# QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

## ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

**Rikors Guramentat Nru.: 460/2008 MH**

**Illum, 19 ta' Frar, 2018**

**Perit Arkitett Ian Zammit (KI Nru. 348064M)**

**vs**

**Awtorita' dwar it-Trasport ta' Malta u llum Transport Malta, u l-Kummissarju tal-Artijiet**

**Il-Qorti:**

Rat **ir-rikors guramentat tal-Perit Arkitett Ian Zammit tas-6 ta' Mejju 2008** permezz ta' liema ppremetta -

*"1. Illi l-attur huwa sid ta' zewg porzjonijiet art li jinsabu fi Triq l-Għabex, li jinsab fil-limiti ta'l-Imsida u Birkirkara, tal-kejl ta' ċirka 556.0m.k. u 12.5m.k. kif ukoll is-sid ta' nofs sehem indiviż ta' porzjoni art oħra adġacenti tal-kejl ta' ċirka 695m.k. illi huwa akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi fid-dsatax (19) ta' Awissu tas-sena elfejn u erbgħa ( 2004), liema kuntratt huwa anness u mmarkat Dok 'A';*

*2. Illi għall-ħabta ta' Awissu tas-sena elfejn u sitta (2006), id-direttorat responsabbli mit-toroq fi ħdan l-Awtorita'intimata għamel xogħlijiet fi Triq l-Għabex, l-Imsida biex titwessgħa t-triq in kwistjoni u tingħaqad ma Triq Indri Grima u dawn ix-xogħlijiet ta' estensjoni inkorporaw partijiet mill-art li tappartjeni lill-attur hawn fuq diskritta;*

*3. Fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Settembru 2006, l-attur kiteb lir-Roads Directorate sabiex tigi regolarizzata l-posizzjoni. Mhux talli ma waslet ebda tweġiba, iżda għall-ħabta ta' April tas-sena elfejn u sebgha (2007) saret estensjoni oħra tat-triq illi inkorporat il-biċċa l-kbira mill-art illi kien għad fadallu l-attur.*

*4. Illi l-proprjetá in kwistjoni ittieħdet u ntużat mill-Gvern għall-skopijiet pubbliċi, stante illi saret triq pubblika fuq din l-istess art, u dan mingħajr ebda preavviż jew notifika lill-attur, mhux biss hekk imma qatt ma nħarget l-ebda dikjarazzjoni tal- President ta' Malta għall-espropjazzjoni ta' l-istess art u ma deherx Avviż fl-Gazzetta tal- Gvern skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet għall-skopijiet pubbliċi u ma ġietx segwita l-ebda procedura skond l-istess Ordinanza u qatt ma sar ebda trasferiment ta' titolu a favur il-Gvern;*

*5. Illi l-attur iħossu aggravat u molestat fil-pussess tiegħu bħala sid tal-proprjeta hawn fuq imsemmija u għalkemm l-Awtorità konvenuta giet interpellata diversi drabi, baqgħet inadempjenti. Illi anke l-protest ġudizzjarju li l-attur ippreżenta fis-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru 2007 baqgħa minghajr l-ebda risposta;*

*Ghar-raġunijiet kollha premessi għalhekk, jgħidu il-konvenut jew minnhom għaliex dina l-Onorabbli Qorti ma għandhiex prevja jekk ikun meħtieġ dikjarazzjoni illi l-attur huwa propjetarju tal-art fi Triq l-Għabex, hawn fuq deskritta: -*

*(1) Tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom hadu pussess tal-art hawn fuq deskritta illegalment u abbusivament mingħajr ebda titolu jew dritt fil-liġi biex jaghmlu dan u għadhom sallum jokkupaw l-istess art illegalment u abbużivament;*

*(2) Tiddeċiedi u tiddikjara illi in vista tas-suespost l-attur soffra danni u li l-konvenuti jew min minnhom huma legalment tenuti li jagħmlu tajjeb għal dawn id-danni;*

*(3) Tillikwida d-danni sofferti mill-attur minħabba fis-suespost okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi; u*

*(4) Tikkundana lill-konvenuti solidalment jew mod iehor iħallsu d-danni kif liwkidati lill-attur.*

*Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-protest ġudizzjarju tas-26 ta' Settembru 2007 kontra il-konvenuti li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u b'riserva għall kull azzjoni ulterjuri."*

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors guramentat.

