QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

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

Numru 9

Rikors numru 21/02 GG

Kummissarju tal-Art

v.

Emilio Agius u martu Mary Agius
Ghall-Utile Dominju Perpetwu

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-Kummissarju tal-Artipprezentat fis-27 ta' Gunju, 2002 li jaqra hekk:

> "Illi l-esponent pprezenta flimkien quddiem dana l-Onorabbli Bord Avviz ghall-Ftehim u Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datati 8 ta' April 2002 fejn informa li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-utile dominju perpetwu u tad-Dirett Dominju Perpetwu tal-fond bin-numru 38, illum bla numru, fi Triq l-Ajkla Bormla huwa ta' tliet elef u mija u hamsa u hamsin lira Maltin (Lm3,155.00) u ta' ghoxrin lira Maltin (Lm20) rispettivament kif jidher mir-rapport tal-perit Fred H. Valentino tal-10 ta' Novembru 2000 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma ' l-istess Avviz ghall-Ftehim;

"Illi l-intimati Emilio u Mary Agius jipposjedu l-utile dominju perpetwu u gew notifikati bl-Avviz ghall-Ftehim u bin-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President fl-10 t'April 2002;

"Illi fil-25 t'April 2002, l-Onorabbli Qorti tal-Prim'Awla fuq talba tal-esponent hatret lil Dr. Beppe Fenech Adami u lil PL Veronica Rossignaud bhala kuraturi deputati biex jirraprezentaw lis-sid jew sidien mhux maghrufa ghad-Dirett Dominju Perpetwu, liema kuraturi gew notifikati fit-30 t'April 2002;

"Illi b'ittra ufficjali tat-23 t'April 2002, l-intimati Emilio u Mary Agius fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert u jitolbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta' mhux anqas minn erbgha u ghoxrin elf lira Maltin (Lm24,000);

"Illi l-kuraturi Dr. Beppe Fenech Adami u l-PL Veronica Rossignaud naqsu illi jirrispondu fiz-zmien wiehed u ghoxrin (21) gurnata hekk kif rikjest mil-ligi u ghalhekk waqghu kontumaci;

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna lill-intimati Emilio u Mary Agius biex jitrasferixxu favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala frank u liberu l-utile dominju tal-fond fuq imsemmi jiffissa l-kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment tal-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88)."

Rat ir-risposta ta' Emilio u Mary konjugi Agius tal-4 ta' Ottubru, 2002, fejn esponew:

"Illi huma jippretendu li l-kumpens pagabbli ghax-xiri assolut tal-utile dominju perpetwu tal-fond gja' bin-numru 38, illum bla numru, fi triq l-Ajkla, Bormla, ghandu jkun ta' mhux anqas minn erbgha u ghoxrin elf Lira Maltin (Lm24,000);"

Rat li minkejja n-notifika ta' Kuraturi Deputati mahtura biex jirraprezentaw lis-sid jew sidien mhux maghrufa ghad-Dirett Dominju Perpetwu, dawn baqghu ma pprezentawx risposta.

Rat is-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg, fid-29 ta' Frar, 2012, li in forza taghha iddecieda billi:

> "Il-Bord ghalhekk jilqa' t-talba tar-rikorrenti u filwaqt illi jordna lill-intimati sabiex jitrasferixxu favur ir-rikorrenti b'titolu ta' xiri assolut tal-utile dominju perpetwu bhala liberu u frank, l-fond 38, llum demolit u bla numru, fi Triq l-Ajkla, Bormla Dominju, liema fond qed ikun dikjarat fabbrikabbli, jiffissa l-kumpens li ghandu jithallas lill-intimati fis-somma ta' sitta u tletin elf tmien mija u erba euro (€36,804). Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fil-25 ta' April 2012 fis-2.00 pm fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Leonard Caruana LL.D. biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandu jkun mgharraf bil-hatra tieghu bil-miktub mir-rikorrenti.
>
> 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."

Il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet*:*

> "Illi dan ir-rikors kien promoss mid-Direttur tal-Art in segwitu ta' espropriju ta' fond li jinsab fi Triq l-Ajkla, Bormla wara li l-intimati kienu notifikati b'Avviz ghal-Ftehim u rrifjutaw l-offerta ta' kumpens li saritilhom mid-Direttur tal-Art fejn fl-istess cahda ddikjaraw li qed jistennew kumpens ghola. Id-Direttur tal-Art kien offra s-somma ta' tlett elef mija hamsa u hamsin liri maltin filwaqt illi l-intimati vvalutaw l-utile dominju tal-fond fis-somma ta' hamsa u ghoxrin elf lira maltin. Id-Direttur tal-Art xehed illi dan il-fond kien esproprijat in konnessjoni ma' progett ta' slum clearance f'Bormla. L-intimat xehed illi huwa xtara l-fond in kwistjoni fl-1967 u dan kien jikkonsisti f'zewg postijiet indipendenti u z-zewg fondi kienu mikrija lil terzi bir-rata ta' erbghin liri maltin u tmenin liri maltin kull sena wara li kienu rinnovati bi spejjez sostanzjali;
>
> Illi f'din il-kawza l-Bord kien assenja biex jassistuh lil zewg periti membri tieghu li wara li hadu konjizzjoni tal-fatti kollha tal-kaz, pprezentaw ir-relazzjoni kongunta taghhom li hija akkluza u formanti parti minn din id-decizjoni. Fil-parti finali tar-rapport taghhom, l-periti membri jikkonkludu: "Huma 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, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta` in kwistjoni ghandha tigi stmata bhala proprjeta fabbrikabbli u li il-valur tal-istess proprjeta` bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' hmistax-il elf, tminn mija u ghoxrin lira maltin (Lm15,820), illi minnhom hmistax-il elf u tminn mitt lira maltin (Lm15,800) huma ghall-Utile Dominium Perpetwu, waqt illi ghoxrin lira maltin (Lm20) huma ghad-Dirett Dominium Perpetwu". Wara illi saru domandi in eskussjoni lill-periti membri tal-Bord, dawn baqghu tal-istess fehma dwar il-valur gust li ghandu jinghata bhala kumpens."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet li, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

> "... ... ... tvarja s-sentenza appellata tad-29 ta' Frar, 2012 fl-ismijiet sudetti billi filwaqt illi tikkonferma d-dispozittiv li jordna li l-kuntratt ghat-trasferiment tal-imsemmi fond ghandu jsir fil-25 t'April 2012 fl-ufficcju tar-rikorrent, thassar il-parti tas-sentenza li tiffissa l-kumpens relattiv fl-ammont ta' €36,804 u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord dwar l-Arbitragg dwar l-Artijiet."

Rat illi ghalkemm l-appellati kienu debitament notifikati bir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet dawn baqghu ma ipprezentawx risposta.

Rat li ghalkemm fis-seduta tal-10 ta' Dicembru, 2015, bi ftehim mad-difensuri tal-partijiet, l-appell gie differit ghat-trattazzjoni ghat-2 ta' Frar, 2016, f'din l-ahhar seduta dehret biss l-avukat tal-appellant, li irrimettiet ruhha ghall-atti bil-miktub, filwaqt li l-avukat tal-appellat baqa' ma deherx u ghalhekk l-appell gie differit ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' Avviz numru 728, ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata 5 ta' Ottubru, 1999, il-Kummissarju tal-Artijiet esproprja l-fond minghajr numru (li qabel kellu n-numru 38) fi Triq l-Ajkla, Bormla b'titolu ta' xiri assolut, bhala frank u liberu. Din il-proprjeta` in kwantu ghall-Utile Dominju Perpetwu kienet tappartjeni lill-intimati Emilio u Mary konjugi Agius, filwaqt li in kwantu ghad-Dirett Dominju Perpetwu, lil sidien li m'humiex maghrufa u wara li sar ir-rikors appozitu, gew nominati kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lis-sid jew sidien mhux maghrufa. Il-Gvern offra Lm3,155 ghall-Utile Dominju Perpetwu, u Lm20 ghad-Dirett Dominju Perpetwu. Filwaqt li l-kuraturi deputati fil-kaz tad-Dirett Dominju Perpetwu ma wegbux ghar-rikors tal-Kummissarju u ghalhekk il-valur offrut ma giex kontestat, il-kumpens offrut ma giex accettat mill-konjugi Agius li talbu s-somma ta' Lm24,000 ghall-Utile Dominju Perpetwu tal-imsemmi fond.

Il-Bord hatar zewg periti teknici biex jassistuh li wara li zammew access fuq il-post suggett ghall-esproprju, irrilevaw li fejn kien jinstab il-bini tal-intimati, gie kollu zviluppat fi blokki ta' appartamenti. Il-periti teknici wara li hadu konjizzjoni tal-process, kif ukoll accedew fuq is-sit sabiex jinfurmaw irwiehom ahjar dwar l-ambjent tal-proprjeta`, irreferew ghar-

relazzjoni tal-Perit Frederick Valentino, minn fejn jirrizulta li l-bini kien wiehed urban gewwa Triq l-Ajkla, Bormla, liema bini twaqqa' bhala parti minn progett ta' *slum clearance.* Huma irrelataw illi kienu tal-opinjoni li l-art ghandha tigi meqjusa bhala wahda fabbrikabbli ai termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u stmaw illi l-valur tal-istess proprjeta` bhala libera u franka, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' hmistax-il elf, tmien mija u ghoxrin lira Maltin (Lm15,820), illi minnhom hmistax-il elf u tmien mitt lira Maltin (Lm15,800) huma ghall-Utile Dominju Perpetwu, waqt li ghoxrin lira Maltin (Lm20) huma ghad-Dirett Dominju Perpetwu. Wara li saret din il-valutazzjoni saret ukoll eskussjoni tal-periti teknici permezz ta' mistoqsijiet bil-miktub, li ghalihom l-esperti teknici hejjew ir-risposti taghhom ukoll bil-miktub. Il-Bord ghadda sabiex adotta l-istima tal-periti teknici mahtura minnu.

Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jappella mis-sentenza ghaliex qieghed jishaq illi:

> "1. Huwa car li l-valur moghti mill-Periti Teknici membri tal-Bord huwa irreali u ezorbitanti meta wiehed iqis li dan il-fond gie esproprjat mill-Kummissarju tal-Artijiet wara talba li saritlu sabiex il-fond jaghmel wisa' ghall-progett ta' slum clearance li sar fl-inhawi fil-mument li saret l-esproprjazzjoni;
>
> "2. Illi l-appellant jissottometti li l-valutazzjoni tal-Periti Membri tal-Bord trid tkun wahda 'xierqa' – mhux esagerata u wahda li, kif tistabilixxi l-ligi stess, tkun tirrifletti l-prezz li ggib dik il-proprjeta` li kieku kellha tinbiegh fis-suq;

> "3. Illi certament il-prezz ta' €36,804 bhala kumpens 'xieraq' u 'gust' ghall-fond in kwistjoni ma jirriflettix la l-valur tal-fond meta saret l-esproprjazzjoni, u lanqas is-sitwazzjoni fis-suq hieles tal-proprjeta`."

Trattat l-appell din il-Qorti tghaddi mill-ewwel sabiex tirrileva li l-appell huwa ibbazat unikament fuq il-fissazzjoni tal-kumpens li ghandu jithallas lill-appellati, mentri huwa ormai assodat fil-gurisprudenza illi l-Qorti m'ghandhiex leggerment tiddisturba konstatazzjoni teknika tal-periti nominati mill-Qorti, sakemm ma jkunx hemm konvinzjoni li tali rapport m'huwiex wiehed gust u korrett.

Issir referenza ghall-osservazzjonijiet ta' din l-istess Qorti fil-kawza **Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet et** deciza fit-28 ta' Marzu, 2014, fejn gie enfasizzat illi:

> "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, jekk mhux fejn ikun hemm zball manifest, jew jekk il-Bord wasal ghall-konkluzjoni li ma setax jasal ghaliha fuq il-provi li kellu quddiemu, jekk minhabba f'hekk parti jew ohra fil-kaz tkun ser issofri ingustizzja.
>
> 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."

L-istess silta kienet citata wkoll aktar recentement fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ottubru, 2015, fl-ismijiet **Alfred Briffa et v. Kummissarju tal-Artijiet,** fejn inghad ukoll:

> "Dawn il-principji japplikaw aktar u aktar f'dan il-kaz fejn lill-periti teknici saritilhom eskussjoni u baqghu jzommu ferm il-veduta taghhom dwar il-valur tal-art in kwistjoni."

Hekk ukoll jirrizulta f'dan il-kaz. Il-Qorti ma tara ebda raguni l-ghala m'ghandhiex tadotta l-imsemmija stimi li ghamlu l-periti teknici mahtura mill-Bord, li ikkonsidrat li huma ta' natura teknika huma meqjusa "*giudizio dell'arte*". Dawn l-istimi m'ghandhomx jigu skartati sakemm mhux kontrastati bi provi konkreti jew sottomissjonijiet li jinnewtralizzawhom bhala mhux attendibbli u kredibbli, li mhux il-kaz.

Mill-eskussjoni li saret u mir-risposti tal-periti teknici jirrizulta li huma waslu ghall-valur moghti minnhom fuq din il-proprjeta` wara li hadu kont tal-valur gust tas-suq li din il-binja fil-lokalita` fejn kienet tinstab setghet iggib f'dak iz-zmien. Din il-Qorti ma tara xejn hazin fir-rigward u tosserva li dan il-gudizzju ma giex kontradett bl-ebda mod da parti tal-intimat. Il-fatt li l-binja twaqqghet biex isir *slum clearance*, ma jtellifhiex mill-fatt li l-binja giet esproprijata u s-sit sar zviluppabbli. Il-proprjeta` ghalhekk jirrizulta li giet stmata skont il-valur reali taghha fis-suq skont gudizzju tekniku, li kif osservat qabel, din il-Qorti ma tistax taqbad u tvarja semplicement peress li l-intimat qieghed jaraha wisq gholja.

Din il-Qorti, ghalhekk ma tarax li l-aggravju tal-Kummissarju appellant jimmerita li jigi milqugh.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tad-29 ta' Frar, 2012.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk meritu ta' dan l-appell jithallsu mill-Kummissarju tal-Artijiet appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df