MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 1141/2005/1

Salvino Testaferrata Moroni Viani

v.

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fit-30 ta' Novembru 2005 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili li tghid hekk:

"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 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 ffissat 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 a bazi tal-valur tas-suq liberu, u dan gialadarba l-avviz ghall-ftehim relattiv inhareg fis-sena 2002, cioe` 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;

"Billi din l-interpretazzjoni giet ikkontestata mill-konvenut;

"Billi 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;

"Jghid l-konvenut ghaliex din l-Onorabbli il-Qorti m'ghandhiex:-

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kumpens ghat-trasferiment b'dominju pubbliku tal-proprjeta` fuq deskritta ghandu jigi kalkolat bir-rata kalkolata a bazi 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 in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut (fol. 16) li in forza taghha eccepixxa illi:

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

"i). Il-proceduri inizjati quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet, (rikors numru 14/02JC), huma ntizi sabiex il-Bord jistabbilixxi 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 <u>id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza</u> (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-disposizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"ii). Illi *ai termini* s-sub-artikolu (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-disposizzjonijiet li jinsabu fis-sub-artikoli (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 ddahhlu 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-disposizzjonijiet tas-sub-artikolu (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-disposizzjonijiet applikabbli sabiex jigi ffissat il-kumpens odjern huma biss dawk tas-sub-artikoli (2) sa (13) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan a bazi wkoll tal-principju *'Lex specialis derogat generalis'* fejn dwar 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 proceduri ta' ordinament pubbliku u amministrattiv, *'sui generis'*, skond id-disposizzjonijiet 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-proprjeta` 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 is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru, 2006 li in forza taghha cahdet it-talba attrici peress li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez kontra l-attur.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-attur odjern gie notifikat b'Avviz ghall-Ftehim ghall-Kera ta' Gharfien tal-proprjeta` 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 in kwistjoni 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 l-**Att XXXI ta' l-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 gurisprudenza 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 ffisat a bazi tal-valur tas-suq liberu u dan peress li l-Att XXXI tal-1995 japlika 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 a bazi tal-Kap 88 pero` ladarba 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' llum huwa s-sub-artikolu 27 (13) li jillimita l-kumpens ghall-proprjeta` mehuda b'titolu ta' dominju pubbliku skond il-formula li jirrizulta mis-sub-artikoli 27(2) sa 27 (12)…."* huwa jghid li bl-applikazzjoni ta' l-Att XXXI tal-1995 dan kien ukoll emendat fis-sens li ladarba 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 ladarba l-kaz odjern jaqa' taht id-disposizzjonijiet ta' l-istess **Kap 88,** tant li hemm proceduri pendenti quddiem l-istess Bord hemmhekk kostitwit, mela allura l-istess punt ghandu jigi 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 a bazi 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 ladarba 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 cioe` 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 bizzejjed 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."**

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur, minnu pprezentat fl-4 ta' Dicembru 2006 li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab lil dina l-Qorti jogghobha;

"……tannulla, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Qorti Civili, Prim Awla tat-30 ta' Novembru 2006 fl-ismijiet premessi u tilqa' t-talba attrici billi tiddikjara u tiddeciedi illi l-kumpens ghat-trasferiment b'dominju pubbliku tal-proprjeta` fuq deskritta ghandu jigi kalkolat bir-rata kalkolata a bazi tal-valur tas-suq liberu.

"Bl-ispejjez taz-zewg istanzi."

Rat ir-risposta tal-appellat, il-Kummissarju tal-Artijiet, li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab il-konferma tas-sentenza appellata u li l-appell jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellant;

Semghet lid-difesnur tal-attur appellant;

Rat l-atti kollha tal-kawza, id-dokumenti esebiti u l-atti kollha pendenti quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet annessi ma' dan il-process;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza jinsabu elenkati fil-parti preliminari tas-sentenza tal-ewwel Qorti riprodotta bhala parti minn din id-decizjoni. Fil-qosor, l-attur qed jissottometti li peress li fond proprjeta` tieghu gie espropriat mill-Gvern taht titolu ta' dominju pubbliku, u dana fl-2002 wara li kien dahal in *vigore* l-Att XXXI tal-1995 li illiberalizza s-suq tal-kera ghall-kirjiet li jsiru wara l-1 ta' Gunju 1995, il-kumpens li ghandu jinghata ("kera"

biz-zieda ta’ 40%) ghandu jinhadem fuq il-kera li jista’ jgib il-fond li kieku jinkera fis-suq liberu, u mhux aktar a bazi ta’ kera kkalkolata bil-ligijiet restrittivi tal-istess.

L-ewwel Qorti cahdet it-talba tieghu, u l-attur appella u baqa’ jinsisti fuq is-sottomissjoni tieghu li l-kera tal-gharfien relattiva fis-sena 2002 ghandha tigi stabbilita` skond is-suq liberu kif propost fil-principju generali tal-Artikolu 27(1)(b) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta).

Ghalkemm hu minnu li, in principju, l-artikolu msemmi jikkontempla kumpens ekwivalenti ghall-ammont li sid il-proprjeta` jkun jista’ jgib kieku jbiegh l-istess fis-suq, meta si tratta ta’ tehid ta’ art b’dominju pubbliku, l-Artikolu 27(13) jirreferi specifikament ghall-dan il-kaz, u jghid hekk dwar il-kumpens li ghandu jithallas:

“(13) il-kumpens dwar l-akkwist ta’ xi art b’dominju pubbliku ghandu jkun daqs il-kera ta’ akkwist li dwarha jisthoqq skond id-disposizzjonijiet li jinsabu fis-sub-artikoli (2) sa (12), kollha maghdudin, ta’ dan l-artikolu, biz-zieda (*a*) ta’ l-erbghin fil-mija (40%) fil-kaz ta’ bini belti qadim u (*b*) ta’ l-ghoxrin fil-mija (20%) fil-kaz ta’ raba’.”

