MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 44/2001/1

Kummissarju tal-Artijiet

v.

Louis Mugliette f'ismu proprju u f'isem l-assenti

Maria Borg u Anthony Mugliette ilkoll ghan-nofs indiviz,

William Fenech, u b'digriet tas-16 ta' Jannar 2014 stante l-mewt ta' William Fenech [irrizulta li jismu Wilfred Fenech] l-atti gew trasfuzi ghal fuq Anthony Fenech bhala eredi tal-mejjet Wilfred Fenech,

Philip Fenech f'ismu proprju u f'isem l-assenti

Elizabeth Portelli u Maria Rosaria Fenech ilkoll ghan-nofs indiviz

Il-Qorti:

Rat ir rikors tal-Kummisarju tal-Art li jghid hekk:

> "Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 28 t'Aawissu, 2001, fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta li thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' bicca art fil-Kalkara, tal-kejl ta' madwar 4130 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' proprjeta ta' Giovanna Briffa u ohrajn, mix-xlokk ma' proprjeta ta' Theresa Caruana Gatto u mil-Lbic ma' proprjeta' tal-werrieta ta' Joseph Fenech u ohrajn, huwa ta' sebgha u sebghin elf, mija u ghaxar liri Maltin (Lm77,110) ghall-intier kif jidher mir-rapport tal-Perit Fred H. Valentino A.&C.E. tas-6 ta' Lulju, 2001, li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim;
>
> "Illi b'ittra ufficjali tas-7 ta' Settembru 2001, l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert u jitolbu li l-kumpens ghandu jkun ta' tlett mija u hamsin elf lira Maltin (Lm350,000);
>
> "Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimat biex jittrasferixxi favur ir-rikorrenti b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art fuq imsemmija, 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-preovvedimenti ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88)."

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tas-7 ta' Ottubru 2010, li qeghda tigi riprodotta ghall-ahjar intendiment tal-kawza;

"Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi dan huwa espropriju ta' bicca art ta' kejl ta' 4130 metri kwadri fil-Kalkara. L-intimati irrifjutaw l-kumpens offert a bazi tal-parir tekniku lilhom moghti mill-perit arkitett taghhom li xehed f'dawn il-proceduri u qal li l-valur tal-art esproprijata huwa ta' Lm350,000.

"Illi l-membri teknici tal-Bord l-Perit AIC David Pace u l-Perit AIC Joseph Mizzi 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 ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikolu 27, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi il-proprjeta' in kwistjoni ghandha tigi stmata bhala proprjeta' fabbrikabbli in kwantu ghal porzjon tal-kejl ta' 875 metri kwadri waqt illi r-rimarrenti porzjon fil-kejl ta' 3255 metri kwadri ghandu stmat bhala art agrikola u li l-valur tal-istess proprjeta' kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont **ta' Lm183,000 ossia Euro 426,275.33.**

"Stante d-decizzjoni unanima tal-membri teknici, l-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lill-intimati sabiex jitrasferixxu bhala libera u franka b'titolu ta' xiri assolut , l-bicca art fil-Kalkara, tal-kejl ta' madwar 4130 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' proprjeta ta' Giovanna Briffa u ohrajn, mix-xlokk ma' proprjeta ta' Theresa Caruana Gatto u mil-Lbic ma' proprjeta' tal-werrieta ta' Joseph Fenech u ohrajn, in parti fabrikabbli u in parti agrikola kif deskritta f'din is-sentenza u dan bil-kumpens ta' erba mija sitta u ghoxrin elf, mitejn hamsa u sebghin euro u tlieta u tletin centezmu ghas-sehem intier oltre l-imghax legali. Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fl-1 ta' Dicembru 2010 fis-2.30 pm fl-ufficju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Marco Ciliberti LL.D. biex jidher 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."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Art illi permezz tieghu huwa talab li din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza imsemmija tas-7 ta’ Ottubru 2010 u tiffissa kumpens li jkun inqas minn dak stabbilit mill-Bord tal-Artbitragg u li jkun gust u reali ghall-valur fis-suq hieles ta’ din il-proprjeta`;

Rat ir-risposta u l-appell incidentali tal-intimati li permezz taghha talbu li l-kumpens ikun iffissat fis-somma ta’ Lm350,000 (€815,500) u cioe` s-somma mitluba minnhom inizjalment;

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta’ Frar 2014 li permezz tieghu il-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati tal-partijiet trattaw l-appell;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat;

AGGRAVJI TAL-Kummissarju tal-Artijiet;

Il-Kummissarju tal-Artijiet jaqsam l-aggravju tieghu fi tliet partijiet.

L-ewwelnett huwa jghid illi "*jirrizultalu, minn pariri ta' impjegati teknici tad-Dipartiment kif ukoll kif johrog min-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati, illi porzjon fabbrikabbli tal-art espropjeta kienet tal-kejl ta' 641 metri kwadri fil-waqt li l-kumpens stabbilit mill-Bord gie kalkulat fuq prozjoni art ta' kejl ta' 875 metri kwadri…*"

Din il-Qorti ma tifhimx kif ghandha taccetta li l-kejl tal-art fabbrikabbli espropjata kien ta' 641 metri kwadri ghaliex din ma tohrog imkien mill-atti tal-kawza bhala prova; tissemma' l-ewwel darba fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Kummissarju u mbaghad naturalment hemm riferenza ghaliha fir-risposta tal-intimati – dan pero` fis-sens li l-intimati argumentaw illi anke kieku kellhom jiehdu dak il-kejl huma kellhom ragun fil-komputazzjoni tal-kumpens. L-hekk imsejjha pariri tal-impjegati teknici ma jirrizultawx mill-process izda anke kieku dan kien il-kaz il-Qorti ma tikkunsidrax li ghandha taghtihom prevalenza fuq ir-rapport tal-membri teknici tal-istess Bord.

Min jallega jrid jipprova jew **–"*Onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat'*** kif jghid car u tond l-Artikolu 562 tal-Kodici tal-Procedura u kif gie ripetut diversi drabi f'diversi sentenzi (**Dr H Lenicker v. J Camilleri**, Prim' Awla 31 ta' Mejju 1972 u Peter Paul **Aquilina v. Paul Vella**, Appell Inferjuri, 2 ta' Mejju 1995). F'dan l-aspett minghajr dubbju l-Kummissarju naqas li jipprova dan il-punt.

It-tieni u tielet argumenti huma f'hafna sensi rizultanzi tal-ewwel wiehed. Il-Kummissarju jghid illi kieku wiehed kellu joqghod fuq ir rapport tal-perit inkarigat mill-intimati il-valur tal-art – izda dejjem fuq 641 metri kwadri – xorta jasal ghal ammont inqas minn dak akkordat mill-periti teknici u allura mill-Bord. Izid jghid illi l-valur fis-suq ghall-art agrikola llum huwa ta' inqas minn 24.000 euro ghal kull tomna u allura dan kien hafna inqas fiz-zmien tal-espropru. Madankollu jekk wiehed ifittex fil-process ma jsib ebda prova f'dan ir-rigward u l-Qorti ma tistax tassumi affarijiet li dwarhom ma ngabet assoluament ebda prova.

Ghalhekk l-aggravji huma michuda.

APPELL INCIDENTALI

Dak li nghad fir-rigward tal-appell principali f'certu sens jista' jinghad ghall-appell incidentali wkoll. L-initmati qed jargumentaw illi l-Qorti ghandha taccetta l-valutazzjoni tal-perit Adrian Fenech minnhom inkarigat u tiskarta dik tal-periti teknici.

Il-Qorti ma hijiex se taghmel dan ghaliex l-ewwelnett ma jaghmilx sens legali – anke f'kaz ta' periti gudizzjarji – kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza deciza fit-

23 ta' Gunju 1967 fl-ismijiet **Giswarda Bugeja v. Emanuele Muscat et** *ghalkemm il-Qorti mhux marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijiet taghha nnifisha, u l-konkluzjonijiet peritali bhala materjali istruttorji ohrajn kontrollabbli mill-gudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistghux u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija b'talba ta' nomina ta' periti addizjonali, jigi skartat facilment, ammenoke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi rragonevoli* (Ara wkoll **Josephine Micallef v. Louis Zammit,** deciza fil-11 ta' Ottubru 2010 mill-Prim' Awla).

Dan fil-fehma tal-Qorti japplika '*multo magis'* fil-kaz tal-membri teknici tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet illi huma mahtura principalment ghall-iskop li jistmaw il-proprjeta` espropjata (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell – Sede Inferjuri fl-ismijiet **Camilleri v. Direttur tal-Artijiet**, moghtija fis-17 ta' Ottubru 2008).

Oltre hekk, jirrizulta wkoll mid-deposizzjoni tieghu li l-istess perit ma accediex fuq il-lok espropjat izda ghamel kalkolu a bazi tal-prezz ta' art konfinanti ma' dik in kwistjoni. Ghalhekk ukoll tali stima ma tista' qatt tigi accettata a skapitu ta' dik tal-membri teknici tal-Bord.

Ghalhekk anke l-appell incidentali se jigi michud.

DECIZJONI

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tiddeciedi kemm l-appell principali u dak incidentali billi tichadhom it-tnejn u ghalhekk **tikkonferma s-sentenza appellata** interament. L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu wkoll kif decizi mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet u dawk tal-appell principali jkun a kariku tal-Kummmissarju tal-Artijiet u dak incidentali a kariku tal-intimati appellanti incidentali.

< Sentenza Finali >

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