QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 13 ta' April 2018

Numru 8

Rikors numru 12/11 FDP

Agata Seguna, Carmel Seguna, John Mary Seguna, Paul Seguna, Noel Seguna, Christopher Seguna, Josephine Flores u Victoria Pace

v.

Direttur tal-Artijiet u b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017 l-atti gew assunti mill-Awtoritá tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur ipprezentat fl-10 ta' Mejju 2011 fejn ir-rikorrenti esponew is-segwenti:

> "Illi esponenti huma propjetarji tal-fond numru sebgha u tletin (37), Sqaq Numru Tnejn (2), Sqaq Brittanniku, Hal Tarxien, hekk kif murija bil-kulur ikhal fuq il-pjanta LD Nru. 281/90 imsemmija f'Avviz Numru 1006 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Ottubru 2010. Dana l-fond gie mehud mid-Direttur ta' Artijiet in forza ta' l-istess Avviz u dan sabiex

jinxtara kemm l-utile dominju tieghu kif ukoll id-dirett dominju tieghu, kollox ghax-xiri assolut bhala liberu u frank.

“Illi l-kumpens stabbilit mill Perit Fred H. Valentino ghall utile dominju perpetwu ta' dan il-fond jammonta ghal tmint elef, erba' mija u erbgha u sebghin Euro u sitta u ghoxrin centezmu (€8,474.26).

“Illi l-kumpens indikat mid-Direttur ta' l-Artijiet ma huwiex ekwu w gust stante illi huwa iktar baxx mill-prezz tas-suq ta' propjeta' f'dawk l-inhawi, u dan kif certifikat mill-Perit David Mifsud Parker (Dok. A). Il-pretensjoni tal-esponenti fil-fatt hija li art bhal dik in kwestjoni tiswa hamsa u sebghin elf Euro (€75,000).

“Ghaldaqstant, ghar-raguniiet fuq imsemmija, l-esponenti bil-qima jitolbu li dana l- Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-kumpens dovut lilhom ghat-tehid forzat b'xiri assolut ta' utile dominju perpetwu tal-fond numru sebgha u tletin (37), sqaq Numru Tnejn (2), sqaq Brittanniku, Hal-Tarxien, hekk kif murija bil kulur ikhal fuq il-pjanta LD Nru. 281/90 imsemmija f’Avviz Numru 1006 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta’ Ottubru 2010, fl-ammont ta' hamsa u sebghin elf Euro (€75,000) oltre l-imghaxijiet legali, u dana a tenur tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u dana taht kull ordni u provvediment iehor li l-Bord jidhirlu xierqa u opportuni”.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet datata l-1 ta’ April 2014, li permezz taghha nghad:

“Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat l-10 ta' Mejju 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ta' tminta’ elef, erbgha mija u erbgha u sebghin Euro u sitta u ghoxrin centezmu (€ 8,474.26) ghax-xiri assolut ta' l-utile dominju perpetwu tal-fond 37, Sqaq Brittaniku Nru 2, Hal-Tarxien, kif murija bil-kulur ikhal fuq il-pjanta LD Nru. 281/90 msemmija f Avviz Numru 1006 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Ottubru 2010.

“Illi r-rikorrenti qieghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' hamsa u sebghin elf Ewro (€75,000).

“Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta’ tmint elef, erba mija u erbgha u sebghin Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€8,474.26) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A. & C.E. li tinsab fl-Avviz fuq imsemmi.

“Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tminta’ elef, erba mija u erbgha u

sebghin Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€8,474.26) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija".

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tat-8 ta' Novembru, 2017, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

"Jiddikjara l-fond meritu tal-kawza odjerna, ossija 37, Sqaq Brittaniku, Hal Tarxien, bhala art fabrikabbli.

"Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' tmienja u erbghin elf Euro (€48,000).

"Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-24 ta' April 1992.

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati unikament mir-rikorrent".

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

"Jirrizulta illi fl-10 ta' April 1992, permezz tal-Avviz Nru 210 fil-Gazzetta tal-Gvern tal 10 ta' April 1992 giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn gie dikjarat illi l-fond nru 37, Sqaq Brittaniku, Nru 2 gewwa Hal Tarxien kienet mehtiega ghal skop pubbilku u ghalhekk kienet ser tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank. (fol 118)

"Jirrizulta illi fl-14 ta' Frar 2001 intbghatat in-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fuq imsemmija lir-rikorrenti. (fol 115).

"Jirrizulta illi fis 6 ta' Ottubru 2010, permezz ta' Avviz Nru 1006 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis 6 ta' Ottubru 2010, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 3 ta' Settembru 2010, mahruga ai fini tal-Att I tas-sena 2006, fejn, filwaqt illi saret referenza ghad-Dikjarazzjoni fuq imsemmija datata 10 ta' April 1992, gie dikjarat illi l-kumpens offrut ghal tali fond kien ta' tmient elef, erbgha mija u erbgha u sebghin Euro u sitta u ghoxrin centezm (€8,474.26) ghall-Utile Dominju Perpetwu u sittax-il Euro u tletin centezmu (€16.30) ghad-Dirett Dominju Perpetwu, u dana skond Avviz ta' Ftehim tal-14 ta' Frar 2001. (fol 89)

"Jirrizulta illi fis 27 ta' April 2011 ir-rikorrenti, ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, gew mgharrfa illi giet accettata li r-rikorrenti kellhom dritt jircievu l-kumpens ghall-Utile Dominju Perpetwu u ghalhekk gew mgharrfa llli kellhom 21 gurnata sabiex jikkontestaw l-ammont offrut ta' tmient elef, erbgha mija u erbgha u sebghin Euro u sitta u ghoxrin centezmu (€8,474.26).

"Jirrizulta illi fl-10 ta' Mejju 2011 inbdew il-proceduri odjerni.

"Ikkunsidra

"Jirrizulta illi l-intimat kien qieghed joffri s-somma ta' tmient elef, erbgha mija u erbgha u sebghin Euro u sitta u ghoxrin centezm (€8,474.26) ghall-Utile Dominju Perpetwu tal-fond 37, fi Sqaq Brittaniku, Hal Tarxien, filwaqt illi l-esponenti ma kienux qeghdin jaccettaw dina l-offerta u qeghdin jitolbu minflok is-somma ta' hamsa u sebghin elf Euro (Euro 75,000).

"Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Elena Borg Costanzi u l-Perit Alan Saliba, ippresentaw ir-rapport taghhom fit-12 ta' Dicembru 2016 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> "PUNT 1: Minflok fond fil-kwistjoni, illum hemm parti minn qasam ta' Djar tal-Gvern mibni a bazi ta' permess PA00767/93 mahrug mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjentu l-Ippjanar (MEPA) ghal twaqqiegh tal-bini ezistenti (inkluz fond fil-kwistjoni) u bini ta' tlett blokki appartamenti fuq zewg sulari u disa' garaxxijiet.
>
> "PUNT 2: Ghalkemm bhala kejl il-Perit tar-rikorrenti ikkunsidra footprint ta' 67.5 metri kwadri mentri l-Perit tal-intimat ikkunsidra 'footprinta' ta' 100.98 metri kwadri, mill-pjanti in atti a fol 13/14 jirrizulta illi l-fond fil-kwistioni kien dar qadima fuq zewg sulari fi sqaq, li tkopri footprint, ta' 67.5 metri kwadri konsistenti f'bitna kif tidhol b'tarag mikxuf ghal fuq b' logga, kamrin taht it-tarag, kamra mal-faccata u zewgt ikmamar kontigwi fuq wara fil-pjan terran u kamra bit-'toileta' u zewgt ikmamar ohra fl-ewwel sular.
>
> "PUNT 3: Ghalkemm fl-atti gew prezentati estratti mis-'South Malta Local Plan' mahrug mill-MEPA fis-sena 2006 dan il-Pjan Lokali ma japplikax ghall-kaz odjern billi dan inhareg diversi snin wara d-dikjarazzjoni origina tas-sena 1992. Fl-1992 kienu japplikaw il-Provvediment Temporanji tas-sena 1988 li jidentifikaw din iz-zona ghal skopijiet residenzjali f' 'Urban Conservation Area' u li a bazi taghhom hareg il-permess imsemmi PA 00767/93.
>
> "PUNT 4: Billi fl-atti ma giex prezentat l-Avviz ta' Ftehim u wisq anqas jirrizulta meta dan giet notifikat lir-Rikorrenti, fit-termini ta' Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88), l-esponenti qed jikkunsidraw is-sena 2001 jekk jirrizulta li l-Avviz ta' Ftehim tal-14 ta' Frar 2001 kien notifikat lir-Rikorrenti u jekk le, fit-termini ta' Artikolu 18A tal-Ordinanza, qed jikkunsidraw ukol s-sena 2005.

"STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu il- lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjon illi valur gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament ikkunsidrata bhala fond residenzjali kif kienet originarjament, jammonta ghal:

"Fis-sena 2001 Tmienja u erbghin elf Euro (€48,000)
"Fis-sena 2005 Sittin elf Euro (€60,000)

"Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tal-intimat, l-Membri Teknici ggustifikaw iz-zewgt stimi differenti billi qalu li:

"Billi fl-atti ma giex prezentat l-Avviz ta' Ftehim u lanqas ma jirrizulta meta r-Rikorrenti gew notifikat bid-Dikjarazzjoni Presidenzja, l-esponenti Periti Membri hejjew zewgt stimi ghal kull konsiderazzjoni ta' natura legali: (1) wahda daqs li kieku ma nharigx Avviz ta' Ftehim qabel l-01 ta' Jannar 2015 fit-termini ta' Artikolu 18A tal-Kap. 88 (cioe' stima fis-sena 2005) u l-ohra daqs li kieku r-Rikorrenti gew notifikati bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali fis-sena 2001 fit-termini ta' Artikolu 27 (1)(b)(i) (cioe' stima fis-sena 2001). Bhala stat tal-propjeta l-esponenti Periti Membri kkunsidraw is-sena 1992 meta nharget l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali.

"Jirrizulta wkoll illi, fuq domandi in eskussjoni tar-rikorrenti, l-Membri Teknici qablu li:

"… l-fond dejjem kien jifforma parti minn zona residenzjali tant li nhargu permessi biex jitwaqqa l-bini ezistenti u minflok jinbnew blokok tal-Gvern skont il-permess approvat PA00767/93."

"Jirrizulta illi r-rikorrenti gew notifikati bid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta mibghuta lilhom fl-14 ta' Frar 2001, u dana kif jidher mid-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fis-26 ta' Lulju 2017. (fol 115 et seq)

"Jirrizulta ghalhekk illi l-valur illi ghandu jitqies huwa dak tas-sena 2001.

"Jirrizulta illi, wara illi ghamel il-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet tal-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha, b'dan illi l-valur ghandu jkun dak tas-sena 2001.

"Ikkunsidra

"Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- "Il-fond ghandu jitqies bhala art fabrikabbli.

- “Id-data tat-tehid tal-pussess tal-art ghandu jitqies illi huwa l-24 ta’ April 1992, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija l-10 ta’ April 1992.

- “Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-fond meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta’ tmienja u erbghin elf Euro (€48,000).

- “L-imghax ghandu jiddekorri mil-24 ta’ April 1992”.

Minn din is-sentenza appellaw kemm ir-rikorrenti Seguna, kif ukoll l-Awtorità intimata.

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti Seguna li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija talbu li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata limitatament fir-rigward tal-kap tal-ispejjez billi takkolla lill-intimat b’almenu mhux anqas minn sittin fil-mija (60%) tal-ispejjez gudizzjarji tal-kawza fil-prim’istanza flimkien mal-ispejjez gudizzjarji kollha ta’ dan l-appell.

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorità tal-Artijiet li in forza tieghu u ghar-ragunijiet hemm premessi talbet illi din il-Qorti tannulla s-sentenza appellata u/jew terga tirrinvija l-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex issir valutazzjoni tal-art *de quo* u tinghata sentenza skont il-ligi, jew jekk jidhrilha, tiffissa kumpens xieraq (inkluz l-imghax) hi bl-istess mod li jidhrilha opportun u skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet ghall-appell tar-rikorrenti Seguna li permezz taghha nghad illi, filwaqt li hija talbet ghar-revoka tas-sentenza appellata, talbet ukoll li l-ispejjez gudizzjarji jigu addebitati lir-rikorrenti appellanti Seguna. Kwindi l-appell ta' Seguna ghandu jigi michud.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati ghall-appell tal-Awtorità tal-Artijiet li in forza taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija talbu lil din il-Qorti sabiex tichad l-appell tal-Awtorità appellanti, bl-ispejjez kontra taghha.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw iz-zewg appell waqt is-seduta tas-6 ta' Marzu, 2018, u ghalhekk dawn baqghu differiti ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju permezz ta' xiri assolut tal-fond li kien igib in-numru 37, fi Sqaq Numru 2, Sqaq Brittanniku, Hal-Tarxien. Dan il-fond kien suggett ghall-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali fl-10 ta' April, 1992 u sussegwentement permezz tal-avviz numru 1006, ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Ottubru, 2010. Ir-rikorrenti Seguna kienu mgharrfa permezz tal-ittra ufficjali tas-27 ta' April, 2011, li fir-rigward tal-*utile dominju perpetwu* fuq l-art fejn kien jinsab il-fond *de quo*, il-

Kummissarju tal-Artijiet kien qieghed joffri bhala kumpens is-somma ta' €8,474.26, skont l-istima tal-Perit Fred H. Valentino.

Ir-rikorrenti appellanti Seguna m'accettawx din l-offerta ta' kumpens u ghalhekk ressqu r-rikors opportun quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex jikkontestaw il-kumpens offrut lilhom, peress li kienu qeghdin jippretendu s-somma ta' €75,000, skont stima maghmula mill-perit inkarigat minnhom, il-perit David Mifsud Parker.

Il-Bord hatar bhala zewg periti teknici l-perit Elena Borg Costanzi u l-perit Alan Saliba sabiex jassistu fl-istima tal-fond in kwistjoni. Wara li dawn il-periti ghamlu access fuq is-sit, u kkonsidraw li sa dak l-istadju ma kienx gie esebit l-avviz ta' ftehim u lanqas ma kien jirruzultalhom meta l-istess avviz gie notifikat lir-rikorrenti, waslu ghal stima relattiva ghas-sena 2001 li kienet ta' €48,000, u dik relattiva ghas-sena 2005 kienet ta' €60,000. Wara li saret l-eskussjoni tal-imsemmija periti, u wara li l-Bord laqa' t-talba tal-intimat li jesebixxi l-Avviz ta' Ftehim datat 14 ta' Frar, 2001, debitament notifikat lir-rikorrenti Seguna, il-Bord adotta l-istima relattiva ghas-sena 2001, cioè dik ta' €48,000.

L-appell tar-rikorrenti appellanti Seguna jissejjes unikament fuq l-aggravju li l-Bord akkolla l-ispejjez gudizzjarji kollha tal-kawza fuqhom. Dan meta l-kaz jinkwadra ruhu sew fid-disposizzjoni tal-Artikolu 31(2)

tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi jishqu li l-ispejjez gudizzjarji kellhom jigu apporzjonati kif jipprovdi l-istess provvediment tal-ligi. Hekk ukoll, jekk wiehed kellu jiskarta dak l-artikolu u minflok jadotta l-provvediment taht l-Artikolu 223 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, dan ukoll jipprovdi ghal temperament fl-ispejjez gudizzjarji meta kull wahda mill-partijiet tkun telliefa fuq xi punt tal-kawza jew jekk jirrizultaw kwistjonijiet difficli tal-ligi jew ghal xi raguni tajba ohra. Jishqu li fil-kaz in ezami kellhom ragun jikkontestaw il-kumpens offrut mill-Kummissarju intimat, in kwantu permezz tal-kawza ottjenew kumpens sitt darbiet aktar minn dak offrut mill-intimat appellat. Kwindi jargumentaw li l-Kummissarju intimat kellu jigi akkollat mhux anqas minn 60 % tal-ispejjez gudizzjarji tal-kawza.

Jibda billi jigi trattat dan l-appell tar-rikorrenti Seguna. Ghandu jinghad mal-ewwel li fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-aggravju ghandu mis-sewwa. L-Artikolu 31(2) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (l-imsemmi Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi:

> "*(2) Meta sid ma jaċċettax l-offerta tal-awtorità kompetenti u jvanta li l-ammont dovut bħala kumpens għandu jkun ogħla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din titħallas perjodikament jew bħala somma f 'daqqa, bħala kumpens, u jkun ikkonforma ruħu mad-disposizzjonijiet tal-artikoli 9 u 12, u s-somma mogħtija tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità kompetenti, allura* ***l-ispejjez għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord***".

Kif kellha okkazjoni tosserva dwar dan l-artikolu din l-istess Qorti fis-sentenza taghha tas-27 ta'Ottubru, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Limited v. Kummissarju tal-Art**:

> "*fl-iffissar tal-kumpens ghall-art esproprjata, l-legislatur ried johloq bilanc sabiex l-Awtorità kompetenti ma toffrix bhala hlas ghall-kumpens ta' art espropjata, prezz irrizorju u lanqas s-sid esproprjat ma jitlob xi prezz esagerat u dan billi tippenalizza lil dik il-parti li ma tkunx ragjonevoli fil-pretensjoniiet taghha, billi ggeghlu jhallas l-ispejjez. Isegwi li jekk is-sid jirrifjuta offerta ta' prezz gust maghmula kappriccjozament, jigi penalizzat billi jhallas l-ispejjez kollha. Filwaqt li fil-kaz li l-prezz determinat mill-Bord ivarja kemm minn dak offert mill-awtorità, kif ukoll minn dak pretiz mis-sid esproprjat, il-hlas tal-ispejjez ghandu jinqasam proporzjonalment – soluzzjoni ritenuta pjuttost ekwa sabiex tindirizza kull estrem possibbli*".

Din il-Qorti tqis li dan l-artikolu huwa riflessjoni tal-provvediment taht l-Artikolu 223 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (l-imsemmi Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), li wkoll jipprovdi ghal temperament fl-ispejjez gudizzjarji meta kull wahda mill-partijiet tkun telliefa fuq xi punt tal-kawza.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta li, filwaqt illi l-Kummissarju intimat offra bhala kumpens is-somma ta' €8,474.26 u r-rikorrenti Seguna kienu qeghdin jippretendu s-somma ta' €75,000, il-Bord, fuq stima tal-periti membri tieghu, akkorda lir-rikorrenti Seguna s-somma ta' €48,000. Kwindi l-Bord alloka lir-rikorrenti differenza ta' €39,525.74 aktar minn dak offrut mill-Kummissarju intimat u €27,000 anqas minn dak pretiz mir-rikorrenti Seguna. Ghalhekk ghalkemm il-Bord m'akkordax lir-rikorrenti Seguna s-somma pretiza minnhom, xorta

akkorda somma ferm akbar minn dik offruta mill-Kummissarju, illum l-Awtorità intimata, li twassal din il-Qorti ghall-konkluzjoni li r-rikorrenti Seguna kienu gustifikati li jifthu l-proceduri odjerni sabiex jikkontestaw il-kumpens offrut lilhom.

