QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 28 ta' April 2017

Numru 23

Rikors Numru 38/03 GG

Kummissarju tal-Art

v.

Saviour Borg, Maria Concetta Grech
u Doris Ghigo

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li ressaq il-Kummissrju tal-Art fil-5 ta' Awwissu, 2003 u li jaqra hekk:

> "Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat is-6 ta' Frar 2003 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita` kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhal franka u libera tal-bicca at go l-Imqabba tal-kejl ta' madwar 182 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana ma' Proprjeta` ta' Anna Farrugia, min-Nofsinhar ma' proprjeta` ta' Michael Azzoprdi u mill-Majjistral ma' proprjeta` tal eredi Joseph Mallia huwa ta' tlettax-il elf Lira Maltija (Lm13,000) kif jidher mir-rapport tal-perit Carmen V. Sutton A&C.E tal-20 ta' Jannar 2003 li kopja tieghu Dok A hija annessa mal-istess Avviz ghall-Ftehim.

“Illi b’ittra ufficjali tat-3 ta’ Marzu 2003 l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jeccettawx il-kumpens offert u jitolbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta’ sitta u tletin elf u erba’ mitt Lira Maltija (Lm36,400).

“Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jitrasferixxu favur ir-rikorrent b’titolu ta’ xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art fuq imsemmija jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutr 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-Akkwisti ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88).”

Rat ir-risposta tal-intimati Saviour Borg et li in forza tagħha eċċepew illi:

“Illi l-intimati ma jaqblux ma’ l-istima fl-ammont ta’ tlettax-il elf Lira Maltin (Lm13,000) kif jidher mir-rapport tal-Perit Carmen V. Sutton A&CE tal-15 ta’ Ottubru 2002 u dana ghal diversi raġunijiet kif jista’ jiġi ppruvat lil dan il-bord, fosthom; billi l-istess stima ma tirrispettax il-valur rejali tal-istess prozjoni ta’ art in kwistjoni, u għaldaqstant huwa ammont ferm miżeru fiċ-ċirkostanzi;

“Illi l-istess intimati inkarigaw lill-perit Anton Zammit B.E.& A. (Hons), A&CE sabiex dan ikun jista’ jagħmel stima rejali u li tirrispetta ż-żmien u ċ-ċirkostanzi preżenti u dana indika l-ammont ta’ sitta u tletin elf u erba’ mitt liri Maltin (Lm36,400) bħala valur għall-istess porzjon ta’ art (kif jidher mir-rapport datat 24 ta’ Frar 2003 hawn unit u market “Dok EZ1”);

“Illi l-intimati jidhrilhom li l-istess valur huwa aktar ġust u ekwu u għalkemm huwa aktar minn dak indikat mill-Perit Carmen Sutton A&CE xorta huwa inqas mill-prezz li l-istess porzjoni ta’ art għandha l-potenzjal li ġġib fis-suq liberu u miftuh;

“Illi l-intimati umilment jidhrilhom li fi żmenijiet tal-lum meta wieħed iqis li d-drittijiet tal-istat għalkemm koperti mil-liġi mhumiex assoluti, dan il-bord għandu kif soltu jagħmel jikkonsidra li din fl-aħħar mill-aħħar hija propjeta` privata li hija rikjesta kif għandu dritt li jagħmel mill-gvern u għaldaqstant il-valur li jingħata m’għandux jagħti indikazzjoni li qiesha qed tiġi sottratta bi prezz redikolu;

“Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu jindika l-ammont minnhom imressaq bħala dak l-ammont l-aktar rejali fiċ-ċirkostanzi, u sabiex jiġi inkluż fuq l-att ta’ trasferiment finali.”

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fid-9 ta' Jannar, 2013, li in forza tagħha iddeċieda l-kawża fis-sens illi:

> "… … … jilqa' t-talba tar-rikorrenti billi jordna lill-intimati sabiex jitrasferixxi favur ir-rikorrenti b'xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art fl-Imqabba tal-kejl ta' madwar 182 metru kwadru li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta' ta' Anna Farrugia min-Nofsinhar ma' proprjeta' tal-eredi ta' Joseph Mallia, li qed tkun dikjarata fabbrikabbli, versu l-kumpens ta' €78,430.00 oltre l-imghax skond il-ligi
>
> "Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fit-13 ta' April 2013 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."

