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 11

Rikors numru 4/11 GG

Maria Micallef, Antonia Micallef, illum mart Claude Degiorgio u Sylvia Micallef

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikorsipprezentat mir-rikorrenti fl-14 ta' Marzu, 2011, li jaqra hekk:

> "Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datat 7 ta' Marzu 2011, kopja tieghu Dok A, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilhom is-somma ta' tmien t'elef mija hamsa u tmenin Euro u erba' u sebghin centezmu (€8.385.74) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fond numru 69/70 fi Triq il-Wied Msida, proprjeta' taghhom;
>
> "Illi l-esponenti:

> "(a) Ma jaqblux mad-deskrizzjoni tal-fond peress illi fih izjed kmamar milli indikat fl-istima annesa mal-ittra ufficjali;
>
> "(b) Jiddikjarw illi l-fond ma kienx mikri lil terzi kif allegat;
>
> "(c) Mhumiex qeghdin jaccettaw dina l-offerta ta' €8,385.74 u qeghdin jitolbu minflok is-somma ta' tmienja u hamsin elf mitejn u hamsin Euro (€58,250) u dan skond stima tal-AIC Conrad Thake hawn annessa bhala Dok B;
>
> "Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu lil dan l- Onorabbli Bord jistabilixxi l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Kap 88."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tat-30 ta' Mejju, 2011, fejn eccepixxa illi:

> "Illi l-esponenti gew notifikati bir-rikors odjern fl-10 ta' Mejju 2011.
>
> "Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju r-rikorrenti naqsu milli jinnotifikaw lill-Avukat Generali hekk kif inhu inkjest fl-Artikolu 181B(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> "Illi l-kumpens gust huwa dak indikat fl-ittra ufficcjali tal-esponent, jigifieri dak ta' tmient elef tliet mija hamsa u tmenin Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€8385.74).
>
> "Illi d-deskrizzjoni tal-fond maghmula mill-esponent hija wahda korretta.
>
> "Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt."

Rat is-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, fil-21 ta' Marzu, 2012, li in forza taghha iddecieda billi:

> "*Ghal dawn il-motivi l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jaqta' u jiddeciedi illi l-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-art, fond numru 69/70 fi Triq il-Wied l-Imsida, li qed ikun dikjarat fabrikabbli, huwa ta'erbghin elf, seba mija u erbgha u sittin ewro (€40,764), oltre l-imghax skond 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.*"

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

> "*Illi kwantu l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimat, huwa minnu illi l-artikolu 181B(3) tal-Kap 12 jipprovdi illi atti gudizzjarji indirizzati kontra l-Gvern jehtieg li jkunu notifikati lill-Avukat Generali ukoll, izda r-rikorrenti adew lil dan il-Bord pjenament in regola mal-artikolu 22(6) tal-Kap 88 u cioe skond il-ligi specjali li ma tirrikjedi ebda notifikat lill-avukat generali meta si tratta ta' rikors bhal dak odjern. Fi kwalunkwe kaz, l-istess avukat generali ta ruhu b'notifikat sia bir-rikors promutur kif ukoll bill-mozzjoni tal-appuntament u ghalhekk l-eccezzjoni qed tkun respinta;*
>
> "*Illi fil-mertu, din hija kawza promossa mis-sidien ta' fond gewwa Triq il-Wied l-Msida wara esproprjazzjoni tieghu skond il-ligi u ghal liema tehid r-rikorrenti kienu offerti s-somma ta' €8,385.74. L-istess rikorrenti irrifjutaw dan il-kumpens ghaliex deherilhom illi huwa baxx hafna tant li jistmaw l-istess fond fil-valur ta' €58,250.00 u ghalhekk talbu lil dan il-Bord jiffissa l-valur gust. Ir-rikorrenti kienu gwidati mill-istima ta' perit arkitett ta' fiducja taghhom li xehed ukoll f'dawn il-proceduri. Jemergi illi dan il-fond ghandu area ta' 44.55 metri kwadri u jakkludi l-arja sovrastanti. Jghid ukoll illi l-fond ghandu potenzjal ta' zvilupp ta' tlett sulari skond l-iskema tal-bini ghal dawn l-inhawi.Dan il-fond huwa vakanti u mhux mikri jew uzat minn terzi;*
>
> "*F'din il-materja l-Bord kien assistit minn tnejn mill-periti membri tieghu li wara li hadu konjizzjoni tal-fattispecie kollha tal-kaz, pprezentaw ir-relazzjoni taghhom u li hija formanti parti minn din id-decizjoni. Fil-parti konklussiva tar-relazzjoni taghhom, l-periti membri kkonkludew bil-mod segwenti:*
>
> > "*L-esponenti ikkunsidraw dana kollu u il-fatt illi dan il-fond jinsab f'zona residenzjali irregolat bin-North Harbour Local Plan vigenti tal-MEPA Nru NHMP02 b'limitazzjoni ghall-zvilupp ta' erba sulari. Huma raw id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta' ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli ai termini tal-Ordinanza, u li l-valur tal-istess proprjeta' bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi jiffissat fl-ammont ta' erbghin elf, seba mija u erbgha u sittin ewro (40,764).*"
>
> "*Illi in segwitu ghal dawn il-konkluzzjonijiet, l-partijiet ghamlu domandi in eskussjoni lill-periti membri li izda ma biddlu xejn mill-konkluzzjonijiet taghhom. Huma kkonfermaw illi l-kejl tal-area huwa ta'*

44.5 metri kwadri b'parti ohra tal-kejl ta' 15.6 metri kwadri sovrastanti terzi. Minn dan kollu jemergi illi ma hemm l-ebda parti tal-fond li hija espproprijata u mhux mahsuba ghall-kumpens;

"*Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu ivarja il-konkluzzjonijiet tal-periti membri la darba l-valur jidher wiehed ragjonevoli u l-proceduri intemmu fi zmien sena mill-esproprju. L-ispeditezza tal-periti membri hija meritevoli ta' menzjoni f'din id-decizjoni.*"

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

"*... ... ... tvarja s-sentenza tal-21 ta' Marzu, 2012 fl-ismijiet sudetti billi thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet sabiex dan jerga jikkunsidra l-prezz ta' din il-proprjeta`.*"

Rat ir-risposta tar-rikorrenti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, jissottomettu illi l-appell huwa frivolu u vessatorju u donnu imressaq biss sabiex jipprokrastina l-hlas ta' kumpens dovut lill-appellati, in kwantu huwa ibbazat unikament fuq il-fissazzjoni tal-kumpens li ghandu jithallas lill-appellati, mentri l-Qorti m'ghandhiex leggerment tiddisturba konstatazzjoni teknika tal-periti nominati mill-Qorti (jew f'dan il-kaz Bord), sakemm ma jkunx hemm raguni valida u gravi.

Rat li fis-seduta tat-8 ta' Marzu, 2016, id-difensuri tal-partijiet irrimettew ruhhom ghall-atti u qablu li l-appell jista' jigi differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta’ Avviz numru 512, ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata 12 ta’ Gunju, 2008, il-Kummissarju tal-Artijiet esproprja l-fond numru 69/70, fi Triq il-Wied, fl-Imsida b’titolu ta’ xiri assolut bhala liberu u frank. Il-Gvern offra €8,385.74 ghal dik il-proprjeta`, liema kumpens ma giex accettat mir-rikorrenti li talbu s-somma ta’ €58,250, skont stima ta’ perit imqabbad minnhom.

Filwaqt li l-Kummissarju tal-Artijiet, permezz tal-perit imqabbad minnu, jiddeskrivi l-fond bhala “*residenza mikrija konsistenti bi tlett ikmamar fil-pjan terran, zewg kmamar fuq l-ewwel sular u l-arja ta’ fuqhom*”, ir-rikorrenti ma qablux la li l-fond kien mikri u lanqas mad-deskrizzjoni tieghu peress li kien fih aktar kmamar minn kif indikat mill-Kummissarju intimat. Inoltre` huma inkarigaw il-perit Conrad Thake, li ipprepara rapport bid-deskrizzjoni tal-proprjeta` taghhom u pjanta relattiva tal-fond, fejn l-istess perit jispjega l-bazi tal-istima u l-konsiderazzjonijiet maghmula minnu biex wasal ghall-istima tieghu. L-imsemmi perit spjega r-relazzjoni tieghu waqt is-seduta tat-2 ta’ Gunju, 2011, mizmuma mill-imsemmi Bord.

Il-Bord hatar zewg periti teknici biex jassistuh. Il-periti teknici wara li zammew access fuq il-post suggett ghall-esproprju, sabiex ikunu f'posizzjoni ahjar sabiex jaqdu l-inkarigu moghti lilhom, irrilevaw li l-fond in kwistjoni ma kienx abitat u kien jinsab fi stat t'abbandun. L-istess periti, wara li qiesu l-provi kollha imressqa mill-partijiet, inkluz l-istimi tal-periti rispettivi taghhom, ikkonsidraw li l-fond jinsab f'zona residenzjali irregolat bin-*North Harbour Local Plan* vigenti tal-Awtorita` Maltija tal-Ambjent u l-Ippjanar, nru NHMP02, b'limitazzjoni ghall-zvilupp ta' erba' sulari. Wara li qiesu d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' l-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), irrelataw illi huma tal-opinjoni li l-art ghandha tigi meqjusa bhala wahda fabbrikabbli, ai termini tal-istess ligi, u stmaw il-valur tal-istess proprjeta` bhala libera u franka fl-ammont ta' €40,764.

Wara li saret din il-valutazzjoni, saret ukoll l-eskussjoni tal-periti teknici permezz ta' mistoqsijiet bil-miktub, kemm da parti l-intimat Kummissarju tal-Artijiet, kif ukoll da parti tar-rikorrenti. L-esperti teknici hejjew ir-risposti taghhom bil-miktub, fejn fost affarijiet ohra, ikkonfermaw il-qisien tal-fond *de quo,* kif waslu ghall-kalkolazzjoni tal-valur moghti minnhom u li fil-fatt ebda uzu ma kien qieghed isir mill-proprjeta` da parti ta' terzi. Peress li wara li saret l-eskussjoni, il-periti baqghu tal-istess fehma dwar il-valutazzjoni imressqa minnhom, il-Bord ghadda sabiex adotta l-istima tal-periti teknici mahtura minnu, meta ta s-sentenza appellata.

Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jappella mis-sentenza ghaliex qieghed iqis il-valur bhala ezorbitanti u li ma jirriflettix il-valur reali li l-fond jista' jgib kieku kellu jinbiegh fis-suq miftuh, tenut kont tad-daqs tieghu u z-zona li jinsab fiha. L-appellant isostni li l-valutazzjoni kellha tkun wahda xierqa u mhux esagerata, sabiex tirrifletti l-prezz attwali tal-istess proprjeta`.

Trattat l-appell, din il-Qorti tghaddi mill-ewwel sabiex taghmel referenza ghall-osservazzjonijiet taghha li kellha diversi okkazzjonijiet li taghmel f'appelli ohra ta' din in-natura mressqa mill-Kummissarju tal-Artijiet, fejn l-appell ikun wiehed limitat fuq il-kumpens moghti mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet. Fil-kawza **Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet et** deciza fit-28 ta' Marzu, 2014, 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.*
>
> "*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."

Hekk ukoll, aktar recentement, fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ottubru, 2015, fl-ismijiet **Alfred Briffa et v. Kummissarju tal-Artijiet**, inghad illi:

"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 ta' l-art in kwistjoni."

F'dan 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 ghamlu d-debiti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet, hekk kif rizultanti mill-provi kollha mressqa mill-partijiet, kif ukoll a bazi tal-ligi applikabbli. Din il-Qorti ma tara xejn hazin fir-rigward u tosserva li dan il-gudizzju ma giex kontradett bl-ebda mod da parti tal-Kummissarju appellanti. Il-fond in esproprju ghalhekk jirrizulta li gie stmat skont il-valur reali tieghu fis-suq, skont gudizzju tekniku, li kif osservat qabel, din il-Qorti ma tistax taqbad u tvarja semplicement peress li l-intimat qieghed jarah wisq gholi.

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

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tal-21 ta' Marzu, 2012.

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

Silvio Camilleri	Tonio Mallia	Joseph Azzopardi
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
mb