Ghaldaqstant mir-rizultanzi tal-fatti tal-kaz in ezami, f'ghajnejn din il-Qorti jikkonkorru c-cirkostanzi idoneji sabiex jigi applikat il-provvediment tal-ligi in kwistjoni fejn l-ispejjez ghandhom jigu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord, u ma tara ebda raguni l-ghala l-Bord kellu jallokka l-ispejjez mod iehor. Isegwi li l-aggravju tal-appellanti Seguna jirrizulta gustifikat u ser jintlaqa'.

Imiss li jigi trattat l-appell tal-Awtorità tal-Artijiet, li assumiet l-atti minflok il-Kummissarju tal-Artijiet, u li appellat mis-sentenza tal-Bord unikament fuq l-bazi tal-istima redatta mill-periti membri. Filwaqt li tikkoncedi li huwa pacifiku li d-data tal-valutazzjoni ghandha tkun dik tas-sena 2001, izda tishaq li l-valur redatt mill-periti membri kellu jkun skont id-dettami tal-ligi. Jinghad li ghalkemm stima tista' tkun soggettiva, madankollu fir-rapport ghandu jkun hemm imfissra l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-periti ghall-figura determinata minnhom. Saret referenza ghal gurisprudenza fejn din il-Qorti rriteniet li r-rapport tal-periti tal-Bord

ghandu jkun ben motivat in konformità mal-ligi u li ghandu jidhol fil-mertu ta' operazzjonijiet paragunabbli (Artikolu 3A tal-Kap. 88), kif ukoll li l-Bord m'ghandux jistrieh fuq il-parir tal-periti membri jekk kemm il-darba l-istima ma tkunx debitament motivata. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, l-Awtorità appellanti tilmenta li: (i) mir-rapport tal-periti membri tal-Bord hu evidenti li kull ma ghamlu kien li taw deskrizzjoni tal-fond kif kien qabel ma gie demolit minghajr ma dahlu fil-mertu ta' operazzjonijiet paragunabbli; (ii) ghalkemm il-periti membri kienu tenuti jsemmu "*operazzjonijiet paragunabbli*", kif trid il-ligi, dan ma ghamluhx; u (iii) li l-periti rredigew valur minghajr ma spjegaw kif waslu ghalih, u ghalhekk hemm nieqsa l-motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom.

Jibda billi jinghad illi ghalkemm din il-Qorti hija ben konsapevoli tal-gurisprudenza citata mill-Awtorità appellanti, jibqa' l-fatt li f'materja ta' perizja teknika, din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-imsemmija prova, sakemm ma jkunx hemm konvinzjoni li r-relazzjoni peritali mhix gusta u korretta. Kif inghad minn din il-Qorti 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*".

Issa għalkemm f'dan il-każ iż-żewġ partijiet eskutew lill-periti membri tal-Bord, kif rilevat mir-rikorrenti appellanti fir-risposta tagħhom, il-Kummissarju intimat permezz tar-raba' mistoqsija in eskussjoni talab lill-periti membri sabiex jiddikjaraw kif waslu għar-rati partikolari fil-kawża odjerna u jekk saretx riċerka dwar operazzjonijiet paragunabbli. Din il-mistoqsija l-periti membri weġbuha billi qalu:

"*L-esponenti Periti Membri waslu għall-valuri partikolari tenut kont kemm kienet sejra l-proprjetá fl-inħawi mill-esperjenza tagħhom bħala professjonisti f'dan il-qasam*".

Wara din ir-risposta, l-Awtorità intimata ma ressqet ebda prova ta' operazzjonijiet paragunabbli sabiex jikkontrastaw il-fehma tal-periti membri, hekk kif lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorità intimata ma ssemma ebda ilment dwar in-nuqqas tal-periti membri li jsemmu operazzjonijiet paragunabbli. Kif kellha okkażjoni din il-Qorti tirrileva dwar ilment li jitqajjem fis-sede tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ottubru, 2015, fil-kawża fl-ismijiet **Avukat Dottor Joseph Zammit Mc Keon noe v. Laferla Insurance Agency Limited**:

