MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 1/2001/1

Kummissarju ta' l-Art

vs

John Esposito

Il-Qorti,

Fis-17 ta' Jannar, 2008, il-Bord ta' Arbitragg dwar l-Artijiet ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Bord:
>
> Ra r-rikors tal-Kummissarju tal-Art tal-4 ta' Jannar 2001 li jghid:
>
> "Illi l-intimat gie notifikat b'Avviz ghall-Ftehim datat 30 t'Ottubru, 2000 fejn gie infurmat li l-kera t'gharfien li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghal-fond numru 14, fi Triq il-Pjazzetta,

Vittoriosa huwa ta’ erba liri Maltin u ghoxrin centezmu (Lm4.20) fis-sena kif jidher mir-rapport tal-perit Mario Cilia A.&C.E. tal-21 ta’ Dicembru, 1999 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma’ l-istess Avviz ghall-Ftehim.

Illi b’ittra ufficjali tas-17 ta’ Novembru, 2000 l-intimat fost affarijiet ohra jiddikjara li ma jaccettax il-kumpens offert u jitlob li dan il-kumpens ghandu jkun ta’ hames mitt lira (Lm500) fis-sena.

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimat biex jittrasferixxi favur ir-rikorrent b’titolu ta’ kera tal-fond fuq imsemmi jiffissa l-kera relattiva, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta’ l-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f’dik il-gurnata, hin u lok li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-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 (Kap. 88).”

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid:

“Illi l-esponent ma jaqbilx mal-valutazzjoni li saret mill-kummissarju tal-Art billi din qedha tahrab minn kull forma ta’ valutazzjoni serja ta’ proprjeta li qedha prime site billi qedha fuq l-ahjar parti tal-Birgu faccata tal-fortizza ta’ Sant’Anglu.

Ghalhekk l-ammont offert huwa verament baxx u l-ammont minnu mitlub ta’ hames mitt lira (Lm500) huwa wiehed adegwat u gust.”

Semgha x-xhieda bil-gurament;

Semgha lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidra:

Illi l-membri teknici tal-Bord l-Perit AIC Godfrey Vella u l-Perit AIC Michael Refalo wara li hadu konjizzjoni tal-fatti kollha tal-kaz u ikkonstataw illi l-fond Nru 14, Triq il-Pjazzetta, "llum ma jezistix ghax twaqqa u sar zvilupp gdid", waslu ghas-segwenti decide taghhom li hija annessa ma' din is-sentenza:

Ghal kull bon fini l-esponenti jirrelevaw li kif jirrizulta mill-access li ghamlu, il-fond de quo fil-fatt m'ghadux jezisti.

Qed jigi prezenzjalment stmat li l-kumpens gust, ghandu jkun ta' erba liri u ghoxrin centezmu fis-sena (Lm4.20 p.a.).

Illi l-ammont ta' Lm4.20 illum huwa ekwivalenti ghall-Euro 9.78 ;

Illi kif jirrizulta mill-atti huwa pacifiku illi l-fond 14 Triq il-Pjazzetta twaqqa u minfloku sar zvilupp iehor. Skond id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat- 23 ta' Lulju 1991 pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta' Awissu 1991, l-akkwist ta' dan il-fond ghandu jkun b'titolu ta' dominju pubbliku u mhux ghall-pussess u l-uzu kif konstatat fid-Dikjarazzjoni pubblikata fin-Notifikazzjoni Nru 711 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' Awissu, 1984 (ara fol 6 u 7);

Illi t-talba tal-Kummissarju tal-Art kif redatta fir-rikors promutur hija sabiex dan il-Bord jghogbu **<u>jordna lill-intimat biex jitrasferixxi favur ir-rikorrent b'titolu ta' kera, l-fond fuq imsemmi</u>**;

Illi fl-ittra ufficjali tieghu tas-17 ta' Novembru 2000, l-intimat kien informa lir-rikorrent illi "ma huwiex jaccetta dan [il-kumpens] u joppoini ghalih billi l-post giet effettivament mehud u distrutt cioe atti li jindikaw b'mod mill-aktar car li l-intimat qieghed

jaghmel atti ta' sid u mhux ta' lokatur u ghalhekk ghandu jithallas ta' dan".

Ghalhekk dan il-Bord ma jistax jakkolji t-talba tar-rikorrent sabiex l-intimat ikun ordnat jittrasferixxi favur ir-rikorrent b'titolu ta' kera il-fond nurmu 14, Triq il-Pjazzetta, Vittoriosa u dan ghaliex il-fond twaqqa mill-awtoritajiet u minfloku sar bini iehor. Fil-verita, li kieku dan il-Bord kellu jilqa' t-talba tar-rikorrenti ikun qed jawtorizza espropriazzjoni bi prezz irruzorju ta' Euro 9.78 fis-sena ghaliex il-fond li kien jappartjeni lill-intimat kien effettivament mehud mill-Awtorita' biex twaqqa u tella bini iehor minfloku, haga li normalment issir taht il-kappa ta' espropriazzjoni bi skop ta' xiri assolut.

Ghal dawn il-mottivi jichad it-talba.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent."

Il-Kummissarju ta' l-Art appella minn din is-sentenza biex jitlob ir-revoka taghha. L-aggravju tieghu hu fis-sens illi l-Bord ma kienx messu bbaza s-sentenza tieghu fuq il-kunsiderazzjoni illi la l-fond esproprijat twaqqa' u ttella bini minfloku hu ma setax jordna lill-intimat jitrasferixxi b'titolu ta' kera l-istess fond. B'dan, l-appellanti jikkontendi illi s-sentenza kienet impernjata fuq premessa skorretta tal-ligi ghaliex, ghalkemm hu veru illi hu stess, *lapsus calami*, isemmi trasferiment b'titolu ta' kera, effettivament dak li ntalab bid-Dikjarazzjoni tal-President kien l-akkwist tal-fond b'titolu ta' dominju pubbliku. B'ilment sekondarju l-appellanti jissottometti wkoll illi la darba l-membri teknici waslu ghal valutazzjoni unanima ta' kumpens, ic-Chairman kien obbligat, ex-Artikolu 25 (5) tal-Kapitolu 88, jadotta dik il-valutazzjoni;

Mill-attijiet tal-kawza jidher li l-fattijiet sostanzjali li taw lok ghall-proceduri quddiem il-Bord huma s-segwenti:-

(1) Skond id-Dikjarazzjoni tal-President tat-23 ta' Lulju, 1991, ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil-harga tat-2 ta' Awissu 1991, jinghad li l-fond *de quo,* flimkien ma' fondi ohra gewwa l-Birgu, kien mehtieg mill-Awtorita` kompetenti ghal skop pubbliku;

(2) F'din l-istess Dikjarazzjoni jinghad ukoll illi l-akkwist tieghu ghandu jkun b'titolu ta' dominju pubbliku u mhux ghall-pussess u l-uzu kif kien precedentement determinat fid-Dikarazzjoni ppublikata fin-Notifikazzjoni Nru. 711 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' Awissu, 1984;

(3) Fit-30 ta' Ottubru, 2000 il-Kummissarju nnotifika lill-appellat b'kopja tal-precitata Dikjarazzjoni flimkien ma' Avviz ta' Ftehim indikanti l-kera ta' gharfien (Lm4.20) li kien qed jigi offert. Ta' min jirrileva illi skond ix-xhud il-Perit Mario Cilia (fol. 25) biex wasal ghal dan il-kera ta' gharfien huwa ha in konsiderazzjoni ir-*rental value* tieghu skond ir-*records* tal-Land Valuation Office biz-zieda ta' erbghin fil-mija (40%);

(4) L-appellat permezz ta' zewg ittri ufficcjali separati intavolati fl-istess jum (17 ta' Novembru, 2000) informa lill-Kummissarju illi hu kien qed jikkontesta l-kumpens lilu offert u, wkoll, li ma kienx qed jaccetta l-forma ta' akkwist ("*possession and use*") ghar-raguni li l-post kien effettivament gja gie distrutt. Fil-fatt minn dak li xehed l-appellat (fol. 46 *et sequitur*) il-fond, konsistenti f'*garage*, kien ilu demolit mill-1979;

Premessi dawn il-fatti kif johorgu mill-inkartament tal-kaz, huwa indiskutibbli illi fi prospettiva ta' esproprijazzjoni jridu jigu rispettati s-segwenti principji:-

(i) Li t-tehid ta' l-art hu intiza ghal skop pubbliku;

(ii) Il-forma ta' l-akkwist prexxelta mill-awtorita` kompetenti u n-notifikazzjoni ta' l-istess lill-esproprijat;

(iii) L-indennizz;

Il-kwestjoni hawn involuta tikkoncerna principalment il-punti (ii) u (iii) appena esposti;

Issa fl-Artikolu 5 tal-Kapitolu 88 insibu espressament elenkati tliet forom ta' akkwist b'kull forma distinta wahda minn ohra. Dawn huma (a) b'xiri assolut, jew (b) ghall-pussess u uzu ta' l-art ghal zmien determinat, jew (c) b'dominju pubbliku. Fil-kaz in ezami, dikjaratament, il-forma ta' akkwist hi dik b'dominju pubbliku, anke ghaliex dan jinghad espressament fid-Dikjarazzjoni tal-President tat-23 ta' Lulju, 1991. Huwa veru li d-Dikjarazzjoni precedenti ta' l-1984 kienet tirreferi ghall-"pussess u uzu" izda din il-forma intenzjonata ta' akkwist giet sostitwita mid-Dikjarazzjoni ta' l-ahhar. B'raguni l-Qorti tazzarda tghid li dan hekk sar in kwantu fil-frattemp il-Qorti ta' l-Appell kienet iddeterminat illi minhabba t-temporanjeta ta' l-akkwist bil-pussess u uzu u, gjaladarba l-fond kien gie demolit, l-awtorita` kompetenti ma setghetx takkwista b'dak it-titolu minnha pretiz. Ara "**Catherine mart l-Arkitett Joseph Mercieca *et* -vs- Kummissarju ta' l-Art**", Appell Civili, 5 ta' April, 1991;

Maghzula mill-awtorita` kompetenti din il-forma ta' akkwist – b'dominju pubbliku – dak li kellu jigi ezaminat mill-Bord kienu l-implikazzjonijiet legali skaturiti minn din l-opzjoni;

L-Artikolu 2 tal-Kapitolu 88 jiddefinixxi "<u>dominju pubbliku</u>" (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) ta' l-Artikolu 19. Ezami ta' dawn id-disposizzjonijiet turi li d-dominju pubbliku ghandu minn natura ta' perpetwita`, b'rikonoxximent ta' hlas ta' "kera ta' gharfien" u fejn l-awtorita` hi fakoltizzata li taghmel mill-art l-aktar uzu ampju, kompriz il-hatt ta' kull edificju fuq l-art, li tbiddel id-destinazzjoni ta' l-art u sahansitra li tirrevendika dik l-art minghand kull pussessur;

Markatament, din ix-xorta ta' akkwist tiddifferenzja ruhha minn dik ta' l-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 ta' l-Artikolu 25, illum *subsection* 2 ta' l-Artikolu 27), mentri fil-kaz ta' tehid ta' fond "*on public tenure*" tithallas "*recognition rent*" (subartikolu 5 ta' l-Artikolu 18, illum subartikolu 5 ta' l-Artikolu 19);

(3) "Minn ezami ta' dawn id-disposizzjonijiet (5, 6 u 7 ta' l-Artikolu 19) jidher li din il-*public tenure* hi speci ta' enfitewsi perpetwa";

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet kollha huwa ben evidenti illi l-argumentazzjoni tal-Bord hi zbaljatament fondata fuq kuncett errat ta' l-aspetti guridici ta' l-akkwist b'dominju pubbliku. Dan meta ma kien hemm ebda ambigwita dwar ix-xorta tat-titolu li l-awtorita` kompetenti kienet bid-Dikjarazzjoni tal-President intenzjonata takkwista. Jidher kjarament illi lill-Bord sfugga ghal kollox il-fatt ta' dik is-setgha vestita mil-ligi fl-awtorita` kompetenti illi b'dak l-istess titolu ta' akkwist tokkupa art u sahansitra tiddemolixxi kull bini fuqha ghal skop ta' kostruzzjoni ta' opra pubbliku jew anke minghajru (subartikolu 6 ta' l-Artikolu 19);

Dan iwassal ghal konsiderazzjoni ulterjuri illi gjaladarba l-akkwist kien intiz "*on public tenure*", dan kien dixxiplinat bid-disposizzjonijiet li jikkontemplaw tali akkwist anke ghal

dak li jirrigwarda l-indenniz. Indubbjament, id-disposizzjoni relattiva dwar il-kumpens [fil-kaz ta' dominju pubbliku, "kera ta' gharfien" skond is-subartikolu (5) ta' l-Artikolu 19] b'esplicitazzjoni tal-principju generali f'materja ta' espproprijazzjoni ghal skop pubbliku dwar liema d-drittijiet relattivi ghall-art espproprijata jigu spustati fuq l-indennita jew il-kumpens;

Issa huwa minnu li kif jinghad fl-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni ebda proprjeta ta' kull xorta ma ghandha tittiehed b'mod obbligatorju jekk mhux versu l-hlas ta' "kumpens xieraq". B'danakollu mhux il-kompitu hawnhekk ta' din il-Qorti li tikkwerela jekk l-indennizz offert f'dan il-kaz huwiex hekk gust jew le, jew jekk id-disposizzjoni relattiva [Artikolu 27 (13) tal-Kapitolu 88] tal-komputazzjoni ta' l-istess kumpens hijiex kostituzzjonalment idoneja u gustifikata. Dak li l-Qorti trid tara fl-istanza prezenti huwa x'iddecidew il-periti teknici nominati mill-Bord. Fil-kaz attwali jirrizulta mir-relazzjoni annessa mad-decizjoni tal-Bord illi dawn unanimament iddeterminaw illi l-kumpens gust ghandu jkun ta' erba' liri u ghoxrin centezmu (Lm4.20) fis-sena. In vista ta' dak li jinghad fl-Artikolu 25 (5) tal-Kapitolu 88 din ir-relazzjoni kienet obbligatorja fuq ic-Chairman tal-Bord u kellha allura tircievi pjena adezjoni. Fic-cirkustanzi, akkoppjat ukoll mal-limitazzjoni stretta tas-sindakabilita [Artikolu 25 (7)] din il-Qorti ma tistax lanqas hi titbieghed minn din il-likwidazzjoni.

Ghal motivi kollha suespressi din il-Qorti qed tilqa' l-appell lilha sottomess u b'hekk tirrevoka s-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet. Tilqa' invece t-talba ta' l-appellanti kif dedotta minnu quddiem il-Bord billi tordna lill-appellat jitrasferixxi lill-appellanti b'titolu ta' dominju pubbliku versu l-kera ta' gharfien ta' erba' liri Maltin u ghoxrin centezmu (Lm4.20) fis-sena ekwivalenti fil-munita korrenti ghal disa' euro tmienja u sebghin centezmu (€9.78) fis-sena. Tinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala n-Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art ghall-fini tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv li ghandu, isir mhux

aktar tard mill-14 ta' Novembru, 2008. Ghal kull bwon fini wkoll il-Qorti qed tinnomina lill-Avukat Claudio Zammit bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci. Finalment il-Qorti qed tiddeciedi illi in vista tac-cirkustanzi specjali ta' dan il-kaz l-ispejjez gudizzjarji jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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