12 ta' Diċembru, 1989

Imħallef: –

Onor. Albert Manchè LL.D.

Perit Arkitett Joseph Barbara

versus

Kummissarju ta' l-Art

Esproprjazzjoni – Skop Pubbliku – Xiri Assolut – Fissazzjoni ta' Kumpens – Art Tajba għall-Bini – Raba' jew Mogħxa

Ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jitlaq minn idejh proprjetà tiegħu jew iħalli lil ħaddieħor jagħmel użu minnha, ħlief għal skop pubbliku u bi ħlas ta' indennizz ġust.

L-iskop ta' l-artikoli 16 u 17 tal-Kapitolu 88 hu li għall-finijiet tal-kumpens pagabbli, jistabbilixxi b'mod konklusiv u tassativ liema art għandha titqies bħala sit fabbrikabbli biex taqta' kull kwistjoni u diskussjoni, b'mod illi jekk art ma tikkwalifikax bħala sit fabbrikabbli skond dik id-definizzjoni allura ma tistax, għall-finijiet tal-kumpens, tiġi stmata bħallikieku hi tali, iżda għandha tiġi stmata bħala raba' jew mogħxa, skond il-liġi.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fl-*14* ta' Novembru 1975 li biha l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provvedimenti kollha opportuni;

Illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur magħmula fl-1 ta' Awissu 1961 ġie ddikjarat li l-art hawn taħt imsemmija hi meħtieġa għal skop pubbliku u li l-akkwist tagħha għandu jsir b'xiri assolut, u ċjoè, il-biċċa art fil-limiti tal-Gżira u ta' Birkirkara tal-kejl ta' disat itmien, siegħ u ħames kejliet raba', tmiss mill-Majjistral u mit-Tramuntana ma' proprjetà tal-*War Department,* mil-Lvant ma' sqaq privat u min-Nofsinhar ma' proprjetà tal-Knisja Parrokkjali ta' Birkirkara;

Żied jippermetti li fit-2 ta' April 1965 l-attur ġie nnotifikat b'Avviż għall-Ftehim li bih ġie avżat li l-kumpens offert hu ta' seba' mija u erbgħin lira (Lm740), u fl-istess ħin hu ġie nnotifikat ukoll bl-imsemmija Dikjarazzjoni tal-Gvernatur;

U li fl-20 ta' April 1965 l-attur irrifjuta l-imsemmi kumpens u ppretenda kumpens ibbażat fuq ir-rata ta' ċens perpetwu ta' disa' xelini u nofs il-qasba kwadra;

U li b'rikors ippreżentat fit-22 ta' Mejju 1965 fil-Bord ta' l-Arbitraġġ Dwar Artijiet, il-konvenut talab li l-Bord jordna t-trasferiment ta' l-art in kwistjoni b'xiri assolut u jiffissa l-kumpens relattiv;

U li l-attur b'risposta ta' l-1 ta' Ġunju 1965 talab ir-rata ta' kumpens fuq imsemmija;

Li b'nota pprezentata fit-23 ta' Ġunju 1975 l-attur issottometta illi (a) kemm l-artikolui 16 u kemm l-artikolu 17 tal-Kap. 136 għandhom jinqraw flimkien ma' l-artikolu 25(1)(b) għall-fissazzjoni tal-kumpens; u (b) l-artikolu 17 ma jagħtix definizzjoni esklussiva ta' sit fabbrikabbli iżda jikkrea biss presunzjoni *"iuris et de iure"* a favur ta' ċerti artijiet;

U li fis-6 ta' Ottubru 1975 il-Bord imsemmi ddikjara li dawn is-sottomissjonijiet jesorbitaw il-kompetenza tiegħu, ħalla l-kawża *"sine die"* u ta lill-attur xahar żmien biex jaġixxi fil-Qorti kompetenti, liema terminu ġie in segwitu prorogat għal għaxart ijiem oħra;

Li għad-definizzjoni tal-kwistjonijiet issollevati mill-attur huwa importanti li jiġi stabbilit li l-kelma "art" fil-Kap. 136 m'hijiex limitata (għall-finijiet tal-kumpens) għal "art tajba għall-bini", "raba' ", jew "moxgħa" u li għalhekk dawn m'humiex kategoriji esklussivi ta' "art";

Li l-artikolu 17 m'huwiex definizzjoni ta' "art tajba għall-bini", iżda huwa intiż biss biex jikkrea presunzjoni *"iuris et de iure"* **favur** il-proprjetarji ta' ċerti artijiet;

Li l-art in kwistjoni milquta mid-Dikjarazzjoni msemmija, għalkemm ma kenitx "art tajba għall-bini" fis-sens strett ta' l-artikolu 17 (Kap. 136) kienet art b'potenzjalità qawwija li tiġi żviluppata;

Li skond l-artikolu 25(1)(b) il-kumpens li għandu jiġi mogħti huwa dak l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament;

Li kemm l-artikolu 16 u kemm l-artikolu 25(1)(b) u l-kliem li bihom jibda l-artikolu 25(1) ma jeskludix kumpens *skond* l-artikolu 25(1)(b) li jwassal għal kumpens ġust meħuda in konsiderazzjoni l-fatturi kollha, inkluża potenzjalità għall-bini, li jistgħu jinfluwixxu fuq il-prezz;

Li skond l-artikolu 358 tal-Kap. 23 ħadd ma jista' jiġi mġiegħel iċedi l-proprjetà tiegħu jew jippermetti lil ħaddieħor jagħmel użu minnha, ħlief għal skop pubbliku u bil-ħlas ta' indennizz ġust, u m'hemm ebda konflitt bejn din id-disposizzjoni u d-dispossizjonijiet tal-Kap. 136 li huma ispirati mill-artikolu 358 tal-Kap. 23 kif jiġi dimostrat anke a bażi ta' l-evoluzzjoni storika ta' dawn iż-żewġ liġijiet;

Talab li jiġi minn din il-Qorti ddikjarat u deċiż illi l-attur huwa ntitolat għall-indennizz ġust skond l-artikolu 358 tal-Kap. 23 tal-Liġijiet ta' Malta (Edizzjoni Riveduta); jiġi ddikjarat u deċiż li, fil-mument li l-liġi tistabbilixxi għall-fissazzjoni tal-kumpens, l-art in kwistjoni kellha potenzjalità qawwija li tiġi żviluppata; jiġi ddikjarat u deċiż, li, riferibbilment għal dak il-mument, l-art in kwistjoni, għalkemm ma kenitx *"building site"* fis-sens ta' l-artikolu 17 tal-Kap. 136, lanqas ma kienet *"rural land"* jew *"waste land"*; jiġi ddikjarat u deċiż illi l-artikolu 17 tal-Kap. 136 m'huwiex definizzjoni esklussiva ta' art tajba għall-bini, iżda hu biss intiż biex jikkrea presunzjoni *"iuris et de iure"* favur ċerti proprjetarji; jiġi ddikjarat u deċiż illi, anke jekk l-istess art tiġi kkwalifikata bħala *"rural land"* jew *"waste land"*, xorta waħda l-kriterju għall-fissazzjoni tal-kumpens hu dak stabbilit fl-artikolu 25(1)(b) tal-Kap. 136 mingħajr l-ebda limitazzjoni għall-potenzjalità tagħha, b'mod li l-kumpens mogħti jkun l-indennizz ġust ikkontemplat fl-artikolu 358 tal-Kap. 23 imsemmi;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni u n-Nota tax-xhieda ta' l-attur;

Rat in-Nota *ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenut* ipprezentata fit-3 ta' Diċembru 1975 li biha huwa eċċepixxa:

Illi t-talbiet attriċi huma legalment infondati;

Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut u n-Nota tax-xhieda tiegħu;

Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet ta' l-attur ipprezentata fid-9 ta' Diċembru 1976 a fol. 13 sa 23;

Rat *in-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tal-konvenut* ipprezentata fit-3 ta' Marzu 1977 a fol. 27 sa 30;

Rat in-Nota Ulterjuri ta' Osservazzjonijiet ta' l-attur ipprezentata fit-3 ta' Ottubru 1979 a fol. 46 sa 53;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Il-kawża odjerna oriġinat billi fil-proċeduri pendenti quddiem il-Bord ta' l-Arbitraġġ Dwar Artijiet bejn il-kontendenti l-attur ipprezenta Nota fit-23 ta' Ġunju 1975 li biha huwa kien *issottometta* illi:

(a) *kemm l-artikolu 16 u kemm* l-*artikolu* 17 tal-Kap. 136 għandhom jinqraw flimkien ma' l-artikolu 25(1)(b) għall-fissazzjoni tal-kumpens; u

(b) l-artikolu 17 ma jagħtix definizzjoni esklussiva ta' sit fabbrikabbli iżda jikkrea biss presunzjoni *"iuris et de jure"* a favur ta' ċerti artijiet;

Il-Bord imsemmi kien iddikjara li dawn is-sottomissjonijiet jesorbitaw il-kompetenza tiegħu u ħalla l-kawża *"sine die"* biex l-attur jaġixxi fil-Qorti kompetenti;

It-talbiet tal-kawża odjerna huma:

(1) biex jiġi ddikjarat u deċiż illi l-attur huwa ntitolat għal indennizz ġust skond l-artikolu 358 tal-Kap. 23 tal-Liġijiet ta' Malta;

(2) biex jiġi ddikjarat u deċiż li fil-mument li l-liġi tistabbilixxi għall-fissazzjoni tal-kumpens, l-art in kwistjoni kellha potenzjalità qawwija li tiġi żviluppata;

(3) jiġi ddikjarat u deċiż li, riferibbilment għal dak il-mument, l-art in kwistjoni, għalkemm ma kenitx *"building site"* fis-sens ta' l-artikolu 17 tal-Kap. 136, lanqas ma kienet *"rural land"* jew *"waste land"*;

(4) jiġi ddikjarat u deċiż li l-artikolu 17 tal-Kap. 136 m'huwiex definizzjoni esklussiva ta' art tajba għall-bini, iżda biss intiż jikkrea presunzjoni *"iuris et de jure"* favur ċerti proprjetarji;

(5) jiġi ddikjarat u deċiż illi, anke jekk l-istess art tiġi kkwalifikata bħala *"rural land"* jew *"waste land"*, xorta waħda l-kriterju għall-fissazzjoni tal-kumpens hu dak stabbilit fl-artikolu 25(1)(b) tal-Kap. 136 mingħajr l-ebda limitazzjoni għall-potenzjalità tagħha, b'mod li l-kumpens mogħti jkun l-indennizz ġust ikkontemplat fl-artikolu 358 tal-Kap. 23 imsemmi;

Ikkunsidrat dwar l-ewwel talba:

L-artikolu 358 (illum 321) tal-Kap. 23 (illum Kap. 16) jiddisponi li:

"Ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jitlaq minn idejh proprjetà tiegħu jew iħalli li ħaddieħor jagħmel użu minnha, ħlief għal skop pubbliku, u bi ħlas ta' indennizz ġust";

Il-*konvenut* issottometta fid-dikjarazzjoni tiegħu (fol. 6 u 7) illi ġie deċiż mill-Qorti tal-*Privy Council,* li kkonfermat ir-relattiva deċiżjoni mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell tagħna fil-kawża "Francesco Aquilina *vs* Dottor Vincenzo Depasquale" li l-artikolu 16 ta' l-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' l-Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi neħħa l-akbar parti ta' l-effett ta' artikolu 358 tal-Kodiċi Ċivili u li ġie wkoll deċiż mill-istess Qorti li art, skond l-istess artikolu ta' l-imsemmija Ordinanza, hija art tajba għall-bini *kif imfisser fl-artikolu* 17, jew inkella hija "rurali" jew *"waste land";* inoltre, l-artikolu 25(1)(b) għandu jiftiehem kif limitat bl-artikolu 16 ta' l-istess Ordinanza;

L-artikoli ċitati jiddisponu hekk:

Art. 16 (illum 17 tal-Kap. 88):

"Any land which is not a building site shall be valued for the purpose of determining the compensation payable in the case of its compulsory acquisition as rural land or as waste land, as the case may be";

Art. 17 (illum 18 tal-Kap. 88):

"(1) Land shall be deemed to be a building-site for the purposes of this Ordinance if it has a frontage on an existing street and is situated within a built-up area or, subject to subsection (2) of this section, within a distance of not more than ninty-one and one-half metres of a built-up area, measured along the axis of the street;

(2) In determining whether land is a building-site by reason of the fact that it is situated within a distance of not more than ninety-one and one-half metres of a built-up area regard shall be had to the probable immediate expansion of the built-up area in the direction of the land in question;

(3) Land falling within the definition of subsection (1) or (2) of this section shall be deemed to be a building-site to a maximum depth of twenty-five metres";

Art. 25 (illum 27 tal-Kap. 88):

"(1) Without prejudice to any special provision contained in this Ordinance, in assessing compensation the Board shall act in accordance with the following rules:

(b) the value of the land shall, subject as hereinafter provided, be taken to be the amount which the land if sold in

the open market by a willing seller might be expected to realize'';

Ikkunsidrat:

Is-sentenza tal-*Judicial Committee* tal-*Privy Council* fl-ismijiet Francesca Aquilina *vs* Dottor Ugo Depasquale ċitata mill-konvenut ikkonferemat is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tat-28 ta' Ottubru 1968 fl-ismijiet inversi u nterpretat l-artikoli 16, 17, 25(1)(b) illum rispettivament 17, 18 u 27 tal-Kap. 88 u l-artikolu 358 illum 321 tal-Kap. 16 ta' l-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta 1984;

Fis-sunto tas-sentenza nsibu riportat li s-sentenza rriteniet:

''(1) that the provision of section 25(1)(b) were to be interpreted as subject to the provisions of section 16 and, since the land was not a building-site as defined by section 17, in assessing compensation only factors bearing on the value of the land as rural land might be taken into consideration and the land's potential for development as a building-site had to be excluded;

(2) That section 16 of the Ordinance did not aborgate Section 358 of the Civil Code for that section provided for the expropriation of property for public purposes which were not included within the provisions of the Ordinance'';

Dwar humiex applikabbli d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 258(321) tal-Kodiċi Ċivili nsibu li fil-parti disposittiva tas-sentenza tgħid:

''Their Lordships agree with the majority judgement of the

Court of Appeal of Malta that giving effect to Section 16 does not invoke that Section 358 of the Civil Code has no effect. That Section still provides for the expropriation of things which do not fall within the Ordinance. It is cut down by Section 16 but not abrogated;

The words of Section 16 are clear in their terms and the question brought should be answered as demanded by the Land Commissioner so that the provisions of Section 25(1)(b) are to be interpreted as subject to the provisions of Section 16 and therefore the amount of compensation shall be the sum which the plots of land, which are not "a building site" but "rural" or "waste land" might have realised in a free transaction in the market according to law. The appellant's land cannot be valued as a building site nor as a potential building site although other factors which may eventually in the open market have bearing on the value of the land as rural land may be taken into consideration";

Illi għalhekk *mis-sentenzi suċċitati jirriżulta li d-*disposizzjonijiet *ta'* l-artikolu 358(321) tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għall-każ in disamina u dan għar-raġunijiet u motivazzjonijiet miġjuba fis-sentenzi ċitati mogħtija mill-ogħla tribunali tal-pajjiż ta' dak iż-żmien u li din il-Qorti ma ssibx li għandha ġustifikazzjoni li tiddipartixxi minnhom;

L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell iddikjarat li:

"Naturalment, m'hemmx dubbju illi, idealment, il-kumpens illi jmissu jitħallas għall-esproprijazzjoni ta' proprjetà jmissu jkun ġust";

Iżda, kompliet tgħid:

"Dak li l-Qorti hi msejħa biex tagħmel, mill-aħjar li tista', hu li tinterpreta u tapplika l-liġi kif *inhi* u, *fil-fehma* tagħha l-liġi kif inhi ma ssostnix il-pretensjoni ta' l-appellat, kif akkolta mill-Ewwel Onorabbli Qorti u ssostni, invece l-pretensjoni ta' l-appellant";

L-istess sentenza stabbiliet li:

"Skop ta' l-artikoli 16 u 17 hu li għall-finijiet tal-kumpens pagabbli, jistabbilixxi b'mod konklusiv u tassativ liema art għandha titqies bħala sit fabbrikabbli, biex taqta' kull kwistjoni u diskussjoni, b'mod illi jekk art ma tikkwalifikax bħala sit fabbrikabbli *skond dik id-definizzjoni allura ma tista*, għall-finijiet tal-kumpens, tiġi stmata bħallikieku hi tali, iżda għandha tiġi stmata bħala raba' jew mogħxa, skond *il-każ*";

Din il-Qorti ma tħossx li hemm il-bżonn li tiċċita iżjed *"in extenso"* r-raġunijiet tas-sentenzi ċitati billi biha ma ssibx li fis-sottomissjoni ta' l-attur hemm xi punt li ma hux kompriż fir-raġunament u fl-interpretazzjoni mogħtija bid-disposizzjonijiet rilevanti u li, ma ġiex eżawrijentement ittrattat u deċiż fl-istess sentenzi;

Il-Qorti tosserva li fil-fatt hemm xi argumenti mressqa mill-attur li ma jinkwadrawx ruħhom fl-ambitu tas-sentenzi ċitati bħal ma hi s-sottomissjoni ta' l-attur li l-evoluzzjoni storika ta' l-Ordinanza kif spjegata minnu għandha twassal għall-konklużjoni li l-Ordinanza XL ta' l-1935 (illum il-Kap. 88) ma riedet bl-ebda mod taffetta sfavorevolment dak l-artikolu 15 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 (illum art. 321 tal-Kodiċi Ċivili). Iżda,

għalkemm is-sentenzi ċitati ma ttrattawx proprju dan l-aspett, din il-Qorti tħoss li xorta tibqa' valida l-konklużjoni li waslet għaliha l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, ikkonfermata mill-*Judicial Committee* tal-*Privy Council,* li l-artikolu 321 tal-Kodiċi Ċivili ma jistax jiġi nvokat b'suċċess mill-attur billi l-materja hija regolata bl-artikolu 17 tal-Kap. 88;

Punt ieħor sottomess mill-attur huwa li d-disposizzjonijiet tal-*Malta Statute Law Revision Ordinance* 1936 ma ġewx osservati u fil-fatt is-soppressjoni minnu allegata ta' l-artikolu 36 fl-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet (Kap. 136) kienet *"ultra vires"* il-poteri mogħtija minn dik il-liġi lill-Kummissarju, li ġie delegat bil-preparazzjoni tar-*Revised Edition* tal-Liġijiet ta' Malta. Hu jsostni li s-soppressjoni ta' dak l-artikolu qatgħet in-ness bejn il-prinċipju bażilari u l-Ordinanza u jissottometti li: "forsi dan il-fatt induċa u sgwida l-Qorti ta' l-Appell u wassalha li tasserixxi li hija konxja illi l-interpretazzjoni tagħha tista' *tikkawża "hardship" gravi lil xi sidien f'*ċerti ċirkostanzi, asserzjoni li, kieku n-ness bejn dak li huwa llum l-artikolu 358(321) tal-Kodiċi Ċivili u l-Ordinanza baqa' jeżisti, żgur li ma kenitx issir";

Apparti l-fatt jekk l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell esprimietx ruħha bil-mod allegat mill-attur, is-sottomissjoni ta' l-attur teżorbita mid-domandi peress li ma ġietx intavolata ebda *domanda fil-mertu u għalhekk il-Qorti ma tistax tieħu konjizzjoni* ta' l-allegata soppressjoni *"ultra vires"* mill-Kummissarju meta rrediġa t-*test* tal-Kap. 136 ta' l-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta ta' l-1942;

Din il-Qorti trid tillimita ruħha għad-domandi kontenuti fiċ-ċitazzjoni u għat-testi tal-Liġijiet kif jinsabu ppubblikati

uffiċjalment;

Tant l-ewwel domanda kif ukoll id-domandi l-oħra tal-kawża odjerna fid-dawl ta' l-interpretazzjoni mogħtija awtorevolment mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell u kkonfermata mill-*Judicial Committee* tal-*Privy Council* fil-kawża suċċitata ma jistgħux, fil-fehma tal-Qorti, jiġu milqugħa, u dan billi skond dik l-interpretazzjoni:

(1) L-indennizz li għalih huwa ntitolat l-attur mhux dak pretiż minnu a tenur ta' l-artikolu 358 (issa 321) Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta 1984);

(2) Il-potenzjalità qawwija li seta' kellha l-art li tiġi żviluppata m'hix rilevanti għall-fissazzjoni tal-kumpens, skond id-disposizzjonijiet rilevanti ta' l-Ordinanza (Kap. 88);

(3) Għall-finijiet ta' l-Ordinanza l-art in kwistjoni hija jew *"building site"* jew *"rural"* jew *"waste land"*;

(4) L-artikolu 17 (issa 18) tal-Kap. 88 jistabbilixxi b'mod konklussiv u tassattiv liema art għandha titqies bħala sit fabbrikabbli, b'mod illi jekk art ma tikkwalifikax bħala sit fabrikabbli skond dik id-definizzjoni allura ma tistax għall-finijiet tal-kumpens, tiġi stmata bħallikieku hi tali, iżda għandha tiġi stmata bħala raba' jew mogħxa skond il-każ;

(5) L-artikolu 25(1)(b) (issa 27(1)(b) tal-Kap. 88) għandu jiftiehem kif limitat bl-artikolu 16 (issa 17);

Għal dawn il-motivi tiddeċidi billi tiċħad it-tabliet attriċi. L-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa.