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 20

Rikors Numru 26/05 GMG

Victor Said u martu Mary Said

v.

Direttur tal-Artijiet

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mir-rikorrenti [l-appellanti] minn sentenza moghtija mill-Bord Ta' Arbitragg Dwar Artijiet [il-Bord] fil-21 ta' Marzu 2012 li permezz taghha dan il-Bord iffissa l-valur ta' €8,800 oltre l-imghax legali, ghat-tehid tal-art tar-rikorrenti bhala art agrikola, liema art tinsab fl-inhawi msejhin 'Ta' Buqana' fil-limiti tar-Rabat, Malta ghall-kejl ta' cirka 3000m.k. u liema esproprijazzjoni saret fuq 529m.k. mill-imsemmija art, skont Avviz 695 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern ta'

Gunju 2004.

Is-Sentenza Appellata

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

> "Il-Bord:
>
> "Ra r-rikors promutur li jghid:
>
> "Illi l-esponenti flimkien u in solidum huma proprjetarji tal-ghalqa fl-inhawi msejhin 'Ta' Buqana' fil-limiti tar-Rabat, Malta, tal-kejl ta' cirka tlett elef metri kwadru (3000m.k.) konfinanti mill-punent ma' Triq ta' Buqana, nofsinhar ma' raba' mqabbla lil Toni Delicata u lvant ma' beni tas-successuri ta' Anglu Fenech, kif ahjar delineata fuq l-annessa pjanta mmarkata dokument X fl-atti tan-Nutar John Spiteri tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Marzu elfejn u wiehed (2001), libera u franka ghad-drittijiet u gustijiet taghha kollha; kif jidher mill-anness kuntratt dokument VS 1;
>
> "Illi fl-espropriazzjoni li ghamel il-Gvern ta' Malta, fl-Avviz tal-Gvern 695 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Gunju 2004, il-Gvern ha 529 metri kwadri mill-art tal-istess esponenti Victor u Mary Said;
>
> "Illi l-kumpens stabbilit skont rapport tal-Perit Carmen V. Sutton ghan-nom tad-Direttur tal-Artijiet huwa ta' sebgha t'elef u erba' mitt lira Maltin (Lm7,400) ghall-bicca art ta' 1727 metri kwadri u ghall-bicca art tal-esponenti Victor u Mary konjugi Said ta' 529 metri kwadri, il-Perit Carmen Sutton tat valur ta' elfejn u mitejn lira Maltin (Lm2,200), liema bicca art hija ndikata bhala plot 28B fuq l-istess Avviz tal-Gvern;
>
> "Illi l-kumpens indikat mid-Direttur tal-Artijiet mhuwiex gust u ewku fic-cirkostanzi, stante illi skont l-istima tal-Perit Etienne Magri l-valur tal-proprjeta` kollha tal-kejl ta' cirka 3000 metru kwadri tal-konjugi Said (liema proprjeta` ghandha faccata ta' 71 metri ghal fuq it-triq, Triq Buqana) jiswa Lm55,000, kif jidher mill-anness rapport maghmul mill-istess perit, tas-sbatax (17) ta' Novembru 2005, u li qieghed jigi anness bhala dokument VS 2, u ghalhekk il-parti li giet esproprijata mill-Gvern ta' Malta tiswa mill-anqas tnax-il elf lira Maltin (Lm12,000);
>
> "Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jiffissa l-kumpens xieraq dovut lill-esponenti fl-ammont ta' tnax-il elf lira Maltin (Lm12,000) bhala kumpens ghax-xiri assolut mill-Gvern ta' Malta ghal

din il-prorjeta', oltre l-imghax legali mid-data tal-espropriazzjoni kif mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern a tenur tal-Kapitlu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan taht kwalunkwe provvedimenti u direttivi li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu mehtiega fic-cirkostanzi, kif ukoll jekk hemm bzonn bil-hatra ta' perit noninandi;

"Ra r-risposta tal-intimat Direttur tal-Artijiet:

"Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors datat 30 ta' Novembru 2005 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens offrut lilhom mill-awtorita' kompetenti ta' elfejn u mitejn lira Maltin (Lm2,200) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art tal-kejl ta' 529 metri kwadri fir-Rabat, Malta u qeghdin jippretendu illi l-kumpens gust ghandu jkun dak ta' tnax-il elf lira Maltin (Lm12,000);

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust tal-art huwa dak fuq citat u cioe' l-ammont ta' elfejn u mitejn lira Maltin (Lm2,200) u dan skont stima tal-perit arkitett Carmen V. Sutton A&CE li kklassifikat l-art bhala agrikola ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' elfejn u mitejn (Lm2,200) bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija;

"Semgha l-provi;

"Ra l-atti kollha tar-rikors;

"Ikkonsidra:

"Illi kif emers mill-provi, din hija kawza proposta mis-sidien ta' bicca art li sfat esproprijata mill-awtoritajiet li fiha kejl ta' 529 metri kwadri konsistenti f'art agrikola izda formanti parti minn art akbar. Is-sidien ma accettawx il-kumpens offert ta' Lm2,200 llum ekwivalenti ghall €5,124.62. Skont ir-rikorrenti, gwidati mill-perit arkitett taghhom, l-bicca art esproprijata ghandha valur ta' Lm12,000. Jemergi ukoll mill-provi fis-sena 2001 r-rikorrenti kienu xtraw art deskritta bhala "ghalqa" konsistenti f'area ta' 3000 metri kwadri. Permezz ta' Avviz Nru 695 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Gunju 2004, l-awtorita' kienet esproprijat 529 metri kwadri minn din l-art u fi Frar tas-sena 2006 r-rikorrenti dahlu f'konvenju ghall-bejgh 2800 metru kwadru l-art taghhom u ghalhekk l-bicca esproprijata ma kienitx tififorma parti mill-art in vendita. Dan il-konvenju kien soggett ghall-otteniment ta' permessi u fil-fatt l-att tal-akkwist kien pubblikat fil-5 ta' Frar 2007. L-istess rikorrenti ikkonfermaw illi l-art in mertu qatt ma kienet minnhom mibjugha u dak li trasferew kienet l-art taghhom hlief dik kolpita bl-espropriju. Jemergi ukoll illi fil-mori tal-kawza inhareg permess ta' zvilupp fuq l-art li r-rikorrenti bieghu lil-terzi. Dan il-permess huwa ghal bini ta' *petrol station* f'area li mhix skedata ghal-izvilupp;

"Il-periti membri tal-Bord assenjati biex jassistu lic-Chairman, hadu konjizzjoni ta' dan kollu u fil-parti konklussiva tar-relazzjoni taghhom li hija formanti parti minn din id-decizzjoni rellaaw bil-mod segwenti:

"Wara li ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikolu 27, huma tal-opinjoni illi il-proprjeta` in kwistjoni ghandh tigi stmata bhala proprjeta` agrikola, u li l-valur tal-istess proprjeta kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissar fl-ammont ta' tminn t'elef u tminn mitt ewro (€8,800);

"Wara li sarulhom domandi in eskussjoni, l-periti membri baqghu tal-istess fehma dwar il-valur tal-art minnhom raggunt;

"Irid jinghad illi l-pretensjoni tar-rikorrenti li l-art ghandha valur ghaliex tifforma parti minn art akbar hija destinata li tfalli u dan ghaliex dak li kien mehtieg mill-awtorita' ghat-twessiegh tat-triq kien biss il-529 metru kwadru minnha. Anke l-fatt illi din kellha faccata mat-triq ma jfisser xejn ghaliex l-Kap 88 llum huwa car dwar dak li ghandu jkun materjalment relevanti ghal valutazzjoni u cioe jekk art tinsabx fl-iskema tal-bini jew le, u huwa pacifiku li din l-arti hija wahda agrikola u mhux fabrikabbli. Il-fatt illi fuq il-parti rimarrenti tal-art hareg permess tal-bini ukoll huwa immaterjali ghaliex l-art kienet esproprijata tlett snin qabel biss r-rikorrenti bieghu r-rimarrenti art lil terzi bil-kondizzjoni ta' otteniment tal-permessi. Kien ikun ferm differenti li kieku l-espropriju sar wara li inhareg l-permess ghal zvilupp. Din il-bicca art kienet u baqghet art agrikola u ghalhekk il-periti membri huma korretti f'dan l-aspett.

"Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti kwantu diretta sabiex jiffissa l-kumpens gust ghat-tehid ta' din l-art u ghalhekk qieghed jiffissa l-valur ta' €8,800 ghat-tehid tal-art in mertu bhala art agrikola oltre l-imghax skont il-ligi;

"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 zewg aggravji: (1) dak dwar l-ammont ta' kumpens xieraq fissat mill-Bord u (2) dak dwar il-kap tal-ispejjez.

4. L-appellanti ghalhekk qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn sabet li €5,124.62 ma huwiex kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art mertu tal-appell, u tirrevokaha in kwantu tirrigwarda s-sorte tal-kumpens ordnat mill-Bord u l-kap tal-ispejjez billi tikkundanna d-Direttur tal-Artijiet ihallas is-somma ta' €27,952.48 rapprezentanti kumpens gust u ekwu ghall-esproprijazzjoni tal-art, bl-imghax legali mid-data tal-esproprijazzjoni u bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tad-direttur tal-konvenut appellat.

