MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 20/2007/1

**Emidio Azzopardi u Catherine Azzopardi; Victor Attard;
Giorgia Attard (u b'nota tal-istess Giorgia Attard tas-27 ta' April 2009 l-atti kienu ceduti fil-konfront taghha);
Martin Attard; Francis Attard u Felicia Attard**

v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-30 ta' April 2007, quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet li jaqra hekk:
"Illi l-esponenti huma ko-proprejatarji ta' bicca art gewwa Xaghra Ghawdex bil-kejl ta' madwar erba' mija u erbgha u tmenin (484) metru kwadru li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta' Carmelo Hili, mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Emidio Azzopardi u ohrajn u mill-Punent ma' Triq Marsalforn jew irjieh verjuri.

"Illi fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru 2005, permezz ta' Avviz tal-Gvern numru 1235 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern, l-esponenti gew infurmati illi l-art hawn fuq imsemmija kienet mehtiega mill-awtorita' kompetenti ghall-skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u li l-akkwist kellu jkun b'xiri assolut.

"Illi l-kumpens offrut fl-msemmi avviz numru 1235 ghal dan ix-xiri assolut huwa ta' tmienja u tletin elf tmien mija u tmenin lira Maltija (Lm38,880), liema ammont giet notifikata lill-esponenti permezz ta' ittra ufficjali spedita lilhom fit-12 t'April 2007;

"Illi l-esponenti thoss li tali kumpens huwa wiehed baxx hafna u ghalhekk qeghdin ai termini tal-artikolu 22(6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta tikkontesta l-ammont ta' kumpens offrut lilha;

"Illi l-opinjoni tal-esponenti u skond stima maghmula ex-parte mill-AIC Saviour Micallef (esebita flimkien ma' dan ir-rikors Dok. A) il-valur tal-art de quo huwa meqjus u stimat fl-ammont ta' mitejn u sitta u ghoxrin elf u erba' mitt lira Maltija (Lm226,400);

"Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin jikkontestaw il-kumpens offrut lilha fl-Avviz 1235 ta' tmienja u tletin elf tmien mija u tmenin lira Maltija (Lm38,880), u titlob li l-kumpens xieraq ghal art de quo fl-ammont ta' mitejn u sitta u ghoxrin elf u erba' mitt lira Maltija (Lm226,400); flimkien mad-danni skond il-Ligi.

“Bl-ispejjez.”

Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li in forza taghha eccepixxa illi:
“Illi l-esponent gie notifikat b’rikors datat 30 t’April 2007 fl-ismijiet fuq citati fejn is-socjeta’ rikorrenti oggezzjonat ghall-valur offrut lilha mill-awtorita’ kompetenti ta’ tmienja u tletin elf tmien mija u tmenin lira Maltija (Lm38,880), (Euro90,566.04) ghall-bicca art libera u franka tal-kejl ta’ cirka 484 metri kwadri li tinsab fix-Xaghra Ghawdex.

“Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilha ghal din il-porzjon art fuq imsemmija ghandu jkun dak ta’ mitejn u sitta u ghoxrin elf u erba’ mitt lira Maltija (Lm226,400) (Euro 527,370.14)

“Illi preliminarjament l-esponent jixtieq jigbed l-attenzjoni ta’ dana l-Onorabbli Bord illi wahda mir-rikorrenti fuq imsemmija fir-rikors fuq citat u cioe’ Giorgia Attard ma kkonfigurat qatt fl-atti li gew ipprezentati f’dana l-Onorabbli Bord u lanqas fil-parir li ssottomettiet l-Avukat Dottot Tatiana Cassar lid-Dipartiment tal-Artijiet in konnessjoni mal-prova ta’ titolu fuq l-art mertu tar-rikors odjern.

“Illi ghalhekk ir-rikorrenti Giorgia Attard m’ghandhiex titqies bhala parti minn dawn il-proceduri fir-rikors odjern.

“Illi sekondarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent qieghed jibqa’ jsostni li l-valur gust ghal porzjon art fuq imsemmija ghandu jkun dak ta’ tmienja u tletin elf tmien mija u tmenin lira Maltija (Lm38,880), (Euro90,566.04) hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, li huwa dak l-ammont illi hemm imsemmi fl-Avviz numru 1235 liema valur gie stabbilit mill-Perit Arkitett Fred H. Valentino A&CE li kklasifika l-art bhala wahda fabbrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;.

“Illi l-esponent jixtieq jigbed l-attenzjoni ta’ dan l-Onorabbli Bord illi hekk hemm xi imghaxijiet dovuti dawn ser jinghataw skond u taht dawk id-disposizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta’ tmienja u tletin elf tmien mija u tmenin lira Maltija (Lm38,880), (Euro90,566.04) bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija;”

Rat ir-rapport li hejjew il-membri teknici tal-imsemmi Bord fit-30 ta’ Settembru 2008;

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fl-4 ta’ Gunju 2009, li in forza taghha l-kawza giet deciza fis-sens li gej:
“… … … il-Bord qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghat-trasferiment b’xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art fabrikabbli gewwa Xaghra Ghawdex ta’ madwar erba’ mija u erbgha u tmenin (484) metru kwadru li tmiss mit-Tramuntana ma’ proprjeta’ Carmelo Hili , mil-Lvant ma’ proprjeta’ ta’ Emidio Azzopardi u ohrajn u mill-Punent ma Triq Marsalforn jew irjieh verjuri kif deskritta fl-Avviz tal-Gvern 1235, Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta’ Dicembru 2005 fl-ammont ta’ ta’ erba mija u hamsin elf disgha mija u sitta u sittin euro u disgha u sittin centezmu (Euro 450,996.68) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

“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.”

Dak il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi dwar l-eccezzjoni preliminari tal-intimat Direttur tal-Artijiet, u cioe’ li Giorgia Attard hija estraneja ghal dawn l-proceduri hija sorvolata wara li l-istess rikorrenti ipprezentaw nota ta’ rinunzja fil-konfront tal-istess Giorgia Attard;

“Illi l-Bord kien assenja biex jassistuh f’din il-materja lill-periti arkitetti l-AIC David Pace u AIC Joseph Briffa 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:

"Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikolu 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli ghal finijijet tal-Ligi, u li l-valur tal-istess proprjeta' bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' **erba mija u hamsin elf disgha mija u sitta u sittin euro u tmienja u sittin centezmu (Euro 450,996.68).**"

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat Direttur tal-Artijiet li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha:

"…thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fl-ismijiet premessi tal-4 ta' Gunju 2009 u minflok tibghat il-process lura lill-istess Bord sabiex jiddeciedi l-vertenza skont il-ligi. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati."

Rat ir-risposta li ressqu r-rikorrenti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi dawn huma proceduri intizi ghall-fissazzjoni tal-kumpens xieraq li ghandu jithallas lir-rikorrenti wara li l-Gvern esproprja bicca art, in parte proprjeta` taghhom, fi Triq il-Marsalforn, ix-Xaghra, Ghawdex. Il-Gvern offra Lm38,880 bhala kumpens ghall-art inkwistjoni, filwaqt li r-

rikorrenti sidien tal-art talbu Lm226,400, skont stima ta' perit minnhom imqabbad. L-imsemmi Bord, hatar zewg periti biex jaghmlu stima tal-art, u dawn qablu fuq valur ta' Lm193,600 (ekwivalenti ghal €450,966.68).

L-intimat Direttur tal-Artijiet appella minn dik id-decizjoni u qed jilmenta illi (i) il-valutazzjoni tal-periti teknici tmur kontra d-dettami tal-ligi ghaliex il-valur tal-art hekk kif ivvalutat mill-periti teknici huwa wiehed manifestament erroneju; u (ii) il-periti teknici naqsu milli jaghtu kwalunkwe tip ta' dettall jew raguni dwar kif is-somma ta' €450,966.68 giet stabbilita.

Rigward l-ewwel aggravju, l-appellant jissottometti illi l-valutazzjoni tal-periti hija wahda li tmur lill-hinn mill-valur vera tal-art. Jargumenta li l-istrixxa art inkwistjoni ittiehdet biex titwessa' triq ezistenti, u meqjus il-konfigurazzjoni taghha, hu difficli li wiehed jahseb li jista' jsir xi tip ta' zvilupp jew li tista' tinbena xi tip ta' struttura abitabbli fuq dik il-medda art.

Dwar din il-lanjanza, din il-Qorti trid tezamina, fl-ewwel lok, l-eccezzjoni tar-rikorrenti marbuta mall-inappellabbilita` tas-sentenza tal-Bord, peress illi skont il-ligi in materja, appell hu permessibbli biss fuq punt ta' dritt. Fis-sentenza li tat din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza **Kummissarju tal-Art v. Capital Properties Limited et**, moghtija fis-27 ta' Marzu 2009, gie osservat is-segwenti dwar dan id-dritt ta' appell:

"*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 il-pariri teknici. Jekk dawk il-fatti kienu, skond l-appellanti, zbaljati, jew ghax stabbiliti bin-nieqes tad-dokumenti in atti, li ma jidhirx del resto li hu hekk il-kaz, din, certament, mhix cirkustanza li taghti lok ghal rimedju tal-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."

Din il-motivazzjoni tghodd ukoll ghal dan il-kaz.

Dan l-ilment tad-Direttur tal-Artijiet hu essenzjalment marbut ma' kritika tal-valutazzjoni li ghamlu l-periti teknici, u allura l-appell ma jistax jigi kkonsidrat.

Fil-kuntest tat-tieni aggravju, din il-Qorti tqis li dan huwa punt ta' dritt, peress li jolqot principju generali ta' bzonn ta' motivazzjoni ghal kull decizjoni li tinghata, u li kull parti jkollha opportunita` tikkontesta dak li 'l quddiem ikun se jintuza kontriha.

F'dan il-kaz, la l-periti u lanqas il-Bord ma immottivaw id-decizjoni ta' x'wassalhom ghall-figura ta' Lm193,600. Il-Bord strah kompletament fuq ir-rapport tal-periti membri tal-Bord, filwaqt li l-periti qalu li bbazaw l-istima taghhom fuq "id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikolu 18 u 18A", u xejn aktar.

Skont il-ligi, il-valur ghandu jigi kkalkolat a bazi ta' dak li l-art tista' ggib kieku tigi mibjughha fis-suq minn sidha volontarjament. L-istima necessarjament tkun wahda soggettiva, pero`, ghandu jkun hemm rapport tal-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-periti jaqblu fuq dik il-figura. Din il-Qorti, fil-kuntest ta' rapport tal-membri teknici tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba kienet iddecidiet li r-rapport tal-membri teknici tal-Bord ghandu jidhol fil-process <u>qabel</u> ma l-kawza tithalla ghas-sentenza sabiex il-partijiet ikunu jistghu, jekk hekk jidhrilhom, jeskutu lill-istess membri u jikkontestaw l-istimi taghhom (ara l-kawza **Camilleri v. Farrugia**, deciza fit-3 ta' Dicembru 1984). Din il-Qorti ma tarax ghala dan il-principju ma ghandux jigi applikat ukoll ghall-kaz tar-rapport imhejji mill-periti teknici ghall-fini tal-ligi inkwistjoni, kif del resto illum hu preskritt bl-Artikolu 25(3) tal-imsemmi Kap. 88. Biex jista' jsir dan il-process, hu mehtieg li r-rapport ikun motivat jew li l-

membri teknici jispjegaw seduta stante x'wassalhom jiffissaw dak il-valur.

Ghall-partijiet hu essenzjali li wara li l-membri teknici jippreparaw ir-rapport, dan ikun motivat u inserit fil-process sabiex ikunu f'posizzjoni li jressqu s-sottomissjonijiet taghhom. Kif inghad, dan il-process, mehtieg bil-principji ta' gustizzja naturali, ma sarx.

Din il-ligi tipprovdi 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. Hu ghalhekk, mehtieg li din il-valutazzjoni tkun disponibbli ghall-partijiet fi stadju bikri quddiem il-Bord, ghax hu f'dak l-istadju li ghandha ssir kritika tal-valutazzjoni – u biex issir din il-kritika, il-valutazzjoni trid tkun motivata, u dan hu essenzjali biex dak li jhossu aggravat ikun jista' jressaq il-kummenti tieghu, kontra dik il-valutazzjoni, ghall-konsiderazzjoni tal-Bord.

F'dan il-kaz id-Direttur appellant ma nghatax din l-opportunita` u l-istima li waslu ghaliha l-membri teknici tal-Bord qatt ma giet spjegata u din il-Qorti tara li, allura, ikun ghaqli li l-atti jigu rinvjati lill-Bord biex din tordna lill-periti teknici taghha jressqu rapport li fih jindikaw x'wassalhom jaqblu ghall-figura ta' Lm193,600, biex il-partijiet ikollhom l-opportunita` jikkumentaw kif jixraq fuq dak ir-rapport u l-periti jinghataw opportunita` jaraw iridux jirrivedu l-valutazzjoni taghhom fid-dawl ta' dawk il-kummenti. Wara l-Bord ikun jista' jhalli l-kawza ghas-sentenza skont il-ligi. Din il-Qorti tara li b'dan il-mod biss tista' ssir gustizzja bejn il-partijiet u jigi assigurat li l-kumpens ikun verament wiehed xieraq kif trid il-ligi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-intimat billi tilqa' l-istess, u tirrevoka s-sentenza appellata u tibghat l-atti lura ghal quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex din tipprocedi kif stabbilit minn din il-Qorti aktar qabel f'din is-sentenza u tiffissa l-kumpens xieraq skont il-ligi.

L-ispejjez marbuta ma’ din id-decizjoni f’dan l-istadju jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet. L-ispejjez in prim istanza ghandhom jigu ffissati mill-Bord fis-sentenza ahharija taghha.

< Sentenza Finali >

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