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 15

Rikors numru 4/2010 GG

Emmanuel Borg

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat r-rikors ipprezentat minn Emmanuel Borg fit-12 ta' Frar, 2010, li jaqra hekk:

> "Illi b'att gudizzjarju datat 28 ta' Jannar, 2010 (Dok 'A') ir-rikorrenti gie avzat mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet li l-Awtorita' kompetenti kienet qed toffrilu kumpens ta' €57,046.35 u €4,542.28 rispettivament ghax-xiri assolut bhala liberi u franki ta' bictejn art fil-Mosta li jidhru mmarkati Plot 1 u Plot 2 bil-kulur ahmar fuq il-pjanta P.D. 209_2003, li huma tal-kejl ta' madwar 289 metru kwadru l-Plot 1 u 23 metru kwadru l-Plot 2.
>
> "Illi l-offerta maghmula lir-rikorrenti mill-intimat bl-imsemmi att gudizzjarju ma hijiex accettabbli ghalih ghaliex insufficjenti, u minflok hu jqis li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilu ghandu jkun ta' €209,622.50 ghal Plot 1 u €16,682.76 ghal Plot 2.

> "Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi l-kumpens gust li ghandu jithallas lilu ghall-imsemmi xiri, skond il-provvedimenti tal-Kap 88 tal- Ligijiet ta' Malta.
>
> "Bl-ispejjez kontra l-intimat."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tal-24 ta' Marzu, 2010, li permezz taghha nghad:

> "Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors datat 12 ta' Frar, 2010 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-awtorita' kompetenti, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' zewg plots fil-Mosta, ta' sebgha u hamsin elf, sitta u erbghin Euro u hamsa u tletin centezmu (€57,046.35) ghall-Plot 1 u erbat elef, hames mija u tnejn u erbghin Euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€4,542.28) ghall-Plot 2 tal-kejl ta' madwar 289 metru kwadru ghall-Plot 1 u 23 metru kwadru ghall-Plot 2 u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u disat elef, sitt mija u tnejn u ghoxrin Euro u hamsin centezmu (€209,622.50) ghall-Plot 1 u sittax-il elf sitt mija u tnejn u tmenin Euro u sitta u sebghin centezmu (€16,682.76).
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' sebgha u hamsin elf, sitta u erbghin Euro u hamsa u tletin centezmu (€57,046.35) ghall-Plot 1 u erbat elef, hames mija u tnejn u erbghin Euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€4,542.28) ghall-Plot 2 u dan skond l-Avvizi Nru. 1083 u 1084 u l-istimi tal-Perit Arkitett Fred. H. Valentino A. &. C.E fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Ottubru 2004.
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' sebgha u hamsin elf, sitta u erbghin Euro u hamsa u tletin centezmu (€57,046.35) ghall-Plot 1 u erbat elef, hames mija u tnejn u erbghin Euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€4,542.28) ghall-Plot 2 bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza tal-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet tas-6 ta' Novembru, 2013, li permezz taghha l-kawza giet deciza hekk:

> "Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jadotta l-valuri proposti mill-periti membri tieghu u ghalhekk qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti

billi jiffissa l-kumpens dovut lilu ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala liberi u franki tal-bictejn art fil-Mosta mmarkati bhala Plot 1 u Plot 2 bil-kulur ahmar fuq il-pjanta P.D.209_2003, liema art huma dikjarati fabrikabbli u dan bil-valur ta' mija tnejn u sebghin elf tmien mija tlieta u erbghin Euro (€172,843) kwantu Plot 1 ta' 289 metru kwadru u tlettax-il elf seba mija hamsin u hamsin Euro (€13,755) ghal Plot 2 ta' 23 metru kwadru, oltre l-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 r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens gust li bih ghandu jkun ikkumpensat ghat-tehid mill-pussess tieghu ta' zewg bicciet art fil-Mosta wahda tal-kejl ta' 289 metri kwadri u l-ohra ta' 23 metri kwadru. Dan wara li huwa rrifjuta l-kumpens lilu offert mill-Awtorita' stante li deherlu li kien wiehed baxx;

"Illi r-rikorrenti qieghed jistrieh fuq il-parir tekniku moghti lilu mill-perit arkitett tieghu li spjega lil dan il-Bord kif l-istess rikorrent kien sid ta' bictejn art li kienu fl-iskema tal-bini u li fuqhom setghu jinbnew semi basement, tlett sulari u penthouse. Din l-art qatt ma kienet progettata sabiex issir triq pero' l-awtoritajiet fil-fatt fethu triq minghajr avviz ta' xejn b'mod illi min ma kellux nofs it-triq sabiex japplika ghall-hrug tal-permess ta' zvilupp issa seta' jaghmel dan ghaliex sab triq quddiemu u dan grazzi ghall-esproprju tal-art tar-rikorrenti. L-istess perit spjega kif il-valutazzjoni tieghu hija biss dwar l-art u mhux dwar dak li seta' jinbena fuqha;

"Wara il-provi tal-partijiet l-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistu lic-Chairman, pprezentaw ir-rapport taghhom li huwa anness u formanti parti minn din is-sentenza. Fil-parti konklussiva tar-rapport taghhom, l-periti membri rrelataw illi din l-art hija wahda fabrikabbli u li l-kumpens li ghandu jithallas ghat-tehid taghha huwa ta' €172,843 ghall-Plot 1 u €13,755 ghall-Plot 2. Minkejja domandi maghmula lill-periti membri in eskussjoni, ma kien hemm l-ebda bdil fil-fehma taghhom dwar il-valur minnhom raggunt;"

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet li permezz tieghu talab lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza tas-6 ta' Novembru, 2013, fl-ismijiet premessi, billi thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex dan jerga' jikkunsidra l-prezz ta' din il-proprjeta`.

Rat ir-risposta tal-appell tal-appellat Emmanuel Borg, li ghar-ragunijijet spjegati minnu talab li l-appell odjern jigi rigettat u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Kummissarju appellant.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in ezami, u rat li l-appell gie differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza titratta l-esproprju ta' zewg porzjonijiet ta' art fil-Mosta, wahda tal-kejl ta' madwar 289 metru kwadru u l-ohra ta' madwar 23 metru kwadru, li gie fis-sehh permezz tad-Dikjarazzjoni mill-President tat-3 ta' Mejju, 2004, skont l-avvizi li jgibu n-numri 1083 u 1084 rispettivament, ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Ottubru,

2004. Permezz ta' ittra ufficjali datata 28 ta' Jannar, 2010, il-Kummissarju tal-Artijiet gharraf lis-sid, Emmanuel Borg, li kien qieghed joffri bhala kumpens is-somma ta' €57,046.35 ghall-ewwel porzjon u €4,542.28 ghat-tieni porzjon ta' art liema stimi saru mill-Arkitett Fred H. Valentino A.&C.E. Is-sid ma accettax dan il-kumpens offrut, peress li ma qabilx ma' dawn l-istimi u talab li l-kumpens gust li kellu jithallas kien is-somma ta' €209,622.50 u €16,682.76 rispettivament. Dan skont valutazzjoni mhejjija mill-Perit Paul Camilleri, inkarigat mill-appellat, hekk kif esebita in atti. Il-partijiet qablu li dawn iz-zewg porzjonijiet ta' art huma t-tnejn fabbrikabbli.

Il-Bord hatar zewg periti membri teknici sabiex jassistuh jiddetermina l-kumpens misthoqq ghal dawn iz-zewg porzjonijiet ta' art. Il-periti membri esprimew l-opinjoni li l-art hija wahda fabbrikabbli li ttiehdet ghal skop stradali u ddeterminaw li l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut tal-bicctejn art bhala liberi u franki u kif deskritti fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' €172,843 ghal Plot 1 u €13,755 ghal plot 2, cioè bir-rata ta' €598.07 ghal kull metru kwadru. Fit-twegiba ghall-mistoqsijiet in eskussjoni da parti tar-rikorrent, huma spjegaw illi fil-valutazzjoni taghhom, huma mxew mal-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici). Il-Bord qabel mal-konkluzjonijiet tal-periti membri mahtura minnu u ghamilhom tieghu.

Il-Kummissarju appellant hassu aggravat bid-decizjoni tal-Bord u ressaq l-appell in ezami ghal erba' ragunijiet, li jistghu jinqasmu f'zewg aggravji principali:

Taht l-ewwel aggravju l-appellant jilmenta li l-Bord ma kkunsidrax il-provi kollha b'mod oggettiv, meta nterpreta x-xhieda tal-perit Paul Camilleri prodott mir-rikorrent, bhala li fuq l-art in kwistjoni setghu jinbnew *semi basement,* tliet sulari u *penthouse*, jew li din l-art qatt ma kienet progettata li ssir triq, peress li mix-xhieda tal-Perit Camilleri jirrizulta l-oppost cioè li fuq l-art innifisha ma jista' jinbena xejn fuqha, tant li fis-seduta tat-23 ta' Novembru, 2010 jispjega:

> "*Hija fl-iskema tal-bini, ovvjament, peress li hija parti minn triq, minn triq ipprogettata ma tistax tinbena per se, imma hija utli ghal min ghandu l-bini fil-vicinanzi.*"

Ghalhekk l-appellant jishaq li s-sentenza hija msejsa fuq premessi zbaljati ladarba l-valutazzjoni saret fuq il-bazi li jista' jsir zvilupp edilizzju u mhux art intiza ghall-formazzjoni tat-triq. Dan jinghad ukoll mill-appellant peress li fil-fehma tieghu, meta wiehed iqis il-provvediment tal-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, fid-decizjoni dwar kumpens ghandu jittiehed qies tal-uzu jew zvilupp li jista' jsir fuq dik l-art, u l-valur addottat mill-Bord, ma jirriflettix il-valur tal-proprjeta` in kwistjoni fis-suq miftuh.

Fir-rigward ta' dan l-ewwel ilment, jibda billi jinghad li ghalkemm din il-Qorti tasal sabiex tifhem l-ilment tal-Kummissarju appellant sa fejn jinghad minnu li l-Bord kien zbaljat meta osserva li l-perit *ex parte* tar-rikorrent spjega li "*Din l-art qatt ma kienet progettata sabiex issir triq*" mentri mix-xhieda tal-perit *ex parte* hekk kif hawn qabel citata mill-appellant, jirrizulta mod iehor, ma tqisx dan il-fattur bhala wiehed determinanti. Dan jinghad peress li l-perit Camilleri fix-xhieda tieghu spjega li fiz-zona in kwistjoni jista' jsir bini *semi basement,* tliet sulari u *penthouse* u mhux fuq l-art in kwistjoni. Imma aktar importanti, l-periti membri fir-rapport taghhom specifikaw li l-art *de quo* hija wahda fabbrikabbli li ttiehdet ghal skop stradali. Inoltrè meta saret l-eskussjoni tal-periti membri mill-appellat fis-sens li l-valur tal-art fabbrikabbli jinhadem fuq il-kriterju li dan ikun jista' jinbena fil-maggior parti tieghu u parti zghira biss tkun destinata ghall-formazzjoni tat-triq, il-periti membri filwaqt li wiegbu li ma qablux ma' dan il-kriterju, specifikaw li huma jimxu mal-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-qofol tal-kwistjoni in ezami huwa l-artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, li kien jipprovdi:

> *"18. (1) Art, hlief bini storiku, ghandha titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk tkun gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li gie adottat u li jkun fis-sehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar. (2)* ***Fid-decizjoni dwar kumpens dovuta ghal art ghall-bini ghandu jittiehed qies tal-uzu jew l-izvilupp li jkun jista'***

> ***jsir fuq jew dwar dik l-art skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1).”*** (enfasi mizjud minn din il-Qorti).

Kwindi ghalkemm hadd mill-partijiet ma esebixxa kopja tal-Pjan ta' Struttura u fir-rapport taghhom il-periti membri ma ghamlu ebda referenza esplicita ghall-Pjan ta' Struttura, mir-risposta taghhom jidher li l-istess periti membri kkonsultaw kemm il-Pjan ta' Struttura sabiex iddeterminaw l-kwalita` tal-art in kwistjoni, bhala art fabbrikabbli, kif ukoll taw qies li skont l-istess Pjan ta' Struttura, l-uzu jew l-izvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni kien proprju dak stradali, kif imsemmi fir-rapport taghhom. Kwindi dan l-ewwel aggravju tal-appellant ma jregix u ser jigi michud.

Fit-tieni aggravju tieghu, l-appellant jilmenta li l-prezz ta' €600 ghal kull metru kwadru ta' din l-art, hu prezz esagerat meta wiehed jikkunsidra l-fatturi kollha li jiccirkondaw is-sit, u specjalment il-fatt li din l-art hija intiza ghal skopijiet ta' formazzjoni ta' triq, kif ukoll tenut kont il-forma rregolari tal-porzjon ta' art fil-kaz tal-plot numru 1 li kellha bil-fors tintuza ghall-formazzjoni tat-triq, kif ukoll fil-kaz tal-plot numru 2, li tant hi dejqa li hu ferm difficli timmagina x'tip ta' zvilupp seta' jsir fuq l-istess art. Kwindi l-appellant jargumenta li tenut kont il-provvediment tal-Artikolu 27(1) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, li meta l-Bord jiffissa l-kumpens ghandu josserva l-valur li l-art tista' ggib fis-suq, kieku tigi mibjugha minn sidha volontarjament, il-valur moghti mill-periti teknici tal-Bord, kif

addottat mill-istess Bord, huwa ezorbitanti u esagerat in kwantu ma jirriflettix il-valur reali li din l-art tista' ggib fis-suq miftuh, li kieku kellha tinbiegh minn sidha.

Tenut kont tal-fatt li skont kif accettat mill-perit *ex parte* tal-appellat, l-art *de quo* ghalkemm fabbrikabbli, kien hemm fuqha triq ipprogettata, fil-fehma tal-Qorti hija relevanti l-mistoqsija mressqa mill-appellant fis-sens xi prezz kienet iggib din l-art fis-suq miftuh, tenut kont li l-izvilupp li jista' jsir fuqha huwa dak ta' triq u xejn aktar. Izda kien ikun idejali li din il-mistoqsija ssir mill-Kummissarju appellant lill-periti membri fil-waqt opportun ukoll. Din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wiehed certament isib dak tal-potenzjal tal-izvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dana peress li l-izvilupp li jista' jsir fuq l-istess art, huwa limitat b'dak li jipprovdu l-ligijiet tal-ippjanar. Dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, hekk kif citat qabel, kriterju li l-periti membri jiccitaw fir-risposti taghhom ghall-eskussjoni li saritilhom mill-appellat. Madankollu huwa ritenut ukoll li l-appellat m'ghandux jigi ppenalizzat proprju fuq il-fatt li l-Gvern propru l-art taghhom ried jizviluppa bhala triq jew li ttiehdet forma triangolari mill-art tieghu jew art dejqa hafna li tillimita t-tip ta' zvilupp li seta' jsir fuqha, liema forom irregolari ttiehdu sabiex tigi ffurmata t-triq. Wara kollox ghalkemm l-izvilupp ghall-appellat seta' kien limitat, dawn l-istess

porzjonijiet ta' art certament kienu ta' valur kbir ghal min bis-sahha taghhom akkwista faccata ghal fuq it-triq. Isegwi li l-valutazzjoni ta' dawn iz-zewg porzjonijiet ta' art trid tittiehed ukoll f'dan il-kuntest.

Ghandu jinghad ukoll illi kif osservat diversi drabi, 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. 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. Dan jinghad b'enfasi akbar fejn parti fil-kawza li thossha aggravata b'rapport tekniku ma taghmel ebda sforz sabiex tikkontrasta tali prova permezz ta' rimedji disponibbli ghaliha, bhal per ezempju l-eskussjoni tal-periti. Din il-Qorti ma tiskartax facilment il-*giudizzio dell'arte,* kif espress mill-periti teknici, sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement li l-konkluzjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi rragonevoli. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Benjamin Farrugia et v. Id-Direttur tal-Artijiet.**)

F'dan is-sens tista ssir referenza ukoll ghas-sentenza ta' din il-Qorti, tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Art v. Innag Household Limited et.**, fejn inghad:

"din il-Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament ta' fatti maghmula mill-ewwel qorti (f'dan il kaz Bord), sakemm ma jkunx hemm zball manifest, jew jekk il-Bord wasal ghal konkluzjoni li ma kellux jasal ghaliha u li konsegwentement, xi parti tkun ser issofri ingustizzja. Hawnhekk issir referenza ghall-osservazzjonijiet f'dan is-sens ta' din il-Qorti fil-kawza Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet et deciza fit-28 ta' Marzu, 2014, fejn inghad ukoll:

"Il-premess japplika b'aktar emfasi fil-kazijiet bhal dawk in dizamina fejn id-decizjoni tkun essenzjalment wahda ta' natura teknika li l-Qorti jew il-Bord ikun wasal ghaliha bl-ghajnuna tal-esperti teknici li jkunu qed jassistuh. Il-Qorti tosserva li, f'dan il-kaz, ghalkemm l-appellant sostna diversi drabi li fil-fehma tieghu l-valutazzjoni kienet "irizorja u ezorbitanti' izda jibqa' l-fatt li ma tressqux provi sufficjenti sabiex din il-Qorti tiddipartixxi mill-giudizio dell' arte moghti mill-periti teknici. Kif gia` osservat, dawn wettqu l-mansjoni taghhom bhala membri teknici tal-Bord, u taw il-fehema taghhom wara li l-partijiet kellhom l-opportunita` li jeskutuhom u jaghmlu sottomissjonijiet, u, in mankanza ta' provi cari li din il-konkluzjoni taghhom hija zbaljata, din il-Qorti ma tistax tvarja l-konkluzjoni tal-Bord, allura teknikament assistit, semplicement ghax fil-fehma tal-appellant il-valutazzjoni hija gholja wisq."

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, hawn ukoll, il-Kummissarju appellant ma ghamilx uzu mill-opportunita` li jeskuti lill-periti membri sabiex jittanta jiskossa lill-periti mill-fehma taghhom, jew ressaq xi prova ta' transazzjonijiet simili fejn l-art li tinxtara bl-iskop li tigi ffurmata t-triq tinbiegh b'rata ferm irhas minn dik kalkolata mill-istess periti teknici. Fin-nuqqas ta' provi cari, din il-Qorti ma tistax tiskarta l-opinjoni tal-esperti teknici. Kwindi lanqas dan l-aggravju ma jimmerita li jintlaqa'.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tichad l-istess, u ghalhekk tikkonferma s-sentenza tal-Bord tas-6 ta' Novembru, 2013, fl-ismijiet premessi fis-shih.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif iddecieda l-Bord, waqt li dawk marbuta mal-appell jithallsu mill-appellant Kummissarju tal-Artijiet.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
df