

QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' April 2016

Numru 15

Rikors numru 5/07 GG

Francis u Mary mizzewgin Scicluna

v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li r-rikorrenti ipprezentaw fis-16 ta' Jannar, 2007 li jaqra hekk;

“Illi huma ghadhom kif gew innotifikati permezz ta' att gudizzjarju bid-data tas-27 ta' Dicembru 2006 fejn l-intimat offra lill-esponenti s-somma ta' mija u tnejn u tletin lira Maltin [Lm132] ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' proprjeta` ossia fond bin-numru 23, Triq il-Punent, Belt Valletta li nofs indiviz taghha tappartjeni lill-esponenti [Dok 'FS1'].

“Illi l-esponenti m’humieq qeghdin jaccettaw din l-offerta u qeghdin jitolbu u jindikaw is-somma ta’ erbgha u tmenin elf lira Maltin [Lm84,000] ibbazata fuq stima maghmula mill-AIC Anthony Fenech Vella datata 15 ta’ Jannar 2007 [Dok. ‘FS2’] li fiha tinkludi l-‘basement’ ukoll tal-fond hawn fuq indikat li ghandu l-indirizz ta’ 93/94, Triq Santa Lucia, Belt Valletta.

“Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Bord jiddetermina il-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk id-direttivi kollha necessarji a tenur ta’ l-Artikolu 22 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.”

Rat ir-risposta tad-Direttur intimat li in forza taghha eccepixxa illi;

“Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmajj fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom mill-awtorita kompetenti ta’ **elf Lira Maltija (Lm1000) (€2,329.37)** ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fdal ta’ proprjeta ta’ l-art li kienet mizmuma b’titolu ta’ Dominju Pubbliku ghall-Kera t’Gharfien t’**erbatax il-Lira (Lm14) (€32.61) fis-sena ghan-nofs indiviz** tal-fond numru **23, fi Triq il-Punent, il-Belt Valletta.**

“Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens gust li huwa dovut lilhom ghandu jkun dak ta’ **erbgha u tmenin elf Lira Maltija (Lm84,000) (€195,667.37)**

“Illi l-esponent qiegheed jibqa jsostni illi l-valur gust ta’ dan il-fond ghandu jkun dak ta’ **elf Lira Maltija (Lm1000) (€2,329.37)** stante illi dan l-ammont gie stabilit a bazi ta’ **l-artikolu 22 (11) (c) tal-Kap.88** tal-Ligijiet ta’ Malta, li jstabilixxi b’mod esplicitu l-kriterji ta’ kif ghandu jigi kkalkulat il-kumpens meta fond jew art tkun giet esproprijata permezz tat-titolu ta’ pussess u uzu.

“Illi **l-artikolu 22 (11) (c) tal-Kap. 88** tal-Ligijiet ta’ Malta jstipula illi:

“Il-kumpens dovut ghall-akkwist b’xiri assolut ta’ xi art u s-somma li ghandha tigi ddepozitata skond dan l-artikolu ghandha tkun:

“Fil-kaz ta’ bdil minn dominju pubbliku assolut somma li tasal ghaliha billi tigi kapitalizzata bir-rata ta’ wiehed punt erbgha fil-mija tal-kera ta’ gharfien fis-sena li tkun dovuta taat id-disposizzjonijiet ta’ din l-Ordinanza”

“Illi di piu, l-istima tar-rikorrenti tinkludi proprjeta ohra u cioe, 93/94, Triq Santa Lucija il-Belt Valletta liema proprjeta ma taghmilx parti mir-rikors odjern.

“Illi l-Avviz tal-Gvern numru 1076 fil-Gazzetta tal-Gvern datata 20 ta’ Dicembru 2006 ikopri **biss** il-fond **23 Triq il-Punent, il-Belt Valletta** u

I-proprietà 93/94, Triq Santa Lucija, I-Belt Valletta ma tissewma' mkien fil-proceduri li bihom giet istitwita dina l-kawza.

“Ghaldaqstant l-esponent qiegħed jitlob illi dana l-Onorabbli Bord jogħġbu jiffissa l-ammont ta' **elf Lira Maltija (Lm1000) (€2,329.37)** bhala l-kumpens ġust illi għandu jithallas lir-rikorrenti għall-esproprijazzjoni tal-fond fuq imsemmi.”

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitaġġ dwar l-Artiġiet fl-1 ta' Frar, 2012,

li in forza tagħha iddecieda l-kawza fis-sens illi;

“..il-Bord qiegħed jilqa' t-talba tar-rikorrent u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom għax-xiri assolut bhala liberu u frank tas-sehem indiviz tal-fond 23, fi Triq il-Punent, Valletta fl-ammont ta' mija wieħed u hamsin elf u hames mitt euro (€151,500) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

“L-ispejjeż għandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.”

Dak il-Bord ta s-sentenza tiegħu wara li għamel is-segwenti

konsiderazzjonijiet;

“Illi din hija kawza introdotta mir-rikorrenti *qua* sidien esproprijati ta' nofs indiviz tal-intier tal-fond 23, fi Triq il-Punent, Valletta liema fond ittieħed b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank mill-awtoritajiet u għalhekk sabiex ikun iffissat il-kumpens ġust għal dan it-teħid wara li r-rikorrenti oggezzjonaw għas-somma offerta ta' Lm1589.00 jew €3701.37;

“Illi in s-sostenn tat-talbiet tagħhom, r-rikorrenti offrew bhala xhud lill-perit arkitett tagħhom li xehed a bazi ta' rapport li hejja hu stess u li hu esebit a fol 4 tal-process fejn ivvaluta dan il-fond fil-valur ta' dak pretiż mir-rikorrenti. Fix-xhieda tiegħu l-istess xhud elabora dwar l-entità tal-fond u spjega kif dan il-fond hu relatat ma' fondi oħra tal-istess rikorrenti li flimkien jiffurmaw parti minn blokk bini li dwaru hemm esproprijati iehor mertu ta' procedure separati. Huwa kellu l-okkazzjoni jispezzjona l-fondi snin ilu għal skopijiet ta' denunzja u għalhekk hu f'posizzjoni li jiddeskrivi l-kambjamenti li saru wara li kienu esproprijati sabiex b'hekk inholqu tlett flats, haga din li jafha di xjenza proprijati l-istess rikorrenti Francis Scicluna peress illi kien jigbor il-kera hu stess

f'isem ommu mill-inkwilini. F'din il-kawza kienu esebiti diversi pjanti miz-zewg partijiet u dawn kienu konsiderati mill-periti membri tal-Bord fid-deliberazzjoni taghhom;

“Illi f'din il-materja l-Bord kien assenja biex jassistuh lil zewg membri tieghu, periti arkitetti li hejjew relazzjoni kongunta li hija annessa bhala parti integrali minn din is-sentenza li tikkontjeni zewg valutazzjonijiet u dan ghar-raguni kif ser ikun imfisser aktar 'l isfel. Fil-parti dispozittiva tar-relazzjoni taghhom, il-perit membri kkonkludew bil-mod segwenti:

“Illi fil-paragrafu konklussiv tar-relazzjoni taghhom il-periti membri tal-Bord, wara li taw deskrizzjoni tal-fond Nru 16 li illum jikkonsisti fi store, fil-pjan terran, qalu b'mod unanimu hekk:

“Wara illi ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-dispozizzjonijiet ta' Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikolu 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' mija wiehed u hamsin elf u hames mitt Ewro (€151,500) ghan-nofs indiviz tieghu, f'Dicembru 2006. Dan il-valur jissodisfa ir-rikjesta tal-klawsola (A) tal-para 5 ta' din ir-relazzjoni;

“Is-sottoskritti waslu ghall-valur rikjest skond klawsola (B) para 6 ta' din ir-relazzjoni billi applikaw l-Artikolu 22(11)(b) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta illi jistabilixxi illi: *“Il-kumpens dovut ghall-akkwist b'xiri assolut ta' xi art, u s-somma li ghandha tigi ddepozitata skond dan l-artikolu ghandha tkun: fil-kaz ta' bdil minn pusew u uzu f'xiri assolut, somma li tasal ghalha billi tigi kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija tal-kera ta' akkwist fis-sena lit kun dovuta taht id-dispozizzjonijiet ta' din l-Ordinanza”*. Ghaldaqstant skond l-Avviz Nru 1076 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Dicembru 2006 u l-istess dikjarazzjoni tal-President, il-Kera ta' Gharfien inkonnessjoni max-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fdal tal-proprjeta` ta' l-art rigward in-nofs indiviz tal-fond 23 Triq il-Punent, il-Belt Valletta kien ta' erbattax il-Lira Maltin (Lm14) fis-sena. Fic-cirkostanzi is-sottoskritti jistabilixxu l-valur skond ma qed joffri l-intimat tan-nofs indiviz ghas-somma ta' elf lira maltin (Lm1000), illum elfejn tlett mija u disgha u ghoxrin euro u sebgha u tletin centezmu (€2329.37)”

“Illi kif wisq gustament indikaw il-periti membri, dan il-Bord kien idderiga l-istess sabiex jaghmlu zewg valutazzjonijiet u dan ussegwenti ghar-rikors tar-rikorrenti odjerni sabiex ikun deciz il-mument li fuqu tkun bazata ssir il-valutazzjoni u dwar liema talba l-Bord irrizerva li jipprovdi flimkien mad-decizjoni finali tieghu. Illi dwar dan il-kapitolu fil-vertenza bejn il-partijiet huwa pacifiku illi ghall-fini li jkun stabbilit il-valur gust fi kwistjoni ta' esproprijazzjoni, il-valur ma jkunx dak fil-hin meta ssir l-istima mill-Bord izda dak prevalent fid-data tat-tehid tal-fond u dan ukoll huwa soggett ghall-applikazzjonijiet verji skond kif provdut fil-verji emendi tal-Kap 88, jigifieri kollox jiddependi meta sar l-espropriju, meta kienet ippublikata id-Dikjarazzjoni tal-

President u fiz-zmien ukoll meta inhareg l-Avvuz ghall-Ftehim. Izda dan ir-rikors hu kolpit bi kwistjoni singolari ghaliex il-fond kie nsoggett tal-espropriu permezz ta' Avviz Nru 834 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Novembru 1973 u dan b'titolu ta' pussess u uzu fejn allura f'dak il-kaz il-kumpens ikun wiehed ta' kera ta' rikonoxximent kuntrarjament fejn l-akkwist isir b'xiri assolut fejn il-kumpens jirrifletti l-valur tal-fond. Issa l-intimat jghid illi r-rikorrenti setghu jirrikorru ghal provvedimenti tal-artikolu 19(1) tal-Kap 88 u jitolbu lill-awtorita` tibdel it-titolu tal-akkwist f'wiehed ta' dominju pubbliku jew xiri assolut u f'dak il-kaz imbaghad jiskatta l-provvediment tal-artikolu 22(11)(b) li jghid illi l-valur ta' kumpens f'dak il-kaz ghandu jkun il-kera ta' akkwist kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija fis-sena. Ir-rikorrenti, izda ghazlu li ma jinforzawx dan id-dritt u minflok adew lil-Prim'Awla tal-Qorti Civili u sussegwentement lill-Qorti Kostituzzjonali ghall-dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom f'din il-materja. Fil-verbal tas-seduta tal-4 ta' Dicembru 2006, l-Qorti Kostituzzjonali kienet laqghet talba ghal diferiment "B'dan li sa l-udjenza li jmiss, l-intimat Kummissarju tal-Art ghandu jindika permezz ta' Nota kemm jikkalkola li hemm bzonn zmien sabiex il-kumpens relattiv ghall-proprijeta` in kwistjoni mehuda on Public Tenur jigi determinat ghall-inqas mill-Bord jew Tribunal relattiv". Fl-udjenza tat-8 ta' Jannar 2007, il-partijiet iddikjawar illi "l-Gvern hgareg dikjarazzjoni ta' espropriu ta' l-art fuq il-bazi ta' outright Purchase (xiri assolut) u anke offra kumpens li pero' jista jaghti l-kaz li l-appellanti jikkontestaw" u r-rikors kien differit sine die. Issa l-Avviz Nru 1076 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Dicembru 2006, jghid hekk: "DIKJARAZZJONI TAL-PRESIDENT TA' MALTA: Jiena hawnhekk niddikjara illi l-art hawn that imsemmija hija mehtiega mill-awtorita` kompetenti ghal skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88) u illi l-akkwist taghha ghandu jkun b'xiri assolut." Kwindi din hija dikjarazzjoni ta' espropriu kompletament gdida u li tissupera id-dikjarazzjoni Nru 834 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Dicembru 1973 u li ma kienx hekk allura jkun hemm aggravju serju kwantu d-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali li tiddiferixxi l-kawza sine die wara li kienet infurmata li inhareg espropriu fuq il-bazi ta' Outright Purchase. F'din il-vertanza, l-intimat m'ghandux ragun ghaliex ix-xelta li l-akkwist isir b'titolu ta' xiri assolut wara li jkun sar akkwist b'titolu ta' pussess u uzu u jkun ghaddew aktar minn ghaxar snin hija miftuha biss lis-sidien esproprijati. Kwindi, il-fatt illi kien l-intimat Direttur tal-Artijiet li hareg espropriu gdid fl-2006 jikkonsegwi illi ghal fini ta' valutazzjoni ghandha titiehed id-data tad-Dikjarazzjoni tal-President u ghalhekk il-Bord qieghed jikkonsidra biss l-ewwel valutazzjoni tal-periti membri tieghu;

