MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 5/2001/1

Kummissarju ta' l-Art

vs

Anthony u Mary Borg
u b'digriet tad-19 ta' Frar 2003 l-atti kienu trasfuzi f'isem Hilary Borg, Marisa Borg, Jennifer mart Donald Sant u Rita Edith Borg bhala eredi tal-mejtin Anthony u Mary Borg.

Il-Qorti,

Fis-26 ta' Gunju, 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 l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 23 t' Ottubru 1998 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u liberi ta' bicctejn art f'Birkirkara tal-kejl ta' mitjen u dsatax punt tlieta u erbghin metri kwadri (219.43mk) li tmiss mill-Punent ma' proprjeta ta' Maraton Enterprises Limited u mit-Tramuntana ma' proprjeta' ta' Anthony Borg u min-Nofsinhar ma' proprjeta' ta' Philip Galea u l-ohra tal-kejl ta' mija u erbgha u ghoxrin metri kwadri (124mk) li tmiss mit-Tramuntana u Nofsinhar ma' proprjeta' ta' Anthony Borg u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Maraton Enterprises Limited huwa ta' tnejn u erbghion lira Maltija (Lm42) u erbgha u ghoxrin lira Maltija (Lm24) rispettivament kif jidher tal-Perit Oscar Caruana Montalto A&CE tad-29 t' Ottubru 1991 li estratt tieghu (Dok A) hija annessa mal-istess Avviz ghall-Ftehim.

Illi b'ittra ufficjali tal-11 ta' Novembru 1998 l-intimati fost affarijiet ohrajn jiddikjaraw li ma jaccettawx l-kumpens offert u jitolbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta' cirka sitta u sebghin elf Lira Maltija (Lm76,000)

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jittrasferixxu favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u liberi l-bicctejn art fuq imsemmija, jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li dan dil-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88)

Ra r-risposta tal-intimati:

Illi zewgha Anthony huwa llum mejjet u ntiertet skond il-ligi minn uliedu Hilary, Marisa, Fennifer u Rita.

Illi l-kumpens offert lill-intimati mill-Kummsisarju tal-Artijiet kien wiehed irrizorju u mhux accettabbli.

Illi l-art in kwistjoni kienet art fabbrikabbli bil-permessi tal-bini u ghalhekk ghandha tigi stmata bhala tali.

Illi skond valutazzjoni tal-perit, il-valur taghha ghandha tkun ta' cirka sitta u sebghin elf lira Maltin (Lm76,000).

Illi l-kumpens offert ta' tnejn u erghin lira Maltin (Lm42) u erba' u ghoxrin lira Maltin (Lm24) huwa insult ghad-dritt fundamentali tac-cittadini li bhala proprjetarji ma ttiehedx jekk m'hux f'interess pubbliku u kontra kumpens adegwat, haga li Lm42 u Lm24 zgur m'hux.

Semgha x-xhieda bil-gurament;

Semgha lid-difensuri tal-parijiet;

Ikkunsidra:

Illi l-membri teknici assenjati biex jassistu lil dan il-Bord l-Perit AIC Joseph Mizzi u l-Perit AIC David Pace 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 ikkundsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikolu 27, u bhala rizultat huma tal-opinoni illi l-proprieta' in kwistjoni ghandha tigi stmata bhala proprjeta fabbrikabbli stante illi ma ghandhiex faccata fuq triq pubblika u li l-valur tal-

istess proprjeta bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissar fl-ammont ta' erba mija u disghin lira maltin (Lm489) ghall-ewwel porzjoni u ta' mitejn u tmenin lira maltin (lm280) ghat-tieni porzjon.

Illi fl-ittra ufficcjali taghhom tal-11 ta' Novembru 1998, l-intimati kienu talbu kumpens fl-ammont ta' Lm76,000 izda ai termini tal-Kap 88, f'kaz illi d-decizjoni tal-periti membri tkun wahda unanima, l-Bord ghandu jaddotta dik l-istima hekk maghmula;

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lill-intimati jitrasferixxu bhala libera u franka b'titolu ta' xiri assolut il- bicctejn art f'Birkirkara tal-kejl ta' mitjen u dsatax punt tlieta u erbghin metri kwadri (219.43mk) li tmiss mill-Punent ma' proprjeta ta' Maraton Enterprises Limited u mit-Tramuntana ma' proprjeta' ta' Anthony Borg u min-Nofsinhar ma' proprjeta' ta' Philip Galea u l-ohra tal-kejl ta' mija u erbgha u ghoxrin metri kwadri (124mk) li tmiss mit-Tramuntana u Nofsinhar ma' proprjeta' ta' Anthony Borg u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Maraton Enterprises Limited bil-kumpens ta' Euro 1791.29 (elf, seba' mija wiehed u disghin euro u disa' u ghoxrin centezmu) ekwivalenti ghal Lm489 u Lm280 ta' kull bicca.

Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fis-17 ta' Settembru, 2008 fis-2.00 pm fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Georgine Grech LL.D. biex tidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandha tkun mgharfa 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.**"**

L-aggravju ta’ l-intimati bl-appell minnhom interpost hu fis-sens illi una volta l-bicciet ta’ art esproprijati gew deskritti bhala “fabbrikabbli”, ma kellhomx imbaghad jigu stmati bil-valur ta’ art agrikola, meta, ukoll, kienu sitwati f’area ta’ zvilupp industrijali;

Biex isostni dan l-aggravju taghhom l-appellanti jirrikorru ghar-relazzjoni tal-membri teknici maghzula minn fuq il-lista u li fiha dawn esprimew il-fehma teknika taghhom dwar in-natura ta’ l-art esproprijata. Li gara f’dan il-kaz huwa dan:-

(1) Fir-relazzjoni taghhom il-membri teknici appuntati mill-Bord iddikjaraw illi fl-opinjoni taghhom l-proprjeta` in kwestjoni ghandha tigi stmata bhala proprjeta` fabbrikabbli stante li m’ghandhiex faccata fuq triq pubblika, u li l-valur ta’ l-istess proprjeta` bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta’ Lm490 ghall-ewwel porzjoni u Lm280 ghat-tieni porzjoni;

(2) Il-Bord qabad u rreproduca din l-istess dikjarazzjoni u ghab-bazi taghha ddecieda l-vertenza quddiemu;

(3) Fuq l-appell intavolat kontra din id-decizjoni, il-Qorti nnotat illi dik l-istess dikjarazzjoni tal-membri teknici kellha mankanza materjali u ma kienetx taghmel sens fil-paragun bejn l-affermazzjoni ta’ fatt rigwardanti in-natura ta’ l-art u l-istimi relattivi ghaz-zewg porzjonijiet taghhom. Hi ghalhekk dehrilha opportun li ssejjah quddiemha lill-istess membri teknici biex jelucidaw il-kontenut tar-rapport taghhom kif redatt;

(4) fl-udjenza tat-13 ta’ Frar, 2009 il-membri teknici spjegaw illi bi zvista kienet thalliet barra l-kelma “mhux” qabel il-kelma “fabbrikabbli” u li allura l-vera deskrizzjoni ta’ l-art kellha tkun fis-sens li din ma kienetx

fabbrikabbli ghaliex in-natura ezatta taghha kienet dik ta' wahda agrikola;

Nonostante din il-kjarifika, wkoll fid-dibattitu orali quddiem din il-Qorti l-appellanti komplew jinsistu illi, la prezentement l-area hi ndikata bhala li tinsab f'zona industrijali, il-bicciet ta' art proprjeta` taghhom kellhom ikunu stmati bhala "fabbrikabbli";

Innegabilment, sa minn zmenijiet antiki l-Qrati taghna ssoffermaw diversi drabi fuq il-portata tal-kelma "fabbrikabbli". Hekk fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Ottubru 1898 in re: "**Cameron *nomine* -vs- Spiteri *et***" kien inghad "*che giova rilevare che per ritenersi fabbricabile un' area non è necessario che essa sia posta entro un luogo abitato od in immediata vicinanza allo stesso; anche i fondi posti a breve distanza da tale localita` possono riternersi suscettivi ad essere fabbricati, se vi è in quel luogo uno sviluppo edilizio accentuato e progressivo*". Ara fl-istess sens "**Onor. Joseph Huber *nomine* -vs- Carmela vedova Bezzina *et***", Appell Civili, 31 ta' Mejju, 1926;

Markatament ukoll, ghall-fini ta' l-ezami ta' azzjoni ta' rexxissjoni ta' kuntratti ta' bejgh ta' immobbli spiss drabi l-Qrati rrikorrew ghad-definizzjoni ta' sit fabbrikabbli traccjata fil-ligijiet ta' l-espropriju matul iz-zmenijiet. Dan anke ghaliex, kif ritenut, "fl-assenza ta' definizzjoni ghal kazi ohra xejn ma jivvjeta lill-Qorti li tadottaha meta c-cirkostanzi jkunu jippermettu u ma hemm xejn kuntrarju" ("**Carmelo Pirotta *et* -vs- Giuseppe Zammit Tabone *et***", Appell Civili, 21 ta' Gunju, 1943);

Bla dubju, imbaghad, il-konnotazzjoni preciza tal-kuncett ta' fabbrikabilita` tinzel fil-kaz partikolari, trattasi minn esproprijazzjoni, mid-disposizzjoni rilevanti tal-ligi specjali taht il-Kapitolu 88 kif kienet fiz-zmien tan-notifika lill-esproprijati tad-Dikjarazzjoni mill-President u ta' l-Avviz

ghall-Ftehim. Fil-kaz prezenti, id-data tat-23 ta' Ottubru 1998. Il-materja gja giet trattata *funditus* fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell Civili tat-28 ta' Ottubru 1968 fil-kawza "**Avv. Dottor Vincenzo Depasquale *nomine* -vs- Francesca Aquilina**", ghal liema din il-Qorti rreferiet estentivament u sa recentement hafna fid-decizjoni taghha "**Kummissarju ta' l-Art -vs- Capitol Properties Ltd *et***", 29 ta Mejju, 2009. Mhux il-kaz allura li din il-Qorti toqghod hawn ukoll tirriproduci l-konsiderazzjonjiet fiha zvolti in kwantu s-semplici referenza ghalihom ghandha tibbasta;

Apparti dawk l-istess konsiderazzjonijiet, is-soluzzjoni rilevanti ghall-finijiet guridici tibqa' dik tal-kwalifikazzjoni tal-porzjonijiet ta' l-art *de quo* mill-membri teknici. Dawn iddeterminaw illi dawk il-porzjonijiet ma kienux fabbrikabbli u ghaddew biex stmawhom bhala agrikoli skond il-valur korrispondenti ghall-art ta' din ix-xorta. Fil-kuntest tajjeb li jigi ribadit illi skond il-precetti tal-ligi specjali fil-Kapitolu 88 ic-Chairman tal-Bord ma jistax jikkonfuta l-opinjoni teknika hekk raggunta meta, kif inhu anke l-kaz in ispecje, ir-rapport tal-membri teknici hu wiehed unanimu. Ara Artikolu 25 (5) ta' l-Att, u s-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Ottubru, 2008 fl-ismijiet "**Kummissarju ta' l-Art -vs- Golden Harvest MFG Co. Ltd**";

Issa kif gja drabi ohra kkummentat ukoll minn din il-Qorti dment li ma tkunx saret interpretazzjoni errata tal-ligi, dak il-gudizzju tekniku stabbilit b'mod unanimu ma huwiex sindakabbli lanqas minn din il-Qorti in kwantu d-dritt ta' appell minn sentenza tal-Bord adit hu wiehed ristrett ghall-punt ta' dritt [Artikolu 25(7)]. Fil-verita`, lanqas il-partijiet infushom ma jistghu jiccensuraw dak il-gudizzju ta' fatt tekniku, kif hekk setghu jaghmlu fil-kazijiet ordinarji taht il-Kodici ritwali. Dan ghaliex dik l-opinjoni teknika taghhom ma sservix bhala prova izda biex tassisti lic-Chairman tal-Bord jasal ghad-decizjoni proprja bl-accertament purament tekniku tal-kwalifikazzjoni ta' l-art esproprijata u dik tal-valutazzjoni taghha. Huwa inutili li l-appellanti jinsistu illi llum l-art taghhom tinsab f'zona ta' zvilupp

industrijali ghaliex dak li hu aktar importanti jibqa’ dejjem jekk dik l-istess art kienetx hekk taqa’ f’dik iz-zona fiz-zmien ta’ l-espropriju. Ara fuq punt konsimili d-decizjoni recenti ta’ din il-Qorti tad-29 ta’ Mejju, 2009 in re: “**Blue Tie Company Limited -vs- Kummissarju ta’ l-Artijiet**”.

Ghal dawn il-motivi kollha din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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