MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2011

Appell Civili Numru. 12/2003/1

Kummissarju tal-Art

v.

B&B Property Development Company Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-Kummissarju tal-Art tat-12 ta’ Marzu 2003, li jaqra hekk:

“Illi s-socjeta ntimata giet notifikata bl-Avviz ghall-Ftehim datat 7 ta’ Jannar 2003 fejn giet infurmata li l-kumpens li l-awtorita’ kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri

assolut bhala franka u libera art f'San Giljan, tal-kejl ta' madwar 351 metri kwadru, li tmiss mill-Punent u t-Tramuntana mat-triq u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' Alexander Apap Bologna jew irjieh verjuri hija ta' tmienja u ghoxrin elf u tlett mitt Lira Maltija (Lm28,300) kif jidher fir-rapport tal-perit Joseph Mizzi A&CE tas-26 ta' Frar 2002 li estratt tieghu hija annessa mal-istess Avviz ghall-Ftehim.

"Illi b'ittra ufficjali tal-21 ta' Jannar 2003 is-socjeta ntimata fost affarijiet ohra ddikjarat li ma taccettax il-kumpens offrut u talbet li dan il-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u tmenin elf lira Maltija (Lm280,000).

"Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lis-socjeta' ntimata biex tittrasferixxi favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-art fuq imsemmija jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li jkun jagixxi 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)."

Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata li in forza taghha eccepiet illi:

"Illi kif gia gie mgharraf mis-socjeta' ntimata lir-rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali responsiva datata 21 ta' Jannar 2003, l-istess socjeta' ntimata trid tipprevalixxi ruhha mill-jedd lilha moghti ai termini tal-artikolu 15 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta billi r-rikorrenti jakkwista t-totalita' tal-art f'San Giljan li tmiss mill-Punent u mit-Tramuntana ma' triq u mix-Xlokk ma' proprjeta' ta' Alexander Apap Bologna u mhux biss parti diviza minnha.

"Illi f'kull kaz l-offerta proposta mir-rikorrenti ta' tmienja u ghoxrin elf u tlett mitt Lira Maltija (Lm28,300) bhala kumpens li l-Awtorita ' kompetenti hija lesta li thallas lill-istess socjeta' ntimata ghall-esproprijazzjoni ta' bicca mill-art f'San Giljan fil-kejl ta' madwar 351 metru kwadru li

tmiss mill-Punent u t-Tramuntana ma’ triq u Xlokk ma’ proprjeta’ ta’ Alexander Apap Bologna jew irjieh verjuri, ma hijiex accettabbli.

“Illi s-socjeta’ ntimata minflok tesigi l-kumpens dovut lilha ghall-espropriazzjoni tal-art f’San Giljan fit-totalita’ taghha ghandu jkun ta’ mitejn u tmenin elf lira Maltin (Lm280,000) ghar-ragunijiet indikati fl-anness certifikat tal-Perit Adrian Falzon datat 14 ta’ Jannar 2003 mmarkat Dok X.

“Ghaldaqstant is-socjeta’ ntimata titlob lil dan l-Onorabbli Bord jordna lir-rikorrenti jakkwista t-totalita tal-art f’San Giljan li tmiss mill-Punent u mit-Tramuntana ma’ triq u mix-Xlokk ma’ proprjeta’ ta’ Alexander Apap Bologna u mhux biss parti diviza minnha u konsegwentement jiffissa l-ammont ta’ mitejn u tmenin elf lira Maltin (Lm280,000) bhala kumpens xieraq li ghandu jithallas mir-rikorrenti lis-socjeta’ ntimata, oltre d-danni lilha spettanti ai termini tal-artikolu 27 tal-precitat Kapitolu 88.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fit-2 ta’ Ottubru, 2008, li in forza taghha l-kawza giet deciza fis-sens li gej:

“…il-Bord qed jiddisponi minn dan ir-rikors billi jordna lis-socjeta’ intimata li titrasferixxi bhala libera u franka b’titolu ta’ xiri assolut l-art f’San Giljan, tal-kejl ta’ madwar 351 metri kwadru, li tmiss mill-Punent u t-Tramuntana mat-triq u mix-Xlokk ma’ propjeta’ ta’ Alexander Apap Bologna, jew irjieh verjuri bil-valur ta’ sitt mija u sbatax-il elf, erba mija u hamsin Ewro (Ewro 617,450.00) bl-imghax skond il-ligi.

“Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fit-18 ta’ Novembru 2008 fis-1.30pm fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Richard Sladden biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandu jkun mgharraf bil-hatra tieghu bil-miktub. 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 permezz ta’ nota tal-14 ta’ Settembru 2006 is-socjeta’ intimata irrinunzjat ghat-talba taghha li dan il-Bord jordna lir-rikorrent jakkwista ir-rimanenti art ta’ kejl ta’ cirka 211 metri kwadri u ghalhekk il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta’ din it-talba u ser jiddeciedi biss fuq il-bicca art esproprijata tal-kejl ta’ 351 metri kwadri;

“Illi l-membri teknici tal-Bord l-Perit AIC Godfrey Vella u AIC Michael Refalo wara li hadu in konsiderazzjoni l-fatti kollha tal-kaz waslu ghas-segwenti konkluzzjonijiet skond id-decide taghhom li hija annessa ma’ din is-sentenza:

“Qed jigi prezenzjalment stmat li l-kumpens gust, partikolarment tenut illi l-art in kwistjoni hija fabrikabbli skond l-Ordinanza dwar l-Akkwist t’Artijiet u skond il-kejl ta’ 351 metri kwadri kif ukoll il-konfigurazzjoni ta’ l-art in kwistjoni, ghandu jkun ta’ mitejn u hamsa u sittin elf Liri Maltin (Lm265,500.00) jigifieri sitt mija u sbatax-il elf, erba mija u hamsin Ewro (Ewro 617,450.00).”

Ra r-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:
“…temmenda s-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fil-parti fejn stabbiliet il-kumpens dovut lill-intimata fl-ammont ta’ Lm265,500.00 [illum ekwivalenti ghal €617,450.00] u tikkonfermaha fil-parti fejn tordna lill-intimata tittrasferixxi bhala libera u franka b’titolu ta’ xiri assolut ta’ art f’San Giljan tal-kejl ta’ madwar 351 metru kwadru.”

Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li l-appell interpost jigi dikjarat irritu u null u ghaldaqstant jigi rigettat minn din il-Qorti bl-ispejjez kontra l-appellanti;

Rat in-nota tal-appellant tat-12 ta' Ottubru 2010, li in forza taghha ikkorega r-rikors tal-appell tieghu u talab li din il-Qorti:

"…joghgobha tvarja s-sentenza appellata tat-2 ta' Ottubru 2008, fl-ismijiet premessi billi (a) tiddeciedi u tiddikjara li fid-decizjoni tieghu l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet naqas milli jaghmel interpretazzjoni u applikazzjoni korretta tal-ligi, (b) tiddeciedi l-vertenza skont il-ligi u tnaqqas l-ammont iffissat mill-Bord f'ammont li ma jaqbizx l-ghola somma pretiza mis-socjeta` appellata – u ghaldaqstant il-kumpens offrut m'ghandux jaqbez l-ammont ta' Lm175,000 (€407,640.34), li hu l-ammont mitlub mill-intimati, u (c) tikkonferma l-parti tas-sentenza fejn l-intimati qeghdin jigu ordnati jittrasferixxu bhala libera u franka b'titolu ta' xiri assolut il-porzjon art f'San Giljan tal-kejl ta' madwar 351 metru kwadru."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza infethet fid-dawl tan-nuqqas tal-partijiet li jilhqu ftehim dwar il-kumpens dovut mill-Gvern ghat-tehid b'titolu ta' xiri assolut ta' bicca art f'San Giljan, tal-kejl ta' madwar 351 metri kwadri proprjeta` tas-socjeta` intimata. Il-Gvern offra Lm28,000 bhala kumpens ta' din l-art. Is-socjeta` intimata riedet tipprevalixxi ruhha mill-jedd moghti lilha bl-Artikolu 15 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u insistiet li l-Gvern jiehu t-totalita` tal-art li hi tipposjedi fl-inhawi u mhux biss parti diviza minnha; ghat-totalita` tal-art talbet kumpens fl-ammont ta' Lm280,000.

B'nota pprezentata fl-14 ta' Settembru 2006, quddiem il-Bord is-socjeta` intimata irrinunzjat ghat-talba taghha li tittiehdilha l-art kollha, u illimitat il-kontestazzjoni ghal dik il-parti tal-art diviza li ried jiehu l-Gvern. Bl-istess nota rriduciet il-pretensjoni taghha ghall-ammont pro rata ta' Lm175,000.

Il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet ordna li l-kumpens ikun ta’ Lm265,500 (illum €617,450).

Il-Kummissarju tal-Artijiet appella ghax issottometta li l-kumpens iffissat imur kontra l-ligi. Ghalkemm dan il-kumpens kien gie determinat bi qbil bejn iz-zewg membri teknici tal-Bord, l-appellant jissottometti li, a tenur tal-Artikolu 25(1) tal-imsemmi Kap. 88 (introdott fil-ligi b’Att numru XVII tal- 2004), il-kumpens ma ghandux jeccedi l-ghola ammont ta’ kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet (f’dan il-kaz, Lm175,000).
Ghal mument jidher li, da parti tas-socjeta` intimata, kien hemm hsieb li hi titlob lil din il-Qorti taghmel riferenza kostituzzjonali, ghax kienet qed targumenta illi l-applikazzjoni ta’ dik l-emenda ghall-kazijiet diga` pendenti quddiem il-Bord, kien jivjola d-drittijiet fundamentali taghha. Fid-dawl, pero`, ta’ dak li osservat il-Qorti Kostituzzjonali, fuq punt identiku, fil-kaz **Kummissarju tal-Artijiet v. Caruana Gatto et**, deciza fis-6 ta’ Settembru 2010 b’decizjoni kuntrarja ghat-tezi taghha, l-istess socjeta` ma baqghetx tinsisti li ssir ir-riferenza kostituzzjonali u kkontestat l-aggravji tal-appellanti u t-talba relattiva (kif korretta) b’argument fil-meritu.

L-argument tas-socjeta` intimata huwa li, skont il-ligi, meta l-Gvern johrog Avviz ghall-Ftehim, il-kontestazzjoni u l-kontro-proposta ghandha tirrizulta biss mill-Ittra Ufficjali li titressaq bhala risposta, u f’dan il-kaz, f’din l-Ittra Ufficjali hemm indikat proposta ta’ Lm280,000 u kwindi dak kien il-massimu li kien jorbot lill-Bord. In-nota ta’ riduzzjoni, tissottometti, ghandha tigi skartata ghall-fini tal-imsemmi Artikolu 25(1) ghax ma saritx fl-Ittra Ufficjali originali.

Din il-Qorti tqis li ghandha tiskarta din is-sottomissjoni. Fl-ewwel lok, l-Artikolu 25(1) imsemmi jirreferi biss ghall-kumpens li jkun “gie propost” minn xi wahda mill-partijiet, u ma tghidx li din il-proposta trid bilfors tohrog minn Ittra Ufficjali. Hu veru li, di regola, il-kontro-proposta mis-sidien trid tirrizulta mill-Ittra Ufficjali pprezentata bhala risposta ghal hrug tal-Avviz ghall-Ftehim, pero`, mhux eskluz li, fi stadju iehor, is-sidien jirriducu l-ammont ta’ kumpens u

jressqu proposta ohra. Fit-tieni lok, indipendentement minn dan, f'dan il-kaz, il-proposta baqghet l-istess u ma nbidlitx. Is-socjeta` intimata, fil-proposta originali taghha, riedet li l-Gvern jiehu l-art kollha ta' kejl superficjali ta' 562 metri kwadri, u mhux it-351 metri kwadri li ha l-Gvern originarjament. L-istima li hareg il-perit tas-socjeta`, dik ta' Lm280,000 inharget ghall-art kollha, cioe`, ghall-kejl ta' 562 metri kwadri. Meta s-socjeta` intimata qablet li titratta biss fuq il-kejl li ried il-Gvern, naqset il-proposta pro rata u talbet Lm175,000. Minn dan isegwi li ghall-kejl li ried jiehu l-Gvern, il-proposta taghha kienet dejjem ta' Lm175,000 u ma jistghux issa ghall-*area* ta' 351 metri kwadri, jippretendu kumpens daqs kemm gie stmat il-kejl ta' 562 metri kwadri!

Isegwi mill-premess li l-aggravju tal-Kummissarju tal-Art huwa gustifikat u l-Bord ma seta' qatt jiffissa kumpens ghola minn Lm175,000 (illum €407,640.34); il-kumpens li iffissa l-Bord ta' Lm265,500 (illum €617,450) ghandu, ghalhekk, jigi ridott ghas-somma proposta mis-socjeta` intimata.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-Kummissarju tal-Artijiet billi tilqa' l-istess, tvarja s-sentenza li nghatat mill-imsemmi Bord fit-2 ta' Ottubru 2008 u filwaqt li tikkonfermaha fil-provvedimenti kollha taghha, tvarja billi (a) tiffissa l-valur ghat-tehid tal-art fis-somma ta' €407,640.34 u mhux €617,450 kif iddetermina l-Bord; u (b) tordna li l-kuntratt jigi ppublikat fl-24 ta' Gunju 2011 fis-1.30pm u skont kif iddetermina l-Bord.

L-ispejjez tal-kawza quddiem il-Bord jithallsu kif iddecieda l-istess Bord, waqt li dawk marbuta ma' dan l-appell jithallsu mis-socjeta` intimata appellata.

< Sentenza Finali >

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