MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 1508/1979/1

Dottor Riccardo Farrugia, kuratur (nominat b'degriet tad-29 ta' Mejju 1979) in rappres-entanza tas-socjeta` A.B.C.D. PROPERTY HOLDERS AND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

vs

Kummissarju tal-Art

Il-Qorti,

PRELIMINARI

B'citazzjoni tat-28 ta' Novembru, 1979 l-attur wara li ppremetta li fil-proceduri ta' esproprjazzjoni quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, il-konvenut kien qed jikkontendi li l-valur tas-sub-dirett dominju (proprjeta` tas-socjeta` attrici) ghandu biss valur nominali ta' LM1 minhabba li l-valur stabbilit ghall-art bhala libera u franka huwa assorbit mid-dirett u sub diretti dominji, mentri s-socjeta` attrici qed issostni li l-valur ghandu jigi determinat oggettivament u indipendentement minn kull valutazzjoni ohra; talab li l-Qorti tiddecidi u tiddikjara li f'kaz ta' esproprjazzjoni, il-valur tas-sub-dirett dominju (ghall-fini tal-fissazzjoni tal-kumpens) ghandu jkun stmat u ffissat oggettivament ghall-istess sub-dirett dominju (bid-drittijiet u pizijiet tieghu) u indipendentement mill-valuri li jistghu jigu stmati, u ffissati sija ghall-proprjeta` bhala libera u franka u sija ghas-sub-ultile dominju u/jew sub-diretti dominji ohra (ta' l-istess proprjeta`). Bl-ispejjes.

B'nota tal-5 ta' Dicembru, 1979 l-konvenut eccepixxa:-

1. Illi l-kumpens pagabbli taht id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XL tal-1935 dwar l-Akkwist ta' Art fl-interess pubbliku (Kap 136 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa ta' kompetenza esklusiva tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet kostitwit taht l-istess Ordinanza u ghalhekk l-istess Bord huwa necessarjament vestit ukoll b'kompetenza eskluziva li jiffissa l-kriterji li jwasslu ghall-fissazzjoni ta' tali kumpens taht ir-regolament tal-Ordinanza imsemmija.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess jekk id-domanda attrici hija ghall-fissazzjoni ta' kwota mill-kumpens li eventwalment jista` jigi fissat mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tali kwota trid tigi stabbilita fil-konfront tal-partijiet kollha interessati u allura l-gudizzju mhux integru.

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess il-kriterji li juza l-esponenti meta joffri l-kumpens taht id-disposizzjonijiet tal-istess Ordinanza msemmija

huma konformi mal-istess Ordinanza u huma dawk dejjem implementati mill-istess Bord fuq imsemmi.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda peress li l-kriterji li huwa jallega li ghandhom jigu segwiti ghall-fini tal-fissazzjoni tal-kumpens ghall-valur tas-subdirett dominju f'kaz ta' espropriazzjoni ma jikkonformawx mal-kriterji stabbiliti fl-istess Ordinanza fuq imsemmija.

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

B'sentenza tas-16 ta' Mejju, 1997 il-Prim Awla tal-Qorti Civili laqghat it-talba attrici u b'hekk iddikjarat li:

"*f'kaz ta' esproprjazzjoni, l-valur tas-sub-dirett dominju (ghall-fini tal-fissazzjoni tal-kumpens) ghandu jkun stmat u fissat oggettivament ghall-istess sub-dirett dominju (bid-drittijiet u pizijiet tieghu) u ndipendentement mill-valuri li jistghu jigu stmati u fissati sija ghall-proprjeta` bhala libera u franka u sija ghas-sub-utile dominju, ghad-dirett dominju u/jew sub-dirett dominji ohra (ta' l-istess proprjeta`*)."

Bl-ispejjes jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet minhabba n-novita` tal-kaz.

<u>L-APPELL TAL-KONVENUT</u>

Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq imsemmija u ghalhekk b'rikors tal-4 ta' Gunju, 1997 interpona appell lil din il-Qorti fejn, ghar-ragunijiet hemm moghtija talab li t-talbiet attrici jigu michuda previa l-akkoljiment tal-eccezzjonijiet minnu moghtija salv dawk li gew definittivament decizi qabel is-sentenza appellata, u dana bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellata.

<u>IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI</u>

Dwar l-aggravju koncernanti n-nuqqas ta' l-integrita tal-gudizzju.

Fit-tieni eccezzjoni tieghu l-konvenut eccepixxa li l-gudizzju ma kienx integru inkwantu

"*jekk id-domanda attrici hija ghall-fissazzjoni ta' kwota mill-kumpens li eventwalment jista' jigi fissat mill-Bord tal-*

Arbitragg dwar Artijiet tali kwota trid tigi stabbilita fil-konfront tal-partijiet kollha nteressati."

Din l-eccezzjoni giet michuda mill-ewwel qorti in kwantu dik il-Qorti abbraccat is-sottomissjoni maghmula mis-socjeta` attrici fejn gie rilevat li dawn il-proceduri huma konsegwenza diretta tal-proceduri pendenti quddiem il-Bord (Rik. Nru 27/79), liema proceduri jikkoncernaw direttament lill-partijiet in kawza billi l-"Avviz ghall-Ftehim" mahrug mill-konvenut in segwitu gad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali maghmula skond l-Artikolu 3 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jindirizza lil hadd izjed hlief s-socjeta` attrici odjerna. L-ewwel qorti imbaghad kompliet biex tghid li terzi interessati setghu jintervjenu f'dawn il-proceduri jekk kellhom interess.

Din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li jekk il-gudizzju ma huwiex integru, kull nuqqas fir-rigward jista' biss jigi sanat bil-kjamata in kawza ta' parti jew fuq ordni tal-Qorti nnifisha, jew fuq talba ta' wahda mill-partijiet. L-intervent minn parti interessata fih innifsu ma jissanax xi nuqqas fir-rigward billi l-intervenut jiddahhal fil-kawza "*in statu et terminis*" u liema intervent jista' jsir sew fil-qorti ta' l-ewwel grad, kif ukoll fi grad ta' appell; izda jghid l-Artikolu 960 tal-Kap 12 *"dan l-intervent fil-kawza ma jwaqqafx il-proceduri taghha."* Ghal kuntrarju s-sejha fil-kawza ta' terza persuna tista' ssir biss fi stadju ta' l-ewwel grad u l-parti hekk imsejha tigi notifikata bic-citazzjoni jew rikors promotur u
"*ghall-finijiet kollha, titqies bhala kull konvenut iehor; u bhala tali ghandha l-jedd li tipprezenta kull skrittura, li taghti kull eccezzjoni, u li tinqeda b'kull beneficcju iehor illi l-ligi taghti lill-konvenut; u tista', skond ic-cirkostanzi, tigi mehlusa jew ikkundannata, daqs li kieku mill-ewwel il-kawza kienet proposta kontra taghha.*"

Ma dan kollu din il-Qorti hija tal-fehma li c-cahda tat-tieni eccezzjoni kienet proceduralment korretta u timmerita li tigi konfermata, anke jekk mhux ghall-istess ragunijiet. Gudizzju huwa integru meta l-partijiet kollha interessati fl-ezitu tal-proceduri jkunu prezenti f'dawk il-proceduri b'mod li s-sentenza tkun effettiva u tiddetermina darba ghal

dejjem il-vertenza bejn dawk l-partijiet li verament ghandhom interess. L-appellant qed isostni li l-eccezzjoni tieghu kellha tigi akkolta billi terzi persuni interessati fl-esproprju u eventwali kumpens kellhom ikunu presenti u dan ghaliex, skond l-appellant, kull parti hekk interessata kellha dritt li tippartecipa fl-eventwali apporzjonament tal-kumpens li jigi likwidat mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet. Huwa minnu li is-subinciz (b) tal-Artikolu 27(1) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jindika li meta l-Bord jigi msejjah biex jistabilixxi l-kumpens huwa marbut li jistabilixxi figura wahda biss u cioe "*the amount which the land if sold in the open market by a willing seller might be expected to realize."* Anke l-Kummissarju, skond is-subinciz (b) tat-tieni "proviso" ghall-artikolu 26 tal-Kap 88, "*shall not be bound to intervene in any dispute which may arise between co-owners."* Sa hawn forsi l-appellant ghandu argument validu in kwantu, skond l-istess appellant, t-talba attrici f'dawn il-proceduri donna hija intiza biex jsir dak l-apporzjonament bejn l-ko-interessati tal-ammont eventwalment likwidat mill-Bord.

Izda minn ezami tat-talba attrici jidher li l-posizzjoni mehuda mis-socjeta` attrici tipprexindi mill-apporzjonament tal-kumpens bejn il-koproprjetarji jew ko-interessati fl-art mertu tal-esproprju. Is-socjeta` attrici qeghda tghid li, indipendentement minn kull parti ohra interessata f'dan l-esproprju, l-interess taghha fl-art mehuda b'mod obbligatorju mill-konvenut, ghandu jigi valutat u apprezzat ghalih u mhux bhala sehem mill-kumpens li finalment l-Bord jistabilixxi skond is-subinciz (b) tal-Artikolu 27(1) tal-Kap 88. Dan huwa proprju l-meritu tal-kawza.

Issa jidher li dan id-dritt tas-socjeta` appellata gie rikonoxxut mill-istess konvenut meta fil-21 ta' Mejju, 1979 l-istess socjeta` attrici giet notifikata b'ittra ufficjali u 'Avviz ghall-Ftehim' proprju fuq l-interess li l-istess socjeta` appellata kellha fuq bicca mill-art li kienet soggetta ghall-esproprju u cioe "*is-sub-dirett dominju perpetwu."* Pero` apparti dan, din il-Qorti hija tal-fehma li r-relazzjoni bejn l-konvenut appellant u s-socjeta` attrici hija wahda diretta fis-sens li d-dritt tas-socjeta` attrici huwa wiehed reali li

skond l-artikolu 310 tal-Kodici Civili ghandu minn natura ta’ proprjeta` immobbili u bhala tali jaqa’ taht il-provvedimenti tal-artikolu 320 tal-Kap 16 fejn huwa provdut li *“Hadd ma jista’ jigi mgieghel jitlaq minn idejh il-proprjeta` tieghu ......hlief ghal skop pubbliku u bi hlas ta’ indennizz gust.”*

Il-Kostituzzjoni ta’ Malta fl-Artikolu 37 tipprotegi lic-cittadin minn privazzjoni ta’ proprjeta` bla kumpens u proprju is-subartikolu (1) tal-istess Artikolu jibda bill-kliem “**Ebda proprjeta` ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b’mod obbligatorju...**” imbaghad l-istess artikolu jelenka s-salvagwardji li jridu jigu rispettati sabiex dak it-tehid forzuz ma jkunx jikkontravjeni l-istess Kostituzzjoni, u cioe` hlas ta’ kumpens xieraq; dritt ta’ access lill-Qorti; u dritt ta’ appell. Ghalhekk naraw li kull persuna li ghandha “proprjeta`” inkluz s-sub-dirett dominju, ghandha l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bhala tali dik il-proprjeta` li qed tigi hekk mehuda lilha b’mod obbligatorju ghandha tigi kunsidrata separatament ghal fini tal-kumpens li ghandu jigi likwidat irrispettivament minn kull interess li terzi persuni jista` jkollhom fuq dik l-art, u f’dan is-sens jista` jinghad li l-gudizzju ‘huwa integru’ billi terzi interessati fl-art m’ghandhom ebda interess fl-ammont ta’ kumpens li jista` eventwalment jigi likwidat lis-socjeta` appellanti. U jekk ma jezistix dan l-interess lanqas ma ghandhom, dawn it-terzi, *locus standi* fil-proceduri presenti. Dan l-aggravu ghalhekk mhux gustifikat.

<u>L-AGGRAVJI L-OHRA</u>
It-tieni parti tar-rikors tal-appell tal-konvenut jigbor flimkien l-aggravji fil-meritu. Hawn donnu l-appellant qieghed jilment li bhala konsegwenza tas-sentenza appellata jista` jkun hemm l-possibbilita` ta’ spekulazzjoni fl-art a skapitu tal-Gvern li huwa intitolat li jiehu b’mod obbligatorju proprjeta` privata salv id-dritt ta’ kumpens xieraq lill-parti interessata. Dan l-ilment huwa mressaq fil-kuntest tad-dritt “esklussiv” tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet li jiddetermina l-kumpens xieraq ghall-art esproprjata.

Dwar l-ilment tal-multiplicita` ta' sub-diretti dominji a skapitu tal-Gvern din il-Qorti terga taghmel referenza ghal dak li gja intqal hawn fuq u cioe` li l-Kodici Civili kif ukoll l-Kostituzzjoni u sahansitra l-Konvenzjoni Ewropea (Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali) ma jaghmlu ebda riserva fir-rigward u jridu biss li, fi kliem l-istess Konvenzjoni, "**Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku**". Kif rajna aktar-l fuq is-sub-dirett dominju huwa certament "**possediment**" u bhala tali ghandu jattira kumpens meta jittiehed forzozament.

Finalment dwar it-tielet eccezzjoni tal-konvenut appellant din il-Qorti tosserva illi dawn il-proceduri ma humiex koncernati mal-ammontar tal-kumpens li eventwalment l-Gvern jigi ordnat jhallas, izda, kif gja inghad, dawn il-proceduri huma indirizzati lejn id-dritt tas-socjeta` attrici, qua detentrici ta' "proprjeta`" li ser tigi mehuda fl-interess pubbliku, li tigi kunsidrata separatament u indipendentement minn kull parti ohra li jista' jkollha interess fl-art suggetta ghall-esproprju. Darba determinata din il-kwistjoni li tezorbita mill-kompetenza tal-Bord jibqa' l-kompitu tal-istess Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet li jiffissa l-kumpens xieraq ai termini tas-subinciz (b) tal-Artikolu 27(1) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. L-istess japplika ghal dak li gie sottomess fir-raba' eccezzjoni tal-konvenut.

Ghalhekk din il-Qorti ma tarax li l-aggravji mressqa mill-konvenut appellant huma gustifikati.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenut qed jigi michuda u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez ta' dan l-appell ghall-konvenut appellant.

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