# QORTI TAL-APPELL

**IMHALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI**
**ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI**

**Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' April 2016**

**Numru 18**

**Rikors numru 28/07 GG**

**Joseph Rapa, Louis Rapa, Tarcisio Rapa u Maria Refalo**

**v.**

**Direttur tal-Artijiet**

**Il-Qorti:**

## Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-intimat [l-appellant] minn sentenza moghtija mill-Bord ta' Arbitragg Dwar Artijiet [il-Bord] fid-29 ta' Frar 2012 li permezz taghha dan il-Bord iffissa l-kumpens xieraq fl-ammont ta'

€292,336.36 oltre l-imghax legali skont l-Artikolu 12[3] tal-Kap. 88, dovut lir-rikorrenti [l-appellati] mill-appellant ghat-trasferiment b'xiri assolut ta' bicca art tal-kejl ta' madwar 356 metru kwadru, fix-Xaghra, Ghawdex kif deskritta fl-Avviz tal-Gvern 828 li hareg fl-10 ta' Ottubru 1969.

**Is-Sentenza Appellata**

2. Ghall-ahjar intendiment tal-gudizzju odjern, is-sentenza appellata qed tigi riprodotta fl-intier taghha:

> "Illi l-esponenti [l-appellati] huma proprejetarji ta' bicca art gewwa Xaghra Ghawdex bil-kejl ta' madwar tlett mija u sitta u hamsin (356) metru kwadru li tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Antonia Portelli, min-nofsinhar ma' proprjeta' tal-Gvern, mil-Lvant mal-beni tar-Reverendu Antelo Portelli u mill-punent parti ma beni ta' Joseph Gatt jew irjieh verjuri.
>
> "Illi fl-ghaxra (10) t'Ottubru 1969, permezz ta' Avviz tal-Gvern numru 828 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern, l-esponenti gew infurmati illi l-art hawn fuq imsemmija kienet mehtiega mill-awtorita` kompetenti ghall-skop pubbliku skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u li l-akkwist taghha ghandu jkun b'xiri assolut.
>
> "Illi l-kumpens offrut ghal dan ix-xiri assolut huwa ta' disa' mija u hamsin lira Maltija (Lm950), liema ammont giet notifikata lill-esponenti permezz ta' ittra ufficjali spedita lilhom fl-24 t'April 2007;
>
> "Illi l-esponenti thoss li tali kumpens huwa wiehed baxx hafna u ghalhekk qeghdin ai termini tal-Artikolu 22(6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta tikkontesta l-ammont ta' kumpens offrut lilha;
>
> "Illi l-opinjoni tal-esponenti u skont stima maghmula exparte mill-AIC Saviour Micallef (esebita flimkien ma' dan ir-rikors Dok. A) il-valur tal-art de quo huwa meqjus u stimat fl-ammont ta' mija u tletin elf lira Maltija (Lm130,000);
>
> "Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin jikkontestaw il-kumpens offrut lilhom fl-imsemmija ittra ufficjali ta' disa' mija u hamsin lira Maltija

(Lm950), u titlob li l-kumpens xieraq ghal art de quo fl-ammont ta' mija u tletin elf lira Maltija (Lm130,000), flimkien mad-danni skont il-Ligi."

"Ra wkoll ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li tghid hekk:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 14 ta' Mejju 2007 fl-ismijiet fuq citati fejn is-socjeta` rikorrenti oggezzjonat ghall-valur offrut lilha mill-awtorita` kompetenti ta' disa' mija u hamsin lira Maltija (Lm950), ekwivalenti ghall-elfejn mitejn u tnax il-Ewro u disghin centezmu (€2212.90) ghall-bicca art bhala libera u franka gewwa x-Xaghra, Ghawdex tal-kejl ta' madwar 356 metri kwadri, liema art giet espropprijata permezz ta' Avviz tal-Gvern numru 899 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sitta u ghoxrin ta' Ottubru 2006.
>
> "Illi r-rikorrenti qed jippretendu li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilhom ghal din il-bicca art ghandu jkun ta' mija u tletin elf lira Maltija (Lm130,000); ekwivalenti ghal tlett mija u zewgt elef, tmien mija u tmintax-il Euro u erbgha u hamsin centezmu (€302,818.54).
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-valur gust tal-art imsemmija ghandu jkun dak ta' disa' mija u hamsin lira Maltija (Lm950), ekwivalenti ghall-elfejn mitejn u tnax il-Ewro u disghin centezmu (€2212.90) hekk kif ser jigi ippruvat fil-mori tal-kawza, li huwa dak l-ammont illi hemm imsemmi fl-Avviz fuq citat, liema valur gie stabbilit mill-Perit Joseph Mizzi li ikklasifika l-art bhala wahda fabbrikabbli [recte: agrikola] ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' disa' mija u hamsin lira Maltija (Lm950), ekwivalenti ghall-elfejn mitejn u tnax il-Ewro u disghin centezmu (€2212.90) bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija"

"Sema' l-provi;

"Ra l-atti kollha tar-rikors;

"Ikkonsidra:

"Illi din hija azzjoni promossa mis-sidien ta' art li tinsab fix-Xaghra, Ghawdex, espropprijata skont il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta wara li r-rikorrenti ma accettawx il-kumpens lilhom offert fuq il-premessa illi l-art tiswa aktar mill-valur lilhom offert;

"Is-sidien xehdu illi fuq din l-art kien hemm sqaq li jaqbad minn ma' triq pubblika u huwa affjankat b'residenzi ta' familji. Xhud tar-rikorrenti, perit arkitett, huwa tal-fehma illi l-art ghandha valur ta' mija u tletin elf lira maltin (id-data meta saret l-istima u ghalhekk ekwivalenti ghal €302,818.54 fil-valuta tal-lum) ghal art li ghandha kejl ta' 356 metru kwadru u li hija fabbrikabbli bil-kawzjoni illi li mhux ghax qeghda fuq sqaq u li kieku kellha faccata fuq triq principali kienet tiswa ferm aktar. Ir-rikorrenti jirreferu ghal din l-art bhala ghalqa li tinsab hdejn il-Knisja

tax-Xaghra u li skont ir-registru elettorali tal-1971, l-isqaq huwa inkluz mal-pjazza (ara dok a fol 57);

"Illi f'din il-materja l-Bord kien assenja biex jassistuh lil zewg membri tieghu, periti arkitetti li wara li zammew access fuq is-sit de quo u ezaminaw l-inkartament, hejjew relazzjoni kongunta li hija annessa bhala parti integrali minn din id-decizjoni (fol 75).  Fil-paragrafu konklussiv tar-relazzjoni taghhom il-periti membri tal-Bord ikkonkludew illi l-art ghandha tkun meqjusa bhala building site jew art fabbrikabbli u per konsegwenza:

"Mehuda dawn il-konsiderazzjonijiet, a bazi ta' l-istess Ordinanza [Kap 88], minn kalkoli li ghamilna, nistmaw l-istess proprjeta' fi Triq il-Bambina, Xaghra, Ghawdex indikata bhala Plot 3 fis-somma ta' €292,336.36 libera u franka (mitejn u tnejn u disghin elf tlett mija u sitta u tletin Euro u sitta u tletin centezmu) ekwivalenti ghal Lm125,500.00 libera u franka".

"Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jadotta l-fehma unanima tal-membri tieghu u ghalhekk filwaqt illi jilqa' t-talba tar-rikorrent sabiex ikun iffissat il-valur gust bhala kumpens, qieghed hekk jiffissa s-somma ta' mitejn u tnejn u disghin elf tlett mija u sitta u tletin Euro u sitt u tletin centezmu (€292,336.36) ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-art fix-Xaghra, Ghawdex bil-kejl ta' madwar tlett mija u sitta u hamsin (356) metru kwadru li tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Antonia Portelli, minn nofsinhar ma' proprjeta` tal-Gvern, mil-Lvant mal-beni tar-Reverendu Antelo Portelli u mill-punent parti ma' beni ta' Joseph Gatt jew irjieh verjuri li qed tkun dikjarata fabbrikabbli, 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-Appell

3. Dan hu msejjes fuq l-aggravju principali illi l-klassifikazzjoni tal-art mertu tar-rikors bhala 'building site' jew 'art fabbrikabbli' tidher li gejja mill-fatt li l-art ghandha faccata fuq sqaq u hija f'zona centrali vicin il-pjazza tax-Xghajra.  L-appellant ma jaqbilx ma' tali klassifika, u jsostni

wkoll illi l-prezz iffissat ghal din l-art ma jirriflettiex is-sitwazzjoni attwali taghha fis-suq.

4. Ghal dawn ir-ragunijiet l-appellant qed jitlob lil din il-Qorti tvarja s-sentenza tad-29 ta' Frar 2012 fl-ismijiet premessi billi thassar is-sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet.

5. Fir-risposta taghhom, l-appellati jissottomettu illi s-sentenza tal-Bord hija gusta u timmerita konferma. Jghidu *inter alia*, illi l-appellant ma jipprecizax liema mir-rekwiziti stabbiliti mill-Kap. 88, kif ezistenti dakinhar tal-espropriju, ma giex sodisfatt biex isostni t-tezi tieghu li l-art ma tikkwalifikax bhala *building site*. Lanqas ma jindika fejn kien zbaljat ir-rapport tal-membri teknici tal-Bord fil-konkluzjoni taghhom li l-art kienet tassew fabbrikabbli. Jghidu wkoll illi l-kwistjoni ma hijiex wahda li tinvolvi principji legali fejn il-gudikant jista' jissostitwixxi l-apprezzament tieghu ghal dak tal-membri teknici.

6. Inoltre, l-appellant la eskuta l-periti teknici u lanqasipprezenta nota ta' kritika ghar-rapport taghhom u ghalhekk ga` ladarba ma ipprevaliex ruhu minn tali salvagwardji – *imputet sibi.* Tenut kont tal-fatturi kollha rigwardanti l-art de quo, abbinati mal-fatt illi l-art ilha li

ittiehdet sa mill-1969, jghidu li l-ammont offrut mill-awtoritajiet ta' €2,108 mhux biss mhuwiex adegwat izda huwa wiehed irrizorju.

**Konsiderazzjonijiet tal-Qorti**

7. Din il-Qorti tibda billi tosserva illi, bhala Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-fatti u l-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti, f'dan il-kaz il-Bord, jekk mhux fejn ikun hemm zball manifest, jew jekk il-Bord wasal ghal konkluzjoni li ma setax jasal ghaliha fuq il-provi li kellu quddiemu, b'dan illi parti jew ohra fil-kaz tkun ser issofri ingustizzja. Dan japplika b'aktar qawwa meta, bhal fil-kaz in dizamina, in-natura tal-kwistjoni tkun wahda teknika u l-Bord ikun wasal ghad-decizjoni tieghu bl-ghajnuna tal-esperti li jkunu assistewh.

8. Il-kwistjoni tal-klassifikazzjoni tal-art, kif ukoll il-valur tal-istess hija wahda li l-aktar kompetenti li jiddeciedu fuqha huma l-membri teknici, li mhux biss ghandhom l-gharfien tekniku u l-esperjenza fil-kamp, izda ghamlu wkoll access fuq l-art in kwistjoni u ma strahux semplicement fuq il-pjanti u l-informazzjoni moghtija lilhom minn xi parti. Ghalkemm il-Bord mhux marbut li jsegwi l-opinjoni taghhom, f'kaz li jaghmel hekk irid jindika ragunijiet serji u ta' certu piz u mhux jistrieh fuq semplici sottomissjonijiet jew allegazzjonijiet.

9. Mid-decizjoni appellata jirrizulta li fil-fehma tal-Bord, ma tressqu ebda argumenti li wassluh biex jiddubita l-opinjoni tal-periti inkarigati minnu.

10. F'dan il-kaz, kif gustament jissottomettu l-appellati, wara li l-periti hejjew ir-rapport taghhom, l-appellant seta' juza wahda mill-ghodod li ittih il-ligi: seta' jeskuti l-imsemmija esperti teknici, u seta' wkoll jipprezenta nota ta' kritika ghar-rapport taghhom. Izda hu ghazel li ma jaghmel xejn minn dan, u ghalhekk huwa aktar difficli ghalih fil-grad tal-appell illi jipprova li tassew ghandu ragunijiet validi u serji sabiex din il-Qorti tvarja d-decizjoni tal-Bord bazata fuq rapport tekniku li ma giex ikkontestat.

11. Fost is-sottomissjonijiet tieghu, l-appellant jilmenta mill-fatt illi huwa ma jistax jaqbel mal-klassifikazzjoni tal-art bhala wahda fabbrikabbli, jew li kienet fabbrikabbli fil-mument tal-espropriju u dan peress li, skont hu, din ma kellhiex faccata fuq triq ezistenti. Filwaqt li jghid illi l-membri tal-Bord naqsu milli jaghmlu apprezzament tal-kriterji rilevanti tal-Artikolu 17 u 18 tal-Kap. 88 qabel ma dan gie emendat, jonqos milli jispecifika liema huma dawk il-kriterji li, skont hu, il-membri teknici naqsu milli jikkunsidraw.

12. Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Jannar 2012 fl-ismijiet **Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet et**[1], limitatament ghal dik il-parti taghha fejn dik il-Qorti osservat:

> "Fl-emendi li saru mill-legislatur fil-Kapitolu illum 88, fl-1956 iddahlu definizzjoni ta' 'building site' bi tlett rekwiziti:
>
> "(i) r-rekwizit ta' 'frontage onto an existing road' u cioe il-fatt illi sit fabbrikabbli jrid ikollha faccata fuq it-triq, dana il-ghaliex minghajr faccata, l-art ma jkollhiex access;
>
> "(ii) rekwizit iehor huwa dak illi l-art trid tkun f'built-up area, u cioe f'area zviluppata;
>
> "(iii) il-legislatur introduca wkoll bhala kriterju l-fatt illi l-izvilupp ma huwiex wiehed statiku izda soggett ghal tkabbir. Id-distanzi ta' l-izvilupp ma humiex assoluti, izda jirriflettu ukoll l-possibilita` ta' espansjoni. B'hekk skont id-definizzjoni ta' 'building site' taht l-artikolu 18, barra l-pozizzjon fizika taghha, id-direzzjoni tal-bini ta' dik l-area jrid ikun lejn l-art li ser tittiehed bhala art tajba ghal bini."

13. Illi ezami tar-rapport redatt mill-membri teknici tal-Bord juri illi mhux talli dawn ma injorawx il-kriterji rilevanti, imma ghal kuntrarju, dawn hadu in konsiderazzjoni l-fatturi kollha relevanti u ghamlu apprezzament ezawrjenti tal-art mertu tal-kaz de quo. Huma jispecifikaw illi fost affarijiet ohra hadu in konsiderazzjoni l-lokalita` tal-proprjeta`, l-estensjoni u l-konfigurazzjoni fizika tas-sit, kif ukoll osservaw li minn analisi tad-dokumenti esebiti irrizultalhom li l-art kellha faccata konfinanti ma' sqaq pubbliku, kienet f'zona ta' zvilupp edilizju fejn kien hemm bini ga` ezistenti u tenut kont ukoll tal-konfini deskritti fil-

[1] Konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012

Gazzetta tal-Gvern, huma waslu biex jikkonstataw illi s-sit jikkwalifika bhala *building site* jew art fabbrikabbli ai termini tal-Kap. 88[2].

14. Kien abbazi ta' dawn il-kriterji u l-konsegwenti klassifikazzjoni tal-art bhala wahda fabbrikabbli illi l-periti tal-Bord waslu ghall-prezz ta' €292,336.36. Fin-nuqqas ta' kontestazzjoni serja da parti tal-appellanti, il-Bord iddecieda billi adotta l-konkluzjonijiet tal-periti minnu imqabbda abbazi tal-konsiderazzjonijiet minnhom maghmula fir-rapport taghhom.

15. Lanqas ma gie muri lil din il-Qorti li l-valutazzjoni tal-membri tal-Bord ma kienitx wahda xierqa jew kienet esagerata jew li ma tirriflettix is-sitwazzjoni attwali fis-suq tal-proprjeta`. L-istima, min-natura taghha, ghandha element soggettiv u diskrezzjonali u, sakemm ma jigix muri, bi provi konkluzivi, li l-istess hija irragonevoli jew nieqsa minn xi fondament, din il-Qorti ma hijiex f'posizzjoni li tvarja dik l-istess stima [vide per ez. **Leonard u Mary Doris Attard v. Direttur tal-Artijiet** deciza minn din il-Qorti fid-29 ta' Jannar 2016].

16. Din il-Qorti jidhrilha illi l-appellant ma ippropona ebda ilment li jista' b'xi mod imeri jew ipoggi fid-dubbju l-korrettezza tad-decizjoni tal-Bord bazata fuq ir-rapport tal-membri teknici taghha.

[2]Rapport tal-Periti Teknici a fol 74-75

**Decide**

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-intimat Direttur billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif stabbilixxa l-Bord, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu mill-istess intimat.

| | | |
|---|---|---|
| Silvio Camilleri<br>Prim Imhallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imhallef | Noel Cuschieri<br>Imhallef |

Deputat Registratur
mb