MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 2/1998/3

Kummissarju tal-Art

v.

Nylon Knitting Limited ghal-utile Dominju temporanju

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li l-Kummissarju tal-Art ressaq fit-28 ta' Jannar 1998, quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet li jaqra hekk:

"Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 6 t'Awissu 1997 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-Awtorita'

kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut tal-utile dominju temporanju tal-bicca art f'Hal Qormi tal-kejl ta' 440 metri kwadri li tmiss mill-Grigal ma' proprjeta' tal-Gvern, mill-Majjistral ma' proprjeta' ta' Castellana (Malta) Ltd u mix-Xlokk ma' proprjeta' Nylon Knitting huwa ta' hamest elef u mija u wiehed u disghin Lira Maltija u sitta u erbghin centezmu (Lm 5,191.46) kif jidher fir-rapport tal-perit Fred H. Valentino A&CE tas-26 ta' Marzu 1997 li kopja tieghu Dok A hija annessa mal-istess Avviz ta' Ftehim.
"Illi b'ittra ufficjali tas-27 ta' Awissu 1997, l-intimati fost affarijiet ohra iddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert mil-Awtorita' kompetenti.

"Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimat biex jitrasferixxi favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut l-utile dominju temporanju tal-bicca art fuq imsemmija jiffissa l-kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku 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 ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88)."

Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata li in forza taghha eccepiet illi:

"Illi l-valur tal-art esproprijata mir-rikorrent huwa ferm aktar minn dak valutat mill-Perit Valentino, kif ser jirrizulta mill-provi;

"Illi ghalhekk il-kumpens dovut ghandu jkun wiehed reali tenut kont tal-posizzjoni centrali tal-art u tal-potenzjal kummercjali taghha;"

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fid-19 ta' Frar 2009, li in forza taghha ddispona mit-talba fis-sens li gej:

"…il-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lis-socjeta' intimata titrasferixxi b'titolu ta' xiri assolut l-utile dominju temporanju tal-bicca art f'Hal Qormi tal-kejl ta' 440 metri kwadri li tmiss mill-Grigal ma' proprjeta' tal-Gvern, mill-Majjistral ma' proprjeta' ta' Castellana (Malta) Ltd u mix-Xlokk ma' proprjeta' Nylon Knitting u dan bil-kumpens ta' mija seba u tletin elf u disa u sitting euro u hamsa u sittin centezmu (Euro 137,069.65) oltre l-imghax skond il-ligi. Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fl-1 t'April 2009 fis-2.30pm fl-ufficju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Georgine Grech LL.D. biex tidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandha tkun mgharrfa bil-hatra taghha bil-miktub mir-rikorrenti. L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi s-socjeta' intimata produciet stima maghmula mil-perit arkitett taghha li ddeskriva din l-art bhala wahda f'zona industrijali fl-ammont ta' Lm3,952,000 ghall-ammont globali tal-art kollha taghha li huwa ta' 68,683 metri kwadri.

"Illi l-membri teknici tal-Bord l-Perit AIC Joseph Mizzi u l-Perit AIC David Pace assenjati biex jassistu lil dan il-Bord f'materja teknika, ikkonkludew ir-relazzjoni taghhom b'dan il-mod:

"Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikolu 27, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta' in kwistjoni ghandha tigi stmata bhala proprjeta' fabbrikabbli u li l-valur tal-istess proprjeta' bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' tmienja u hamsin elf tmien mija u tnejn u disghin lira maltin (Lm58,892) illi minnhom tmienja u hamsin elf tmien mija w

erba w erbghin lira maltin (Lm58,844) huma ghall-Utile Dominju Temproanju, waqt ili tmienja w erbghin lira maltin (Lm48) huma ghad-dirett Dominju Temporanju u sussegwenti proprjeta assoluta.

“Illi ai termini tal-artikolu 25(5) tal-Kap 88, la darba l-membri teknici tal-Bord ikunu waslu ghal valutazzjoni unanima c-Chairman ghandu jakkolji dik il-valutazzjoni u jiddetermina l-kawza fuq dak il-valur;”

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrent Kummissarju tal-Art li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

“…temenda s-sentenza moghtija mill-Bord ta’ Arbitragg dwar Artijiet fil-parti fejn stabbiliet il-kumpens dovut lill-intimata fl-ammont ta’ mija, sebgha u tletin elf u disgha u sittin Ewro u hamsa u sittin centezmu (€137,069.65) billi tiehu dawk il-provvedimenti kollha opportuni sabiex l-imsemmi kumpens ikun konformi mad-dispozizzjonijiet ta’ Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, u tikkonfermaha fil-parti fejn tordna lill-intimata tittrasferixxi b’titolu ta’ xiri assolut l-utile dominju temporanju tal-bicca art f’Hal Qormi tal-kejl ta’ 440 metri kwadri.”

Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata li in forza taghha ghar-ragunijiet minnha premessi, talab li din il-Qorti:

“…tichad it-talba kontenuta fir-rikors tal-appell tal-appellant u tikkonferma s-sentenza ta’ Bord ta’ Arbitragg dwar Artijiet bl-ispejjez kontra l-appellant.”
Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza saret wara esproprjazzjoni b’titolu ta’ xiri assolut da parti tal-Gvern ta’ bicca art fl-inhawi ta’ Hal-Qormi, proprjeta` tas-socjeta` konvenuta. Il-partijiet ma qablux mal-kumpens li ghandu jithallas ghat-tehid tal-art, bil-Gvern joffri Lm5,191.46 (illum €12,092.85) u bis-

socjeta` intimata tghid li l-kumpens ghandu jkun "ferm aktar". Il-membri teknici tal-Bord iffissaw kumpens ta' Lm58,844 (illum €137,069.65) u l-imsemmi Bord ordna l-hlas ta' dan l-indikat kumpens.

Il-Kummissarju tal-Art ressaq appell u qed jargumenta li a bazi tal-proviso ghall-Artikolu 25(1) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Bord ma jistax jaghti kumpens li "jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet".

Bhala fatt, pero`, is-socjeta` intimata ma pproponiet ebda kumpens. Waqt is-smiegh tal-provi, hi resqet perit bhala xhud li xehed li, fl-opinjoni tieghu, l-art kollha appartenenti lis-socjeta` kienet tiswa €9,205,683.67, bil-porzjoni li ha l-Gvern tigi, allura, stimata €58,973.20. Is-socjeta` intimata, pero`, ma ghamlitx taghha din l-istima u lanqas ma resqet dan il-valur bhala somma li hi kienet lesta taccetta bhala kumpens. Kulma ghamlet kien li pproduciet espert exparte biex jaghti l-opinjoni tieghu dwar kemm kienet tiswa l-art kollha. Il-proviso ghall-Artikolu 25(1) jghid li l-massimu li jista' jaghti l-Bord huwa l-oghla cifra proposta "minn xi wiehed mill-partijiet", u f'dan il-kaz kien biss il-Kummissarju tal-Art li ghamel proposta, waqt li s-socjeta` intimata qalet biss li l-kumpens kellu jkun "ferm aktar" minn dak li offra l-Kummissarju tal-Art. Opinjoni ta' xhud, sakemm ma tigix espressament abbraccjata minn xi parti, ma tistax titqies bhala offerta ta' "wiehed mill-partijiet". Minn imkien ma jirrizulta li s-socjeta` intimata accettat dik l-istima u resqitha bhala "proposta" lill-Kummissarju tal-Art, u allura l-indikat proviso ma jistax jitqies applikabbli ghal kaz.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell li ressaq il-Kummissarju tal-Art billi tichad l-istess.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif stabbilixxa l-imsemmi Bord, waqt li dawk marbuta ma' dan l-appell ghandhom jithallsu mill-Kummissarju tal-Art appellant.

< Sentenza Finali >

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