MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2009

Appell Civili Numru. 31/2007/1

Blue Tie Company Limited

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti,

Fl-20 ta' Novembru, 2008, il-Bord ta' Arbitragg dwar l-Artijiet ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord:
>
> Ra r-rikors promutur li jghid:
>
> Illi permezz t' Avviz numru 986 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Settembru 2005, il-Kummissaru tal-Artijiet ippubblika l-Avviz ghax-xiri assolut bhala liberu u

frank ta' bicca art f'Tal-Qroqq, Msida, bil-kejl ta' 190 metru kwadru, liema proprjeta' tmiss mit-Tramuntana ma' triq pubblika, min-Nofsinhar ma' proprjeta' ta' Charles Scicluna u mill-Grigal ma' propjeta' ta' Carmelo Fenech;

Illi tali art hija proprjeta esklussiva tas-socjeta' esponenti;

Illi permezz ta' tali Avviz, is-socjeta rikorrenti giet mgharrfa illi l-kumpens offrut kien ta' tmintax-il elf, tmien mija u ghaxar liri Maltin (Lm18,810) u dan skond stima tal-perit Arkitett Fred H. Valentino li kklasifika l-art bhala wahda fabbrikabli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 14 ta' Mejju 2007 is-socjeta' rikorrenti giet notifikata u avzata sabiex sabiex fi zmien wiehed u ghoxrin gurnata tghid jekk hijiex disposta tikkontesta tali ammont u f'dana l-kaz, tindika l-valur minnha pretiz.

Illi s-socjeta esponenti ma hijiex disposta illi taccetta l-offeta maghmula mill-intimati kif fuq ahjar deskritta u dan in vizta tal-fatt illi l-valur offrut huwa ferm anqas minn dak li gie stabbilit minn perit imqabbad mis-socjeta' esponenti, liema perit kf jidher fl-anness dokument A vvaluta tali proprjeta illi tiswa mija u tlieta u ghoxrin elf u hames mitt lira Maltin (Lm123,500)

Illi ghaldaqstant is-socjeta esponenti qeghda ai fini tal-proceduri odjerni tikkontendi illi l-kumpens illi fil-fehma taghha huwa dovut huwa dak ta' mija u tlieta u ghoxrin elf u hames mitt lira Maltin (Lm123,500);

In vizta ta' suespost s-socjeta' esponenti filwaqt li taghmel referenza ghal dak fuq indikat kif ukoll ghall-artikolu 22 tal-Kap 88 jitlob lil dan il-Bord sabiex jistabilixxi l-kumpens illi l-intimat ghandu jaghti lis-socjeta' esponenti fil-valur ta' mija u tlieta

u ghoxrin elf u hames mitt lira Maltin (Lm123,500) jew somma ohra verjuri jidhrilha xierqa dan il-Bord, kif ukoll taghti kull ordni u direttiva ohra mehtiega skond il-Kap 88.

Ra wkoll ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li tghid:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 25 ta' Mejju 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' tmintax-il elf, tmien mija u ghaxar liri Maltin (Lm18,810) (Euro 43,815.51) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art f'Tal-Qroqq, Msida , tal-kejl ta' madwar mija u disghin (190) metru kwadru, liema art giet espropprijata permess ta' Avviz tal-Gvern numru 986 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Settembru 2005.

Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilhom ghal din il-bicca art ghandu jkun dak ata' mija u tlieta u ghoxrinelf u hames mitt lira Maltin (Lm 123,500) (Euro 287,677.61)

Illi l-esponenti qieghed jibqa' jsostni li l-valur gust ghall-art fuq imsemmija ghandu jkun ta' tmintax-il elf tmien mija u ghaxaar liri Maltin (Lm18,810) (Euro 43,815.51) hekk kif qed ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, li huwa dak l-ammont illi hemm imsemmi fl-Avviz fuq citat, liema valur gie stabbilit mill-perit Fred H. Valentino A&CE li kklassifika l-art bhala fabbrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tmintax-il elf tmien mija u ghaxar liri Maltin (Lm18,810) bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal- art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-Bord kien assenja biex jassistuh bhala membri lill-periti arkitetti l-AIC Joseph Mizzi u AIC David Pace u li dawn ghamlu relazzjoni kongunta li hija annessa bhala parti integrali minn din is-sentenza. Illi fil-kostatazzjonijiet taghhom, il-periti membri ppuntwalizzaw illi l-art tinsab ‘l barra miz-zona ta’ l-izvilupp tal-lokal u li dina ittiehdet ghal skopijiet ta’ twessiegh tat-triq;

Illi fil-paragrafu konklussiv tar-relazzjoni taghhom il-periti membri tal-Bord qalu b’mod unanimu hekk:

Bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta’ in kwistjoni kif deskritta fid-dokumenti eseibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta’ sitta u tletin elf lira maltin (Lm36,000) igiefieri tmienja u hamsin elf mitejn erba u tletin ewro u tletin ewrocentezmu [tlieta u tmenin elf tmien mija seba u hamsin euro u erba u erbghin ewro] (Euro 83,857.44)

Ghalhekk il-Bord jilqa’ talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghat-trasferiment b’xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art f’Tal-Qroqq, Msida, bil-kejl ta’ 190 metru kwadru, liema proprjeta’ tmiss mit-Tramuntana ma’ triq pubblika, min-Nofsinhar ma’ proprjeta’ ta’ Charles Scicluna u mill-Grigal ma’ propjeta’ ta’ Carmelo Fenech u dan bil-valur ta’ tlieta u tmenin elf tmien mija seba u hamsin euro u erba u erbghin ewro (Euro 83,857.44), oltre l-imghax legali 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."

L-ilment uniku tas-socjeta` rikorrenti kontra din is-sentenza hu fis-sens illi l-art taghha esproprijata kellha tikkwalifika bhal art fabbrikabbli. Hi tikkritika l-konkluzjoni tal-Bord ghax dan ha bhala bazi l-fatt illi fil-mument ta' l-istima l-art kienet tinsab il-barra miz-zona ta' zvilupp. Ghas-socjeta` appellanti dan il-fattur ma kellux jittiehed in konsiderazzjoni in kwantu kien ta' natura temporanja u seta' jkun hemm kambjament fil-futur;

Fit-twegiba tieghu l-Kummissarju ta' l-Artijiet jissolleva b'eccezzjoni illi l-appell huwa null ghaliex m'ghandux bazi legali u, sempliciment, jikkonsisti minn censura ta' l-apprezzament tekniku u fattwali li stabilixxa illi l-art kienet tinsab il-barra miz-zona ta' zvilupp. B'din l-eccezzjoni l-Kummissarju appellat jikkollega ruhu ghad-dispost tas-subinciz (7) ta' l-Artikolu 25 tal-Kapitolu 88 li jipprovdi ghall-appell mid-decizjoni tal-Bord fuq punt ta' dritt;

Kif diga` osservat minn din il-Qorti f'decizjonijiet anterjuri taghha, l-Att dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88) jahseb ghal qaghda illi fejn kwestjoni tkun tinvolvi stima ta' art jew ta' xi fehma teknika, ic-Chairman tal-Bord ghandu jassenja din il-kwestjoni lit-tnejn mill-membri teknici tieghu [Artikolu 25 (3)]. Dejjem l-istess Att, ex-Artikolu 25 (5), jissokta jipprovdi li l-Chairman hu obbligat joqghod fuq ir-rapport ta' dawn il-membri teknici fejn l-opinjoni ta' dawn ikun unanimu, u jiddeciedi l-vertenza in bazi ghal dak l-istess rapport. F'dan ma hemm xejn gdid li ma nsibuhx f'ligijiet ohra u bl-istess dizzjoni preciza. Ara Artikolu 23 (3) ta' l-Ordinanza dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Bini (Kapitolu 69) u l-Artikolu 9 (3) ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199);

A propozitu ta' l-Artikolu 23 predett tal-Kapitolu 69 din il-Qorti, presjeduta mill-Onor. Imhallef Joseph Said Pullicino, kellha dan xi tghid fil-kaz "**Joseph Vella -vs- Francesco Azzopardi *et***", deciz fl-10 ta' Jannar, 2000:-

