# QORTI TAL-APPELL

**IMHALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI**
**ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF**
**ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA**

**Seduta ta' nhar il-Gimgha 5 ta' Ottubru 2018**

**Numru 6**

**Rikors numru 9/05 FDP**

**Kummissarju tal-Art u b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita` tal-Artijiet**

**v.**

**Perit William Micallef, Rinaldo Micallef, Joseph Micallef u Maurice Micallef direttarji ta' terz indiviz tal-art hawn taht imsemmija, Francis Bezzina Wettinger utilista tal-imsemmi terz indiviz tal-istess bicca art u b'digriet tat-8 ta' Jannar 2018 l-atti gew trasfuzi f'isem Martin Bezzina Wettinger u Stephanie Bezzina Wettinger bhala eredi tal-istess Francis Bezzina Wettinger li miet fil-mori tal-kawza quddiem il-Bord tal-Arbritragg dwar l-Artijiet, u Ermelinda mart Joseph Calleja minnu assistita, proprjetarja ta' terz indiviz tal-imsemmija bicca art u Ermelinda Calleja assistita minn zewgha b'digriet tas-16 ta' Novembru 1966 mahtura bhala kuratur deputat biex tirraprezenta lill-assenti Salvina armla minn John Zahra, proprjetarja ta' terz indiviz tal-istess bicca art imsemmija; u fit-28 ta' Marzu 2013, assumew l-atti Dr Paul Edgard Micallef, f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' ommu Maria Dolores Micallef kif ukoll Eleonora sive Noreen Leone Ganado u Peter Micallef wara l-mewt tal-Perit William Micallef u b'digriet tat-13 ta' Marzu 2018 Dr Benjamin Valenzia u l-Prokuratur**

**Legali Gerald Bonello gew nominati bhala Kuraturi Deputati biex jirraprezentaw lill-assenti Eleonora sive Noreen Leone Ganado; u fil-5 ta' Mejju 2015 assumew l-atti Colin Micallef u Simone Mamo wara l-mewt ta' Rinaldo Luigi Micallef**

**Il-Qorti:**

Rat r-rikors ipprezentat mill-Kummissarju tal-Art fit-13 ta' April, 2005, li jaqra hekk:

> "Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ta' Ftehim datat 8 ta' Novembru 1966 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fil-limiti parrokkjali tal-Gzira u San Giljan tal-kejl ta' tomna, hames sighan u seba kejliet (1T 5S 7K), tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta tal-familja Dalli, min-Nofs in-Nhar l-Lbic ma' proprjeta' tal-Knisja ta' San Pawl ta' Bormla u mil-Lvant u l-Punent mal-parti li baqa' mill-istess art li minnha dil-bicca taghmel parti, huwa ta' mija sitta u hamsin Lira (L156.os. Od) kif jidher mir-rapport tal-perit Edgar Caruana Montaldo A&C.E. tas-7 ta' Novembru 1966 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.
>
> "Illi b'att gudizzjarju tat-28 ta' Novembru 1966 l-intimata Ermelinda mart Joseph Calleja minnu assistita tant f'isimha proprju u kemm bhala kuratrici deputata biex tirrapprezenta lill-assenti Salvina armla minn John Zahra fost affarijiet ohra kienet iddikjarat li ma kenitx qeghda taccetta il-kumpens offert u talbet illi dan il-kumpens ghandu jkun ta' tmint elef u tlitt mitt lira (L8,300) ghall-intier.
>
> "Illi l-intimati l-ohra u cioe l-Perit William Micallef, Rinaldo Micallef, Joseph Micallef, Maurice Micallef u Francis Bezzina Wettinger naqsu li jirrispondu fi zmien il-21 gurnata rikjesti mill-ligi u ghalhekk qeghdin jitqiesu illi huma accettaw is-sehem taghhom tal-kumpens offrut mill-Gvern.
>
> "Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jittraferixxu favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art fuq imsemmija, jiffissa kumpens relattiv u jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala n-Nutar tad-Dipartiment tal-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att, u li jaghti l-provvedimenti l-ohra mehtiega skont id-

disposizzjonjiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88)."

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tal-5 ta' Lulju, 2017, li permezz taghha l-kawza giet deciza hekk:

"Jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u

"Jordna lill-intimati kif deskritti fl-avviz jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut bicca art fil-limiti parrokkjali tal-Gzira u San Giljan tal-kejl ta' tomna, hames sighan u seba' kejliet (1T 5S 7K), tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta tal-familja Dalli, min-Nofs in-Nhar l-Lbic ma' proprjeta' tal-Knisja ta' San Pawl ta' Bormla u mil-Lvant u l-Punent mal-parti li baqa mill-istess art li minnha dil-bicca taghmel parti, kif ahjar deskritta fil-pjanta LD 402/66 a fol 37 u 81 tal-process.

"Jordna lill-Awtorita` tal-Artijiet sabiex thallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz is-sommom li gejjin:

"A. €111.06 għad-Direttarji tat-terz indiviż.
"B. €166.60 għall-Utilista ta' dan it-terz indiviż.
"C. €277.65 għal kull wieħed miż-żewġ terzi ndiviżi l-oħra.

"Imghax huwa dovut lilhom a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 b'dan illi ghandu jigi pprecizat illi r-rikorrent ha pussess tal-art fit-23 ta' Jannar 1962.

"Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fil-5 ta' Ottubru 2017 fl-ufficju tar-rikorrenti u

"Jahtar lil Dr Tanya Sammut Catania biex tidher fuq l-att ghall-eventwali kontumacja.

"Ir-rikorrenti ghandu jgharraf lill Dr Tanya Sammut Catania tal-hatra taghha bil-miktub.

"Tenut kont tat-trapass esagerat taz-zmien mit-tehid tal-pussess sa llum, l-ispejjez ghandhom ikunu a kariku tar-rikorrent".

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

"Jirrizulta illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ta' Ftehim datat 8 ta' Novembru 1966 fejn gew infurmati illi l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fil-limiti parrokkjali tal-Gzira u San Giljan tal-kejl ta' tomna, hames sghan u seba' kejliet (1T 5S 7K), tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta tal-familja Dalli, min-Nofs in-Nhar l-Lbic ma' proprjeta' tal-Knisja ta' San Pawl ta' Bormla u mil-Lvant u l-Punent mal-parti li baqa' mill-istess art li minnha dil-bicca taghmel parti, huwa ta' mija sitta u hamsin Lira (L156.os.Od) kif jidher mir- rapport tal-perit Edgar Caruana Montaldo A&C.E. tas-7 ta' Novembru 1966 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.

"Jirrizulta illi d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur saret fid-9 ta' Jannar 1962 u ma ghandu jkun hemm ebda dubju illi l-art kienet fil-pussess tar-rikorrent minn dakinhar.

"Jirrizulta illi b'att gudizzjarju tat-28 ta' Novembru 1966 l-intimata Ermelinda mart Joseph Calleja minnu assistita tant f'isimha proprju u kemm bhala kuratrici deputata biex tirrapprezentata lill-assenti Salvina armla minn John Zahra fost affarijiet ohra kienet iddikjarat li ma kinitx qeghda taccetta il-kumpens offert u talbet illi dan il-kumpens ghandu jkun ta' tmint elef u tlitt mitt lira (L8,300) ghall-intier.

"Jirrizulta illi b'att gudizzjarju tat-28 ta' Novembru 1966 Francis Bezzina Wettinger oggezzjona ghall-ammont offrut u talab li l-kumpens jigi ffissat bi-prezz ta' tlieta fil mija (3%) tac-cens.

"Jirrizulta illi l-Periti Godwin Vella u Alan Saliba, li gew appuntati sabiex jassistu l-Bord fis-7 ta' Novembru 2005 u fit-13 ta' April 2016 rispettivament, wara illi ghamlu access fil-11 ta' Mejju 2016, ippresentaw ir-rapport taghhom fil-31 ta' Mejju 2016.

"Jirrizulta illi l-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> "*PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni tinsab fejn illum hemm il-parti ta' Triq Mikiel Anton Vassalli (jew kif inhi aħjar magħrufa bħala Triq Reġjonali) li titla' minn ħdejn ir-'roundabout' tal-Kappara lejn il-mini, biswit il-pompa tal-petrol. Galadarba l-art fil-kwistjoni ttieħdet fis-sena 1962, skont id-dispożizzjonijiet tranżitorji f' Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tiġi stabbilita l-kwalita` tal-art għandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni oriġinali tal-President (ċioe' s-sena 1962) skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-liġi dak iż-żmien (ċioe' dawk tal-faċċata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area' u mhux il-kriterji aktar riċenti ċioe' dawk tal-iskema tal-bini u xi żvilupp jista jsir fuq l-art). Mill-pjanta a fol. 36 fl-atti jirriżulta li l-art fil-kwistjoni ma kenitx f' 'built-up area' jew fid-distanza stabbilita mill-istess u għalhekk, fit-termini tal-Ordinanza, l-art għandha tiġi klassifikata bħala agrikola.*
>
> "*6. PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Skont Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Ordinanza, il- valur tal-art għandu jitqies bħala l-valur fid-data tan-*

*notifika tad-Dikjarazzjoni tal- President, li mhux kontestat li f'dan il-kaz hija Novembru 1966.*

"*7. PUNT 3 - STIMA: L-esponenti Membri Tekniċi kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u bħala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur ġust li din l-art b'kejl ta' 2,192 metri kwadri kienet iġġib fis-suq kieku ġiet mibjugħa bħala libera u franka minn sidha volontarjament f'Novembru 1966, ikkunsidrata bħala agrikola jammonta għal tmin mija u tnejn u tletin Euro u sitta u disgħin ċenteżmi (€832.96) ekwivalenti għal €0.38 kull metru kwadru.*

"*8. PUNT 4 - APPORZJONAMENT TAL-STIMA: L-esponenti Membri Tekniċi jikkunsidraw illi dan l-ammont għandu jkun maqsum kif ġej:*

"*A. €111.06 għad-Direttarji tat-terz indiviż.*
*B. €166.60 għall-Utilista ta' dan it-terz indiviż.*
*C. €277.65 għal kull wieħed miż-żewġ terzi ndiviżi l-oħra.*

"Jirrizulta illi fil-periodu moghti minn dana il-Bord ghad-domandi in eskussjoni, ir-rikorrent ghamel domandi in eskussjoni. Mistoqsija dwar kif wasslu ghall-kunsiderazzjonijiet taghhom u ghal operazzjonijiet paragunabbli utilizzati, l-Membri Teknici wiegbu s-segwenti:

"*Il-konsiderazzjonijiet li wassluna sabiex napplikaw ir-rati partikolari fir-rapport huma li l-artijiet għandhom jiġu kkunsidrati bħala agrikola u li l-valur tagħhom għandu jkun fis-sena 1966.*

"*L-esponenti Membri Tekniċi applikaw ir-rata relattiva a bażi tal-esperjenza tagħhom akkumulata matul is-snin - partikolarment f'dan il-Bord - u ma ġewx a konjizzjoni ta' kawżi jew kuntratti li jitrattaw propjeta simili f'Santa Venera. Barra minn hekk, il-partijiet ma preżentaw l-ebda riċerka jew kuntratti f' dawn il-proċeduri.*

"Jirrizulta illi, tenut kont tat-trapass kbir tal-periodu minn meta ttiehdu l-artijiet sad-data meta gie redatt ir-rapport tal-Membri Teknici, kien jinkombi fuq ir-rikorrenti illi jipprovdi operazzjonijiet paragunabbli ghall-konisderazzjonijiet tal-Membri Teknici, stante illi huwa ferm difficili illi ssib operazzjonijiet paragunabbli li sehhew aktar minn hamsin sena ilu.

"Ikkunsidrat dan, jirrizulta illi, wara li qies id-dokumentazzjoni kollha ppresentata quddiem il-Bord tul l-erbgha u ghoxrin sena illi ilha pendenti dina l-kawza w il-konsiderazzjonijiet tal-abbli membri Teknici tal-Bord, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux iqis bhala tieghu l-konkluzjonijet originali tal-abbli Esperti Teknici tal-Bord fl-ottika tal-limitazzjonijiet imposti fuqu bil-Ligi."

"Ikkunsidra

"Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:
- L-art ghandha titqies bhala art agrikola.

- Id-data tat-tehid tal-pussess tal-art ghandu jitqies illi huwa il-23 ta' Jannar 1962, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija id-9 ta' Jannar 1962.

"Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicctjen art meritu tal-kawza odjerna kif hawn deskritti, kif gej:

A. €111.06 għad-Direttarji tat-terz indiviż.
B. €166.60 għall-Utilista ta' dan it-terz indiviż.
C. €277.65 għal kull wieħed miż-żewġ terzi ndiviżi l-oħra.

"L-imghax ghandu jiddekorri mit-<u>23 ta' Jannar 1962</u>, skont il-Ligi".

Rat ir-rikors tal-appell ta' Stephanie u Martin, ahwa Bezzina Wettinger, li assumew l-atti wara l-mewt ta' missierhom Francis Bezzina Wettinger, wiehed mill-intimati, bhala eredi tal-istess, u li permezz tieghu qeghdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex thassar is-sentenza appellata, prevja d-dikjarazzjoni li l-process huwa vvizzjat, u kull dikjarazzjoni ohra xierqa u opportuna; tirrimetti l-atti lura lill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet sabiex jisma' l-mertu tar-rikors mill-gdid jew jistabilixxi l-kumpens xieraq tal-art in kwistjoni bhala art ghall-bini, jew kull indenniz gust iehor; jew minflok tirrimetti lura l-atti lill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet, tahtar perit sabiex jistabilixxi l-kumpens xieraq tal-art in kwistjoni bhala art ghall-bini, jew kull indenniz gust iehor; bl-ispejjez kollha kontra l-Awtorità appellata.

Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet ghall-appell intavolat mill-ahwa Bezzina Wettinger, fejn talbet li din il-Qorti tichad l-appell fl-intier tieghu, bl-ispejjez processwali kontra l-istess appellanti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in ezami u rat li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawza jirrizulta li l-Gvern kien esproprja bicca art kbira, li kienet tinsab bejn il-Gzira u San Giljan, permezz ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali mahruga fid-9 ta' Jannar, 1962. Sussegwentement, fit-8 ta' Novembru, 1966, il-Kummissarju tal-Art kien hareg avviz ta' ftehim lis-sidien in kwantu ghal zewg terzi indivizi, u d-direttarji u l-utilista in kwantu ghal terz indiviz tal-istess porzjon art tal-kejl ta' tomna, hames sighan u seba' kejliet (ekwivalenti ghal 2,192 metru kwadru) u offra kumpens ta' Lm156, ekwivalenti llum ghal €363.38 ghall-intier. Uhud mis-sidien, kif ukoll l-utilista Francis Bezzina Wettinger, ma accettawx il-kumpens offrut u filwaqt li Ermelinda Calleja talbet li l-kumpens ghandu jkun Lm8,300 jew €19,333,80, Francis Bezzina Wettinger talab li fil-kaz tieghu, bhala utilista, il-kumpens jigi ffissat bil-prezz ta' kapitalizzazzjoni ta' 3% tac-cens.

Il-Bord hatar zewg periti teknici sabiex jassistuh jiddetermina l-kumpens misthoqq ghal din l-art. Il-periti teknici ddeterminaw li l-kumpens dovut

huwa dak ta' €832.96, ekwivalenti ghal €0.38 ghal kull metru kwadru. Din l-istima taghhom hija bbazata fuq zewg kriterji partikolari: (i) li dwar il-kwalità tal-art, ghalkemm illum l-art tifforma parti minn Triq Mikiel Anton Vassalli (jew kif inhi ahjar maghrufa bhala Triq Regjonali), gia ladarba l-art ittiehdet fis-sena 1962, din hija d-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalità tal-art, skont il-kriterji stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, kwindi gie determinat li l-art ghandha tigi klassifikata bhala art agrikola; u (ii) li l-valur tal-art ghandu jitqies l-valur tal-art fid-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President, skont l-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88), li f'dan il-kaz hija Novembru 1966. Il-Bord qabel mal-konkluzjoni tal-esperti teknici tal-Bord u ghamilhom tieghu.

