MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta ta' l-20 ta' April, 2005

Appell Civili Numru. 14/2002/1

Kummissarju ta' l-Artijiet

vs

Salvino Testaferrata Moroni Viani

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Ottubru, 2004, il-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet ippronunzja s-segwenti digriet fil-kawza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra ir-rikors ta' Salvino Testaferrata Moroni Viani fejn jesponi b' rispett:

Illi l-proceduri odjerni jikkoncernaw espropjazzjoni ta' bini b' Titolu ta' Dominju Pubbliku;

Illi dawn il-proceduri bdew wara li l-Avviz ghall-Ftehim relattiv gie notifikat lill-esponent matul is-sena 2002;

Illi l-esponent qieghed jissottometti li huwa fil-kompetenza ta’ dan il-Bord li jiffissa l-ammont ta’ kumpens li ghandu jithallas taht id-dispozizzjonijiet ta’ l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88) [Artikolu 25 (e)]. Fil-fatt l-istess Ordinanza [Artikolu 13 (2)] tippreciza li fejn l-akkwist ta’ proprjeta` huwa b’ dominju pubbliku l-kumpens (stabbilit minn dan il-Bord) ikun kera ta’ gharfien, stabbilit sew hekk kemm hekk fuq dak li jghidu d-disposizzjonijiet ta’ l-Artikolu 27 ta’ din l-Ordinanza;

Illi l-esponent umilment jitlob l-indulgenza ta’ dan il-Bord jikkonsidra l-fatt li l-principju generali ta’ l-komputazzjoni tal-kumpens relattiv huwa dak enkapsulat fl-Artikolu 27 (1) u cjoe li (1) il-valur ta’ l-proprjeta` espropjanda hu l-ammont illi l-proprjeta` tista’ ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament (“free market value”) u (2) li l-valur ta’ l-istess proprjeta` huwa l-valur illi jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika ta’ l-avviz ghall-ftehim;

Illi l-esponent jirrileva li avvolja huwa minnu li dan il-principju generali huwa milqut mill-Artikolu 27 (13) u 27 (8) li jillimita l-komputazzjoni skond id-dispozizzjonijiet ta’ l-istess Ligijiet tal-Kera ma ghandhomx ikunu japplikaw ghall-kiri ta’ fond li jsir fl-1 ta’ Gunju, 1995 jew wara dik id-data;

L-esponent umilment jitlob li dan il-Bord jikkunsidra li fil-kaz in ezami, l-Avviz ghall-Ftehim relattiv inhareg ferm wara li dahal fis-sehh l-imsemmi Att XXXI ta’ l-1995 u konsegwentement ir-ristrezzjoni tal-Ligijiet tal-Kera ma ghandhomx ikunu japplikaw ghall-kaz tal-lum. Kwindi qed jigi sottomess mill-intimat li fil-kaz tal-lum il-proprjeta` in kwistjoni ghandha tigi stmata skond il-“free market value” bir-rati tas-sena 2002 u cjoe taz-zmien tan-notifika ta’ l-Avviz ghall-Ftehim relattiv;

Illi l-esponent ghandu interess li dan il-Bord jistabilixxi - fil-kompetenza tieghu - il-valur tal-proprjeta` espropjanda skond il-principji generali fuq imsemmi ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88) u mhux skond id-dispozizzjonijiet ristrettivi tal-Ligijiet tal-Kera fuq imsemmija;

Ghaldaqstant l-esponent umilment jadixxi lil dan il-Bord jordna li l-komputazzjoni tal-kumpens relattiv - konsistenti f' kera ta' gharfien skond il-Kap. 88 - issir skond il-valur tas-suq liberu ("free market value") li jkollha l-istess proprjeta` fis-sena 2002 u cjoe fiz-zmien tan-notifika ta' l-Avviz ghall-Ftehim relattiv.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet fejn jesponi b' rispett:

Illi l-esponent qieghed jaghmel riferenza ghar-rikors datat 10 ta' Jannar 2002 fl-ismijiet fuq citati;

Illi r-rikorrent fir-rikors fuq imsemmi jissottometti illi "l-principju generali tal-komputazzjoni tal-kumpens relattiv huwa dak enkapsulat fl-Artikolu 27 (1) u cjoe li (1) il-valur tal-proprjeta` espropjanda hu l-ammont illi l-proprjeta` tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament ("free market value") u (2) li l-valur ta' l-istess proprjeta` huwa l-valur illi jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika ta' l-avvis ghall-ftehim";

