MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 11/2008/2

Neriku Confectionery Limited (C7244)

v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li pprezenta Neriku Confectionery Ltd fit-18 ta' Lulju 2008, u li jaqra hekk:

> "Illi hija ghadha kemm giet notifikata b'att gudizzjarju bid-data 8 ta' Lulju 2008 (kopja Dok A) fejn l-intimat offra s-somma ta' sittax-il elf, hames mija u tmienja u tletin Ewro u hamsa u hamsin centezmu (E16,538.55) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fond numru disa' u tletin (39) U erbghin (40) Triq l-Agotti, Floriana;
>
> "Illi l-esponenti mhix qeghda taccetta din l-offerta u qeghda titlob u tindika minflok is-somma ta' hamsa u ghoxrin elf Ewro (E25,000) skond stima maghmula mill-Perit Godwin Zammit datata 15 ta' Lulju 2008, kopja annessa bhala Dok B;
>
> "Ghaldaqstant l-esponenti titlob lil dan Bord jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lilha ghax-xiri assolut tal-fond numru 39/40 Triq l-Argotti, Floriana u jaghti dawk id-direttivi kollha necessarji a tenur tal-Artikolu 22 tal-Kap 88."

Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li in forza taghha eccepixxa illi:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 18 ta' Lulju 2008 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonat ghall-valur lilha offrut mill-awtorita kompetenti sittax-il elf, hames mija u tmienja u tletin Ewro u hamsa u hamsin centezmu (E16,538.55) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fond numru 39/40 fi Triq l-Argotti, l-Furjana u qeghda tippretendi illi l-kumpens ghandu jkun ta' hamsa u ghoxrin elf ewro (E25,000);

"Ill l-esponent qieghed jibqa' jsostni l-kumpens gust ghall-fond fuq imsemmi huwa dak fuq citat, u cioe' l-ammont ta' sittax-il elf, hames mija u tmienja u tletin Ewro u hamsa u hamsin centezmu (E16,538.55) u dan skond l-istima tal-Perit Carmen V. Sutton A&CE;

"Ghaldaqstant l-esponenti qieghed jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' sittax-il elf, hames mija u tmienja u tletin Ewro u hamsa u hamsin centezmu (E16,538.55) bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal- fond fuq imsemmi."

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fl-14 ta' Ottubru 2010, li ddecieda l-kawza fis-sens li gej:

"Il-Bord ghalhekk, a bazi tad-decizjoni unanima tal-periti membri, in linea ukoll mal-gurisprudenza tal-Qrati taghna kwantu li l-esproprijat jista' jinghata bhala kumpens somma aktar minn dak minnu mitluba, qed jilqa' talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala liberu u frank tal-fondi numru 39 u 40,Triq l-Argotti, Floriana, fl-ammont ta' tletin elf u tlett mitt euro (€30,300.00) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

> "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."

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

> "Illi dan ir-rikors kien promoss mir-rikorrenti wara li l-esproprijati deherilhom illi l-valur offert mill-intimat ghall-espropju tal-fond kien baxx wisq biex ikun minnhom accettat. Huma mxew fuq il-parir tal-perit arkitett taghhom li xehed f'dawn il-proceduri u li wasal ghall-konkluzzjoni illi l-valur tal-fondi huwa ta' €25,000;
>
> "Illi l-periti membri li jikkomponu dan il-Bord, wara li hadu konjizzjoni tal-fatti, xhieda u dokumenti kollha mressqa, kkonkludew, skond ir-rapport taghhom akkluz u formanti parti minn din is-sentenza, illi l-valur gust ta' dan il-fond ghandu jkun iffissat fis-somma ta' tletin elf u tlett mitt Euro (€30,300.00);"

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

> "… … thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet tal-14 ta' Ottubru 2010, u tiffissa kumpens li jkun mhux aktar mill-hamsa u ghoxrin elf Euro (€25,000) mitluba mill-appellati, u li skont it-talba li huma ressqu, kien l-ammont ta' kumpens li huma kienu kuntenti bih ghat-trasferiment ta' din il-proprjeta`."

Rat ir-risposta tas-socjeta` rikorrenti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, issottomettiet fl-ewwel lok, li l-appell huwa null, u fit-tieni lok, illi s-sentenza attakkata hija gusta u ghandha tigi kkonfermata;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi wara li l-Gvern esproprja b'titolu ta' xiri assolut il-fond 39 u 40, Triq l-Argotti, Floriana, u offra kumpens ta' sittax-il elf, hames mija u tmienja u tletin Euro u hamsa u hamsin centenzmi (€16,538.55), is-socjeta` attrici talbet kumpens ta' hamsa u ghoxrin elf Euro u peress li ma sarx qbil fuq dan, istitwit din il-procedura biex jigi determinat il-kumpens xieraq. Il-Bord, wara li ha l-opinjoni tal-membri teknici mahtura minnu biex jassistuh, iffissa kumpens ta' tletin elf u tliet mitt Euro (€30,300). Id-Direttur tal-Artijiet appella minn dik is-sentenza u ssottometta li skont il-ligi, il-kumpens determinat mill-Bord ma jista' qatt jaccedi dak mitlub mis-sid.

Trattat l-ewwel aggravju dwar in-nullita` tal-appell imressaq mis-socjeta` appellata, din is-socjeta` appellata tghid li l-appell hu irritu u null peress li appell jista' jsir biss fuq punt ta' ligi. Apparti l-fatt li meta Bord jinjora dak li jkun espress tassittivament f'ligi, ikun fil-fatt holoq "punt ta' ligi" determinabbli minn Qorti superjuri, il-ligi inkwistjoni, l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal-Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), ma jillimitax id-dritt ta' appell fuq punt ta' ligi biss. L-Artikolu 25(1) ta' din il-ligi jaghti fakolta` lill-imsemmi Bord li jiffissa kumpens li ghandu jithallas taht id-dispozizzjoni ta' dik l-Ordinanza u s-sub artikolu (7) tal-istess artikolu jaghti dritt ta' appell mid-decizjoni tal-Bord *"fuq kwalunkwe wahda mill-materji hawn fuq imsemmija"*. Dan ifisser li hemm dritt ta' appell mid-determinazzjoni tal-kumpens mill-Bord.

Dan l-aggravju qieghed, ghalhekk jigi michud.

Dwar l-aggravju fil-meritu tad-Direttur tal-Artijiet, il-proviso ghall-istess Artikolu 25(1) jghid b'mod car li l-kumpens determinat mill-Bord *"m'ghandux jeccedi"* dak mitlub minn parti fil-kawza. F'dan il-kaz, l-ammont mitlub kien ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (€25,000) u l-kumpens allura ma jistax ikun ghola minn hekk.

Is-socjeta` appellata tghid li meta tqis il-kumpens li nghata ghal dan il-fond flimkien mal-kumpens li nghata ghall-fondi 38 u 46, Triq Argotti, it-total ta' kumpens li nghata huwa anqas minn dak mitlub b'mod globali. Dan jista' jkun minnu, pero`, il-meritu tal-fondi l-ohra kien jifforma parti minn kawzi ohra, u f'din il-kawza l-Bord kellu jiddetermina biss il-kumpens tal-fond 39 u 40, Triq Argotti u hu l-kumpens li ghandu jiddetermina l-Bord f'din il-kawza li m'ghandux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda *"mill-partijiet"*. X'gara f'kawzi ohra mhux rilevanti ghall-applikazzjoni ta' dan il-proviso, li ghandu jigi applikat b'mod indipendenti f'kull kawza.

L-istess socjeta` appellata tissottometti wkoll li l-applikazzjoni ta' dan il-proviso jwassal ghal ksur tad-dritt fundamentali taghha ghal kumpens xieraq. Din il-kwistjoni gia` giet dibattuta u deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Kummissarju tal-Artijiet v. Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et**, deciza fis-6 ta' Settembru 2010, fejn sottomissjoni simili giet michuda. Dik il-Qorti qalet hekk fil-kuntest ta' din il-kwistjoni:

> ***"39.*** *A skans ta' ekwivoci, din il-Qorti taghmilha cara li hija mhux qed tghid li f'kaz ta' tehid ta' proprjeta` il-kumpens xieraq dovut huwa necessarjament f'kull kaz l-ammont shih li s-sid ta' l-art jitlob ghaliha. Dan ghaliex x'jikkostitwixxi kumpens xieraq f'kaz partikolari irid jigi stabbilit tenut kont tal-valur tas-suq tal-proprjeta` b'mod oggettiv, kif ukoll fid-dawl tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, li jistghu anki f'certi kazijiet jiggustifikaw kumpens inqas mill-valur oggettiv tas-suq*[1]*. Dak li qed tghid din il-Qorti huwa li ladarba fil-kaz odjern is-sidien intimati ddikjaraw il-kumpens li qed jippretendu ghat-tehid ta' l-*

[1] Ara is-sentenzi **James and Others v. UK** deciza mill-Qorti Ewropea fil-21 ta' Frar 1986 u **Lithgow and Others v. UK** deciza mill-Qorti Ewropea fit-8 ta' Lulju 1986.

art taghhom – u l-ligi ma timponi l-ebda limitu fuq l-ammont li setghu jitolbu – huma kienu qieghdin effettivament jiddikjaraw l-ammont li, fl-opinjoni taghhom, kien jikkostitwixxi kumpens xieraq ghall-esproprjazzjoni li soffrew. La darba huma – bl-applikazzjoni ta' l-emenda impunjata – se jircievu dak kollu li talbu, huwa kontrosens li jinghad li se jigi miksur id-dritt taghhom ghall-kumpens xieraq ghax mhux se jinghataw dak li ma talbux!"

Din il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb, u tara li darba s-socjeta` se tircievi l-ammont shih ta' kumpens li hija talbet, ma tarax kif tista' tilmenta li se jigi lez id-dritt taghha ghall-kumpens xieraq, meta se tinghata l-kumpens kollu li hija talbet.

L-aggravju tal-appellant Direttur tal-Artijiet huwa gustifikat u se jkun milhuq.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mid-Direttur tal-Artijiet billi tilqa' l-istess u tirriforma d-decizjoni li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fl-14 ta' Ottubru 2010, billi tvarja s-somma ta' kumpens li ghandu jithallas u tiffissa l-kumpens fis-somma ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (<u>€25,000</u>) (flok tletin elf, u tliet mitt Euro [€30,300]) u tikkonferma s-sentenza ghal bqija.

L-ispejjez in prim istanza jthallsu bin-nofs bejn il-partijiet, izda dawk ta' din it-tieni istanza ghandhom jithallsu mis-socjeta` Neriku Confectionery Limited appellata.

< Sentenza Finali >

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