QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Ottubru 2017

Numru 11

Rikors numru 15/07 GG

Emvic Limited (C4318)

v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-socjetà rikorrenti Emvic Limitedipprezentat fit-30 ta' April, 2007, li fih jinghad hekk:

> "Illi l-esponenti hija proprejatarja ta' bicca art gewwa Zebbug Ghawdex bil-kejl ta' madwar tlettax (13) il-metru kwadru li tmiss mill-Lvant ma' proprjeta' ta' Ditta Emvic Limited, mill-Punent u l-Majjistral ma' Triq Pubblika jew irjieh verjuri.
>
> "Illi fit-tletin (30) ta' Mejju 2006, permezz ta' Avviz tal-Gvern numru 441 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern, l-esponenti giet infurmata illi l-art hawn fuq imsemmija kienet mehtiega mill-awtorita' kompetenti ghall-

skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u li l-akkwist taghha ghandu jkun b'xiri assolut.

"Illi l-kumpens offrut fl-imsemmi avviz numru 441 ghal dan ix-xiri assolut huwa ta' hamsa u ghoxrin lira Maltija (Lm25), liema ammont giet notifikata lill-esponenti permezz ta' ittra ufficjali spedita lilhom fis-17 ta' April 2007;

"Illi l-esponenti thoss li tali kumpens huwa wiehed baxx hafna u ghalhekk qeghdin ai termini tal-artikolu 22(6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jikkontestaw l-ammont ta' kumpens offrut lilhom;

"Illi l-opinjoni tal-esponenti u skond stima maghmula *exparte* mill-AIC Saviour Micallef (esebita flimkien ma' dan ir-rikors Dok. A) il-valur tal-art *de quo* huwa meqjus u stimat ghal mitejn u tletin lira Maltija (Lm230);

"Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin jikkontestaw il-kumpens offrut lilhom fl-Avviz 441 ta' hamsa u ghoxrin lira Maltija (Lm25) u jitolbu kumpens xieraq ghal art de quo fl-ammont ta' mitejn u tletin lira Maltija (Lm230) flimkien mad-danni skond il-Ligi".

Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li in forza taghha eccepixxa hekk:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 30 ta' April 2007 fl-ismijiet fuq citati fejn is-socjeta' rikorrenti oggezzjonat ghall-valur offrut lilha mill-awtorita' kompetenti ta' hamsa u ghoxrin lira Maltija (Lm25) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art fiz-Zebbug Ghawdex tal-kejl ta' circa 13-il metru kwadru.

"Illi s-socjeta' rikorrenti qeghda tippretendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilha ghal din il-porzjon art ghandu jkun ta' mitejn u tletin lira Maltija (Lm230) (Euro 535.76);

"Illi l-esponenti qieghed jibqa' jsostni li l-valur gust tal-art imsemmija ghandu jkun dak ta' hamsa u ghoxrin lira Maltija (Lm25) (Euro58.23) hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, li huwa dak l-ammont illi hemm imsemmi fl-Avviz numru 441, ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata tletin (30) ta' Mejju, 2006, liema valur gie stabbilit mill-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE li kklasifika l-art bhala agrikola ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Illi l-esponent jixtieq jigbed l-attenzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord illi hekk hemm xi imghaxijiet dovuti dawn ser jinghataw skond u taht dawk id-disposizzjonijiet tal-Kap 88
tal-Ligijiet ta' Malta;

> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' hamsa u ghoxrin lira Maltija (Lm25) (Euro 58.23) bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lis-socjeta' rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija".

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fis-7 ta' Novembru, 2012, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

> "Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa t-talba tas-socjetà rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art in mertu bhala wahda agrikola, qed jiffissa l-valur li ghandu tithallas ghat-tehid b'xiri assolut bhala libera u franka tal-art minnha deskritta fl-ammont ta' €325.00 bl-imghax 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".

Dak il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi f'din il-kawza s-socjeta' rikorrenti talbet lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens gust li ghandu jkun mhallas lilha mid-Direttur tal-Artijiet wara li l-kumpens li offera ghat-tehid tal-art de quo ma kienx minnha accettat ghaliex tqisu bhala wiehed baxx hafna;
>
> "Kif jemergi mill-provi, b'dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz 441 ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Mejju 2006, l-awtoritajiet esproprijaw l-art inkwistjoni f'Ghawdex li hi klassifikat bhala agrigola. Din l-art ghandha kejl ta' tlettax-il metru kwadru u l-kumpens offert kien ta' hamsa u ghoxrin lira maltin, llum €58.23. Is-socjeta' intimata qed tistrieh fuq il-parir tal-perit arkitett taghha li meta xehed quddiem dan il-Bord ikkonferma li skond hu l-art gandha valur ta' Lm230, jigifieri €535.75. L-istess perit arkitett ikkonferma illi l-art hija wahda agrikola u ghalhekk in-natura tal-art hija wahda inkontestata.;
>
> "Il-periti membri tal-Bord minnu asenjati sabiex jaslu ghall-kumpens gust li ghandu jinghata ghal dan it-tehid, ikkonkludew illi dan il-valur ghandu jkun fis-somma ta' €135 ghal din l-art agrikola. Din ir-relazzjoni qed tkun annessa bhala formanti parti minn din id-decizzjoni;

"Dwar il-valur raggunt mill-periti membri, s-socjeta' rikorrenti ghamlet sottomissjonijiet sia dwar il-valur originarjament offert kif ukoll dak moghti mill-periti membri minkejja li huwa sostanzjalment ahjar minn tal-ewwel.

"Illi l-valur propost mill-periti membri jekwipari ghall-€10.38 kull metru kwadru u dan minghajr ma jaghtu raguni ghaliex qieghdin jiddipartixxu minn norma fis-sens illi huwa immedjatament vizibbli li hemm xi haga li ma tinkwadrax. Kif gia rilevat fir-Rikors Numru 18/2008 fil-31 ta' Ottubru 2012 minn dan il-Bord dwar artijiet agrikoli: *Tajjeb li per ezemplari ssir referenza ghar-Rikors 10/2007 u dak 10/2009 decizi minn dan il-Bord fejn fl-ewwel rikors s-sidien inghataw kumpens ta' €15 kull metru kwadru ghat tehid ta' art agrikola f'Ghawdex u kumpens ta' €39 ghal-art agrikola fil-Kalkara t-tnejn decizi fit-3 ta' Ottubru 2012*. Mill-konkluzzjoni tal-periti membri huwa dezumibbli illi l-art de quo ghandha tkun stmata bi prezz ferm anqas minn dak li inghata ghall-art ohra ukoll agrikola f'Ghawdex, jigifieri ta' €15 kull metru kwadru. Meta jokkorri hekk, jehiteg li jkun hemm raguni plawsibbli ghaliex hemm diskrepanza tali izda f'dan il-kaz ma inghatat ebda raguni. Gara illi f'kawzi ohra l-periti membri waslu taw valur ta' art fabrikabbli f'rata anqas minn dak normali u spjegaw illi l-art kienet fabrikkabbli izda b'limitiazzjonijiet. Tajba jew le, almenu spjegazzjoni kien hemm, izda f'dak odjern ma inghatat ebda raguni;

"Issa, dan il-Bord ma jistghax jikkoncedi li s-socjeta' rikorrenti tkun verament "kumpensata" jekk l-art taghha tkun stmata bir-rata ta' €10.38 kull metru kwadru. Ghalhekk, in linea mar-ragunament fir-Rikors 18/2008, lc-Chairman tal-Bord ma jistghax jikkondividi l-konkluzzjoni tal-periti membri u ghalhekk ser jghaddi biex jiffissa l-kumpens bir-rata ta' €25 kull metru kwadru jigifieri fil-valur ta' €325.00;".

Rat ir-rikors tal-appell tad-Direttur tal-Artijiet, li in forza tieghu, u ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti tvarja s-sentenza tas-7 ta' Novembru, 2012, fl-ismijiet premessi, billi thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, sabiex jerga' jikkonsidra l-prezz ta' din il-proprjetà.

Rat ir-risposta tas-socjetà appellata Emvic Limited li in forza taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbet illi din il-Qorti tichad l-appell

interpost mill-konvenut appellanti fis-shih u tikkonferma s-sentenza appellata. Tissottometti wkoll li peress li dan l-appell huwa wiehed frivolu u vessatorju, b'applikazzjoni tal-Artikolu 223 (4) tal-Kap. 12, l-appell ghandu jigi michud, bi spejjez doppji kontra l-konvenut appellanti.

Semghet id-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell 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 l-esproprju ta' art agrikola gewwa z-Zebbug, Ghawdex, tal-kejl ta' tlettax(13)-il metru kwadru, b'titolu ta' xiri assolut, permezz ta' Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern numru 441, tat-30 ta' Mejju, 2006. Filwaqt li d-Dipartiment intimat kien qieghed joffri kumpens ta' Lm25, min-naha l-ohra s-socjetà appellata kienet qeghda tippretendi hlas fil-valur ta' Lm230, skont stima ppreparata mill-perit taghha, l-AIC Saviour Micallef, li fix-xhieda tieghu spjega li huwa bbaza l-istima tieghu fuq ir-rata ta' Lm 17.80 ghal kull metru kwadru. Huwa wasal ghal din ir-rata wara li kkonsidra l-prezzijiet kurrenti f'dak iz-zmien tal-2007, b'mod partikolari kuntratt notarili tat-12 ta' Settembru, 1992, fejn art simili

nbieghet bir-rata ta' Lm14 ghal kull metru kwadru u huwa zied din ir-rata minhabba d-dekors ta' hmistax-il sena.

Tajjeb li jigi sottolinjat li d-Direttur appellanti ma ressaq ebda provi tul is-smigh tal-proceduri quddiem il-Bord. Il-periti membri tal-Bord, wara li accedew fuq il-post tal-art esproprjata, fl-20 ta' Novembru, 2007, u qiesu l-provi mressqa mis-socjetà rikorrenti, kif ukoll id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), partikolarment l-Artikoli 18 u 25, huma kkonsidraw li l-proprjetà inkwistjoni ghandha tigi stmata bhala art agrikola intiza ghat-twessiegh tat-triq u stmaw il-porzjon art bhala libera u franka, fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, bil-prezz ta' €135.

Id-Direttur appellant isejjes l-appell tieghu fuq l-aggravju principali illi c-*Chairman* tal-Bord warrab ir-rapport tal-Periti Membri u dan jinghad li sar b'mod arbitrarju u mhux kif jitlob l-Artikolu 25(5) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Filwaqt li jirreferi ghall-Artikolu 25(3A)(e) tal-istess Kapitolu 88, li jaghmilha cara li ghandha ssir referenza ghal operazzjonijiet komparabbli, jishaq li l-Bord m'ghamel ebda referenza bhal din, u jilmenta mill-metodu adottat mill-Bord fil-fissazzjoni tal-kumpens ghal din l-art fl-ammont ta' €25 ghal kull metru kwadru.

Fit-tieni lok, id-direttur appellant jishaq li ladarba l-esproprju sar ghall-iskop ta' twessiegh tat-triq ezistenti, l-kumpens iffissat mill-Bord fir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru huwa esagerat meta wiehed jikkonsidra l-fatturi kollha. L-appellant jilmenta li l-valur moghti mill-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, specjalment li l-istess art hija intiza ghal skopijiet ta' formazzjoni ta' triq, tant li hu ferm difficli ssib xerrej li jkun lest li jhallas il-prezz moghti mill-Bord, liema prezz huwa ritenut minnu bhala kapriccuz u inverosimili.

Ghalhekk l-appellant jissottometti li l-valur moghti mill-Bord trid tkun wahda xierqa 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 miftuh.

Trattat l-aggravji tad-Direttur appellant, ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma tista' qatt tasal li taccetta l-argumenti mressqa minnu f'dan l-istadju inoltrat tal-proceduri. Jigi rilevat, li l-proceduri quddiem il-Bord kienu karatterizzati minn passività kbira da parti tieghu tant li, kif rilevat qabel, ma ressaq ebda prova tul il-proceduri li damu ghaddejjin ghal numru ta' snin quddiem il-Bord. Il-periti teknici tal-Bord ma semmew ebda operazzjoni paragunabbli fir-rapport imhejji minnhom, u d-Direttur appellant naqas milli jressaq kwalunkwè prova dwar operazzjoni

komparabbli bhal kuntratt ta' bejgh ta' art simili, li ssostni r-rata offerta minnu ghall-esproprju tal-art inkwistjoni. Tajjeb li jinghad ukoll illi lanqas sar kontro-ezami tal-perit inkarigat da parti tas-socjetà attrici li xehed li r-rata adottata minnu kienet ftit oghla minn dik adoperata fuq kuntratti simili numru ta' snin qabel l-istess stima. Kif lanqas ma ttanta li jaghmel eskussjoni tal-periti membri tal-Bord jew sottomissjonijiet quddiem il-Bord sabiex isostni r-rata proposta minnu.

Fil-fehma ta' din il-Qorti r-rapport tal-periti membri ma jissodisfax id-dettam tal-Artikolu 25(3A) tal-Kap. 88, inkwantu ma saret referenza ghal ebda operazzjoni paragunabbli, kif titlob il-ligi, u c-*Chairman* tal-Bord ghamel sew li wara li kkonsidra r-rapport tal-periti membri tieghu, li bil-valur propost minnhom jekwipara ghall-valur ta' €10.38 ghal kull metru kwadru, qies li dawn ma taw ebda raguni 'l ghala kienu qeghdin jiddipartixxu min-norma. Tabilhaqq ic-*Chairman* seta' jitlob spjegazzjoni lill-periti membri tieghu sabiex jaghtu konsiderazzjoni ta' operazzjonijiet komparabbli, wara kollox f'materja ta' prova peritali, l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li r-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra; hekk ukoll il-Qorti mhix tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha.

Kif ritenut diversi drabi ohra, *il giudizzio dell'arte* kif espress mill-perit tekniku m'ghandux jigi skartat **sakemm ma jkunx jidher**

sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti ma ghandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappricciuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "*informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika*" (ara sentenza moghtija min din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Giswarda Bugeja v. Emanuele Muscat**, deciza fl-1967, Kollez. Vol.LI.I.390, u dik moghtija ukoll min din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Philip Grima v. Carmelo Mamo**, deciza fid–29 ta' Mejju 1998).

Dan kollu kien rilevat minn din l-istess Qorti fis-sentenza recenti taghha tas-26 ta' Mejju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Benjamin Farrugia et v. Id-Direttur tal-Artijiet**, fejn f'cirkostanzi simili f'kaz ta' art agrikola li izda kienet stmata mill-periti membri b'rata ferm oghla ta' €104.82 ghal kull metru kwadru, ic-*Chairman* konsistentement mar-ragunament maghmul minnu f'din il-kawza ddecieda li japplika r-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru u nghad fir-rigward**:**

> "*Dan hu ezattament li ghamel c-Chairman tal-Bord, inkwantu tenut kont tal-esperjenza vasta akkwizita minnu, proprju min-numru ta' kawzi quddiemu, wara li qies ir-rapport tal-periti membri tieghu, u kkumpara r-rata adottata minnhom ma' dik ir-rata minima ta' €15 ghal kull metru kwadru adottata mill-Bord, kif ukoll ir-rata massima ta' €39 ghal kull metru kwadru adottata mill-istess Bord, u dan f'zewg sentenzi decizi fl-istess zmien bhal dik appellata, wasal sabiex applika ghal-kaz quddiemu, r-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru*".

Hekk ukoll f'dan il-kaz, kuntrarjament ghal dak li jinghad mid-Direttur appellant, id-decizjoni tac-*Chairman* tal-Bord ma kenitx wahda arbitrarja, izda saret fuq il-bazi ta' konsiderazzjonijiet xierqa meta wara li kkonsidra r-rati proposti mill-partijiet, u r-rata proposta mill-periti membri, ikkonsidra wkoll rati adoperati f'kazijiet ohra quddiemu ta' art agrikola, senjatament ir-rata ta' €15 kull metru kwadru ghal tehid ta' art agrikola f'Ghawdex (Rikors Numru 10/2007), u kumpens ta' €39 ghal kull metru kwadru ghal art agrikola fil-Kalkara (Rikors Numru 10/2009), it-tnejn decizi fi zmien kumparabbli, fit-3 ta' Ottubru, 2012. Wara li c-*Chairman* tal-Bord ikkonsidra dawn ir-rati u qies li valur propost mill-periti membri bir-rata ta' €10.38, minghajr ma nghatat ebda raguni minnhom ghal tali diskrepanza, huwa stqarr li ma setghax iqis tali rata bhala kumpens fil-veru sens tal-kelma. Kien ghalhekk li c-*Chairman* tal-Bord iddikjara li ma setghax jikkondividi l-konkluzjoni tal-periti membri u li konsistentement ma' dak ritenut minnu fir-rikors 18/2008, hawn qabel imsemmi, iffissa l-kumpens bir-rata ta' €25 kull metru kwadru, fil-valur totali ta' €325 ghall-art inkwistjoni.

Tabilhaqq kif ritenut minn din il-Qorti fil-kawza hawn qabel citata, f'dan il-kaz ukoll, ma ssib xejn x'ticcensura fid-decizjoni tac-*Chairman* tal-Bord inkwantu gew rispettati l-parametri tas-setghat moghtija lilu, hekk kif stipulati fl-Artikolu 25(5) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ma tirrizultax raguni valida sabiex tilqa' l-aggravju tad-Direttur appellant.

Kuntrarjament ghal dak li jinghad mid-Direttur appellant, zgur ma jistax jinghad li d-decizjoni tac-*Chairman* tal-Bord kienet wahda arbitrarja, dan meta wiehed iqis il-konsiderazzjonijiet maghmula minnu.

Inkwantu ghall-ilment tad-Direttur appellant li sostna diversi drabi li fil-fehma tieghu l-valutazzjoni kienet "*irrizorja u ezorbitanti*", din il-Qorti tosserva li, f'dan il-kaz, kien jinkombi fuq id-Direttur appellant li jressaq provi sufficjenti sabiex jissostanzja r-rata li biha kien qieghed jippretendi li jikkumpensa lil sid l-art, billi huwa stess naqas milli jressaq xi prova ta' kuntratt ta' bejgh ta' art agrikola b'fattispecji kumparabbli li nbieghet fl-istess zmien inkwistjoni bi prezz kumparabbli ghal dak offert minnu. Mhux biss naqas milli jaghmel dan, izda naqas milli jadopera kwalunkwè rimedju iehor disponibbli ghalih tul il-proceduri quddiem il-Bord, kif inghad qabel u ma jistax issa jigi quddiem din il-Qorti jilmenta mid-decizjoni tal-Bord.

Principju 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 ragjonevoli, tenut kont tal-provi in atti quddiemu.

Isegwi li l-aggravji li fuqhom jissejjes l-appell tad-Direttur appellant ma jimmeritawx li jintlaqghu.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mid-Direttur tal-Artijiet, billi tichad l-istess, filwaqt li tikkonferma fis-shih is-sentenza appellata.

Bl-ispejjez ta' quddiem il-Bord, hekk kif deciz mill-istess Bord, filwaqt li l-ispejjez ta' dan l-appell jithallsu kollha mid-Direttur appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb