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 31

Rikors Numru 26/07 GG

Anthony Zammit
v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat r-rikors tal-11 ta' Mejju 2007, tar-rikorrent Anthony Zammit, fejn jinghad hekk:

> "Illi b'ittra ufficjali tal-25 t'April, 2007 (Kopja Dok A) fejn l-intimat ghall-finijiet u effetti tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) irrefera lill-esponenti ghall-Avviz tal-Gvern numru 144 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Frar, 2007, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art fiz-Zurrieq tal-kejl ta' madwar mija u wiehed (101) metru kwadru, bi struttura fuqha li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma' beni ta' Anthony Zammit u mill-Lbic ma' triq pubblika jew irjieh verjuri ghal liema art l-awtorita' kompetenti qeghda toffri l-kumpens

ghax-xiri assolut tal-istess bicca art, is-somma ta' tlieta u ghoxrin elf, tmien mija u tmien Liri Maltija (Lm23,808) u dan skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz numru 144 liema stima saret mill-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE li klassifika l-art bhal fabbrikabbli u dan ai termini tal-Kap 88 fuq imsemmi;

"Illi r-rikorrenti jrid jikkontesta l-ammont lilu offert bhal kumpens billi dan mhux adegwat u ma jirriflettix il-valur tal-istess proprjeta' skond il-ligi;

"Illi r-rikorrenti jippretendi li l-kumpens gust ghall-istess proprjeta' lilu appartenenti huwa ta' hamsa u hamsin elf, hames mija u hamsin Lira Maltin (Lm55,550) skond stima maghmula mill-Perit Arkitett Robert Musumeci datata 30 t'April, 2007 kopja annessa bhala Dok B;

"Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa bhala kumpens ghal proprjeta' fuq imsemmija appartenenti lir-rikorrenti li qed tigi mill-intimat esproprjata' ghall-uzu pubbliku taht titolu ta' xiri assolut, is-somma ta' hamsa u hamsin elf, hames mija u hamsin Lira Maltija (Lm55,550), u dan flimkien ma' l-imghax kif stabbilit mill-Ligi mid-data li l-istess awtorita' pubblika hadet pussess tal-art fuq imsemmija, id-danni sofferti u bl-ispejjez tal-prezenti istanza."

Rat ir-risposta tal-intimat Direttur tal-Artijiet tad-29 ta' Mejju, 2007, fejn inghad:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 11 ta' Mejju, 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrent oggezzjona ghall-valur offrut lilu mill-awtorita' kompetenti ta' tlieta u ghoxrin elf, tmien mija u tmien Liri Maltija (Lm23,808) hamsa u hamsin elf, erba' mija u sebgha u hamsin Euro u tnejn u sebghin centezmu (55,457.72 Euro) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art fiz-Zurrieq tal-kejl ta' cirka 101 metri kwadri liema art giet espropríjata permezz tal-Avviz tal-Gvern numru 144 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Frar, 2007.

"Illi r-rikorrent qed jippretendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilu ghal din il-bicca art ghandu jkun dak ta' hamsa u hamsin elf, hames mija u hamsin Lira Maltija (Lm55,550) mija disgha u ghoxrin elf, tliet mija u sitta u disghin Euro u disgha u sittin centezmu (129,396.69 Euro)

"Illi l-esponenti qieghed jibqa jsostni illi l-valur gust ghall-art fuq imsemmija ghandu jkun dak ta' tlieta u ghoxrin elf, tmien mija u tmien Lira Maltija (Lm23,808) hamsa u hamsin elf, erba' mija u sebgha u hamsin Euro u tnejn u sebghin centezmu (55,457.72 Euro) hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, li huwa dak l-ammont illi hemm imsemmi fl-avviz fuq citat, liema valur gie stabbilit mill-Perit Joseph Mizzi li

klassifika l-art bhala fabbrikabbli u dan ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Ghaldaqstant l-esponenti qieghed jitlob illi dana l-Onorabbli Bord joghogbu jiffissa l-ammont ta' tlieta u ghoxrin elf, tmien mija u tmien Liri Maltija (Lm23,808) hamsa u hamsin elf, erba' mija u sebgha u hamsin Euro u tnejn u sebghin centezmu (55,457.72 Euro) bhala kumpens gust illi ghandu jithallas lir-rikorrent ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fil-31 ta' Ottubru, 2012, li in forza taghha ddecieda l-kawza, fis-sens illi:

"Ghalhekk il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrent u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilu ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-porzjon art fiz-Zurrieq kif deskritta fir-rikors promutur, liema art qed hija wahda fabrikabbli fis-somma ta' erba u tmenin elf u disghin Euro u tmienja u tletin centezmu (€84,090.38) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

"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 sabiex sabiex ikun iffissat il-valur gust ghat-tehid ta' bicca art ghal skop pubbliku minghand il-pussess tar-rikorrenti wara li rrifjuta jaccetta s-somma lilu offerta mill-intimat. Din l-art tinsab gewwa z-Zurrieq u ttiehdet sabiex isir twessiegh ta' Triq Sant'Andrija li kienet gia ffurmata. Fil-fatt l-art affetta mill-esproprju kienet taghmel parti mill-art li fuqha mibnija r-residenza tar-rikorrenti b'dan illi issa l-faccata fuq Triq Sant'Andrija kienet irtirata 'l gewwa proprju ghal fini tat-twessiegh tat-triq. Il-faccata tal-proprjeta' ghandha tul ta' 187 pied, jigifieri 56.6 metru izda din mhix kollha kienet esproprijata ghaliex sabiex isir it-twessiegh tat-triq kienet rikjest parti fuq ix-xellug, jigifieri mertu tar-rikors odjern, u parti ohra fuq il-lemin mertu tar-rikors 25/2007. Parti ohra li tigi bejn dawn iz-zewg porzjonijiet m'ghandiex konnessjoni la ma dan ir-rikors u anqas ma' dak numru 25/2007 hlief li hija flimkien mal-porzjonijet l-ohra tifforma l-faccata intiera tal-proprjeta' tar-rikorrenti;

"Illi din id-decizjoni ghalhekk tirrigwarda l-porzjon art fuq ix-xellug li ghandha kejl ta' 101 metru kwadru u li fuqha kien hemm struttura li r-rikorrenti jirreferi ghaliha bhala razzett;

"Illi, in konformita' mal-provvedimenti tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, ic-Chairman tal-Bord kien assenja biex jassistuh zewg periti membri u dawn kellhom is-segwenti x'jirrakomandaw fir-relazzjoni taghhom li tinsab formanti parti minn din id-decizzjoni. "*minn kalkoli li ghamilna, ai termini tal-Ordinanza ...ieghdin nistmaw il-valur tal-kumpens fis-somma ta' euros 84,090.38 libera u franka*..."

"Illi fix-xhieda tieghu r-rikorrenti ressaq ir-ragunijiet ghaliex dan il-Bord ghandu jakkolji t-talba tieghu biex jinghata l-kumpens minnu pretiz. Huwa ghamel paragun mal-valur li d-dipartiment tal-Artijiet hallas ghall-akkwist ta' art f'Birkirkara u tenna li ghandhu jkun trattat bhal kull cittadin iehor. L-istess referenza ghamel fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu. Pero', u bid-dovut rigward, ma hemm l-ebda somiljanza bejn l-art tar-rikorrenti u dik minnu msemmija f'Birkirkara (ara kuntratt fol 29 et seq) ghaliex dak kien bejgh ta' bini kummercjali u basement sottopost kif ukoll erba appartamenti residenzjali u ghalhekk il-paragun ma jreggix. Opportunement jinghad ukoll illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, r-rikorrenti jaghmel referenza ghall-diversi espropriji f'Malta u

"Ghawdex u jiccita l-offerti maghmula f'Avvizi mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern. Anke hawn, il-Bord ma jistghax ma jikkumentax illi l-ewwel u qabel kollox dawn l-Avvizi setghu tressqu bhala parti mill-provi u stante li mhux qed jirreferi ghal xi kawzi decizi minn dan il-Bord, certament m'ghandux dan il-Bord ikun tenut li jipproduci hu l-estratti mill-Gazzetti tal-Gvern minnu citati. Di piu', kien jispetta lir-rikorrenti jaghmel dik il-prova misthoqqa sabiex juri l-valuri mhallsa jew offerti lil terzi paragunabbli mal-istess natura u fattispecie tal-art mertu tal-kawza hawn devoluta.

