QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 24 ta' Gunju 2016

Numru 10

Rikors numru 45/00 GG

Kummissarju tal-Art

v.

Innag Household Limited u b'digriet tat-13 ta' Mejju 2010
Joseph Spiteri Staines assuma l-atti bhala stralcarju
tal-istess socjeta` u b'digriet tat-8 ta' Marzu 2016
Dr. Kevan Azzopardi assuma l-atti fil-kwalita` tieghu
ta' Ricevitur Ufficjali u Stralcjarju tas-socjeta`
Innag Household Limited minflok
Joseph Spiteri Staines

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-Kummissarju tal-Art ipprezentat fl-14 ta' Settembru, 2000 li jaqra hekk:

> “Illi l-intimat gie notifikat b’Avviz ghall-Ftehim datat 19 ta’ Gunju, 2000 fejn gie infurmat li l-kumpens li l-awtorita` kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta’ bicca art tal-kejl ta’ madwar mitejn hamsa u sittin metri kwadri (265m2) li tinkludi parti minn mahzen, parti minn Nissen hut u parti minn kamra imsaqqfa bil-pjanci taz-zingu, u tmiss mit-tramuntana u mill-grigal ma’ proprjeta` ta’ John Debattista, minn nofsinhar ma’ Misrah il-Barrieri u mix-xlokk ma Triq il-Bacir huwa ta’ sbatax-il elf Lira Maltija (Lm17,000)kif jidher mir-rapport tal-perit Joe Mizzi tal-14 ta’ April 2000 li kopja tieghu Dok A hija annessa mal-istess Avviz ghall-Ftehim;
>
> “Illi b’ittra ufficjali, tat-3 ta’ Awissu 2000, l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjara li ma jaccettax il-kumpens offert;
>
> “Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimat/i biex jittrasferixxu favur ir-rikorrent b’titolu ta’ xiri assolut l-bicca art fuq imsemmija, jiffissa 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 skont id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88).”

Rat illi s-socjeta` intimata, ghalkemm debitament notifikata, ma ipprezentat ebda risposta;

Rat in-nota tat-12 ta’ April, 2010, li permezz taghha Joseph Spiteri Staines assuma l-atti, fir-rwol tieghu ta’ Ricevitur Ufficjali, stante li s-socjeta` intimata giet xolta u kien ghaddej il-process ta’ likwidazzjoni taghha;

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

> “Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m’ghandux jakkolji din l-opinjoni u ghalhekk qieghed jilqa’ talba tar-rikorrent u jordna lis-socjeta’ intimata titrasferixxi l-bicca art fabrikabbli ta’ madwar mitejn hamsa u sittin

metri kwadri (265m2) li tinkludi parti minn mahzen, parti minn Nissen hut u parti minn kamra imsaqqfa bil-pjanci taz-zingu, u tmiss mit-tramuntana u mill-grigal ma' proprjeta` ta' John Debattista, minn nofsinhar ma' Misrah il-Barrieri u mix-xlokk ma' Triq il-Bacir lir-rikorrenti b'titolu ta' xiri assolut, libera u franka versu l-prezz ta' mija sitta u sittin elf, sitt mija sitta u sittin euro u seba u sittin centezmu (€166,666.67) oltre l-imghax legali dovut lis-socjeta' intimata. Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fit-2 ta' Mejju, 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 din hija kawza proposta mill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex is-socjeta' intimata tkun ordnata titrasferixxi l-art indikata fir-rikors promutur lill-istess rikorrenti wara li jkun deciz il-valur gust tal-art u dan in segwitu ghall-esproprijazzjoni skont il-Kap 88 kif ukoll wara rifjut mis-socjeta' intimata tal-valur lilha offert. Kif jemergi mill-kontenut tal-ittra ufficjali esebita a fol 10, s-socjeta' intimata kienet irrifjutat il-kumpens lilha offert ta' Lm17,000 u dan fuq il-premessa illi l-art kienet tiswa aktar minn hekk tenut kont tal-fatt illi din kienet tikkomprendi mahzen kummercjali oltre li parti mill-art thalliet zdingata u mhux utilizzata minkejja li kienet esproprijata ghal skop pubbliku;

"Illi perit arkitett inkarigat mis-socjeta' intimata, wara li kkonsidra diversi fatturi ta' natura kummercjali dwar is-sit, wasal ghal konkluzzjoni illi l-art ghandha valur ta' Lm165,000 u dan kif jidher mic-certifikat minnu rilaxxjat a fol 26 u 27;

"Illi dawn huma l-provi migjuba ghal konsiderazzjoni ta' dan il-Bord, provi li huma fil-minimu minkejja z-zmien kollu trapass fuq talbiet diversi tas-socjeta' intimata;

"Illi z-zewg periti membri assenjati sabiex jikkomponu dan il-Bord, hadu konjizzjoni tal-fatti kollha tal-kaz u wara li ezaminaw l-atti u zammew access ikkonkludew bil-mod segwenti fir-relazzjoni taghhom li tifforma parti minn din id-decizjoni:

> "Huma ikkonsidraw dan kollu, kif ukoll id-dispozizzjonijiet 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` fabrikabbli u li l-valur tal-istess proprjeta` bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' wiehed u sebghin elf, hames mija u hamsin lira Maltin (Lm71,550) ekwivalenti ghall €166,666.67."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Art 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 dwar l-Arbitragg dwar l-Artijiet sabiex dan jerga jikkonsidra l-prezz ta' din il-proprjeta`."

Rat li fis-seduta quddiem din il-Qorti tat-8 ta' Marzu, 2016, deher Dr. Kevan Azzopardi bhala Ricevitur Ufficjali u Stralcarju tas-socjeta` appellata, li ghal kull buon fini, ta ruhu b'notifikat bl-atti kollha u talab zmien biex iwiegeb ghall-appell;

Rat ir-risposta tal-appell ta' Dr. Kevan Azzopardi bhala Ricevitur Ufficjali u Stralcarju tal-kumpanija xolta Innag Household Limited, ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess socjeta`, li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, filwaqt li ghamel referenza ghall-provi kollha prodotti, u irriserva li jipproduci dawk il-provi ulterjuri lilu permess skont il-ligi, kompriz l-appellant in subizzjoni, talab li l-appell jigi respint bl-ispejjez;

Rat li fis-seduta tal-10 ta' Mejju, 2016, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li jirrimettu ruhhom ghall-atti u infurmaw lill-Qorti li konsegwentement l-appell seta' jithalla ghas-sentenza;

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

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' Avviz numru 572, li jgib id-data 20 t'Ottubru, 1978, fil-Gazzetta tal-Gvern, il-Kummissarju tal-Artijiet esproprja bicca art fl-Imsida, li hija mmarkata bhala Plot 5 fuq il-pjanta L.D. 54/78/A, tal-kejl ta' madwar mitejn u hamsa u sittin (265) metru kwadru, b'titolu ta' xiri assolut, bhala franka u libera. Il-Gvern offra Lm17,000 (ekwivalenti ghal €39,599.35) ghal din l-art wara stima li saret mill-perit Joe Mizzi A & CE. Skont ir-rapport tal-istess perit datat 14 ta' April, 2000, dan il-valur, kien ikopri art fabbrikabbli, li fiha parti minn mahzen, parti minn nissen hut u parti minn kamra msaqqfa bil-pjanci taz-zingu, u tmiss mit-tramuntana u mill-grigal ma' proprjeta` ta' John Debattista, minn nofsinhar ma' Misrah il-Barrieri u mix-xlokk ma' Triq il-Bacir. Il-kumpens offrut ma giex accettat mis-socjeta` intimata, tant li permezz ta' ittra ufficjali tat-3 ta' Awwissu 2000, da parti taghha opponiet tali kumpens offrut, peress li tali art kienet tikkomprendi mhazen kummercjali uzat minnha fin-negozju

taghha, u dan skont rapport peritali li suppost kien anness mal-istess ittra ufficjali (li madankollu ma jinstabx fil-process).

Il-Bord hatar zewg periti teknici biex jassistuh li wara li zammew access fil-31 ta' Novembru, 2004, fuq il-post suggett ghall-esproprju, sabiex jinformaw rwiehhom ahjar dwar l-ambjent tal-proprjeta`, u ikkonsidraw ukoll id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), partikolarment l-Artikolu 27, bhala rizultat, huma irrelataw illi kienu tal-opinjoni li l-art ghandha tigi stmata bhala proprjeta` fabbrikabbli u stmaw illi l-valur tal-istess proprjeta` bhala libera u franka, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' wiehed u sebghin elf, hames mija u hamsin lira Maltin (Lm71,550) ekwivalenti ghal €166,666.67.

Rat ir-rapport tal-perit Kevin R. Abela datat 3 ta' Jannar, 2005, esebit mis-socjeta` intimata.

Hadd mill-partijiet ma eskuta lill-periti teknici tal-Bord.

Meta jappella mis-sentenza, il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed isejjes l-appell tieghu bazikament fuq l-aggravju principali illi l-valur moghti mill-Periti Teknici membri tal-Bord huwa rreali u ezorbitanti, meta wiehed iqis il-konfigurazzjoni u l-forma li ghandha l-art, kif ukoll minhabba l-fatt li l-istess art minn dejjem kienet destinata bhala triq u li ma seta' jsir ebda

forma ta' zvilupp iehor fuq din l-art u ghalhekk kieku kellha ssir applikazzjoni ghall-izvilupp mal-MEPA, din tkun rigettata.

Jigi rilevat li minn ezami tal-process, il-prova li skont il-Pjan ta' Struttura ghaz-zona din l-art minn dejjem kienet intiza ghall-formazzjoni ta' triq ma tirrizultax. Ma ttelghu ebda rapprezentanti tal-Awtorita` kompetenti sabiex jixhdu dan. L-istess Kummissarju lanqas ma jirrizulta li ghamel uzu mill-fakolta` li jeskuti lill-periti teknici sabiex jistharreg il-mertu tal-kostatazzjoni tieghu dwar il-Pjan ta' Struttura fuq l-art *de quo.* Kien jispetta lill-Kummissarju li jressaq din il-prova, jekk kemm-il darba huwa qies li kienet determinanti fil-valutazzjoni li kellha ssir, jew tal-inqas jeskuti lill-periti sabiex jigu stabbiliti l-fatti sew. (Ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' April, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Sebastian Zammit et v. Kummissarju tal-Artijiet**).

Fin-nuqqas ta' uzu ta' dawn il-proceduri mill-istess Kummissarju, li setghu kienu opportuni ghall-kaz tieghu, il-Kummissarju m'ghandux issa jilmenta f'din l-istanza, semplicement peress li ra l-figuri gholjin, meta huwa stess naqas li jistharreg il-punti msemmija minnu fir-rikors tal-appell tieghu, quddiem il-Bord. Kif sewwa jirrileva l-appellat fir-risposta tieghu, l-ilment tal-Kummissarju messu tqajjem in prim' istanza u mhux jisserva bil-proceduri tal-appell, bil-konsegwenza li l-proceduri jitwalu inutilment.

Ghalhekk dan l-ilment tal-Kummissarju ma jirrizultax gustifikat.

L-appellant jissottometti wkoll 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. Skont il-Kummissarju appellant, il-prezz ta' €166,666.67 ghal din l-art, mhux wiehed li jirrifletti s-sitwazzjoni attwali fis-suq tal-proprjeta`, proprju peress li l-izvilupp fuq l-imsemmija art huwa limitat ghal formazzjoni ta' triq.

B'zieda ma dak li ntqal qabel dwar in-nuqqas tal-Kummissarju li jsostni l-argument tieghu bi provi xierqa quddiem il-Bord, ghandu jinghad ukoll li huwa pacifikament ritenut li din il-Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament ta' fatti maghmula mill-ewwel qorti (f'dan il-kaz Bord), sakemm ma jkunx hemm zball manifest, jew jekk il-Bord wasal ghal konkluzjoni li ma kellux jasal ghaliha u li konsegwentement, xi parti tkun ser issofri ingustizzja. Hawnhekk issir referenza ghall-osservazzjonijiet f'dan is-sens ta' din il-Qorti fil-kawza **Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet et** deciza fit-28 ta' Marzu, 2014, fejn inghad ukoll:

> "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."

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-Art, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tal-21 ta' Marzu, 2012.

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

Silvio Camilleri	Tonio Mallia	Joseph Azzopardi
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
df