QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Hamis 26 ta' Novembru 2020

Numru 10

Rikors numru 9/10 FDP

Michael Scicluna, Carmela Ellul, Nicholas Bonello, Victor Bonello, Mario Bonello, Joseph Schembri, Nicolas Schembri, Marianna Schembri, Miriam Schembri, Rosanne Axiaq, Felicianne Schembri, Antoine Schembri, Frans Schembri, Marica Schembri, Anton Schembri, Nicola Ellul, Consolata Calleja, Rose Schembri u Nazzareno Vassallo

v.

Kummissarju tal-Art,
illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur ta' Michael Scicluna etipprezentat fit-22 ta' Marzu, 2010, li permezz tieghu nghad:

"Illi permezz ta' Avviz Numru 428 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Gunju 1993 il-Kummissarju tal-Art ippubblika l-Avviz ghall-akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku tal-fond bin-numru 23 fi Sqaq Qajjied Siggiewi liema art kienet ilha akwistata minn l-istess Kummissarju b'titolu ta' pussess u uzu sa mit-8 ta' Lulju 1975 permezz ta' dikjarazzjoni pubblikazzjoni fin-Notifikazzjoni Nru 428 tal-Gazzeta tal-Gvern tat-18 ta' Gunju 1003.

"Illi din il-proprjeta` hija proprjeta` esklussiva tar-rikorrenti.

"Illi permezz ta' l-ittra ufficjali tat-2 ta' Marzu 2010, ir-rikorrenti gew mgharfa li l-kera offruta hija ta' Ewro 29.35c fis-sena ghall-istess fond skond l-istima tal-perit Arkitett Michael Schembri. (Dok A)

"Illi llum dawn il-postijiet gew demoliti mill-Kummissarju tal-Art u hemm ghaddejja triq fejn qabel kien hemm dawn il-postijiet u ghalhekk huma ghandhom jigu meqjusa bhala sit fabrikabbli.

"Illi r-rikorrenti qed jippretendi li l-kumpens fust li ghandu jithallas lilhom bhala kera ta' dawn iz-zewg fondi ghandu jkun ta' hamest elef mija u erbghin ewro (Ewro 5440) fis-sena u dan skond l-istima tal-Perit D. Camilleri hawn annessa u markata Dok B.

"Illi ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri"..

2. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tal-15 ta' April, 2010, li permezz taghha wiegeb:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 22 ta' Marzu 2010 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrent oggezzjona ghall-kumpens (kera ta' gharfien) lilu offrut mill-awtorita` kompetenti ta' disgha u ghoxrin Euro u hamsa u tletin centezmu (€29.35) fis-sena ghall-akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku tal-fond numru 23 fi Sqaq Qajjied, is-Siggiewi, u qieghed jippretendi illi l-kumpens ghandu jkun ta' hamest elef, erba mija u erbghin Euro (€5,440,00).

"Illi l-esponent jippreciza li l-mertu ta' dan ir-rikors huwa fond wiehed biss u cioe` il-fond numru 23, Sqaq Qajjied, Siggiiew u mhux zewg fondi kif dikjarat mir-rikorrenti.

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-fond fuq imsemmi huwa dak fuq citat, jigifieri l-kera ta' gharfien fl-ammont ta' disgha u ghoxrin Euro u hamsa u tletin centezmu (€29.35) fis-sena u dan skont l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A. & C.E. fl-Avviz Nru 428 fil-Gazzeta tal-Gvern tat-18 ta' Gunju 1993 u skond it-termini tal-Artikolu 27(13) tal-Kap. 88.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-kera ta' gharfien fl-ammont ta' disgha u ghoxrin Euro u hamsa u tletin centezmu (€29.35) fis-sena bhala l-kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-fond fuq imsemmi).

3. Rat id-decizjoni tal-Bord tas-17 ta' Frar, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"Jichad it-talba imressqa mir-rikorrenti fid-9 ta' Marzu 2011 sabiex il-Bord jordna lill-Kummissarju tal-Artijiet jixtri l-art meritu tal-kawza odjerna ai termini tal-Artikolu 19 (1) tal-Kap 88

"Jiffissa l-kera ta' gharfien dovuta lir-rikorrenti ghall-fond 23, Sqaq Qajjied, Siggiewi, fis-somma ta' disgha u ghoxrin Euro u hamsa u tletin centezmu (€29.35) fis-sena.

"Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu a kariku tar-rikorrenti."

4. Dak il-Bord iddecieda l-kawza wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti kienu propretarji tal-fond 23, Sqaq il-Qajjied, Siggiewi, liema propjeta kienet giet espropriata b'titolu ta' '*uzu u pussess*' permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat 8 ta' Lulju 1977.

"Jirrizulta illi, sussegwentement, permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Gunju 1993, dana il-fond giet akkwistat mill-Gvern b-titolu ta' dominju pubbliku, u l-istess fond eventwalment gie demolit sabiex tinghadda triq.

"Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Ufficjali tat-2 ta' Marzu 2010, l-intimat offra '*kera ta' gharfien*' lir-rikorrenti ta' €29.35.

"Jirrizulta illi r-rikorrenti kienu qed joggezzjonaw ghal tali gharfien, peress illi kienu qed jitolbu kera ta' €5,440 fis-sena.

"Jirrizulta illi, fil-mori tal-kawza, ir-rikorrenti ressqu talba addizzjonali fejn, abbazi tal-Artikolu 19(1) tal-Kap 88, stante illi kienu ghaddew aktar minn ghaxar snin mill-akkwist b'titolu ta' uzu u pussess, talbu lill-Bord jordna lill-intimat jixtri l-propjeta' b'titolu ta' dominju pubbliku.

"Jirrizulta illi ghalhekk, il-Bord huwa rinfaccjat b'zewgt talbiet u huwa kostrett illi jiddeciedi fl-affermattiv biss wahda miz-zewgt talbiet stante illi, kif ammess mir-rikorrenti stess, f'kaz illi l- Bord jordna lill-intimat jghaddi ghall akkwist tal-propjeta tar-rikorrenti, allura ikun superfluwu illi jikkonsidra il-valur tal-kera tal-gharfien.

"Ikkunsidra

"Il-Bord josserva illi, qabel ma jaghmel referenza ghall-konkluzjonijet tal-abbli Periti Teknici tieghu, huwa mehtieg illi il-kwistjoni dwar liema talba ghandha tintlaqa ghandha tigi kkunsidrata, u ghalhekk huwa opportun illi tigi kkunsidrata inizzjalment it-tieni talba tar-rikorrenti, ossija dik illi l-Bord jordna lill-intimat jixtri b'titolu ta' dominju pubbliku l-propjeta' meritu tal-kawza odjerna.

"L-Artikolu 19 (1) illi abbazi taghha ir-rikorrenti qed jaghmlu t-tieni talba taghhom, tghid is-segwenti:

> *"Meta l-art tkun ġiet akkwistata minn awtorità kompetenti għal użu jew pussess għal dak iż-żmien li l-bżonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu, is-sid jista', wara li jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha jkun ittieħed pussess mill-awtorità kompetenti, jitlob lill- Bord biex joħroġ ordni sabiex l-art tinxtara jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew titbattal fi żmien sena mid-data tal-ordni, u l-art tiġi mbattla jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew mixtrija b'kumpens illi jiġi ffissat skont id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, jew ta' xi Ordinanza li tbiddel jew imdaħħla minflok din l-Ordinanza.*

"Tali artikolu jipprovdi, in succint, illi meta l-Awtorita tkun akkwistat b'titolu ta' '*uzu jew pussess*' propjeta ghal skopijiet pubblici, wara illi jghaddu ghaxar snin, is-sidien huma intitolati jitolbu illi dina jew tinxtara b'dominju pubbliku jew inkella titbattal fi zmien ordnat.

"Jirrizulta, mill-atti, illi originalment, l-fond kien gie akkwistat b'titolu ta' '*uzu u pussess*' permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ippubblikat fit 8 ta' Lulju 1977.

"Jirrizulta, <u>madanakollu,</u> illi, <u>qabel</u> ma nbdew dawna l-proceduri, tali fond kien gie akkwistat b'titolu ta' '*dominju pubbliku*' permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ippubblikat fit-<u>18 ta' Gunju 1993</u>.

"Illi ghalhekk, jirrizulta illi l-propjeta hija <u>gia</u> akkwistata b'titolu ta' dominju pubbliku mill-intimat, u ghalhekk, il-Bord ma jistax jerggha jordna l-akkwist ta' tali propjeta stante illi dina hija gia propjeta tal-intimat.

"Kif qal il-Bord, diversament kompost, fil-kawza 'Michael Scicluna vs Kummissarju tal-Arta' deciza fl-10 ta' April 2013,

> *"Rikapitulati dawn il-fatti, jokkorri issa li tkun deciza l-ewwel talba, jigifieri dik sabiex dan il-Bord jordna x-xiri tal-art jew it-tehid taghha b'dominju pubbliku. Din it-talba izda, u minkejja li l-intimat ma wiegibx ghaliha, ma tistghax tintlaqa'. Dan ghaliex, fit-termini tal-artikolu 19(1) tal-Kap 88, il-Bord jista' jordna li l-art tinxtara jew li tkun akkwistata b'titolu ta' dominju pubbliku meta tkun precedentement akkwistata ghall-uzu u pussess.*
>
> *"L-art kienet fil-fatt mehuda ghall-iskop l-ahhar imsemmi izda dan l-uzu kien konvertit sussegwentement kif inghad supra minn wiehed ta' uzu u pussess ghal wiehed ta' dominju pubbliku. Issa la darba l-ligi ma tirravvizax il-possibilita li art mehuda b'titolu ta' dominju pubbliku ghal aktar minn ghaxar snin tintitola lis-sid li jitlob li l-Bord johrog ordni li tinxtara, isegwi illi ordni ta' xiri ma jistghax jinharreg meta l-akkwist ikun wiehed b'titolu ta' dominju pubbliku. L-art fil-fatt hija gia mehuda b'titolu ta' dominju pubbliku. Huwa minnu illi r-rikorenti jinsab f'sitwazzjoni fejn il-kumpens lilu dovut f'kaz li l-Bord kellu jordna x-xiri tal-art kien ser ikun ta' €74,540 kif irrelataw ulterjorment il-periti membri ta' dan il- Bord, izda la darba mhux konsentit ordni bhal dan meta l- art gia ttiehedet b'titolu <u>ta' dominju pubbliku, din l-ewwel talba qed tkun michuda anke ghaliex l-art gia ttiehdet b'titolu ta' dominju pubbliku</u> (sottolinjar ta' dana il-Bord);*

"Dana il-Bord huwa limitat bid-dettam tal-Ligi illi l-abbli Legislatur jaghzel illi jikteb, minn zmien ghal zmien, u huwa car illi l-poter kkontemplat fl-Artikolu 19 (1) huwa restritt biss ghal kazijiet fejn l-intimat ghad ghandu titolu ta' '*uzu jew pussess*' u l-ebda titolu iehor.

"Fil-kaz odjern, l-intimat issa ghandu titolu ta' '*dominju pubbliku*' u ghalhekk il-poter moghti lill-dana il-Bord a tenur tal-Artikolu 19(1) ma ghandhux aktar applikabbli.

"Ikkunsidra

"Ikkunsidrat it-tieni talba tar-rikorrenti, ossija illi l-Bord jordna l-akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku da parte tal-intimat u, ghalhekk, jiffissa l-kumpens gust ghal tali akkwist, il-Bord ser jghaddi biex jikkunsidra l-ewwel talba tar-rikorrenti, ossija dik sabiex jigi ffissat l-kera gusta dovuta lilhom.

