QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

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

Numru 24

Rikors Numru 34/03 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' Gunju, 2003 u li jaqra hekk:

> "Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-ftehim datat 7 ta' Frar 2003 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fl-Imqabba tal-kejl ta' madwar 58 metru kwadru li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma' proprjeta' ta' Anna Farrugia u min-Nofsinhar ma' proprjeta' tal-eredi ta' Joseph Mallia huwa ta' tlett elef u hames mitt Lira Maltija (Lm3500) kif jidher mir-rapport tal-Perit Carmen V. Sutton A&C.E. tal-15 t'Ottubru, 2002 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.

"Illi b'ittra ufficjali tat-3 ta' Marzu, 2003, l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettax il-kumpens offert u jitolbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta' hdax-il elf u sitt Lira Maltija (Lm11,600).

"Ghaldaqstant ir-rikkorent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghogbu jordna lill-intimat biex jittrasferixxi favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art fuq imsemmija 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 ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88)."

Rat ir-risposta tal-intimati Saviour Borg et li in forza taghha eccepew illi:

"Illi l-intimati ma jaqblux mal-istima fl-ammont ta' tlett elef u hames mitt Lira Maltija (Lm3500) kif jidher mir-rapport tal-Perit Carmen V. Sutton A&CE tal-15 t'Ottubru 2002 u dana ghal diversi ragunijiet kif jista jigi ppruvat lil dan il-Bord, fosthom illi l-istess stima ma tirrispettax il-valur rejali tal-istess porzjon ta' art inkwistjoni, u ghaldaqstant huwa ammont ferm mizeru fic-cirkostanzi;

"Illi l-istess intimati nkarigaw lil Perit Anton Zammit B.E.&A (Hons) A&CE sabiex dan ikun jista jaghmel stima rejali u li tirrispetta z-zmien u c-cirkostanzi prezenti u dan jindika l-ammont ta' hdax-il elf u sitt mitt lira Maltin (Lm11,600) bhala valur ghall-istess porzjon ta' art (kif jidher mir-rapport datat 24 ta' Frar 2003 hawn unit u mmarkat Dok EZ 1);

"Illi l-intimati jidhrilhom li l-istess valur huwa aktar gust u ekwu ghalkemm u aktar minn dak indikat mill-Perit Carmen V. Sutton A&CE mhuwiex il-valur li l-istess art ghandha potenzjal li ggib fis-suq liberu u miftuh;

"Illi l-intimati umilment jidhrilhom li fi zminijiet tal-lum meta wiehed iqis li d-drittijiet tal-istat ghalkemm koperti bil-ligi mhumiex assoluti, dan il-Bord ghandu kif soltu jaghmel jikkonsidra li din fl-ahhar mill-ahhar hija proprjeta' privata li hija rikjesta kif ghandu dritt jaghmel mill-gvern u ghaldaqstant li valur li jinghata ma ghandux jaghti indikazzjoni li qiesha qed tigi sotratta bi prezz redikolu;

"Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jindika l-ammont l-aktar rejali fic-cirkostanzi u sabiex jigi inkluz fuq l-att ta' trasferiment finali."

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fid-9 ta' Jannar, 2013, li in forza taghha iddecieda l-kawza 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 58 metru kwadru li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma' proprjeta' ta' Anna Farrugia u min-Nofsinhar ma' proprjeta' tal-eredi ta' Joseph Mallia, li qed tkun dikjarata fabrikabbli, versu l-kumpens ta' €25, 208.48 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 tieghu wara li ghamel 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' 58 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' tlett elef u hames mitt liri maltin filwaqt illi l-intimati sidien isostnu valur fl-ammont ta' hdax-il elf u sitt mitt lira maltin;
>
> "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 ghall-kull metru kwadru fil-valur totali ta' Lm11,600. 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 ghall-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-decizzjoni. L-istess periti membri kkonkludew illi l-valur gust ghat-tehid ta' din l-art ghandu jkun ta' Lm10,822, jigifieri €25,208.48. 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;
>
> "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 taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha:

> "tvarja s-sentenza appellata tad-9 ta' Jannar 2013, fl-ismijiet premessi billi (a) filwaqt illi tikkonferma li l-appellati ghandhom jitrasferixxu b'titolu ta' xiri assolut u bhala libera u franka l-art fuq imsemmija (b) ghandha tvarja l-istess sentenza billi tiffissa dak il-kumpens li verament u realment jirrifletti l-valur tal-proprjeta` de quo."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Jirrizulta illi f'din il-kawza il-gvern esproprija bicca art, proprjeta` tal-intimati, li tinsab gewwa l-Imqabba u offra bhala kumpens, biex jakkwistaha b'titolu ta' xiri assolut, is-somma ta' Lm3,500. L-intimati ma accettawx dan il-kumpens ghax qiesuh baxx u minflok talbu li jinghataw kumpens ta' Lm11,600.

Meta l-materja tressqet quddiem l-imsemmi Bord, dan hatar zewg periti teknici biex jassistuh fl-indagini tieghu, u dawn, wara li ghamlu access fuq is-sit u qiesu ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, irrelataw li l-valur veru tal-art in kwistjoni huwa ta' Lm10,822 ossija €25,208.48. Il-periti baqghu tal-istess fehma anke wara li saret eskuzzjoni.

Il-Bord accetta l-istima li taw il-periti teknici minnu mahtura, u ddecieda konformament.

Ir-rikorrent Kummissarju tal-Art appella mis-sentenza ghax iqis li l-valur moghti huwa gholi wisq. Din il-Qorti, pero`, f'diversi okkazjonijiet esprimiet il-veduta li, f'kaz bhal dan, ma ghandhiex taqbad u tirrivedi l-istima tal-periti teknici meta dawn ikunu marru fuq is-sit u stabbilew stima li qablu fuqha t-tnejn. Huma nies teknici fil-materja, u jkunu hadu zgur kont tal-fatturi kollha rilevanti fosthom id-daqs, forma u posizzjoni tal-art in kwistjoni. Stima hija neccessarjament, ftit jew wisq, soggettiva, pero`, din il-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghal dik

tal-periti esperti fil-materja, meta ma tingiebx a konjizzjoni tal-Qorti cirkostanza, possibilment ta' natura teknika, li jwassluha twarrab l-istima li wasslu ghaliha l-membri teknici tal-Bord. Din il-Qorti tqis li, fil-verita`, l-istima hija wahda gusta u ragjonevoli fic-cirkostanzi, u taqbel mad-decizjoni li ha l-Bord.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Art billi tichad l-istess u tikkonferma d-decizjoni li ha l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fid-9 ta' Jannar, 2013.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza jibqghu kif decizi mill-Bord, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu mill-appellant Kummissarju tal-Art.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df