MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**

**SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**

**TONIO MALLIA**

**ONOR. IMHALLEF**

**JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tas-27 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 20/2005/2

**Kummissarju tal-Artijiet**

**v.**

**Carmelo Cilia bhala kuratur deputat biex jirraprezenta lis-sidien incerti li nhatar permezz ta' digriet tal-15 ta' Lulju 2005 u wara l-mewt tieghu l-atti**

**gew trasfuzi f'isem Philip Cauchi, Oreste Cauchi, Joseph Cauchi, Margaret Gatt, Mary Frendo, Mary Rose sive Rose Bugeja u Doris Caruana f'isimha proprju u bhala prokuratrici ta' huha Carmel Cauchi, assenti minn dawn il-gzejjer**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors promotur li ressaq l-Kummissarju tal-Art fil-5 ta' Settembru 2005, u li jaqra hekk:

> "Illi l-intimat gie notifikat b'Avviz ta' Ftehim datat 7 t'April 2000 fejn gie infurmat li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art f'Haz-Zebbug tal-kejl ta' 2,063.82 metri kwadri li tmiss min-Nofsinhar in parti ma proprjeta' ta' Salvatore Caruana Dingli u in parti ma'proprjeta' ta' Alfred Spiteri u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Philip Cilia u ohrajn huwa ta' elfejn u seba' mitt Lira Maltin (Lm2,700) kif jidher mir-rapport tal-perit Joe Mizzi A&CE tal-4 t'April 2000 li kopja tieghu Dok A hiaj annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim;
>
> "Illi l-intimat Carmelo Cilia naqas illi jirrispondi fi zmien il-wiehed u ghoxrin gurnata illi jirrikjedi l-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk qieghed jitqies illi huwa accetta l-kumpens offrut fl-Avviz ghall-Ftehim fuq citat;
>
> "Illi skond l-artikolu 22 (2) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta:
>
> > ""Jekk fi zmien wiehed u ghoxrin gurnata jum min-notifika tal-Avviz ghall-Ftehim, is-sid ma jibghatx twegiba ghall-att gudizzjarju ghall-offerta maghmula fl-avviz, l-afferta titqies li giet accettata, u l-Bord fuq rikors ta' l-awtorita kompetenti, ghandu jiddikjara illi l-kumpens ghandu jkun dak l-ammont imsemmi fl-avviz ghall-ftehim, u ghandu jaghti dawk l-ordnijiet l-ohra kollha illi jkunu mehtiega skond id-disposizzjonijiet ta' dina l-Ordinanza".

"Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimat biex jitrasferixxi favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art fuq imsemmija, jiffissa l-kumpens relattiv skond l-avviz ghall-ftehim, u allura cioe', skond l-artikolu 22 (2), jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala n-Nutar tad-Dipartiment tal-Art jew lin-Nutar li jkunn jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur gahll-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;"

Rat ir-risposta tal-intimati li in forza taghha eccepew illi:

"Illi huwa qed jopponi ghat-talba tar-rikorrent Kumissarju tal-Artijiet billi dan ir-rikors huwa bbazat fuq premessa skorretta u falza u cioe' illi l-esponent "naqas illi jirrispondi fi zmien wiehed u ghoxrin gurnata illi jirrikjedi l-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk jitqies illi huwa accetta l-kumpens offrut fl-Avviz ghall-Ftehim fuq citat".

"Illi l-fatti huma kif gej:

"a. F'Mejju 2000, Carmelo Cilia gie notifikat b'ittra ufficjali li fiha hemm in-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali (Dok A 1), stima tal-AIC Joe Mizzi (Dok A 2), rikors biex jinhatar kuratur deputat biex jirrapprezenta lis-sid jew sidien incerti (Dok A 3), kopja tad-Digriet tal-Qorti tal-11 t'April 2000 (Dok A 4), kopja tal-Gazzetta tal-Gvern (Dok A 5), u pjanta tal-art (Dok A 6);

"b. Permezz ta' ittra ufficjali tas-26 ta' Mejju 2000, Carmelo Cilia, Philip Cilia u Lorenza Cauchi (*nee'* Cilia) – is-sidien tal-art – wiegbu illi huma ma kienux qed jaccettaw il-kumpens offrut ta' Lm2,700 u qed jippretendu Lm60,000. (Dok B);

"c. Illi f'Lulju 2005, l-esponenti rega' rcieva l-bandu u ittra ufficjali (Dok C 1) kontenenti n-Notifika ta' Dikjarazzjoni tlal-Gvernatur Generali b'dokument wiehed li kienet kopja tal-Gazzetta tal-Gvern (Dok C 2),;

> “d. Fl-2005, qatt ma rcieva Avviz ghall-Ftehim u ghalhekk ma setghax iwiegeb ghal haga li qatt ma rcieva. Huwa rcieva l-bandu u kien accetta dan il-bandu permezz ta’ nota pprezentata fir-Registru;
>
> “e. Fit-28 ta’ Novembru 2005. l-esponenti rcieva notifika tal-appuntament ghas-smiegh ta’ dan ir-rikors (Dok D 1) u kopja tar-rikors promutur (Dok D 2);
>
> “f. Fit-2 ta’ Dicembru 2005, l-avukat sottoskritt deher biex jikkontesta ir-rikors;

> “L-esponenti ghalhekk qieghed jikkontesta t-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet u jissottometti illi t-talba tal-istess rikorrent ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu;”

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fis-26 ta’ Mejju 2011, li in forza taghha ddikjara null u bla effett ir-rikors promotur u illibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju;

Dak il-Bord ta d-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> “Illi kif jemergi mir-rikors promutur, r-rikorrenti Kummissarju tal-Art adixxa lil dan il-Bord sabiex jordna lill-intimat jitrasferixxi l-art *de quo* favur tieghu bil-valur kif jidher fl-avviz ghal-ftehim u dan peress illi l-istess intimat naqas milli jwiegeb ghal dak l-avviz bil-konsegwenza illi ghandu jitqies kontumaci u kwindi ma jistax aktar jikkontesta l-valur tal-art kif offert mir-rikorrenti;

"Illi l-Kap 88 jipprovdi ghal procedura meta l-partijiet jistghu jadixxu lil dan il-Bord skond il-varji cirkostanzi u wahda minnhom hija proprju dik fejn il-Kummissarju tal-Art ikun innotifika lis-sid b'avviz ta' ftehim ghat-trasferiment tal-art bil-valur li jkun wasal ghalih l-istess Kummissarju tramite l-adetti tieghu. F'kaz li s-sid ma jaccettax dik l-offerta ghandha tkun adoperata procedura izda fil-kaz in dizamina, s-sid huwa allegat li ma wiegibx ghal dan l-avviz u kwindi r-rikorrenti rrikorra ghall-procedura kif ravvizata fl-artikolu 22(2) tal-Kap 88 vigenti f'dak iz-zmien u li tghid hekk:

> ""(2) Jekk fi zmien wiehed u ghoxrin jum min-notifika ta' l-avviz ghall-ftehim, is-sid ma jibghatx twegiba b'att gudizzjarju ghall-offerta maghmula fl-avviz, l-offerta titqies li giet accettata, u l-Bord, fuq rikors ta' l-awtorita' kompetenti, ghandu jiddikjara illi l-kumpens ghandu jkun l-ammont imsemmi fl-avviz ghall-ftehim, u ghandu jaghti dawk l-ordnijiet l-ohra kollha illi jkunu jinhtiegu skond id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza;"

"Il-kopja tal-Avviz ghal-ftehim tinsab a fol 11 tal-process u jgib id-data tas-7 t'April 2000. A fol 39 hemm kopja ta' ittra ufficjali ta' Philip Cilia u ohrajn li permezz taghha qeghdin jirrijfutaw il-kumpens offert u minflok qeghdin jitolbu s-somma ta' sittin elf lira maltin. Xi jfisser dan? Jemergi mil-provi illi din l-ittra risponsiva bid-data tas-26 ta' Mejju 2000 saret mis-sidien espproprijati b'kawtela minkejja li ma kienux ghadhom notifikati kif titlob il-ligi bl-avviz ghall-ftehim. Kif tajjeb spjegaw fir-risposta taghhom l-istess siden, huma kienu notifikati b'kopja tad-dikjarazzjoni tal-Gvernatur, rikors biex jinhatar kuratur u stima tal-AIC Joe Mizzi u kien ghalhekk li wiegbu bir-rifjut taghhom stante li l-istima tal-Perit Joe Mizzi kienet naturalment tindika l-valur offert fl-avviz ghall-ftehim li qatt ma ircevew l-istess intimati. L-Assistant Direttur tal-Qrati Civili xehed illi fil-konfront tal-intimati kienu prezentati tlett atti: wiehed ghall-bandu, iehor li huwa avviz ghall-ftehim u l-iehor li huwa ittra ufficjali bil-kopja tal-gazzetta tal-gvern kif jinsabu a fol 5 tal-process.: "Li gara, dawn kienu hargu zewg notifiki fuqhom u kienu rrizultaw li kienu negattivi, fl-2000. Fl-2005 il-Kummissarju tal-Art kien rega hallas notifika ohra u din id-darba kien gie notifikat bir-rikors tal-bandu u gietipprezentata nota fejn accettaw il-bandu ta' Carmelo Cilia u qeghda inserita fil-process. Kien harget imbaghad l-ewwel ittra ufficjali, bil-kuraturi, pero l-avviz tal-ftehim ghalkemm kien gie mwahhal mar-rikors tal-bandu li mar ghand Carmelo Cilia, b'hekk hemm dik l-ittra fil-process fejn qed jopponi il dan, pero' l-avviz per se jien ma rnexxiliex insib li hemmhekk kien hemm xi riferta. Issa, minn ricerka ulterjuri rnexxieli nsib l-avviz originali u dana jidher li qatt ma kien inhareg". Permezz ta' nota tad-29 t'Ottubru 2008, ix-xhud prezenta vera kopja tal-avviz tal-ftehim fejn huwa manifest li ma hemm l-ebda riferta ta' notifika fuq 'l wara taghha.

> "Fuq l-iskorta ta' din ix-xhieda u d-dokumenti esebiti, huwa bil-wisq evidenti illi ma setghax legalment l-Kummissarju tal-Art jirrikorri ghal din il-procedura li kienet ghad-disposizzjoni tieghu fil-kaz unikament fejn is-sid ikun naqas milli jwiegeb ghall-avviz ghall-ftehim u ghalhekk l-intimati ghandhom ragun jivvantaw t-talba li qed tkun hawn deciza."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti:

> "… … tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet datata 26 ta' Mejju 2011 u tikkonferma l-ammont ta' kumpens skont dak stabbilit fl-Avviz ghall-ftehim, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati."

Rat ir-risposta tal-intimati li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, issottomettew illi l-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li wasslu ghall-kawza jinsabu ben esposti fil-konsiderandi li ghamel l-Bord qabel id-decide tieghu. Il-Kummissarju tal-Artijiet jippretendi li l-intimati accettaw il-kumpens offrut wara tehid ta' art f'Haz Zebbug, peress illi naqsu li jirrispondu ghall-offerta maghmula fi zmien li trid il-ligi.

Kif tajjeb qal il-Bord, il-ligi relattiva tqis in-nuqqas ta' twegiba bhala accettazzjoni tal-offerta maghmula, jekk ma tigix ipprezentata risposta fi zmien 21 gurnata *"min-notifika tal-avviz ghall-ftehim".* Jirrizulta li dan l-avviz qatt ma gie notifikat lill-intimati; fil-fatt, qatt ma inhareg ghan-notifika! Isegwi li t-terminu ghadu lanqas biss beda jiddekorri u allura ma jistax jinghad li l-offerta ghandha titqies li giet accetata.

Din il-Qorti ma tistax taccetta l-argument tal-Kummissarju appellant li t-terminu preskritt jibda jghodd ***jew*** mid-data tan-notifika tar-rikors li sar fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghan-nomina ta' kuraturi ***u/jew*** mid-data tan-nota pprezentata mill-intimati li permezz taghha accettaw in-nomina ta' kuraturi. Apparti l-incertezza li dan l-argument johloq, il-fatt hu li l-ligi hi cara hafna meta tghid li dan it-terminu jiskata min-notifika tal-avviz ghall-ftehim. Wara li naqas hu stess li jaghmel dak li tordnalu l-ligi, cioe`, li jinnotifika lis-sid (jew, f'dan il-kaz, lill-kuratur deputat) bl-avviz ghall-ftehim, il-Kummissarju appellant jipprova jitfa l-kolpa ta' dak li sehh fuq l-intimati. In-nuqqas ta' *'follow up'* tal-atti tal-kawza sehh mill-Kummissarju appellant, u ghan-nuqqas tieghu m'ghandhomx ibatu l-intimati appellati.

Ma jirrizultax mill-atti li meta intalbet il-hatra ta' kuraturi biex jirraprezentaw lis-sidien incerti tal-art espropriata u saret notifika bil-bandu lil Carmelo Cilia, saret "notifika" wkoll tal-avviz ghall-ftehim. Jista' jkun, kif soltu jigri, li mal-bandu jkun hemm annessi kopji tal-att rilevanti, imma dan isir biex min ikun notifikat bil-bandu jirregola ruhu. Darba, imbaghad, jinhatar il-kuratur, dan, anke jekk ikun l-istess persuna notifikata bil-bandu, irid jigi formalment notifikat bl-atti u f'dan il-kaz ma saritx in-notifika tal-avviz tal-ftehim.

Lanqas il-fatt li l-intimati kienu jafu bl-offerta ma hu rilevanti. Il-ligi hi cara u tghid li l-offerta ghandha titqies accettata jekk ma tigix ipprezentata risposta li tikkontesta l-offerta fi zmien 21 gurnata min-notifika tal-avviz ghall-ftehim. Ebda ipotezi ohra ma hi kontemplata.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez kollha jithallsu mill-Kummissarju tal-Artijiet appellant.

**< Sentenza Finali >**

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