Rat **ir-risposta guramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet tat-18 ta' Gunju 2008**[1] permezz ta' liema tressqu dawn l-eccezzjonijiet -

1. *"Illi qabel xejn ir-rikorrent irid igib prova tat-titolu tieghu fuq l-art in kwistjoni.*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent mhuwiex il-legittimu kuntradittur stante li huwa qatt ma kellu xi talba minn xi entita' jew awtorita' governattiva ghall-esproprju ta' l-art in kwistjoni u konsegwentement qatt ma ha pussess, okkupa jew dahal fuq l-art in kwistjoni u ghamel xi xogholijiet fuqha jew awtorizza lil hadd biex jiehu pussess, jokkupa jew jidhol u jaghmel xi xogholijiet fuq l-istess art u konsegwentement ma kkawza ebda danni lir-rikorrent.*

3. *Illi b' dan kollu, ir-rikorrent diga' gie infurmat permezz ta' risposta ghall-ittra ufficjali tieghu, liema ittra ufficjali hija datata 15 ta' April 2008. Kopja ta' din ir-risposta qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok KA1.*

4. *Illi permezz ta' ittra datata 28 ta' Lulju 2006 li ntbghatet lill-esponent, ir-rikorrent allega li parti mill-art proprjeta' tieghu giet inkorporata fi triq u immedjatament l-esponent ha dawk il-passi kollha necessarji sabiex jikkomunika ma' l-awtorita' governattiva in kwistjoni sabiex tiehu azzjoni*

[1] Folio 15

*hi peress li l-kaz kien jikkoncerna lilha. Kopja ta' din il-korrispondenza qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok KA2.*

5. *Illi ghaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michudin bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent peress illi dawn huma kollha infondati, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.*

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-risposta guramentata.

Rat **ir-risposta guramentata ta' Transport Malta tas-26 ta' Gunju 2008**[2] permezz ta' liema eccepiet -

1. *"Illi t-talbiet ta' l-attur ghandhom jigu michuda stante illi dawn huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dan ghar-raguni illi l-awtorita' intimata qeghda taghmel il-proceduri necessarji sabiex tivverifika l-qisien u l-kobor ta' kwalunkwe art li tappartjeni lil terzi u li setghet ittiehdet ghall-izvilupp tat-triq. Illi tali proceduri huma necessarji qabel tkun tista' issir l-esproprjazzjoni formali sabiex il-kumpens ikun jirrifletti l-art li tkun ittiehdet.*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-awtorita' intimata tirrileva illi anke f' dawn il-proceduri ma giet ipprezentata l-ebda pjanta mill-attur li turi liema hija l-art allegatament ta' l-attur u l-qisien ta' l-art mehuda. Ghaldaqstant l-awtorita' intimata qeghda taghmel dan ix-xoghol ta' surveying li jinvolvi wkoll lil MEPA sabiex jigi stabbilit il-qies ta' l-art.*

3. *Illi minghajr pregudizzju, t-tieni, t-tielet u r-raba' talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante illi galadarba jitlesta s-survey, ser jigi inizzjat il-process*

[2] Folio 24

*ta' esproprjazzjoni. L-esproprjazzjoni issir wara li tigi identifikata l-art u l-kobor taghha.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghaldaqstant isegwi illi l-attur ser jigi eventwalment kumpensat ai termini tal-Kapitlu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u li din l-Onorabbli Qorti mhiex il-forum legali illi jisma' talbiet ta' kumpens ghal esproprjazzjoni.*

5. *Salv eccezzjonijiet ohra."*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta guramentata.

Rat li din il-Qorti diga' tat **sentenza parzjali fl-ismijiet premessi fit-3 ta' Ottubru 2013**[3] fejn iddecidiet hekk dwar il-mertu tal-kaz:

***1. B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet tiddikjara li l-attur ta' prova tat-titolu billi pprezenta kopja tal-kuntratt ta' akkwist tad-19 ta' Awissu 2004. Spejjez tal-eccezzjoni a karigu tal-Kummissarju tal-Artijiet.***

***2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-Kummissarju talArtijiet u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju. Spejjez a karigu tal-attur.***

***3. B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita' tiddikjara li llum il-gurnata m'hemmx iktar x'jigi determinat. L-Awtorita' kellha bizzejjed zmien biex taghmel il-verifiki mehtiega, liema verifiki messhom saru qabel beda x-xoghol. Dan apparti li parti mill-art in kwistjoni giet esproprijata wara talba taghha.***

***4. B'riferenza ghat-tieni eccezzjoni tal-Awtorita' tiddikjara li din giet ezawrita fil-kors tas-smiegh talprovi ghaliex l-attur ipprezenta pjanta li turi l-art oggett tal-kawza.***

[3] Fol 201 et seq

***5. Tiddikjara li l-Gvern kif rapprezentat mill-Awtorita konvenuta', ha minghand l-attur, qabel saret l-esproprijazzjoni ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, il-pussess ta' dik il-porzjon art delinejata bil-kulur ahdar u murija bl-ittri B u C4 fid-dokument JF12 a fol. 163. Fir-rigward tal-kumplament tal-porzjonijiet art li jidhru fid-Dokument IZ7 (fol. 140):-***

***(a) dwar il-porzjon art delinejata bil-kulur isfar tiddikjara li l-meritu hu ezawrit ghaliex fil-mori tal-kawza saret l-esproprijazzjoni;***

***(b) dwar il-kumplament tichad it-talba ghar-ragunijiet li jissemmew hawn fuq.***

***6. Fir-rigward tat-tieni, tielet u raba' talba, qabel tiddeciedi ser tistenna biex tara jekk fi zmien mija u ghoxrin (120) gurnata mil-lum jinbediex il-process u ssir l-esproprijazzjoni tal-art mill-Gvern.***

***Salv ghal dak li nghad hawn fuq, s'issa l-ispejjez ghandhom jinqasmu 75% a karigu tal-Awtorita' ta' Trasport Malta u 25% a karigu tal-attur gialadarba ma nghatax ragun fuq dak kollu li allega."***

Rat illi f'dan l-istadju fadal biss li jigu decizi t-tieni, t-tielet u r-raba' talba dwar il-likwidazzzjoni u l-hlas tad-danni skont dak li gie deciz fis-sentenza appena msemmija u li l-kawza hija differita ghal-lum ghal dan l-iskop.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet in konnessjoni ma' dawn it-talbiet.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku espert imqabbad minnha M'Louise Caruana Galea[4];

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

---

[4] Fol 257 et seq

**Ikkunsidrat:**

In segwitu ghas-sentenza parzjali ta' din il-Qorti jirrizulta li sehhew dawn l-izviluppi:

i. Permezz ta' Nota datata 18 ta' Novembru 2013[5], l-Aworita' konvenuta Transport Malta nfurmat lill-Qorti li hija kienet tat bidu ghall-proceduri ta' esproprjazzjoni fir-rigward tal-porzjon art delinejata bil-kulur ahdar u murija bl-ittra B fid-dokument JF a fol 163 tal-process. Bhala prova l-Awtorita' annettiet ukoll kopja ta' l-ittra u l-pjanti li hija baghtet lill Kummissarju tal-Artijiet ghal dan il-ghan[6]. F'dik l-istess Nota l-Awtorita' nfurmat lill-Qorti li hija ma qablitx mal-konkluzjoni tal-Qorti dwar il-porzjon art delinejat bil-kulur ahdar u murija bl-ittra C fejn din tasal sat-tarf tal-linja b'kulur ikhal fid-dokument JF 12 a fol 163 tal-process u fil-fatt intavolat appell fuq din il-porzjon art. Dan l-appell gie sussegwentement irtirat minnha b'rizerva li wara li tinghata sentenza finali, jsir appell jekk ikun il-kaz[7];

ii. Waqt is-seduta tal-24 t'April 2014[8] l-Awtorita' esibiet aktar dokumentazzjoni dwar il-process t'esproprjazzjoni ta' l-art imsemmija fosthom dwar pagament li hija ghaddiet lill-Kummissarju ta' l-Artijiet ghal dan l-iskop[9];

iii. Waqt l-istess seduta d-difensur ta' l-attur iddikjara li hemm porzjon art li dwarha titratta s-sentenza tat-3 t'Ottubru 2013 li ma jidhirx li saret talba ghall-esproprju[10]. Huwa esibixxa pjanta preparata mill-attur li turi x-xenarju vigenti wara s-sentenza msemmija[11];

[5] Fol 208
[6] Fol 209 et seq
[7] Nota datata 15 ta' Dicembru 2014 fil-process anness
[8] Fol 215
[9] Fol 218
[10] Fol 215
[11] Fol 221

iv. Permezz ta' Nota datata 10 ta' Novembru 2014[12] l-attur esebixxa estratt mill-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Settembru 2014[13] li turi avviz ta' esproprjazzjoni relattivament ghall-parti mill-art mertu tal-kawza inkluz pjanta mehmuza mal-istess avviz[14]. Huwa esebixxa wkoll pjanta redatta minnu stess li tindika parti mill-art proprjeta' tieghu li ghadha ma gietx inkluza fl-avviz ta' esproprju. Din hija l-art markata bl-ahmar u ndikata bhala C1 fid-dokument[15];

v. Fis-16 ta' Marzu 2015[16] l-attur ha l-gurament u prezenta stima[17] dwar il-porzjon art li dwarha ghad fadal il-kwistjoni quddiem il-Qorti u li taghha ghadu ma nbeda ebda process ta' esproprjazzjoni. Din l-art, li ghandha kejl ta' circa tnejn u sittin punt tnejn metru kwadru (c.62.2m.k) u minnha l-attur ghandu nofs sehem indiviz[18]. Huwa qabbel hlasijiet ohra li saru mill-Gvern ta' Malta ghal proprjetajiet ohra u kkonkluda li fil-fehma tieghu l-valur tal-art li ghad fadal mertu ta' dawn il-proceduri huwa ta' €698.81/m.k. liema somma hija inqas mill-medja ta' bejn iz-zewg prezzijiet stabbiliti mill-Gvern stess fiz-zewg kazijiet imsemmija fl-istima msemmija. L-attur huwa ta' l-opinjoni li l-valur totali ta' l-art mertu tal-kawza odjerna huwa ta' €43,465.98. B'hekk hu kien qieghed jippretendi nofs dan l-istess valur bhala danni[19];

vi. Fid-9 ta' Dicembru 2015[20] il-Qorti hatret lill-perit Marie Louise Caruana Galea bhala espert tekniku sabiex tirrelata dwar id-danni allegatament sofferti mill-attur limitatament fuq l-art mhux esproprjata mill-Gvern skont kif dikjarat fis-sentenza tat-3 t'Ottubru 2013;

[12] Fol 226
[13] Fol 227-228
[14] Fol 229
[15] Fol 230
[16] Fol 233
[17] Fol 234-236
[18] Kuntratt t'akkwist a fol 5 et seq
[19] Fol 233
[20] Fol 247

vii. Wara li zammet anke access fuq il-post il-perit Caruana hejjiet rapport li gie mahluf fit-23 ta' Novembru 2016[21]. Din il-perit ikkonsidrat:

a. dak li tghid l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' artjiet ghal skopijet pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

b. li l-art in kwistjoni taqa' taht in-*North Harbour Local Plan* taht il-lokalita' ta' l-Imsida u ghandha *height limitation* ta' tlett sulari u penthouse;

c. in vista tal-fatt li skont in-*North Harbour Local Plan* din l-art taqa' f'zona ta' zvilupp u peress li skont il-Kap 88 din l-art ghandha tigi valutata bhala art fabbrikabbli, il-perit tekniku espert tal-Qorti bbazat l-istima taghha fuq art fabbrikabbli ta' kejl ta' circa 62.2m.k. Il-perit hadet in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li minhabba l-pos

izzjoni kkonfinata minn toroq ezistenti, qatt ma setghet tinbena bhala blokk bini. Ghaldaqstant fil-fehma tal-perit il-valur ta' art fabbrikabbli ghandu jigi ridott b'mod gust u jkun jaqbel ma' kazijiet ohra ta' l-istess tip;

d. l-attur ikkwota diversi Avvizi mill-Gazzetta tal-Gvern fuq esproprjazzjoni ta' art simili f'lokalitajiet differenti u fi snin differenti u jidher li hemm varjazzjoni sostanzjali bejn dak li kkwota hu u dak li gie valutat ghall-art tieghu stess fl-istess zona. Ghaldaqstant, sabiex tasal ghall-valur gust ta' l-art C1 (murija bl-ahmar fil-pjanta mhejjija mill-attur a fol 236 fil-process) kien jehtieg li l-valutazzjoni ssir b'zewg metodi differenti. L-ewwel metodu kien ibbazat fuq ricerka li l-perit tekniku ghamlet fuq kazijiet simili tramite l-Gazzetta tal-Gvern filwaqt li t-tieni metodu kien ibbazat fuq prezz ta' l-art stabbilit bil-metodu komparattiv ghal din il-lokalita' u ridott ghal valur gust minhabba l-fatt li din l-art ghalkemm fabrikabbli qatt ma setghet tigi zviluppata ghal bini minhabba r-ragunijiet imsemmija fis-suespost;

---

[21] Fol 256 et seq

e. il-perit tekniku vverifikat li l-kejl tal-parti C1 msemmija huwa ta' circa 62.2 m.k. Din il-verifika saret billi ntuza l-programm Acad u mhux permezz ta' *survey* fuq il-post.

viii. Fid-dawl ta' dawn il-verifiki l-perit tekniku espert tal-Qorti waslet ghal dawn il-konkluzjonijiet –

A. skont ricerka li hija ghamlet f'zoni qrib u simili jirrizulta li l-prezz ta' kumpens ghal esproprjazzjoni ta' art fabbrikabbli kien ta' €400/m.k;

B. f'din iz-zona fejn hemm potenzjal li jinbena tlett sulari u penthouse, il-valur ta' din l-art, bil-metodu komparattiv hija valutata ghal circa €2243/m.k. Fil-fehma tal-espert tekniku, tnaqqis ta' 75% minn dan il-valur minhabba dak li gie spjegat precedentement huwa wiehed gust u ghalhekk ittiehdet ir-rata ta' €561/m.k.;

C. Il-perit tekniku harget il-medju tal-valur tal-metedologiji wzati u jirrizulta li l-art C1 ta' kejl ta' 62.2 m.k. hekk kif imfisser fis-sentenza tat-3 t'Ottubru 2013 u murija fi pjanta mhejjija mill-attur u ndikat bl-ahmar a fol 236 tal-process ghandha valur fis-suq tal-lum ta' **€29,879.**

viii. In eskussjoni[22] l-perit Caruana Galea fost ohrajn wiegbet li r-ricerka taghha ghal fini ta' stima kienet bazata mhux biss fuq artijiet fis-Swatar izda anke fuq inhawi simili li jgibu l-istess prezzijiet. Ir-ricerka kienet ibbazata fuq l-avvizi li jidhru fil-Gazzetta tal-Gvern. Qalet ukoll li meta art tigi esproprjata hemm diversi fatturi li jridu jittiehdu in konsiderazzjoni fosthom id-daqs ta' l-art, il-pozizzjoni taghhom fir-rigward ta' *scheme alignments* u wkoll *building alignments* tal-bini adjacenti. Hija ziedet li huwa f'dan il-kuntest li perit juza l-professjoni tieghu biex japplika r-reduction factor fuq l-art fabbrikabbli sabiex imbaghad wiehed jasal ghall-prezz ta' art mehuda ghall-uzu tat-triq. Mistoqsija

