MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 1/2007/1

Salvina Cassar, Rita Portelli, Gaetano Attard, Carmelo Attard, Francis Attard, Maria Grech u Anna Mercieca

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mir-rikorrenti [l-appellanti] minn sentenza parzjali moghtija mill-Bord tal-Arbitragg Dwar Artijiet [il-Bord] fl-24 ta’ Marzu 2011, li permezz taghha l-Bord laqa’ l-eccezzjoni sollevata mill-intimat [l-appellat] u ddikjara li l-azzjoni proposta mill-appellanti bazata fuq l-Artikoli 19[1] u 25 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist Ta’ Artijiet Ghal Skopijiet Pubblici [Kap. 88] hija improponibbli peress li l-fatti tal-kaz ma jinkwadrawx fid-dispost tal-imsemmi Artikolu 19.

2. L-appellanti hassewhom aggravati minn din id-decizjoni u ressqu l-appell odjern li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata, tichad l-eccezzjoni tal-appellat, filwaqt li tiddikjara li l-azzjoni hija wahda proponibbli skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

3. Min-naha tieghu l-appellat talab li, ghar-ragunijiet indikati fir-risposta tieghu, din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez kontra l-appellant.

Il-Fatti

4. Permezz ta’ avviz mahrug fil-Gazzetta tal-Gvern fis-17 ta’ Lulju 1973 giet pubblikata Dikjarazzjoni tal-President [id-dikjarazzjoni] li diversi postijiet fil-Marsa, inkluz dawk tal-appellanti, kienu ser jigu akkwistati mill-gvern ghal skop

pubbliku. L-iskop pubbliku kien jikkonsisti fil-kostruzzjoni ta' triq li llum hija maghrufa bhala Triq Dicembru 13. Eventwalment fit-13 ta' Gunju 1979, fit-2 ta' Lulju 1980 u fit-2 ta' Lulju 1985 saru l-kuntratti relattivi mal-awturi tal-appellanti li permezz taghhom il-gvern akkwista l-fondi taghhom b'titolu ta' uzu u pussess versu l-kera komplessiva ta' LM413.98.

5. Fis-6 ta' Dicembru 2006, l-appellanti permezz ta' ittra ufficjali interpellaw lill-appellat sabiex, peress li kienu ghaddew aktar minn 10 snin mill-akkwisti fuq indikati, l-appellat jakkwista l-art, li fuqha kienu kostruwiti l-fondi tal-appellanti u li eventwalment gew demoliti, b'titolu ta' xiri assolut ai termini tal-Artikolu 19 [1] tal-Kap. 88.

6. Peress li l-appellanti, allura rikorrenti, ma kienu rcevew ebda rispons ghal din l-interpellazzjoni ufficjali, fil-5 ta' Jannar 2007 huma fethu l-proceduri odjerni fejn qed jitolbu li bis-sahha ta' dak li jghidu l-Artikolu 25 [1] u l-Artikolu 19 [1] tal-Kap. 88, il-Bord jordna li l-appellat jakkwista l-art tal-appellanti b'titolu ta' xiri assolut, u jordna l-hlas tal-kumpens relattiv kif fissat mill-istess Bord.

7. Ghal din it-talba l-appellat, allura intimat, laqa' bl-eccezzjoni li l-azzjoni in kwantu bazata fuq l-artikoli precitati, u senjatament l-Artikolu 19 [1] tal-Kap. 88 hija improponibbli peress li dan l-artikolu japplika biss ghall-akkwist bit-titolu ta' "use and possession" filwaqt li wara l-imsemmija kuntratti, il-gvern kien ikkonverta t-titolu tieghu minn dak ta' uzu u pussess ghal dak ta' dominju pubbliku, u dan in forza ta' Dikjarazzjoni ohra li kienet deheret fil-Gazzetta tal-Gvern fil-21 ta' Mejju 1993 li fil-parti relevanti taghha taqra hekk:

> "……..[l-artijiet, fosthom l-art tar-rikorrenti] is required by the competent authority for a public purpose in accordance with the provisions of [Chapter 88] and that the acquisition thereof is to take place by way of public tenure and not possession and use as stated in the Declaration published in the Government Gazette…[tas-sena 1973, u cioe` l-ewwel Dikjarazzjoni]."

Is-Sentenza Appellata

8. Il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

> "Illi din hija kawza ghal kumpens kontra d-Direttur tal-Artijiet wara espropriju ta' diversi fondi fil-Marsa li llum l-gurnata twaqqghu u jiffurmaw parti minn Triq Dicembru 13, Marsa. Kif jirrizulta mit-tielet premessa tar-rikors promutur, l-awtoritajiet kienu hadu pussess ta' dawn il-fond aktar minn ghaxar snin ilu. Naturalment, ghal fini tal-applikazzjoni tal-Kap 88 jehtieg li jkun accertat it-titolu li l-awtoritajiet ikunu okkupaw jew hadu fond u kif jemergi mid-Dok VM1 li huwa estratt tal-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Mejju 1993, din l-esproprijazzjoni "hija mehtiega mill-awtoriatijiet kompetenti ghal-skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88) u li l-akkwist taghha ghandu jkun b'titolu ta' dominju pubbliku u mhux pussess u uzu kif miksub bis-sahha tad-Dikjarazzjoni pubblikata fin-Notifikazzjoni Nru 552 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' Lulju 1973". Dan ir-rikors kien intavolat fl-2007 u ghalhekk certament r-rikorrenti adew lil dan il-Bord ferm wara id-Dikjarzzjoni tal-President kif tidher mill-imsemmi estratt tal-Gazzetta tal-Gvern.
>
> "Ezaminati id-disposizzjonijiet tal-Kap 88 jirrizulta illi hemm zewg istanzi meta is-sid esproprijat jista' jintavola proceduri kontra id-Direttur tal-Artijiet bl-iskop li jitlob il-kumpens xieraq. L-ewwel istanza hija dik ravvizata fl-artikolu 19 fejn sid jista' jadixxi lil dan il-Bord fil-kaz li ikunu ghaddew aktar minn ghaxar snin mit-tehid ta' art ghall-<u>uzu jew pussess</u> u f'dak il-kaz is-sid jista' jitlob li l-art tkun akkwistata b'titolu ta' dominju pubbliku jew li tkun mbattla. Ikun senjalat illi dan ir-rimedju jiskatta biss f'kaz li l-art tkun ittiehdet ghall-<u>uzu jew pussess</u>. It-tieni dritt moghti lis-sid biex jadixxi li dan il-Bord huwa dak ravvizat fl-artikolu 22 (6) tal-Kap 88 senjatament fejn art tkun akkwistata b'titolu ta' <u>xiri assolut</u> u l-esproprijat ma jkunx qed jaccetta l-kumpens offert. Il-punt saljenti hawn huwa t-titolu b'xiri assolut. F'kaz li jinbdew proceduri sia skond l-artikolu 19 kif ukoll skond l-artikolu 22, allura l-Bord jista', anzi ghandu, jaghti r-rimedju skond dak ravvizat fl-artikolu 25 u l-Bord jista' jimxi biss f'dawk il-parametri. Minn ezami tal-fatti, jemergi illi l-akkwist tal-fondi mertu tal-kawza huma kollha b'titolu ta' dominju pubbliku li jfisser li l-artikolu 19 huwa 'l hinn mill-portata tar-rikorrenti u ghalhekk dan ir-rikors ma kienx wiehed proponibbli mir-rikorrenti."

L-Appell

9. Dan hu bazat fuq l-aggravju li t-tieni Dikjarazzjoni, u cioe` dik pubblikata fil-21 ta’ Mejju 1993 m’ghandhiex l-effett legali li tikkonverti t-titolu li kellhom l-appellanti ta’ pussess u uzu ghal wiehed ta’ dominju pubbliku, u li ghal tali konverzjoni kien jehtieg att pubbliku, liema att qatt ma sar.

10. Din il-Qorti tosserva li fis-sustanza l-pregudizzjali li ghandha quddiemha din il-Qorti huwa jekk ghall-konverzjoni tat-titolu ta’ pussess u uzu ghal wiehed ta’ dominju pubbliku kienitx bizzejjed il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni jew kienx mehtieg ukoll l-att pubbliku.

11. L-Artikolu 25 [1][b] tal-Kap. 88 jaghti lill-Bord il-kompetenza li jordna t-trasferiment ta’ art lill-awtorita` kompetenti bi proprjeta` assoluta, jew b’dominju pubbliku.

12. L-Artikolu 19[1] tal-istess kap jaghti l-fakolta` lis-sid li l-art tieghu tkun giet akkwistata mill-awtorita` kompetenti b’titolu ta’ “use and possession” li, wara ghaxar (10) snin, dan jadixxi lill-Bord sabiex jordna lill-istess awtorita` takkwista l-art jew b’dominju pubbliku jew tivvaka l-istess art fi zmien sena.

13. L-appellanti jsostnu li dan l-artikolu ghadu applikabbli fil-kaz taghhom peress li l-art ghadha mizmuma mill-appellat b'titolu ta' pussess u uzu, filwaqt li l-appellat isostni li dan mhux minnu ghax fis-sena 1993 it-titolu tal-appellat gie konvertit ghal wiehed ta' dominju pubbliku u t-tieni Dikjarazzjoni per se kienet legalment bizzejjed sabiex issehh il-konverzjoni.

14. L-appellati jaghmlu referenza ghal dak li jghid l-Artikolu 22[8] tal-istess kap, kif emendat bl-att XI tas-sena 2002, li fis-sustanza jiddisponi li fil-kaz ta' esproprju ta' art b'xiri assolut id-Dikjarazzjoni tal-President hija legalment bizzejjed sabiex isehh it-trasferiment tal-art esproprijata. L-appellati jsostnu li dan l-artikolu ghandu japplika wkoll fil-kaz ta' akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku.

15. Ir-rikorrenti Salvina Cassar fix-xhieda taghha tghid li meta saru l-kuntratti r-rikorrenti bdew jircievu l-kera, u minn dak iz-zmien ma saru ebda kuntratti ohra, u r-rikorrenti qatt ma gew informati li saret xi konverzjoni tat-titolu tal-akkwist da parti tal-awtorita` kompetenti. Il-Qorti tosserva li dawn il-fatti huma pacifikament akkolti, u ma saret ebda kontestazzjoni fir-rigward.

<u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>

16. Fl-ewwel lok tosserva li skont il-ligi ftehim li ghandu bhala oggett tieghu dritt reali immobiljari jehtieg il-forma skritta ad validitatem, anzi jehtieg li jsir

b’att pubbliku[1]. Konformament ma’ dan il-Kodici Civili jimponi l-forma tal-att pubbliku ghal diversi kuntratti li fihom jigu trasferiti proprjeta` immobbli, bhalma huwa dak ta’ bejgh ta’ immobbli[2], dak ta’ uzu u abitazzjoni[3], u dak ta’ emfitewsi[4].

17. Ghalhekk skont il-ligi generali, l-imsemmi trasferiment jehtieg li jsir b’att pubbliku taht piena ta’ nullita`, u ezenzjoni minn tali regola tista’ ssir biss b’ligi specjali li espressament tghid li tali trasferiment jista’ jsir mod iehor, cioe` mhux b’att pubbliku.

18. Il-premess jimporta ezami tal-kuncett ta’ dominju pubbliku kif koncepit fil-Kap. 88. Kif jghid l-istess Artikolu 19 fis-subincizi 5, 7 u 8, l-akkwist bit-titolu ta’ dominju pubbliku *“ghandu min-natura tieghu jdum ghal dejjem”* u l-uniku dritt li jibqghalu s-sid fuq l-art hekk akkwistata huwa li jippercepixxi *“recognition rent”,* u l-awtorita` kompetenti ghandha dritt tuza l-art hekk akkwistata “taht ebda tirzin dwar dak li tista’ taghmel” u li tiehu kull beneficju li tista’ mill-istess fond. Tista’ wkoll tbiegh l-art lil terzi, f’liema kaz id-dritt tas-sid li jircievi ir-*“recognition rent”* huwa garantit bi privilegg specjali fuq l-immobbli bl-istess mod akkordat lid-*dominus* fuq l-*utile dominium* skont l-Artikolu 2010. Mill-banda l-ohra, is-sid huwa ezenti mill-obbligu li jaghmel fuq l-art tieghu dawk ix-xoghlijiet li skont il-ligi sid ta’ art jista’ jkun obbligat li jaghmel.

---

[1] Vide fost ohrajn, **PA. Grech v. Valentino**, *deciza 14 Gunju 1952; u PA* **Francis Baldacchino v. George Debono**, deciz 16 Jannar 2003.
[2] Art. 1363.
[3] Art. 390.
[4] Art. 1497.

19. Mill-premess jirrizulta car li l-akkwist mill-awtorita` kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku jitqies mil-ligi bhala *jus in re* b'xebh kbir mat-titolu ta' emfitewsi li jinsab fil-Kodici Civili u li ghalih il-forma tal-att pubbliku hija mehtiega *ad validitatem*. Ghalhekk din il-Qorti hi tal-fehma li, skont ir-regoli generali, dan id-dritt ma jistax jigi validament trasferit jekk mhux b'att pubbliku.

20. L-appellat in sostenn tat-tezi tieghu jaghmel analogija ma' dak li jghid l-Artikolu 22 [8] fir-rigward ta' esproprju b'xiri assolut, u jghid li dan ghandu japplika wkoll fil-kaz ta' akkwist b'dominju pubbliku. Huwa jghid:

> "… dan l-artikolu [22.8] bl-ebda mod ma jelimina l-possibilita` li l-esponent jista' jakkwista art b'titolu differenti permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta. Ghalhekk, [din ma sservix biss biex tibdel it-titolu tal-esponent f'kaz li l-art tittiehed b'titolu ta' xiri assolut, izda, [tali dikjarazzjoni] ghandha wkoll l-effett li tghaddi lill-esponent art taht titol[i] ohra u dan jinkludi l-akkwist ta'art b'titolu ta' pussess u uzu u b'titolu ta' dominju pubbliku."

21. Huwa wkoll jiccita l-Artikolu 5 tal-Kap. 88 li jghati lill-awtorita` kompetenti l-fakolta` li takkwista l-art ghal skop pubbliku, kemm b'xiri assolut, jew pussess u uzu, jew b'dominju pubbliku, u fil-kaz tal-konverzjoni minn titolu ghal iehor *"ghandu dejjem jitqies li huwa akkwist ta' art mehtiega ghal skop pubbliku u li huwa fl-interess pubbliku".*

22. Din il-Qorti tosserva li dawn is-sottomissjonijiet tal-appellat huma legalment insostenibbli ghas-segwenti ragunijiet.

23. Fl-ewwel lok jinghad li mhux kontestat, u fil-fatt jirrizulta manifest mil-ligi, li l-awtorita` kompetenti tista' legalment takkwista art ghal skop pubbliku b'wiehed mit-titoli fuq indikati. Lanqas ma huwa kontestat li l-President ta' Malta jista' jiddikjara li l-art hija mehtiega ghal skop pubbliku. Izda dak li qed jigi kontestat huwa l-effett legali ta' din id-dikjarazzjoni meta l-akkwist ma' jkunx sar b'titolu ta' xiri assolut.

24. Jigi osservat li d-dispost tal-Artikolu 22 [8] huwa eccezzjoni ghar-regola li trasferiment ta' dritt reali immobbiljari ghandu jsir b'att pubbliku, u ghalhekk, skont ir-regoli tal-ermenawtika dan l-artikolu ghandu jigi interpretat b'mod restrittiv, u ma jistax legalment jigi estiz b'analogija jew b'interpretazzjoni estensiva ghal kazijiet ohra mhux espressament indikati fil-ligi, altrimenti jkun hemm ir-riskju manifest li l-ligi tigi applikata ghall-kazijiet li ghalihom l-eccezzjoni tkun legalment inapplikabbli.

25. Fis-sottomissjoni finali tieghu l-appellat, in sostenn tat-tezi tieghu, jghid li f'kaz ta' bejgh da parti tas-sid tal-art:

> "… sid l-art ma jkunx jista' jitrasferixxi l-art lil terzi minghajr ma jnizzel il-piz ta' dominju pubbliku fil-kuntratt tat-trasferiment jew <u>minghajr ma d-Dikjarazzjoni tal-President ma jkollha konsegwenzi fuq it-titolu ta' sid l-art anke jekk ma ssir ebda referenza ghal din l-istess dikjarazzjoni fil-kuntratt ta' trasferiment bejn sid l-art u terzi</u>…"[5].

26. Dan l-argument ma jista' jkun ta' ebda sostenn ghall-appellat, stante li, il-fatt li mat-trasferiment tal-art is-sid ghandu jnizzel fil-kuntratt "il-piz ta'

[5] Sottolinear tal-appellat.

dominju pubbliku” jippressupponi l-fatt li l-awtorita` kompetenti tkun gia` legalment akkwistat dak il-piz bil-forma tal-att pubbliku, u hu ghalhekk mhux necessarju li tigi indikata fil-kuntratt d-Dikjarazzjoni tal-President li tat bidu ghall-akkwist. Inoltre, il-fatt koncess mill-istess appellat li l-piz ta’ dominju pubbliku jibqa’ jsegwi art huwa rikonoxximent da parti tieghu li dak li fil-fatt akkwistat l-awtorita` kompetenti huwa dritt reali fuq l-istess art.

27. Ferm il-premess, il-Qorti tosserva li mill-atti ma jirrizultax li, sussegwentement ghall-kuntratti fuq indikati, sar kuntratt iehor li permezz tieghu l-akkwist ta’ pussess gie konvertit f’wiehed ta’ dominju pubbliku. Ghalhekk l-appellanti ghandhom ragun meta jsostnu li, minkejja l-pubblikazzjoni tat-tieni Dikjarazzjoni, l-awtorita` kompetenti ghadha qed tokkupa l-art b’pussess u uzu u ghalhekk id-dispost tal-Artikolu 19 [1] tal-Kap. 88 huwa applikabbli.

28. Ghaldqastant l-aggravju tal-appellanti huwa misthoqq fil-fatt u fid-dritt, u l-azzjoni proposta minnhom quddiem il-Bord hija proponibbli skont il-ligi.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi tilqa’ l-appell u tirrevoka s-sentenza appellata, u tordna li l-atti jigu rinvjati lill-Bord sabiex jiddeciedi fuq il-meritu tat-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu a karigu tal-appellat.

< Sentenza Finali >

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