Dak il-Bord ta s-sentenza tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi din hija kawza proposta mill-Kummissarju tal-Art fit-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan il-Bord jiffissa l-kumpens gust ghat-tehid ta' bicca art fl-Mqabba u jordna lill-intimati jitrasferixxu l-istess art favur ir-rikorrenti. L-art in kwistjoni hija tal-kejl ta' 182 metru kwadru u tinsab gewwa l-Mqabba u hija konsiderata bhala fabrikabbli miz-zewg partijiet, b'dan illi r-rikorrenti jinsisti li l-valur taghha huwa ta' tlettax-il elf liri maltin filwaqt illi l-intimati sidien isostnu valur fl-ammont ta' sitta u tletin elf u erba mitt lira maltin. Din l-art fil-fatt hija kontigwa ghal dik mertu tar-Rikors 34/2003 deciz llum minn dan il-Bord;
>
> "Illi wiehed mill-intimat, Saviour Borg xehed f'dawn il-proceduri pero' d-deposizzjoni tieghu hija tali li ma tistghax tkun konsiderata minn dan il-Bord meta in sostanza jghid li kien ra l-file tad-dipartiment fejn innota li l-valur tal-art mill-perit tal-Gvern kien awmentat. Ix-xhieda tal-perit arkitett tal-intimati, invece, hija relevanti hafna meta dan jispjega kif wasal ghal-valur ta' mitejn liri maltin ghal kull metru kwadru fil-valur totali ta' sitta u tletin elf u erba mitt lira maltin. Huwa wasal ghall-konkluzzjoni tieghu billi ha konjizzjoni ta' stimi maghmula mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni fi kwistjoni ta' bejgh ta' art fiz-Zurrieq fejn

id-Depiartiment deherlu li l-valur dikjarat tal-art kien wiehed baxx. Dan ix-xhud fil-fatt esebixxa dokumenti li juru li bejgh ta' erba porzjonijiet art fabrikabbli fiz-Zurrieq fis-sena 2002 fl-ammont ta' Lm100,000, jigifieri Lm249 kull metru kwadru, ma kienx accettabbli ghad-Dipartiment tat-Taxxi Interni. Sehem wiehed mill-vendituri minn dan ir-rikavat kien ta' Lm15,000 izda d-Dipartiment hareg avviz ta' taxxa addizzjonali fl-ammont ta' Lm30,000 ulterjuri b'taxxa ta' Lm1500 addizzjonali. Dan ifisser illi ghad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, sehem wiehed mill-vendituri kellu valur ta' Lm45,000 u mhux ta' Lm15,000 kif dikjarat. L-istess xhud spjega ukoll kif wasal ghal-valutazzjoni tieghu meta naqqas drastikament il-valur normalment moghti kull metru kwadru f'kazijiet normali billi fuq din l-art kienet ser tghaddi triq;

"Illi sabiex jasal ghall-valur gust bhala kumpens ghal dan it-tehid, il-Bord kien assenja tnejn mill-periti membri tieghu li wara li hadu konjizzjoni tal-fatti kollha tal-kaz, pprezentaw ir-relazzjoni taghhom li hija formanti parti minn din id-decizjoni. L-istess periti membri kkonkludew illi l-valur gust ghat-tehid ta' din l-art ghandu jkun ta' Lm33,670, jigifieri €78,430.00. Wara li saru domandi in eskussjoni, l-periti membri, ossia wiehed mill-periti membri, stante l-mewt tal-kompjant Perit Arkitett Michelangelo Refalo fil-mori, baqa' tal-istess opinjoni. Gara pero' illi l-Bord diversament presedut, minnkejja li kien assenja lill-perit arkittett Michelangelo Refalo u l-perit arkitett Godfrey Vella (ara nomina tas-17.5.04 a fol 13 konfermata fil-verbal taas-seduta tal-1 ta' Marzu 2004 a fol 25), innomina ukoll lill-periti arkitetti David Pace u Joseph Mizzi skond il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Settembru 2006. Konsegwentement, l-ahhar periti msemmija ukoll pprezentaw ir-relazzjoni taghhom fejn ikkonkludew illi l-valur tal-art huwa ta' Lm30,000. Din l-anomalija qed tkun rizolta billi la darba ma kienx hemm raguni ghaliex issir n-nomina tal-periti Pace u Mizzi u stante li kienet ghadha valida dik tal-periti Refalo u Vella, r-relazzjoni tal-periti Pace u Mizzi qed tkun skartata. Din il-fehma hija msahha mill-fatt illi l-periti Refalo u Vella irrelataw ukoll fir-rikors 34/2003 bl-istess mod kif rrelataw fir-rikors odjern jigifieri bid-differenza li hawnhekk vvalutaw l-art Lm1.50 fil-metru anqas;

"Illi mill-assjem tal-provi, c-Chairman tal-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jadotta l-valutazzjoni raggunta mill-periti membri tieghu"

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrent Kummissarju tal-Art li in forza tagħha,

għar-raġunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti jogħġobha:

"tvarja s-sentenza appellata tad-9 ta' Jannar 2013, fl-ismijiet premessi billi (a) filwaqt illi tikkonferma li l-appellati għandhom jitrasferixxu b'titolu ta' xiri assolut u bħala libera u franka l-art fuq imsemmija (b) għandha

> tvarja l-istess sentenza billi tiffissa dak il-kumpens li verament u realment jirrifletti l-valur tal-proprjeta` de quo."

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat;

Jirriżulta illi f'din il-kawża il-gvern esproprija biċċa art, proprjeta` tal-intimati, li tinsab ġewwa l-Imqabba u offra bħala kumpens, biex jakkwistaha b'titolu ta' xiri assolut, is-somma ta' Lm13,000. L-intimati ma aċċettawx dan il-kumpens għax qiesuħ baxx u minflok talbu li jngħataw kumpens ta' Lm36,400.

Meta l-materja tressqet quddiem l-imsemmi Bord, dan ħatar żewġ periti tekniċi biex jassistuh fl-indaġini tiegħu, u dawn, wara li għamlu aċċess fuq is-sit u qiesu iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, irrelataw li l-valur veru tal-art in kwistjoni huwa ta' Lm33,670 ossija €78,430. Il-periti baqgħu tal-istess fehma anke wara li saret eskuzzjoni.

F'dan il-każ, fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord, bi żball inħatru żewġ periti tekniċi oħra li rrelataw li l-art għandha valur ta' Lm30,000. Il-Bord

irrikonoxxa li kien sar żball bil-ħatra ta' dawn iż-żewġ periti ġodda, u korrettement skarta din it-tieni relazzjoni tagħhom.

Il-Bord aċċetta l-istima li taw il-periti tekniċi minnu maħtura, u ddeċieda konformament.

Ir-rikorrent Kummissarju tal-Art appella mis-sentenza għax iqis li l-valur mogħti huwa għoli wisq. Din il-Qorti, pero`, f'diversi okkażżjonijiet esprimiet il-veduta li, f'kaz bħal dan, ma għandhiex taqbad u tirrivedi l-istima tal-periti tekniċi meta dawn ikunu marru fuq is-sit u stabbilew stima li qablu fuqha t-tnejn. Huma nies tekniċi fil-materja, u jkunu ħadu żgur kont tal-fatturi kollha rilevanti fosthom id-daqs, forma u posizzjoni tal-art in kwistjoni. Stima hija neċċessarjament, ftit jew wisq, soġġettiva, pero`, din il-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħħa għal dik tal-periti esperti fil-materja, meta ma tinġiebx a konjizzjoni tal-Qorti cirkostanza, possibilment ta' natura teknika, li jwassluha twarrab l-istima li wasslu għaliha l-membri tekniċi tal-Bord. Din il-Qorti tqis li, fil-verita`, l-istima hija waħda ġusta u raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi, u taqbel mad-deċiżjoni li ha l-Bord.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Art billi tiċħad l-istess u tikkonferma d-deċiżjoni li ha l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fid-9 ta' Jannar, 2013.

L-ispejjeż tal-kawża in prim istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Bord, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jitħallsu mill-appellant Kummissarju tal-Art.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Reġistratur
df