikorrenti. Id-dikjarazzjonijiet tal-President saru fl-1987 u fl-1992 u dan skond il-ligi in vigore f'dak iz-zmien fejn l-kawza quddiem il-Bord ma setghetx tkun proposta hlief wara li l-esproprijat ikun irrifjuta il-kumpens offert fl-avviz ghal ftehim (notice to treat), procedura differenti din minn dik introdotta bl-emendi tal-2002 u tal-2006. B'hekk jirrizulta illi r-rikorrenti inqabdu f'dan il-*vacuo* proprju ghaliex huma qatt ma ircevew avviz ghall-ftehim u ghalhekk ma setghux jirrifjutaw il-kumpens li talvolta ikun offert fl-istess avviz biex b'hekk tiskatta l-procedura quddiem dan il-Bord.

Jirrizulta ghalhekk illi l-intimat ghandu ragun jecepixxi illi din il-kawza qatt ma kienet proponibbli u ghal dawn il-motivi qieghed jilqa l-eccezzjoni u jichad it-talbiet tar-rikorrenti;

Stante l-fatti singolari u innovativi ta’ dan il-kaz, il-kawza tibqa’ bla taxxa bejn il-partijiet;

< Sentenza Finali >

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