Illi mill-qari ta' l-Artikolu 27 johrog car illi l-Artikolu 27 (1) japplika ghal dawk l-artijiet illi gew espropjati b' titolu ta' xiri assolut u ma tapplikax ghal fondi illi gew espropjati b' titolu ta' dominju pubbliku bhal ma hu l-kaz in dezamina;

Illi ghalhekk ghal espropjazzjoni b' titolu ta' dominju pubbliku japplika s-subartikolu 13 ta' l-Artikolu 27 ghar-rigward il-kumpens illi ghandu jinghata;

Illi l-Artikolu 27 (13) jghid is-segwenti:

“Il-Kumpens dwar l-akkwist ta’ xi art b’ dominju pubbliku ghandu jkun daqs il-kera ta’ akkwist li dwarha jisthoqq skond id-dipozizzjonijiet li jinsabu fis-subartikolu (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) tal-ghoxrin fil-mija (20%) f’ kaz ta’ raba”.

Illi ghalhekk wiehed ghandu jaqbad il-kera ta’ akkwist gia ezistenti u stabbilita u jzid fuqha erbghin fil-mija skond il-kaz, li fil-kaz in ezami z-zieda fuq il-kera ta’ akkwist ghandha tkun ta’ erbghin fil-mija (40%);

Illi kuntrarjament ghal dak illi rrileva l-esponenti wiehed m’ ghandux ghalfejn joqghod jara liema ligi tal-kera hija applikabbli fil-kaz in ezami gia la darba l-kera t’ akkwist hija gia stabbilita dan peress illi l-ligi tal-kera tapplika biss ghal komputazzjoni tal-kera t’ akkwist u dan ai termini s-subartikoli (2) sa (12) ta’ l-Artikolu 27 tal-Kap 88, liema komputazzjoni gia saret fil-passat, u li tammonta ghal sitta u tletin lira Maltija fis-sena (Lm36.00,0) hekk kif jidher mid-dokument anness u mmarkat Dok VM1;

Illi ghalhekk l-komputazzjoni illi ghandu quddiemu dan l-Bord fil-kaz in ezami huwa limitat ghas-subartikolu (13) tas-27 gia citat u allura ssegwi illi jekk naqbdu l-ammont ta’ sitta u tletin lira u nziduh b’ erbghin fil-mija fuq dan l-ammont li jigi erbatax-il lira u erbghin centezmu (Lm14.40) il-kumpens, dovut ai termini ta’ l-artikolu 27 subartikolu (13) huwa ta’ hamsin lira u erbghin centezmu (Lm50.40c);

Ghaldaqstant l-esponent filwaqt illi qieghed jgib is-suespost a konjizzjoni ta’ dana l-Bord qieghed jitlob lil dana l-istess Onorabbli Bord biex jichad it-talbiet ta’ l-esponent.

Ra r-rikors ta’ l-intimat prezentat fit-12 ta’ Dicembru 2002.

Ra r-risposta tar-rikorrent.

Ra l-verbal.

Ikkonsidra,

1. Fir-rikors jinghad li qed jintalab trasferiment “b’ titolu ta’ dominju pubbliku”. Jissemma wkoll il-kera tal-gharfien. Ghalhekk ghal kaz prezenti ghandu japplika l-Artikolu 27 (13).

‘Il-kumpens dwar l-akkwist ta’ xi art b’ dominju pubbliku ghandu jkun daqs il-kera ta’ akkwist li dwarha jisthoqq skond id-dispozizzjonijiet li jinsabu fis-subartikoli (2) sa (12), kollha maghdudin, ta’ dan l-artiklu, 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.’

2. L-Artikolu 25 (e) jaghti s-setgha lill-Bord li:

‘jiffissa l-ammont ta’ kumpens li ghandu jithallas taht id-dispozzizjonijiet ta’ din l-Ordinanza u ghal dan l-iskop jiddikjara jekk area hix art tajba ghall-bini jew hix raba jew inkella moghxa’

Dan l-artikolu ma japplikax ghal kaz prezenti imma ghal kazi fejn l-Kummissarju ta’ l-Art jaghmel talba ghal xiri assolut.

3. L-intimat jaghmel referenza ghal XXXI ta’ l-1995. Dan l-att japplika ghall-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, ghall-Kapitolu 158 u ghall-Kapitolu 116. Minn imkien ma jirrizulta li l-Att japplika ghall-Kapitolu 88. L-Att inhema biex jizdied in-numnu tad-djar ghall-kiri fis-suq ghalkemm japplika ukoll ghall-fondi li m’ humiex djar. Il-ligi hi li hi u l-Bord ma ghandu l-ebda setgha li jbiddel ligijiet.

4. Ghalhekk it-talba maghmula fir-rikors tat-12 ta’ Dicembru 2002 dwar kif ghandu jinhadem il-kumpens i.e. skond il-valur tas-suq liberu (free market value) qed tigi michuda; spejjez riservati ghad-decizjoni ahharija.”

Minn dan id-digriet appella l-intimat wara li ottjena l-kunsens tal-Bord ghal daqshekk b’ digriet tal-15 ta’ Novembru 1004. Il-kontenzjoni principali tieghu tikkonsisti f’ dan. Filwaqt li jirrikonoxxi li ghall-kaz in ispecje japplika

d-dispost tas-subinciz (13) ta’ l-Artikolu 27, b’ danakollu jissottometti li s-subincizi (2) sa (12) ta’ l-istess artikolu, sa fejn jaghmlu riferenza ghall-Kapitoli 69, 158 u 116 tal-Ligijiet tal-Kera gew rezi ineffikaci u inapplikabbli b’ konsegwenza ta’ l-Att XXXI ta’ l-1995 u ghalhekk, fil-fehma tieghu, wiehed ma jistax jorbot il-kumpens ghall-akkwist ta’ xi art b’ dominju pubbliku ma’ riferenzi ghar-restrizzjonijiet kontemplati mill-Ligijiet tal-Kera applikabbli anterjorment ghas-sena 1995;

Il-Kummissarju ta’ l-Artijiet *inter alia* jikkontesta dan l-appell billi jossottometti li l-procedura adoperata hi irrita u nulla ghar-raguni li f’ din il-kwestjoni kellha tigi applikata l-procedura stabbilita fis-subinciz (1) ta’ l-Artikolu 25 tal-Kapitolu 88;

Bla dubju, huwa dmir tal-Qorti li tinvesti l-ewwel din il-pregudizzjali in kwantu jekk din tirrizulta fondata mhux il-kaz li tinoltra ruhha fil-meritu ta’ l-appell interpost billi tali ezercizzju jigi rez ghal kollox superfluwu;

Fil-qosor, l-antecedenti li pprecedew dan l-appell huma dawn:-

(1) Fir-rikors prezentat mill-Kummissarju ta’ l-Art quddiem il-Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet dan talab li jigi ffissat il-kumpens relattiv ghat-trasferiment favur tieghu tal-kerrejja Nru. 88 Triq San Guzepp, il-Belt Valletta b’ titolu ta’ dominju pubbliku;

(2) B’ rikors introdot mill-intimat appellant fit-12 ta’ Dicembru 2002 dan stieden lill-Bord biex jordna li l-komputazzjoni tal-kumpens relattiv konsistenti f’ kera ta’ gharfien skond il-Kapitolu 88 issir ghab-bazi tal-valur tas-suq liberu. Huwa sostna li gjaladarba l-Avviz ghall-Ftehim inhareg wara li dahal fis-sehh l-Att XXXI ta’ l-1995 li lliberalizza s-suq tal-kera kellu jkun dan l-Att li jittiehed in konsiderazzjoni fil-fissazzjoni tal-komputazzjoni tal-kumpens;

(3) Kif fuq manifest fil-korp tad-digriet, issa attakkat, il-Bord cahad ir-rikors ta’ l-appellanti fuq dik il-bazi billi accetta s-sottomissjoni tal-Kummissarju ta’ l-Art illi ghal kaz japplika d-dettam ta’ l-Artikolu 27 (13) u mhux dak tas-subinciz (1) ta’ l-istess Artikolu 27;

Dan premess, jirrizulta mid-dispost tas-subparagrafu (e) ta’ l-Artikolu 25 tal-Kapitolu 88, li l-istess appellanti jiddikjara u jaccetta li huwa d-dispost applikabbli anke ghal kaz ta’ akkwist ta’ proprjeta` b’ dominju pubbliku fit-termini ta’ l-Artikolu 13 (2) ta’ l-istess ligi, illi fost il-funzjonijiet tal-Bord hemm dak li “jiffissa l-kumpens li ghandu jithallas taht id-disposizzjonijiet ta’ l-Ordinanza u ghal dan l-iskop jiddikjara jekk area hix art tajba jew hix raba inkella moxa”;

Huwa desumibbli minn tali dispost li l-kompetenza ghad-determinazzjoni tal-kumpens hi vestita fil-Bord u fejn dan allura kellu jimxi skond kriterji prefissi fil-ligi, senjatament l-Artikolu 27 taghha;

Precizat il-premess, l-Att dwar l-Akkwist ta’ l-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici jaghmila cara fis-subinciz (7) ta’ l-imsemmi Artikolu 25 illi “ma hemmx appell mid-decizjonijiet tal-Bord dwar ebda wahda mill-materji imsemmija hawn fuq”. F’ dan allura hu kompriz anke s-subinciz (1) (e) ta’ l-istess disposizzjoni. Indubbjament ghalhekk l-irritwalita` ta’ l-appell interpost tohrog minn dan is-subinciz (7) u mhux ghaliex, kif sottomess mill-appellat, f’ din il-kwestjoni kellha tigi applikata l-procedura ta’ l-Artikolu 26 (1) ta’ l-istess Kapitolu 88;

Issa hu veru, anke ghaliex din hi l-*praxis*, illi hija l-Qorti ordinarja, Prim’ Awla, li hi fakoltizzata tiddeciedi kwestjonijiet riferiti lilha u li jirrigwardaw materji koncernanti l-fissazzjoni ta’ l-ammont tal-kumpens dovut. Dan meta tinqala’ xi kwestjoni dwarhom dwar liema jipprovdi l-Artikolu 26 (1). Il-kaz ta’ l-appellant hu wiehed

minn dawn gjaladarba qed isostni li biex jigi reintegrat pjenament fil-kondizzjoni ekonomika tieghu fil-mument ta' l-Avviz ghall-Ftehim huwa qed jippretendi li l-kera ta' gharfien ghandu jigi ffisssat fl-ambitu ta' l-Att XXXI ta' l-1995. L-investigazzjoni ta' tali pretensjoni trid issir mill-qorti ordinarja biex din tara jekk il-ligi tridx jew le li jigi adottat il-kriterju pretiz mill-appellanti. Dan ghaliex il-poteri tal-Bord huma cirkoskritti biss minn dak prefiss mil-ligi specjali, *inter alia,* l-Artikolu 25 (1) taghha;

Fuq dan il-punt il-gurisprudenza taghna hi wahda, tista' tghid, konkordi. Ara b' ezemplari s-sentenzi fl-ismijiet "**Raffaele Said *et* -vs- Joseph Mifsud Bonnici *nomine***", Appell Civili, 26 ta' Novembru 1956; "**Alfred Salamone *nomine* -vs- Joseph Balzan**", Appell Civili, 23 ta' Gunju 1961; "**Anthony Cassar *et* -vs- Eric James Thompson *nomine***", Appell Civili, 6 ta' Novembru 1961; "**Avv. Dottor Vincenzo Depasquale *nomine* -vs- Francesca Aquilina**", Appell Civili, 28 ta' Ottubru 1968 u "**Dottor Riccardo Farrugia *nomine* -vs- Kummissarju ta' l-Art**", Appell Civili, 18 ta' Settembru 1989;

Dik kienet il-procedura li kellha tigi segwita mill-appellanti u mhux li jadixxi direttament lil din il-Qorti meta d-dritt ta' appell lilha mill-pronunzjament tal-Bord huwa mil-ligi eskluz. Il-Bord ghalhekk ma messux lanqas awtorizza li jsir dan l-appell mid-digriet tieghu. Materja konsimili gja giet investita mill-Qorti ta' l-Appell, kolleggjalment komposta, fil-kawza fl-ismijiet "**Kummissarju ta' l-Art -vs- Albert Mizzi *et nomine***", deciza fil-5 ta' Dicembru 1995. Fiha ntqal illi "d-dicitura tal-ligi hi cara u ma taghti lok ghall-ebda interpretazzjoni. L-appell ma hemmx loku, hu irritu u null u qed jigi michud". Kull kumment iehor ma jistax ma jitqiesx zejjed u ripetittiv ta' din l-istess konkluzjoni.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tilqa' l-pregudizzjali ta' l-irritwalita` u nullita` ta' l-appell sottomessa mill-Kummissarju ta' l-Artijiet u b' hekk tichad l-appell, bl-ispejjez jibqghu sopportati mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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