"Illi l-Periti Membri baqghu tal-istess opinjoni wara li sarulhom domandi in eskussjoni u l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jiddisturba din il-konkluzjoni."

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat Direttur tal-Artijiet li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premissi, talab li din il-Qorti joghgobha “thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fl-ismijiet premissi tal-1 ta’ Frar 2012 u minflok tibghat il-process lura lill-istess Bord sabiex jiddeciedi l-vertenza skont il-ligi. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati”.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premissi, talbu li din il-Qorti ghandha; “tikkonferma in toto s-sentenza appellata u dan billi tikkonferma wkoll li d-data jew zmien rilevanti ghal stima tal-valur tal-fond (23, Triq il-Punent, Valletta) hija s-sena 2006 u cioe` €151,500 ghan-nofs indiviz. Ghalhekk dan l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra d-Direttur appellant”.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza tikkoncerna talba ghall-fissazzjoni tal-kumpens tan-nofs indiviz tal-fond 23, Triq il-Punent, il-Belt Valletta, liema fond gie kollu esproprijat mill-awtorita` governattiva relattiva. Il-Gvern offra Lm1000

ghas-sehem tar-rikorrenti, izda dawn ma qablux ma' din l-offerta u talbu kumpens ta' Lm84,000.

Il-fattispeci tal-kaz huma ffit partikolari. Fl-1 ta' Lulju, 1982, il-Gvern espropria l-fond b'titolu ta' pussess u uzu, bil-kumpens ikun wiehed ta' kera ta' rikonoxximent. Ir-rikorrenti ilmentaw mill-kumpens moghti u ressqu kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fil-gurisdizzjoni taghha kostituzzjonali, ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom f'din il-materja. Fil-mori tas-smigh tal-kawza quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, precizament fil-15 ta' Dicembru, 2006, il-Gvern hareg dikjarazzjoni ta' espropriu tal-propjeta` fuq bazi ta' xiri assolut, u l-kawza quddiem dik il-Qorti giet differita *sine die*. Il-Bord qies din id-dikjarazzjoni governattiva bhala "*espropriu kompletament gdid*", u wara li accetta l-ghola stima ta' zewg membri teknici li hatar biex jassistieh, (il-membri teknici gew mitluba jaghmlu zewg stimi, wahda tal-fond bil-kumpens meqjus bhala kontinwazzjoni tal-espropriu li sar fl-1982, u l-ohra tal-fond a kazi tal-espropriu li sar fl-2006), iffissa l-kumpens fis-somma ta' €151,500.

Id-Direttur tal-Artijiet appella mis-sentenza tal-Bord ghax isostni li l-espropriu li sehh fl-2006 ma kienx wiehed gdid, izda konverzjoni tat-titolu tal-espropriu li sehh fl-1982.

Din il-Qorti tara li, fil-limiti ta' dan l-aggravju, id-Direttur appellant ghandu ragun. Meta fond jittiehed mill-Gvern b'titolu ta' pussess u uzu, huwa implicitu li dak it-titolu m'ghandux ikun wiehed perpetwu. Fil-fatt, hemm giurisprudenza fis-sens li jekk l-awtorita` kompetenti twaqqqa' l-fond, ma tistax aktar tibqa' izzomm il-proprjeta` b'dak it-titolu ta' pussess u uzu. Barra minn dan, l-Artikolu 19(1) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) jaghti fakolta` lis-sid tal-proprjeta` sabiex wara ghaxar snin jitlob lill-awtorita` tibdel it-titolu tal-akkwist f'wiehed ta' dominju pubbliku jew xiri assolut, f'liema kaz imbaghad jiskatta l-provvediment tal-Artikolu 22(11)(c) tal-istess Kap. 88, li jrid li l-valur tal-kumpens ghandu jkun il-kera ta' akkwist kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija.

Ir-rikorrenti ma utilizzawx il-fakolta` lilhom moghti bl-imsemmi Artikolu 19(1), izda l-Gvern, forsi ghax hassu kostrett li hekk jagixxi fid-dawl tal-proceduri kostituzzjonali li ttiehdu kontra tieghu, iddecieda li jbidel it-titolu li bih izomm il-fond minn wiehed ta' pussess u uzu ghal wiehed ta' uzu f'xiri assolut. Darba li saret din il-bidla, kellu allura jiskatta dak li jiddisponi l-Artikolu 22(11)(c) imsemmi, bl-espropriu ma jitqiesx wiehed gdid. Il-Gvern jista' f'kull zmien jaghmel tali bidla; is-sidien esproprijati jistghu jressqu talba simili wara 10 snin mill-espropriu b'titolu ta' pussess u uzu, pero`, il-Gvern mhux marbut b'terminu u jista', f'kull zmien, skont l-esigenzi tal-interess pubbliku, jbidel it-titolu minn wiehed

ta' pussess u uzu ghal wiehed ta' dominju pubbliku jew xiri assolut. Hekk gara f'dan il-kaz.

Fil-fatt, meta l-Gvern ha l-art b'titolu ta' xiri assolut fl-2006, fl-avviz ghal ftehim, ghamilha cara li qed joffri kumpens fit-terminu tal-Artikolu 22(11)(c) imsemmi, u l-partijiet qablu li l-kawza quddiem il-Qorti Kostituzzjonali tigi differita *sine die*, b'dan li r-rikorrenti zammew id-dritt li jikkontestaw il-kumpens offrut quddiem l-imsemmi Bord, kif, fil-fatt, ghamlu.

Il-fatt li l-bini twaqla' jfisser li l-Gvern ma setax aktar izomm l-istess bini b'titolu temporanju, pero` ma jfissirx li t-titolu temporanju originali, dak ta' pussess u uzu, kien invalidu. It-twaqqiegh tal-bini kien ifisser li t-titolu kellu jitbiddel ghal wiehed perpetwu, u hu precizament meta sseh din il-bidla li jidhol li jkun applikat l-Artikolu 22(11)(c) imsemmi.

Fid-dawl tal-premess, u bil-hidma ta' dak li jipprovi l-Artikolu 22(11)(c), il-kumpens ghandu jkun kif offra l-intimat Direttur u kif ikkonfermat mill-periti teknici, u cioe`, Lm1000 ossija €2329.37.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premissi, tiddisponi mill-appell tad-Direttur tal-Artijiet billi tilqa' l-istess, u tirriforma s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fl-1 ta' Frar, 2012, billi tordna li l-kumpens

ghandu jkun fl-ammont ta' elfejn, tlett mija u disgha u ghoxrin euro u sebgha u tletin centezmu (€2329.37) u tikkonfermaha fil-bqija.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif iddecieda l-Bord, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza, jithallsu mill-appellati konjugi Scicluna.

Silvio Camilleri
Prim Imhalled

Tonio Mallia
Imhalled

Joseph Azzopardi
Imhalled

Deputat Registratur
mb