QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Mejju 2017

Numru 22

Rikors numru 23/02 GG

Kummissarju tal-Art

v.

Mary Agius ghall-utile dominju perpetwu

Il-Qorti:

Rat r-rikors promotur tal-Kummissarju tal-Artijiet ipprezentat fit-12 ta' Lulju, 2002, li jghid hekk:

> "Illi l-intimata giet notifikata b'Avviz ghall-Ftehim datat 25 ta' Marzu, 2002 fejn giet infurmata li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala frank u liberu ta' l-utile dominju perpetwu tal-fond bin-numru 39, fi Triq l-Ajkla, Bormla huwa ta' elf u erba' mija u tmenin Lira Maltija (Lm1,480.00,0) kif jidher mir-rapport tal-perit Fred H. Valentino A&CE tat-2 ta' Novembru, 2000 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.

> "Illi b'ittra ufficjali tal-23 ta' April, 2002 l-intimata fost affarijiet ohra tiddikjara li ma taccettax il-kumpens offert u titlob li dan il-kumpens ghandu jkun ta' mhux anqas minn sitt elef Liri Maltin (Lm6,000).
>
> "Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimata biex titrasferixxi favur ir-rikorrenti b'titolu ta' xiri assolut bhala frank u liberu l-fond 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 skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal skopijiet pubblici (Kap 88)."

Rat ukoll ir-risposta tal-intimata Mary Agius ipprezentata fl-4 t'Ottubru, 2002, li fiha jinghad hekk:

> "Illi hija tippretendi li l-kumpens pagabbli ghax-xiri assolut ta' l-utile dominju perpetwu tal-fond bin-numru 39 fi Triq l-Ajkla, Bormla, ghandu jkun ta' mhux anqas minn sitt elef Liri Maltin (Lm6,000.00)".

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fis-7 ta' Novembru, 2012, li in forza taghha ddecieda l-kawza billi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, ordna lill-intimata titrasferixxi bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut tal-Utile Dominju Perpetwu tal-fond 39, fi Triq l-Ajkla, Bormla bil-kumpens ta' hdax-il elf sitt mija u hamsin ewro (€11,650). 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 sabiex jordna t-trasferiment tal-fond appartenenti lill-intimata kif ukoll li jkun iffissat il-kumpens gust ghall-istess trasferiment wara li l-intimata irrifjutat taccetta s-somma lilha offerta. L-intimata hija l-utilista ta' fond li ttiehed mill-awtorita' bhala parti mill-projett ta' slum clearance gewwa Bormla. L-espropriju sehh permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tad-29 ta' Settembru 1999 ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 t'Ottubru 1999 u fit-termini tal- Kap 88 kif vigenti f'dak iz-zmien, kien inhareg Avviz ghal-Ftehim fil-25 ta' Marzu 2002 notifikata lill-intimata fit-2 ta' April tal-2002 u li ghalih wiegbet ufficjalment fit-23 t'April tal-istess sena. Id-Direttur tal-Art xehed illi dan il-fond kien esproprijat in konnessjoni ma' progett ta' slum clearance f'Bormla. L-intimata xehdet illi xtrat l-fond in kwistjoni fl-1967 u dan kien jikkonsisti f'zewg postijiet indipendenti u z-zewg fondi kienu mikrija lil terzi bir-rata ta' erbghin liri maltin u tmenin lira maltin kull sena wara li kienu rinnovati bi spejjez sostanzjali;
>
> "Illi l-vertenza bejn il-partijiet ghalhekk ghandha tkun rizolta billi jkun iffissat il-kumpens gust, jigifieri dik is-somma li l-intimata setghet igib bil-bejgh tal-fond fis-suq fid-data tan-notifika tal-Avviz tal-Ftehim skont il-Kap 88 applikabbli fiz-zmien in kwistjoni;
>
> "Illi sabiex jasal ghal dan il-ghan, ic-Chairman tal-Bord assenja sabiex jassistuh lil tnejn mill-periti membri fuq il-lista skont il-Kap 88. Wiehed minn dawn il-periti membri kien sostitwit fil-mori u ghalhekk issa l-Bord qed jipprocedi fuq il-konkluzzjoni tal-periti membri l-ahhar assenjati li kkonkludew illi l-valur tal-Utile Dominju Perpetwu tal-fond ghandu jkun iffissat fl-ammont ta' hdax-il elf sitt mija u hamsin ewro (€11,650) oltre l-imghax skont il-ligi. Din ir-relazzjoni qed tkun annessa u tifforma parti minn din id-decizjoni;
>
> "Wara li l-periti membri kienu eskutati permezz ta' domandi, huma baqghu tal-istess fehma. Ic-Chairman tal-Bord jikkonsidra din il-valutazzjoni bhala wahda ragjonevoli;".

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet li, ghar-ragunijiet minnu premessi, filwaqt li ghamel referenza ghall-provi prodotti quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet u ghal dawk producibbli quddiem din il-Qorti, talab li din il-Qorti joghgobha tvarja s-sentenza tas-7 ta'

Novembru, 2012, fl-ismijiet sudetti billi thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, sabiex dan jerga' jikkonsidra l-prezz ta' din il-proprjetà.

Rat li ghalkemm l-appellata Mary Agius kienet debitament notifikata bir-rikors tal-appell, fit-30 ta' Novembru, 2012, baqghet ma tressqet ebda risposta.

Rat li fis-seduta tal-11 ta' April, 2017, il-partijiet permezz tal-avukati difensuri taghhom, iddikjaraw li jirrimettu ruhhom ghall-atti bil-miktub u ghalhekk l-appell baqa' differit ghal-lum ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat**:**

Illi permezz ta' Avviz Numru 728 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern, tal-5 ta' Ottubru, 1999, saret id-Dikjarazzjoni Presidenzjali li l-Gvern kien ser jakkwista lista shiha ta' proprjetajiet, fosthom il-fond numru 39, fi Triq l-Ajkla, Bormla, u dan kif indikat fuq il-Pjanta L.D. 176/90/A/1, b'titolu ta' xiri assolut. Permezz ta' avviz ghall-ftehim datat 25 ta' Marzu, 2002, il-Kummissarju tal-Artijiet offra bhala hlas is-somma ta' Lm1,480 (illum ekwivalenti ghal €3,447.47), lill-intimata Mary Agius, ghall-utile dominju perpetwu ta' dan il-fond, skont stima li saret mill-perit Fredrick H.

Valentino A & CE u dan kif jirrizulta mir-rapport tieghu datat 2 ta' Novembru, 2000, esebit fl-atti. Il-kumpens offrut ma giex accettat mill-appellata Mary Agius, peress li hija kienet tal-fehma li l-kumpens gust ghall-istess fond kellu jkun mhux anqas minn Lm6,000, ekwivalenti ghal €13,976.24.

Il-Kummissarju jispjega li l-fond in kwistjoni gie esproprjat in konnessjoni mal-iskema ta' *slum clearance* f'Bormla.

Il-Bord hatar zewg periti teknici biex jassistuh li wara li zammew access fuq il-post suggett ghall-esproprju fis-26 ta' Ottubru, 2010 sabiex jinformaw irwiehhom ahjar dwar l-ambjent tal-proprjetà, irreferew ghar-relazzjoni tal-Perit Frederick Valentino, minn fejn jirrizulta li l-bini kien wiehed urban gewwa Triq l-Ajkla, Bormla, liema bini twaqqa' bhala parti minn progett ta' *slum clearance.* Wara qiesu kemm l-istima tal-Kummissarju, kif ukoll il-kumpens pretiz mill-intimata; il-valur ta' €46.59 ghax-xiri tad-dirett dominju ma giex ikkonstestat. Huma kkonsidraw dan kollu, qabel ma rrelataw illi kienu tal-opinjoni li l-art ghandha tigi meqjusa bhala wahda fabbrikabbli ai termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u stmaw illi l-valur tal-istess proprjetà bhala libera u franka, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' hdax-il elf sitt mija u hamsin ewro (€11,650) ghall-utile dominju perpetwu, u sitta u erbghin euro u disgha u hamsin centezmu (€46.59) ghad-dirett dominju perpetwu.

Wara li saret din il-valutazzjoni saret ukoll eskussjoni tal-periti teknici permezz ta' mistoqsijiet bil-miktub, li ghalihom l-esperti teknici hejjew ir-risposti taghhom ukoll bil-miktub. Il-Bord ghadda sabiex adotta l-istima tal-periti teknici mahtura minnu.

Fl-appell tieghu, il-Kummissarju 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. Filwaqt li jirreferi ghall-Artikolu 25(3A) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, jishaq li l-periti membri ghandhom iqisu "*l-uzu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza ghaliha meta giet valutata l-proprjetà, inkluza l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess zmien suggetta ghal drittijiet ta' terzi bhal ma huma enfitewsi, uzu, uzufrutt jew kera*". Jargumenta li l-periti membri ma tawx kaz tal-fatt li dan hu appartament gewwa Bormla li ttiehed ghal skop ta' *slum clearance* u li kieku dan il-fond kellu jinbiegh fis-suq miftuh tal-proprjetà, xerrej potenzjali jikkonsidra diversi fatturi, fosthom il-posizzjoni li jinsab fiha l-fond, l-istat li jinsab fih, min huma l-girien u x'tip ta' ambjenti hemm fil-madwar. Jinsisti li l-kumpens offrut minnu huwa xieraq peress li l-appartament ma jistax jigi kkonsidrat f'vakwu, izda jrid jinghata konsiderazzjoni ta' diversi fatturi ohra. Ghalhekk fil-fehma tieghu, meta wiehed iqis id-diversi fatturi li jiccirkondaw din il-proprjetà, huwa difficli ferm li jinstab xerrej ghal appartament fi *slum area* li jkun lest li jhallas €11,650 ghalih, fiz-

zmien tal-Avviz ghall-Ftehim in kwistjoni. L-appellant jissottometti illi l-valutazzjoni tal-periti membri tal-Bord trid tkun wahda 'xierqa' – mhux esagerata u wahda li, kif tistabilixxi l-ligi stess, li tkun tirrifletti l-prezz li ggib dik il-proprjetà li kieku kellha tinbiegh fis-suq miftuh tal-proprjetà.

Trattat l-appell din il-Qorti tghaddi mill-ewwel sabiex tirrileva li l-appell huwa bbazat unikament fuq il-fissazzjoni tal-kumpens li ghandu jithallas lill-appellata, mentri huwa ormai assodat fil-gurisprudenza illi l-Qorti m'ghandhiex leggerment tiddisturba konstatazzjoni teknika tal-periti nominati mill-Qorti, sakemm ma jkunx hemm konvinzjoni li tali rapport m'huwiex wiehed gust u korrett.

In kwantu ghall-ilment tal-Kummissarju 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 già osservat, dawn wettqu l-mansjoni taghhom bhala membri teknici tal-Bord, u taw il-fehema taghhom wara li l-partijiet kellhom l-opportunità 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 tal-Kummissarju appellant ghandu jintlaqa'. Dana jinghad peress li kontrarjament ghal dak li jissottometti l-appellant, minn ezami ta' paragrafu 2 tar-rapport tal-periti tal-Bord, meta accedew fuq il-post, ikkonstataw l-ambjent tal-proprjetà, filwaqt li minn paragrafu 3 tar-rapport tal-periti tal-Bord, jirrizulta li huma kkonsidraw li l-bini esproprjat kien jikkonsisti f'fond urban li twaqqa' bhala parti minn progett ta' *slum clearance.* Dan l-ahhar punt gie ribadit mill-istess periti in eskussjoni, meta ntalbu jiddikjaraw il-fatturi li wassluhom ghall-valur fir-rapport taghhom. Ghalhekk il-periti teknici zammu ferm mal-valutazzjoni maghmula minnhom, minkejja l-eskussjoni li saritilhom.

Il-Qorti ma tara ebda raguni l-ghala m'ghandhiex tadotta l-istima li ghamlu l-periti teknici mahtura mill-Bord, li kkonsidrat li huwa ta' natura teknika, kif inghad qabel, hu meqjus "*giudizio dell'arte*". L-istima taghhom m'ghandhiex tigi skartata sakemm mhux kontrastata bi provi konkreti jew sottomissjonijiet li jinnewtralizzawha bhala mhux attendibbli u kredibbli, li mhux il-kaz. F'dan il-kaz, il-gudizzju tal-periti tal-Bord ma giex kontradett bi provi konkreti da parti tal-appellant. Il-fatt li l-binja twaqqghet biex isir *slum clearance*, ma jtellifhiex mill-fatt li l-binja giet esproprjata u s-sit sar zviluppabbli. Il-periti kkonsidraw l-ambjent tal-

post u l-posizzjoni fejn jinstab u, bl-uzu tal-esperjenza taghhom, waslu ghall-istima taghhom. Ma hemm ebda prova li l-proprjetà ma gietx stmata skont il-valur reali taghha fis-suq skont gudizzju tekniku, li din il-Qorti ma tistax taqbad u tvarja semplicement peress li l-appellant qieghed jaraha wisq gholja.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tas-7 ta' Novembru, 2012, u tordna li l-appellata titrasferixxi liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut l-utile dominju perpetwu tal-fond numru 39, Triq l-Ajkla, Bormla bil-kumpens ta' hdax-il elf sitt mija u hamsin ewro (€11,650). Tahtar lin-Nutar tal-Gvern biex jippubblika l-att fis-26 ta' Gunju, 2017, f'nofsinhar fl-ufficini tal-Awtorità tal-Artijiet, u tahtar lill-avukat Dr Abigail Critien biex tidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci, li ghandha tkun mgharrfa bil-hatra taghha bil-miktub mill-appellant.

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

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb