MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 21/2001/1

Kummissarju ta' l-Art

vs

Golden Harvest MFG Co. Ltd

Il-Qorti,

Fl-24 ta' Jannar, 2008, il-Bord ta' Arbitragg dwar l-Artijiet ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

"Illi s-socjeta' intimata giet notifikata b'Avviz ghall-Ftehim datat 9 t'April, 2001 fejn giet infurmata li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art f'Birkirkara limiti ta' l-Imsida, tal-kejl ta'

madwar 444 metri kwadri, u tmiss min-Nofsinhar ma' propjeta' ta' Antonio Borg u ohrajn u mill-Grigal u mill-Lvant ma' propjeta' ta' Golden Harvest Company Limited, huwa ta' hames mitt lira Maltija (Lm500) kif jidher mir-rapport tal-Perit Carmen V. Sutton A&C.E tas-6 ta' Marzu, 2001 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim;

Illi b'ittra ufficjali tat-30 t'April, 2001 s-socjeta' intimata fost affarijiet ohra tiddikjara li ma taccettax il-kumpens offert u titlob li dan il-kumpens ghandu jkun ta' sitt elef Lira Maltija (Lm6,000).

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lis-socjeta' intimata biex tittrasferixxi favur ir-rikkorent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-art fuq imsemmija, jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li jkun jagixxi 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 jaghti l-preovvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici"

Semgha x-xhieda bil-gurament;

Semgha lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidra:

Illi l-membri teknici tal-Bord l-Perit AIC David Pace u l-Perit AIC Joseph Mizzi wara li hadu konjizzjoni tal-fatti kollha tal-kaz waslu ghas-segwenti konkluzzjonijiet skond id-decide taghhom li hija annessa ma' din is-sentenza:

Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikolu 27, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi il-proprjeta' in kwistjoni ghandha tigi stmata bhala proprjeta' agrikola u li l-valur tal-istess proprjeta' bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont **ta' elf u mitejn lira maltija (Lm1,200)**

Illi l-ammont ta' Lm1,200 illum huwa ekwivalenti ghall-Euro 2795.25;

Illi l-perit arkitett tal-awtorita tal-art kien ghamel stima tal-art fl-ammont ta' Lm500 filwaqt illi l-intimat kien rrifjuta dan il-kumpens ghaliex ddikjara li dak xieraq ghandu jkun ta' Lm6000 u ressaq provi in sostenn tal-pretenzjoni tieghu;

Illi 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 jordna lis-socjeta' intimata li titrasferixxi bhala libera u franka b'titolu ta' xiri assolut, l-bicca art agrikola f'Birkirkara limiti ta' l-Msida, tal-kejl ta' madwar 444 metri kwadri, u tmiss minn Nofs in-Nhar ma' proprjeta ta' Antonio Borg u ohrajn u mill-Grigal u mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Golden Harvest Company Limited, bil-kumpens ta' **Euro 2795.25** (elfejn seba mija u hamsa u disghin euro u hamsa u ghoxrin centezmu) oltre l-imghax legali spettanti lill-intimat. Jahtar lin-Nutar Dr. Vincent Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fis-28 ta' Frar, 2008 fis-1.00 pm fl-ufficju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Marco Ciliberti biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandu jkun mgharraf bil-hatra tieghu bil-miktub mir-rikorrenti.

> 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.**"**

Il-kwestjoni devoluta lil din il-Qorti bl-appell introdott mill-kumpanija intimata hi dik li l-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet wasal ghal konkluzjoni errata meta stabilixxa illi l-art esproprijata hi wahda agrikola. Isegwi minn dan, dejjem skond is-socjeta` appellanti, illi l-Bord wasal ukoll ghal valutazzjoni hazina in meritu tal-kumpens dovut;

Ghas-sostenn ta' l-aggravju principali taghha, il-kumpanija appellanti tirrikorri ghad-dispost ta' l-Artikolu 18 ta' Kapitolu 88 u ghar-riljievi maghmula fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tal-20 ta' Marzu, 1991 in re: "**Kummissarju ta' l-Art -vs- Joseph Attard**". Dan, naturalment, il-kumpanija taghmlu biex tissufraga l-veduta taghha illi l-art esproprijata ghandha titqies bhala fabbrikabbli in kwantu tinkorpora l-elementi kollha ta' l-Artikolu 18 kif kien qabel l-emendi recenti ghalih introdotti fl-2006. In partikolari, u dan allura jispjega r-referenza ghas-sentenza citata tal-Qorti ta' l-Appell, illi l-art *de quo* kellha titqies tajba ghal bini ghaliex, oltre li kienet tidhol fit-tifsira tas-subartikoli (1) u (2) ta' l-artikolu suddett, kienet ukoll komprensiva tar-rekwizit dettat fis-subinciz (3) tieghu. Jigifieri, "sa fond l-aktar ta' hamsa u ghoxrin metru", kif minn dik l-istess sentenza spjegat tramite l-process ta' interpretazzjoni estensiva, kombinat ma' dik tat-tifsira personali akkordata lill-kaz partikolari mix-xhud Vincent Ciliberti, prodott mis-socjeta` appellanti;

Ma jistax ikun dubitat illi l-iskop ta' l-Artikolu 18, kif kien skond l-Att XXVII ta' l-1956, u ma' liema s-socjeta` appellanti tabbina l-art taghha esproprijata, hu dak li ghal finijiet tal-kumpens pagabbli jkun stabbilit, b'mod konklussiv, anke ghall-eliminazzjoni ta' kull disputa, liema art ghandha titqies bhala tajba ghal bini. Jekk allura

jinstab li l-art ma tikkwalifikax bhala tali skond id-definizzjoni ta' dak l-artikolu, ma jistax ikun pretiz li din tigi kkompensata bhala sit fabbrikabbli izda bhala raba' jew moxa fit-termini ta' l-Artikolu 17;

Lanqas ma jista' jkun kontrovers illi din il-kwalifikazzjoni tan-natura ta' l-art tirrientra fil-kompetenza u s-setgha tal-Bord skond l-Artikolu 25 (1) ta' l-Att li, fis-subparagrafu (e) tieghu jipprovdi ghall-iffissar mill-istess Bord ta' l-ammont tal-kumpens li ghandu jithallas taht id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza, kompriz ukoll id-determinazzjoni jekk l-area espproprijata "hix tajba ghall-bini jew hix raba' inkella moxa". Biex jigi raggunt dan l-iskop fil-kaz ta' insorgenza ta' kwestjoni fuq daqshekk, l-Att ikompli jipprovdi li l-Bord ghandu jkun assistit minn tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-lista sabiex jezaminaw l-art relattiva, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-process li jkollha x'taqsam mal-kwestjoni li dwarha tinhtieg il-fehma teknika. Ara Artikolu 25, subinciz (3). Huwa proprju dan li sar anke fil-kaz prezenti. In vista ta' l-opposizzjoni mis-socjeta` appellanti ghall-istima tal-kumpens offert ic-Chairman hatar zewg membri teknici ghall-accertament tal-valur ta' l-art espproprijata. F'dan il-kompiment dawn il-membri rrelataw li l-art ghandha tkun kwalifikata bhala wahda agrikola;

Premess dan, hi disposizzjoni espressa tal-ligi, ex-Artikolu 25 (5) ta' l-Att, illi f'kaz ta' fehma unanima mill-membri hekk inkarigati, ic-Chairman huwa obbligat li joqghod fuq dak ir-rapport taghhom. Huwa evidenti illi l-vinkolu tad-deduzzjonijiet ta' dawn il-membri, hekk impost fuq ic-Chairman tal-Bord, jaghmel li dik il-konsulenza u valutazzjoni fuq il-punt tekniku ma tkunx assoggettata ghall-apprezzament prudenzjali tac-Chairman kif hekk inhu bil-ligi procedurali, ex-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12, ikkonsentit lill-gudikant, f'qorti jew tribunali ohra, fl-awtonomija gudizzjali tieghu;

Il-Qorti tifhem illi l-intenzjoni tal-legislatur bl-imsemmi dispost tal-ligi kienet wahda mahsuba li l-operazzjoni

rivolta ghar-ricerka ta' l-elementi idoneji ghall-accertament tal-kwalifikazzjoni ta' l-art espproprijata u dik tal-valutazzjoni taghha kellha tkun affidata lid-diskrezzjonalita` teknika ta' persuni dotati minn kompetenza partikulari u li, allura, l-awzilju ghall-*expertise* taghhom kellu l-iskop li jissuplixxi lil Bord b'dawk il-konstatazzjonijiet u kjarimenti teknici, dwar liema c-Chairman tal-Bord ikun talab l-attivita` u l-assistenza ta' dawk il-membri;

Innegabilment, dawk il-membri msejha ghal dik l-attivita` valutativa kienu liberi li ma joqghodux ghal konvinciment taghhom fuq il-materjal istruttorju tal-partijiet u setghu, allura, ghal kwestjoni devoluta lilhom, joffru, b'soluzzjoni, il-konoxxenza teknika taghhom. Huwa veru li x-xhud tal-kumpanija appellanti joffri soluzzjoni personalizzata xort'ohra imma, bir-rispett kollu, ma jistax ikun aspettat li c-Chairman tal-Bord jaccetta dik l-ispjegazzjoni tieghu kontra l-opinjoni lilu sottomessa mill-membri nominati minnu ta' l-aspett tekniku tal-materja taht konsiderazzjoni. Wara kollox, kif gja rilevat, hi l-ligi nnifisha li torbtu b'dik il-konvinzjoni teknika u la darba din iddeterminat li l-art ghandha minn natura ta' art agrikola, l-istess ma setghetx tigi newtralizzata minn opinjoni, skarna minn konoxxenza teknika. F'dawn ic-cirkustanzi ma tezisti allura ebda raguni biex din il-Qorti tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-Bord, bl-ispejjez ta' din l-istanza jitbatew mis-socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

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