"*L-ilment imqajjem illum f'dan ir-rikors ta' appell baqa' ma tqajjem qatt quddiem l-ewwel Qorti u dan nonostante li kienu saru diversi seduti quddiem dik il-Qorti, qabel ma l-kawża ġiet deċiża fil-5 ta' Marzu, 2002. L-atturi pproċedew għall-atti successivi u pprezentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom mingħajr ma qatt qajmu din il-kwistjoni quddiem l-ewwel Qorti – b'hekk l-ilment tagħhom mhux ġustifikat ...* u Euroweb v. Awtorita` ta' Malta dwar il-Komunikazzjoni**,** Appell Inferjuri 22 ta' Novembru 2006. Il-prinċipju li għandu joħroġ minn dawn is-sentenzi huwa li t-talbiet tal-partijiet dwar l-andament tal-kawża għandhom ikunu tempestivi u mhux isiru meta l-kawża tkun waslet fi

> stadju ulterjuri jekk mhux addirittura avvanzat u waslet biex tigi deciza – jew aghar minn hekk kif gara fiz-zewg sentenzi appena citati, l-ilment jitressaq fi stadju ta' appell meta seta' tressaq ferm aktar qabel. Fil-kaz in ezami, certament it-talba tal-appellata messha saret hafna qabel".

Hekk ukoll f'dan il-kaz, ghalkemm il-periti teknici ma indikawx operazzjonijiet paragunabbli fir-rapport taghhom, u meta xehedu in eskussjoni qalu li hadu konsiderazzjoni ta' kemm kienet sejra l-proprjetá fl-inhawi u dana mill-esperjenza taghhom bhala professjonisti f'dan il-qasam, din il-Qorti tirrileva li:

(i) l-awtorità appellanti ma talbitx lill-periti jespandu fuq din id-dikjarazzjoni u lanqas il-periti ma gew mitluba jispecifikaw ghal liema proprjetá` kienu qed jirreferu; u

(ii) mill-atti ma jidhirx li jezistu stimi paragunabbli u ebda naha ma pprovdiet lill-periti b'xi stima paragunabbli. Veru li biex issib trid tfittex, izda sta ghall-partijiet li, jekk huma interessati f'xi stimi paragunabbli, jindikaw lill-periti teknici tali informazzjoni.

Lanqas ma jirrizulta gustifikat l-ilment tal-Awtorità appellanti li r-rapport tal-periti membri kien limitat ghal deskrizzjoni tal-fond ghal kif kien qabel ma twaqqa' jew li r-rapport mhux debitament motivat. Bizzejjed wiehed jara l-erba' punti citati mill-Bord mir-rapport tal-periti membri qabel ma

ghaddew ghall-istima taghhom sabiex wiehed jara kemm dan l-ilment tal-Awtorità ma jregix.

F'kull kaz, in-nuqqas tal-periti teknici li jindikaw fir-rapport taghhom id-dettalji li trid il-ligi, m'ghandhux necessarjament iwassal ghan-nullita` tas-sentenza, jekk din, kif jippreskrivi l-Artikolu 790 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, tkun "*gusta fis-sustanza taghha*", kif din il-Qorti tqies li hi s-sentenza tal-Bord.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, filwaqt li tiddisponi mill-appell interpost mir-rikorrenti Seguna billi tilqa' l-istess u ghalhekk tirriforma s-sentenza tal-Bord tat-8 ta' Novembru, 2017, limitatament fir-rigward tal-kap tal-ispejjez kif ser jinghad, tiddisponi mill-appell tal-Awtorità tal-Artijiet, billi tichad l-istess u tikkonferma fil-bqija s-sentenza tal-Bord tat-8 ta' Novembru, 2017, fl-ismijiet premessi.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorita` tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mill-intimati u l-ammont stabbilit mill-Bord, u dan kif irid l-Artikolu 31(2) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-ispejjez tal-appell tar-rikorrenti Seguna jibqa' bla taxxa bejn il-partijiet, filwaqt li dawk mertu tal-appell tal-Awtorità intimata, jithallsu mill-appellanti Awtorità tal-Artijiet.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb