MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 3290/1996/1

Vincent Camilleri, Gaetana Aquilina, Sylvia Cutajar,
Frances Vella, Michael Farrugia,
Lilian Caligari u Carmela Mattinson

v.

Kummissarju ta' l-Artijiet.

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1.1. Fi Frar 1969 il-konvenut odjern, il-Kummissarju ta' l-Artijiet, kien innotifika lil Giuseppina Camilleri u uliedha b'kopja ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali fejn, fost affarijiet ohra, gie dikjarat illi bicca art appartenenti lilhom li kienet tinsab fil-limiti ta' Birzebbugia tal-kejl ta' sittax-il tomna, li tinkludi wkoll strutturi rurali, li tmiss mit-tramunatana ma' triq pubblika, nofsinhar ma' xatt il-bahar u mill-punent in parti ma' proprjeta` tal-Gvern ta' Malta u in parti ma' xatt il-bahar kienet mehtiega ghal skopijiet pubblici u kienet se tigi akkwistata b'xiri assolut. Huma gew ukoll notifikati bl-Avviz ghall-Ftehim li kien jispecifika li l-kumpens li l-Awtorita` kompetenti kienet lesta thallas ghall-akkwist ta' din l-art libera u franka kien ta' LM3,440. Huma, izda, ma accettawx il-kumpens propost stante li insistew illi l-art in kwistjoni kienet tiswa ferm aktar billi fiz-zmien li l-art giet esproprijata kienet tintuza bhala barriera, li kienet avjata tajjeb, anzi kienet l-aqwa barriera tal-qawwi li kien hawn Malta.

1.2. Il-konvenut odjern ghalhekk kien istitwixxa proceduri quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet fejn talab li s-sidien jigu ordnati jitrasferixxu favur tieghu l-art in kwistjoni, u li wara li jigi stabbilit il-kumpens relattiv, jigi nominat n-Nutar tad-Dipartiment ta' l-Artijiet sabiex dan jippublika l-att ta' trasferiment. B'sentenza tal-21 ta' Gunju 1994, il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet iffissa l-kumpens fis-somma ta' LM4,360. L-atturi odjerni interponew appell minn din is-sentenza fuq l-aggravju li l-Bord ma kienx korrett meta ddecieda li fid-data ta' l-esproprijazzjoni l-art ma kenitx barriera avjata u li kienet saret valutazzjoni hazina tal-provi u tal-ligi mill-Bord. B'sentenza tat-2 ta' Lulju 1996 din il-Qorti, diversament komposta, kienet osservat illi l-procedura stipulata fl-Ordinanza dwar l-akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88), partikolarment l-Artikolu 26, ma gietx osservata la mill-partijiet u lanqas mill-Bord, u ghalhekk irrevokat u hassret is-sentenza tal-Bord u ordnat li l-atti tal-kawza jigu rimessi quddiem l-istess Bord sabiex dan jisma' u jiddeciedi l-kawza skond il-ligi.

1.3. Fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 1996, il-Bord applika l-provvedimenti ta' l-Artikolu 26 tal-Kap. 88 u stabilixxa

terminu ta' xahar biex l-atturi jagixxu permezz ta' citazzjoni quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili. L-atturi b'hekk intavolaw il-proceduri odjerni.

<u>IC-CITAZZJONI ATTRICI</u>

2. B'citazzjoni pprezentata fil-21 ta' Novembru 1996 l-atturi talbu lill-Prim Awla tiddeciedi li –

i) fid-data ta' l-esproprjazzjoni l-atturi, bhala eredi ta' missierhom Carlo Camilleri, kienu d-detenturi ta' stabbiliment *bona fide* ta' negozju gestit mill-art esproprijata;

ii) tiddikjara li l-kumpens dovut imur oltre l-valur ta' l-art u ghandu jinkludi somma b'zieda ghal darba biss kif provdut mill-Artikolu 27(19) ta' l-Ordinanza;

iii) tillikwida is-somma b'zieda fuq il-valur ta' l-istess art.

<u>IN-NOTA TA' L-ECCEZZJONIJIET TAL-KUMMISSARJU TA' L-ARTIJIET</u>

3. Il-konvenut preliminarjament eccepixxa li hu ma kienx gie interpellat kif trid il-ligi fl-Artikolu 460A u li l-Avukat Generali ma kienx gie notifikat bic-citazzjoni – tali eccezzjonijiet izda gew irtirati fis-seduta tat-22 ta' April 1998. Fil-mertu eccepixxa li –

i) l-Artikolu 27(19)(b) tal-Kap. 88 ma kienx applikabbli ghall-kaz odjern stante li dan japplika ghall-kazijiet fejn l-art tigi akkwistata ghal pussess u uzu jew b'dominju pubbliku, u mhux meta jkun hemm akkwist ta' art b'xiri assolut;

ii) Il-Qorti ma kellhiex gurisdizzjoni *rationae materie* biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici stante li –

a) l-attur mhux qed jitlob lil Qorti tiddetermina kwistjoni li ma taqax fl-ambitu ta' l-Artikolu 25 tal-Kap. 88;
b) l-ewwel talba tirrikjedi decizjoni fuq stat ta' fatt li jaqa` fil-kompetenza esklussiva tal-Bord;
c) anke li kieku japplika l-Artikolu 27(19)(b) l-ammont irid jigi likwidat mill-Bord u fi kwalunkwe kaz ghandha l-ewwelnett ssir offerta provizzorja permezz ta' Avviz ta' Ftehim.

iii) Il-possibilita` ta' avvjament ma kenitx giet ikkunsidrata fl-Avviz ta' Ftehim mibghut lill-atturi u anke kieku l-avvjament kellu japplika, l-atturi kellhom jifthu kawza kontra tieghu biex huwa jaghmel Avviz ta' Ftehim supplementari ghal dan il-ghan, flok iressqu l-punt fil-proceduri quddiem il-Bord.

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

4. Fis-seduta tal-24 ta' April 2002[1] quddiem l-ewwel Qorti kien sar ftehim bejn il-partijiet illi l-Qorti "ghandha tillimita s-sentenza taghha fuq l-ewwel tlett talbiet u ghalhekk il-kawza ghandha tibqa' fuq il-mertu kollu." Sussegwentement fis-seduta tal-11 ta' Dicembru 2002, il-partijiet qablu li s-sentenza kellha tkun limitata ghall-ewwel zewg talbiet fuq il-mertu stante li t-tielet talba ma kenitx fil-kompetenza tal-Qorti[2].

B'sentenza tas-27 ta' Marzu 2003, il-Prim Awla tal-Qorti Civili, cahdet l-eccezzjonijiet dwar il-mertu tal-konvenut, ad eccezzjoni tar-raba' eccezzjoni subartikolu tlieta[3], u ghalhekk laqghet l-ewwel zewg talbiet attrici billi –

i) iddikjarat illi fid-data ta' l-esproprijazzjoni l-atturi kienu d-detenturi ta' stabbiliment *bona fide* ta' negozju gestit mill-art esproprijata;

ii) iddikjarat illi l-kumpens dovut kellu jinkludi, oltre l-valur ta' l-istess art, somma b'zieda ghal darba biss kif provdut fl-Artikolu 27(19)(b) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dik il-Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-tielet talba attrici (cioe` dwar il-likwidazzjoni tas-somma b'zieda) minhabba li ma kellhiex gurisdizzjoni *rationae materie*.

Il-Qorti ta' l-ewwel grad, wara li ezaminat l-atti u qieset il-provi prodotti mill-partijiet, ikkonkludiet illi kien jirrizulta soddisfacentement li fiz-zmien ta' l-esproprjazzjoni, ossija fl-1964, il-barriera avjata minn missier l-atturi kienet

---

[1] Fol 99
[2] fol 102
[3] 4 (iii)

negozju tajjeb hafna u li infatti sa ftit taz-zmien qabel ma miet Carlo Camilleri fis-16 ta' Dicembru 1969, hu kien issuplixxa l-materjal mehtieg sabiex isir xoghol ta' tarmac fir-Rabat u f'Saint Andrews. Dik il-Qorti imbaghad ghaddiet biex tezamina jekk l-Artikolu 27(19)(b) tal-Kap. 88 kienx japplika ghall-kaz in kwistjoni. L-atturi kienu qed isostnu li tali artikolu kien applikabbli ghall-kaz ghax fil-mument ta' l-esproprijazzjoni huma kienu detenturi ta' stabbiliment *bona fide* ta' negozju gestit mill-art esproprijata. Il-konvenut, izda kien eccepixxa li l-artikolu in ezami kien japplika biss meta l-art tigi akkwistata ghall-pussess u uzu jew b'dominju pubbliku u l-kaz in ezami kien jinvolvi akkwist ta' art b'xiri assolut. Dik il-Qorti, wara li ezaminat il-kliem ta' l-Artikolu 27, li kien jipprovdi dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens li ghandu jinghata mill-Bord, u partikolarment is-subartikolu 19, iddeciediet illi l-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet ma kellux ragun fl-interpretazzjoni li kien qed jaghti lis-subartikolu ghaliex "mis-semplici qari ta' l-istess artikolu minn imkien ma jirrizulta li dan japplika biss ghall-kazijiet imsemmija minnu. L-artikolu in kwistjoni jitkellem fuq 'bniedem li minghandu tkun akkwistat obbligatorjament il-pussess ta' l-art' u dan ma jhalli ebda dubju li l-artikolu japplika anki ghall-kaz odjern li jitratta akkwist ta' art b'xiri assolut." Inoltre, ziedet illi dan kien jirrizulta minn dak li jipprovdi l-artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88 u anke mill-fatt li f'diversi subartikoli ohra ta' l-istess artikolu meta l-legislatur ried jirreferi biss ghall-akkwist ta' pussess u uzu jew xorta ohra, il-ligi semmiet dan specifikatament.

Il-Qorti imbaghad ghaddiet biex titratta r-raba` eccezzjoni tal-konvenut u kkumentat illi kien il-Bord ta' Arbitragg dwar l-Artijiet li ddecieda li kien applikabbli l-Artikolu 26 tal-Kap. 88 ghaliex il-mertu tal-kawza odjerna ma kienx jaqa` taht l-Artikolu 25 ta' l-Att u li ghalhekk il-Kummissarju ta' l-Artijiet ma setax jargumenta u jsostni li l-Qorti ma kellhiex gurisdizzjoni *rationae materie* biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici. L-istess kien japplika ghall-eccezzjoni mqajma li l-atturi kellhom jifthu kawza biex il-konvenut jaghmel Avviz ta' Ftehim supplementari, flok iressqu l-punt quddiem il-Bord, ghaliex il-kawza odjerna kienet saret wara li l-Bord iffissa terminu li fih l-atturi kellhom jintavolaw

proceduri quddiem il-Prim Awla biex din tiddetermina dawk il-punti li qamu quddiemu.

L-APPELL TAL-KUMMISSARJU TA' L-ARTIJIET

5. Il-konvenut, Kummissarju ta' l-Artijiet hassu aggravat bid-decizjoni tal-Qorti ta' l-ewwel grad u interpona appell minnha fuq l-aggravju li ghalkemm mhux qed jikkontesta d-decizjoni tal-Qorti li meta saret l-esproprjazzjoni l-art kienet barriera avvjata, il-Qorti ma setghetx taqbad u tapplika l-Artikolu 27(19)(b) tal-Kap. 88 ghal kwalunkwe tehid ta' art mill-Kummissarju ta' l-Artijiet li fuqha jirrizulta li jkun hemm avvjament. Jispjega s-segwenti –

i) Ghalkemm huwa veru li dan is-subartikolu jitkellem fuq "bniedem li minghandu tkun akkwistat obbligatorjament il-pussess ta' l-art", l-artikolu precitat jitkellem biss dwar **tehid ta' pussess u mhux ta' proprjeta`** u huwa biss fil-kaz ta' xiri assolut li jkollok tehid ta' proprjeta`. Inoltre, l-Artikolu 27(19)(b) jitkellem dwar "detentur ta' stabbiliment *bona fide* tan-negozju akkwistat mill-awtorita` kompetenti". Ghaldaqstant l-enfasi ta' l-Artikolu 27(19)(b) huwa fuq **pussess u fuq detentur** li skond il-gurisprudenza huma distinti minn **proprjeta` u sid**. B'hekk tgawdi minn din iz-zieda il-persuna li minghandha jittiehed il-pussess, meta hija tkun id-detentur ta' stabbiliment ta' negozju *bona fide*. Fil-kaz odjern l-art se tigi akkwistata minghand is-sidien u ma hemm ebda terz li ghandu l-pussess jew huwa detentur *bona fide* tan-negozju.

ii) l-Artikolu 27(19) jghid li din iz-zieda li tithallas darba biss ghandha tithallas taht ic-cirkostanzi msemmija fil-paragrafi (a) u (b), li jinkludu d-detentur ta' stabbiliment izda mhux lis-sid. Inoltre, is-subartikolu 19 jitkellem dwar zieda ta' darba biss "minbarra l-kera ta' akkwist, jew kif jahbat, il-kera ta' gharfien li jkun iffissat skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza", liema kliem jindika kjarament li l-ligi qed titkellem dwar is-somma li tinghata darba biss, b'kuntrast mal-kera ta' l-akkwist jew ta' gharfien li skond is-subartikolu 16 jithallas kull sitt xhur bil-quddiem. Din is-somma ta' darba tinghata b'zieda ma' l-imsemmija kera ta' akkwist jew kera ta' gharfien u dan jikkonferma li l-ewwel trid tkun giet ffissata l-kera ta'

gharfien jew ta’ akkwist biex tigi applikata din iz-zieda ta’ darba. Il-kazijiet li fihom tithallas din il-kera huma fil-kaz ta’ pussess u uzu jew fil-kaz ta’ dominju pubbliku, izda mhux ta’ xiri assolut bhalma hu l-kaz odjern.

iii) Mhix korretta l-Qorti ta’ l-ewwel grad meta tghid li apparti dak li jipprovdi l-Artikolu 27(1), mis-subartikoli l-ohra jirrizulta li meta l-legislatur ried jirreferi biss ghall-akkwist ta’ pussess u uzu jew xorta ohra dan ghamlu specifikatament. L-appellant jillanja li jekk wiehed janalizza s-subartikoli ta’ l-Artikolu 27 jinnota, li filwaqt li is-subartikolu (1) jitkellem dwar ir-regoli generali li l-Bord ghandu josserva biex jiffissa l-kumpens, s-subartikoli l-ohra jitkellmu dwar kera ta’ gharfien jew kera ta’ akkwist. Ghalhekk hemm kontinwita` dwar l-istess suggett.

iv) Skond l-Artikolu 5 tal-Kap. 88, l-Awtorita` kompetenti tista’ takkwista art mehtiega ghal skop pubbliku b’xiri assolut, jew ghall-pussess u uzu taghha jew b’dominju pubbliku. Skond l-Artikolu 13(2) fil-kaz li l-akkwist ta’ l-art ikun ghall-pussess temporanju u uzu, tithallas il-kera ta’ l-akkwist u fil-kaz li l-akkwist ta’ l-art ikun b’dominju pubbliku jithallas kumpens ta’ gharfien fuq dak li jghidu d-disposizzjonijiet ta’ l-Artikolu 27. Inoltre, z-zieda ta’ darba biss tinghata fil-kazijiet li jkun hemm kera ta’ gharfien jew kera ta’ akkwist lid-detentur tan-negozju li jittehidlu l-pussess ta’ l-art.

Kien ghalhekk zball fundamentali tal-Qorti ta’ l-ewwel grad meta applikat l-Artikolu 27(19)(b) fil-kaz odjern fejn ghandek xiri assolut minghand is-sid.

Il-konvenut appellant ghalhekk talab modifika tas-sentenza appellata billi jigu michuda l-ewwel u t-tieni talbiet attrici u tigi milqughha t-tielet eccezzjoni tieghu, b’dan li kwalunkwe decizjoni dwar kumpens ghandha tigi mhollija f’idejn il-Bord ta’ Arbitragg dwar l-Artijiet.

IR-RISPOSTA TA’ L-ATTURI APPELLATI

6. Min-naha taghhom l-atturi appellati jirrilevaw illi s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti hija gusta u kellha tigi konfermata minn din il-Qorti.
i) Isostnu li d-distinzjoni li l-appellant jipprova jislet bejn it-termini pussess u proprjeta` hija insostenibbli stante li l-kliem “pussess ta’ l-art” jinkludi wkoll il-pussess ezercitat mis-sid proprju u ma hemm xejn fid-dicitura tal-ligi li jwassal ghall-interpretazzjoni ta’ l-appellant. Inoltre, l-kliem “akkwistat obbligatorjament” jinkludi wkoll il-kaz ta’ akkwist permezz ta’ xiri assolut u anke hawn ma hemm xejn fid-dicitura tal-ligi li jwassal ghall-interpretazzjoni restrittiva suggerita mill-appellant. Inoltre, apparti li l-interpretazzjoni ta’ l-appellant ma ssegwix id-dicitura tal-ligi, tali interpretazzjoni ma taghmilx sens ghaliex tiddiskrimina bejn il-kumpens dovut f’kaz ta’ akkwist permezz ta’ xiri assolut u l-kumpens dovut fil-kaz ta’ akkwist b’metodi ohra – ghaliex ghandu jsir kumpens ghall-avvjament meta l-proprjeta` tittiehed b’titolu ta’ kera u mhux meta jsir akkwist obbligatorju b’titolu ta’ xiri assolut?

ii) Ikomplu jsostnu l-appellati li l-argument ta’ l-appellant li l-kliem “detentur ta’ stabiliment” ma jinkludix is-sid tal-proprjeta` esproprijata hija insostenibbli. L-interpretazzjoni ta’ l-appellant twassal ghar-rizultat illogiku li meta d-detentur u s-sid ta’ l-immobbli jkunu persuni differenti jithallsu kumpens ghall-valur ta’ l-art lis-sid u kumpens ghat-tehid tan-negozju lid-detentur, izda meta s-sid u d-detentur huma l-istess persuna, jithallas biss kumpens ghall-valur ta’ l-art. Tali interpretazzjoni mhux biss m’ghandhiex bazi fid-dicitura uzata fl-Att, izda twassal ukoll ghar-rizultat illi s-sid ma jigix kumpensat ghan-negozju gestit minnu ghax inzerta sid l-art u mhux il-kerrej ta’ l-art esproprijata.

iii) Il-kliem “kera ta’ akkwist” u “kera ta’ gharfien” u “hlas ta’ darba biss” li jirreferi ghalihom l-appellant, ma jeskludux kumpens ghall-avvjament fil-kaz ta’ l-akkwist ta’ l-art b’xiri assolut. Il-ligi qeghdha semplicement tassigura li oltre kwalunkwe mod iehor ta’ kumpens ghandu jkun hemm ukoll kumpens ghall-avvjament meta l-proprjeta` tinserta avvjata. Il-ligi taghmel referenza ghad-detentur

