20 ta' Jannar, 1961

Imħallef:—

Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Rosanna Vella

versus

Group Captain Colin Hugh Deakin, E.R.D. ne.

Esproprjazzjoni — Art. — "Land" — "Land Arbitration Board" — Art. 2 tal-Kap. 136.

Id-dispożizzjoni tal-liġi dwar l-Esproprijazzjoni ta' artijiet għal skopijiet pubbliċi, għal dak li jirrigwarda s-sinifikat tal-kelma "art", hija suxxettibbli ta' nterpretazzjoni estensiva; b'mod illi tikkomprendi mhux biss dawk il-ħwejjeġ u drittijiet li huma speċifikati fl-istess definizzjoni, imma anki dawk l-immobili u drittijiet annessi ma' immobili li ma humiex speċifikati fid-definizzjoni.

Il-Bord tal-Arbitraġġ imwaqqaf minn dik il-liġi jinsab investit bil-poter li jistabbilixxi n-natura tal-fond formanti oġġett tal-esproprijazzjoni; u fil-fissazzjoni tal-kumpens dak il-Bord għandu jqies in-natura tal-fond esproprijat u l-adattab-

bilità tiegħu għal xi skop partikulari skond iċ-ċirkustanzi eżistenti fil-mument tal-esproprijazzjoni.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attriċi, wara li ppremettiet illi fil-proċeduri differiti "sine die" quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar il-Bini fl-ismijet "Deakin nomine Versus Rosanna Vella" l-Bord, b'digriet tat-3 ta' Marzu 1960, ipprefiġġa lill-attriċi żmien sat-3 ta' Mejju 1960, f'każ li l-konvenut ma jiġix hu l-quddiem sat-3 ta' April 1960 (dak li hu ma għamelx) biex issir din il-kawża quddiem iċ-Chairman tal-istess Bord sedenti bħala Imħallef ta' din il-Qorti; u illi, skond id-definizzjoni tal-liġi (art. 2 tal-Kap. 136 tal-Liġijiet ta' Malta), "land includes any building, tree or anything fixed in the land, and any portion of the shore and any easement in or over land, and other rights of user and any right of interference"; u peress illi, kif jidher mill-art. 16 tal-istess Kapitlu, il-leġislatur ried jiddixxiplina biss għall-fini tal-kumpens, meta l-art tkun jew tibqa' tajba għall-bini, jew bħala raba', jew moxa, kif hu konfermat ukoll mill-art. 23 (e), li jillimita l-poter tal-Bord li jiffissa l-kumpens li għandu jitħallas taħt id-dispożizzjonijiet ta' dak il-Kapitlu, u għal dan l-iskop jiddikjara jekk area hix art tajba għall-bini jew hijiex moxa; prevja, okkorrendo wkoll, id-dikjarazzjoni li l-art li l-konvenut irid jesproprija minn għandha, u li tinsab fil-limiti ta' Ħal Safi, fit-territorju "ta' Ġafan", "tat-Tajjara", "ta' Xandra", u "tal-Għar", tal-kejl ta' tmintax il-tomna, sigħajn u tmien kejliet (18T. 2S. 8K.), magħrufa bħala "Plot 30A, u B/1931, 50/41, 6/43, 27/43, 65/43 u 39/43, billi hi fil-viċinanza ta' barrieri tal-ġebel in attività, ma taqgħax taħt ebda waħda mill-kategoriji ta' "art fabbrikabbli", "raba' tal-koltivazzjoni", jew "moxa"; u illi l-konvenut, bl-ittra uffiċjali tas-7 ta' Ġunju 1958, offra bħala kumpens £1782, ċjoè ċirka £96 it-tomna, prezz li ċertament ma kienx joffri li kieku kkunsidra l-art bħala "moxa" jew "raba' għall-koltivazzjoni", fil-waqt li l-attriċi skond stima tal-A.I.C. Albert Vassallo, qegħeda tippretendi kumpens ta' £2830, kif jidher mill-proċeduri tal-imsemmi Bord; u illi, skond il-prinċipju ġenerali tal-Kapitlu 23 (art. 358), "no person can be compelled to give up his property or to permit other persons to make use of it except for a public purpose and upon payment of a fair compensation", u dan il-prinċipju qatt ma ġie revo-

kat; talbet li jiġi dikjarat u deċiż li l-art fuq imsemmija la hi "art tajba għall-bini" (sit fabbrikabbli), la "raba' koltivabbli", u lanqas "moxa", iżda art li hi "peculiarly suitable or adaptable for some particular purpose", ċjoè għall-barrieri, li jagħtiha "an enhanced value"; liema valur għandu jiġi meħud in konsiderazzjoni fil-fissazzjoni tal-kumpens ġust; u in konsegwenza jiġi dikjarat u deċiż li l-art. 23(e) tal-Kap. 136 ma jistgħax jiġi applikat għall-każ ta' esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija, peress illi tinsab f'territorju adattat għall-barrieri tal-ġebel ta' kwalità tajba, u għar-raġunijiet oħra li jiġu sottomessi fil-kawża. Bl-ispejjeż tal-ġudizzju;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-ewwel kontestazzjoni tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kelma "art", definita fl-art. 2 tal-Kapitlu 136 fuq riferit. L-attriċi tippretendi li għandha tiġi nterpretata restrittivament, fis-sens li għandha tikkomprendi biss dawk il-ħwejjeġ u drittijiet hemm speċifikati; mentri l-konvenut jgħid li l-interpretazzjoni għandha tkun estensiva, u tikkomprendi anki dawk l-immobili jew drittijiet annessi ma' immobili li ma humiex speċifikati fid-definizzjoni;

Illi l-art. 2, fil-każ ta' "land", u a differenza minn konċetti oħra hemm definiti, juża l-kelma "includes"; u din, fil-fehma tal-Qorti, għandha jkollha t-tifsira normali tagħha li soltu jkollha fil-leġislazzjoni. A propożitu, kif jgħid Sir Allison Russell "the expression 'includes' is extensive; it means, firstly, what it would ordinarily mean, and also something else which it does not ordinarily mean, but which for convenience is declared to be included in it" (ara Legislative Drafting and Forms, 4th edition, p. 40). Bil-maqlub, dejjem skond l-istess awtur:— "The expression 'means' is explanatory, and prima facie restrictive; it means what the definition says it means. The expression 'means and includes' should never be used, since these words have different significations";

Fil-każ tagħna, u a propożitu ta' "land", il-leġislatur

ma użax il-kelma "means" bħal ma għamel għal konċetti oħra definiti fl-art. 2, imma uża l-kelma "includes", u b'hekk wera li ried jestendi s-sens normali u ordinarju tal-kelma għal ħwejjeġ li diversament ma kienux jiġu kompriżi. F'dan is-sens hija l-interpretazzjoni tal-liġi ngliża, li fuqha tinsab modellata l-liġi tagħna. "Land", jgħid Ronald Burrows, "according to English Law, includes everything on or under the soil, all buildings that you may erect on it, all mines that you may sink under it". U rigward l-Awstralja, l-istess awtur josserva:— " .... the word 'land' is...... 'nomen generalissimum', and as it has been defined by section 5 of the Lands Acquisition Acts (1906) .... includes in its mass everything from the surface downwards...... The Act discloses what has been variously described... as a "purpose", an 'intention', and an 'object' of such nature as to require ...... the fullest possible meaning to be given to the word 'land' ...... Land is defined ...... but that definition is made 'inclusive', to enable the authority to take under the name of 'land' not only land in the strictest sense, but also what would not strictly come within that term" (Words and Phrases Judicially Defined, Vol. III, paġ. 206 u 209, ed. 1944). Anki skond Halsbury, ċitat mill-attriċi, "in construing the Acquisition of Land (Assessment of Compensation) Act, 1919" ...... 'Land' includes water and any interest in land or water, and any easement or right in, to, or over land or water" (Laws of England. Vol. VI, no. 19, Hailsham edition);

Illi għal din l-interpretazzjoni estensiva ma jidherx li tista' tkun ostattiva d-dispożizzjoni tal-art. 23 (e) tal-Kapitlu 136, fejn jingħad illi l-Bord jista' jiffissa l-ammont tal-kumpens li għandu jitħallas taħt id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza u għal dan l-iskop jiddikjara jekk area hix art tajba għall-bini, jew hix raba', jew inkella moxa. Din id-dispożizzjoni għandha tittieħed dejjem in konformità ma' dik tal-art. 2, li ddefiniet il-kelma "land", b'mod li, jekk il-ħaġa espropriata ma taqgħax preċiżament fit-tliet kategoriji fuq speċifikati, ma jfisserx li l-Bord huwa eżawtorat;

Difatti, wara l-promulgazzjoni tal-Ordinanza XL tal-1935 (il-lum Kapitlu 136 tal-Liġijiet ta' Malta), l-uniku

tribunal kompetenti biex jieħu konjizzjoni tal-kawżi ta' esproprijazzjoni huwa l-"Land Arbitration Board" (Kollez. XXX-I-57). Issa, li kellha sseħħ l-interpretazzjoni restrittiva pretiża mill-attriċi, f'każi ta' immobili li ma jaqgħux f'waħda mit-tliet kategoriji speċifikati mill-liġi, naslu għal konklużjoni ngusta u talvolta assurda. Difatti f'dawk il-każi, jew il-kumpens ma jkunx tali li jirreintegra lill-esproprijat pjenament fil-pożizzjoni ekonomika tiegħu fil-mument tal-esproprijazzjoni (u b'hekk jiġi vjolat il-prinċipju fondamentali li jispira din il-materja), jew saħansitra ma jingħata ebda kumpens, minħabba li ebda tribunal ma jkun kompetenti — ħaġa din li tirripunja għal kull prinċipju ta' ermenewtika legali;

Illi f'dan id-dawl ukoll għandu jiġi nterpretat l-art. 16 tal-Kap. 136, sabiex ma jkunx in kontradizzjoni malprinċipji bażilari fuq espressi;

Illi dan jirrendi neċessarja l-indaġini jekk il-Bord meta jiġi biex jiffissa l-kumpens dovut għal fond jew dritt li ma jaqgħax fit-tliet kategoriji espressi fil-liġi, għandux taħt iċ-ċirkustanzi jieħu in konsiderazzjoni n-natura speċjali tal-fond u l-potenzjalità tiegħu għal skop partikulari;

Anki hawn l-interpretazzjoni tal-Qrati Ngliżi hija f'sens affermattiv. "Tribunals assessing compensation", jgħid Halsbury, "may take into account not only the present purpose to which the land is applied, but also any other more beneficial purpose to which in the course of events it might within a reasonable period be applied, just as an owner might do if he were bargaining with a purchaser in the market. This value for future purposes is generally referred to as the potential value of the land. The principle is applicable whether the owner has acquired the land in order to use it for some particular purpose, or whether he has no such present intention". U aktar il-quddiem l-istess awtur ikompli jgħid:— "If, however, the land is peculiarly suitable or adaptable for some particular purpose...... that fact must be taken into account in assessing the compensation, and it is immaterial that such purpose is the one to which the promoters propose to apply it. If that adaptability gives it an enhanced market value,

it must be taken into account in assessing the value of the land" (op. ċit. §§43 u 44);

Illi dan il-prinċipju, in ġenerali, jinsab rikonoxxut fl-art. 25 (1) (b) tal-liġi tagħna. Di pjù, kif esprimiet ruħha din il-Qorti fil-kawża "Onor. James Galizia nomine versus James Micallef", deċiża fid-19 ta' Diċembru 1936, fil-liġi attwali tal-esproprijazzjoni ma hemm ebda projbizzjoni espressa jew involuta illi fil-kumpens li għandu jingħata lill-esproprijat jidħlu elementi oħra barra mill-valur tal-art esproprijata; il-kumpens għandu jkun tali illi l-esproprijat jiġi reintegrat pjenament fil-kondizzjoni ekonomika tiegħu kif kienet teżisti fil-waqt ġuridiku tal-esproprijazzjoni...... liema elementi huma danni li jista' jkun hemm derivanti mill-esproprijazzjoni...... B'interpretazzjoni kuntrarja wieħed ikollu jiġi għall-konklużjoni illi lill-esproprijat, f'ċerti każi, għandu jiġi negat id-dritt li jiġi pjenament rentegrat fil-pożizzjoni ekonomika tiegħu eżistenti fiż-żmien tal-esproprijazzjoni (Kollez. XXIX-II-1186);

Illi din l-interpretazzjoni ġiet adottata saħansitra f'każ mhux kontemplat mill-liġi, fejn ġie mill-Qorti tal-Appell ritenut illi, f'każ li l-liġi ma pprovdietx għall-komputazzjoni tal-kumpens, għandha tirriprendi l-vigur tagħha d-dispożizzjoni ġenerali tal-art. 358 tal-Kodiċi Ċivili, b'mod li l-kumpens għandu jkun regolat mhux skond il-liġi speċjali tal-esproprijazzjoni, imma skond il-liġi ġenerali (App. Ċiv. 26.11.1956, in re "Said vs. Mifsud Bonnici");

Għal dawn il-motivi;

Tipprovdi d-domandi billi tiddikjara u tiddeċidi (1) illi l-fond "de quo" huwa kompriż fil-kelma "art" anki kif definita fl-imsemmi art. 2; (2) illi l-Land Arbitration Board jinsab investit bil-poter li jistabbilixxi n-natura tal-fond formanti oġġett tal-esproprijazzjoni, u għalhekk anki tal-fond in kwistjoni; (3) u illi fil-fissazzjoni tal-kumpens dak il-Bord għandu jqies in-natura tal-fond esproprijat u l-adattabbilità tiegħu għal xi skopi partikulari skond iċ-ċirkustanzi eżistenti fl-epoka tal-esproprijazzjoni;

L-ispejjeż, in vista tal-indoli tal-kwistjonijiet involuti, jibqgħu mingħajr taxxa; iżda id-dritt tar-Reġistru jitħallas bin-nofs.