MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' April, 2003

Citazzjoni Numru. 646/1985/1

Alfred P Farrugia bhala Kap Taqsima Finanzi tal-Kurja Arciveskovili ta' Malta u bhala tali ghan-nom u flimkien ta' l-Ufficcju Djocesan ta' l-Amministrazzjoni ta' l-istess Kurja u occorrendo ghan-nom u fl-interess tal-beneficcju ta' Giuspatronat Lajcali "Abbazia Spinola di Roccaforte" amministrat mill-istess Ufficcju Djocesan; u b'nota tat-23 ta' Ottubru 1991, Salvatore Muscat bhala Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof, Amministratur tal-beni ta' l-Entitajiet Religjusi Djocesani kollha ta' Malta, assuma l-atti tal-kawza minflok Alfred P Farrguia *nomine*

Vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur *nomine* premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess li fil-21 ta' Frar 1975, b'Dikjarazzjoni pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, il-President ta' Malta iddikjara bhala mehtieg ghal skop pubbliku, skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, il-Palazz Spinola, l-art li tifforma parti minnu u l-istrutturi ta' fuqha, li ghandu bibien b'numru 144, 145, 146, 147, 148 u 149 fi Triq San Gorg, bibien b'numri 1, 2 u 3 fi Triq Spinola u bieb iehor bla numru fi Triq il-Knisja, San Giljan u b'Avviz ghal Ftehim datat 18 ta' Dicembru 1979 il-konvenut *nomine* offra bhala kumpens "for possession and use" l-ammont ta' mija u ghaxar liri fis-sena, liema kumpens ma giex accettat mill-attur *nomine* ghax irreali u mhux gust konsiderando c-cirkostanzi kollha tal-kaz;

Premess li l-attur *nomine*, taht il-provvedimenti ta' l-istess Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, adixxa l-Bord li Jirregola l-Kera ghal fissazzjoni tal-kumpens gust;

Premess li, fil-kors tal-proceduri quddiem dan il-Bord, inqalet kwistjoni dwar sa fejn tasal il-kompetenza tal-Bord: l-attur sostna li l-Bord kellu biss jiffissa l-"fair rent" tal-Palazz okkorrendo b'dik il-parti tal-gnien li tista' logikament tigi kunsidrata bhala formanti parti integrali mill-Palazz u mhux oltre; fi kliem iehor, l-attur sostna li l-Bord kien u hu kompetenti biex jistabilixxi il- "fair rent" tal-fabbrikat b'dak il-minimum ta' "open space" li hu necessarju biex jisola l-Palazz b'mod tali li jirrendih "unit" indipendenti; il-bqija ta' l-art ghandha tigi kunsidrata bhala "building site" li l-kumpens taghha ghandu jigi fissat direttament mill-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet;

Premess li b'digriet ta' l-14 ta' Mejju 1985, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera iddecieda li ma kienx kompetenti jaqta' din il-vertenza u rrimetta l-kwistjoni ghal kontenzjus fuq istanza li l-attur kellu jintavola fi zmien xahar u iddiferixxa s-smigh tar-rikors 'sine die' sakemm tinqata definitivament din il-kwistjoni mill-Qorti kompetenti: spejjes riservati;

Premess hu ovvju li l-arja kollha espropriata m'ghandhiex tigi kunsidrata bhala "an old urban tenement" imma biss il-Palazz *ut sic* u parti mill-art ta' madwaru, imma mhux l-art kollha li, fil-parti l-kbira taghha, ghandha tigi kunsidrata, kif fil-fatt hi, "building site";

Premess li din il-kwistjoni tinfluixxi sensibilment fuq id-determinazzjoni tal-kumpens pagabbli mill-konvenut *nomine* billi skond l-Artikolu 25(2) ta' l-imsemmija Ordinanza l-kumpens li ghandu jigi ffissat ghall-pussess u uzu ta' "old urban tenement" ghandu jkun l-ammont ta' kera ta' akkwist fis-sena ekwivalenti ghal kera tal-fond kif jidher fil-kotba ta' l-Ufficcju ghall-Valutazzjoni ta' Artijiet jew kif ikun iffissat mill-Bord li Jirregola l-Kera, waqt li l-kumpens ghall-akkwist ta' "building sites" jigi determinat mill-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet fuq kriterji delineati fl-istess Ordinanza (Art. 25(9) et seg);

Talab ghalhekk l-attur *nomine* lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li mhux l-art kollha indikata fid-Dikjarazzjoni tal-President ghandha tigi kunsidrata bhala fond urban ("old urban tenement") <u>izda</u> biss il-bini maghruf bhala Spinola Palace b'dak il-minimum ta' "open space" - li jigi stabbilit minn din il-Qorti okkorrendo b'opera ta' perit nominand - u li ghal dan <u>biss</u> il-kumpens li ghandu jhallas il-konvenut *nomine* ghall-pussess u uzu tieghu ghandu jigi likwidat u mhallas a bazi kif pagabbli ghall- "old urban tenement" skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap. 136 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-bqija ta' l-art espropriata (kif stabbilita minn din il-Qorti) ghandha tigi kunsidrata bhala "art fabbrikabbli" u l-kumpens relattiv fissat bhala tali mill-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet a tenur tal-precitat Artikolu 25(9) et seg. ta' l-imsemmija Ordinanza.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut *nomine*;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attur *nomine* u l-lista tax-xhieda minnu indikati flimkien ma' l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Kummissarju ta' l-Art illi fiha huwa eccepixxa:-

Illi l-Bord li jirregola l-Kera huwa esklusivament kompetenti biex jiffissa l-kera xierqa tal-fond kollu maghruf bhala l-Palazz Spinola f'San Gi1jan bhala “old urban tenement” kif indikat fid-Dikjarazzjoni ta’ Esproprju tal-21 ta’ Frar, 1975, skond l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghall-skopijiet Pubblici stante li dan hu kaz ta’ “possession and use”, b’dana wkoll li l-istess attur kien gia adixxa l-Bord li Jirregola l-Kera biex jiffissa l-kera xieraq;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat id-digriet tat-22 ta’ Jannar 1986 li permezz tieghu gie nominat Dr. Michael Frendo bl-assistenza ta’ l-AIC Richard Aquilina bhala periti gudizzjarji biex ifittxu u jirrelataw dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehdu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet, u jaghmlu l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat ukoll id-digriet tal-21 ta’ Jannar 1991 li permezz tieghu il-perit legali Dr. Michael Frendo gie sostitwit b’Dr. Mark Chetcuti bl-istess inkarigu u fakoltajiet;

Rat ir-relazzjonijiet ta’ l-imsemmija periti gudizzjarji li jinsabu a fol. 74 *et sequitur* tal-process u li gew minnhom debitament konfermati fl-udjenza ta’ l-20 ta’ Mejju 1998;

Rat in-noti pprezentati mid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

F'materja ta' akkwist ta' artijiet tal-privat da parti tal-Gvern ghal skopijiet pubblici, il-ligi, kif inhi fil-prezent, tiprovvdi fl-Artikolu 5 tal-Kapitolu 88 ghal tliet tipi ta' akkwist bhal dan u cioe`:-

(a) b'xiri assolut; jew

(b) ghall-pussess u uzu taghha ghal zmien determinat jew matul dak iz-zmien illi l-bzonnijiet ta' l-iskop pubbliku jkunu jitolbu; jew

(c) b'dominju pubbliku;

Dak li sa certu punt jinteressa l-istanza odjerna huwa t-tieni forma ta' akkwist, jigifieri l-pussess u uzu;

Tajjeb li jigi puntwalizzat ukoll illi skond id-definizzjoni li tinghata fl-istess ligi, "art" tfisser ukoll bini, sigar, jew kull haga ohra mwahhla fl-art u kull parti mix-xatt, u kull servitu f'art jew fuq art u jeddijiet ohrajn ta' uzu u kull xorta ta' gust iehor";

L-istess ligi tipprovdi wkoll pero` li "fond belti qadim" ifisser bini belti, maghdudin djar, u bini fejn isir negozju, kazini, lukandi, u lodging houses". Fl-Artikolu 27(2) imbaghad l-Att jipprovdi ghal mod kif jigi ffissat il-kumpens ghall-pussess u uzu ta' fond bhal dan. Dan hu konformi ghad-dispost ta' l-Artikolu 25(1) ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 136);

Mill-atti jirrizulta illi fit-18 ta' Dicembru 1979 il-konvenut innotifika lill-attur *nomine* b'kopja tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, mitbugha fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Frar 1975 (fol. 5), li Spinola Palace, l-istrutturi u l-artijiet tieghu kienu mehtiega ghal skopijiet pubblici. L-attur gie notifikat ukoll b’Avviz ghal Ftehim;

Mill-verbal a fol. 114 tal-process jirrizulta li l-kaz tressaq quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet ghaliex l-attur *nomine* ma accettax l-ammont offrut bhala kumpens annwali ghall-pussess u uzu tal-fond *de quo*. Ara kopja ta' l-ittra ufficjali datata 16 ta' Jannar 1980 a fol. 9 tal-process;

Minn dan l-ahhar imsemmi att gudizzjarju jirrizulta, imbaghad, illi l-attur *nomine* hemm iddikjara li kien qed jadixxi lill-Bord li Jirregola l-Kera ghal fissazzjoni tal-kera xieraq;

Bid-decizjoni tieghu ta' l-14 ta' Mejju 1985 (kopja esebita a fol. 11), il-Bord li Jirregola l-Kera ddikjara li ma kienx kompetenti sabiex jistabbilixxi jekk il-fond in kwistjoni ghal finijiet tal-proceduri li kellu quddiemu kienx kollu urban jew in parti urban u in parti "building site" u ghalhekk iddecieda li l-punt ghandu bi procedura appozita jingieb quddiem il-Qorti ta' gurisdizzjoni kontenzjuza. L-istanza in disamina hi l-konsegwenza ta' din id-decizjoni tal-Bord;

Il-kuntrast bejn il-kontendenti jirrisjedi f'dan. L-attur *nomine* (fol. 114) jikkontendi li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jiffissa biss il-kera xieraq tal-Palazz biss u mhux ukoll ta’ l-artijiet ta' madwaru, ukoll espproprijati, billi l-kumpens ghalihom ghandu jigi stabbilit mill-Bord ta' l-Arbitragg;

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu (fol. 157) l-istess attur *nomine* ikompli jiccara illi dak li ghandu jitqies ta' rilevanza hu l-fatt illi t-tifsira ta' "fond belti qadim" tirreferi biss ghall-bini b'dak il-minimu ragjovenoli ta' spazju miftuh mentri il-kumplament ghandu jigi vizwalizzat bhala "building site" u valutat skond kriterji ohra traccjati fl-Att. Huwa jsostni wkoll l-osservazzjoni fid-decizjoni riportata a Vol. XLVI P I p 238 fis-sens illi fil-kaz ta' *possession and use* il-kumpens provvdut mil-ligi fil-forma ta' *acquisition rent* ihares lejn ir-*rental value* jew *yearly rent* tal-fond u mhux il-valur ta' l-art ta' madwar il-bini li testendi oltre l-minumu necessarju li ragjonevolment titqies minn kulhadd bhala accessorja tal-bini u haga wahda mieghu;

Ghal konvenut, invece, fl-isforz biex isostni l-eccezzjoni tieghu, l-argument baziku hu illi l-art ta' madwar il-Palazz hi *quid unum* mieghu u ghalhekk il-Palazz u gnien jew artijiet ghandhom jitqiesu fond wiehed urban;

L-istess konvenut jissokta jamplifika illi wiehed irid iqis x'kien il-qaghda tal-fond fil-mument determinanti ta' l-esproprijazzjoni, tant li jsostni illi fis-sentenza citata fil-kollezzjoni surreferita tad-decizjonijiet l-art, fil-mument ta' l-espropriju, kienet gja giet diviza mill-perit tad-Dipartiment u allura ma kienx hemm kwistjoni dwar il-fatt illi Capua Palace kien gie distint mill-art ta' madwaru f'dak il-mument krucjali;

Qari attent tad-decizjoni fl-ismijiet "**Alfred Salamone noe -vs- Joseph Balzan**", Appell Civili, 23 ta' Gunju 1961 ghandu mill-ewwel jirrileva illi, a differenza tal-prezenti istanza, f'dik l-azzjoni promossa mill-allura Kummissarju ta' l-Artijiet kienet insorgiet il-kontestazzjoni li hawnhekk ma tirrizultax. Jigifieri dik dwar in-natura tal-fond. L-attur kien hemm qies il-materja minn zewg punti di vista u cjoe il-Capua Palace u bicca art ben definita madwaru bhala "old urban tenement" u l-kumplament bhala "building site". Il-konvenut irrezista dan u ppretenda li kollox kellu jigi konsiderat bhala "sit fabbrikabbli"; kif hekk kwindi ddeterminawhom il-Public Works u d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur;

Fil-kaz *de quo* ma hemmx diverbju f'dan is-sens in kwantu l-konvenut stess jaccetta illi l-Palazz Spinola huwa "old urban tenement". B'dana kollu ghall-invers tal-kaz l-iehor huwa imbaghad jippretendi li kemm il-bini kif ukoll l-art cirkondarja ghandha hekk titqies. Dan ghaliex, dejjem skond il-konvenut, minkejja t-tifsira ta' "old urban tenement", li tirrestringiha biss ghall-bini, l-art hi accessorja u haga wahda mal-Palazz;

Din il-Qorti ma thossx illi d-determinazzjoni ta' kif ghandu jitqies fond ghandha tithalla fid-diskrezzjoni assoluta ta' xi parti izda l-materja ghandha tkun inkwadrata fil-parametri tal-ligi u tircevi sostenn minn dak fiha definit u stabbilit, b'mod li jitharsu r-realtajiet u l-gustizzja tal-kaz partikolari.

Wiehed ma jridx dejjem jinsa illi l-esproprijat ghandu bi dritt jigi finalment reintegrat pjenament fil-kondizzjoni ekonomika gusta u xierqa tieghu;

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi biex takkolji dak propost fir-relazzjoni teknika (fol. 75) u tistabbilixxi kif gej:-

I. Ghal finijiet ta' dak li ghandu jkun fil-kaz in ispecje, "fond belti qadim", ghandu jkun komprensiv tal-Palazz b'bicca art madwaru ta' tlett metri u tmenin centimetri (3.80m) kif ukoll ta' bicca art fuq quddiem tal-Palazz ta' ghaxar piedi (10') wisgha servjenti l-access ghall-istess Palazz, kif hekk stabbilit u muri fis-*site plan* Dok R.A (fol. 77);

II. Il-kumplament ta' l-art ghandu jitqies bhala "building site". Effettivament il-Gvern permezz tal-konvenut gja arroga ghalih il-*ius utendi et abutendi* fuq din l-art billi kkonverta l-bicca l-kbira minnha f'*playing field*. Dan naturalment seta' jaghmlu bid-dritt tal-pussess derivat mill-Artikolu relattiv ta' l-Ordinanza (illum Artikolu 22 tal-Kapitolu 88).

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi bl-akkoljiment tar-relazzjonijiet peritali tiddikjara illi fil-kaz *de quo* ghandu jitqies ghall-finijiet ta' "old urban tenement", u allura tal-kumpens relattiv, dik il-parti tal-fond li tikkonsisti minn Spinola Palace u l-art kif hawn fuq cirkoskritta;

Tiddikjara inoltre li l-bqija ta' l-art esproprijata, wara li minnha tinqata' dik il-parti kif fuq stabbilita u ahjar precizata fis-*site plan* a fol. 77 tal-process, ghandha tigi konsiderata bhala "art fabbrikabbli" kif imfissra fil-Kapitolu 136 (illum Kapitolu 88) tal-Ligijiet bil-kumpens taghha jigi ffissat mill-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet.

Tenut rigward tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati bin-nofs bejn il-kontendenti.

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