"Il-Periti Teknici, dwar tali rikjesta, fir-rapport taghhom jghidu s-segwenti:

> *"Huma kkunsidraw dan kollu, kif ukoll id-disposizzjonjiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88). Jirrizulta illi l-kumpens illi offra l-intimat gie stabblit permezz ta' valutazzjoni tal-Perit Michael Schembri, skond ic-certifika tieghu datat 13 ta' Settembru 2000. Din l-istima hija bbazata a tenur tal-Art 27 tal-Kap 88. Il-valur tal-kera ta' gharfien gie stabbilit permezz ta' zieda ta' 40% fuq il-kera skond l-Artikolu 27 (13) tal-imsemmi Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta..*

> *"Bhala rizultat ta' dan, l-esponenti jirrikonoxxu l-imsemmija valutazzjoni tal-Perit Michael Schembri u jistabilixxu li l-valut li ghandu jithallas bhala kumpens huwa €29.35 fis-sena ghall fond Nru 23, gia 22, Sqaq Qajjied, Siggiewi.*

> "Dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali tal-abbli Esperti Teknici tal-Bord dwar il-kera tal-gharfien offruta mill-intimat lir-rikorrenti."

5. Rat ir-rikors tal-appell ta' Michael Scicluna et, li permezz tieghu, wara li ghamlu referenza ghall-provi prodotti u zammew id-dritt li jgibu l-provi mehtiega bil-mezzi kollha li taghtihom il-ligi, filwaqt li talbu lil din il-Qorti li din il-kawza tinstema kontestwalment mal-kawza numru 44/2009 fl-istess ismijiet li jitratta l-istess lanjanzi bhall-kaz odjern, talbu wkoll ir-revoka tas-sentenza appellata tas-17 ta' Frar, 2016 u minflok li din il-Qorti tilqa' t-talbiet attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut.

6. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz taghha u ghar-ragunijiet minnu premessi jsostni li, d-decizjoni tal-Bord mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

7. Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell in ezami.

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

Ikkonsidrat:

9. Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju tal-fond bin-numru 23 fi Sqaq Qajjied, Siggiewi. Dan il-fond kien originarjament akkwistat fuq bazi ta' pussess u uzu permezz ta' dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, Avviz Numru 443, tat-8 ta' Lulju, 1975. Sussegwentement, permezz tal-Avviz Numru 428 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Gunju, 1993, gie mgharraf li l-Kummissarju tal-Art kien qieghed jakkwista l-istess proprjetà b'titolu ta' dominju pubbliku (ara kopja tal-gazzetta esebita a fol. 20 tal-process). Ir-rikorrenti appellanti kienu mgharrfa permezz ta' ittra ufficjali datata 2 ta' Marzu, 2010, (esebita a fol. 55) li l-kera offruta lilhom kienet ser tkun ta' €29.35 fis-sena ghall-istess fond, skont stima tal-perit arkitett Michael Schembri. Permezz tal-proceduri odjerni, l-appellanti ghall-ewwel ikkontestaw l-ammont ta' kera, peress li skont stima maghmula mill-perit taghhom, Dennis Camilleri, il-kera relattiva ghas-sena 2010 kellha tkun ta' €5,440 fis-sena (Dok. DC1 a fol. 13 tal-process). L-imsemmi perit permezz ta' rapport iehor (Dok. DC2 a fol. 16) hareg ukoll il-valur lokatizju ta' €1,875 fis-sena sabiex jirrifletti dak applikabbli fis-sena 1993. Sussegwentement l-appellanti, permezz ta' zieda awtorizzata mill-Bord, invokaw ukoll l-applikazzjoni tal-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici), sabiex talbu li jigi ffissat kumpens gust ghall-esproprju b'xiri assolut tal-proprjetà inkwistjoni, inkluz l-imghax relattiv. Mhux kontestat li llum il-gurnata, minflok l-imsemmi fond esproprjat, hemm triq.

10. Il-Kummissarju tal-Artijiet baqa' jinsisti li l-kumpens offrut minnu ta' €29.35 huwa wiehed gust u li konsidrat li l-fond inkwistjoni kien akkwistat b'titolu ta' dominju pubbliku, ma kienx hemm lok li r-rikorrenti jinvokaw l-applikazzjoni tal-provvediment tal-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88. Aktar u aktar meta wiehed iqis li r-rikorrenti kienu qeghdin jinghataw kera ta' gharfien li tirrifletti titolu ta' dominju pubbliku u mhux kera ta' akkwist li tirrifletti titolu ta' pussess u uzu.

11. Rat ir-relazzjoni tal-periti membri (esebita a fol. 63 tal-process) li permezz taghha stabbilew li l-valutazzjoni tal-perit Michael Schembri huwa l-valur li ghandu jithallas bhala kumpens ta' €29.35 ghall-fond Numru 23, Sqaq Qajjied, Siggiewi. Rat l-eskussjoni tal-periti li saret mir-rikorrenti li permezz taghha zammew ferm mar-relazzjoni taghhom.

12. Permezz tar-relazzjoni ulterjuri tal-periti membri (esebita a fol. 78 tal-process) li permezz taghha u wara d-digriet tal-Bord tas-7 ta' Marzi, 2013, f'kaz li tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88, hargu bi stima ulterjuri bhala kumpens xieraq dovut, f'kaz li l-fond ikun akkwistat b'titolu ta' xiri assolut, fis-somma ta' €128,000, tenut kont il-valur tal-proprjetà immobbli fid-data tat-2 ta' Marzu, 2010, meta l-intimat ikkomunika mar-rikorrenti dwar l-akkwist tal-imsemmi fond. Il-periti wiegbu wkoll ghall-mistoqsijiet in eskussjoni li saru da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet.

13. Il-Bord iddecieda l-kaz fis-sens li cahad it-talbiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u ffissa l-kera dovuta ghall-fond bin-numru 23, Sqaq Qajjied, Siggiewi, fis-somma ta' €29.35 fis-sena. Bl-ispejjez tal-proceduri odjerni jibqghu a karigu tar-rikorrenti.

14. Ir-rikorrenti hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni u ghalhekk ressqu l-appell in ezami, li jissejjes fuq erba' aggravji principali:

(i) l-appellanti jilmentaw li l-Bord ghamel interpretazzjoni hazina tal-Artikolu 19(a) [recte 19(1)] tal-Kap. 88, meta sostna li dan il-provvediment mhux applikabbli stante li l-fond ittiehed mill-Kummissarju b'titolu ta' dominju pubbliku;

(ii) l-appellanti jilmentaw li ladarba l-fond inkwistjoni twaqqa' sabiex saret triq, ma setghetx l-art tittiehed b'titolu ta' dominju pubbliku u dan kif imfisser fl-Artikolu 2 tal-Kap. 88, tenut kont tal-Artikoli 19(5)(6) u (7) tal-istess Kap. 88;

(iii) it-tielet aggravju tal-appellanti jiccentra ruhu fuq il-kumpens ordnat mill-Bord fejn jilmentaw li tali kumpens mhux gust u ekwu u lanqas huwa skont il-ligi;

(iv) l-ahhar aggravju tal-appellanti jindirizza l-ispejjez tal-kawza peress li jsostnu li m'ghandhomx ibghatu l-ispejjez tenut kont li ilhom mcahhda minn din il-proprjetà ghal kawzi erbghin sena.

15. Ghandu jinghad mal-ewwel li, sa fejn ir-rikorrenti appellanti jitolbu lil din il-Qorti li din il-kawza tinstema kontestwalment mal-kawza numru 44/2009, fl-istess ismijiet li jitratta l-istess lanjanzi bhall-kaz odjern, dan il-punt illum jinsab sorvolat, inkwantu mhux biss kien michud permezz ta' digriet ta' din il-Qorti tat-28 ta' Dicembru, 2016, stante li tali talba li jinstemghu z-zewg kawzi f'daqqa qatt ma tressqet quddiem il-Bord, izda dik il-kawza li ggib referenza 44/09 giet deciza fis-26 ta' Mejju, 2017. Kwindi jmiss li jigi trattat il-mertu tal-appell.

16. Tajjeb li jigi mfakkar li skont l-Artikolu 5 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), l-awtorità kompetenti tista' takkwista art mehtiega ghal skop pubbliku: (a) b'xiri assolut; (b) ghall-pussess u uzu ghal zmien determinat jew (c) b'dominju pubbliku. L-ghazla jew id-diskrezzjoni hija mhollija f'idejn l-appellat Kummissarju tal-Artijiet, li huwa identifikat bhala l-awtorità kompetenti. B'dan illi filwaqt li f'kaz ta' tehid b'titolu ta' pussess u uzu huwa mahsub li jkun ghal zmien determinat, fil-kaz ta' tehid permezz taz-zewg titoli l-ohra, huwa mifhum li huwa ghal dejjem. Rekwizit importanti fit-tliet cirkostanzi ta' tehid tal-art taht l-Artikolu 5 jibqa' dejjem l-iskop pubbliku (kif definit taht l-Artikolu 2 tal-istess Kap.). Tant hu hekk li permezz ta' provvediment appozitu taht l-istess Artikolu 5 jinghad ukoll:

> "*Izda wara li l-awtorità kompetenti tkun akkwistat xi art għall-pussess u uzu jew b'dominju pubbliku il-bdil f 'dominju pubbliku jew fi proprjetà assoluta tat-titolu li fuqu dik l-art hija mizmuma għandu dejjem jitqies li huwa akkwist ta' art meħtieġa għal skop pubbliku u li huwa fl-interess pubbliku:*".

17. L-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88 jipprovdi sabiex f'kaz fejn proprjetà tkun ittieħdet b'titolu ta' pussess u uzu u jgħaddu aktar minn għaxar snin minn dakinhar li tkun hekk ittieħdet, is-sid ikollu l-jedd jitlob li dak il-gid jew jinxtara jew jinkiseb b'titolu ta' dominju pubbliku jew, f'kaz li la tintgħazel il-waħda u lanqas l-oħra, li jinħeles mill-gdid favurih. Hu minnu illi fil-kaz in ezami l-konverzjoni tat-titolu ta' pussess u uzu għal wieħed ta' dominju pubbliku sar madwar tmintax-il sena wara t-teħid b'pussess u uzu, izda fil-fehma ta' din il-Qorti, kif kellha okkazjoni oħra li tispjega, ladarba l-Kummissarju intimat ħa l-azzjoni meħtieġa sabiex it-titolu temporanju ta' pussess u uzu isir wieħed permanenti ta' dominju pubbliku, l-azzjoni odjerna, kif intentata mill-appellanti permezz taz-zieda fit-talbiet fir-rikors promotur tagħhom, ma kenitx dik idoneja sabiex tattakka d-deċizjoni meħuda mill-istess Kummissarju appellat. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2017, fir-rikors numru 44/2009 imsemmi qabel). Kif gustament rilevat mill-Bord, ladarba l-Kummissarju appellat ħa l-azzjoni meħtieġa sabiex it-titolu ta' esproprju ta' proprjetà,

precedentement akkwistata taht titolu ta' pussess u uzu, gie konvertit f'wiehed ta' dominju pubbliku, hekk kif kontemplat mill-istess artikolu, bhala wahda mis-soluzzjonijiet moghtija lis-sid tal-art, l-istess Bord skont l-artikolu citat mill-appellant ma setax johrog ordni ulterjuri ghal xiri kif mitlub mill-appellanti. Jsegwi li t-talba tal-appellanti kif imfissra taht l-ewwel aggravju taghhom ma setghet qatt tirnexxi u ma timmeritax li tintlaqa'.

18. Sa fejn fit-tieni aggravju taghhom l-appellanti jikkontestaw it-tehid tal-proprjetà taghhom bit-titolu ta' dominju pubbliku, ladarba ghaddiet triq minnha, tajjeb li jigi osservat li l-Artikolu 2 tal-Kap. 88 jaghti tifsira lill-frazi "*dominju pubbliku*" (fit-test Ingliz, "*public tenure*") bhala d-dominju ta' art minn awtorita` kompetenti li l-kwalitajiet ewlenin tieghu huma msemmijin fis-subartikolu (5), (6) u (7) tal-Artikolu 19. Minn ezami ta' dawn il-provvedimenti tal-ligi jirrizulta li d-dominju pubbliku ghandu natura perpetwa, b'rikonoxximent ta' hlas ta' "*kera ta' gharfien*" li ma tinbidel qatt (Artikolu 19(5)) u fejn l-awtorita` ghandha s-setgha li taghmel mill-art l-aktar uzu wiesgha, inkluz il-hatt ta' kull bini li jkun hemm fuq l-art, li tbiddel id-destinazzjoni tal-art u sahansitra li tirrevendika dik l-art minghand kull pussessur, ecc. Fil-fatt l-Artikolu 19 jghid illi l-akkwist "*mill-awtorità kompetenti ma tkunx taht* ***ebda tirzin****…*" dwar dak li tista' taghmel minn dik l-art mizmuma b'titolu ta' dominju pubbliku.

19. Kif inghad minn din il-Qorti (sede inferjuri) fis-sentenza taghha tat-3 ta' Ottubru, 2008, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Art v. John Esposito:**

> *"…din ix-xorta ta' akkwist tiddifferenzja ruhha minn dik tal-akkwist ghall pussess u uzu. Distintament, il-perpetwita` fil-wahda u t-temporanjeta` fl-ohra. Dan hu sew illustrat fid-decizjoni fl-ismijiet "Raffaele Said et -vs- Joseph Mifsud Bonnici nomine", Appell Civili, 26 ta' Novembru, 1956. Inter alia, minnha jistghu jigu estratti dawn il-kummenti u osservazzjonijiet:-*
>
> *(1) "Anke kieku ma kienx hemm ebda definizzjoni tal-ligi, hu cert li l-kelma 'tenure', ghalkemm sa ma saret il-ligi ma kienetx affattu konoxxuta fis-sistema legislattiv malti, tindika, fis-sistema legislattiv ingliz, relazzjonijiet ta' 'kera'. 'The word tenure', jinghad fl-iStroud's Judicial Dictionary, 'signifies the relation of tenant to lord', u aktar 'il quddiem jinghad li l-kelma 'tenure has been relied upon to include 'lease hold'."*
>
> *(2) "Acquisition rent" tithallas fil-kaz fejn l-Awtorita` tkun hadet il-pussess u l-uzu ta' fond (ara s-subsection 2 tal-Artikolu 25, illum subsection 2 tal-Artikolu 27), mentri fil-kaz ta' tehid ta' fond "on public tenure" tithallas "recognition rent" (subartikolu 5 tal-Artikolu 18, illum subartikolu 5 tal-Artikolu 19);*
>
> *(3) "Minn ezami ta' dawn id-disposizzjonijiet (5, 6 u 7 tal-Artikolu 19) jidher li din il-public tenure hi speci ta' enfitewsi perpetwa";*

Ghalhekk, il-fatt li l-Gvern ghadda triq minn fuq l-imsemmija proprjeta ma kien ta' ebda ostakolu li l-art inkwistjoni tigi sussegwentement akkwistata b'titolu ta' dominju pubbliku. Ghalhekk lanqas it-tieni aggravju tar-rikorrenti appellanti ma jista' jirnexxi.

20. Dan iwassal ghall-konsiderazzjoni minn din il-Qorti tat-tielet aggravju, fejn l-appellanti jikkontestaw il-kumpens bhala wiehed li mhux

ekwu u gust u lanqas m'huwa skont il-ligi. Izda hawn ukoll l-appellanti m'ghandhomx ragun inkwantu ladarba jirrizulta li l-Kummissarju appellat ipproceda bl-esproprju b'titolu ta' dominju pubbliku, l-Artikolu 27 tal-Kap. 88 jipprovdi car kif ghandha tinhadem il-kera. L-Artikolu 27(13) tal-Kap. 88, jipprovdi kif il-kera ta' akkwist tizdied b'erbghin fil-mija (40%) (fil-kaz ta' bini belti qadim) sabiex jinghata bhala kumpens dwar l-akkwist b'dominju pubbliku, maghrufa bhala kera ghall-gharfien. Mir-rapport (esebit bhala Dok. KA 5 a fol. 36 tal-process) tal-perit Michael Schembri inkarigat mill-appellat, din il-kera giet stmata fl-ammont ta' Lm12.60 (ekwivalenti ghal €29.35). Il-periti membri tal-Bord ikkonfermaw li: "*Din l-istima hija bbazata a tenur tal-**Art. 27 tal-Kap.88**. Il-valur tal-kera ta' gharfien gie stabbilit permezz ta' zieda ta' 40% fuq il-kera tal-akkwist skont l-**Art. 27 (13)** tal-imsemmi Kap. 88*". Ladarba l-valuri adoperati mill-appellat, kif ikkonfermati mill-Bord wara li sar ir-rapport tal-periti tieghu, huma dawk in ottempranza mal-provvedimenti tal-ligi, ma jistax jinghad, li l-kumpens mhux gust jew li mhux skont il-ligi, kif jittantaw jaghmlu l-appellanti, meta jirrizulta car mill-atti processwali, li l-kera ta' gharfien inhadmet skont il-ligi. Isegwi li lanqas dan it-tielet aggravju tal-appellant ma jista' jirnexxi.

21. Jonqos li jigi trattat ir-raba' aggravju, dak dwar l-ispejjez tal-kawza. Kif inghad drabi ohra, fil-ligi procedurali taghna, hemm provdut li f'kull sentenza definittiva l-Qorti ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez

(Artikolu 223 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili, Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta). Huwa biss meta kull parti tkun meqjusa bhala telliefa, jew meta jkun hemm xi punt difficli li jigi ddeterminat, li ghandu jkun hemm varjazzjoni minn dan il-principju. Fil-proceduri odjerni, din il-Qorti ma ssib xejn x’ticcensura fid-decizjoni tal-Bord, inkwantu kien korrett meta kkundanna lill-appellanti, bhala t-telliefa fil-proceduri quddiemu, li ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez. Dan ifisser li lanqas dan l-ahhar aggravju ma jisthoqqlu li jintlaqa’.

22. Inkwantu fir-rikors tal-appell issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-30 ta’ April, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Marija Mifsud v. Kummissarju tal-Artijiet et**, kif ukoll isir accenn li tista’ tintalab referenza kostituzzjonali, liema referenza fil-fatt qatt ma giet segwita, tajjeb li jinghad li din il-Qorti mhix qeghda tidhol fil-mertu dwar jekk il-kumpens ikkalkulat skont l-Artikolu 27(13) tal-Kap. 88, huwiex kumpens gust skont il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea, peress li dan mhux kompitu taghha. Fost il-mansjonijiet tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, kif provdut fl-Artikolu 25(1) tal-Kap. 88, hemm ukoll li jordna t-trasferiment ta’ art lill-awtorità kompetenti bi proprjetà assoluta jew b’dominju pubbliku u li jiffissa l-kumpens li ghandu jithallas skont il-ligi. Fil-kaz in ezami, permezz tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-18 ta’ Gunju, 1993, il-Kummissarju appellat ezercita d-diskrezzjoni tieghu li jesproprja b’titolu ta’ dominju pubbliku. Ir-rikorrenti appellanti niedew il-proceduri odjerni wara

li gew notifikati bl-imsemmi avviz, fejn ikkontestaw kemm il-kumpens offrut, kif ukoll invokaw l-applikazzjoni tal-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88, sabiex il-fond inkwistjoni jigi akkwistat b'titolu ta' xiri assolut. Gialadarba gie deciz li l-Artikolu 19(1) mhux applikabbli ghall-kaz in ezami, il-Bord kif ukoll din il-Qorti, huma obbligati li japplikaw il-kumpens dovut lir-rikorrenti a bazi tat-titolu ta' dominju pubbliku, skont il-provvedimenti tal-Kap. 88. Kull ilment ulterjuri ghandu jsir fil-forum kompetenti.

Decide

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi li tiddisponi mill-appell interpost mir-rikorrenti Michael Scicluna et billi tichad l-istess, filwaqt li tikkonferma fis-shih is-sentenza tal-Bord tas-17 ta' Frar, 2016 fl-ismijiet permessi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess rikorrenti appellanti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
mb