MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2013

Appell Civili Numru. 13/2003/2

Kummissarju ta' l-Art

v.

Alfred Scerri u b'digriet tas-7 ta' Jannar 2013 stante l-mewt ta' Alfred Scerri l-atti gew trasfuzi f'isem Nikolina armla ta' Alfred Scerri u wliedha Raphael Scerri, Mario Scerri u Joseph Scerri

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-intimat Alfred Scerri minn sentenza moghtija fil-15 ta' Ottubru 2009 mill-Bord

tal-Arbitragg dwar Artijiet li permezz taghha l-istess Bord, wara li addotta ir-relazzjoni tal-membri teknici, ordna lill-istess intimat sabiex jitrasferixxi b'xiri assolut bhala libera u franka l-bicca art f'Hal Safi tal-kejl ta' madwar 665 metri kwadri li tmiss mil-Lbic ma' proprjeta` tieghu, mill-Majjistral ma' proprjeta` ta' Paolina Busuttil, u mix-Xlokk ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, u dan fil-valur ta' ghoxrin elf, mija u erbgha u tletin Euro (€20,134) oltre l-imghax legali mill-intimat.

2. Permezz tar-rikors tal-appell l-intimat qed jitlob li, ghar-ragunijiet minnu hemm indikati, din il-Qorti fl-ewwel lok, tirrevoka *"l-istima tal-periti membri teknici tal-Bord, prevja okkorrendo dikjarazzjoni dwar in-natura tal-art, u l-kriterji dwar kif ghandha ssir l-istima"* kif ukoll tirrevoka s-sentenza appellata u tordna li l-atti jigu rinvjati lura lill-Bord sabiex issir stima mill-gdid; fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel talba, tvarja s-sentenza appellata billi tawmenta l-kumpens pagabbli lill-intimat, bl-ispejjez kollha tal-kawza jkunu a karigu tar-rikorrent appellat.

3. Fir-risposta tieghu, il-Kummissarju appellat qed jitlob li, ghar-ragunijiet minnu indikati fl-istess risposta, din il-Qorti tichad l-appell tal-intimat, bl-ispejjez kontra l-istess.

<u>Il-Fatti</u>

4. Fis-sena 1961 l-art fuq indikata tal-kejl ta' 665 metri kwadri, proprjeta` tal-intimat Alfred Scerri, kienet giet milquta b'dikjarazzjoni tal-gvernatur ghall-esproprjazzjoni, u fil-5 ta' Dicembru 2002 il-perit tal-Gvern kien qies l-art bhala wahda agrikola u, ghall-finijiet tal-kumpens, kien stmaha fl-ammont ta' elf, erba' mija u disghin Liri Maltin (LM1,490) libera u franka.

5. Fl-14 ta' Jannar 2003 hareg l-avviz ghal ftehim li permezz tieghu l-intimat Alfred Scerri kien gie nformat li l-art *de quo* kienet ser tigi esproprjata bil-prezz fuq indikat.

6. B'ittra ufficjali responsiva l-intimat informa lill-Kummissarju li hu ma kienx qed jaccetta l-kumpens offrut u kien qed jippretendi li l-art titqies bhala art fabbrikabbli u

li l-kumpens dovut lilu fuq l-istess art kellu jkun fl-ammont ta’ mija u ghoxrin elf Liri Maltin (LM120,000).

7. Il-Kummissarju adixxa lill-Bord skont il-ligi u l-Bord ta d-decizjoni tieghu fil-15 ta’ Ottubru 2008 wara li addotta r-relazzjoni unanima tal-membri teknici tieghu li kienet fis-sens li l-art *de quo* kellha titqies skont il-ligi bhala art agrikola, u l-kumpens gie ffissat ghas-somma ta’ ghoxrin elf, mija u erbgha u tletin Euro (€20,134), bl-imghax relattiv.

<u>Sentenza Appellata</u>

8. Il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi kif inhu evidenti f’dan il-kaz l-intimat mhux qed jaccetta il-kumpens offert mir-rikorrenti ghaliex hu tal-fehma li l-art tiswa ferm in eccess tal-valur offert mill-istess rikorrenti. L-intimat jghid li l-art tieghu ghandha valur ta’ Lm120,000 u ghalhekk il-valur ta’ Lm1,490.00 offert mir-rikorrenti mhux accettabbli ghalih. In sostenn tal-opposizzjoni tieghu l-intimat ressaq provi dokumentarji kif ukoll xhieda biex juri li art fil-vicininanzi kienet esproprijata b’valur ferm aktar elevat. B’kuntratt fl-atti tan Nutar Dr. Vincent Miceli tas-6 ta’ Lulju 2007 esebit in atti, l-Perit Anthony Zammit thallas is-somma ta’ Lm44,080 ta’ esproprijazzjoni ta’ zewg bicciet art iz-Zurrieq ta’ kejl wahda ta’ 101 metri kwadri u ohra ta’ 86 metri kwadru fejn saret riserva ghad-drittijiet ta’ kumpens aktar gholi jekk hekk jidhirlu l-esproprijat; Fl-atti tan-Nutar dtor Vincent Miceli 21 ta’ Lulju 2003, Pauline Zammit u ohrajn thallsu s-somma ta’ Lm27,800 ghall esproprijazzjoni ta’ art f’Hal Safi formanti parti minn ghalqa kejl ta’ madwar 615 metru kwadru. L-art mertu tar-rikors in dizamina ghandha kejl ta’ 625 metri kwadri u tinsab ukoll Hal Safi.

“Illi f’din il-materja l-Bord kien assistit mill-membri teknici tieghu, l-AIC Godfrey Vella u l-AIC Michael Refalo li wara li hadu konjizzjoni tax-xhieda u d-dokumenti kollha esebiti, waslu ghas-segwenti konkluzzjoni fir-relazzjoni taghhom:

""Qed jigi prezenzjalment stmat li l-kumpens gust, partikolarment tenut kont illi l-art in kwistjoni hija agrikola skond l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, huwa ta' Lm 8,645, jew Euro 20,134."

"Illi ai termini tal-artikolu 25(5) tal-Kap 88, la darba l-periti membri tal-Bord ikunu unanimi fid-decide taghhom, Ic-Chariman ghandu joqghod fuq dak il-valur hekk stabilit. Ghalhekk dan il-Bord qed jaddotta din ir-relazzjoni… …"

<u>L-Appell</u>

9. In sostanza l-appell tal-intimat huwa bazat fuq hames aggravji:

"[1] li kemm r-rapport tal-membri teknici tal-Bord, kif ukoll is-sentenza tal-istess Bord huma nulli ghax mhumiex motivati; [2] li artijiet fil-vicinanzi ghal dik in dizamina tqisu bhala art fabbrikabbli, u ghalhekk, fir-rigward ta' dawn l-artijiet inghata kumpens ferm aktar gholi minn dak offrut lill-intimat; [3] li fil-komputazzjoni tal-prezz, il-Bord ma hax in konsiderazzjoni l-prezz potenzjali fuq is-suq tal-art soggetta ghall-esproprju, u di fatti ma ssemmew ebda kriterji fattwali la fir-rapport tekniku u lanqas fis-sentenza; [4] li gie lez id-dritt ta' smigh xieraq skond l-artikolu 6 tal-Kap.319 abbinat ml-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Att peress li ma kienitx harget didkjarazzjoni presidenzjali gdida u stima gdida, tenut kont li dik ezistenti li kienet tirrizali ghas-sena 1961; [5] li m' ghandux jigi "penalizzat" billi jhallas l-ispejjez tal-kawza."

10. Min-naha tieghu l-Kummissarju jghid: [1] li l-appell huwa irritu u null peress li ma jittrattax punt ta' dritt kif kien jitlob l-Artikolu 25[7] f'dak iz-zmien, u cioe` qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXI li dahal fis-sehh fl-1 ta' Dicembru 2009, u ghalhekk wara s-sentenza appellata; [2] li l-paragun li sar mill-intimat ma' artijiet ohra fil-vicinanzi u li dwarhom l-intimat kien ressaq provi quddiem il-Bord sabiex jikkontesta d-decizjoni tal-Kummissarju li qies l-art *de quo* bhala wahda agrikola, ma jreggix ghax ic-cirkostanzi fattwali tal-artijiet l-ohra kienu differenti; [3] li meta c-Chairman tal-Bord addotta r-relazzjoni unanima

tal-membri teknici tieghu, huwa kien qed jagixxi skont il-ligi; [4] li l-ligi thalli f'idejn il-membri teknici tal-Bord, id-determinazzjoni tal-kumpens dovut; [5] li mhuwiex fil-kompetenza ta' din il-Qorti li tidditermina kwistjonijiet ta' natura kostituzzjonali; u [6] l-ispejjez gew spartiti skont il-ligi u cioe` kif dispost fl-Artikolu 31 tal-Kap. 88.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

11. Fl-ewwel lok, kif gja` fuq indikat, id-decizjoni tal-Bord inghatat fil-15 ta' Ottubru 2009 u ghalhekk qabel ma dahhlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXI tas-sena 2009. Dan ifisser li r-regim legali applikabbli ghall-kaz odjern huwa dak li kien vigenti qabel dawn l-emendi promulgati fl-1 ta' Dicembru 2009.

12. Fit-tieni lok, il-ligi kif kienet fiz-zmien li nghatat is-sentenza tal-Bord, kienet tippermetti appell fuq punt ta' ligi biss[1]. Inoltre, ic-Chairman tal-Bord kellu *ex lege* jaddotta r-relazzjoni tal-membri teknici tal-Bord, kemm-il dara din tkun wahda unanima.[2]

L-ewwel aggravju

13. L-intimat jilmenta mill-fatt li kemm ir-rapport tal-periti teknici, kif ukoll l-eventwali sentenza tal-Bord huma nulli peress li hemm nieqes il-motivazzjoni li wasslet ghall-konkluzjoni li l-art ghandha titqies bhala agrikola, u mhux fabbrikabbli.

14. Il-Qorti tosserva li, ghalkemm dan l-aggravju jista' jitqies li jikkoncerna punt ta' dritt li jaghti lok ghal appell, mill-banda l-ohra ma tistax taqbel mal-intimat li s-sentenza hija difettuza fil-forma. Fil-fatt fir-*ratio decidendi* tas-sentenza hemm indikat il-vertenza sollevata mill-intimat, kif ukoll saret referenza ghad-dokumenti prezentati minnu fil-mori tal-proceduri, izda, tenut kont li l-esperti teknici kienu unanimi, hija addottat skont il-ligi l-kontenut tar-relazzjoni teknika.

---

[1] Art.25 [7] – ap.88
[2] Art.25 [5] - Ibid.

15. Inoltre fir-relazzjoni teknika l-periti osservaw li l-art kienet qed titqies bhala wahda agrikola, *"skond l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet.."* Di piu` fil-verbal tal-access maghmul minnhom huma qalu li *"..innotaw il-lokalita' fejn kienet l-art in kwistjoni u hadu konsiderazzjoni ta' fatturi ohra biex ikunu f'pozizzjoni halli jadempixxu l-inkarigu fdat lilhom."*

16. Il-ligi riedet li tafda l-inkarigu tal-komputazzjoni tal-valur ta' artijiet indikati ghall-esproprijazzjoni, u l-klassifika taghhom bhala art agrikola jew art fabbrikabbli, lill-membri teknici tal-Bord, tant li fl-ex Artikolu 25 [5], kienet stipulat li jekk ir-rapport ikun wiehed unanimu c-Chairman tal-Bord kellu bilfors jaddottah.

17. Fil-kaz odjern dan l-inkarigu gie esegwit mill-membri teknici, fejn iddikjaraw espressament li kienu hadu in konsiderazzjoni, kemm cirkostanzi ta' fatt, kif ukoll dawk ta' ligi kif johorgu mill-Ordinanza, u ghalhekk ma jistax validament jinghad jew jigi insinwat li dawn kienu arbitrarji fid-decizjoni taghhom.

18. Ukoll ma jistax validament jinghad li s-sentenza moghtija mill-Bord hija nulla ghax nieqsa mill-motivazzjoni. Il-motivazzjoni hija r-rapport tal-periti teknici anness mal-istess decizjoni.

19. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

It-tieni u t-tielet aggravju

20. Dawn huma fis-sens li artijiet fil-vicinanzi ghal dik in dizamina tqisu mill-Kummissarju bhala art fabbrikabbli, filwaqt li dik tal-intimat tqieset bhala wahda agrikola, bir-rizultat li l-kumpens offrut lill-intimat kien hafna aktar inferjuri ghal dak moghti lis-sidien ta' dawn l-artijiet. Inoltre, il-periti teknici fil-komputazzjoni tal-kumpens ma hadux inkonsiderazzjoni l-potenzjal tal-art fis-suq.

21. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li dawn huma vertenzi ta’ natura fattwali u ghalhekk l-appell fuqhom jezorbita mill-paramentri tal-ligi vigenti f’dak iz-zmien.

22. Ghalhekk dawn l-aggravji, inkwantu ma jinvolvux punt ta’ dritt, qed jitqiesu bhala legalment insostenibbli.

Ir-raba’ aggravju

23. Dan l-aggravju gie imfisser hekk:

“… ... mhux gust illi ghalkemm id-dikjarazzjoni tal-Gvernatur saret fis-sena 1961 u l-gvern ha pussess ftit snin wara, li jinbdew proceduri aktar minn 40 sena wara u li l-kalkolu tal-kumpens jithallas mal-50 sena wara, u l-valur tal-art jigi determinat minn dikdjarazzjoni unilaterali tal-1961. Id-dewmien ikkawza hsara u dannu lil esponenti u huwa wkoll gew vjolati d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sancit fl-Art.6 tal-Kap.319 abbinat mal-Art.1 Protokoll 1 tal-istess Att. Wiehed kien jistenna li almenu, wara l-medda ta’ tant snin issir dikjarazzjoni presidenzjali gdida u stima gdida aktar vicin id-data ta’ meta l-esponenti ser jithallas.”

24. Fi kliem iehor, l-intimat isostni li, galdarba d-dikjarazzjoni tal-gvernatur kienet ilha li harget mis-sena 1961, u l-valutazzjoni hija marbuta maz-zmien li fih kienet harget id-dikjarazzjoni, u galadarba l-hlas kien ser isir ghexieren ta’ snin wara, allura sabiex issir gustizzja mieghu, kellha tinhareg dikjarazzjoni gdida u issir valutazzjoni gdida bbazata fuq l-istess.

25. Anke dan l-aggravju huwa legalment insostenibbli, stante li huwa bbazat fuq konsiderazzjonijiet purament fattwali, u cioe` li jinholqu cirkostanzi godda, sabiex ikun hemm awment fil-komputazzjoni tal-kumpens.

Inoltre, hija opportuna l-osservazzjoni li, stante li l-Gvern ha pussess tal-art fiz-zmien li harget id-dikjarazzjoni tal-Gvernatur, il-komputazzjoni tal-kumpens ghandha tinhadem fuq il-valur tal-art vigenti f’dak iz-zmien.

Il-hames aggravju

26. Dan jirrigwarda l-ispejjez tal-kawza. L-intimat qed ihossu penalizzat ghax il-Bord, b'applikazzjoni tal-Artikolu 31 tal-Kap. 88 ordna li l-ispejjez jigu spartiti bejn il-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."*

27. Il-Qorti tosserva li f'dan l-aggravju donnu qed jghid li l-Bord ma kellux japplika l-ligi. Dan l-aggravju huwa manifestament fieragh, stante li f'dan ir-rigward il-Bord m'ghandux diskrezzjoni, kif jidher mill-kliem tal-ligi li fil-parti relevanti taghha tghid:

"31. (2) Meta sid ma jaċċettax l-offerta tal-awtorità kompetenti u jvanta li l-ammont dovut bħala kumpens għandu jkun ogħla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din titħallas perjodikament jew bħala somma f'daqqa, bħala kumpens, u jkun ikkonforma ruħu mad-disposizzjonijiet tal-artikoli 9 u 12, u s-somma mogħtija tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità kompetenti, allura l-ispejjez <u>għandhom</u> ["shall]" jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord." [sottolinear tal-Qorti]

28. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant tichad l-appell tal-intimat, bl-ispejjez kontra l-istess.

< Sentenza Finali >

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