



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 1141/2005

Salvino Testaferrata Moroni Viani (I. D. 693930 (M)).

vs.

Kummissarju ta' l-Artijiet.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 30 ta' Novembru 2005 a fol. 1 tal-process ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri fejn gie premiss:-

Illi billi b'rikors tieghu l-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet ipproceda quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet kontra l-attur Salvino Testaferrata Moroni Viani sabiex l-istess attur jigi ordnat biex jittrasferixxi favur il-konvenut

Kopja Informali ta' Sentenza

b'titolu ta' Dominju Pubbliku l-fond numru tmienja u tmenin (88) fi Triq San Guzepp, il-Belt Valletta, u dan bil-kumpens li ghandu jigi iffissat mill-istess Bord;

Illi dan ir-rikors sar wara li l-attur irrifjuta offerta maghmula mill-konvenut permezz ta' Avviz ghall-ftehim relattiv, tas-sena elfejn u tnejn (2002);

Illi l-attur isostni li l-komputazzjoni tal-kumpens relattiv konsistenti f'kera ta' gharfien skond l-**Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88)** ghandu jsir abbazi tal-valur tas-suq liberu, u dan gjaladarba l-avviz ghall-ftehim relattiv inhareg fis-sena 2002, *cjoe`* wara li dahal fis-sehh l-**Att Numru Wiehed u Tletin (XXXI) ta' l-elf disa' mija hamsa u disghin (1995)** li lliberalizza s-suq tal-kera;

Illi din l-interpretazzjoni giet ikkontestata mill-konvenut;

Illi b'decizjoni tieghu tal-21 ta' Novembru 2005 il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet stabbilixxa xahrejn zmien biex l-attur iqajjem certi kwistjonijiet quddiem din il-Qorti;

Illi ghalhekk l-istess attur talab lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kumpens ghat-trasferiment b'dominju pubbliku tal-propjeta` fuq deskritta ghandu jigi kalkolat bir-rata kalkolata abbazi tal-valur tas-suq liberu billi l-avviz ghall-ftehim inhareg wara li dahal fis-sehh l-**Att XXXI tal-1995**.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut li jibqa' ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda a fol. 5 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh fit-2 ta' Dicembru 2005 minn din il-Qorti kif diversament

presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri ghas-seduta tas-7 ta' Frar 2005.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-Kummissarju ta' l-Artijiet datata 23 ta' Dicembru 2005 a fol. 16 tal-process fejn gie eccepit:-

Illi t-talba attrici m'ghandhiex tintlaqa' ghas-segweni ragunijiet:-

i). Il-proceduri inizjati quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet, (rikors numru 14/02JC), huma ntizi sabiex il-Bord jistabilixxi Kera ta' Gharfien, li ghandha tithallas lis-sidien, u dan, kif jistipula b'mod mill-aktar car **l-artikolu 25 (1) (e) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta**, il-Bord huwa kompetenti sabiex; *“...jiffissa l-ammont ta' kumpens li ghandu jithallas taht id-dispozizzjonijiet ta' l-Ordinanza (sottolinear ta' l-esponenti) u ghal dan l-iskop jiddikjara....”*, u ghalhekk ma jezisti l-ebda metodu iehor kif il-Bord ghandu jiffissa dan il-Kumpens, *oltre* dak stabbilit fid-dispozizzjonijiet tal-**Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta**;

ii). Illi *ai termini s-subartikolu (13) ta' l-artikolu 27*, ta' l-istess Kapitolu, il-kumpens ta' l-akkwist ta' xi art b'dominju pubbliku; *“...ghandu jkun daqs il-kera ta' akkwist li dwarha jisthoqq skond id-dospozizzjonijiet li jinsabu fis-subartikolu (2) sa (12), kollha maghdudin ta' dan l-artikolu biz-zieda ta' l-erbghin fil-mija (40%) fil-kaz ta' bini belti qadim u (b) tal-ghoxrin fil-mija (20%) fil-kaz ta' raba’*;

iii). Illi ghalhekk, isegwi li gialadarba l-emendi fil-Ligijiet tal-kera li ddahlu permezz ta' l-**Att XXXI ta' l-1995**, bl-ebda mod, ma jolqtu l-**Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta**, u gialadarba l-mod kif tigi kalkulata l-Kera ta' Gharfien hija dik skond id-dispozizzjonijiet tas-**subartikolu (2) sa (13) ta' l-artikolu 27 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta**, u dan fid-dawl ta' l-**artikolu 25 (1) (e) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta**, id-dispozizzjonijiet applikabbli sabiex jigi ffixsat il-kumpens odjern huma biss daww tas-**subartikoli (2) sa (13) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta**, u dan a bazi wkoll tal-principju *'Lex specialis derogat generalis'* fejn dwar

Kopja Informali ta' Sentenza

tehid ta' art permezz ta' esproprijazzjoni ghandna ligi specjali, u *cioe`* s-succitat **Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta**;

iv). Illi d-Dikjarazzjoni Presidenzjali, u l-avviz ghall-ftehim ippubblikat u notifikat fis-sena 2002, huma proceduti ta' ordinament pubbliku u amministrattiv, '*sui generis*', skond id-dispozizzjonijiet tal-**Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta**, u ghalhekk bl-ebda mod ma ghandhom jigu nterpretati jew meqjusa bhala kirja gdida, bejn il-Gvern u s-sid tal-propjeta` li tkun giet mehuda b'dominju pubbliku. U ghalhekk m'ghandhomx japplikaw l-emendi li saru fl-1995, ghal din ir-raguni wkoll.

2. Illi t-talba attrici hija ghalhekk infondata fil-fatt u fid-dritt, u ghandha tigi michuda bl-ispejjes.

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut a fol. 18, 19 u 20 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti hekk kif presjeduta tas-7 ta' Frar 2006 u tal-20 ta' Gunju 2006 fejn wara li d-difensuri trattaw il-kaz il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ostakolu ghat-30 ta' Novembru 2006.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-attur odjern gie notifikat b'Avviz ghall-Ftehim ghall-Kera ta' Gharfien tal-propjeta indikata fl-istess Avviz, kerrejja numru 88 Triq San Guzepp fil-Belt, Valletta, li inhadet mill-konvenut taht Titolu ta' Dominju Pubbliku, datat l-istess avviz 25 ta' Marzu 2005, liema ftehim ma giex accettat minnu, u li konsegwentement inbdew

proceduri mill-konvenut skond id-disposizzjoni tal-**Kap 88** quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg sabiex jigi ffissat il-kumpens dovut in konnessjoni ma' l-istess immobbli u biex jigi ppublikat l-att relattiv tat-trasferiment ta' l-immobbli 'nkwistjoni lill-konvenut taht l-istess titolu ta' dominju pubbliku.

Illi quddiem l-istess Bord l-attur b'rikors datat 12 ta' Dicembru 2002 qajjem il-punt li tali kumpens kellu jkun ibbazat skond il-valur tas-suq liberu peress li **I-Att XXXI ta' I-1995** illiberalizza is-suq tal-kera, liema punt gie michud b'decizjoni tal-Bord li accettat is-sottomissjoni tal-Kummissarju ta' l-Artijiet li ghall-kaz in kwistjoni japplika d-dettam tal-artikolu 27 (13) u mhux l-artikolu 27 (1) tal-Kap 88. Illi b'decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell datata 20 ta' April 2005 gie deciz li tali decizjoni kienet tispetta skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 26 (1) tal-Kap 88 lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, u dan peress li l-kompetenza tal-Bord kienet cirkoskritta bl-**artikolu 25** ta' l-istess Att u hawn iccitat guriprudenza estentiva fosthom "**Raffaele Said et vs Joseph Mifsud Bonnici et**" (A.C. 26 ta' Novembru 1956); "**Alfred Salamone nomine vs Joseph Balzan**" (A.C. 23 ta' Gunju 1961); "**Anthony Cassar et vs Eric James Thompson nomine**" (A.C. 6 ta' Novembru 1961); "**Avv. Vincenzo Depasquale nomine vs Francesca Aquilina**" (A.C. 28 ta' Ottubru 1968) u "**Dr. Riccardo Farrugia nomine vs Kummissarju ta' l-Art**" (A.C. 18 ta' Settembru 1989).

Illi konsegwenti ghal din id-decizjoni l-istess attur talab li jipprezenta l-prezenti azzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u b'digriet tal-Bord datat 21 ta' Novembru 2005, l-attur inghata xahrejn zmien sabiex jaghmel il-kawza odjerna f'liema kawza appuntu huwa qed isostni li l-kumpens dovut ghall-tehid ta' art taht titolu ta' dominju pubbliku ghandu jigi ffissat abbazi tal-valur tas-suq liberu u dan peress li l-Att XXXI tal-1995 japplika ghall-kaz in ezami peress li tali titolu sehh wara l-promulgazzjoni ta' l-istess Att.

Illi l-argument ta' l-esponenti huwa li ghalkemm il-kumpens ghandu jigi stabbilit abbazi tal-Kap 88 pero' la

darba ghaddiet il-ligi ta' l-Att XXXI ta' l-1995 li lliberalizzat il-kera wara l-1 ta' Gunju 1995, mela allura dan kellu japplika wkoll ghas-sitwazzjoni odjerna ta' tehid taht titolu ta' dominju pubbliku, li huwa kuncett simili ghall-kera; japplika wkoll l-**artikolu 27 (1)** li jghid li l-valur ta' kumpens ghall-art esproprijata' ghandu jkun l-ammont li l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament u jallega li ghalkemm *"rilevanti ghall-kawza ta' illum huwa s-subartikolu 27 (13) li jillimita l-kumpens ghall-proprijeta mehuda b'titolu ta' dominju pubbliku skond il-formula li jirrizulta mis-subartikoli 27(2) sa 27 (12)...."* huwa jghid li bl-applikazzjoni ta' l-Att XXXI tal-1995 dan kien ukoll emendat fis-sens li la darba din hija kirja gdida li sehhet wara Gunju 1995, mela allura ghall-kaz in ezami tapplika din il-ligi.

Illi din il-Qorti thoss li dak sottomess mill-attur huwa ghal kollox infondat legalment u dan peress li jidher car li **l-Att XXXI tal-1995** bl-ebda mod ma emenda id-disposizzjonijiet tal-**Kap 88**, izda biss id-disposizzjonijiet relattivi dwar il-Ligijiet tal-Kera indikati fil-**Kap 69, Kap 116, u Kap 158**. Allura d-disposizzjoni ta' l-istess Att certament ma japplikawx u bl-ebda mod ma effettwaw l-istess **Kap 88**, u la darba l-kaz odjern jaqa' taht id-disposizzjonijiet ta' l-istess **Kap 88**, tant li hemm proceduri pendenti quddiem l-istess Bord hemmhekk kostitwiet, mela allura l-istess punt ghandu jgi deciz skond id-disposizzjonijiet ta' l-istess Ligi specjali, kif fuq kollox l-istess attur jammetti anke fis-sottomissjonijiet tieghu.

Illi f'dan il-kuntest ma hemm l-ebda dubju li l-ammont ta' kumpens ghandu jigi ffissat mill-istess Bord ta' l-Arbitragg skond id-disposizzjonijiet ta' l-istess Ordinanza u dan huwa provdut abbazi ta' l-**artikolu 25 (1) (e)** u ma hemm l-ebda dubju li ghall-kaz in kwistjoni li jirreferi ghall-akkwist ta' art b'titolu ta' dominju pubbliku huwa regolat b'dak li jipprovdi l-**artikolu 27 (13) tal-Kap 88** li jirreferi ghall-applikazzjonijiet flimkien tad-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 27 (2) sa (13) tal-Kap 88**, biz-zieda (a) ta' l-erbghin fil-mija (40%) fil-kaz ta' bini belti qadim u (b) ta' ghoxrin (20%) fil-mija fil-kaz ta' raba', u f'dan il-kaz il-ligi tant hija cara li lanqas biss hemm lok ta' ebda interpretazzjoni;

certament mhux wahda li anke remotament tista' tasal ghall-allegazzjonijiet ta' l-attur, li kollha huma bla ebda bazi legali.

Illi din il-Qorti ghalhekk taqbel mas-sottomissjonijiet ta' l-intimat f'dan ir-rigward u taghmel riferenza ghall-istess inkluz fejn jinghad li la darba hawn *si tratta* ta' titolu b'dominju pubbliku, l-**artikolu 27 (1) (b) tal-Kap 88** ma japplikax ghall-kaz in ezami, u dan peress li l-istess artikolu jirreferi ghal titolu ta' xiri assolut li mhux ovvjament il-kaz in ezami.

Illi fl-ahharnett din il-Qorti thoss li t-titolu in ezami cjoe' dak ta' dominju pubbliku huwa titolu *sui generis* u mhux semplici dak ta' kera, u dan huwa ammess mill-attur fis-sottomissjonijiet tieghu stess datati 11 ta' April 2006 fejn jaghmel riferenza ghas-sentenza "**Raffaele Said et vs Joseph Mifsud Bonnici**" (A.C. 26 ta' Novembru 1956 – Vol. XLB.i.344) tant li attur stess issejjah tali relazzjoni ta' dominju pubbliku bhala "*hybrid*" *bejn il-lokazzjoni u l-enfitewsi*".

Illi ghall-iskop ta' din il-kawza huwa bizzzejjed li wiehed jasal ghall-konkluzjoni li tali titolu huwa *sui generis*, titolu li huwa regolat b'ligi specjali, li ghalih certament tapplika il-**Kap 88**; l-**Att XXXI tal-1995** bl-ebda mod ma emenda jew b'xi mod irrefera ghal xi disposizzjoni tal-**Kap 88**, u certament allura li l-istess **Att XXXI tal-1995** ma ghandu x'jaqsam xejn ma' l-istess **Kap 88**.

Illi ghalhekk it-talba attrici qed tigi michuda ghaliex hija assolutament infondata fil-fatt u fid-dritt.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, **tichad it-talba attrici** peress li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Kopja Informali ta' Sentenza

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----