F’dan il-kaz, kwindi, il-ligi ma tirreferix ghall-kera tas-suq, izda ghal kera li jisthoqq skond dak provdut fis-sub-artikoli (2) sa (12) ta’ dan l-istess artikolu. Dawn is-sub-artikoli jibdew biex jipprovdu li l-kera ghandha tkun dik kif jirrizulta fil-kotba tal-Ufficcju ghall-Valutazzjoni tal-Artijiet, u jkomplu billi jipprovdu mezzi ohra kif dan jista’ jigi varjat skond ic-cirkostanzi jew stabbilit *ex novo* f’kaz li ma jkunx gia` gie stabbilit, f’liema kaz irid jigi stabbilit mill-Bord ta’ Arbitragg dwar Artijiet skond ir-regoli li jinsabu fl-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar (Kap. 116 tal-Ligijiet ta’ Malta). Dan ifisser li l-ligi tikkontempla b’mod preciz kif ghandha tinhadem il-kera li maghha, imbghad, jizdied 40% biex jigi determinat il-kumpens dovut f’dan il-kaz. Jidher car li l-liberalizzazzjoni parzjali fil-ligijiet tal-kera li wettaq il-Legislatur bl-Att XXXI tal-1995, ma kienitx intenzjonata li tolqot din is-sistema tat-thaddim tal-kumpens (kif, per ezempju, ma gewx milquta wkoll il-kirjiet

ta' raba' ghal skopijiet ta' agrikoltura). Id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att tal-1995 ma gewx maghmula applikabbli ghall-iskop tal-fissazzjoni tal-kumpens wara espropriazzjoni b'titolu ta' pussess u uzu jew b'titolu ta' dominju pubbliku. Il-Kap. 88 ighid b'mod car u espress li l-kumpens irid jigi ffissat skond id-disposizzjonijiet ta' dik l-istess ligi. Ovvjament, fejn din l-istess Ordinanza taghmel referenza ghal ligijiet ohra li setghu gew milquta bl-Att XXXI tal-1995 (per ezempju, l-Artikolu 27 (3)(a) u (8)) ir-riferenza trid issir ghal dawk il-ligijiet kif issa emendati, dejjem jekk l-emendi relattivi jolqtu u huma ta' rilevanza ghall-meritu tal-kaz.

Kwindi t-talba tal-attur li l-kumpens ghandu jigi kalkolat a bazi tal-valur tas-suq liberu ma tistax tintlaqa', peress li l-ligi applikabbli tipprovdi hi stess kif ghandu jigi stabbilit dak il-kumpens u l-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet hu marbut li jsegwi l-ligi u jiddetermina l-kumpens skond dak li tipprovdi l-istess ligi.

Kwantu ghall-accenn li sar fir-rikors tal-appell u fit-trattazzjoni quddiem din il-Qorti ghal referenza kostituzzjonali – jinghad "accenn" ghax kullma hemm hija s-sentenza, fl-ahhar paragrafu tar-rikors, li tghid "…u jaghmel kontestwali talba ghall-referenza relattiva…" – din il-Qorti taghmilha cara li quddiemha ma ghandha ebda "kwistjoni" li tirrikjedi soluzzjoni skond il-Kostituzzjoni jew il-Kap. 319 u li allura tehtieg li tigi riferuta lill-Prim Awla tal-Qorti Civili. Jekk il-kalkolu hawn aktar 'il fuq imsemmi jwassalx jew le ghall-kumpens gust fit-termini tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem mhux, f'dan l-istadju, u ghal fini ta' din il-kawza, rilevanti, u kwindi t-talba tal-attur biex issir riferenza kostituzzjonali mhux se tigi milqugha. Il-meritu ta' din il-kawza mhux jekk il-kumpens hux wiehed gust jew le, izda a bazi ta' liema kriterji l-istess kumpens ghandu jigi ffissat mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet. Fi kliem iehor, ma hemmx il-presupposti mehtiega biex ikun hemm "kwistjoni" li trid tigi riferuta. Jekk l-eventwali thaddim ta' dawk il-kriterji jwasslux biex jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-attur, wiehed ikun irid jara f'kaz li ssir

talba ghal dan l-ezami wara li jkun sar l-ezercizzju ta' ffissar tal-kumpens.

Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza "Debono v. Onor. Prim Ministru et", deciza fit-13 ta' April, 1992;

"Il-lezzjoni lamentata mir-rikorrenti kienet, se mai, tista' tavvera ruhha meta dawk il-Qrati jiddeciedu finalment x'inhu l-ammont tal-kumpens u li meta dan ikun hekk stabbilit, il-Prim Awla tal-Qorti Civili, u eventwalment din il-Qorti, jezaminaw u jistabilixxu jekk dak il-kumpens, stabbilit skond il-ligi impunjata, huwiex xieraq jew le, u allura jekk dik id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, in kwantu kkoncediet, skond il-ligi kumpens mhux xieraq – dik id-decizjoni tkun leziva ta' dritt fundamentali sancit mill-Artikolu 37(1)(a) tal-Kostituzzjoni."

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-attur billi, previa li tichad it-talba tieghu ghar-riferenza taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjez ta' dan l-appell jithallsu wkoll mill-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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