QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Hamis 5 ta' Marzu 2020

Numru 5

Rikors numru 42/09 FDP

Emmanuele Vella u martu Paola Vella

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li pprezentaw Emmanuele u Paola konjugi Vella, fil-21 ta' Awwissu, 2009, li fih inghad hekk:

> "Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 27 ta' Lulju 2009 (Dok. A), l-intimat avza lill-esponenti illi huwa kien qieghed joffri li jhallas is-somma ta' tnax-il elf, erba' mija tnejn u sittin lira u hmistax il-centezmu (€12,462.15) bhala kumpens ghax-xiri assolut ta' bicca art f'Tal-Qroqq, Birkirkara, li hija mmarkata bhala plot 2 fuq il-pjanta P.D. 257A_2001, liema art ghandha kejl ta' madwar 54 metru kwadru u tmiss mill-Majjistral u mill-Lvant ma' propjeta' ta' Emanuele Vella u minn Nofsinhar ma' triq pubblika.

> "Illi l-esponenti ma jaqbilx ma l-ammont tal-kumpens li gie offert mill-intimat, u dana peress illi l-valur tal-istess porzjon diviza ta' art huwa ta' ghoxrin elf, seba' mija hamsa u hamsin Euro (€20,755), hekk kif jirrizulta minn stima maghmula mill-Perti Godwin Aquilina (Dok. B).
>
> "Ghaldaqstant l-esponenti, filwqt li jikkontestaw il-kumpens offert mill-intimat tramite l-ittra ufficjali tieghu tas-27 ta' Lulju 2009, umilment jitolbu lil dana l-Bord sabiex jordna u jikkundanna lill-intimat ihallas lill-esponenti is-somma ta' ghoxrin elf, seba' mija hamsa u hamsin Euro (€20,755) rapprezentanti l-valur tal-porzjon diviza ta' art fuq deskritta, u dana soggett ghal kwalunkwe kundizzjoni li jidhrlu opportune jimponi".

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tal-14 ta' Settembru, 2009, li permezz taghha eccepixxa:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 21 ta' Awissu 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita` kompetenti ta' tnax-il elf, erba' mija u tnejn u sittin Euro u hmistax-il centezmu (€12,462.15) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Tal-Qroqq, Birkirkara tal-kejl ta' madwar erbgha u hamsin metru kwadru (54m^2), liema art hija meqjusa bhala art fabbrikabbli, u qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ghoxrin elf, seba' mija u hamsa u hamsin Euro (€20, 755.00).
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija fl-intier taghha huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tnax-il elf, erba' mija u tnejn u sittin Euro u hmistax-il centezmu (€12,462.15) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A. & C.E. fl-Avviz Nru 356 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' April 2006 u skond it-termini tal-Kap. 88.
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffisa l-ammont ta' tnax-il elf, erba' mija u tnejn u sittin Euro u hmistax-il centezmu (€12,462.15) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija".

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fis-17 ta' Frar, 2016, li ddecieda l-kawza fis-sens li:

> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna bhala fabrikabbli

"Jiddikjara illi l-kumpens gust ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Tal-Qroqq, Birkirkara, li hija mmarkata bhala Plot 2 fuq il-pjanta P.D. 257A_2001, liema art ghandha kejl ta' madwar 54 metru kwadri u tmiss mill-Majjistral u mill-Lvant ma' propjeta' ta' Emanuele Vella u minn Nofsinhar ma' triq pubblika ghandha tkun fis-somma ta' erbgha u ghoxrin elf, u tlett mitt Euro (24,300) kif stmata fil 1 ta'Jannar 2005 skond Art 18A tal-Kap 88.

"L-imghax skond il-Ligi ghandu jiddekorri mid-30 ta' Awissu 2002.

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord".

L-imsemmi Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirrizulta, mill-provi prodotti illi fil-26 ta' April 2006, permezz ta' Avviz Nru 356, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 5 ta' April 2006 u li tirreferi ghal Dikjarazzjoni tal- President precedenti datata 30 ta' Awissu 2002 (fol 31-32) mahruga abbazi tal-Art 3 tal-Kap 88 in rigward ta' bicca art f'Tal-Qroqq, Birkirkara li hija mmarkata bhala Plot 2 fuq il-pjanta P.D. 257A_2001, liema art ghandha kejl ta' madwar 54 metru kwadri u tmiss mill-Majjistral u mill- Lvant ma' propjeta' ta' Emanuele Vella u minn Nofsinhar ma' triq pubblika.

"Jirrizulta illi fis-27 ta' Lulju 2009 intbghatet Ittra Ufficjali fejn ir-rikorrenti gew mgharrfa bil-fuq imsemmija Dikjarazzjoni u illi kien qed jigi lilhom offrut is-somma ta' tnax-il elf, erbgha mija u tnejn u sitti Euro u hmistax il-centezmu (€12,462.15), u dana skond stima tal-Perit Fred H Valentino.

"Jirrizulta illi permezz tal-proceduri odjerni, intavolati fil-21 ta' Awissu 2009, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kienux ser jaccettaw il-kumpens moghti, u dana ghaliex ma kienetx wahda realistika, u kienu qed jippretendu kumpens ta' ghoxrin elf, sebgha mija u hamsa u hamsin Euro (€20,755).

"Jirrizulta illi l-Periti Joseph Briffa u David Pace, li kienu qed jassistu l-Bord, ippresentaw ir-rapport taghhom fis 26 ta' Marzu 2014 fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

"*Kif jirrizulta mill-provi, ir-rikorrenti gew notifikati b'Att gudizzjarju datat 27 ta' Lulju 2009 b'referenza ghall Avviz Nru 356 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' April 2006, illi ghax-xiri assolut ta' bicca art bhala libera u franka tal-kejl ta' madwar erbgha u hamsin metri kwadri (54mk)*

f'Tal Qroqq, Birkirkara u mmarkata bhala Plot 2 fuq il-Pjanta P.D. 257A 2001, u li tmiss mill-Majjistral u mill-Lvant ma' propjeta ta' Emanuel Vella u minn nofsinhar ma' Triq Pubblika, huwa lest biex ihallas is-somma ta' tnax-il elf, erbgha mija u tnejn u sittin Euro u hmistax-il centezmu (€12,462.15) skond l-sitima tal-perit Frederick H Valentino li kklassifika l-art bhala fabrikabbli fit-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"*Ir-rikorrenti ddikjara li huma ma humies qed jaccettaw din l-offerta u talbu minflok is-somma ta' ghoxrin elf, seba mija u hamsa u hamsin elf Euro (€20,755) skond l-istima tal-Perit Godwin Aquilina, li ukoll kkunsidra din l-art bhala fabrikabbli.*

"*Jirrizulta li l-Avviz Nru 356 tal-Gazzetta tal-Gvern Tas-26 ta' April 2006 jirreferi ghal Dikjarazzjoni precendenti datata 30 ta' Awissu 2002.*

"*Is-sottoskritti jirrilevaw illi skond l-Art 18 u 18A tal-Kap 88 tal-Ordinanza Dwar l- Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, illi l-art in kwistjoni ghandha titqies bhala fabrikabbli fit-termini ta' din l-Ordinanza ghax tinsab fi skema ta' bini, izda intiza ghall-formazzjoni ta' triq.*

"*Peress li l-ewwel Dikjarazzjoni tal-President harget fl-2002 u ma kienx hareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, il-valur tal-art ghandu jitqies fid-data tal-1 ta' Jannar 2005.*

"*Ghaldaqstant, wara li hadu konjizzjoni ta' dak kollu li ntqal hawn fuq, jistmaw din il-bicca art ta' cirka 54 mk, tiswa is-somma ta' erbgha u ghoxrin elf, u tlett mitt Euro (24,300).*

"Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri, ikkonfermaw illi "*is-sit hija indikata ghal uzu ta' formazzjoni ta' toroq, w ghalhekk il-potenzjal ta' uzu huwa limitat u dan il-fattur incida fuq il-valutazzjoni taghhom*" filwaqt illi staqrrew illi "*bis-sistena prezenti ta' valutazzjoni, art intiza ghal uzu bhala triq timmerita valur inqas minn dik li tista tintuza ghal skop residenzjali jew kummercjali. Fil-fatt, il-periti Membri stmaw din l-art bir-rata ta' €450 il-metru kwadru, rata ferm anqas minn dik li tigi stmata art intiza ghal skop residenzjali jew kummercjali.*"

"Jirrizulta car illi, wara dawna l-ispjegazzjonijiet illi saru, il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet tal-abbli Esperti Teknici tal-Bord.
"Ikkunsidra

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

- "L-art ghandha titqies bhala art fabrikabbli.

- "Id-data tat-tehid tal-pussess tal-art ghandu jitqies illi huwa l-30 ta' Awissu 2002, ossija d-data tal-ewwel Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u dana abbazi tad-Diposizzjonijiet Tranzitorji stabbiliti fl-Artikolu 7 (2) (a) tal-Att XI tal-2002.

- "Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' erbgha u ghoxrin elf, u tlett

mitt Euro (24,300) kif stmata fil 1 ta'Jannar 2005 skond Art 18A tal-Kap 88.

- "L-imghax ghandu jiddekorri mil-30 ta' Awissu 2002 u dana abbazi tad-Diposizzjonijiet Tranzitorji stabbiliti fl-Artikolu 7 (2) (a) tal-Att XI tal-2002".

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet, li permezz tieghu talab illi din il-Qorti tvarja l-parti tas-sentenza appellata tas-17 ta' Frar, 2016, billi tiffissa kumpens li ma jkunx aktar mill-ghoxrin elf, seba' mija hamsa u hamsin Euro (€20,755) mitluba mill-appellati u li, skont it-talba li huma ressqu, kien l-ammont ta' kumpens li huma kienu kuntenti bih ghat-trasferiment ta' din il-proprjetà. Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta ta' Emmanuele Vella u Paola Vella li in forza taghha u ghar-ragunijiet hemm imfissra nghad li s-sentenza appellata hija wahda gusta u li timmerita konferma.

Rat li d-difensuri tal-partijiet qablu li l-appell jista' jmur ghas-sentenza fuq l-atti.

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

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza saret wara li l-Gvern esproprja, b'titolu ta' xiri assolut, porzjon art ta' madwar 54 metru kwadru, f'Tal-Qroqq, Birkirkara, proprjetà

tar-rikorrenti. Il-partijiet ma qablux fuq il-kumpens li ghandu jithallas ghat-tehid tal-imsemmija art, bil-Gvern joffri s-somma ta' tnax-il elf, erba' mija tnejn u sittin Euro u hmistax il-centezmu (€12,462.15), filwaqt li r-rikorrenti appellati jsostnu li l-kumpens kellu jkun dak ta' ghoxrin elf, seba' mija hamsa u hamsin Euro (€20,755). Il-membri teknici mahtura mill-Bord iffissaw kumpens ta' erbgha u ghoxrin elf, u tliet mitt Euro (€24,300) u l-Bord ordna l-hlas ta' dan il-kumpens kif likwidat mill-perit membri.

Il-Kummissarju tal-Artijiet hassu aggravat bl-imsemmija sentenza tal-Bord u ressaq l-appell in ezami u ssottometta li, skont il-ligi, il-kumpens determinat mill-Bord ghandu jkun wiehed gust fis-sens li ma jistax jaqbez l-oghla stima ta' kumpens proposta mill-partijiet u dan a bazi tal-proviso ghall-Artikolu 25(1) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Isostni li ghalkemm permezz tal-Att XII tal-2009, ic-Chairman tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet m'ghadux marbut mal-istima unanima tal-periti teknici tal-Bord, izda ghandu s-setgha li jiddeciedi l-kwistjoni huwa stess wara li jkun ikkonsidra b'mod xieraq ir-rapport tal-periti membri, huwa xorta marbut li ma jaqbizx l-oghla stima proposta mill-partijiet fil-kawza. Kwindi jsostni li l-ammont ta' kumpens likwidat mill-Bord, f'dan il-kaz, ma seta' qatt jaqbez is-somma proposta mir-rikorrenti appellati ta' ghoxrin elf, seba' mija hamsa u hamsin Euro (€20,755), li kienet l-oghla somma proposta mill-partijiet fil-kawza.

Permezz tar-risposta taghhom ir-rikorrenti appellati jikkontendu li l-Bord mexa korrettement mal-istima proposta mill-periti membri, peress li filwaqt li l-istima tal-periti membri kienet ibbazata fuq il-valur tal-art fl-1 ta' Jannar, 2005, iz-zewg kontendenti kienu bbazaw l-istima rispettiva taghhom fuq il-valur tal-art fis-sena 2002, meta l-valutazzjoni kellha tkun dik tas-sena 2005, u ghalhekk jishqu li s-sentenza appellata hija wahda gusta u timmerita konferma.

Ghandu jinghad mal-ewwel illi din il-Qorti ssib li l-Kummissarju appellant ghandu ragun fl-aggravju tieghu. Minn qari tal-provvediment tal-ligi li jipprovdi dwar is-setghat tal-Bord jirrizulta li:

> "*25. (1) Il-Bord jista' –*
> *….*
>
> "*(e) jiffissa l-ammont ta' kumpens li ghandu jithallas taht id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza u ghal dan l-iskop jiddikjara jekk area hix art tajba ghall-bini jew hix raba' inkella moxa;*
>
> *…*
> "*Izda l-ammont ta' kumpens li jigi determinat mill-Bord skont id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'ghandux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet."*
> (sottolinjar ta' din il-Qorti)

Din il-Qorti kellha okkazjonijiet ohra fejn tezamina l-applikabbilità ta' dan il-provvediment tal-ligi, fosthom fis-sentenza taghha tat-28 ta' Marzu, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Neriku Confectionery Limited (C 7244) v. Direttur tal-Artijiet** fejn inghad ukoll:

> "*Din il-kwistjoni gia` giet dibattuta u deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza Kummissarju tal-Artijiet v. Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et, deciza fis-6 ta' Settembru 2010, fejn sottomissjoni simili giet michuda. Dik il-Qorti qalet hekk fil-kuntest ta' din il-kwistjoni:*
>
> "***39****. A skans ta' ekwivoci, din il-Qorti taghmilha cara li hija mhux qed tghid li f'kaz ta' tehid ta' proprjeta` il-kumpens xieraq dovut huwa necessarjament f'kull kaz l-ammont shih li s-sid tal-art jitlob ghaliha. Dan ghaliex x'jikkostitwixxi kumpens xieraq f'kaz partikolari irid jigi stabbilit tenut kont tal-valur tas-suq tal-proprjeta` b'mod oggettiv, kif ukoll fid-dawl tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, li jistghu anki f'certi kazijiet jiggustifikaw kumpens inqas mill-valur oggettiv tas-suq*[1]. ***Dak li qed tghid din il-Qorti huwa li ladarba fil-kaz odjern is-sidien intimati ddikjaraw il-kumpens li qed jippretendu ghat-tehid tal-art taghhom – u l-ligi ma timponi l-ebda limitu fuq l-ammont li setghu jitolbu – huma kienu qieghdin effettivament jiddikjaraw l-ammont li, fl-opinjoni taghhom, kien jikkostitwixxi kumpens xieraq ghall-esproprjazzjoni li soffrew***"*.* (enfasi ta' din il-Qorti)

Filwaqt li din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u taghmlu taghha wkoll ghall-fini tal-kaz in ezami, issib li l-aggravju tal-Kummissarju tal-Artijiet huwa wiehed gustifikat, inkwantu l-Bord ma messux akkorda kumpens oghla minn dak pretiz mill-partijiet fil-kawza, f'dan il-kaz dak propost fir-rikors promotur tar-rikorrenti appellati.

Inoltre, lanqas issib li r-ragunament maghmul mir-rikorrenti appellati fir-risposta tal-appell taghhom bhala misthoqq, inkwantu ghalkemm jirrizulta li l-istima tal-perit inkarigat mill-Kummissarju tal-Artijiet saret fl-2002, mill-atti ma jirrizultax li l-istima maghmula mill-perit *ex parte* inkarigat mill-istess rikorrenti rabat il-valur tal-art mas-sena 2002. Anzi minn ezami tar-

---

[1] *Ara is-sentenzi James and Others v. UK deciza mill-Qorti Ewropea fil-21 ta' Frar 1986 u Lithgow andOthers v. UK deciza mill-Qorti Ewropea fit-8 ta' Lulju 1986.*

rapport esebit mar-rikors promotur bhala Dok. "B" a fol. 4 tal-process jirrizulta li dan ir-rapport tal-perit Godwin J. Aquilina li sar fl-2009, filwaqt li jaghti deskrizzjoni tal-art, semplicement jinghad: "*Is-sottoskritt qieghed hawn jistma din l-art, kif deskritta, is-somma ta' €20755 (Lm8910)*". Il-perit Aquilina ma tressaqx sabiex jixhed fil-proceduri odjerni fir-rigward tal-istima maghmula minnu.

Dan, fi kwalunkwe kaz, ma jbiddel xejn mill-fatt li mhux kontestat mill-partijiet fil-kawza li l-art hija wahda fabbrikabbli u li ladarba l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq l-art in kwistjoni harget fl-2002, u ma kienx hareg avviz ghall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar, 2005, il-valur tal-art ghandu jitqies dak applikabbli fl-1 ta' Jannar, 2005, li wara kollox huwa rifless tal-provvediment tal-Artikolu 18 A tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk l-ammont ta' kumpens propost mir-rikorrenti appellati ghandu jittiehed bhala l-kumpens dovut lilhom ghall-art in kwistjoni bhala applikabbli fl-1 ta' Jannar, 2005.

Isegwi li l-aggravju tal-Kummissarju appellant jimmerita li jintlaqa'

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet billi tilqa' l-istess u tirriforma s-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tas-17 ta' Frar 2016, billi tvarja s-somma ta' kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti Emmanuele u Paola

konjugi Vella, u tiffissa l-kumpens dovut lilhom fis-somma ta' ghoxrin elf, seba' mija hamsa u hamsin Euro (€20,755), filwaqt li tikkonferma l-bqija tas-sentenza.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu mill-Kummissarju tal-Artijiet, filwaqt li dawk ta' din l-istanza ghandhom jithallsu mill-appellati Emmanuele u Paola konjugi Vella.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
mb