QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 30 ta' Settembru 2016

Numru 33

Rikors numru 21/08 GG

Charles Vella u martu Beligna Vella

v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Charles u Beligna Vella pprezentat fit-30 ta' Dicembru, 2008, li fih jinghad hekk:

> "Illi permezz ta' Avviz tal-Gvern numru 255 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-10 ta' Marzu 2005, l-intimat qieghed jinforma lill-esponenti illi ser jakkwista l-fond numru 28, Triq l-Ajkla, Bormla, liberu u frank u ghal-liema fond l-esponent kien offrut is-somma ta' sebgha u tletin elf mitejn disa' u sittin Euro u sebgha u disghin centezmu (€37,269.97) skond stima mill-perit arkitett Joseph Mizzi A&CE.

"Illi l-esponenti ihossu li l-istima ta' sebgha u tletin elf mitejn disa' u sittin Euro u sebgha u disghin centezmu (€37,269.97) ghal dan il-fond mhijiex wahda adegwata u dan stante illi skond stima peritali hawn annessa u mmarkata Dok A il-fond illum jiswa tlieta u tmenin elf tmien mija u sebgha u hamsin Euro u erbgha u erbghin centezmu (€83,857.44).

"Illi l-esponenti ihoss li minhabba l-premess il-prezz ta' tlieta u tmenin elf tmien mija u sebgha u hamsin Euro u erbgha u erbghin centezmu (€83,857.44) ghall-fond tieghu ikun aktar gust u ekwu.

"Ghaldaqstant l-esponenti qieghed jitlob li dan il-Bord sabiex jaqta' u jiddeciedi li l-kumpens gust u ekwu ghall-fond 34, 28, Triq l-Ajkla Bormla huwa dak ta' tlieta u tmenin elf tmien mija u sebgha u hamsin Euro u erbgha u erbghin centezmu (€83,857.44)".

Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet tal-5 ta' Marzu, 2009, li in forza taghha eccepixxa illi:

"Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors datat 30 ta' Dicembru 2008 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' sebgha u tletin elf mitejn disa' u sittin Euro u sebgha u disghin centezmu (€37,269.97) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fond numru 28 Triq l-Ajkla Bormla, liema fond gie esproprijat permezz ta' l-Avviz tal-Gvern numru 225 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Marzu 2005;

"Illi r-rikors odjern gie ntavolat wara li r-rikorrenti gew notifikati fis-**6 ta' Dicembru 2008** b'att gudizzjarju kif rikjest minn Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta fejn hema gew infurmati li kellhom "*wiehed u ghoxrin (21) min-notifika ta' l-att gudizzjarju sabiex jekk hekk jidhrilhom, jikkontestaw lammont ta' kumpens fuq imsemmi jigifieri dak ta'* sebgha u tletin elf mitejn disa' u sittin Euro u sebgha u disghin centezmu (€37,269.97)".

"Illi l-wiehed u ghoxrin (21) gurnata stabbiliti fl-Artikolu 22 (7) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-kaz odjern ghalqu fid-**29 ta' Dicembru 2008** u ghalhekk ir-rikors odjern gie ntavolat tardivament u b'hekk huwa null u bla effett;

"Illi fl-imsemmi att gudizzjarju r-rikorrenti kienu wkoll nfurmati li "*Fin-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti taghkom ghall-kumpens offrut kif fuq imfisser, il-kumpens offrut jitqies li qed jigi accettat minnkom bhala l-valur gust tal-fond esproprijat ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi*";

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-fond fuq imsemmi huwa dak fuq citat u cioe' l-ammont ta' sebgha u tletin elf

mitejn disa' u sittin Euro u sebgha u disghin centezmu (€37,269.97) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddikjara r-rikors tar-rikorrenti bhala null u bla effett u ghalhekk jiffissa l-ammont ta' sebgha u tletin elf mitejn disa' u sittin Euro u sebgha u disghin centezmu (€37,269.97) bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-fond fuq imsemmi".

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tad-29 ta' Frar, 2012, li in forza taghha iddecieda l-kawza billi laqa' t-talba tar-rikorrenti u ffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fond numru 28, Triq l-Ajkla, Bormla, fl-ammont ta' €65,222.45. L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

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

"Illi din hija sentenza fil-mertu stante illi l-intimat Direttur tal-Artijiet kien irtira l-eccezzjoni ta' nullita' minnu maghmula b'risposta ghall-att promutur;

"Illi ghalhekk il-mertu jinkwadra ruhu bhala wiehed ghall-kumpens gust ghall-esproprju ta' fond gewwa Bormla wara li s-sidien rikorrenti ma accettawx l-offerta maghmula mill-intimat, liema offerta huma iqisu bhala wahda baxxa. Ir-rikorrenti huma gwidati mill-perit arkitett taghhom li hu tal-fehma li l-fond ghandu valur ta' €84,000.00 u d-Dokument A a fol 2 huwa konferma tal-opinjoni tieghu. Ir-rikorrenti ma ressqu ebda prova ohra ghajr din l-opinjoni tal-perit artkitett taghhom;

"Illi f'din il-materja l-Bord kien assistit minn zewg membri tieghu, periti arkitetti, li hejjew relazzjoni kongunta li hija annessa bhala parti

integrali minn din is-sentenza (fol 35). Fil-paragrafu konklussiv tar-relazzjoni taghhom il-periti membri tal-Bord qalu b'mod unanimu hekk:

> "Ghaldaqstant, il-Membri Teknici hawn taht iffirmati, wara li hadu in konsiderazzjoni il-fatti kollha imsemmija, raw il-kontenut tal-fond in ezami, l-istat ta' kif gie deskritt li kien jinsab fid-data tal-akkwist, il-lokalita tieghu, is-suq tal-proprjeta' immobbli ta' meta saret l-offerta u fatturi ohra, jistmaw dan il-fond jiswa s-somma ta' hamsa u sittin elf mitejn u tnejn u ghoxrin ewro u hamsa u erbghin centezmu (€65,222.45);

"Illi l-Periti Membri baqghu tal-istess opinjoni wara li sarulhom domandi in eskussjoni u l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jiddisturba din il-konkluzzjoni".

Rat ir-rikors tal-appell tad-Direttur tal-Artijiet li, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tvarja s-sentenza tat-18 ta' Jannar, 2012 (recte: 29 ta' Frar, 2012) fl-ismijiet sudetti billi thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet.

Rat li fis-seduta quddiem din il-Qorti tad-19 ta' Novembru, 2015, deher Dr Luciano Busuttil li informa lill-Qorti li l-appellat Charles Vella miet fil-mori tal-kawza u ghalhekk jehtieg li ssir it-trasfuzjoni tal-atti.

Rat li ghalkemm Beligna Vella kienet debitament notifikata bir-rikors tal-appell, baqghet ma ressqet ebda risposta.

Rat ir-rikors tad-Direttur tal-Artijiet tal-11 ta' Frar 2016, li permezz tieghu talab li l-kawza tkompli f'isem id-defunt Charles Vella u li tkun esegwibbli kontra l-eredi tieghu kif jipprovdi l-Artikolu 810B tal-Kodici ta'

Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), peress li ma rnexxilux jidentifika min huma l-eredi ta' Charles Vella.

Rat li fis-seduta tat-28 ta' Gunju, 2016, din il-Qorti laqghet din it-talba tad-Direttur tal-Artijiet.

Rat li wara li d-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell, dan baqa' differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi permezz t'Avviz Numru 255 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern, tal-10 ta' Marzu, 2005, saret id-Dikjarazzjoni Presidenzjali li l-Gvern kien ser jakkwista l-fond numru 28, Triq l-Ajkla, Bormla, u dan kif indikat fuq il-Pjanta P.D. Nru. 22/2001, proprjetà tar-rikorrenti, b'titolu ta' xiri assolut, liberu u frank. Il-Gvern offra bhala hlas is-somma ta' Lm16,000 (illum ekwivalenti ghal Euro 37,269.97), ghal dan il-fond, skont stima li saret mill-perit Joseph Mizzi u dan kif jirrizulta mir-rapport tieghu datat 2 ta' Mejju, 2003. Il-kumpens offrut ma giex accettat mill-konjugi Vella, peress li skont il-perit inkarigat minnhom, Chris Cachia, l-istess fond gie stmat €84,000, u dan skont rapport peritali anness mar-rikors promotur.

Il-Bord hatar zewg periti teknici biex jassistuh, li wara li zammew access, fis-17 ta' Dicembru, 2009, fuq il-post suggett ghall-esproprju, innotaw li l-fond jinsab fi stat t'abbandun totali, u li gie vvandalizzat, tant li nsterqulu l-aperturi u garrab hafna hsarat. Huma jaghtu deskrizzjoni tal-fond li kien jikkonsisti f'zewg sulari, kif ukoll gnien tul il-fond kollu. Wara li hadu konsiderazzjoni tal-fatti kollha imsemmija, raw il-kontenut tal-fond in ezami, l-istat ta' kif gie deskritt li kien jinsab fid-data tal-akkwist, il-lokalità tieghu, is-suq tal-proprjetà immobbli ta' meta saret l-offerta u fatturi ohra, huma stmaw dan il-fond li jiswa s-somma ta' hamsa u sittin elf mitejn u tnejn u ghoxrin euro u hamsa u erbghin centezmu (€65,222.45).

Saret eskussjoni lill-periti teknici da parti tad-Direttur intimat, izda fir-risposti li nghataw mill-istess periti, dawn baqghu jzommu l-posizzjoni li hadu.

Fl-appell tieghu d-Direttur tal-Artijiet jilmenta li hassu aggravat bis-sentenza appellata principalment ghar-raguni li l-valur moghti mill-periti teknici tal-Bord huwa meqjus bhala wiehed irreali u ezorbitanti, meta wiehed iqis il-prezz li bih inxtara l-fond, u l-valur ta' fondi simili fl-istess inhawi. In sostenn tal-aggravju tieghu, l-appellant jirrileva li l-fond in kwistjoni nxtara mill-istess appellat, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar

Pierre Cassar, f'Novembru, tas-sena 1997, ghall-prezz ta' Lm1,400. Ghalkemm l-appellant jikkoncedi li l-valur ta' proprjetà jitla' maz-zmien, jsostni li zgur li ebda proprjetà ma kellha valur li tela' b'2000% f'perjodu relattivament hekk qasir (minn €3,261 fl-1997 ghal €65,222.45 hekk kif stmat mill-periti teknici fl-2008).

Ghalkemm l-argumenti mressqa mill-appellant setghu jitqiesu rilevanti ghall-fini ta' stima tal-fond soggett ghall-esproprju, madanakollu jigi rilevat li l-kuntratt citat minnu ma jinsabx esebit in atti, u ghalhekk lanqas ma jirrizulta li kien imressaq ghall-konsiderazzjoni tal-periti teknici mahtura mill-Bord. Kien jispetta lill-appellant iressaq il-prova li setghet kienet rilevanti ghall-fini tal-ezercizzju mwettaq mill-periti teknici, jekk kemm il-darba huwa qies li dan kellu jkun fattur determinanti fil-valutazzjoni li kellha ssir minnhom. In-nuqqas tal-appellant li jressaq l-ahjar provi xierqa fir-rigward, fil-mument opportun, huwa imputabbli lilu nnifsu u ghalhekk m'ghandux jinghata qies ta' dak li l-appellant isostni fl-appell, li ma jirrizultax mill-atti quddiem il-Bord. Kieku l-att kien esebit, il-Bord, u issa din il-Qorti, kienet tkun f'sitwazzjoni li tezamina t-termini tal-istess, u jekk, per ezempju, il-fond inxtarax wara sussidju jew kienx hemm xi skema governattiva marbuta max-xiri. Ghalhekk, ma jistax isir tqabbil bejn il-figuri wahedhom kif issa sottomessi.

Inoltrè huwa pacifikament ritenut li ilmenti godda m'ghandhomx jitqajjmu fl-istadju tal-appell u ma jistghux jigu introdotti fil-kontroversja temi godda ta' investigazzjoni u ta' decizjoni, u dan id-divjet japplika wkoll fejn id-domanda gdida jkollha bazi f'norma ta' dritt. (Ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti, Sede Inferjuri, tal-15 ta' Jannar, 2010, fil-kawza fl-ismijiet **Maltacom plc. v. Carmelo Bonnici**). L-appellant m'ghandux issa jilmenta f'din l-istanza, semplicement peress li hass li l-figuri moghtija mill-periti teknici tal-Bord, kienu gholjin, meta huwa stess naqas li jistharreg il-punti msemmija minnu issa fir-rikors tal-appell.

In kwantu ghall-ilment tad-Direttur appellant li l-valutazzjoni hija wahda esagerata, issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti, tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Art v. Innag Household Limited et**, fejn inghad:

> "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".

Applikati l-istess principji, ghall-kaz odjern, din il-Qorti ma ssibx li l-aggravju principali tad-Direttur appellant ghandu jintlaqa'.

Fir-rigward ta' dak rilevat mid-Direttur appellant fir-rikors tal-appell tieghu, kif ukoll hekk kif rilevat verbalment mid-difensur tal-appellati, waqt is-seduta tas-16 ta' Frar, 2016, jidher li tassew hemm zball fis-sentenza appellata, fis-sens li hemm diskrepanza bejn l-ammont miktub u l-ammont indikat f'cifri, fir-rigward tal-kumpens dovut lill-appellati. L-ammont korrett huwa dak indikat permezz ta' cifri, kif wara kollox jirrizulta mir-relazzjoni tal-periti teknici, li tifforma parti integrali mis-sentenza appellata. Ghalhekk ghandha ssir korrezzjoni fis-sentenza tad-29 ta' Frar, 2012, fis-sens li l-ammont ta' kumpens dovut lill-appellati ghandu jkun il-valur ta' hamsa u sittin elf, mitejn u tnejn u ghoxrin euro u hamsa u erbghin centezmu (€65,222.45).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tad-Direttur tal-Artijiet, billi <u>tichad</u> l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tad-29 ta' Frar, 2012, b'dan illi, tordna li ssir korrezjoni fiha sabiex il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti Vella ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fond numru 28, Triq l-Ajkla, Bormla, ghandu jkun indikat l-

ammont ta' hamsa u sittin elf, mitejn u tnejn u ghoxrin euro u hamsa u erbghin centezmu (€65,222.45).

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu ta' dan l-appell jithallsu mid-Direttur tal-Artijiet appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb