MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2009

Appell Civili Numru. 11/2002/1

Kummissarju ta' l-Art

vs

Capitol Properties Limited
F&M Enterprises Limited

Il-Qorti,

Fit-13 ta' Novembru, 2008, il-Bord ta' Arbitragg dwar l-Artijiet ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord.
>
> Ra r-rikors tal-Kummissarju tal-Art li jghid:
>
> "Illi s-socjetajiet intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 15 t'Ottubru, 2001, fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija

lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta’ bicca art fil-Gzira, tal-kejl ta’ circa 80 metri kwadri, li tmiss mill-Lvant ma’ proprjeta’ ta’ Joseph Aquilina u mill-Grigal u mill-Majjistral ma’ proprjeta’ ta’ Emanuel Bonello u ohrajn, huwa ta’ mija u ghaxar liri Maltin (Lm110), kif jidher mir-rapport tal-Perit Fred H. Valentino A.&C.E. tat-23 ta’ Lulju, 2001, li kopja tieghu Dok A hija annessa ma’ l-istess Avviz ghall-Ftehim.

Illi b’ittra ufficjali datata 2 ta’ Novembru, 2001 is-socjetajiet intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert u jitolbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta’ tmienja u tletin elf u hames mitt Lira Maltija (Lm38,500).

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lis-socjetajiet intimati biex jittrasferixxu favur ir-rikorrent b’titolu ta’ xiri assolut bhala franka u libera l-art fuq imsemmija u 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-provvendimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88).”

Ra r-risposta tas-socjeta Capitol Properties Limited :

“Illi ghalkemm is-socjeta esponenti mhux qed tikkontesta t-talba tar-rikorrenti, hija tissottometti illi l-ammont ta’ kumpens li ghandu jigi mhallas lilha huwa ferm aktar minn dak lilha offrut.”

Illi fit-tieni lok, il-kumpens offrut huwa leziv ghad-drittijiet fondamentali tas-socjeta esponenti billi ma giex offrut kumpens adegwat u konfacenti mal-valur tal-art *de quo.”*

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta F&M Enterprises Limited:

Illi ghalkemm is-socjeta esponenti mhux qed tikkontesta t-talba tar-rikorrenti, hija tissottometti illi l-ammont ta' kumpens li ghandu jigi mhallas lilha huwa ferm aktar minn dak lilha offrut."

Illi fit-tieni lok, il-kumpens offrut huwa leziv ghad-drittijiet fondamentali tas-socjeta esponenti billi ma giex offrut kumpens adegwat u konfacenti mal-valur tal-art *de quo."*

Semgha x-xhieda bil-gurament;

Semgha lid-difensuri tal-parijiet;

Ikkunsidra:

Illi s-socjetajiet intimati ressqu bhala prova tal-pretenzjoni taghhom, certifikat tekniku mahrug mill-perit arkitett taghhom li ddikjara li l-art de quo hija wahda fabrikabbli u din ghandha valur ta' Lm38,500. Maurice Formosa, direttur tas-socjetajiet intimati esebixxa atti notarili biex juri li l-art inxtrat bhala wahda fabrikabbli u fl-iskema tal-bini. Xhieda ohra kkonfermaw illi l-art kienet inbniet sa l-ahhar tal-1983 u kien ukoll esebit permessi tal-bini mahruga mill-PAPB fl-1983 fl-istess akkwati.

Illi l-membri teknici assenjati biex jassistu lil dan il-Bord, l-Perit AIC Renato Laferla u l-Perit AIC David Pace wara li hadu konjizzjoni tal-fatti kollha tal-kaz waslu ghas-segwenti konkluzzjonijiet skond id-decide taghhom dettaljata li hija annessa ma' din is-sentenza:

Minn dak li gie ikkunsidrat kif hawn fuq, l-esponenti jikkonkludu illi ma giex ippruvat mill-intimati illi l-art in kwistjoni kellha tigi kkunsidrata

bhala fabbrikabbli fid-data li nharget id-dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika, u illi, konsegwentement, din trid tigi stamta bhala art agrikola a termini tal-Ordinanza. Il-prezz li bih ghandha tkun stmata, pero', ghandu jirrispekkja dak li kienet qed iggib art agrikola f'dawn l-inhawi fiz-zmien meta nhareg l-Avviz ghall-Ftehim, u cioe fil-15-10-2001, b'konsidrazzjoni anke tal-fatt li kienet qed timmatura lejn il-fabbrikabbilita' u cioe Lm712 (Euro 1,658.51) (Elf sitt mija u tmienja u hamsin ewro u wiehed u hamsin centezmi)

Illi ai termini tal-Kap 88, f'kaz illi d-decizzjoni tal-periti membri tkun wahda unanima, l-Bord ghandu jaddotta dik l-istima hekk maghmulha;

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lill-intimati li titrasferixxi bhala libera u franka b'titolu ta' xiri assolut l-bicca art fil-Gzira, li qed tkun dikjarata fabbrikabbli, tal-kejl ta' circa 80 metri kwadri, li tmiss mill-Lvant ma' proprjeta' ta' Joseph Aquilina u mill-Grigal u mill-Majjistral ma' proprjeta' ta' Emanuel Bonello u ohrajn, u dan bil-kumpens ta' Euro elf sitt mija tmienja u hamsin euro u wiehed u hamsin centezmu (Euro 1,658.51). Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fl-14 ta' Jannar 2009 fis-1.30 pm fl-ufficju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Georgine Grech LL.D. biex tidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandha tkun mgharrafa bil-hatra taghha 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."

Bl-appell taghhom minn din is-sentenza s-socjetajiet intimati jobbjettaw principalment kontra l-perizja teknika,

formanti parti integrali mid-decizjoni, u dan bis-sottomissjonijiet illi din ma kienetx konformi mal-ligi ghal dik li hi n-natura ta' l-art espropriata, naqset milli tapplika l-ligi korrettament u r-rizultanzi taghha ttiehdu ghab-bazi ta' dokumenti nieqsa u assunzjonijiet zbaljati;

Il-kwestjoni ta' l-esproprju li l-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet kellu quddiemu tressqet lilu b'dan il-mod. Il-Kummissarju ppretenda, fuq senjalazzjoni ta' l-Arkitett Fred Valentino inkarigat minnu, illi l-art kienet agrikola (ara rapport tieghu datat 23 ta' Lulju, 2001, fol. 14), u ghalhekk b'Avviz ghall-Ftehim tal-15 ta' Ottubru, 2001 ghadda biex offra lis-socjetajiet intimati s-somma ta' mija u ghaxar liri (Lm110) bhala kumpens. Is-socjeta` appellanti Capitol Properties Limited (u mhux ukoll is-socjeta` intimata l-ohra) ma accettatx din l-offerta u b'ittra ufficcjali tat-2 ta' Novembru, 2001 (fol. 16) informat lill-Kummissarju illi skond il-parir tal-Perit taghha, AIC Ian Zammit (ara rapport tieghu a fol. 17) l-art kellha tigi meqjusa bhala fabbrikabbli ghal liema talbet is-somma ta' tmienja u tletin elf u hames mitt lira (Lm38,500);

Ghad-determinazzjoni ta' dan il-kuntrast bejn il-kontendenti sija dwar in-natura ta' l-art u dak tal-valur tal-kumpens, ic-Chairman tal-Bord ghadda biex fit-termini ta' l-Artikolu 25 (3) tal-Kapitolu 88, innomina zewg membri minn fuq il-lista sabiex jezaminaw l-art u jirrelatawlu dwar l-aspetti teknici taghha. Rilevanti li jigi notat illi skond is-subinciz (5) tal-precitat Artikolu 25, ic-Chairman ikun obbligat li joqghod fuq ir-rapport tal-membri imsemmija fejn dan ikun unanimu. Ta' din l-ispeci huwa r-rapport taz-zewg membri nominati f'dan il-kaz. Minnu wiehed jista' jintravvedi fil-kumpless illi wara li dawn kkonfutaw ix-xhieda prodotti, ghamlu l-ezami tad-dokumenti, fosthom *site-plans*, pjanti u *aerial photos* u zammew accessi, gie fuq il-fehma teknika taghhom stabbilit u konkluz illi l-art in kwestjoni kienet agrikola u kellha tigi stmata bil-prezz korrispondenti ghaz-zmien ta' meta nhareg l-Avviz tal-Ftehim. Huwa proprju din il-valutazzjoni u din il-konkluzjoni li s-socjetajiet appellanti qeghdin bl-appell taghhom jikkwerelaw;

L-appellanti jitilqu mill-konstatazzjoni illi l-vertenza *de qua* kienet regolata mid-disposizzjonijiet ta' l-Artikoli 17 u 18 kif dawn kienu dixxiplinati fl-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici qabel ma gew emendati bl-Att I tas-sena 2006. Hlief ghal varjazzjoni fl-enumerar ta' dawn l-artikoli u ghat-tibdil ta' certi distanzi minn jardi ghal metri u dak tal-fond minn kannegg ghall-metri, l-imsemmija disposizzjonijiet kienu altrimenti dawk l-istess fiz-zmien meta nghatat mill-Qorti ta' l-Appell is-sentenza fl-ismijiet "**Avukat Dottor Vincenzo Depasquale *nomine* -vs- Francesca mart Michele Aquilina minnu assistita**", 28 ta' Ottubru, 1968. Ghal dak li jiswa, minnha jistghu jigu estratti is-siltiet li jsegwu:-

(1) "Skop ta' l-Artikoli 16 u 17 (aktar tard 17 u 18) hu, fil-fehma tal-Qorti dak li, ghall-finijiet tal-kumpens pagabbli, jistabilixxi b'mod konklussiv u tassattiv liema art ghandha titqies bhala sit fabbrikabbli biex taqta' kull kwestjoni u diskussjoni, b'mod illi jekk art ma tikkwalifikax bhala sit fabbrikabbli skond dik id-definizzjoni allura ma tistax, ghall-finijiet tal-kumpens, tigi stmata bhallikieku hi tali, izda ghandha tigi stmata bhala raba' jew moghxa skond il-kaz";

(2) "L-Artikolu 16 (17) jistabilixxi r-regola tassattiva illi art li mhix "*building site*" ghandha ("*shall*") tigi stmata bhala raba' jew moghxa. Immedjatament wara l-Artikolu 17 (18) jistabilixxi x'art ghandha titqies bhala "*building site*" bl-akbar metikolozita`. L-art hekk definita hi dik li tista' manifestament titqies bhala fabbrikabbli. Anqas hu bizzejjed li l-art ikollha faccata fuq triq ezistenti jew f'distanza ta' mhux izjed minn mitt jarda ("*ninety-one and one-half metres*") minn "*built up area*", u f'dan l-ahhar kaz jinhtieg ukoll illi jkun jidher illi l-izvilupp tal-bini qed jestendi fid-direzzjoni ta' l-art in kwestjoni. U dan mhux biss, imma fis-subartikolu 3, hu proprju limitat il-fond ta' 12-il qasba ("*25 metres*") sa liema l-art li taqa' fid-definizzjoni moghtija fis-subartikoli (1) u (2) titqies bhala sit fabbrikabbli";

(3) "Kieku wiehed kellu, ma' l-art hekk meqjusa bhala fabbrikabbli izid u jqis fabbrikabbli, ghall-finijiet ta' l-

Ordinanza, art ohra sempliciment ghax, per ezempju, is-sid ghandu hsieb jibni fuqha, jew ghax hemm talba ghaliha ghal bini, jew ghax fl-area taghha beda jew ser jibda zvilupp ta’ bini, l-iskop u l-oggetti ta’ l-Artikoli 16 u 17 (17 u 18) jigi, fil-fehma tal-Qorti, distrutt ghal kollox”;

Premessi dawn is-siltiet b’introduzzjoni u sottolinejar ghal kwestjoni agitata, fil-kaz in ezami l-membri teknici ghamlu sensiela ta’ konsiderazzjonijiet u verifiki. *Inter alia*, li l-art mertu ta’ l-esproprju ma ghandhiex faccata fuq triq ezistenti, u mhix lanqas f’area zviluppata, jew ghallanqas ma giex ukoll ipprovat ghas-sodisfazzjon taghhom li l-art kienet hekk f’distanza inferjuri ghal “*91 ½ metres of a built up area*” meta harget id-Dikjarazzjoni tal-President fit-18 ta’ Ottubru, 1984 (fol. 12). Dan huma ddeterminawh minn ezami tal-provi, l-aktar dik ta’ l-*aerial photos* mehuda bejn l-1978 u l-1988;

Indubitament, kienu dawn il-konsiderazzjonijiet u dawk l-osservazzjonijiet l-ohra kollha incidentali orbitanti ma’ dawk l-aspetti su-affermati illi assistew lic-Chairman tal-Bord, biex, b’dawk l-opinjonijiet teknici, jasal ghad-decizjoni. Kif gja espost, dawk l-istess opinjonijiet teknici ma kienux sindakabbli mic-Chairman la rrizulta li kienu unanimi, tant li in forza ta’ l-istess ligi dan kien tenut li jaccettahom u jaddottahom fid-decizjoni tieghu. Hu ghalhekk ferm dubitat kemm l-appellanti setghu jiskrutinaw dawk l-istess opinjonijiet teknici permezz ta’ aggravji bazati fuqhom;

Manifestament, imbaghad, il-kumpless tas-sottomissjonijiet maghmula mill-appellanti huma fil-maggoranza kontestazzjoni lill-membri teknici tal-fatti minnhom relazzjonati fir-rapport u li fuqhom huma arginaw dawk l-pariri teknici. Jekk dawk il-fatti kienu, skond l-appellanti, zbaljati, jew ghax stabbiliti bin-nieqes tad-dokumenti in atti, li ma jidherx del resto li hu hekk il-kaz, din, certament, mhix cirkustanza li taghti lok ghal rimedju ta’ l-appell kif limitat fil-ligi, ex-artikolu 25 (7) tal-Kapitolu

88. Dan il-Kapitolu jipprovdi ghad-dritt ta' appell fuq "punt ta' dritt" u mhux ghal sindakar ta' kif il-membri teknici jkunu vvalutaw il-fatti u esprimew l-opinjonijiet teknici taghhom dwarhom. Kien il-Bord b'kompetenza specjali biex b'mod kwalifikat u espert jaghmel l-apprezzament gust taghhom fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-ligi applikabbli ghalihom;

Fil-fehma ponderata ta' din il-Qorti l-membri teknici ma ghamlu ebda enuncjazzjoni skorretta tal-ligi skond l-Artikolu 17 u 18 tal-Kapitolu 88 u lanqas ddeterminaw il-fatti riskontrati minnhom in bazi ghal dik l-enuncjazzjoni zbaljata biex jista' talvolta jinghad li kien hemm sostanzjalment kwestjoni ta' dritt. Sostanzjalment, jidher li l-membri maghzula mil-lista llimitaw ruhhom ghall-ezami tal-fatti u tal-provi u, in bazi ghac-cirkustanzi, wasslu ghal konkluzjoni illi l-pretensjoni ta' l-appellanti dwar li l-art taghhom espproprijata kienet fabbrikabbli ma kienetx hekk sorretta. Naturalment, ezercizzju bhal dan kien jinvolvi ghazliet bazati fuq diskrezzjonalita` teknika. Dan mhux bhala xi fonti oggettiva ta' prova, bhal fil-kaz ta' periti esperti nominati taht il-Kapitolu 12, izda bhala accertament tekniku determinanti u inkontrastat li dwaru, f'kaz ta' unanimita`, kif gja rilevat, l-istess Chairman tal-Bord mhux biss ma setax jiddissenti izda, ghal kuntrarju, kellu, *nolens volens*, jattjeni ruhu ghar-rizoluzzjoni tal-kwestjoni ta' fatt kontenenti dawk il-punti u l-accertamenti teknici;

Mhux il-kaz illi l-Qorti tinoltra ruhha aktar milli dovut, jekk mhux forsi biex tiddikjara illi l-kumpens kif likwidat ghandu jkun f'korrispondenza mal-kejl ta' cirka 80 metri kwadri espproprijati kif indikat bir-rikors promotur. Jekk allura talvolta jinstab illi, kif kontez mill-appellanti, il-kejl effettiv huwa aktar minn dak prefiss mill-awtorita` espproprijanti, l-appellanti ghandhom jinghataw il-beneficcju tal-kumpens korrispondenti ghal dak il-kejl zejjed. Mill-kumplament, is-sentenza ser tigi kkonfermata.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata, ikkonfermata bl-ispejjez kontra s-socjetajiet appellanti.

< Sentenza Finali >

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