[22] Fol 289 et seq

jekk taqbilx li l-valur ta' art esproprjata biex isiru t-toroq ghandu jithallas bl-istess prezz ta' art intiza ghall-kostruzzjoni tal-bini, l-perit ma qablitx ghax qalet li hemm diversi fatturi li jridu jittiehdu in konsiderazzjoni fosthom li, kif inhu l-kaz odjern, il-kejl ta' art ikun wisq zghir biex tinbena binja u tinsab vicin zona li taqa' l'barra miz-zona ta' zvilupp. Dan ifisser li l-possibilta' li l-art (li ghadha mertu tal-proceduri odjerni f'dan l-istadju) tinbena hija wahda minima. Inoltre' t-tnaqqis ta' 75% imsemmi fir-rapport kien minhabba dawn il-fatturi, ukoll li ma hemmx regolamenti li jestabilixxu li art li l-Gvern ghandu bzonnha ghal skop pubbliku ghandha tkun skontata b'75%. Mistoqsija specifikatament jekk tqisx li s-somma ta' €698.81 il-metru kwadru propost mill-attur hija ragjonevoli, l-perit Caruana Galea sahqet li l-valutazzjoni huwa ezercizzju suggettiv u hija waslet ghac-cifri minnha ndikata mhux a bazi ta' metodu wiehed izda ta' tnejn u ghalhekk zammet ferm mal-istima moghtija minnha fir-rapport;

ix. Fis-sottomissjonijiet finali tieghu[23] l-attur argumenta li ghalkemm il-perit espert imqabbad mill-Qorti spjegat li kellu jkun hemm tnaqqis ta' 75% minhabba l-fatt li hemm it-toroq fil-vicin u l-art ma tistax tinbena, huwa jsostni li dan il-persentagg ta' tnaqqis huwa eccessiv. Dan ghaliex fil-fehma tieghu l-art li l-Gvern ghadda t-toroq minnha kienet tappartjeni lill-attur stess u allura issa hu m'ghandux ibati l-konsegwenzi fuq il-bicca art rimanenti li fadallu;

x. L-Awtorita' konvenuta rribattiet li in kwantu d-danni mitluba mill-attur huma materjali, f'kaz ta' esproprjazzjoni dawn huma regolati bl-artikolu 12 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Fi kwalunkwe kaz, jekk il-Qorti ssib li ghandhom jigu likwidati danni, *se mai* ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-konkluzjonijiet tal-perit imqabbad mill-Qorti.

**Ikkunsidrat:**

[23] Fol 295 et seq

Fid-dawl tal-provi suespost huwa car ghalhekk li f'dan l-istadju t-talbiet tal-attur ghall-kumpens fir-rigward ta' l-art murija bl-ittra B fid-dokument JF 12 a fol 163 tal-process huma ezawriti peress li sari l-process tal-esproprjazzjoni taghha fil-frattemp.

Mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward tal-art murija bl-ittra C fl-istess pjanta u cioe' l-art ta' kejl ta' 62.2 m.k. hekk kif imfisser fis-sentenza tat-3 t'Ottubru 2013 u murija fi pjanta mhejjija mill-attur u ndikat bl-ahmar bhala C1 a fol 236 tal-process. Kif diga' gie deciz mill-Qorti fit-3 t'Ottubru 2013, din l-art giet mehuda mill-Gvern tramite l-Awtorita' konvenuta u sal-lum ghadu ma nbeda ebda process t'esproprjazzjoni formali ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta dwarha. Dan ifisser li matul is-snin l-Awtorita' konvenuta hadet il-pussess ta' din l-art minghajr titolu u la offriet kumpens u wisq inqas ghamlet xi hlas ta' kumpens lill-attur ghaliha. Zgur ghalhekk li l-attur jisthoqqlu li jircievi danni li ghandha taghmel tajjeb ghalihom l-Awtorita' konvenuta.

Kif inghad fil-kaz **Baruni Nicholas Depiro d'Amico Inguanez et vs Kummissarju tal-Artijiet et deciz fis-16 t'Ottubru 2006**[24]

*"Huwa maghruf illi; "min jokkupa jew izomm ghandu gid ta' haddiehor bla jedd irid jaghmel tajjeb ghad-danni li jgib b'dak li jaghmel" –* ***Markiza Agnese Gera De Petri vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali*** *– Prim'Awla – 27 ta' Jannar, 2003; u* ***Helen Miceli vs Carmelo Pisani*** *– 14 ta' Frar, 2004."*

Il-Qorti evalwat l-istima mhejjija mill-perit attur a fol 234 et seq tal-process. Qieset ukoll l-argumenti tieghu dwar ir-rapport tal-perit tekniku mqabbad mill-Qorti M'Louise Caruana Galea. Il-Qorti tapprezza li l-attur ghandu l-veduti tieghu dwar xi konsiderazzjonijiet kif maghmula mill-espert imqabbad minnha. Madankollu l-Qorti ma tara xejn censurabbli f'dak li kkonstatat il-perit espert inkarigat minnha inkluz ir-ragunijiet li wassluha biex tasal ghall-konluzjonijiet

[24] Cit Nru 100/02

peritali dwar il-valur tal-art in kwistjoni. Tqies b'mod partikolari li l-argument imressaq mill-atur li l-art li taghha se jinghata d-danni hija ridotta fil-valur biss minhabba toroq lil Gvern gia ghadda mill-art tieghu, toroq li rreducewlha l-valur u l-uzu taghha, huwa monk ghax ta' din l-art gia mehuda hu gie jew se jigi idonjament ikkompensat. Fic-cirkustanzi l-Qorti sejra tabbraccja l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit imqabbda minnha u taghmilhom taghha. Dan anke fid-dawl tal-principji ormai rassodati tal-gurisprudenza taghna li nonostante li l-Qrati mhumhiex marbutin li jadottaw il-konkluzjonijiet ta' rapport peritali, huma m'ghandhomx leggerment iwarrbu r-rizultanzi ta' tali esperti anke ghax dawn ikunu nkarigati appozitament sabiex jirrelataw dwar materja teknika bhala gara fil-kaz tal-lum.

Fil-kaz fl-ismijiet **Noel Pisani et pro et noe vs Adam Bartolo deciz minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 t'April 2016**[25] inghad hekk:

*"Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza* ***"Calleja vs Mifsud"****, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

*'Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni*

[25] Cit Nru 13/06 JZM

*jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.*

*In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("***Grima vs Mamo et noe"* – *Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)***.**

*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din ilkonvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ( ara - "***Cauchi vs Mercieca"* –** *Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999* ***; "Saliba vs Farrugia****" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et****" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud****" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et****` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u* ***"Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et"*** *(Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" – ("***Bugeja et vs Muscat et"* –** *Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967)."*

Fic-cirkustanzi, la l-valur fis-suq ta' l-art in kwistjoni kif determinat mill-perit Caruana Galea huwa ta' €29,879 u l-attur huwa proprjetarju ta' nofs sehem indiviz ta' l-istess art kif minnu ammess, il-Qorti sejra takkorda s-somma ta' **€14,939.50** li ghandha tithallas lill-attur mill-Awtorita' konvenuta in linea ta' danni.

**Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-bqija tal-kawza billi –**

**1. Tichad it-tieni, t-tielet u r-raba' talba ta' l-attur fir-rigward tal-porzjon art delinejata bil-kulur ahdar u murija bl-ittra B fid-dokument JF12 a fol 163 tal-process peress li fil-frattemp saret l-esproprjazzjoni taghha skont il-ligi;**

**2. Tilqa' t-tieni talba ta' l-attur fir-rigward tal-art ta' kejl ta' 62.2 m.k. hekk kif imfisser fis-sentenza tat-3 t'Ottubru 2013 u murija wkoll fi pjanta mhejjija mill-attur u ndikat bl-ahmar bhala C1 a fol 236 tal-process, u tiddikjara li l-Awtorita' konvenuta hadet pussess ta' din l-art illegalment u minghajr ebda titolu fil-ligi u ghalhekk ghandha taghmel tajjeb ghad-danni sofferti mill-attur;**

**3. Tilqa' t-tielet u r-raba' talba ta' l-attur fir-rigward ta' din l-istess art appena msemmija u tillikwida s-somma ta' erbatax il-elf disa' mija u disgha u tletin Ewro u hamsin centezmu (€14,939.50) bhala danni li ghandhom jigu kumpensati lill-attur mill-Awtorita' konvenuta;**

**4. L-ispejjez li saru wara s-sentenza tat-3 t'Ottubru 2013 ikunu kollha a karigu ta' l-Awtorita' konvenuta.**

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.**

**Imhallef**

**Victor Deguara**

**Dep. Reg.**