L-appellanti hassewhom aggravati bid-decizjoni tal-Bord u ressqu l-appell in ezami, ghas-segwenti ragunijiet:

1. In-nullità tas-sentenza moghtija mill-Bord peress li giet ippronunzjata fil-konfront ta' parti li kienet mietet fil-mori tal-kawza;

2. Ir-relazzjoni tal-membri teknici, u konsegwentement, is-sentenza appellata huma bbazati fuq kriterji ghal kollox zbaljati in kwantu l-Awtorità intimata naqset milli tipprezenta bhala parti mill-provi l-Avviz ta'

Ftehim numru 952, datat 2 ta' Ottubru, 2007, mahrug nhar id-29 ta' Ottubru, 2007;

3. Ir-relazzjoni tal-membri teknici, kif ukoll is-sentenza appellata, qiesu hazin il-kwalità tal-proprjetà in kwistjoni fid-data relevanti;

4. Ir-relazzjoni tal-membri teknici u s-sentenza appellata applikaw hazin ir-regoli rilevanti meta ddeterminaw il-valur tal-proprjetà in kwistjoni;

5. Is-sentenza appellata hija bbazata fuq kriterji teknici zbaljati li jirrendu l-istess sentenza nulla.

Trattat l-appell, din il-Qorti tibda sabiex tosserva li l-ewwel aggravju tal-appellanti ma jregix. Dana jinghad peress li bis-sahha ta' emenda li giet introdotta fis-sena 2012, il-legizlatur haseb sabiex jipprovdi ghas-sitwazzjonijiet fejn issehh il-mewt ta' parti fil-kawza *pendente lite,* u ghalhekk gie introdott l-Artikolu 810B fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta):

> "*810B. Meta, fi żmien sitt xhur mill-mewt pendente lite ta' xi parti f'kawża, ma jkun sar ebda rikors minn xi persuna sabiex tkompli l-kawża minflok il-mejjet, jew fejn matul dan iż-żmien ebda rikors ma jkun ġie intavolat minn xi parti fil-kawża sabiex jintalab li l-kawża tkompli ssir f'isem l-eredi preżunt jew preżunti tal-mejjet, il-kawża għandha tkompli f'isem il-mejjet u kwalunkwe sentenza li ngħata f'tali kawża tkun eżegwibbli kontra l-eredi tal-mejjet:*
>
> "*Iżda minkejja li jkun għadda l-perijodu ta' sitt xhur stipulat f'dan l-artikolu, kwalunkwe persuna interessata li għaliha jirreferi l-artikolu*

> *807 kif ukoll il-parti l-oħra fil-kawża tista' , sa dak iż-żmien li l-kawża tiġi differita għas-sentenza jew wara s-sentenza fil-każ li l-persuna jew il-parti msemmija tippreżenta rikors tal-appell, tutilizza d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 806 u 807 rispettivament:*
>
> "*Iżda wkoll ebda sentenza mogħtija fir-rigward ta' parti mejta m'għandha titqies bħala nulla jew difettuża minħabba l-fatt biss li l-perjodu ta' sitt xhur imsemmi f'dan l-artikolu ma jkunx laħaq għadda sal-mument meta l-kawża tmur għas-sentenza*".

Applikat dan il-provvediment ghall-kaz in ezami, ghalkemm jirrizulta li l-awtur tal-appellanti miet fil-5 ta' Lulju, 2014, tliet snin qabel ma nghatat is-sentenza appellata, madankollu, dan il-fatt *per se* ma kellux ikun ta' ostakolu sabiex tinghata s-sentenza, in vista ta' dak li jipprovdi l-artikolu tal-ligi appena citat. Kwindi ghalkemm ma saritx it-trasfuzjoni tal-gudizzju, qabel inghatat is-sentenza tal-Bord, il-kawza gustament tkompliet f'isem il-mejjet, izda b'daqshekk is-sentenza m'ghandhiex titqies nulla. B'dan illi l-eredi tal-mejjet ghandhom dritt, kif fil-fatt ghamlu, jassumu l-atti tal-kawza bhala eredi tal-intimat Francis Bezzina Wettinger (kif jipprovdi l-Artikolu 806 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u kontestwalment ipprezentaw ir-rikors tal-appell taghhom.

Isegwi li dan l-ewwel aggravju ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tal-appellanti fis-sens li s-sentenza appellata u r-rapport tekniku huma bbazati fuq kriterji ghal kollox zbaljati in kwantu l-Awtorità intimata naqset milli tipprezenta bhala parti mill-provi Avviz ta' Ftehim numru 952, datat 2 ta' Ottubru, 2007, u mahrug

nhar id-29 ta' Ottubru, 2007. Dan l-aggravju ser jigi trattat flimkien mar-rikors imressaq mill-appellanti kontestwalment mar-rikors tal-appell taghhom, li permezz tieghu talbu li jressqu provi godda, u dan billi pprezentaw numru ta' dokumenti annessi mal-istess rikors tal-appell taghhom, filwaqt li jsostnu li din il-materja hija regolata bil-ligi ai termini tal-Artikolu 145 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdi li:

> "*145. Mar-rikors, mat-twegiba u mar-replika, ghandhom jingiebu d-dokumenti li jkunu sahhu t-talbiet tal-wiehed jew l-eccezzjonijiet tal-iehor*".

Jinhass opportun li fuq dan il-punt issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' April, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Marianna Calleja v. Emmanuel Calleja**, fejn inghad:

> "*Kif kellha okkazjoni din il-Qorti, tirrileva dwar l-imsemmi artikolu tal-ligi, fis-sentenza taghha tal-24 ta' Gunju, 2011, fil-kawza fl-ismijiet Josef Farrugia et v. Christopher Carabott et:*
>
> "*7. Dan l-artikolu jidher illi qieghed jaghti dritt inkondizzjonat lill-partijiet illi jipprezentaw kull dokument li jsahhah it-talbiet jew l-eccezzjonijiet, skont il-kaz, minghajr restrizzjoni. Madankollu, din il-qorti hija tal-fehma illi din id-dispozizzjoni tal-ligi ghandha tinqara u tiftehem fil-kuntest ta' dik li hija proprjament il-funzjoni ta' qorti ta' revizjoni, fis-sens illi din il-qorti ma ghandhiex, bhala regola, tqis provi illi ma ngibux quddiem qorti tal-ewwel grad ghax jekk taghmel hekk tkun qieghda ccahhad lill-partijiet mill-beneficcju tal-ezami doppju. Jinghad "bhala regola" ghax jista' jkun hemm cirkostanzi eccezzjonali fejn l-interessi tal-gustizzja jitolbu li ssir eccezzjoni ghar-regola, bhal meta d-dokumenti setghu jingiebu biss f'dan l-istadju jew ir-relevanza taghhom fegget biss fid-dawl ta' dak li jinghad fis-sentenza appellata.*
>
> "*8. Fil-kaz tallum, izda, mhux biss id-dokumenti kienu facilment accessibbli ghall-attur, illi tant hu hekk kien ga ipprezenta estratt minnhom quddiem l-ewwel qorti, izda wkoll kif jidher mis-silta migjuba fuq, l-ewwel qorti qalet espressament illi ma kinitx sejra tqis provi*

*b'riferenza ghalihom. Jekk, allura, dawn id-dokumenti jingiebu f'dan l-istadju din il-qorti tkun qieghda effettivament taqdi l-funzjoni ta' qorti tal-ewwel grad billi tqis ghall-ewwel darba provi godda.*

"*9. Ghandu jinghad ukoll illi jekk din il-qorti facilment tippermetti l-produzzjoni ta' dokumenti godda quddiemha b'interpretazzjoni wiesgha tal-art.145, tkun qieghda tistultifika kull tentativ tal-qrati tal-ewwel grad li jirregolaw il-gbir ordinat tal-provi billi jinsistu illi dokumenti jingiebu tempestivament u fi zmien utli biex il-qorti u l-parti l-ohra tezaminahom qabel is-smigh u mhux, bhal ma spiss jigri, jigu prodotti dokumenti waqt is-smigh u hekk tinholoq il-htiega ghal differiment "ghall-ezami tad-dokumenti". Din il-Qorti tkun obbligata li tqis bhala prova kull dokument li jista' jingieb flimkien mar-rikors tal-appell, parti tkun tista' tisfida b'impunita kull ordni moghtija minn qorti tal-ewwel grad ghal dan il-ghan*".

"*Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, minn harsa hafifa lejn id-dokumenti annessi mar-rikors in kwistjoni, jirrizulta car, li dawn kollha nhargu f'diversi dati qabel ma nghatat is-sentenza tal-ewwel Qorti u ma tressqet ebda prova ta' cirkostanzi eccezzjonali, jew li kien hemm xi ostakolu li kien jimpedixxi lill-appellant milli jressaq l-istess dokumenti quddiem l-ewwel Qorti, fil-waqt opportun. Ghalhekk, fuq l-iskorta tas-sentenza appena citata, din il-Qorti ma tarax illi f'dan l-istadju, ghandha tilqa' t-talbiet tal-appellant li jressaq provi godda, u ghall-istess ragunijiet, mhux ser tqis id-dokumenti pprezentati minnu bhala prova*".

F'dan il-kaz, l-appellanti fir-rikors taghhom jikkontendu li l-provi taghhom ma setghux jigu dikjarati bhala maghluqa quddiem il-Bord fit-13 ta' April, 2016, meta missierhom Francis Bezzina Wettinger kien diga mejjet u huma ma kenux parti mill-kawza, u ghalhekk jargumentaw li ma kellhomx cans ghal smigh xieraq, u li d-dokumenti annessi mar-rikors tal-appell huma rilevanti ferm ghall-vertenza.

Izda meta wiehed jara d-dokumenti pprezentati mar-rikors tal-appell, wiehed isib fosthom, in-Notifikazzjoni tal-Gvern tal-Gvernatur tas-sena 1962, u l-Avviz Numru 952 li kien ilu li gie ppublikat fil-Gazzetta tal-

Gvern sa mid-29 ta' Ottubru, 2007, u kwindi dawn setghu facilment gewipprezentati quddiem il-Bord qabel ma nghatat is-sentenza. Min-naha l-ohra, ghalkemm ir-rapport tal-perit *ex parte* kien imhejji fl-24 ta' Lulju, 2017, cioè wara li nghatat is-sentenza tal-Bord, dan huwa bbazat fuq ritratti mehuda mill-ajru fis-sena 1957 u fis-sena 1967, li huma disponibbli mill-Awtorità tal-Ippjanar, u ma tressqet ebda raguni valida ghala dawn id-dokumenti ma setghux jitressqu qabel.

Dan jinghad ukoll peress li l-intimat Francis Bezzina Wettinger, permezz ta' rikors tas-7 ta' Frar, 2008, talab is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza stante li sa dakinhar huwa kien ghadu ma giex notifikat bir-rikors promotur tal-Kummissarju tal-Artijiet, izda minn dak il-punt 'il quddiem, huwa kien debitament assistit mill-avukati difensuri tieghu, li kienu qeghdin isegwu l-andament tal-kawza, li ghamlet zmien twil differita ghal-legittimazzjoni tal-atti, wara l-mewt ta' uhud mill-intimati l-ohra fil-kawza. Fis-16 ta' Dicembru, 2015, id-difensur tal-Kummissarju appellat iddikjarat il-provi maghluqa u l-kawza giet differita ghas-27 ta' Jannar, 2016, ghall-provi tal-intimati. Fis-seduta tas-27 ta' Jannar, 2016, il-Bord filwaqt li osserva li l-kawza kienet differita ghall-provi tal-intimati, u li dawn baqghu ma tressqux, il-Bord izda kkonceda l-ahhar differiment ghall-provi intimati. Fis-seduta tat-13 ta' April, 2016, kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-appellanti, mill-verbal jirrizulta li kienu d-difensuri tal-istess intimati, li ddikjaraw li m'ghandhomx provi.

F'dik is-seduta kien prezenti l-istess difensur tal-intimat Bezzina Wettinger. Kwindi l-appellanti ma jistghux issa fl-istadju tal-appell jilmentaw li ma nghatawx l-opportunità li jressqu l-provi taghhom, meta kien jispetta lilhom li jsegwu bid-diligenza mehtiega l-proceduri li fihom kien parti missierhom.

Ghalhekk f'dan il-kaz ukoll, din il-Qorti ma tqisx li tressqet prova ta' cirkostanzi eccezzjonali, li kienu jimpedixxu lill-appellanti milli jressqu l-provi taghhom quddiem il-Bord fil-waqt opportun u mhux ser tilqa' t-talba tal-appellanti li jressqu d-dokumenti pprezentati minnhom bhala provi godda u lanqas ser tiehu konjizzjoni taghhom ghall-fini ta' dan l-appell. Konsegwentement tichad ukoll it-tieni aggravju.

Taht it-tielet aggravju taghhom l-appellanti jikkontendu li s-sentenza appellata qieset hazin il-kwalità tal-proprjetà in kwistjoni fid-data rilevanti. Huma jirreferu ghad-dispozizzjonijiet tranzitorji rizultanti mill-Artikolu 7(2) taht l-Att Numru XI tas-sena 2002, li jirreferi ghall-kaz fejn tkun inharget Dikjarazzjoni originali u nharget ukoll Dikjarazzjoni gdida, liema artikolu ghadu vigenti bis-sahha tal-Artikolu 14 tal-Att Numru 1 tas-sena 2006. Imbaghad jirreferu ghall-Artikolu 18 tal-Kap.88, kif kien qabel l-emendi tas-sena 2006, biex jargumentaw li l-art in kwistjoni ma kenitx wahda agrikola, izda fabbrikabbli, peress li kienet f'distanza ta' inqas minn wiehed u disghin metru u nofs minn area mibnija, li ghandha

titkejjel tul l-assi tat-triq. Dan apparti li kien hemm *built up area* fil-vicinanzi tal-art in kwistjoni u sar tkabbir immedjat fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni.

Jibda billi jinghad li din il-Qorti, kif ikkonstatat qabel, mhux ser tqis ir-rapport *ex parte* mressaq f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza, izda tirrileva li l-Artikolu 5 tal-Att I tal-2006, illum Artikolu 18A tal-Kap. 88 jipprovdi illi f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' esproprju qabel l-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, skont il-ligi vigenti f'dak iz-zmien, il-President jista' jerga' johrog Dikjarazzjoni ta' esproprju gdida u f'dak il-kaz il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. Issa fil-kaz odjern ghalkemm kien hemm Dikjarazzjoni originali tal-Gvernatur Generali mahruga fid-9 ta' Jannar, 1962, u Dikjarazzjoni mill-President (ara Avviz Numru 101, ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-31 ta' Jannar, 2008), sar ukoll Avviz ghall-Ftehim fit-8 ta' Novembru, 1966 u dan kien debitament notifikat lill-intimati sidien, kemm lid-direttarji kif ukoll lill-utilista, f'Novembru tas-sena 1966. Kwindi din il-Qorti taqbel mal-appellanti sa fejn jinghad minnhom li huwa applikabbli l-Artikolu 7(2)(b)(ii) tal-Att XI tas-sena 2002, kif rizultanti mill-Artikolu 36 tal-Kap. 88 fejn jinghad:

> "*(ii) Għall-fini li jiġi stabbilit jekk l-art għandhiex tkun stmata bħala art għall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa għall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun ħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali mill-President qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu*".

Ghalhekk isegwi li wiehed irid ihares lejn il-kwalità tal-art in kwistjoni kif kienet fis-sena 1962, data meta nharget id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali. Hekk ghamlu l-periti membri teknici mahtura mill-Bord. Issa l-periti membri fir-rapport taghhom komplew billi kkostataw li:

> "*… skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-liġi dak iż-żmien (ċioe' dawk tal-faċċata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area' u mhux il-kriterji aktar riċenti ċioe' dawk tal-iskema tal-bini u xi żvilupp jista jsir fuq l-art), mill-pjanta a fol. 36 fl-atti jirriżulta li l-art fil-kwistjoni ma kienitx f' 'built-up area' jew fid-distanza stabbilita mill-istess u għalhekk, fit-termini tal-Ordinanza, l-art għandha tiġi klassifikata bħala agrikola*".

Din il-konkluzjoni tal-periti ma gietx kontrastata mill-intimati bl-ebda mod, la permezz ta' mistoqsijiet in eskussjoni, minkejja li kellhom kull opportunità jaghmlu dan, u lanqas permezz ta' sottomissjonijiet fir-rigward, qabel ma nghatat is-sentenza tal-Bord. Kwindi huwa ghal kwantu inkongruwu li l-appellanti jilmentaw f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza, li jressqu l-ilmenti taghhom ibbazati fuq konsiderazzjonijiet teknici godda li ma tressqux quddiem il-Bord fil-waqt opportun.

Marbut ma' dan it-tielet aggravju hemm ukoll ir-raba' u l-hames aggravji fis-sens li l-periti membri teknici applikaw hazin ir-regoli rilevanti meta ddeterminaw il-valur tal-proprjetà in kwistjoni u li s-sentenza hija bbazata fuq kriterji teknici zbaljati. Jirrizulta illi l-Artikolu 7(2)(b)(i) tal-Att XI tas-sena 2002, kif riprodott fl-Artikolu 36 tal-Kap 88 jaghti r-risposta ghall-kwistjoni dwar id-data tal-istima, u dana qieghed jinghad ghax tali artikolu jipprovdi s-segwenti:

> "*Izda meta tigi mahruga dik id-Dikjarazzjoni l-gdida l-kumpens ghandu jigi stabbilit abbazi tal-valur ta' dik l-art fid-data meta jkun gie notifikat xi avviz ghall-ftehim dwar dik l-art u, fejn ebda avviz ghall-ftehim ma jkun gie hekk notifikat, fid-data tal-hrug tad-Dikjarazzjoni l-gdida mill-President*". (sottolinear ta' din il-Qorti).

Jirrizulta mill-atti li kif inghad qabel, l-intimat Bezzina Wettinger kien attwalment gie notifikat bl-Avviz tal-Ftehim fis-sena 1966. Kwindi hawn ukoll il-periti membri teknici kienu korretti meta kkostataw:

> "*il-valur tal-art għandu jitqies bħala l-valur fid-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal- President, li mhux kontestat li f'dan il-kaz hija Novembru 1966*".

Huwa bil-wisq evidenti illi l-kaz odjern ma jikkwalifikax sabiex il-valur tal-art ikun kalkolat bil-valur fid-data tad-Dikjarazzjoni l-gdida, izda ladarba l-intimati kienu notifikati bl-avviz ghall-ftehim, huwa l-valur vigenti fis-sena 1966 li ghandu jigi applikat, u dan kif wara kollox kien gustament ikkostatat mill-periti teknici tal-Bord.

Tajjeb li jigi mfakkar ukoll 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. Dan jinghad b'enfasi akbar fejn parti fil-kawza ma taghmel ebda sforz sabiex tikkontrasta tali prova permezz ta' rimedji disponibbli ghaliha, bhal kif inghad qabel, permezz tal-eskussjoni tal-periti. Mhux imholli li parti fil-kawza ma taghmilx uzu mill-procedura li qeghda hemm ghad-dispozizzjoni taghha, sabiex tirregola l-interessi

taghha, imbaghad tipprova tattakka sentenza li tkun in parti rizultat tal-inerzja taghha stess, permezz ta' appell, altrimenti dan ikun abbuz tal-procedura ta' appell.  Din il-Qorti ma tistax tiskarta b'mod legger jew kapriccjuz, l-opinjoni tal-esperti nominati mill-Bord, sabiex jassistu fid-determinazzjoni ta' stima gusta, materja pjuttost teknika.

Gie infatti ritenut minn din il-Qorti fil-kawza **John Saliba v. Joseph Farrugia** deciza fit-28 ta' Jannar 2000 illi:

> "*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skont il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kienitx 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 tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax 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 jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kienitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika*".

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, din il-Qorti ma tirriskontra ebda raguni l-ghala l-Bord kellu jiskarta r-rapport tal-periti membri tieghu, peress li l-konsiderazzjonijiet maghmula minnhom jirrizultaw bhala konsonanti mal-provvedimenti tal-ligi.

In kwantu ghad-diskrepanza sollevata mill-appellanti rigward id-data tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur, tajjeb li jigi osservat li wiehed irid ihares lejn id-data li tirrizulta biswit il-firma tal-Gvernatur, u mhux dik ta' meta l-istess Dikjarazzjoni tigi ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern. Ghalhekk lanqas din id-diskrepanza lmentata mill-appellanti ma tirrizulta. Daqstant iehor huwa car li sa fejn is-sentenza appellata f'punt minnhom taghmel referenza ghal art gewwa Santa Venera, dan certament kien *lapsus* da parti tal-periti membri.

L-appellanti jilmentaw ukoll li l-membri teknici tal-Bord ma kinux korretti anqas meta qalu li ma gewx a konjizzjoni ta' kawzi jew kuntratti li jittrattaw proprjetà simili. Huma jirreferu ghar-risposta pprezentata in atti mill-awtur taghhom, fejn ghamel referenza ghal xi kuntratti tas-snin 1964 u 1965, fejn jinghad li l-prezz kien ferm oghla minn dak determinat mill-periti teknici. Ghandu, pero`, jinghad li sta ghal min jallega li jipprova dak minnu allegat, billi kien jinkombi fuq l-istess intimat li jressaq kopji legali tal-kuntratti citati minnu, altrimenti *quod non est in actis non est in mundo*.

Kwindi lanqas dawn l-ahhar tliet aggravji tal-appellanti ma jimmeritaw li jintlaqghu.

Fl-ahhar tal-appell taghhom l-appellanti jaghmlu referenza ghall-fatt li anke jekk ghall-grazzja tal-argument, l-art in kwistjoni mhix wahda tajba ghall-bini, ghandhom japplikaw il-principji enuncjati minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-15 ta' Jannar, 2007 fil-kawza fl-ismijiet **Perit Arkitett Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Art,** fis-sens li ghandu japplika l-prezz tas-suq, bl-iskop li s-sidien jinghataw indennizz gust, li fis-sentenza appellata ma giex applikat.

Ghalkemm din il-Qorti hija ben konsapevoli tas-sentenza citata mill-appellanti u bhala principju taqbel maghha, tant li hemm kazijiet fejn addottat l-insenjamenti hemm maghmula fejn ritenut xieraq, madankollu ma tarax li dik is-sentenza taghmel xi differenza fil-kaz tal-appellanti. Dan qieghed jinghad peress li mir-rapport tal-periti membri jirrizulta li dawn ghamlu tali konsiderazzjoni fl-istima ppreparata minnhom meta qalu:

> "*L-esponenti Membri Tekniċi kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u bħala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur ġust li din l-art b'kejl ta' 2,192 metri kwadri kienet iġġib fis-suq kieku ġiet mibjugħa bħala libera u franka minn sidha volontarjament f'Novembru 1966, ikkunsidrata bħala agrikola jammonta għal tminn mija u tnejn u tletin Euro u sitta u disgħin ċenteżmi (€832.96) ekwivalenti għal €0.38 kull metru kwadru.*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

Ladarba l-periti membri ghamlu tali konsiderazzjoni, u cioè, li minkejja li hija art agrikola, taw qies tal-prezz li kienet iggib fis-suq l-art *de quo*, fit-thejjija tal-istima ppreparata minnhom, zgur li ma jistghax jinghad li l-istima taghhom mhix gusta.

Fil-fatt fis-sentenza citata mill-appellanti ta' **Barbara v. Kummissarju tal-Art,** kien inghad:

> "*il-principju enkapsulat fl-imsemmi Artikolu 25(1)(b) huwa wiehed eminentement ragonevoli billi jifforma kriterju gust ta' kif persuna esproprijata mill-proprjeta` taghha tigi rientigrata fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel ma dik il-proprjeta` giet hekk esproprijata. …Fil-fehma ta' din il-Qorti l-imsemmi principju, kif kristalizzat fl-Artikolu 25(1)(b) jippromwovi mizura gusta u proporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid min-naha l-wahda li jigi mcahhad forzozement mill-proprjeta` li jippossjedi minhabba l-akkwist obbligatorju da parti tal-gvern, li min-naha l-ohra certament ukoll ghandu dritt jirrikorri ghal din il-mizura meta l-art ta' dan is-sid tkun mehtiega ghal skop pubbliku….*
>
> "*Bl-interpretazzjoni li qeghda taghti l-Qorti jkun ifisser li meta l-art tigi stmata bhala raba jew moxa, il-valur tal-art jitqies li hu l-ammont li dik l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament. Dan il-prezz tas-suq wiehed jasal ghalih fl-ewwel lok billi jinghata l-valur intrinsiku ghall-uzu attwali li jkun qed isir minn dik l-art. Pero`, biex jinghata kumpens gust, wiehed m'ghandux jieqaf hemm. Minflok, ghandu jikkonsidra d-diversi fatturi ohra li jistghu jinfluwixxu fuq il-prezz li sid kien jitlob li kieku l-art kellu jbieghha volontarjament "in the open market".*"

Hekk ghamlu l-periti membri fil-kaz in ezami, kwindi l-aggravju ravvizat mill-appellanti ma jirrizultax gustifikat u ghalhekk ma jimmeritax li jintlaqa'.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti Stephanie u Martin ahwa Bezzina Wettinger, billi tichad l-istess, u ghalhekk tikkonferma s-sentenza tal-Bord tal-5 ta' Lulju, 2017, fl-ismijiet premessi fis-shih.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif iddecieda l-Bord, waqt li dawk marbuta mal-appell jithallsu mill-appellanti Stephanie u Martin ahwa Bezzina Wettinger.

| | | |
|---|---|---|
| Joseph Azzopardi<br>Prim Imhallef | Joseph R. Micallef<br>Imhallef | Tonio Mallia<br>Imhallef |

Deputat Registratur
mb