L-ewwel aggravju

5. In succint, dwar l-ammont ta' kumpens allokat mill-Bord, l-appellanti jissottomettu illi l-Bord naqas milli jaghti importanza lill-kuncett ta' proporzjonalita` bejn l-interess pubbliku li abbazi tieghu ttiehdet l-art mertu tal-kawza u l-pregudizzju soffert mill-appellanti fid-dritt tal-proprjeta` taghhom rizultat tal-esproprijazzjoni.

6. Jghidu li l-kuncett ta' proporzjonalita` jesigi li r-rikorrenti ghandhom jithallsu l-valur reali tal-proprjeta` in kwistjoni, li huwa dak ta' LM12,000 kif stmat mill-perit taghhom.

7. Jissottomettu li l-Bord iddecieda l-vertenza billi mexa mas-sottomissjonijiet tal-membri teknici tieghu u l-valutazzjoni taghhom,

liema valutazzjoni kienet zbaljata billi ma tatx konsiderazzjoni tal-fatti kollha rilevanti biex b'hekk il-kumpens ma kienx il-massimu li, fil-fehma taghhom, kellhom jircievu sabiex jigi osservat il-principju ta' proporzjonalita`. Huma jaghmlu referenza ghas-sentenza **Frendo Randon v. Malta** deciza mill-ECHR fit-22 ta' Novembru 2011 fejn fost affarijiet ohra jinghad illi l-bilanc rikjest mill-Konvenzjoni Ewropeja ma jkunx intlahaq jekk l-individwu jkun kostrett igorr piz sproporzjonat u eccessiv.

8. Isostnu li l-kumpens stabbilit mill-Bord ma jista' qatt ikun wiehed gust u ekwu meta lanqas biss ikopri l-prezz li bih giet mixtrija l-art. Il-Bord ma hax konsiderazzjoni l-fatt li l-valur tal-kumpens gie ikkalkulat anqas mill-valur tax-xiri tal-art ben hames snin wara li effettivament inxtrat l-art, fejn hu saput illi bejn is-sena 2001 u s-sena 2005 kien hemm l-akbar zieda fir-rata ta' inflazzjoni tal-prezz tal-proprjeta` li qatt ra pajjizna.

9. Jghidu li l-Bord naqas milli jaghti importanza lill-istima tal-Perit Etienne Magri li stima l-art kollha ta' 3000 metru kwadru fl-ammont ta' Lm55,000, liema valutazzjoni ttiehdet wara li ttiehed kont tal-fatturi kollha relevanti, bhal valur agrikolu tal-art li tifforma parti mit-Ta' Qali plain, il-fatt li ghandha 71 metri faccata li taghti ghal fuq it-triq u l-fatt li hija 'l boghod 160 metru minn bini diga` ezistenti u ghalhekk ghandha

potenzjali li taqa' taht skema ta' bini kif effettivament sar meta nbniet pompa tal-petrol fuq l-art rimanenti waqt il-mori tal-kawza.

10. Jghidu li huma qabbdu perit iehor il-Perit Ellul Vincenti u dan, minghajr ma tkellem mal-Perit Magri, wasal ghal valur qrib hafna ta' dak li stima hu, €27,405.08. Ghalhekk, l-ammont ta' €8,800 li wasal ghalih il-Bord ma jista' qatt jigi ikkonsidrat bhala kumpens adegwat.

11. B'referenza ghas-sentenza **Farrugia Randon v. Malta** fuq citata jissottomettu illi l-ammont ta' kumpens ghandu jkun wiehed li ragonevolment joqrob il-valur reali tal-art. Inoltre, in kwantu li l-kuntratt ta' trasferiment ghadu ma sarx jissottomettu illi l-kumpens li ser jircievu ghandu jirrifletti l-valur tal-art fi zmien tat-trasferiment.

It-tieni aggravju

12. Dwar il-kap tal-ispejjez, jissottomettu illi, galadarba l-Bord iddecieda illi l-kumpens stabbilit mill-Perit Carmen Sutton ma kienx wiehed gust u ekwu u ghalhekk gholla l-ammont ta' kumpens, huma kellhom ragun ihossuhom aggravati u kienu kostretti li jintavolaw il-proceduri odjerni li kellhom success parzjali.

13. Anke dwar dan l-aggravju huma jiccitaw mill-kawza **Frendo**

Randon v. Malta u jissottomettu illi cittadin ma ghandu qatt jehel spejjez sabiex jistitwixxi kawza li biha jitlob li xi awtorita` ghandha tonora l-obbligazzjonijiet legali taghha fil-konfront tac-cittadin u ghalhekk f'dan il-kaz, l-appellat ghandu jbati wahdu l-ispejjez kollha ta' din il-kawza.

14. Rat li waqt l-udjenza tat-8 ta' Frar 2016, Dr Francesca Zarb ghall-appellat irrimettiet ruhha ghas-sentenza appellata u ghall-atti tal-kawza stante li ma gietx pprezentata risposta mid-Direttur appellat.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

15. 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 ikun wasal ghal konkluzjoni li ma setax ragjonevolment 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 odjern, in-natura tal-kwistjoni tkun wahda teknika u l-Bord ikun wasal ghad-decizjoni tieghu bl-ghajnuna tal-membri teknici formanti parti mill-istess Bord.

16. 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-materja, izda ghamlu wkoll access fuq l-art in kwistjoni. Huwa minnu illi l-Bord mhux marbut li jsegwi l-opinjoni taghhom, izda f'kaz li jiddipartixxi mill-opinjoni teknika tal-membri tieghu, ikun irid jindika ragunijiet gravi u ta' certu piz u mhux jistrieh fuq semplici sottomissjonijiet jew allegazzjonijiet [vide in materja App. **S B&B Property Development Company Limited**, 29 ta' Jannar 2016].

17. Kif osservat din il-Qorti fil-kawza recenti **Saviour Attard et v. Direttur tal-Artijiet**, deciza fil-11 ta' Marzu 2016:

> "...din il-Qorti tosserva li, bhala Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-fatti u l-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti, f'dan il-kaz il-Bord, ……..
>
> 37. Il-premess japplika b'aktar emfasi fil-kazijiet bhal dawk in dizamina fejn id-decizjoni tkun essenzjalment wahda ta' natura teknika li l-Qorti jew il-Bord ikun wasal ghaliha bl-ghajnuna tal-esperti teknici li jkunu qed jassistuh. Il-Qorti tosserva li, f'dan il-kaz, ghalkemm l-appellant sostna diversi drabi li fil-fehma tieghu l-valutazzjoni kienet "irizorja u ezorbitanti' izda jibqa' l-fatt li ma tressqux provi sufficjenti sabiex din il-Qorti tiddipartixxi mill-giudizio dell' arte moghti mill-periti teknici. Kif gia` osservat, dawn wettqu l-mansjoni taghhom bhala membri teknici tal-Bord, u taw il-fehema taghhom wara li l-partijiet kellhom l-opportunita` li jeskutuhom u jaghmlu sottomissjonijiet, u, in mankanza ta' provi cari li din il-konkluzjoni taghhom hija zbaljata, din il-Qorti ma tistax tvarja l-konkluzjoni tal-Bord, allura teknikament assistit, semplicement ghax fil-fehma tal-appellant il-valutazzjoni hija gholja wisq."

18. Huwa wkoll relevanti dak osservat minn din il-Qorti fil-kawza **Bartolo v. Onor. Prim Ministru et**, deciza fis-27 ta' Frar, 2009:

> "…. …… li l-valur tas-suq fil-kaz de quo kellu bilfors jigi konsidrat u stabbilit b'riferenza ghal dik li kienet il-vera natura u kwalita` tal-proprjeta` fil-mument tal-akkwist u dana b'mod oggettiv u mhux bil-kriterji soggettivi ghall-venditur u ghall-kompratur."[1]

19. Fil-kaz odjern, il-membri teknici tal-Bord, abbazi tar-rekwiziti imposti mill-Kap. 88, partikolarment mill-Artikolu 27 tal-istess, waslu ghall-istima taghhom tal-art in kwistjoni fis-sena 2004, meta sar l-akkwist u, kwalsiasi rizultanza, potenzjal jew awment fil-valur li sehh wara tali sena, huma irrilevanti ghall-finijiet ta' stima f'din il-kawza. Daqstant iehor hija infondata s-sottomissjoni tal-appellanti illi f'dan il-kaz il-kumpens stabbilit jilledi l-principju tal-proporzjonalita` peress li skont huma dana ma jirriflettix il-valur reali tal-proprjeta` in kwistjoni, ghaliex hija proprju l-istima tal-membri teknici tal-Bord, li giet ikkonfermata mill-Bord, li fil-fatt tirrifletti l-valur reali tal-art in kwistjoni meta sar l-akkwist u allura jsegwi li ma hemm ebda lezjoni ta' tali principju.

20. Ghaldaqstant dan l-aggravju m'huwiex gustifikat u qed jigi michud.

It-tieni aggravju

21. Dwar l-ispejjez tal-kawza in prim istanza, il-Bord ghamel spartizzjoni li tirrifletti d-decizjoni minnu moghtija, u meta jitqies li r-rikorrenti ippretendew kumpens ferm oghla minn dak stabbilit mill-Bord,

---

[1] Ara wkoll **J.C.R. Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deciza minn din il-Qorti fit-2 ta' Novembru 2001.

din il-Qorti ma tarax li hemm raguni valida sabiex tvarja tali spartizzjoni.

22. Ghaldaqstant anke dan l-aggravju huwa infondat u qed jigi michud.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif decizi mill-Bord, filwaqt li dawk marbuta ma' dan l-appell jithallsu mir-rikorrenti appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df