biex tassigura li jkun kumpensat ukoll il-persuna li tokkupa l-proprjeta` minghand is-sid, izda mhux biex teskludi lis-sid minn tali kumpens fil-kaz li jkun is-sid li jkun qed jiggestixxi l-proprjeta` tieghu minnu avjata. Il-ligi dwar Akkwist ghal Skopijiet Pubblici tikkontempla kumpens ghal min ser tittehidlu l-art u kumpens ghal min ser jittehidlu s-sors ta’ l-ghixien tieghu. Jekk dawn jinzertaw persuni differenti, l-Gvern ghandu jhallas kumpens lis-sid u iehor lil min ghandu stabbiliment *bona fide* ta’ negozju. Skond l-appellant, izda, jekk sid l-immobbli jkun ukoll detentur ta’ l-istabbiliment tan-negozju, huwa ntitolat biss ghall-valur ta’ l-immobbli izda m’ghandux dritt jigi kumpensat talli qed jittehidlu n-negozju – b’hekk is-sid qed jigi diskriminat u ma ghandux id-drittijiet ta’ cittadini ohra semplicement ghax inzerta li ghandu negozju fi hwejgu stess.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>

7.1.Minn qari tar-rikors ta’ l-appellipprezentat mill-Kummissarju ta’ l-Artijiet jirrizulta car illi l-appell odjern ma jitrattax l-apprezzament tal-provi prodotti quddiem il-Qorti ta’ l-ewwel grad, dwar jekk l-atturi kellhomx negozju avjat fuq l-art esproprijta fi zmien l-esproprijazzjoni, izda dwar id-decizjoni tal-Qorti ta’ l-ewwel grad li l-Artikolu 27(19) tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta japplika ghall-kaz odjern, fejn l-art esproprjata se tigi akkwistata b’titolu ta’ xiri assolut. Infatti, fir-rikors ta’ l-appell, l-appellant innifsu jghid li huwa “m’ghandu l-ebda kontestazzjoni x’jaghmel dwar dan il-fatt, fis-sens illi l-art kienet barriera avvjata fiz-zmien ta’ l-esproprjazzjoni” izda jzid jikkummenta li “wiehed m’ghandux izda jaqbad u japplika Artikolu tal-ligi, cioe` l-Artikolu 27(19)(b), tal-Kap. 88 ghal kwalunkwe tehid ta’ art mill-Kummissarju ta’ l-Artijiet, li fuqha jirrizulta li jkun hemm avvjament.” Dan ghaliex, skond l-appellant dan is-subartikolu japplika biss “fil-kazijiet fejn l-art tigi akkwistata ghall-pussess u uzu jew b’dominju pubbliku, u mhux ghal xiri assolut”.

7.2. Dan il-punt qed jigi ccarat immedjatament stante li fit-talbiet tieghu, l-appellant talab li din il-Qorti timmodifika s-sentenza appellata billi hija “tichad l-ewwel u t-tieni talba attrici, u tilqa’ t-tielet eccezzjoni tal-konvenut appellant.” Fl-ewwel talba taghhom l-atturi kienu talbu dikjarazzjoni li

fil-mument ta’ l-esproprijazzjoni huma kienu d-detenturi ta’ stabbiliment *bona fide* ta’ negozju gestit mill-art esproprijata. Il-Qorti ta’ l-ewwel grad, wara ezami dettaljat tal-provi u d-dokumentazzjoni prodotta, stabbiliet li fil-mument ta’ l-esproprjazzjoni minn go l-art *de quo* kien qed jigi gestit negozju minn missier l-atturi – li mhux biss kien il-proprjetarju ta’ l-art izda li kien ukoll jippossjedi u jiddetjeni din l-art.

7.3. Ghandu jinghad ukoll mill-ewwel li s-sid jista’ jkun kemm proprjetarju u anke d-detentur/pussessur ta’ l-art appartenenti lilu, meta din ma tkunx fil-pussess ta’ xi haddiehor, bhal per ezempju fil-kaz tal-kera – kif wara kollox irrizulta li kien missier l-atturi odjerni. Huwa veru li legalment hemm distinzjoni bejn it-termini “pussess” u “proprjeta`”, izda dan ma jfissirx li ghaliex id-disposizzjoni in ezami titkellem fuq pussess u juza l-kelma detentur, dan ma jistax japplika wkoll fil-kazijiet meta min ikun fil-pussess ta’ l-art ikun ukoll sidha. Tali argument, kif sewwa jissottomettu l-appellati, ma jaghmilx sens, anzi jista’ johloq diskriminazzjoni kontra min jiggestixxi negozju mill-art appartenenti lilu stess. Kif gie korrettement sottomess fir-risposta ta’ l-appell il-legislatur jirreferi ghal “detentur” sabiex jassigura li jigi moghti kumpens <u>anke dak li jkun qed jokkupa l-proprjeta` appartenenti lil terzi</u>, izda mhux biex teskludi lis-sid minn dan il-kumpens.

7.4. Huwa necessarju izda li, biex din il-Qorti tiddeciedi jekk is-subartikolu 19 japplikax <u>ghall-kaz odjern</u>, tigi ezaminata attentament id-dicitura hemm uzata. L-Artikolu 27(19)(b) jipprovdi is-segwenti –
“Minbarra l-kera ta’ akkwist jew, kif jahbat, il-kera ta’ gharfien li jkun iffissat skond id-disposizzjonijiet ta’ din l-Ordinanza, l-awtorita` kompetenti, fic-cirkostanzi msemmijin hawn taht, imma mhux xort’ohra, ghandha thallas b’zieda ghal darba biss lill-bniedem li minghandu tkun akkwistat obbligatorjament il-pussess ta’ l-art, somma li z-zewg partijiet jiftehmu fuqha, jew, jekk ma jiftehmux, li tkun iffissata mill-Bord, u li f’kull kaz ghandha l-ewwelnett tigi provvizorjament offerta b’mezz ta’ l-avviz ghal ftehim imsemmi fis-subartikolu (1) ta’ l-artikolu 12 jew

b'mezz ta' avviz ghal ftehim supplementari li johrog wara. Din is-somma b'zieda ma tkunx tisthoqq li tithallas hlief –

(a) …..

(b) lid-detentur ta' stabbiliment *bona fide* tan-negozju akkwistat mill-awtorita` kompetenti u kemm-il darba d-disposizzjonijiet li jinsabu fl-artikolu 20 ma jkunux jghoddu, u f'dak il-kaz il-hlas b'zieda jkun daqs is-siwi ta' l-avvjament ta' l-istess stabbiliment….."

7.5. Fir-rikors ta' Appell tieghu, l-appellant Kummissarju ta' l-Artijiet, ikompli jillanja li skond il-kliem ta' l-artikolu precitat iz-zieda ta' darba ghandha tithallas taht ic-cirkostanzi msemmija fil-paragrafi (a) u (b) "minbarra l-kera ta' akkwist, jew kif jahbat, il-kera ta' gharfien li jkun iffissat skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza." Jispjega li l-legislatur qieghed hawn jitkellem dwar somma li tithallas darba biss, b'zieda <u>mal-kera ta' akkwist</u> jew <u>kera ta' gharfien</u> u ghalhekk l-ewwel irid ikun hemm stabbilita kera ta' akkwist jew kera ta' gharfien biex tigi applikata z-zieda ta' darba imsemmija f'dan is-subartikolu. Jghid li l-kazijiet fejn jigu ffissati l-kera ta' akkwist jew dik ta' gharfien huwa meta l-art tkun se tittiehed ghal pussess u uzu jew b'dominju pubbliku (Artikolu 13(2) tal-Kap. 88), izda mhux meta din tkun se tigi akkwistata b'xiri assolut, bhal fil-kaz odjern, ghax f'dak il-kaz ma tithallasx "kera" izda haga ohra.

7.6. Inoltre jissottometti li l-Qorti ta' l-ewwel grad ma kenitx korretta meta kompliet tghid –
"Illi dan apparti dak li jipprovdi l-Artikolu 27(1)(b) ta' l-istess Kap. 86 (<u>recte</u>: 88), u tenut kont tal-fatt li f'diversi subartikoli ohra ta' l-istess artikolu oltre meta l-ligi riedet tirreferi biss ghall-akkwist ta' pussess u uzu jew xorta ohra dan ghamlitu specifikatament…."

Jirrileva li minn analazi ta' l-Artikolu 27 tal-Kap. 88 wiehed jinnota li s-subartikolu (1) jitkellem dwar ir-regoli generali li ghandhom jigu osservati mill-Bord biex jigi ffissat il-kumpens, filwaqt li l-kumplament tas-subartikoli l-ohra jitkellmu dwar il-kera ta' gharfien, jew il-kera ta' akkwist, u

ghalhekk hemm kontinwita` dwar l-istess suggett – dan jinkludi wkoll is-subartikolu 19(b).

7.7. L-atturi appellati min-naha taghhom, jissottomettu li r-referenza ghal dawn il-frazijiet ma teskludix il-kumpens ghall-avvjament fil-kaz ta' akkwist b'xiri assolut. Izidu li "il-ligi qeghda semplicement tassigura li oltre kwalunkwe mod iehor ta' kumpens ghandu jkun hemm ukoll kumpens ghall-avvjament meta l-proprjeta` tinzerta avjata. Issa l-proprjeta` tista' tinserta avvjata mis-sid proprju taghha jew minn kwalunkwe persuna ohra li jokkupa l-istess proprjeta` b'titolu minghand is-sid."

7.8. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-appellant Kummissarju ta' l-Artijiet ghandu ragun f'dak sottomess minnu f'dan ir-rigward u li s-subartikolu (19) ta' l-Artikolu 27 ta' l-Ordinanza ma japplikax fil-kazijiet meta l-art esproprijata tkun se tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut. Dan jirrizulta car mill-kliem uzat fl-artikolu innifsu. Minn qari ta' l-Artikolu 27, li jitratta il-liwidazzjoni tal-kumpens mill-Bord, jirrizulta li s-subartikolu (1) jitratta r-regoli generali li –

i) m'ghandha tinghata ebda zieda ghaliex se jkun hemm akkwist obbligatorju; u

ii) l-principju li l-valur ta' l-art huwa l-ammont illi l-art tista` ggib kieku kellha tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament. Din ir-regola izda hija soggetta ghall-kundizzjonijiet stipulati fl-istess sub-artikolu.

Is-subartikoli l-ohra, izda, ossija dawk mis-subartikolu (2) 'il quddiem, kif gustament irrileva l-appellant, jitrattaw il-kumpens li ghandu jigi ffissat fil-kaz li l-art ma tkunx se tigi akkwistata b'xiri assolut – dan ghaliex ai termini ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 88 l-awtorita` kompetenti tista' takkwista art ghal skop pubbliku sew b'xiri assolut, jew ghall-pussess u uzu taghha ghal zmien determinat jew matul dak iz-zmien illi l-bzonnijiet ta' l-iskop pubbliku jkunu jitolbu, jew b'dominju pubbliku. Fil-kaz li art tigi akkwistata ghall-pussess u uzu jew b'dominju pubbliku tithallas kera ta' akkwist jew kera ta' gharfien, skond il-kaz, kif provdut mill-Artikolu 13 tal-Kap. 88.

7.9. Inoltre, din il-Qorti hija tal-fehma, li ghalkemm it-terminu “detentur” jista’ jinkludi wkoll lis-sid, il-kumpens ghal azjenda kummercjali kontemplat f’dan l-artikolu huwa <u>aggunta ghall-kera ta’ akkwist</u> jew <u>kera ta’ gharfien</u>. Dan il-punt, diga` gie deciz minn din il-Qorti, diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet **Raffaele Said et v. Joseph Mifsud Bonnici** deciza fil-25 ta’ Novembru 1956. Dak iz-zmien l-Ordinanza kienet numerata Kap. 136 u mhux Kap. 88 u l-artikolu kien igib in-numru 25(18) ta’ l-Ordinanza. Dik il-Qorti ma kienitx qablet mad-decizjoni tal-Qorti ta’ Prim Istanza li kienet applikat kriterji ta’ interpretazzjoni estensiva tal-kliem u ddecidiet li din id-disposizzjoni tal-ligi kien japplika wkoll fil-kaz ta’ akkwist ta’ l-art b’xiri assolut. Il-Qorti ta’ l-Appell, kienet qalet li l-kumpens kien jirreferi ghal *acquisition rent* jew *recognition rent*. Ziedet li –
“Issa, hu cert li t-tehid tal-pussess u uzu ma hux xiri assolut. Hu ugwalment cert li t-tehid tal-fond ‘on public tenure’ ma hux lanqas xiri assolut…

“Kwindi jigi li l-art. 25(18) ma jistax japplika ghall-kaz prezenti; ghaliex il-kumpens addizzjonali hemm kontemplat favur “the occupier of a *bona fide* trading establishment’ hu pedissekwu ghall-‘acquisition rent’ u ghar-‘recognition rent’ u dawn iz-zewg speci ta’ ‘rents’ huma relattivi ghal meta fond jigi mehud ghall-pussess u uzu tieghu, jew meta jigi mehud ‘on public tenure’, u ma hux kompriz il-kaz l-iehor ta’ xiri assolut.

“Din il-Qorti ma taqbilx li tista’ ssir interpretazzjoni estensiva; ghaliex fl-istess art. 5 tal-Kap. 136, kif emendat bl-Ordinanza XXXI tal-1947, hemm espressament elenkati t-tliet forom ta’ akkwist – xiri assolut, pusess u uzu, ‘public tenure’ – bhala forom kull wahda distinta mill-ohra, u ghalhekk ma jistax jigi ritenut li l-legislatur ried jikkomprendi fis-subart. 18 ta’ l-art. 25 anki l-kaz tax-xiri assolut, ladarba semma t-tnejn l-ohra bit-tismija ta’ ‘acquisition rent’ u ta’ ‘recognition rent, u ma semmiex ix-xiri assolut, mentri kien facli li, kieku ried, jinkludieh.”

7.10. Ghaldaqstant huwa korrett l-appellant meta jghid li l-Qorti kienet zbaljata meta qalet li s-subartikolu (19)

japplika ghall-kaz odjern, stante li l-art *de quo* se tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

8.1. Izda ghalkemm il-kumpens ma jistax jigi ffissat skond dak provdut fis-subartikolu (19) ta' l-artikolu 27, u l-ligi ma pprovdietx regoli li jiddixxiplinaw kif isir il-kumpens f'kazijiet simili, dan ma jfissirx li l-avvjament ghandu jigi injorat kompletament u jkun dovut biss hlas ghal valur ta' l-art esproprijata. Tant hu hekk illi l-Artikolu 17 ta' l-Ordinanza li kien jipprovdi li
"L-art li ma tkunx art tajba ghall-bini ghandha tigi stmata ghall-finijiet tal-kumpens li ghandu jithallas fil-kaz ta' akkwist obbligatorju taghha, bhal raba ' jew moxa skond il-kaz"

gie in segwitu emendat bl-Att 1 tal-2006 b'dan li zdied mieghu s-segwenti *proviso*:
"Izda fid-decizjoni dwar dak il-kumpens, ghandu jittiehed qies tal-valur ta' l-istrutturi ezistenti fuq dik l-art u tal-fatt jekk dawk l-istrutturi humiex koperti b'permessi skond il-ligi."

Ghandu japplika f'dawn il-kazijiet ghalhekk l-Artikolu 321 tal-Kodici Civili (Kap. 16), kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li ghandu jinghata kumpens gust.

8.2. Dan il-punt gie wkoll trattat mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza precitata li spjegat illi –
" Ma jidhirx logiku, ghalhekk, u lanqas gust jew ekwu, li jigi ritenut illi, ghax il-ligi ma pprovdietx ghall-komputazzjoni ta' kumpens ghall-azjenda meta l-art tittiehed b'xiri assolut, allura l-azjenda ghandha tkun perdita ghak-kariku tat-titolari, jew ghandha tigi injorata l-esistenza ta' l-azjenda u jinghata biss kumpens ta' terminazzjoni semplici ta' kera taht l-art. 19 tal-ligi. Dan ikun kontra l-principju tradizzjonali li l-esproprjazzjoni tehtieg indenniz gust;

"Ladarba l-kumpens ghat-'trading establishment' fil-ligi specjali hu msemmi relattivament ghal zewg kazijiet ta' akkwist tal-pussess u uzu u akkwist 'on public tenure'...., hu car li tirriprendi l-vigur taghha d-disposizzjoni generali

tal-Kodici Civili fl-art. 358,[4] li tghid:- “No person can be compelled to give up his property… except for a public purpose and upon payment of a fair compensation.”

8.3. Inoltre ghandu jinghad illi din il-Qorti, diversament komposta, kienet ukoll spjegat fid-decizjoni fl-ismijiet **Anthony Cassar et v. Eric James Thompson noe.** deciza fis-6 ta’ Novembru 1961 li, “f’materja ta’ esproprijazzjoni l-principju fundamentali huwa dak sancit mill-art 358 (Kod. Civ.)[5], jigifieri illi l-esproprijat ghandu dritt ghall-hlas ta’ indenniz gust…U din il-lokuzzjoni hekk generika giet mil-legislatur adoperata, kif osservat il-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza **Huber v. Catania**, deciza fit-8 ta’ Frar 1929, “per intendere un concetto piu` comprensivo del valore della cosa espropriata nel senso che il proprietario deve essere compensato non solo del valore reale e attuale del fondo, ma anche di tutti i danni derivanti dalla forzosa vendita” (Kollez. XXVII-I-272). U din l-interpretazzjoni kompliet anke wara li l-materja ta’ esproprijazzjoni giet regolata b’ligi specjali, cjoe` l-Ordinanza XL tal-1935…. Il-kumpens ghandu jkun tali illi l-esproprijat jigi reintegrat pjenament fil-kondizzjoni ekonomika tieghu kif kienet tezisti fil-waqt guridiku ta’ l-esproprijazzjoni…liema elementi huma danni li jista` jkunu derivanti mill-esproprijazzjoni. B’interpretazzjoni kuntrarja, wiehed ikollu jigi ghall-konkluzzjoni illi lill-esproprijat, f’certi kazi, ghandu jigi negat id-dritt li jigi pjenament reintegrat fil-posizzjoni ekonomika tieghu kif kienet tezisti fil-waqt guridiku ta’ l-esproprijazzjoni (Kollezz XXIX-II-1186). U ghalhekk fejn il-ligi partikulari ta’ l-esproprijazzjoni ma tipprovdix isiru applikabbli l-principji generali tal-Kodici Civili.”

Ghaldaqstant ghalkemm dak provdut fis-subartikolu (19) ta’ l-Artikolu 27 ma japplikax hawnhekk, l-avvjament ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni meta l-Bord ta’ Arbitragg dwar l-Artijiet jkun se jistabilixxi l-kumpens, stante li l-kumpens ghat-telf ta’ l-azjenda huwa regolabbli bil-ligi generali.

[4] illum artikolu 321 tal-Kap. 16
[5] artikolu 321 tal-Kap. 16

Ghal dawn ir-ragunijiet tiddeciedi billi tirriforma s-sentenza appellata in kwantu tirrevoka dik il-parti fejn hemm deciz li l-kumpens dovut lill-atturi appellati ghandu jinkludi s-somma b'zieda ghal darba biss kif hemm provdut fl-Artikolu 27(19)(b) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta; izda tikkonfermaha in kwantu ddecidiet li fid-data ta' l-esproprjazzjoni l-atturi bhala eredi ta' missierhom Carlo Camilleri kienu d-detenturi ta' stabbiliment *bona fide* ta' negozju gestit mill-art esproprijata.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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