"Illi l-periti membri, wara li sarulhom domani in eskussjoni, baqghu tal-istess opinjoni u dan il-Bord ikkonsidra illi l-valur raggunt mill-periti membri tieghu huwa wiehed adegwat;

"Illi huwa pacifiku illi l-art in kwistjoni hija wahda fabrikabbli;"

Rat ir-rikors tal-appell tad-Direttur tal-Artijiet,ipprezentat fid-19 ta' Novembru, 2012, li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tvarja s-sentenza appellata tal-31 ta' Ottubru, 2012, fl-ismijiet premessi billi (a) filwaqt li tikkonferma li l-appellat

ghandu jitrasferixxi b'titolu 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-proprjetà de quo.

Rat ir-risposta tal-appellat Anthony Zammit, li in forza taghha u ghar-ragunijiet minnu premessi, filwaqt li rrefera ghall-provi kollha prodotti u rriserva d-dritt li jgib il-provi kollha ammissibbli skont il-ligi f'dan l-istadju, talab li din il-Qorti tichad l-appell interpost mid-Dipartiment appellant, filwaqt li tikkonferma d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tal-31 ta' Ottubru, 2012, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellant.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell waqt is-seduta tal-14 ta' Marzu, 2017, u rat li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza;

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta porzjon art tal-kejl ta' 101 metru kwadru fiz-Zurrieq, immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur. Fuq din l-art fiz-zmien, kien hemm struttura rurali, kif jirrizulta mir-ritratti mehuda mill-ajru li jinsab esebit fil-process b'rikors numru 25/2007, li qieghed jigi deciz illum ukoll. Dan l-esproprju, permezz ta' titolu ta' xiri assolut, deher

fl-Avviz Numru 144 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Frar, 2007. Id-Dipartiment appellant offra lill-appellat il-kumpens ta' €55,457.72 skont stima tal-perit arkitett Joseph Mizzi ghal din il-porzjon t'art. Min-naha l-ohra l-appellat, bhala sid l-istess art, m'accettax din il-valutazzjoni offruta lilu, peress li kien qieghed jippretendi kumpens ta' €129,396.69. In sostenn tal-pretensjoni tieghu l-appellat ressaq rapport tal-perit *ex parte* Robert Musumeci, kif ukoll kuntratt ta' bejgh ta' proprjetà f'Birkirkara. Tajjeb li jigi sottolinjat li d-Dipartiment appellanti, f'dan il-kaz ukoll, ma ressaq ebda prova tul is-smigh tal-proceduri quddiem il-Bord. Il-periti membri tal-Bord, wara li accedew fuq il-post tal-art esproprjata, u qiesu fid-dettal il-provi kollha imressqa, stmaw il-porzjon art bil-prezz ta' €84,090.38.

Il-mertu tal-appell odjern huwa identiku ghal dak li saret referenza ghalih qabel, li qieghed jigi deciz illum ukoll. L-unika differenza hija fil-kejl tal-art u li f'dan il-kaz, fiz-zmien, kienet tezisti wkoll struttura rurali fuq l-istess art. F'dan il-kaz ukoll, id-Dipartiment appellant isejjes l-appell tieghu fuq aggravju wiehed li jinqasam fi tliet punti, li huma intrinsikament marbuta ma' xulxin. Fl-ewwel punt, jinghad li ghalkemm l-art in kwistjoni giet klassifikata bhala fabbrikabbli, l-valur moghti mill-periti membri ghaliha mhux wiehed li jirrispekkja l-valur li setghet iggib dik l-art li kieku nbieghet fis-suq minn sidha volontarjament. L-appellant jikkontendi li mhux talli l-art in kwistjoni intuzat biss bhala triq, izda talli

wkoll din **minn dejjem kienet skedata bhala triq**. Jirreferi f'dan is-sens ghax-xhieda tar-rikorrent appellat tat-3 t'April, 2008, fejn jinghad minnu li kellu jirtira l-bini tieghu sabiex setghet issir it-triq tul il-faccata tal-proprjetà li kien qieghed jizviluppa.

Fit-tieni punt, l-appellant jishaq li ladarba l-esproprju sar ghall-iskop ta' formazzjoni tat-triq, kienu s-sidien tal-fondi tal-madwar, inkluz l-appellat, li kienu ser jibbenefikaw u jgawdu minnha. L-appellant jilmenta li l-valur moghti mill-periti teknici tal-Bord ghal din l-art huwa ezorbitanti u ma jirriflettix il-valur reali li din l-art kienet iggib fis-suq miftuh tal-proprjetà, tenut kont tac-cirkostanzi kollha.

Fl-ahhar, l-appellant jissottometti li l-valutazzjoni tal-periti membri tal-Bord trid tkun wahda xierqa u mhux esagerata, wahda kif stabbilita mit-termini tal-ligi stess, li tirrifletti l-prezz li ggib dik il-proprjetà li kieku kellha tinbiegh fis-suq hieles.

Trattat l-aggravju tal-appellant, ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma tista' qatt tasal li taccetta l-argumenti imressqa minnu f'dan l-istadju inoltrat tal-proceduri. Jigi rilevat, li f'dan il-kaz ukoll, il-proceduri quddiem il-Bord kienu karatterizzati minn passività kbira da parti tad-Dipartiment appellant, tant li kif rilevat qabel, ma ressaq ebda prova tul il-hames snin li damu ghaddejjin il-proceduri quddiem il-Bord. Kien ikun al kwantu opportun, jekk kemm-il darba, kif jinghad mill-appellant, li din

l-art kienet sa minn dejjem skedata bhala triq, illi jressaq r-rapprezentanti da parti tal-Awtorità kompetenti, sabiex jissostanzja dak li qieghed jinghad minnu. Huwa principju risaput li min jallega ghandu l-obbligu li jipprova dak allegat minnu, kif wara kollox jghid car u tond l-artikolu 562 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u kif gie ripetut diversi drabi f'diversi sentenzi (ara, per ezempju, **Peter Paul Aquilina v. Paul Vella,** deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fit-2 ta' Mejju 1995). Huwa ta' ghajb, jekk kemm-il darba tassew din l-art minn dejjem kienet skedata bhala triq, li d-Dipartiment qatt ma ressaq il-prova mehtiega, in sostenn ta' dak li issa qed iressaq quddiem din il-Qorti.

Minn qari tax-xhieda tal-appellat, lanqas jista' jinghad b'certezza, kif jittanta jargumenta l-appellant, li din it-triq kienet minn dejjem skedata bhala triq, jew tal-inqas sa liema estent kienet taffetwa l-faccata tal-proprjetà tal-appellat. Dana peress li, filwaqt li l-appellat fix-xhieda tieghu jghid li xtara l-art fl-1983 u applika ghall-permess fl-istess sena, u jsemmi li kien hemm triq progettata, huwa jaghti x'jifhem li huwa fassal l-applikazzjoni tieghu sabiex irtira parti mill-faccata tieghu ta' 37 pied. Minkejja dan, l-appellat izid li kellu tul ta' 187 pied bhala faccata, sabiex b'hekk wara li nhariglu l-permess f'Mejju, 1987, meta huwa beda jibni, kellu jirtira l-bqija tal-faccata konsegwenza tal-fatt li giet irtirata t-triq. Ma sar ebda kontro-ezami tal-appellat, kif lanqas ma ntalab li jressaq kopja

tal-kundizzjonijiet li normalment jakkumpanjaw il-permess tal-bini li nhareg u li minnu jinsab esebit biss l-ewwel faccata tieghu fil-process 25/2007. Lanqas ma tressqet xhieda dwar il-linja tal-permess tal-bini li nghatat lill-appellat. Ghalhekk dan l-ewwel punt imqajjem mill-appellant, ma jinsabx korroborat mill-atti tal-process.

In kwantu fit-tieni punt imqajjem mill-appellant, illi l-periti teknici tal-Bord taw valur esagerat lil din l-art u li ma jirriflettix il-valur reali li din l-art kienet iggib fis-suq miftuh, jigi nnutat li hawn ukoll id-Dipartiment naqas milli jressaq xi prova ta' kuntratt ta' bejgh ta' art b'fattispecji kumparabbli fl-istess lokalità taz-Zurrieq sabiex isostni dak ilmentat minnu. Lanqas ma saret eskussjoni tal-periti teknici mahtura mill-Bord, da parti tad-Dipartiment appellant, wara li l-istess periti ghamlu l-valutazzjoni taghhom, sabiex jipprovaw jiskossaw il-fehma tal-istess periti. Din kienet opportunità ohra li d-Dipartiment appellant naqas milli jisfrutta, sabiex jittanta jislet l-informazzjoni li seta' qies mehtiega sabiex isostni l-kaz tieghu. Anzi, minn ezami tal-eskussjoni tal-periti li saret da parti tal-appellat jirrizulta li fit-tieni risposta taghhom, il-periti jirreferu ghall-fatt li huma ghamlu l-istima taghhom a bazi tal-kriterji stabbiliti fil-ligi, senjatament l-artikolu 18(2) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Jigifieri fl-istima taghhom taw qies proprju tal-uzu jew l-izvilupp li jista' jsir fuq l-art esproprjata, li f'dan il-kaz l-art kienet intiza ghat-twessiegh tat-triq.

Huwa meqjus li f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti sakemm mhix kontrastata b'xi prova cara. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunità tistqarr, anke recentement, fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**:

> "Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa certu punt, taghti affidament lill-opinjoni ta' persuni mharrga fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoggu fid-dubbju dak li jghidu n-nies teknici fil-materja."

Ghalhekk lanqas dan il-punt imqajjem mill-appellant ma jirrizulta li ghandu xi bazi ragjonevoli li jpoggi f'dubju l-valutazzjoni mwettqa mill-periti membri tal-Bord.

In kwantu ghall-ahhar punt imqajjem mill-appellant, huwa pjuttost ripetizzjoni ta' dawk ta' qablu, u ghalhekk isegwi li m'hemmx wisq li din il-Qorti tista' zzid. M'hemmx dubju li l-porzjon art in kwistjoni kienet gustament meqjusa fabbrikabbli ghall-fini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-periti taw qies tal-izvilupp li jista' jsir fuq l-istess art, sabiex iddeterminaw il-kumpens dovut lill-appellat. Jekk l-appellant kellu xi prova in sostenn tat-tezi tieghu dwar il-prezz li setghet iggib il-porzjon art in kwistjoni fis-suq hieles u li l-prezz stabbilit mill-periti ma kienx wiehed xieraq, kien jispetta lilu li jressaq tali prova.

Principipju iehor relevanti huwa li din il-Qorti ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti jekk tara li dik il-Qorti, jew f'dan il-kaz il-Bord, seta' legalment u ragjonevolment jasal ghall-konkluzjoni li jkun wasal ghaliha. F'dan il-kaz din il-Qorti ma rriskontrat xejn censurabbli f'dak li gie deciz mill-Bord, jew li jista' b'xi mod jinghad li mhux ragonevoli, tenut kont tal-provi in atti quddiemu. Isegwi li l-appell tad-Dipartiment appellant ma jimmeritax li jintlaqa'.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mid-Dipartiment tal-Artijiet, billi tichad l-istess, filwaqt li tikkonferma fis-shih is-sentenza appellata tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, tal-31 ta' Ottubru, 2012, bl-ispejjez ta' din it-tieni istanza jithallsu kollha mid-Dipartiment appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df