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 16

Rikors numru 7/07 GG

Francis u Mary mizzewgin Scicluna

v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li r-rikorrentiipprezentaw 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' elf hames mija u disgha u tmenin lira Maltin [Lm1589] ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' proprjeta` ossia fond bin-numru 17 fi Triq it-Turgien, Belt Valletta li nofs indiviz taghha tappartjeni lill-esponenti [Dok 'FS1'].

"Illi l-esponenti m'humiex qeghdin jaccettaw din l-offerta u qeghdin jitolbu u jindikaw is-somma ta' hamsa u erbghin elf lira Maltin [Lm45,000] ibbazata fuq stima maghmula mill-AIC Anthony Fenech Vella datata 15 ta' Jannar 2007 [Dok. 'FS2']

"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 imsemmiaj fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom mill-awtorita kompetenti ta' **elf hames mija u disgha u tmenin Lira Maltija (Lm1,589) (€3,701.37)** ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fdal ta' proprjeta ta' l-art li kienet mizmuma b'titolu ta' **Pussess u Uzu** bil-**jedd** ghall-Kera ta' Akkwist ta' **hmistax il-Lira u disgha u tmenin centezmu (Lm15.89c) (€37.01) fis-sena** <u>**ghan-nofs indiviz**</u> tal-fond numru **17, fi Triq it-Turgien, il-Belt Valletta**.

"Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens gust li huwa dovut lilhom ghandu jkun dak ta' **hamsa u erbghin elf Lira Maltija (Lm45,000) (€104,821.80)**

"Illi l-esponent qieghed jibqa jsostni illi l-valur gust ta' dan il-fond ghandu jkun dak ta' **elf hames mija u disgha u tmenin Lira Maltija (Lm1,589) (€3,701.37)** stante illi dan l-ammont gie stabilit a bazi ta' **l-artikolu 22 (11) (b) tal-Kap.88** tal-Ligijiet ta' Malta, li jistabilixxi 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) (b) tal-Kap. 88** tal-Ligijiet ta' Malta 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 pussess u uzu f'xiri assolut somma li tasal ghaliha billi tigi kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija tal-kera ta' akkwist fis-sena lit kun dovuta that id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza"

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob illi dana l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' **elf hames mija u disgha u tmenin Lira Maltija (Lm1,589) (€3701.37)** bhala l-kumpens gust illi ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-esproprijazzjoni tal-fond fuq imsemmi."

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbritagg dwar l-Artijiet fl-1 ta' Frar, 2012, li in forza taghha iddecieda l-kawza fis-sens illi;

> "..il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrent u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tas-sehem indiviz tal-fond 17 fi Triq it-Turgien, Belt Valletta fl-ammont ta' tlieta u disghin elf, mija u erbgha u sebghin euro u tlieta u disghin centezmu (€93,174.93) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.
>
> "L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Dak il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet;

> "Illi din hija kawza introdotta mir-rikorrenti *qua* sidien esproprijati ta' nofs indiviz tal-intier tal-fond 17, fi Triq it-Turgien, Belt Valletta liema fond ittiehed b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank mill-awtoritajiet u ghalhekk sabiex ikun iffissat il-kumpens gust ghal dan it-tehid wara li r-rikorrenti oggezzjonaw ghas-somma offerta ta' Lm1589.00 jew €3701.37;
>
> "Illi in s-sostenn tat-talbiet taghhom, r-rikorrenti offrew bhala xhud lill-perit arkitett taghhom 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 pretiz mir-rikorrenti. Fix-xhieda tieghu l-istess xhud elabora dwar l-entita` tal-fond u spjega kif dan il-fond hu relatat ma' fondi ohra tal-istess rikorrenti li flimkien jiffurmaw parti minn blokka bini li dwaru hemm esproprju iehor mertu ta' proceduri separati. Huwa kellu l-okkazzjoni jispezzjona l-fondi snin ilu ghal skopijiet ta' denunzja u ghalhekk 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 propriju 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 17 li llum jikkonsisti fi store, fil-pjan terran, qalu b'mod unanimu hekk:

> "Is-sottoskritti wara illi ikkunsidraw il-konsistenza, il-lokalita, l-istat u is-suq tal-proprjeta immobbli, jistmaw dan il-blokk ta' tlett appartamenti suggetti ghal pro rata cens ta' Lm7.42 li kien jiswa ghall-intier, is-somma globali ta' tmenin elf liri maltin (Lm80,000) jew (€186,349.87) ossia erbghin elf liri maltin (Lm40,000), illum tlieta u disghin elf, mija u erbgha u sebghin euro u tlieta u disghin centezmu (€93,174.93) ghan-nofs indiviz tieghu, f'Dicembru 2006. Dan il-valur jissodisfa ir-rikjesta tal-klawsola (A) tal-para 6 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 pusess u uzu f'xiri assolut, somma li tasal ghaliha 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 1081 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Dicembru 2006 u l-istess dikjarazzjoni tal-President, para 3 jinghad illi : "*il-fdal ta' proprjeta ta' l-art mizmuma b'pussess u uzu mill-gvern bil-jedd ghall-kera ta' Akkwist li jaghmel ma' dak il-fdal a rigward in-nofs indiviz tal-fond nru 17 fi Triq it-Turgien. Il-kera ta' Akkwist hija ta' hmistax-il Lira Maltija u disgha u tmenin centezmu (Lm15.89) fis-sena ghan-nofs indiviz*". Fic-cirkostanzi is-sottoskritti jistabilixxu l-valur skond ma qed joffri l-intimat tan-nofs indiviz ghas-somma ta' elf hames mija disgha u tmenin (Lm1,589), illum tlett eleb seba' mija u wiehed u sebgha u tletin centezmu (€3701.37). Ta' min jinnota illi dan il-valur jista wkoll jingieb bl-akkwist tar-"Recognition Rent", awment ta' erbghin fil-mija fuq il-kera ta' Akkwist, kapitalizzat bir-rata ta' 1.4% skond para 2 tat-tieni pagna tal-Att tal-Bejgh Nru 132 Dok KA4 imsemmi fil-para 6 aktar 'l fuq."

"Illi kif wisq gustament indikaw il-periti membri, dan il-Bord kien idderiga l-istess sabiex jaghmlu zewg valutazzjonijiet u dan sussegwenti 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-espropriju 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 provvediment 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 fondamentali 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-proprjeta` 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' esproprju 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' espropriju 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 Kositituzzjonali li tiddiferixxi l-kawza sine die wara li kienet infurmata li inhareg esproprju 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 espropriju 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 premessi, talab li din il-Qorti joghgobha "thassar u

tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fl-ismijiet premessi 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 premessi, talbu li din il-Qorti ghandha; "tikkonferma in toto s-sentenza appellata u dan billi tikkonferma ukoll li d-data jew zmien relevanti ghal stima tal-valur tal-fond (17, Triq it-Turgien, Valletta) hija s-sena 2006 u cioe` Euro 93,174.94 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 17, Triq it-Turgien, il-Belt Valletta, liema fond gie kollu esproprijat mill-awtorita` governattiva relattiva. Il-Gvern offra Lm1589 ghas-sehem tar-rikorrenti, izda dawn ma qablux ma' din l-offerta u talbu kumpens ta' Lm45,000.

Il-fattispeci tal-kaz huma ftit partikolari. Fl-1 ta' Lulju, 1982, il-Gvern esproprja 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' esproprju tal-proprjeta` fuq bazi ta' xiri assolut, u l-kawza quddiem dik il-Qorti giet differita *sine die*. Il-Bord qies din id-dikjarazzjoni governattiva bhala "*espropriju kompletament gdida*", 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-esproprju li sar fl-1982, u l-ohra tal-fond a kazi tal-esproprju li sar fl-2006), iffissa l-kumpens fis-somma ta' €93,174.93.

Id-Direttur tal-Artijiet appella mis-sentenza tal-Bord ghax isostni li l-esproprju li sehh fl-2006 ma kienx wiehed gdid, izda konverzjoni tat-titolu tal-esproprju 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 gurisprudenza fis-sens li jekk l-awtorita` kompetenti twaqqa' 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 ittiehdu kontra tieghu, iddecieda li jbiddel 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-esproprju ma jitqiesx wiehed gdid. Il-Gvern jista' f'kull zmien jaghmel tali bidla; is-sidien esproprijati jistghu jressqu talba simili wara 10 snin mill-esproprju b'titolu ta' pussess u uzu, pero`, il-Gvern mhux marbut b'terminu u jista', f'kull zmien, skont l-esigenzi tal-interess pubbliku, jbiddel 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 ghall-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 twaqqa' 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-twaqqih tal-bini kien ifisser li t-titolu kellu jitbiddel ghal wiehed perpetwu, u hu precizament meta issehh din il-bidla li jidhol li jkun applikat l-Artikolu 22(11)(c) imsemmi.

Fid-dawl tal-premess, u bil-hidma ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 22(11)(c), il-kumpens ghandu jkun kif offra l-intimat Direttur u kif ikkonfermat mill-periti teknici, u cioe`, Lm1589 ossija €3701.37.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, 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' tlett elef seba' mija u wiehed euro u sebgha u tletin centezmu (€3701.37) 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 Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb