QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Jannar 2017

Numru 1

Rikors numru 28/00 FDP

Kummissarju ta' l-Artijiet

v.

Josette Pisani u b'digriet tat-3 ta' April 2009 l-atti gew trasfuzi f'isem Maurice Pisani (in kwantu ghall-5/16 parti indivizi), Anthony Spiteri u Mary Spiteri (in kwantu ghall-11/16 parti indivizi bejniethom)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li l-Agent Kummissarju tal-Artijiet ipprezenta fil-31 ta' Mejju, 2000, u li jaqra hekk:

> "Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 2 ta' Awissu, 1999 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut tal-utile Dominju perpetwu ta' biccs art f'Marsaxlokk tal-kejl ta' 5120 metri kwadri, li tmiss mill-Grigal ma' proprjeta' ta' Aldo Debono, mix-Xlokk ma' proprjeta' ta' Joseph Bruno

Olivier u mil-Lbic ma' proprjeta' ta' sidien mhux maghrufa, huwa ta' tmien mija u tmienja u sebghin Lira Maltija (Lm878), ghas-sehem ta' Josette Pisani u ta' elf disa' mija tnejn u tletin Lira Maltija (Lm1932) ghas-sehem tal-konjugi Spiteri, kif jidher mir-rapport tal-Perit Godwin Drago A&C.E. tas-16 ta' Lulju, 1999 li kopja tieghu Dok. A hija anessa ma' l-istess Avviz ghal Ftehim.

"Illi b'ittra ufficjali tad-9 ta' Awissu 1999 u l-20 ta' Awissu 1999 l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettaw il-kumpens offert u jitlobu li dan il-kumpens ghandu jkun ta' hamest elef Lira Maltija (Lm5,000) ghas-sehem ta' hdax minn sittax (11/16) il-parti tas-sehem ta' Anthony u Mary Konjugi Spiteri ta' hdax il-elf u mitejn Lira maltija (Lm11,200) ghas-sehem ta' Josette Pisani ta' hamsa minn sittax (5/16) il-parti indiviz tal-art imsemmija.

"Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jitrasferixxu favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut tal-utile dominju perpetwu ta' bicca art fuq imsemmi, jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-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 ghall-Skopijiet Pubblici (Kap. 88)".

Rat ir-risposta tal-intimati Anthony u Mary Spiteri li in forza taghha eccepew illi:

"Illi s-somma mressqa mir-rikorrenti Kummissarju tal-Artijiet bahal kumpens, ghat-tehid minnu tal-artijiet f'Marsaxlokk, b'xiri assolut, mhiex somma xierqa u gusta, la skond il-ligi Kap 88 u lanqas skond il-provvedimenti Kostituzzjonalki.

"Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jew jimxi fuq l-istima mressqa mill-intimata Josette Pisani dwar kumpens li huwa lilhom dovut, jew inkella fuq dik tal-esponenti, liema kumpens jkun wiehed aktar xieraq u gust, u konsonanti mal-ligi u l-Provvedimenti Kostituzzjonali".

Rat ir-risposta tal-intimata Josette Pisani li in forza taghha eccepiet illi:

"Illi l-esponenti giet notifikata b'Avviz ghall-Ftehim datat 2 ta' Awissu 1999 li bih giet infurmata li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hi lesta thallas ghax-xiri assolut ta' 5/16 parti indiviz appartenenti lill-mittenti tal-utile dominju perpetwu ta' bicca art f'Marsaxlokk, ta' kejl ta' 5120 metri kwadri, li tmiss mill-Grigal ma' propjeta' ta' Aldo Debono, mix-

Xlokk ma' propjeta' ta' Joseph Bruno Olivier u mil-Lbic ma propjeta' ta' sidien mhux maghrufa, huwa ta' tmien mija u tmienja u sebghin Lira Maltija (LM878).

"Illi permezz tar-risposta ufficjali taghha pprezentata fil-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet fl-20 ta' Awissu 1999, l-esponenti infurmat l-Agent Kummissarju tal-Artijiet gha;;-finijiet u effetti kollha tal-ligi li hija ma taccettax il-kumpens li kien gie minnek offert stante li hija baxxa wisq u li l-valur kurrenti tas-sehem taghha tal-imsemmi art huwa ta' hdax il-elf u mitejn Lira Maltija (Lm11,200) u li anke ghal-grazzja tal-argument, il-valur ta' l-istess sehem fis-sena 1988 (meta ttiehdet l-art) kien ta' erbat elef u mitejn Lira Maltija (Lm4,200) u cioe' ferm iktar minn dak li inti qed toffri prezenzjalment.

"Illi fl-istess risposta taghha l-esponenti wkoll infurmat l-Agent Kummissarju tal-Artijiet li dawn il-valuri ndikati minnha ma jiehdux in konsiderazzjoni l-fatt li art fil-vicin tal-bicca art fuq imsemmi, li jappartjeni ghal personalita' ferm maghrufa hawn Malta, u li qieghed f'posizzjoni inqas vantaggjuza kienet giet stmata valur wisq izjed gholi, liema fatt ghalhekk irid wkoll jittiehed in konsiderazzjoni ghall-finijiet tal-kumpens.

"Illi permezz ta' ittra datata t-8 ta' Settembru, 1999 mibghut mis-sottoffirmat ghan-nom tal-esponenti l-istess esponenti (Dok. "A" – anness), li maghha kien hemm anness valutazzjoni tal-art inkwistjoni maghmul mill-Perit Emanuel Agius (Dok. "B" anness) l-esponenti talbet lil Agent Kummissarju tal-Artijiet biex, fi zmien tlett ijiem, joffri kumpens aktar realistiku lill-esponenti ghas-sehem taghha tal-art fuq imsemmi.

"Illi ai termini tal-artikolu 21 (1)(a) tal-Kap. 88 dan il-Bord, meta jigi biex jiffissa l-kumpens ghandu jiehu bhala l-valur ta' l-art dak l-ammont illi l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament.

"L-istess artikolu jzid jghid ukoll illi:-Izda-

"(i) *il-valur ta' l-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika ta' l-avviz ghall-ftehim, u minghajr ma jittiehed qies ta' benefikati jew xoghlijiet maghmulin jew mibnija wara fuq l-art hawn imsemmija <u>u meta l-art kienet fil-pussess ta' l-awtorità kompetenti minnufih qabel in-notifika ta' l-avviz ghal ftehim ebda qies ma jittiehed, fl-iffissar tal-valur ta' l-art, ta' benefikati jew xoghlijiet maghmulin jew mibnija mill-awtorità kompetenti waqt li kellha l-pussess ta' l-art;</u>*

"Illi skond ma jidher mill-harga tal-gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' April 1988 l-art in kwistjoni gie akkwistat mill-awtoritajiet ai termini ta' dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta tat-22 ta' April 1988.

"Illi Avviz ghal ftehim gie pprezentat fir-Registru ta' dan il-Bord fit 2 ta' Awissu 1999 – 11-il sena wara u fil-fratemp inbenna u sahhansittra kien qed jigi wzat il-"power station" ta' Delimara fuq diversi artijiet, fosthom l-art in kwistjoni.

"Illi ai termini tal-valutazzjoni maghmula mill-Perit Emanuel Agius il-valur kurrenti tas-sehem tal-esponenti tal-imsemmi f'Awissu 1999 kien ta' hdax il-elf u mitejn Lira Maltija (Lm11,200) u li anke ghal-grazzja tal-argument, il-valur ta' l-istess sehem fis-sena 1988 (meta ttiehdet l-art) kien ta' erbat elef u mitejn Lira Maltija (Lm4,200) u cioe' ferm iktar u ferm iktar realistiku minn dak li r-rikorrent qed joffri.

"Ghaldaqstant dan il-Bord ghandu jiskarta l-valutazzjoni maghmula mill-Perit Godwin Drago u jillikwida kunpens fit-termini ta' l-istima esponenti (Dok. "B"), liema stima hija ferm aktar realistiku u gust u jinkwadra ruhu aktar mal-ligi u mad-dispozizzjonijiet kostituzzjonali".

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fis-27 ta' Jannar, 2016, li biha ddecieda l-kawza billi:

"**Jilqa** t-talbiet tar-rikorrenti u dan billi

"**Jordna** lill-intimati kif deskritti fl-avviz jittrasferixxi bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut is-sehem taghhom tal-Utile Dominju Perpetwu ta' ta' bicca bicca art f'Marsaxlokk, tal-kejl ta' 5,120 metri kwadri, li tmiss mill-Grigal ma propjeta' ta' Aldo Debono, mix-Xlokk ma' proprjeta' ta' Joseph Bruno Olivier u mil-Lbic ma' propjeta ta' sidien mhux maghrufa.

"**Jordna** lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz ghal tali trasferiment kif gej:

- "Is-somma ta' sitt elef, sitt mija u erbgha u ghoxrin Euro u hmistax-il centezmu (€6,624.15) ghas-sehem ta' 5/16 apparetenenti lil Josette Pisani, u issa r-ragel taghha Maurice Pisani li assuma l-atti floka, u
- "Is-somma ta' erbghatax-il elf, hames ija u tlieta u sebghin Euro u erbghatax-il centezmu (€14,573.14) ghas-sehem ta' 11/16 appartenenti lill konjugi Anthony u Mary Spiteri, oltre l-imghax lilhom spettanti a tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 fejn ghandu jigi puntwalizzat illi l-Kummissarju ha pussess ta' l-art in kwistjoni fit-11 ta' Mejju 1988.

“**Jahtar** lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 27 ta’ Mejju 2016 fl-ufficju tar-rikorrenti u

“**Jahtar** lill Dr Tanya Sammut Catania biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumacja.

“Ir-rikorrenti ghandu jgharraf lill Dr Tanya Sammut Catania tal-hatra taghhom bil-miktub.

“L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord”.

Dak il-Bord ta d-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“**Ikkunsidra**

“Jirrizulta, mill-provi illi fit-18 ta’ April 1988, permezz ta’ Dikjarazzjoni tal-Agent President ta’ Malta l-art meritu tal-kawza odjerna, tal-kejl totali ta’ 5,120 metri kwadri, giet espropriata bhala parti mill-art akbar ta’ 97,974 metri kwadri mehudha mill-Gvern sabiex jinbena l-Power Station gewwa Dellimara.

“Jirrizulta illi kien biss fit-2 ta’ Awissu 1999 illi r-rikorrent baghat l-Avviz ghall-Ftehim u n-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President lill-intimati, u offra s-somma illi ma gietx accettata mill-intimati.

“Jirrizulta mhux kontestat illi l-intimata Josette Pisani, u issa r-ragel taghha Maurice Pisani li assuma l-atti wara il-mewt ta’ l-stess Josette Pisani, ghandha 5/16 parti mill-art meritu tal-kawza odjerna.

“Jirrizulta mhux kontestat illi l-intimati konjugi Anthony u Mary Spiteri ghandhom 11/16 parti mill-art meritu tal-kawza odjerna.

“Jirrizulta illi r-rikorrent offra lil Josette Pisani is-somma ta’ Lm878 ossija €2046 ghas-sehem taghha u offra lill-konjugi Spiteri is-somma ta’ Lm1,932 ossija €4502 ghas-sehem taghhom.

“Jirrizulta illi Josette Pisani irrifjutat talli offerta u talbet kumpens ta’ Lm11,200 ossija €26,096.

“Jirrizulta illi l-konjugi Anthony u Mary Spiteri irrifjutaw l-offerta u talbu kumpens ta’ Lm5,000 ossija €11,650.

“**Ikkunsidra**

"Jirrizulta illi l-Periti Teknici, fir-rapport taghhom ippresentat fis 7 ta' Frar 2012 (fol 11), jghidu s-segwenti:

"*Is-sottofirmati, ikkunsidraw dan kollu, il-qies, il-lokalita' u fatturi ohra rigardanti l-art imsemmija u, skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola, u li ghalhek fic-cirkustanzi, il-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jigi ffissat ghas-somma ta' disat elef, u mitt Liri Maltin (Lm9,100) jew wiehed u ghoxrin elf, mija u sebgha u disghin Euro u disgha u ghoxrin centezmu (€21,197.29).*

"*Ghaldaqstant, is-sehem ta' 5/16 appartenenti lill-Josette Pisani jammontaw ghal sitt elef, sitt mija u erbgha u ghoxrin Euro u hmistax-il centezmu (€6,624.15) u is-sehe ta' 11/16 appartenenti lil konjugi Spiteri jammonta ghall erbghatax-il elf, hames ija u tlieta u sebghin Euro u erbghatax-il centezmu (€14,573.14)*

"Jirrizulta illi sussegwentement l-intimat ghamel domandi in eskussjoni fejn talabhom jindikaw ghal liema sena qieghda tirreferi dina l-istima u l-Periti rrispondew:

"*L-istima taghna qieghda tirreferi ghad-data tan-notifika tal-Avviz tal-Ftehim. Ghalhekk il-valur li tajn huwa ghas-sena 1999*" (fol 182)

"Il-Bord, tenut kont tal-konsiderazzjoni tal-Esperti Teknici taghha u wara illi hadet konjizzjoni tal-provi kollha mgbura quddiemu u s-sottomissjonijiet illi saru, ma tara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet milhuqa mill-abbli Esperti tieghu.

"**Ikkunsidra**

"Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

"- L-art ghandha titqies bhala art agrikola
"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa t-11 ta' Mejju 1988, ossija gimghatejn wara id-Dikjarazzjoni tal-President ta'Malta datata 26 ta' April 1988, u dana a tenur tal-Artikoli 12 (2) tal-Kap 88.
"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun:
    - o Ghas-sehem ta' 5/16 apparetenenti lil Josette Pisani, u issa r-ragel taghha Maurice Pisani li assuma l-atti flokha, sitt elef, sitt mija u erbgha u ghoxrin Euro u hmistax-il centezmu (€6,624.15)
    - o Ghas-sehem ta' 11/16 appartenenti lill konjugi Anthony u Mary Spiteri, erbghatax-il elf, hames ija u tlieta u sebghin Euro u erbghatax-il centezmu (€14,573.14)
"- L-imghax ghandu jiddekorri mit-11 ta' Mejju 1988".

Rat ir-rikors tal-appell li ressaq l-intimat Maurice Pisani li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

> "..tirriforma d-decizjoni fl-ismijiet premessi moghtija fis-27 ta' Jannar 2016 mill-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet billi tirrevokha u thassarha in kwantu ffissat il-kumpens dovut lill-esponenti fl-ammont ta' sitt elef sitt mija u erbgha u ghoxrin Euro u hmistax-il centezmu (€6,624.15) ghas-sehem tieghu fl-art ta' 5/16 indiviz u minflok tghaddi sabiex tiffissa kumpens oghla minn dak offrut mill-Bord ta' l-Abitragg dwar Artijiet, filwaqt illi tikkonferma l-kapijiet l-ohra tad-decizjoni, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrent Kummissarju ta' Artijiet".

Rat ir-risposta li ressaq il-Kummissarju tal-Artijiet li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, issottometta illi d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma;

Rat li l-partijiet irrimettew ruhhom ghall-atti, hlief li gie verbalizzat li l-Kummissarju rikorrenti rega' esproprja l-art in kwistjoni f'Marzu tal-2010;

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

Ikkonsidrat:

Illi jirrizulta f'din il-kawza li l-gvern fl-2000 esproprja l-utili dominju perpetwu ta' bicca art f'Marsaxlokk tal-kejl ta' circa 5,120 metri kwadri, u offra Lm878 ghas-sehem ta' Josette Pisani ($^{5}/_{16}$ parti indivizi) u Lm1,932 ghas-sehem tal-konjugi Spiteri ($^{11}/_{16}$ parti indivizi). L-intimati ma

accettawx din is-somma, u filwaqt li Pisani talbet Lm11,200, il-konjugi Spiteri talbu Lm5000 ghal sehemhom.

Il-Bord imsemmi, wara li hatar zewg periti teknici biex jassistuh fl-indagini tieghu, accetta l-istimi li fasslu l-imsemmija periti teknici u ffissa kumpens ta’ €6,624.15 ghas-sehem ta’ Pisani, u ta’ €14,573.14 ghas-sehem tal-konjugi Spiteri; l-art giet meqjusa bhala wahda agrikola.

Mis-sentenza appella biss Maurice Pisani (li dahal fil-kawza flok Josette Pisani b’digriet tat-3 ta’ April, 2009) li ssottometta li l-kumpens hu wiehed baxx, u kellu jigi accettat il-kumpens li wasal ghaliha l-perit li hu qabbad biex jaghmillu stima tal-art. Il-konjugi Spiteri ma ressqux appell mid-decizjoni tal-Bord.

Trattat l-appell, din il-Qorti tirribadixxi l-principju li, ghalkemm ic-Chairman tal-Bord ma hux marbut li jaccetta l-istima tal-periti teknici, dan ma jridx jaghmlu kappriccozament, izda wara li jingieblu ragunijiet teknici jew legali li gravament ipoggu fid-dubbju l-valutazzjoni li jkunu ghamlu. F’dan il-kaz, il-perit teknici waslu ghall-istima taghhom wara li kkonsidraw il-lokalita` u fatturi ohra rigwardanti l-art, u meta sarulhom domandi in eskussjoni, baqghu jzommu ferm il-posizzjoni taghhom u ma accettawx li jsir tixbih ma’ art adjacenti, proprjeta` ta’ terzi, peress li z-zewg proprjetajiet ghandhom, kif spjegaw, cirkostanzi differenti.

Ir-rikorrenti jghidu li din l-art hi vera agrikola, pero`, hi vicin il-bahar u ghandha veduta, u "*dan jaghmel l-art attraenti ghan-nassaba u l-kaccaturi*". Apparti l-fatt li l-veduta li ghandha din l-art hija, fil-parti l-kbira, tal-*power station* li hemm f'Dellimara, il-fatt li l-art tista' tkun attraenti ghan-nassaba u l-kaccaturi (jekk dan id-delizzju jista' jigi prattikat tant vicin il-*power station* kif hi sitwata din l-art), ma jfissirx li l-valur taghha ghandu jizdied b'xi somma apprezzevoli. Fil-fehma tal-Qorti, il-lokalita` tal-art ma jaghtix lok ghaz-zieda fl-istima tal-periti teknici, ghax zgur li fis-suq liberu, dik l-art ma hijiex sejjer ikollha valur kif jippretendi l-appellant.

Dwar il-fatt li l-art "regghet" giet esproprjata fl-2010, dan ifisser biss li, bis-sahha tal-emendi fil-ligi, l-art saret proprjeta` tal-gvern bis-sahha tal-istess dikjarazzjoni Presidenzjali, izda l-kriterji ghall-fissazzjoni tal-kumpens, fil-gran parte taghhom, ma nbidlux u l-valur tas-suq baqa' dak preponderanti. Kif inghad, ma jirrizultax li l-valur li ffissa l-Bord ma jirriflettix il-valur reali tal-art in kwistjoni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell ta' Maurice Pisani billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fis-27 ta' Jannar, 2016.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif deciz mill-Bord, waqt li l-ispejjez kollha marbuta ma' dan l-appell ghandhom jithallsu mil-appellant Maurice Pisani.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb