MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-27 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 112/2007

Avukat Dottor Louis f'ismu proprju u f'isem l-assenti ohtu Josephine mart Sidney Cass (Dok.A), Frederick u b' digriet tal-5 ta' Mejju 2009 l-atti gew trasfuzi f' isem Maria Vella nee` Catalano u l-ulied Marcella Grech mart Carmel, Tabib Dr. Valerio Vella *sive* Vella Catalano, Adriana Vella mart Joseph, u Federica Vella *stante* il-mewt fil-mori tal-kawza ta' Frederick Vella f'ismu proprju u f'isem l-assenti ohtu Matilde mart Walter Simler (Dok.B), u b' digriet tat-23 ta' Jannar 2008 l-Avukat Dr. Louis Vella gie nominat bhala prokuratur ta' Matilde Simler minflok Frederick Vella, u Marie Therese mart Frank Fenech, ahwa Vella, u Psikjatra Dottor Joseph, Anna mart Tabib Dottor Raymond Fenech, Arkitett u Inginier Civili Godfrey, Mark, Tabib Dottor Denis u Avukat Dottor Robert, ahwa Vella Baldacchino

vs

Direttur tal-Lottu Pubbliku

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors tal-Avukat Dottor Louis Vella *pro et noe* datat 31 ta' Jannar 2007 ipprezentat quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn l-Avukat Dottor Louis Vella bil-gurament tieghu jikkonferma l-fatti li jaf personalment: -

1. Illi b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' Mejju 2001 (citazzjoni nru.628/89AJM) fl-ismijiet "L-Avukat Dottor Louis Vella *pro et noe et*. vs Direttur tal-Lottu Pubbliku" gie deciz li l-kuntratt ta' lokazzjoni u arbitragg tad-9 ta' Dicembru 1988 (Dok.C), rigwardanti l-fond kummercjali 19 The Strand, Kalkara, iffirmat mill-Avukat Dottor Louis Vella f' isem is-sidien u l-Avukat (illum Nutar Pubbliku) Dottor Joseph Lia f'isem il-konvenut Direttur tal-Lottu Pubbliku, kien legalment validu u vinkolanti u li konsegwentement l-istima ta' Lm550 fis-sena ffissata mill-arbitru Arkitett u Inginier Civili Mikelangelo Refalo kienet ukoll valida u torbot liz-zewg nahat;

2. Illi, ghalkemm, wara din is-sentenza, il-konvenut hallas is-sorte ta' Lm2,200 rapprezentanti erba' skadenzi ta' kera bir-rata ta' Lm550 fis-sena ghall-*perjodu* bejn l-1 ta' Awwissu 1985 u l-31 ta' Lulju 1989, flimkien mal-imghax u l-ispejjes, huwa naqas milli jhallas l-arretrati tal-kera mill-1 t'Awwissu 1989 sallum, flimkien mal-imghax kummercjali dovut mid-data ta' kull skadenza, u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet, inkluzi l-ittri ufficjali tas-6 ta' Dicembru 2001 u tal-5 ta' Dicembru 2006, u l-interventi tal-Ombudsman (Dok.D u E);

3. Illi fis-16 t'Ottubru 2003 miet Arthur Vella (Dok.F), wiehed mill-komproprjetarji tal-fond in kwistjoni u sehmu ta' wiehed minn sebgha (1/7) ghadda fuq hutu r-rikorrenti Frederick, Marie Therese mart Francis Xavier *sive* Frank Fenech, Matilde mart Walter Simler, Josephine mart Sidney Cass u l-Avukat Dottor Louis, ahwa Vella, b'dan li llum sehem kull wiehed minn dawn ir-rikorrenti huwa ta'

sitta minn hamsa u tletin (6/35), (ara ricerki testamentarji - Dok.G u H, testment pubbliku Dok.I u l-kuntratt ta' donazzjoni tat-30 t'April 2004 – Dok.J), filwaqt li r-rikorrenti l-ohra ahwa Vella Baldacchino jirrapprezentaw bejniethom ir-rimanenti settima parti (1/7) ossija wiehed minn tnejn u erbghin (1/42) kull wiehed u wahda minnhom;

4. Illi *ai termini* ta' klawsola 3 tal-kuntratt fuq riferit (Dok.C) il-kera ta' Lm550 iffissata mill-arbitru kellha tigi riveduta kull hames snin skont *il-Cost of Living Index* b'dan li l-ewwel revizjoni kellha ssir fl-1 ta' Awwissu 1990;

5. Illi, kif jirrizulta mill-i*statement* hawn esibit (Dok.K), l-arretrati ta' kera dovuti jammontaw ghal Lm12,045.07 ghall-*perjodu* mill-1 t'Awwissu 1989 sal-4 ta' Novembru 2006 meta l-fond gie ritornat lir-rikorrenti, filwaqt li l-imghaxijiet kummercjali fuq l-istess arretrati, ikkalkulati mid-data ta' kull skadenza sat-30 ta' Novembru 2006 (salvi imghax ulterjuri), jammontaw ghal Lm8,219.69, kollox kif spjegat ahjar fl-istess *statement* (Dok.K);

6. Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma globali ta' ghoxrin elf mitejn u erbgha u sittin lira Maltin u sitta u sebghin centezmu **(Lm20,264.76)**, kwantu ghal Lm12,045.07 arretrati ta' kera u kwantu ghal Lm8,219.69 imghaxijiet kummercjali, kollox kif fuq spjegat u kif jirrizulta ahjar mill-i*statement* esibit (Dok.K), bl-imghax ulterjuri sal-hlas effettiv u bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tas-6 ta' Dicembru 2001 u tal-5 ta' Dicembru 2006, kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tad-29 ta' Marzu 2008.

Rat ir-risposta guramentata tad-Direttur tal-Lottu Pubbliku datata 26 ta' Frar 2007 (fol 31) fejn Alfred Camilleri Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi li jwettaq

ukoll il-funzjonijiet ta' Direttur tal-Lottu Pubbliku, bil-gurament jikkonferma : -

1. <u>In kwantu ghall-eccezzjonijiet</u>: -

1.1. Illi l-kirja msemmija fir-rikors promotur kienet giet rinunzjata mill-esponent permezz ta' ittra tat-8 ta' Gunju 1989 u ghalhekk ebda ammont ta' kera ma seta sar dovut minnu lir-rikorrenti wara dik id-data in forza tal-kirja in kwistjoni.

1.2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess *stante* illi l-fond gie trasmess lill-atturi, kif jghidu huma stess, *causa mortis,* trid tingieb il-prova tal-proprjeta` tal-fond u tal-hlas tal-boll fuq it-trasferiment *causa mortis.*

1.3. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu bazata fuq allegata decizjoni tal-Ombudsman u in kwantu bazata fuq il-proposta xhieda tal-Ombudsman l-azzjoni hija karenti minn fondament guridiku u dan b'mod partikolari b'referenza ghall-Att dwar l-Ombudsman li jivvjeta li l-Ombudsman jigi mharrek ghal tali skop.

1.4. Subordinatamet u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ammonti kollha mitluba illi jirreferu ghal perjodi tal-allegata kirja li jmorru lura aktar minn hames snin mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Dicembru 2001 (u cioe` t-talbiet illi jirreferu ghall-allegat kera ghall-*perjodu* mill-1 ta' Awwissu 1989 sal-5 ta' Dicembru 1996) huma milquta bil-preskrizzjoni kwinkwennali fit-termini tal-Artikolu 2156 tal-Kodici Civili.

1.5. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess illi r-relazzjoni ta' bejn l-esponent u r-rikorrenti ma kenitx wahda kummercjali *stante* illi l-gestjoni ta' banka tal-lottu ma tinvolvix l-ezercizzju tal-kummerc. Ghalhekk in kwantu intiza biex tirreklama imghax kummercjali l-azzjoni hija wkoll infondata.

1.6. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess illi l-fond in kwistjoni gie okkupat mill-Gvern mit-18 ta' Lulju 1989 sat-3 ta' Dicembru 2004 in forza ta' Dikjarazzjoni tal-President mahruga fit-termini tal-Kap 88 dwar l-akkwist ta' artijiet ghal skopijiet pubblici (Dok DLP 1) u bhala konsegwenza ta' dan il-fatt il-kompetenza ghall-fissazzjoni tal-kumpens dovut ghall-okkupazzjoni tal-fond matul iz-zmien meta dan kien fil-pussess tal-Kummissarju tal-Artijiet in forza tal-imsemmija Dikjarazzjoni tal-President hija vestita fil-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fit-termini tal-Kap 88 u mhux f'din il-Qorti.

1.7. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess kienu s-sidien stess illi naqsu milli jiehdu lura l-pussess tal-imsemmi fond meta l-istess Dikjarazzjoni tal-President tat-18 ta' Lulju 1989 giet revokata fit-3 ta' Dicembru 2004 u dan minkejja illi huma kienu gew interpellati biex jiehdu lura c-cwievet sa minn Lulju 2004. Illi ghalhekk fi kwalunkwe kaz ma hemm ebda lok illi jinghata kumpens ghal xi okkupazzjoni tal-fond wara t-3 ta' Dicembru 2004.

1.8. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess ladarba l-kera ta' fond mikri fiz-zmien relevanti (u cioe` 1988 b'effett mill-1985) ikun gie stabbilit, dan ma jistax skont il-ligijiet li jirregolaw il-kera jigi awmentat matul il-perjodi ta' rilokazzjoni minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera u ghalhekk kwalunkwe awment fil-kera pretiz mir-rikorrenti kull hames snin ma jista' qatt ikun dovut, apparti l-fatt illi r-rikorrenti stess qatt ma regghu talbu arbitragg dwar dan kif provdut fl-istess skrittura tad-9 ta' Dicembru 1988 minnhom esibita.

1.9. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi t-talbiet tar-rikorrenti huma fi kwalunkwe kaz infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti datat 22 ta' Jannar 2008 a fol 376 tal-process fejn l-esponenti talbu lill-Qorti joghgobha tordna l-korrezzjoni tar-rikors originali u atti ohra sussegwenti biex dawn jigu jirriflettu din il-bidla fir-

rapprezentanza tar-rikorrenti assenti Matilde Simler; u l-Qorti kif diversament presjeduta laqghat it-talba u ordnat li ssir il-bidla mehtiega fl-atti tar-rikors mahluf, kif jidher bid-digriet moghti fit-23 ta’ Jannar 2008 a fol 382 tal-process.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi datata 28 ta’ Marzu 2008 a fol 418 tal-process.

Rat in-nota responsiva tad-Direttur tal-Lottu Pubbliku datata 18 ta’ April 2008 a fol 424 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta’ Mejju 2008 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukati tal-partijiet ghamlu sottomissjonijiet addizzjonali permezz ta’ trattazzjoni. Il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-11 ta’ Dicembru 2008.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti datat 30 ta’ April 2009 fejn talbu lill-Qorti joghgobha tordna li l-atti tal-kawza fl-ismijiet premessi jigu trasfuzi *stante* l-mewt tar-rikorrent Frederick Vella, f’isem martu Maria Vella nee` Catalano bhala uzufruttwarja tal-proprjeta` kollha tieghu u f’isem l-erba’ wliedu Marcella Grech, mart Carmel, Tabib Dr. Valerio Vella *sive* Vella Catalano, Adriana Vella, mart Joseph, u Federica, bhala eredi tieghu u nudi proprjetarji fi kwoti ndaqs bejniethom; u l-Qorti kif diversament presjeduta laqghet it-talba u ordnat li l-atti tal-kawza jghaddu mill-persuna tar-rikorrenti Vella li miet fil-mori tal-kawza ghall-persuni tar-rikorrenti u ordnat li din il-bidla tkun riflessa fl-atti tal-kawza, u dan kif jidher bid-digriet taghha moghti fil-5 ta’ Mejju 2009 a fol 439 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha nkluz dak tal-31 ta’ Ottubru 2012 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn b’ ordni tal-Qorti u peress li l-Qorti tehtieg iktar zmien ghall-ghoti tas-sentenza l-kawza giet differita ghal dan l-ghan ghat-28 ta’ Frar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbali tas-seduti tat-28 ta’ Frar 2013 u tas-16 ta’ April 2013 u tat-18 ta’ Gunju 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn fl-ahhar seduta meta ssejhet il-kawza deher Dr. Louis Vella bhala attur, u Dr. Victoria Buttigieg ghad-Direttur intimat u Marcella Grech u Federica Vella. Trattazzjoni ta’ Dr. Louis Vella (on tape). Fil-kors tat-trattazzjoni Dr. Vella ghamel referenza ghall-kawza deciza fis-16 ta’ Ottubru 2012 (Citazzjoni Numru 1150/07JZM) fl-ismijiet Joseph Zammit Tabone vs Joseph N. Tabone et. Dahal fl-Awla Dr. Robert Vella Baldacchino. Trattazzjoni ta’ Dr. Robert Vella Baldacchino (on tape). Trattazzjoni ta’ Dr. Victoria Buttigieg (on tape) Dr. Louis Vella talab li jirreplika. Il-Qorti laqghet it-talba. Il-Qorti semghet id-difensuri tal-partijiet jitrattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-19 ta’ Novembru 2013; u l-verbal tas-seduta tad-19 ta’ Novembru 2013 fejn b’ordni tal-Qorti l-kawza giet differita ghas-27 ta’ Frar 2014 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Qabel xejn din il-kawza, flimkien ma’ numru ta' kawzi ohra, giet assenjata lil din il-Qorti kif attwalment presjeduta, b'Digriet ta' surroga tas-16 ta' Jannar 2013.

Illi l-atturi ressqu din il-kawza sabiex jitolbu l-hlas ta' ammont likwidat ta' Lm20,264.76 (illum €47,204.19) rapprezentanti arretrati ta' kera u imghaxijiet dekorribbli b'rata kummercjali fir-rigward ta' fond li kien jintuza banka tal-Lottu, ghall-perjodu mill-1 t'Awwissu 1989 sal-4 ta' Novembru 2006 meta effettivament hadu lura l-pussess tal-fond. Skont kif premess fir-Rikors Guramentat qed jagixxu in segwitu ghall-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' Mejju 2001 (citazzjoni nru.628/89AJM) fl-ismijiet ***"L-Avukat Dottor Louis Vella pro et noe et. vs Direttur tal-Lottu Pubbliku***" fejn gie deciz li l-kuntratt ta' lokazzjoni u arbitragg tad-9 ta' Dicembru 1988 rigwardanti l-fond kummercjali 19 The Strand, Kalkara, bejn l-Avukat Dottor Louis Vella f’isem is-sidien u l-Avukat (illum Nutar Pubbliku) Dottor Joseph Lia f’isem il-konvenut Direttur tal-

Lottu Pubbliku, kien legalment validu u vinkolanti, u li konsegwentement l-istima ta' Lm550 fis-sena ffissata mill-arbitru Arkitett u Inginier Civili Mikelangelo Refalo kienet ukoll valida u torbot liz-zewg nahat.

Il-konvenut Direttur tal-Lottu Pubbliku oppona ghat-talba u ressaq diversi eccezzjonijiet. Fl-ewwel lok jghid li l-kirja premessa kienet giet irrinunzjata fit-8 ta' Gunju 1989. Subordinatament eccepixxa li l-atturi ghandhom igibu l-prova ta' titlu u tal-hlas tal-boll fuq it-trasferimenti *causa mortis;* u li l-azzjoni hija karenti minn fondament guridiku in kwantu bbazata fuq decizjoni u xhieda proposta tal-Ombudsman peress li l-Ombudsman hu vjetat mil-Ligi milli jixhed; *inoltre* eccepixxa l-preskrizzjoni kwinkwennali abbazi tal-**artikolu 2156** tal-Kodici Civili; li l-imghaxijiet m'ghandhomx jigu kkalkolati bhala imghaxijiet kummercjali peress li l-gestjoni ta' banka tal-lottu ma tinvolvix l-ezercizzju tal-kummerc; li l-fond premess gie okkupat mill-Gvern bejn it-18 ta' Lulju 1989 sat-3 ta' Dicembru 2004 in forza ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali taht il-Kap 88 u ghalhekk il-kompetenza sabiex jigi stabblit il-kumpens dovut ghall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu hija vestita fil-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet skont l-istess Kap. 88; li kienu s-sidien li naqqsu milli jiehdu lura l-fond meta d-Dikjarazzjoni tal-President giet revokata fit-3 ta' Dicembru 2004 u gew interpellati biex jiehduh lura sa minn Lulju 2004. Ghalhekk f'kwalunkwe kaz m'ghandux jinghata kumpens ghal xi okkupazzjoni wara t-3 ta' Dicembru 2004; u l-awment ta' kirja waqt il-perjodu ta' rilokazzjoni jista' isir biss bl-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera u ghalhekk l-awment pretiz ta' kull hames snin ma jistax ikun dovut.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Il-fond 19, The Strand Kalkara, kien moghti b'cens temporanju u b'skrittura tal-5 ta' Mejju 1975, dan il-fond inghata b'titolu ta' lokazzjoni mis-subenfitewta lid-Dipartiment tal-Lottu Pubbliku bhala "*as business premises for all intents and purposes of the law and to be destined and used only as a Lotto Office."* Ic-cens temporanju skada fil-31 ta' Lulju 1985 u l-partijiet permezz ta' skrittura privata tad-9 ta' Dicembru 1988, innominaw lill-Perit Michelangelo Refalo specifikatament

biex jiffissa l-kera pagabbli b'effett mill-1 ta' Awwissu 1985 fuq il-kriterju ta' "*kera pagabbli fis-suq illum fil-kaz ta' fond kummercjali."* Skont l-istess ftehim "*il-kera hekk iffissata tigi riveduta kull hames snin skont il-'Cost of Living Index'...l-ewwel revizjoni kellha ssir fl-1 ta' Awwissu 1990."* Bis-sentenza premessa fir-Rikors Guramentat gie deciz li l-kuntratt ta' lokazzjoni u arbitragg imsemmi tad-9 ta' Dicembru 1988 (**DOK C**) rigwardanti l-fond 19, the Strand Kalkara, kien legalment validu ghaz-zewg nahat. Dan hu pacifiku bejn il-partijiet.[1] Jirrizulta mill-atti li fit-8 ta' Gunju 1989, id-Direttur tal-Lottu Pubbliku ta avviz ta' terminazzjoni tal-kera u fit-18 ta' Lulju 1989 giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President li permezz taghha gie esproprjat il-fond in-kwistjoni. Din l-ordni giet rexxissa fil-25 ta' Novembru 2004. Ic-cwievet tal-fond gew ritornati lill-atturi fl-14 ta' Novembru 2006 u fil-25 ta' Mejju 2007 id-Dipartiment iddepozita l-ammont ta' Lm12,560.29 b'Cedola ta' Depozitu Numru 716/07 rapprezentanti il-kera bir-rata ta' Lm550 fis-sena bejn it-18 ta' Lulju 1989 u t-18 ta' Novembru 2006 bl-imghaxijiet sal-20 ta' Mejju 2007.

Fil-kors tal-proceduri, fost id-dokumenti esebiti fl-ismijiet gew esebiti wkoll kopja tal-proceduri fl-ismijiet "***Dr. Louis Vella et vs Direttur tal-Lottu Pubbliku"*** (Appell Civili nru: 628/89) (**Dok JS**), li tinkudi wkoll is-sentenza moghtija fil- Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Novembru 1992[2].

PROVI PRODOTTI

Xehed **Dr. Louis Vella**[3] u spjega li f'din il-kwistjoni huwa dejjem deher f'isem il-ko-proprjetarji kollha tal-fond 19,

---

[1] Ara affidavit ta' Albert Mamo, Kummissarju ta' l-Artijiet a fol. 77 fejn jghid "*Id-Direttur tal-Lottu Pubbliku kkontesta l-validita' tal-ftehim, peress li fl-opinjoni tieghu l-ftehim iffirmat minn Dr. Lia ma kienx jorbtu, pero' s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-8 ta' Mejju 2001 ikkonfermat li d-Direttur tal-Lottu Pubbliku kien marbut bil-ftehim u kien obbligat ihallas r-rati tal- kera mitluba f'dik il- kawza.*"

[2] Esebiti fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2008 minn **Joseph Sammut,** Assistent Registratur tal-Qorti Civili (fol. 374)

[3] Affidavit a fol. 5 tal-process.

The Strand, Kalkara, li sa ftit snin ilu kien jintuza bhala banka tal-lottu. Kien proprju ghalhekk li kien iffirma l-iskrittura ta’ lokazzjoni/arbitragg fid-9 ta’ Dicembru 1988 **(Dok C**).

Minkejja li d-decizjoni ta’ l-arbitru Mikelangelo Refalo A&CE f’dan il-ftehim kellu jkun finali, il-konvenut irrifjuta d-decizjoni tieghu.

Peress li c-cavetta tal-fond baqghet f’idejn id-Direttur, iddecidew li jifthu kawza kontra tieghu, liema kawza (premessa fir-Rikors Guramentat) giet deciza fit-8 ta’ Mejju 2001 mill-Qorti tal-Appell.

Il-konvenut hallas is-sorte (Lm2,200) ghal-perjodu bejn 1 ta’ Awwissu 1985 u 31 ta’ Lulju 1989 bl-imghax kif mitlub. Waqt il-kawza saru jafu li fit-18 ta’ Lulju 1989 giet ippubblikata d-dikjarazzjoni tal-President li biha giet espproprijata l-fond in kwistjoni.

Nonostante l-ittra ufficjali tas-6 ta’ Dicembru 2001, il-konvenut ma hallasx l-arretrati ta’ kera li akkumulaw matul il-kawza, minkejja li sar rikonoxximent li kienu dovuti, kemm verbali kif ukoll bil-miktub (**Dok M u M1**). Il-konvenuti wkoll baqghu jirrifjutaw li jhallsu l-imghax kummercjali. Dan anke wara li l-fond ma baqax jintuza bhala banka tal-lottu u tnehhiet l-esproprjazzjoni fit-3 ta’ Dicembru 2004.

Kien fl-14 ta’ Novembru 2006 li ghaddewlu c-cwievet tal-fond, flimkien ma’ dikjarazzjoni li d-Direttur ta’ l-Artijiet assuma r-responsabbilta’ tal-kontijiet ta’ l-ilma u elettriku tal-fond. Dan sehh wara interpellazzjoni mill-gdid fil-5 ta' Dicembru 2006.

In kontro ezami xehed li fil-1985 kien ghalaq ic-cens u kellu jsir ftehim mal-Gvern dwar x'kera ghandu jithallas. L-atturi rcevew il-kirja tal-erba' skadenzi, mertu tal-proceduri gja rizolti u l-imghax kien ikkalkolat fuqhom bir-rata kummercjali. Il-fond intuza bhala banka tal-lottu bejn 1985 u 1989.

Id-Dikjarazzjoni tal-President kienet ghall-esproprjazzjoni tal-fond taht xiri assolut. Qatt ma gie offrut kumpens u ma ittiehdux proceduri quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg.

B'riferenza ghall-ittra tad-Direttur tal-Lottu Pubbliku tat-8 ta' Gunju 1989 (fol 79) spjega li l-offerta ta' Lm325 fis-sena kienu ghamluha wara laqgha mal-Ministru bhala *out of court settlement.* F'dik l-ittra hemm avviz ta' terminazzjoni ta' kirja izda qal "*ma' l-ittra bl-ebda mod hadd ma avvicinani biex jaghtini c-cavetta u quindi l-fatt li hu unilateralment ittermina l-kirja minghajr ma tani l-pussess tal-fond ghalija ma tiswa xejn."* Ma hemmx *termination clause* fil-ftehim tad-9 ta' Dicembru 1988. Il-kirja hija *open ended.*

Qal li baghtu ghalih darba biss ghac-cavetta b'ittra registrata u meta mar ghac-cavetta ma setghux isibuha. B'riferenza ghall-ittri (**DOK AM1** u **AM2** tas-sena 2004 a fol 80 u 81 tal process) qal li kienet ghadha ma tnehhietx l-esproprjazzjoni (li tnehhiet f'Dicembru 2004) u ma setax jaccetta c-cavetta ghaliex kienet kondizzjonata li jirrinunzja ghal kwalsiasi danni u imghax u hu ma riedx jirrinunzja ghall-imghax.

Xehed **<u>L-Ispizjar Frederick Vella</u>**[4] u qal li f’ April 1989 kien akkompanja lil huh Dr. Louis Vella ghal-laqgha mal-Ministru tal-Finanzi n-Nutar G. Bonellu Du Puis li ghaliha kien prezenti ukoll id-Direttur tal-Lottu Pubbliku Edward Gauci Borda, liema laqgha kienet intiza biex jaslu ghal ftehim bonarju peress li d-Direttur tal-Lottu Pubbliku kien irrifjuta li jaccetta decizjoni ta’ l-Arkitett u Inginier Civili M. Refalo, li kien tqabbad mill-partijiet bhala arbitru bis-sahha tal-ftehim tad-9 ta’ Dicembru 1988 (Dok C).

Huh kien insista li l-arbitragg kien jorbot liz-zewg nahat u li dlonk il-kera kellha tkun ta’ Lm550 p.a. u tizdied kull hames snin skont l-indici tal-gholi tal-hajja kif miftiehem.

Il-Ministru kien qallu li jekk se jibqghu jwebbsu rashom, b’daqqa ta’ pinna kien jiehu l-fond b’esproprjazzjoni.

---

[4] Affidavit a fol. 55 tal-process.

Gie ssugerit li l-kera tkun ta’ Lm325 p.a. izda d-Direttur kien irrifjuta. Peress li d-Direttur baqa’ jzomm ic-cavetta tal- fond, infethet kawza kontrih. Matul din il-kawza, saru jafu li l-Gvern kien esproprja l-fond f’ Lulju 1989 (**Dok DLP2**), ezebit a fol. 36 tal- process.

Sussegwentement, **xehed in kontro-ezami** u kkonferma li hu wiehed mis-sidien tal-post mertu tal-kawza odjerna.

Xehed **<u>Albert V. Mamo,</u>**[5] fil-kapacita’ tieghu ta’ Kummissarju ta’ l-Artijiet (Dok DP3) sa mis-sena 2001.

Permezz ta’ dikjarazzjoni tal-President datata 18 ta’ Lulju 1989 ippubblikata fil-Gazetta tal-Gvern taht l-Avviz Numru 416, kien iddikjarat li l-fond bin-numru 19, The Strand, Kalkara, proprjeta’ ta’ l-atturi, kien mehtieg mill-Awtorita’ kompetenti ghal skop pubbliku kif stipulat fl-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici.

Meta saret l-esproprjazzjoni tal-fond, il-kera li rrizultat bhala dovuta fir-rigward il-fond in kwistjoni kienet ta’ Lm550 fis-sena, liema kera kienet giet stabbilita minn arbitru *ai termini* tal-ftehim li gie ffirmat mill-avukati Dr. L. Vella ghas-sidien u minn Dr. J. Lia ghan-nom tad-Direttur tal-Lottu Pubbliku.

Id-Direttur tal-Lottu Pubbliku kkontesta l-validita’ tal-ftehim, peress li fl-opinjoni tieghu l-ftehim iffirmat minn Dr. Lia ma kienx jorbtu, pero’ s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tat-8 ta’ Mejju 2001 ikkonfermat li d-Direttur tal-Lottu Pubbliku kien marbut bil-ftehim u kien obbligat ihallas r-rati tal-kera mitluba f’dik il-kawza.

Id-Direttur tal-Lottu Pubbliku kien ukoll irrinunzja ghall-kirja tal-fond in kwistjoni sa minn Gunju 1989 (**Dok AM A**), u dan malli gie rinfaccjat b'talba ghall-hlas ta' kera bbazata fuq l-istess ftehim. Din ir-rinunzja gabet it-terminazzjoni tal-ftehim u ma kienx iktar applikabbli l-awment fir-rata ta' kera.

---

[5] Affidavit a fol. 77 tal-process

Fil-25 ta' Novembru 2004 giet ippublikata dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern li l-fond ma kienx aktar mehtieg ghal skop pubbliku.

Kien sentejn wara li s-sidien gabru c-cwievet tal-fond.

Permezz ta' ittra tat-23 ta' Frar 2007 id-Dipartiment offra lis-sidien l-ammont ta' Lm12,351.89 bhala kumpens ghall-okkupazzjoni bbazat fuq kera ta' Lm550 p.a. li jnkludi l-imghax dovut mid-dati ta' l-ittri ufficjali. Permezz ta' ittra tas-16 ta' Marzu 2007 is-sidien irrifjutaw il-kumpens offrut u minflok ghamlu kontro-offerta, li ma kienx accettabbli.

Is-somma fl-ammont ta' Lm12,560.29, rapprezentanti l-kumpens ghat-tehid tal-pussess tal-fond 19, The Strand, Kalkara giet depozitata permezz ta' **Cedola ta' Depozitu** numru 716/07 taht l-Awtorita' tal-Qorti.

Joseph Sammut, Assistent Registratur tal-Qorti Civili, xehed quddiem l-Assistent Gudizzjarju fis-seduta ta' l-14 ta' Jannar 2008.

Esebixxa kopja tal-proceduri fl-ismijiet **"Dr. Louis Vella et vs Direttur tal-Lottu Pubbliku"** (Appell Civili nru: 628/89) (Dok JS), li tinkudi ukoll is-sentenza moghtija fil-Prim'Awla tal- Qorti Civili fit-13 ta' Novembru 1992.

Apprezzament tal-Qorti

Il-kawza, kif maghmula, hija msejsa fuq ftehim ta' kirja u arbitragg, iffirmat bejn l-Avukat Dottor Louis Vella ghall-atturi u rapprezentant tal-intimat, fit-9 ta' Dicembru 1988. Dan jirrizulta b'manjera cara mill-kawzali tar-Rikors, u hija riflessa fit-talbiet ghall-hlas tas-somma imsemmija li hija pretiza bhala arretrati ta' kera fuq il-fond u imghaxijiet kummercjali.

Illi ma jidhirx li l-fatti f'dan il-kaz huma kkontestati mill-partijiet. Il-ftehim imsemmi gie rikonoxxut bhala wiehed validu u vinkolanti ghaz-zewg partijiet permezz tas-sentenza citata tal-Qorti ta' l-Appell tat-8 ta' Mejju 2001.

Tajjeb jghid l-attur li s-sentenza ghandha l-effett ta' *res judicata* bejn il-partijiet dwar ir-rata ta' kera stabbilita mill-Perit Michelangelo Refalo. Anke l-kwantifikazzjoni tal-arretrati tal-kera ghall-perjodu mill-31 ta' Lulju 1989 sal-4 ta' Novembru 2006 (meta l-atturi finalment hadu c-cwievet u *ergo* l-pussess tal-fond) ghandha tkun pacifika bejn il-partijiet tant li l-konvenut iddepozita s-somma ta' Lm12,560.29 taht l-awtorita` ta' din il-Qorti (ghall-perjodu bejn it-18 ta' Novembru 1989 sat-18 ta' Novembru 2006) (Cedola tat-22 ta' Mejju 2007, a fol 74). Difatti l-atturi ikkalkulaw li l-arretrati ta' kera ghall-perjodu imsemmi jammontaw ghal Lm12,045.07.

Id-divergenza fattwali bejn il-partijiet tirrigwarda l-imghaxijiet li l-atturi jinsistu huma dovuti kif ikkalkolati fuq bazi kummercjali, cioe`, mid-data ta' kull skadenza ta' kera, liema jwassal ghall-total ta' Lm8,219.[6] L-imghaxijiet jirrapprezentaw il-*casus belli* li wassal lill-partijiet fuq l-ghatba tal-Qorti. Tant hu hekk li waqt trattattivi bejn il-kontendenti li kienu inkorsi qabel ma giet ipprezentata din il-kawza, id-Dipartiment tal-Artijiet, b'ittra datata it-**12 ta' Lulju 2004** (fol.46) mibghuta *ai fini* ta' ftehim, qal hekk:

"*Finance approval has been given for the payment of all outstanding rent due in accordance with the agreement dated the 9th December 1988 and subsequent arbitrator's decision for the fixing of the yearly rent at LM550 revisable every five years on the basis of the index of inflation.*

The amount due covering the period 1/8/89 to 31/7/04 is LM10,115.39.This amount is being paid on the signing of an agreement under the conditions sent out in the e-mail under reference above (dated 20th February 2004-DOK M1 a fol.27),copy of which is attached for easy reference.

I am to draw your attention that <u>*no interest*</u> *being claimed in your judicial letter of the 6th December 2001 is being paid...."* (Sottolinear tal-Qorti).

---

[6] Ara l-prospett esebit a fol. 27 tal-process.

Din l-ittra assumiet importanza ghat-tezi tal-atturi fit-twegiba taghhom ghall-eccezzjonijiet sollevati, liema sinifikat ser jigi trattat fil-mument appozitu.

Illi, ghalkemm il-fatti ma jirrapprezentawx konfliggenza, mhux l-istess jista' jinghad ghal dak li jirrigwarda punti ta' natura legali. Din il-kawza indubbjament tipprezenta pozizzjonijiet radikalment kontrastanti kif jirrizulta minnufih minn ezami tar-Risposta Guramentata tal-intimat.

Il-Qorti tqies li l-punt krucjali f'din il-kawza huwa jekk il-ftehim ta' kera u arbitragg baqa' vigenti u vinkolanti bejn il-partijiet mill-1 ta' Awwissu 1989 sal-4 ta' Novembru 1986.

Biex tasal ghall-konkluzjoni fuq dan il-punt, il-Qorti bilfors ikollha tevalwa l-effett ta' zewg avvenimenti li sehhew bejn il-31 ta' Lulju 1989 u l-prezentazzjoni ta' din il-kawza.

Dawn huma:

i. L-avviz ta' terminazzjoni tal-kirja mibghuta mill-intimat bhala inkwilin lis-sidien b'ittra tat-8 ta' Gunju 1989 (**DOK DLP-1** a fol. 35); u

ii. Il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern ta' Dikjarazzjoni tal-President ghall-esproprjazzjoni tal-fond in kwistjoni skont l-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta datata t-18 ta' Lulju 1989 (**DOK DLP2** a fol.36).

L-intimat bl-ewwel eccezzjoni tieghu, jistrieh primarjament fuq il-*congedo* moghti fit-8 ta' Gunju 1989 biex jilqa' ghat-talba ghall-hlas ta' arretrati ta' kera. Jekk il-kera titqies li giet terminata ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi, allura t-talba ghall-hlas ta' ammont dovut bhala kera hija insostenibbli.

Inoltre, il-konvenut jeccepixxi wkoll, permezz tal-hames eccezzjoni tieghu, *stante* l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern ta' Dikjarazzjoni tal-President il-forum kompetenti sabiex jigi fissat il-kumpens dovut ghall-okkupazzjoni tal-

fond mill-Gvern huwa l-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet fit-termini tal-Kap.88.

Fil-fehma tal-Qorti, indagni dwar l-effetti tal-*congedo* u tad-Dikjarazzjoni tal-President hija essenzjali ghall-apprezzament siwi ta' dan il-kaz.

L-Ewwel Eccezzjoni - Avviz ta' Terminazzjoni tal-Kirja

B'ittra datata t-8 ta' Gunju 1989 (fol 35) mibghuta lill-attur, l-Avukat Dottor Louis Vella, id-Direttur tal-Lottu Pubbliku avza li "*l-gvern mhux dispost li jaccetta l-proposta tieghek ta' Lm325 fis-sena u ghalhekk jinfurmak illi qed jaghtik avviz minn issa tat-terminazzjoni tal-kirja tal-fond in kwistjoni."*

Jirrizulta pacifiku bejn il-partijiet li l-kirja naxxenti mill-iskrittura a fol. 10 tal-process kienet ghall-perjodu indeterminat u ghalhekk japplikaw id-dispozizzjonijiet segwenti tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe`:

Artikolu 1532: (1) *Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin:*

(a) il-kiri ta' bini jew ta' ħaġa mobbli jitqies magħmul għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri, għal sena, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena; għal xahar, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk ikun ġie miftiehem tant kull jum:.."

Artikolu 1568 : *"Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-**artikolu 1532**, il-kiri ma jispiċċax bl-għeluq taż-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il gurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena."*

Skont il-Ftehim ta' kera, il-kera pagabbli (li l-*quantum* kellu jigi stabbilit mill-Perit hemm nominat) giet stabbilita b'effett

mill-1 ta' Awwissu 1985 u l-istess Perit Refalo (fol 95) stabbilixxa r-rata bhala Lm550 fis-sena. Il-Qorti tifhem li l-kera kienet pagabbli fl-1 ta' Awwissu kull sena bil-quddiem.

L-avviz fuq citat inghata fit-terminu stabbilit mill-**artikolu 1568** cioe', xahar qabel l-eghluq tat-terminu prezunt ta' sena.

L-atturi jissottomettu li din l-ittra m'ghandha jkollha ebda effett legali u jirreferu ghall-ittra fuq imsemmija tat-12 ta' Lulju 2004 (**DOK M** a fol.46) u jikkonkludu minn din l-ittra li l-Kummissarju tal-Artijiet stess lanqas ta' kaz tal-*congedo.* Huma jinterpretaw din l-ittra tat-12 ta' Lulju 2004 bhala rikonoxximent, mhux biss tad-debitu, imma tal-kirja li baqghet ghaddejja minkejja li saru xi proceduri taht il-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kontra dan, id-difensur tal-intimat jirribatti li din l-ittra tat-12 ta' Lulju 2004 m'hi xejn hlief proposta ta' kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond mill-Gvern bejn 1989 u 2004 (meta giet terminata t-tehid mill-pussess) ikkalkolat abbazi tar-rati li kienu gja stabbiliti mill-Arbitru.

L-Avukat Vella in **kontro ezami** insista ghal darba darbtejn, li s-sidien ma tawx sinifikat lill-ittra ta' avviz peress li c-cwievet xorta ma gewx ritornati lis-sidien. Fin-nota ta' sottomissjonijiet jghid hekk: "*ebda inkwilin ma jista' jittermina kirja unilateralment minghajr, fl-istess hin, ma jirritorna lis-sid il-kera l-pussess vakant tal-fond mikri (partikolarment meta fid-data tal-ittra kienet ghadha ma saritx l-esproprijazzjoni)."*

L-**artikolu 1536 tal-Kap 16,** li jirregola r-rinnovament tal-kirja jiddisponi hekk: *"(1) Jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532."*

Izda b'differenza mill-kirja originali, fejn il-kunsens tal-partijiet hu espress, f'kaz ta' rinnovazzjoni tacita tal-kirja,

il-kunsens tal-partijiet hu desunt mill-fatt li l-inkwilin ikompli jgawdi l-fond bl-approvazzjoni wkoll tas-sid. Galadarba jkun stabbilit li l-kirja giet mgedda, japplikaw l-istess kondizzjonijiet tal-ftehim rinnovat inkluz ir-rata ta' kirja, awment u modalita' ta' pagament.

Ir-retroxena ta' din il-kawza hija partikolari. Wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell, jidher li l-Kummissarju tal-Artijiet ma kien xejn kuntent bir-rikonoxximent tal-istima tal-arbitru. Ghalhekk ma kienx lest li jaccetta l-awment fil-kirja ikkalkolata abbazi tar-rata hekk stabbilita, u f'April 1989, saret laqgha bejn il-partijiet sabiex jittransigu l-pendenzi (Ara Affidavit ta' Fredrick Vella a fol.55).

F'din il-laqgha, skont dan l-affidavit, mhux ikkontradett :

"*F'hin minnhom il-Ministru interrompa lil hija u qallu li jekk ser nibqghu inwebbsu rasna hu kellu soluzzjoni facli ghax b'daqqa ta' pinna johdilna l-fond b'esproprijazzjoni."* Bil-ghan li jaslu ghall-soluzzjoni, l-atturi sahansitra rrevedew l-istima u offrew bhala ammont ta' kera Lm325 fis-sena, u kienet din il-proposta li giet rifjutata bl-ittra tat-8 ta' Gunju 1989.

Id-Dikjarazzjoni tal-President hija datata t-18 ta' Lulju 1989.
Huwa minnu li minkejja li ta l-avviz ta' terminazzjoni, liema avviz gie notifikat lill-atturi, il-konvenut baqa' ma ghadhiex ic-cwievet lis-sidien jew iddepozitahom taht l-awtorita` tal-Qorti. Forsi wiehed jista' jiddibatti jekk il-Gvern kellu l-intenzjoni li jisvesti ruhu, *qua* Gvern, mill-pussess tal-fond, u l-avviz kien biss stadju wiehed f'stratagemma immirata lejn it-tehid tal-fond bil-forza.

Izda ghalkemm dan l-agir da parti tal-Gvern fil-konfront tas-semplici cittadin hija deplorevoli u, jekk jirrizulta minnu, jista' jiqajjem punti ta' natura Kostituzzjonali, xejn ma jbiddel mill-punt in ezami.

Din il-Qorti ma tistax tikkondividi t-tezi tal-attur li l-avviz ta' terminazzjoni, li jirrizulta li gie notifikat lis-sidien, ma jgibx l-effett mixtieq mill-inkwilin meta ma jkunx akkompanjat

bil-konsenja tal-pussess vakanti tal-post. It-tigdid tal-kirja hija ibbazata fuq il-kunsens tacitu taz-zewg partijiet u meta wiehed mill-partijiet ikun ga esprima ruhu fis-sens li ma jridx igedded il-kirja, tigi eskluza l-inferenza li l-kirja giet imgedda tacitament. Is-sid imbaghad ikollu a disposizzjoni ir-rimedji legali biex jirriprendi l-pussess tal-post mill-inkwilin li jkun sar semplici okkupant .

B'riferenza ghall-ittra **DOK M**, il-Qorti taqbel mat-tezi tal-intimat li din l-ittra ma tirrikonoxxix li l-kirja baqghet ghaddejja imma semplicement tutilizza r-rati stabbiliti mill-arbitru bhala l-bazi ghall-komputazzjoni tal-kumpens xieraq dovut lis-sidien. Dan hu msahhah mill-fatt li din l-ittra inkitbet, mhux mid-Direttur tal-Lottu Pubbliku, imma mill-Kummissarju tal-Artijiet. Li kieku l-kirja giet rikonoxxuta mill-inkwilin bhala valida u effettiva, din l-ittra kienet tinkiteb mill-inkwilin.

Infatti, l-ammont ta' Lm12,560.29 gie depozitat mill-Kummissarju tal-Artijiet (Cedola ta' Depozitu a fol 74 u 75 tal-process) "*ghas-saldu tal-kumpens dovut lilhom ghat-tehid tal-pussess tal-fond 19, The Srand, Kalkara.*"

Il-Qorti ghaldaqstant ser tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Strettament il-Qorti tista' tieqaf hawn in kwantu l-kawzali u t-talbiet tar-Rikors odjern huma pernjati fuq ftehim ta' kera u arbitragg u ghar-rikavat ta' arretrati ta' kera (sottolinear tal-Qorti). Il-Qorti hija marbuta mal-kawzali u mat-talbiet dedotti fir-Rikors Guramentat u ma tistax tmur lil hinn minnhom. L-atturi ghazlu t-triq li riedu jsegwu u jirrizulta minghajr ekwivoku li t-talba mhix wahda ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond mill-Gvern bejn 1989 u 2006, imma ghall-arretrati ta' kera li l-atturi sostnew li baqghu dovuti ghall-perjodu msemmi.

Konsegwentement mhix ser tiehu konjizzjoni tar-raba', il-hames, tas-seba' u tat-tmien eccezzjoni tal-intimat.

Riferibbilment ghat-tieni eccezzjoni, fejn qed jintalab il-prova ta' titlu u tal-hlas tal-boll fuq it-trasferiment, u tat-tielet eccezzjoni dwar is-sejha tal-Ombudsman biex jaghti x-xhieda tieghu, il-Qorti tqis li dawn gew sorvolati skont kif spjegat fis-sottomissjonijiet appoziti tal-atturi a fol 419 tal-process u ghalhekk, dawn l-eccezzjonijiet qed jigu michuda.

Illi anke kieku, ghall-grazzja tal-argument, l-avviz ta' terminazzjoni ma jitqiesx li kien validu, il-Qorti ma tistax tinjora l-effetti tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikat *ai termini* tal-Kap.88 fir-rigward tal-fond mertu ta' din il-kawza. Dan ser jigi kkonsidrat fl-isfond tas-sitt eccezzjoni ssollevata mill-intimat.

<u>Il-Sitt Eccezzjoni - Kompetenza tal-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet</u>

Permezz tas-sitt eccezzjoni tieghu, l-intimat eccepixxa li hu l-Bord ta' Arbitragg dwar l-Artijiet li ghandu l-kompetenza biex jiffissa l-kumpens gust f'kaz ta' tehid ta' pussess fit-termini tal-Kap.88.

Jirrizulta mill-atti processwali li fit-18 ta Lulju 1989[7] giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta (Numru 416) Dikjarazzjoni mill-President ta' Malta li l-fond *de quo* hu mehtieg "*mill-awtorita` kompetenti ghal skop pubbliku skont id-dispozizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88)u li l-akkwist taghha ghandu jkun b'kiri assolut."*

B'Dikjarazzjoni ohra ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern (Nru 17,687) datata t-3 ta' Dicembru 2004,[8] il-President ta' Malta iddikjara *ai termini* tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, li l-fond in kwistjoni "*m'ghadhiex aktar mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti ghal skop pubbliku."*

Hu pacifiku li ma ttiehdux proceduri ghall-kumpens xieraq quddiem il-Bord tal-Arbitragg ta' l-Artijiet mill-atturi izda

---

[7] Fol 36 tal-process
[8] Fol. 38-39 tal-process

lanqas jirrizulta li gew notifikati b'xi offerta ta' kumpens da parti tal-Istat ghall-akkwist tal-fond in esproprijazzjoni.

Ikkonsidrat li l-Kap 88[9] tal-Ligijiet ta' Malta hija ligi specjali li tiddelineja precizament kif il-Gvern jiehu pussess jew jakkwista beni minghand il-privat bil-kawteli mehtiega fl-interess tac-cittadin esproprijat jew spussessat. L-ghan ewlieni ta` din il-ligi mhuwiex biss li tassigura li l-awtorita` pubblika tiehu l-art ghal skopijiet pubblici u fl-interess pubbliku, u allura ghax ikun qieghed jaghmel hekk ma jkunx imfixkel fit-tehid tal-propjeta` mill-privat, izda tara li min ghandu jedd mhux biss jiehu kumpens xieraq izda li jkollu wkoll access ghal tribunal indipendenti.

Fl-istess waqt, il-ligi taghti jedd lis-sid ta’ l-art li jkun notifikat bid-dikjarazzjoni tal-President ta` Malta dwar il-htiega tat-tehid tal-proprjeta`, u bl-Avviz ghall-Ftehim fejn issir l-offerta ghall-akkwist u t-titolu. **L-Art.12 tal-Kap.88** jaghti lill-awtorita' pubblika s-setgha li tidhol fuq art privata u taghmel dak kollu li jista` jaghmel sid, jekk dwar dik l-art tkun giet ippubblikata d-dikjarazzjoni tal-President ta` Malta li l-art hija mehtiega ghal skop pubbliku.

L-Avukat Vella jghid b'mod skjett li "*qatt ma kien hemm offerta ta' kumpens."* B'hekk is-sidien ma tqeghdux fil-pozizzjoni li jibdew proceduri quddiem il-Bord ghall-kumpens xieraq u adegwat. Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li gew itterminati l-proceduri ta' esproprijazzjoni minghajr ma lanqas tressqet offerta ta' kumpens.

L-implikazzjonijiet legali tad-Dikjarazzjoni tal-President giet ikkonsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet "***Pawlu Cachia v Avukat Generali u l-Kumm tal-Artijiet”*** (dec. fit-28 ta' Dicembru 2001) fil-kuntest ta’ l-eccezzjoni ta’ l-inkompetenza *ratione temporis*.

F'dik il-kawza, il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet li huma f'waqthom li jigu ripetuti fil-kaz odjern:

[9] Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici

"Wiehed ghandu jifhem li meta kienet originarjament promulgata l-Ordinanza dwar it-tehid ta' l-art ghal skop pubbliku tramite l-procedura ta' esproprijazzjoni, il-legislatur kien mhux biss haseb ghat-tehid immedjat tal-pussess u d-disponibbilta' tal-proprjeta' biex tigi utilizzata ghall-iskop li ghalih tkun giet esproprijata, imma wkoll ghall-process spedit ta' likwidazzjoni ta' kumpens dovut anke bit-twaqqif ta' Tribunal kwazi gudizzjarju b'kompetenza teknika in materja. Zgur li l-Ordinanza qatt ma kienet mahsuba biex tigi mehuda art meta l-iskop pubbliku ma jkunx jirrizulta stabbilit, u wisq anqas kien mahsub illi l-Gvern jiehu l-art, jutilizzaha ghal ghexieren ta' snin (fil-kaz taht ezami lanqas biss utilizzaha ghax il-pussess materjali baqa' f'idejn l-appellat) u xi darba ihallas il-kumpens.

Din il-Qorti allura hi tal-fehma li l-ewwel Qorti korrettement evalwat il-portata tad-dikjarazzjonijiet tal-Gvernatur Generali li ppromulgaw il-hsieb tal-Gvern li jesproprja l-proprjeta' in kwistjoni mhux bhala att istantaneju imma bhala l-ewwel att ta' process kontinwat illi kien ghadu mhux mitmum u li konsegwentement, jekk jirrizulta illi f'xi zmien sakemm jigi finalment rejalizzat kien leziv tal-jedd fondamentali tar-rikorrent, seta' jwassal ghal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni kemm tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-Konvenzjoni. Bizzejjed jinghad illi d-dikjarazzjoni Presidenzjali nfisha titkellem f'termini futuri u mhux f'termini attwali fir-rigward tat-tehid tal-proprjeta'. Infatti, il-Gvernatur Generali ta' allura (illum il-President tar-Repubblika) jiddikjara illi l-art kienet mehtiega mill-awtorita' kompetenti ghal skop pubbliku skont id-dispozizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-akkwist ta' l-artijiet ghal skopijiet pubblici u 'illi l-akkwist taghha ghandu jkun b'xiri assolut'. Ma jista' jkun hemm l-ebda dubju illi d-dritt tal-proprjeta' fuq l-art jibqa' tas-sid sakemm effettivament jigi pubblikat l-att definittiv li bih din tigi legalment trasferita mill-Gvern. Id-dikjarazzjoni presidenzjali timporta biss allura restrizzjoni, anke jekk assoluta, fuq l-uzu tal-proprjeta' minn sidha, u tinvesti lill-Istat bid-dritt li jaghmel uzu mill-istess proprjeta' ad eskluzzjoni ta' sidha jew ta' terzi persuni. "

Issoktat : "*Fil-kaz in dizamina ma hemmx proprjament esproprjazzjoni tal-artijiet in kontestazzjoni fis-sens li r-rikorrent gie "deprived of possession" ta' dawn l-artijiet. Kif fisser l-allura Kummissarju ta' l-Artijiet, il-kuntratt jew kuntratti sabiex l-artijiet jghaddu ghand il-Gvern qatt ma saru.*" In konkluzjoni l-Qorti Kostituzzjonali irriteniet li l-ksur ghandu jigi ezaminat mhux taht it-tieni jew it-tielet principju enuncjali fl-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol**, izda taht l-ewwel principju, u cioe` li "*kull persuna....ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha*"**.**

Il-Qorti irrikonoxxiet ukoll li galadarba l-esproprjazzjoni jikkostitwixxi deroga tal-jedd fondamentali imsemmi, huwa obbligu primarju tal-istat li jezercita dak il-jedd biss fejn hu necessarju u jregga’ lura d-dikjarazzjonijet ta’ espropriju u jirilaxxja l-proprjeta` favur sidha meta tispicca l-utilita`.

Illi ghalhekk ma hemm l-ebda dubju li ghalkemm il-process ta' esproprjazzjoni intemm fis-sena 2004, dak kellu l-bidu tieghu bl-ewwel pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u bhala konsegwenza, spicca l-jedd tas-sidien ta' pussess fuq l-istess fond li gew "*deprived of their possession"*. *Ai termini* tal-artikolu **12(2) tal-Kap 88**, dan il-jedd spicca b’effett mit-terminu ta’ erbatax (14)-il gurnata mill-istess data tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni li tali art kienet mehtiega ghal skop pubbliku, u dan ghaliex fl-istess terminu ta’ 14-il jum l-istess atturi bhala proprjetarji kellhom l-obbligu li jaghtu lill-awtorita’ kompetenti l-pussess tal-istess art. Fin-nuqqas il-Ligi stess tipprovdi *ai termini* ta’ l-**artikolu 12 (3)** li wara l-iskadenza ta’ tali terminu l-awtorita’ kompetenti jkollha d-dritt li hija tidhol fl-istess fond jew tiehu l-pussess tieghu jew tawtorizza lil xi hadd biex jidhol fl-istess fond u jiehu l-pussess tieghu hu.

Kif gie precizat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz "***Pawlu Cachia v Avukat Generali et***" fuq citat "*aktar milli kwistjoni ta’ nullita` tad-dikjarazzjonijiet (f'dan il-kaz kien hemm aktar minn pubblikazzjoni wahda) wiehed kellu jikkonsidra l-effettivita` taghhom oltre l-mument fiz-zmien meta, ghar-ragunijiet fuq esposti, ma baqghux aktar legittimi.*"

Illi l-pussess tal-fond gie legalment vestit fl-Istat wara l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni, u dan mhux b'effett tal-ftehim ta' kera u arbitragg, imma b'effett tal-istess pubblikazzjoni u wara l-iskadenza tat-terminu prefiss mill-Ligi ta' 14-il gurnata mid-data tal-pubblikazzjoni. Isegwi li, anke fl-assenza tal-avviz mibghut mid-Direttur tal-Lottu Pubbliku fuw imsemmi, il-jedd tas-sidien li jirrenovaw il-kirja kien gie terminat b'effett tad-Dikjarazzjoni in kwantu ma setghux jaghtu pussess lill-inkwilin.

Kompetenza tal-Bord ta' Arbitragg dwar l-Artijiet

Fil-kaz odjern, izda, qatt ma skattaw il-provvedimenti tal-Kap 88 sabiex jigi stabbilit il-kumpens dovut lis-sid. Is-sid jista' jadixxi l-Bord jew meta hemm ftehim **(Art 22(1))** jew fejn ma hemmx ftehim issir offerta ta' prezz ghall-akkwist. F'tali kaz ma sehh l-ebda wiehed minn dawn ic-cirkostanzi u kien il-Gvern stess li stultifika l-process ghall-kumpens stabbilit f'dik il-Ligi.

Illi s-sitwazzjoni llum hi li gie dikjarat li m'ghadx hemm htiega ghall-fond imsemmi. Huwa inutili li wiehed jistrieh fuq il-procedura stabbilita fil-Kap 88 ghaliex il-Bord m'ghandux kompetenza biex jistabbilixxi l-kumpens fuq proprjeta` li mhuwiex fil-pussess tal-Gvern jew fid-dominju pubbliku. Il-fond in kwistjoni llum il-gurnata huwa proprjeta` privata u jispetta lill-Qrati ordinarji biex jistabbilixxu kumpens gust u xieraq.

Din l-eccezzjoni fit-termini taghha ghaldaqstant qed tigi michuda.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa'** l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, **tichad** it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet, kif ukoll **tichad** is-sitt eccezzjoni tal-intimat, u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet l-ohra sollevati, u **tichad** it-talbiet attrici ghar-ragunijiet dedotti f'din is-sentenza

filwaqt li tirriserva lill-atturi kwalsiasi dritt li jista' jkollhom sabiex jottjenu kumpens gust rizultanti mit-tehid tal-pussess sar-rilaxx effettiv tal-fond.

Minhabba li din il-kawza giet deciza fuq punt ta' dritt, u *stante* c-cirkostanzi fattwali partikolari, tiddisponi li l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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