1. L-assenjazzjoni ta' stima jew ta' kull fehma teknika mic-Chairman lill-membri teknici kienet tassattiva;

2. F'kaz ta' unanimita` c-Chairman kien marbut li joqghod fuq l-opinjoni teknika li tinzel mir-rapport tal-periti teknici, u ma setax jinjoraha kif altrimenti setghet taghmel Qorti kieku l-esperti teknici kienu mahtura skond il-Kapitolu 12. Dan ghaliex dik l-opinjoni taghhom ma sservix bhala prova izda biex tassisti lic-Chairman jasal ghad-decizjoni tieghu fuq punt tekniku;

3. Fl-istess kuntest tkompla jizdied illi "dan naturalment ma jfisserx illi dak li jistabilixxu bhala fatt fl-indagini taghhom ma huwiex prova u sa hawn certament dawn ir-rizultanzi huma u ghandhom ikunu soggetti ghall-verifika tal-kontendenti fil-kawza";

4. B'danakollu, f'kaz ta' unanimita` l-opinjoni teknika tal-periti mill-lista ma tidherx li hija sindakabbli la mic-Chairman u lanqas mill-kontendenti ghax dawn ma jistghux jikkontestawha bl-istess mod li setghu hekk jaghmlu f'kaz illi l-periti kienu mahtura ordinarjament skond kif provvdut fil-Kapitolu 12;

Is-suesposti konsiderazzjonijiet japplikaw *mutatis mutandis* ghal kwestjoni taht il-Kapitolu 88;

Dan premess, fil-kaz prezenti tezisti s-sitwazzjoni fejn iz-zewg membri teknici mahtura, b'mod unanimu, iddeterminaw bhala punt ta' fatt illi l-art in disamina "tinsab il-barra miz-zona ta' l-izvilupp tal-lokal, u li dina ttiehdet ghal skopijiet ta' twessiegh tat-triq". In bazi ghal din il-premessa huma ghaddew biex jaghmlu l-istima taghhom. Wisq korrettement, anke ghaliex il-ligi bl-Artikolu 25 (5) ma kienetx tippermettilu xort'ohra, ic-Chairman tal-Bord

iddecieda l-materja quddiemu in bazi ghal dik id-deduzzjoni u stima;

Indubitament, il-konstatazzjoni tal-membri teknici li l-art kienet tinsab il-barra miz-zona ta’ zvilupp hi wahda predominantement ta’ fatt. Li tali verifika hi dik korretta mhix lanqas ikkontestata mill-kumpanija appellanti. Din, pero`, tippretendi li l-istima hekk arginata fuq dik il-konstatazzjoni ma kellhiex tkun il-kriterju li kellu jkun adoperat ghal dik il-valutazzjoni ghaliex, skond il-fehma taghha, l-art taghha esproprijata kienet potenzjalment fil-futur tigi inkorporata f’zona ta’ zvilupp;

Guridikament, dan l-argoment hu fallaci in kwantu ghad-definizzjoni u n-natura ta’ l-art esproprijata u l-aktar dik ta’ l-istima taghha wiehed kellu japporta ruhu ghal dak li jinghad fl-Artikolu 18A ta’ l-Att u cjoe li l-valur ta’ xi art ghandu jkun dak kif kien fl-1 ta’ Jannar, 2005. Minn dan jemergi illi hu ghal kollox immaterjali kull kwestjoni dwar il-potenzjalita` futura ta’ l-art, anke ghaliex il-ligi mkien ma tahseb ghal din l-eventwalita` u, anzi, torbot kollox ma’ mument ta’ zmien preciz u ben definit;

Manifestament, imbaghad, f’din is-sede dik l-istess konstatazzjoni ta’ fatt li waslu ghaliha l-membri teknici lanqas ma kienet attakkabbli in kwantu l-gudizzju fattwali hekk maghmul ma kienx jattira s-sindakabilita` ta’ din il-Qorti fil-limiti stretti ghal liema l-Kapitolu 88 jakkorda dritt ta’ appell lil din il-Qorti minn sentenza tal-Bord adit. Inghad sa recentement minn din il-Qorti, u apparti konsiderazzjonijiet ohra, illi “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”. (“**Kummissarju ta’ l-Art -vs- Capitol Properties Ltd *et***”, 27 ta’ Marzu, 2009);

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

< Sentenza Finali >

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