MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tal-25 ta' Frar, 2011

Appell Civili Numru. 45/2001/1

Kummissarju tal-Artijiet

v.

**Frank Calleja, Inez Calleja,
Maria Concetta Caruana, Victor Caruana,
Maria Dolores sive Doreen Azzopardi, Ronald Caruana,
Claire Caruana, Paul Caruana, Adrian Caruana, Victor Bonello,
Richard Bonello, Alfred Bonello, Joseph Bonello,
John Briffa, Mario Briffa f'ismu proprju u f'isem l-assenti
Fr Silvio Briffa, Oliver Briffa, Maurice Caruana**

f'ismu proprju u f'isem l-assenti Maria Carmen Large, Antonella Mousu, Eileen Lautrup, Hugh Caruana, Agnese Gera de Petri u Anna Maria Spiteri Debono f'isimha proprju u f'isem l-assenti Caren Preziosi

Il-Qorti:

Rat ir-rikorsipprezentat mill-Kummissarju tal-Art fit-23 ta' Ottubru, 2001, quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet li jaqra hekk:
"Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 31 ta' Awissu, 2001 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' tlett kwarti indivizi ta' bicca art f'H'Attard tal-kejl ta' madwar 2,687 metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq is-Sikka, mill-Punent ma' Triq il-Mohriet u mix-Xlokk ma' Triq il-Linja, huwa ta' mija u tletin elf lira Maltija (Lm130,000) ghall-intier kif jidher mir-rapport tal-Perit Joe Mizzi A&CE tat-13 ta' Marzu,2001 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.

"Illi b'tlett ittri ufficjali tad-19, 24 u 25 ta' Settembru, 2001, rispettivament, l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert u jitolbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta' hames mitt elf lira (Lm500,000).

"Ghaldaqstant, l-esponent itolb bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jittrasferixxu 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 qed jagixxi minn floku 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 ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88)."

Rat ir-risposta mressqa mill-intimata Agnes Gera de Petri li in forza taghha eccepiet illi:

“Illi kif gie spjegat fl-ittra ufficjali taghha tal-24 ta’ Settembru, 2001, l-esponenti, bhala wahda mill-proprjetarji ta’ tlett kwarti indivizi ta’ bicca art f’H’Attard tal-kejl madwar 2,687 metri kwadri, ma accettatx l-offerta tal-Kummissarju tal-Art billi hija offerta baxxa wisq fic-cirkostanzi u m’hiex rejalistika ghaz-zminijiet tal-lum;

“Illi l-esponenti thoss illi l-ammont gust dovut lilha ghall-akkwist tal-istess art bhala libera u franka huwa s-sehem taghha minn hames mitt elf Lira Maltin (Lm500,000) ghall-intier;

“Ghaldaqstant l-esponenti titlob li dan il-bord jiffissa l-kumpens kif indikat mill-esponenti u jichad dak li l-Kummissarju tal-Art qieghed joffri.

“Bl-ispejjez.”

Rat ir-risposta mressqa mill-intimati Frank Calleja, Inez Calleja, Maria Concetta Caruana, Victor Caruana, Maria Dolores sive Doreen Azzopardi, Ronald Caruana, Claire Caruana, Paul Caruana, Adrian Caruana, Victor Bonello, Richard Bonello, Alfred Bonello, Joseph Bonello, John Briffa, Mario Briffa f’ismu proprju u f’isem l-assenti Fr Silvio Briffa, Oliver Briffa, Maurice Caruana f'ismu proprju u f’isem l-assenti Maria Carmen Large, Antonella Musu`, Eileen Lautrup, Hugh Caruana li in forza taghha eccepew illi:

“Illi l-kumpens offert mill-Kummissarjuu tal-Artijiet ta’ Lm130,000 ma jirriflettix il-prezz tas-suq tal-art li giet espropriata u li l-valur tas-suq relattiv huwa ferm iktar vicin is-somma ta’ Lm500,000.”

Rat ir-relazzjoni li ressqu l-membri teknici tal-imsemmi Bord li stmaw il-valur tat-tlett kwarti indivizi tal-bicca art in kwistjoni (bazat dan fuq valur tal-intier ta’ Lm602,460)fil-prezz ta’ Lm451,845;

Rat is-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fis-27 ta’ Marzu, 2006, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens li gej:

“Il-Bord jordna lill-intimati biex jittrasferixxu favur ir-rikorrent b’titolu ta’ xiri assolut bhal libera u franka tlett kwarti (3/4) indivizi ta’ bicca art f’H’Attard tal-kejl ta’ madwar 2757.25m.k. li tmiss mit-Tramuntana ma’ Triq is-Sikka, mill-Punent ma’ Triq il-Mohriet u mix-Xlokk ma’ Triq il-Linja bil-kumpens ta’ Lm375,000.

“Jahtar lin-Nutar Vincent Miceli jew lin-nutar li jkun qed jaghmilha floku bhala n-nutar tar-rikorrent biex jippubblika l-att opportun fis-17 ta’ Mejju, 2006 fid-9:00a.m. fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Stephen Muscat biex jidher fuq l-att ghall-kontumaci u dana ghandu jkun mgharraf b’din il-hatra mir-rikorrent., hekk qed jintlaqghu t-talbiet tar-rikorrent. A terminu tal-ligi u dak li diga` ntqal aktar ’l fuq l-ispejjez jithallsu mir-rikorrent.”

Il-Bord ta s-sentenza tieghu tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Ra l-atti mressqa mill-partijiet u jkollu jghid li r-rikorrent qed jaghmel minn kollox biex ixekkel proceduri fejn hemm involuti somom kbar ta’ kumpens. Dan it-tfixkil qed isir intollerabbli u l-president tal-Bord diga’ ha passi u lest li jiehu aktar jekk din l-imgieba tissokta. Il-Bord ma jistax jidhol fi kwistjonijiet dwar xi flus ghandu f’idejh ir-rikorrent biex jaghmel tajjeb ghat-tehid ta’ l-art. Din hija haga amministrattiva li l-Bord ma jistax jidhol fiha kif lanqas jista’ jindahal x’kien isir qabel il-hatra tieghu, minkejja li subghajn in-nies li ghandhom jiehdu flus ghat-tehid ta’ art qed jippuntaw biss lejh. Il-Bord ikollu jghid li n-numru ta’ periti fuq il-lista naqas flok zdied biex jithaffu l-proceduri. Lanqas ma ghadu z-zmien tal-iure imperi u tal-iure gestionis. Il-jeddijiet tal-bniedem huma qaddisa.

“Ra d-digriet tieghu li bih gew mahtura periti l-AIC Renato La Ferla u l-AIC David Pace li l-president tal-Bord iddiskuta maghhom qabel ma ta din is-sentenza u ghalhekk qed ihassar id-digriet tieghu tat-3 ta’ Marzu, 2004.

“Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti li wara li hadu kollox in konsiderazzjoni stmaw l-art shiha fl-ammont ta’ Lm602,460 u billi dawn il-proceduri huma dwar tlieta minn erbgha l-kumpens hu dejjem skond il-periti Lm451,845.

“Il-kumpens li talbu l-intimati hu ta’ Lm500,000 ghall-intier, tlieta minn erbgha ta’ dan jigi Lm375,000 imma skond l-art 25 tal-Kap 88 l-ammont li jaghti l-Bord (ara Att XVII tal-2004) ma jistax ‘jaccedi l-oghla ammont ta’kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet. Ghalhekk skond il-ligi l-Bord hu marbut ma’ l-ammont ta’ Lm375,000.

Rat ir-rikors tal-appell imressaq minn Frank Calleja u Inez Calleja li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tilqa’ dan l-appell, tirriforma s-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fis-27 ta’ Marzu 2006 u, fir-rigward tal-mertu, tiddeciedi billi tistabbilixxi l-kumpens xieraq ghat-trasferiment b’xiri assolut tal-proprjeta` mehuda b’espropriazzjoni u cioe` ta’ tliet kwarti indivizi ta’ bicca art f’H’Attard tal-kejl ta’ madwar 2,687 metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana ma’ Triq is-Sikka, mill-Punent ma’ Triq il-Mohriet u mix-Xlokk ma’ Triq il-Linja f’dak l-ammont li stabbilixxew il-Periti tal-Onorabbli Bord, u tikkonferma l-istess sentenza fuq il-kap tal-ispejjez taz-zewg istanzi.

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Agnes Gera de Petri li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha tilqa’ dan l-appell, thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fis-27 ta’ Marzu 2006 u tiddeciedi billi tistabbilixxi l-kumpens xieraq ghat-trasferiment b’xiri assolut tal-proprjeta` mehuda b’espropriazzjoni u cioe` ta’ tliet kwarti indivizi ta’ bicca art f’H’Attard tal-kejl ta’ madwar 2,687 metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana ma’ Triq is-Sikka, mill-Punent ma’ Triq il-Mohriet u mix-Xlokk ma’ Triq il-Linja f’dak l-ammont li stabbilixxew il-Periti tal-Onorabbli Bord.

Rat ir-risposta ghal dawn iz-zewg appelli mressqa mill-Kummissarju tal-Art li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tikkonferma

s-sentenza appellata, u jitlob ukoll illi l-Appell odjern jigi michud, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Jigi osservat li l-ilment tal-appellanti kien ibbazat fuq il-fatt li l-Bord applika ghall-kaz b'mod retroattiv il-proviso ghall-Artikolu 25 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) li kien iddahhal fil-ligi bl-Att XVII tal-2004. Skont dan il-*proviso* l-kumpens li jista' jigi determinat mill-Bord m'ghandux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet. Gie sottomess mill-appellanti li meta giet istitwita l-kawza fl-2001, il-ligi ma kienet taghmel ebda limitu ghas-setgha tal-Bord li jiffissa l-kumpens li jidhirlu hu bhala gust u opportun, u ma kellhomx jigu ppregudikati minhabba d-dewmien fis-smigh tal-kaz; huma ssottomettew illi la darba l-membri teknici tal-Bord iffissaw kumpens ta' Lm602,460 ghall-intier, il-Bord kellu jimxi fuq dik l-istima;

Fid-dawl ta' din is-sottomissjoni, u peress li din il-Qorti qieset il-kwistjoni bhala li tikkoncerna allegazzjoni ta' vjolazzjoni ta' dispozizzjonijiet kostituzzjonali u konvenzjonali, b'digriet tal-24 ta' Jannar, 2007, ghamlet riferenza lill-Prim' Awla tal-Qorti Civili biex dik il-Qorti tiddetermina l-kwistjoni;

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (fl-atti tar-rikors issa numru 7/2007), b'decizjoni moghtija fis-27 ta' Novembru, 2008, qablet mat-tezi tal-intimati/appellanti u ddecidiet billi:

"… … … tilqa' t-talba tal-intimati kontenuta fir-riferenza kostituzzjonali tal-24 ta' Jannar 2007 u tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-emenda introdotta bl-Att XVII tas-sena 2004 ghal *proviso* tal-Artikolu 24 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici ghall-kaz in ezami fid-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tas-27 ta' Marzu 2006 fil-kawza fl-ismijiet **il-Kummissarju tal-Artijiet v. Frank Calleja** (Rikors 45/2006) gew lezi d-drittijiet fundamentali tal-intimati u senjatament l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jipprotegu d-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta` u ghalhekk l-istess decizjoni hija f'dan il-kuntest

nulla u bla effett b'dan li l-kumpens illi ghandu jigi stabbilit a favur l-intimati minhabba l-esproprjazzjoni tal-proprjeta` taghhom ghandu jsir skont Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta kif kien qabel ma dahlet *in vigore* l-emenda introdotta bl-Att XVII tas-sena 2004 u konsegwentement tordna lir-Registratur jghaddi lura l-atti lill-Onorabbli Qorti tal-Appell sabiex l-istess taderixxi ruhha ma' din id-decizjoni."

Illi minn din id-decizjoni sar appell ghal quddiem il-Qorti Kostituzzjonali mill-Kummissarju tal-Art, u dik il-Qorti, b'sentenza moghtija fis-6 ta' Settembru, 2010, iddecidiet il-materja finalment billi rriformat is-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li gej:

"(**a**) tikkonfermaha in kwantu ddikjarat li l-applikazzjoni retroattiva ta' l-emenda introdotta bl-Att XVII tas-sena 2004 bhala *proviso* ghas-subinciz (1) ta' l-Artikolu 25 ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' l-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88) fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet tas-27 ta' Marzu 2006 fil-kawza fl-ismijiet *"Il-Kummissarju ta' l-Artijiet v. Frank Calleja et"* (Rikors 45/2001) illediet id-dritt ta' l-intimati appellati konjugi Calleja u Agnes Gera de Petri ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif protett bl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (**b**) thassar u tirrevoka s-sentenza appellata fil-bqija; (**c**) tiddikjara l-imsemmija emenda nulla u bla effett fil-konfront ta' l-intimati appellati Frank u Ines konjugi Calleja u Agnes Gera de Petri; u (**d**) tordna lir-Registratur jghaddi lura l-atti lill-Qorti ta' l-Appell (komposta kif suppost) sabiex din tiehu konjizzjoni ta' din is-sentenza fil-proceduri pendenti quddiemha. In vista tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz, l-ispejjez ta' din ir-riferenza kostituzzjonali, kemm ta' l-ewwel Qorti kif ukoll ta' dan l-appell, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet."

Illi wara din is-sentenza l-atti gew rinvjati ghal quddiem din il-Qorti sabiex din tiehu konjizzjoni tas-sentenza fil-procedura pendenti quddiemha, u din il-Qorti, wara li semghet x'kellhom xi jghidu d-difensuri tal-partijiet u wara li rat l-atti kollha tal-kawza, inkluzi d-dokumenti esebiti, sejra issa tghaddi ghas-sentenza taghha;

Illi la darba l-Qorti Kostituzzjonali ddikjarat bhala nulla u bla effett fil-konfront tal-appellanti (Frank u Inez konjugi Calleja u Agnes Gera de Petri) l-emenda li ddahhlet bhala *proviso* ghall-Artikolu 25 tal-Kap. 88, l-istess *proviso* ma jistax jigi applikat ghall-meritu ta’ dan il-kaz u l-aggravju tal-appellanti hu, ghalhekk, misthoqq. Imwarrab dan il-*proviso* ghal dan il-kaz, il-ligi trid li l-kumpens dovut lis-sidien kellu jkun dak li jirrapprezenta l-valur tal-art fuq is-suq fid-data tan-notifika tal-avviz ghal ftehim u kif jigi stabbilit mill-istess Bord u l-periti membri tal-Bord, tkun kemm tkun din is-somma.

Issa jirrizulta li l-periti teknici tal-Bord, wara li hadu kollox in konsiderazzjoni, stmaw l-art shiha fl-ammont ta’ Lm602,460, u billi dawn il-proceduri huma dwar sehem ta’ tlieta minn erbgha, il-kumpens hu dejjem skont il-periti Lm451,845.

Dan is-sehem ta’ tlett kwarti jappartjeni lill-intimati kollha flimkien, pero`, mhux l-intimati kollha appellaw mis-sentenza tal-Bord tas-27 ta’ Marzu, 2006, u kwindi, fil-konfront ta’ dawk l-intimati li ma appellawx, dik is-sentenza taghmel stat u huma marbuta bil-valur kif stabbilit mill-Bord. Fir-rigward tat-tlett appellanti, min-naha l-ohra, il-kumpens ghandu jirrifletti l-istima tal-periti tal-Bord kif indikat fil-paragrafu precedenti.

Jirrizulta mill-atti li Frank u Inez Calleja ghandhom sehem ta’ kwart ($^{1}/_{4}$) tal-proprjeta` shiha, waqt li Agnes Gera de Petri ghandha sehem wiehed minn tnax ($^{1}/_{12}$). Ghalhekk, sehem il-konjugi Calleja huwa ta’ Lm150,615, waqt li dak ta’ Agnes Gera de Petri huwa ta’ Lm50,205.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appelli interposti minn Frank u Inez konjugi Calleja u minn Agnes Gera de Petri billi, fil-konfront taghhom <u>biss</u>, tilqa’ l-istess in parte u tirriforma s-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet moghtija fis-27 ta’ Marzu, 2006, fis-sens li tordna li l-kumpens li ghandu jithallas ghal sehem il-konjugi Calleja (kwart) tal-art ghandu jkun ta’ €350,838.57, u l-kumpens li ghandu jithallas ghal sehem Agnes Gera de Petri (sehem wiehed minn tnax) tal-art

ghandu jkun ta’ €116,946.19, u tikkonfermaha ghall-bqija hlief li tordna li l-att opportun ghandu jigi ppubblikat fit-12 ta’ Mejju, 2011, u kif stabbilixxa l-Bord.

L-ispejjez ta’ dawn il-proceduri ghandhom jithallsu kollha mir-rikorrent Kummissarju tal-Art.

< Sentenza Finali >

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