MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 23/2005/1

Emanuel Camilleri

vs

Direttur ta’ l-Artijiet

Il-Qorti,

Fis-17 ta’ Jannar, 2008, il-Bord ta’ Arbitragg dwar l-Artijiet ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Bord;
>
> Ra r-rikors ta’ Emanuel Camilleri li jghid:
>
> “Illi huwa ghadu kif gie notifikat b’att gudizzjarju bid-data tal-24 t’Ottubru, 2005 (kopja Dok A) fejn l-intimat offra lill-esponenti s-somma ta’ elf lira (Lm1,000) ghal xiri assolut bhala libera u franka ta’ porzjoni art fil Gudja tal-kejl ta’ madwar mitejn u

seba’ u erbghin metru kwadri (247m2) li tmiss mit-Tramuntana u minn Nofsinhar ma’ triq pubblika u mill-Lvant ma’ proprjeta’ ta’ Joseph Farrugia u ohrajn jew irjieh verjuri kif imsemmija fl-Avviz numru 432 ta’ 27 t’April, 2005.

Illi l-esponent mhuwiex qed jaccetta dina l-offerta u qieghed jindika is-somma ta’ disat elef, erba’ mija u erbghtax-il lira Maltija u wiehed u sebghin centezmu (Lm9,414.71) skond stima maghmula mill-perit Joseph Mangion datata 5 ta’ Novembru, 2005 kopja annessa bhala Dok B.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob lil dan il-Bord jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lilu u jaghti dawk id-direttivi kollha necessarji a’ tenur tal-Artiklu 22 Kap. 88.”

Ra r-risposta tal-intimat Direttur tal-Artijiet li jghid:

“Illi huwa kien notifikat bir-rikors datat 9 ta’ Novembru, 2005 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrent oggezzjona ghall-valur offrut lilu mill-Gvern ta’ elf lira Maltin (Lm1,000), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta’ porzjon ta’ art tal-kejl ta’ 247 metri kwadri gewwa l-Gudja, liema art giet esproprijata permezz tal-Gazzetta tal-Gvern numru 432 tas-27 t’April, 2005 u qieghed jippretendi li l-kumpens gust ghandu jkun dak ta’ disat’elef, erba’ mija u erbatax-il lira Maltija u wiehed u sebghin centezmu (Lm9,414.71c);

Illi dina l-art giet kklasifikata bhala agrikola u dan ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi l-esponent qieghed jibqa’ jsostni illi l-valur gust tal-art esproprijata huwa dak ta’ elf Lira Maltin (Lm1,000) u cioe’ dak l-ammont li gie ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern numru 432 fuq imsemmija, hekk kif ser jigi ppruvat waqt il-mori tal-kawza.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob illi dana l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' elf Lira Maltin (Lm1,000) bhala l-kumpens gust illi ghandu jithallas lir-rikorrent ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Semgha x-xhieda bil-gurament;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi l-Bord kien assenja biex jassistuh lill-periti arkitetti l-AIC Renato La Ferla u AIC Joseph M Jaccarini u li dawn ghamlu relazzjoni kongunta li hija annessa bhala parti integrali minn din is-sentenza. Illi fil-paragrafu konklussiv tar-relazzjoni taghhom il-periti membri tal-Bord qalu b'mod unanimu hekk:

Ghaldaqstant l-esponenti Membri Teknici tal-Bord wara li l-fatturi kollha nvoluta u l-fatti li l-art ittiehdet ghall-formazzjoni ta' Triq li sservi l-bini li hemm fuq naha wahda taghha, jidrilhom li l-art ghandha tigi kkonsiderata bhala wahda fabbrikabbli u ghalhekk il-valur taghha bbazat fuq il-prezz tal-art f'dan il-lokal, fid-data tal-Avviz, ghandu jkun ta' erba' u erbghin elf, erba' mija u sitta u erbghin liri ta' Malta Lm44,460.00

Illi l-ammont ta' Lm44,460.00 illum jammonta ghall-Euro 103,563.94;

Illi l-perit arkitett tad-Direttur tal-Artijiet kien wasal ghall-istima irruzorja, anzi, jazzarda jghid dan il-Bord, redikola, ta' Lm1000 filwaqt l-perit arkitett tar-rikorrenti kien wasal ghall-istima ta' Lm9,414,71.00 oltre spejjez ta' telf ta' wicc, izda ai termini tal-artikolu 25(5) tal-Kap 88, la darba l-membri teknici tal-Bord ikunu waslu ghal valutazzjoni unanima c-Chairman ghandu jakkolji

dik il-valutazzjoni u jiddetermina l-kawza fuq dak il-valur;

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilu ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka ta' porzjoni art fill-Gudja tal-kejl ta' madwar mitejn u seba' u erbghin metru kwadri (247m2) li tmiss mit-Tramuntana u minn Nofsinhar ma' triq pubblika u mill-Lvant ma' proprjeta' ta' Joseph Farrugia u ohrajn jew irjieh verjuri kif imsemmija fl-Avviz numru 432 ta' 27 t'April, 2005, liema art qed tkun dikjarata fabbrikabbli, fl-ammont ta' **Euro 103,563.94** oltre l-imghax ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88;. Jordna lid-Direttur tal-Artijiet ihallas din is-somma u imghax relattiv lir-rikorrent.

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 stabilit mill-Bord.**"**

Minn din id-decizjoni appella d-Direttur ta' l-Artijiet biex jitlob ir-revoka taghha. Huma duplici l-ilmenti sostanzjali tieghu, u cjoe li:-

(1) Il-membri teknici tal-Bord ma kellhomx jikkwalifikaw l-art esproprijata bhala fabbrikabbli ghaliex din ma kellha ebda faccata fuq triq ezistenti a norma ta' l-Artikolu 18 (1) tal-Kapitolu 88;

(2) Il-Bord ma setax fi kwalunkwe kaz jakkorda kumpens ta' aktar mill-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet. Dan kif preskritt fil-proviso ghall-Artikolu 25 (1) ta' l-istess Kapitolu imsemmi;

Kontra dawn l-ilmenti l-appellat iwiegeb kif gej:-

(1) L-appell huwa null ghaliex mhux bazat fuq punt ta’ ligi kif hekk rikjest bl-Artikolu 25 (7) tal-ligi;

(2) It-talba tieghu bis-somma proposta ta’ Lm9414.71,0 kienet bazata fuq klassifikazzjoni ta’ art bhala agrikola u mhux bhala fabbrikabbli. Una volta l-Bord biddel il-klassifikazzjoni l-appellanti ma jistax jippretendi li hu marbut b’talba li saret fuq bazi errata. F’dan l-istess kuntest l-appellat jissolleva konsiderazzjonijiet ohra ta’ kumpens xieraq fl-ambitu tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

Premessi dawn l-ilmenti u r-risposti ta’ l-appellat dwarhom, jidher mill-atti illi, fis-sostanza l-kwestjoni quddiem il-Bord kienet relatata mal-fissazzjoni tal-kumpens ta’ l-art esproprijata, u, cjoe, jekk din kellhiex tigi stmata bhala art agrikola jew bhala sit fabbrikabbli;

Ghandu jigi osservat bhala punt ta’ tluq ghall-ezami ta’ l-ewwel ilment u dik tal-pregudizzjali dwaru mqanqla mill-appellat illi fit-termini ta’ l-Artikolu 25 (1) (e) tal-Kapitolu 88 il-Bord adit ghandu fost l-attributi tieghu dak li “jiffissa l-ammont ta’ kumpens li ghandu jithallas taht id-disposizzjonijiet ta’ l-Ordinanza u ghal dan l-iskop jiddikjara jekk area hijiex art tajba ghall-bini jew hix raba’ inkella moghxa”. Ghal dan il-fini jissokta jigi pprecizat mis-subinciz (3) ta’ l-imsemmi Artikolu 25 illi kwestjoni koinvolgenti stima ta’ art jew kull fehma teknika ohra dwar il-kaz, il-Bord, permezz tac-Chairman tieghu, jinnomina tnejn mill-membri ghal liema jirreferi d-dispost ta’ l-Artikolu 23 (4) biex dawn jirrelatawlu l-fehma teknika taghhom. Huwa dan il-perkors li gie segwit fil-kaz prezenti;

Issa l-appellanti jobbjetta illi fil-kaz prezenti ma kienux jezistu l-kostitutivi ghal liema jirreferi l-Artikolu 18 (1) tal-Kapitolu 88 biex jikkwalifikaw l-art esproprijata bhala wahda tajba ghal bini. Fl-istat tal-ligi kif kienet fil-mument ta’ l-espropriju, biex art manifestament titqies bhala

"*building site*", apparti elementi ohra, din ried ikollha "faccata fuq triq ezistenti";

Mill-perizja tal-membri teknici, adottata mill-Bord, jinsab stabbilit b'mod konklussiv illi f'dan il-kaz l-art ghandha titqies bhala sit fabbrikabbli. L-Appellanti jikkwerela din il-konkluzjoni ghaliex jikkontendi illi l-element fuq espress, u li jikkonnota flimkien ma' elementi ohra l-koncett ta' fabbrikabilita` ghal finijiet guridici, jinsab mankanti. F'dan il-kuntest il-Qorti jidhrilha opportun li taghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

(1) L-ewwelnett, wiehed ragonevolment jifhem illi l-opinjoni peritali dwar in-natura ta' l-art tikkorrispondi ghar-realta tas-sitwazzjoni kif vizwalizzata mill-membri teknici. Komplimentari ma' dan hu daqstant iehor ragonevoli illi l-klassifikazzjoni stabbilita minn dawn il-membri saret fir-rispett tal-kelma tal-ligi fl-Artikolu 18 (1);

(2) Ma jistax ikun lanqas dubitat illi dak l-apprezzament taghhom, purament ta' indolu tekniku, sar b'mod kwalifikat u espert kemm fid-dawl tal-disposizzjoni tal-ligi applikabbli ghal kaz konkret kif ukoll fl-amibtu ta' dik il-kompetenza specjali vestita fihom u fil-Bord mil-ligi ghal dak il-fini. Proprju fil-qafas ta' l-Artikolu 25 (3) aktar 'il fuq surreferit kien jispetta lil dawk l-istess membri li, dejjem s'intendi fir-rispett ta' l-applikazzjoni tal-ligi ghal kaz, jaghmlu valutazzjoni teknika tan-natura ta' l-art esproprijata;

(3) Fil-verita, l-appellanti jillimita ruhu ghal kritika generika illi l-art *de quo* ma kellhiex faccata fuq triq ezistenti. Mill-kumplament, ma jiddeduci mkien fuq liema bazi kien qed jiffonda dan l-assunt tieghu. La joffri spjegazzjoni b'xi argomenti validi u lanqas ma jikkonforta dak l-assunt tieghu bis-sahha ta' xi opinjoni teknika diversa in atti u li tqieghed fid-dubbju l-konkluzjoni peritali tal-membri teknici. Effettivament, ma jistax ma jigix innotat illi jonqos mill-atti istruttorji tal-kawza r-rapport tal-perit Arkitett inkarigat mill-appellanti li, skond ma jinghad, ikklassifika l-art bhala "agrikola". Dan igib illi lanqas hi

possibbli l-komparizjoni bejn l-apprezzament tekniku ta' dan il-perit u dak tal-membri teknici tal-Bord;

(4) Jinzel minn dawn ir-riflessjonijiet illi c-censura ta' l-appellanti tfalli fuq zewg livelli. Fl-ewwel lok in-nuqqas fil-konkret tas-sostenibilita` taghha. Fit-tieni lok, mill-punto di vista tad-dritt ghal liema hu akkordat appell lil din il-Qorti minn decizjoni tal-Bord skond l-Artikolu 25 (7) tal-Kapitolu 88. L-ewwel aggravju qieghed konsegwentement jigi skartat;

Fil-kaz tat-tieni motiv ta' aggravju l-appellanti jikkollega ruhu ghad-dispost tal-proviso ta' l-Artikolu 25 (1) li hekk jipprovdi:-

"Izda l-ammont ta' kumpens li jigi determinat mill-Bord skond il-provvediment tal-paragrafu (e) ta' dan is-subartikolu m'ghandux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet";

Bi twegiba ghal certa sottomissjoni sollevata mill-appellat fid-dibattitu orali quddiem din il-Qorti, irid jinghad illi skond in-nota marginali ghall-Artikolu 25, il-proviso appena riprodott dahal fis-sehh fl-2004 u mhux fl-2006. Gjaladarba l-atti kollha ta' espropriju huma posterjuri ghas-sena imsemmija (2004), isegwi li dan il-provvediment tal-ligi hu applikabbli ghall-fattispeci;

L-atti juru illi l-appellat ma accettax l-offerta lilu maghmula mill-appellanti ta' elf lira (Lm1000) ghat-tehid ta' l-art u invece, ikkontrappona ghaliha talba ta' disat elef erba' mija u sbatax-il lira, wiehed u sebghin centezmu (Lm9414.71,0) kif hekk stmata mill-perit tieghu. L-istess atti juru wkoll illi skond ir-relazzjoni tal-membri teknici dawn iddepartew minn dawn iz-zewg stimi u ghaddew biex stabbilew kumpens f'ammont ferm superjuri;

Kif gja osservat, fuq dan il-punt l-appellat jargomenta zewg affarijiet:-

(1) Li t-talba tieghu b'dak l-ammont kienet bazata fuq klassifikazzjoni ta' art bhala agrikola;
(2) Li sew il-Kostituzzjoni, kif ukoll il-Konvenzjoni, jipprovdu ghal "kumpens xieraq";

Fuq l-ewwel argoment ma jistax ma jigix osservat illi jekk l-appellat innifsu stmaha bhala "agrikola", ma jistax, imbaghad, ghaliex il-membri teknici kklassifikawha diversament, ihossu mahlul minn dik l-istima tieghu b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn dik il-qaghda l-ohra biex jakkwista kumpens aktar vantaggjuz minn dak minnu stess aspettat. Ghal din il-Qorti, dan mhuwiex accettabbli u, filwaqt li forsi tista' wkoll tissimpatizza ma' l-appellat, fl-istess waqt trid ukoll tapplika l-ligi, kif inhu dmirha;

Fuq it-tieni agroment din il-Qorti testraji qabel xejn l-hsebijiet li jsegwu rakkolti mid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, sede Civili, tat-28 ta' Ottubru, 1968 in re: "**Dottor Vincenzo Depasquale *nomine* -vs- Francesca mart Michele Aquilina**":-

(i) Ma hemmx dubju illi, idealment, il-kumpens illi jmissu jithallas ghall-esproprijazzjoni ta' proprjeta` jmissu jkun gust;

(ii) Effettivament, ghall-esproprijazzjoni ta' oggetti li ma jaqghux taht l-Ordinanza, hekk ghadu s'issa jiddisponi l-Artikolu 358 (illum 321) tal-Kodici Civili bir-riferenza li jaghmel ghall-"indenniz gust";

(iii) Il-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll tesigi illi l-kumpens ghandu jkun "adegwat". Izda bl-istess Kostituzzjoni gew "*saved*" il-ligijiet li kienu fis-sehh meta dahhlet *in vigore*. *Inter alia*, allura wkoll, l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici;

Premess dan, kif issokta jinghad fl-istess decizjoni, il-Qorti hi msejha biex tinterpreta u tapplika l-ligi kif inhi. Hekk ukoll jinkombi fuq din il-Qorti li taghmel, anke ghaliex mhux il-kompitu taghha f' din l-istanza li tiddetermina jekk il-proviso ta' l-Artikolu 25 (1) tal-Kapitolu 88 huwiex kostituzzjonalment jew konvenzjonalment validu. La ma jezisti ebda precedent li juri xort'ohra, tali jirrikjedi istanza separata fil-forum idoneju;

Taht dan il-profil lanqas ma ghandha ebda valur guridiku l-konsiderazzjoni illi l-appellat ma jkunx qed jiehu "kumpens xieraq" in vista tal-vot tal-ligi fil-proviso imsemmi. Kif sekolarment ritenut fil-kawza "**Gollcher -vs- Ostman**", deciza mill-Qorti tal-Kummerc, fl-1 ta' Marzu, 1866, "*appartenendo al potere giudiziaro la sola applicazione delle leggi ai casi speciali che formano oggetto della controversia, non è di sua competenza d'incaricarsi delle conseguenze che ne derivano da siffatte applicazioni*." Jikkonsegwi fil-kaz in ispecje illi l-Bord ma setax jinjora d-dispost ta' dak il-proviso u l-applikabilita tieghu ghall-kaz partikulari, avolja l-Artikolu 25 (5) jobbligah li joqghod fuq il-konkluzjoni unanima tar-rapport tal-membri tieghu.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-ewwel aggravju lilha sottomess mid-Direttur appellanti. Tilqa', invece, it-tieni motiv ta' aggravju tieghu u f'dan is-sens tirreduci l-kumpens likwidat ghall-ammont ta' disat elef erba' mija u erbatax-il lira, wiehed u sebghin centezmu (Lm9414.71,0) ossija, wiehed u ghoxrin elf, disa' mija u tletin euro, tmienja u tletin centezmu (€21,930.38). L-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu sopportabbli fi kwoti indaqs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM------------------------------