QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

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

Numru 32

Rikors Numru 24/09 GG

Żoqdi Developers Limited (C 10213)

v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-11 ta' Mejju, 2009, tar-rikorrent Żoqdi Developers Limited li jaqra hekk:

> "Illi permezz ta' ittra ufficjali tat-23 ta' April, 2009, huwa gie avzat mill-intimat illi b'Avviz numru 426 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Mejju, 2008, li l-Kummisarju tal-Artijiet qed jakkwista permezz ta' xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art taht Zabbar li hija murija bil-kulur ahmar u mmarkata bhala plot numru 3 fuq il-pjanta PD Numru 2007-448, u l-imsemmija art hija ta' kejl ta' madwar 1349m² u tmiss minn Nofsinhar ma' triq pubblika, mit-Tramuntana ma' beni ta' Zoqdi Developers Limited u mill-Punent ma' beni ta' Charles Camilleri jew irjieh verjuri u ghal din l-art l-awtorita' intimata offrit kumpens ta'

> €28,884 skond stima imsemmija fl-istess avviz li saret mill-Perit Arkitett Joseph Mizzi li kklasifika l-art bhala agrikola fit-termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> "Illi l-esponenti li ghandu dritt jiehu zewg terzi tal-ammont offrut u ghalhekk minn dak offrut jkun jmissu €19,256.
>
> "Illi l-esponenti mhux qed jaccetta l-kumpens offrut u jsostni illi l-kumpens ghandu jkun ta' zewg terzi ta' €45,192 skond stima hawn mehmuza tal-Perit Alfred Briffa u cjoe €30,128.
>
> "Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex jigi determinat il-kumpens pagabbli lill-esponenti skond id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88.
>
> "Bl-ispejjez u bl-interessi skond il-Ligi."

Rat ir-risposta tal-intimat li in forza tagħha eċċepixxa illi:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 11 ta' Mejju, 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-awtorita' kompetenti ta' tmienja u ghoxrin elf tmien mija u erbgha u tmenin Euro (€28,884.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-limiti ta' Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar elf, tliet mija u disgha u erbghin metru kwadru (1,349m^2) li taghha jipposjedi zewg terzi indivizi u qieghed jippretendi illi l-kumpens ghandu jkun ta' hamsa u erbghin elf, mija u tnejn u disghin Euro (€45,192.00) ghall-art fl-intier taghha.
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija fl-intier taghha huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tmienja u ghoxrin elf tmien mija u erbgha u tmenin Euro (€28,884.00) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE fl-Avviz Nru 426 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Mejju, 2008 u skond it-termini tal-Kap 88.
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tmienja u ghoxrin elf, tmien mija u erbgha u tmenin Euro (€28,884.00) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza li ta l-Bord ta' Arbitraġġ dwar l-Artijiet fis-7 ta' Novembru, 2012 li ddeċieda l-kawża fis-sens li ġej:

> "... ... ... filwaqt illi jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti, jiddikjara l-art in mertu bhala wahda agrikola u qed jiffissa l-kumpens dovut lis-socjeta'

rikorrenti fil-valur ta' €20,235 (nofs indiviz tal-intier) ghax-xiri b'titolu assolut tal-art kif deskritta fir-rikors promutur, oltre l-imghax legali skond il-ligi;

"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, b'dan illi ghal fini ta' taxxa is=socjeta rikorrenti ghandha titqies li ghamlet talba ghall-hlas ta' nofs il-valur u mhux ta' zewg terzi jigifieri €22,596.00."

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

"Illi f'din il-kawza, s-socjeta' rikorrenti qed titlob li jkun iffissat il-kumpens xieraq ghat-tehid tal-art taghha mertu tal-kawza mill-awtoritajiet u dan wara li l-istess socjeta' irrifjutat l-offerta lilha maghmula fuq il-premessa li hi wahda baxxa;

"Opportunement, izda, ikun rilevat illi l-kumpens li s-socjeta' rikorrenti qed titlob huwa ghall-zewg terzi tal-valur tal-art, pero' din il-kwota kienet messa in dubbju minn certu Michael Mizzi li jirritjeni li ghandu nofs indiviz tal-istess art. Fil-fatt l-istess Michael Mizzi kien ukoll notifikat bl-istess Dikjarazzjoni tal-President dwar din l-art u dan ukoll adixxa lil dan il-Bord b'talba ghall-kumpens permezz ta' rikors numru 26/2009 fl-ismijiet Michael Mizzi vs Kummissarju tal-Artijiet deciz ukoll minn dan il-Bord llum. B'hekk jirrizulta kontestat is-sehem ta' kull parti fuq din l-art u l-partijiet kienu ntavolaw kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili dwar dik il-lanjanza, Rikors 1277/2010 MC. Dik il-kawza kienet deciza fid-19 ta' Gunju 2012 u l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili kkonkludiet illi "kull kumpens li jigi eventwalment iffissat mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fil-kawzi Michael Mizzi vs Kummissarju tal-Artijiet (Rikors 26/09 GG) u Zoqdi Developers Limited vs Kummissarju tal-Artijiet (Rikors 24/09GG) ghandhu jithallas in kwantu ghan-nofs lill-atturi [Michael Mizzi et] u n-nofs l-iehor lis-socjeta' konvenuta [Zoqdi Developers Limited]. B'nota fl-atti tar-rikors 26/09, din is-sentenza ma kienitx appellata. B'nota tas-socjeta rikorrenti tat-18 ta' Lulju 2012, l-pretensjoni taghha fir-rikors odjern kienet modifikata ghall-nofs l-valur tal-art;

"B'hekk din il-kawza setghet tipprosegwi u l-Bord ser jghaddi sabiex jiffissa l-kumpens xieraq skond il-ligi;

"Illi l-perit arkitett tas-socjeta' rikorrenti jikkonferma u jaqbel li l-art in mertu hija wahda agrikola pero' minhabba l-prossimita' taghha ma'

> zvilupp ezistenti, l-accessibilita u l-konfigurazzjoni tal-art, din ghandha tkun stmata fil-valur ta' €45,192 fl-intier taghha;
>
> "Il-periti membri tal-Bord, nominati sabiex jassistu lic-Chairman f'din il-materja, filwaqt illi ikkunsidraw din l-art bhala wahda agrikola, waslu ghal valur ta' €40,470 ghall-intier tal-art u dan fir-relazzjoni taghhom formanti parti minn din id-decizzjoni. Il-Bord ma jara xejn censurabbli f'din il-valutazzjoni u ghalhekk ser jghaddi biex jakkolji l-istess;"

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat Direttur tal-Artijiet li in forza tiegħu għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha tvarja s-sentenza tas-7 ta' Novembru 2012 fl-ismijiet sudetti billi tħassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex dan jerġa' jikkonsidra l-prezz ta' din il-proprjeta`.

Rat ir-risposta tar-rikorrent li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi l-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu unikament mill-appellant;

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi f'Mejju tal-2008, il-gvern esproprija b'titolu ta' xiri assolut biċċa art ġewwa Ħaż-Żabbar, li tagħha is-soċjeta` rikorrenti hija proprjetarja ta'

nofs indiviż. Il-gvern offra €28,884 għall-art kollha, iżda s-soċjeta` rikorrenti ma qablitx ma' din l-istima u tissottometti li l-valur tal-art huwa ta' €45,192. Il-Bord imsemmi ħatar żewġ periti tekniċi biex jassistuh fl-indaġini tiegħu, u dawn qablu fuq valur, għall-art kollha, ta' €40,470. Il-Bord iddeċieda konformament mal-istima tal-membri tekniċi minnu maħtura.

Mid-deċiżjoni appella l-intimat li jissottometti illi l-valur stabbilit ma hux xieraq, u hu esaġerat meqjus il-fatturi kollha li jiċċirkondaw is-sit, speċjalment il-fatt li l-art hija intiża għal skopijiet ta' formazzjoni ta' triq.

Din il-Qorti tikkondividi dak li ssottometta l-intimat li l-art in kwistjoni trid tiġi klassifikata bħala waħda agrikola, u fil-fatt tal-istess opinjoni kien il-Bord. Din il-Qorti ma taqbilx, pero`, li f'tali ċirkostanza m'għandux jittieħed qies ta' fatturi oħra li jinfluwenzaw il-valur tal-art. Dan intqal minn din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Barbara v. Kummissarju tal-Art** deċiża fil-15 ta' Jannar, 2007, u f'diversi sentenzi riċenti, fosthom dik tat-30 ta' Settembru, 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Aquilina v. Direttur tal-Artijiet**. Din il-Qorti tagħmel referenza għal dawk is-sentenzi għall-fini ta' motivazzjoni wara tali konkluzjoni.

Ifisser li l-art agrikola trid tiġi stmata fid-dawl ta' diversi fatturi oħra li jinfluwenzaw il-valur tal-istess u meta tqis il-prossimita` tagħha ma'

żvilupp eżistenti u l-espropriji li saru preċedentement ta' biċċiet oħra tal-istess art li ntużaw ukoll għat-twessieħ tat-triq, din il-Qorti ma tarax li l-istima hija waħda irraġonevoli. L-istima li fuqha mexa l-Bord inħarġet minn żewġ persuni tekniċi, esperti fil-materja, u għalkemm kull stima fiha element ta' soġġettivita`, ma ġiex muri lill-Qorti, b'mod konkret, għaliex, fid-dawl taċ-ċirkostanzi partikolari ta' din l-art din il-Qorti għandha tvarja l-istima hekk mogħtija.

Veru li t-tweġibiet tal-periti tal-Bord in eskussjoni huma skarni għall-aħħar u l-Bord ma kellux jaċċetta dawn it-tip ta' tweġibijiet, iżda mill-provi dwar l-art u l-pożizzjoni tagħha, din il-Qorti hija konvinta li l-prezz, fiċ-ċirkostanzi, huwa wieħed ġust u ekwu.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-intimat Direttur tal-Artijiet billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza li ta l-Bord ta' Arbitraġġ dwar l-Artijiet fis-7 ta' Novembru. 2012.

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

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Reġistratur
df