MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 21/2007/3

Myriam Chemel Testaferrata Abela u Victoria Tabone

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li r-rikorrenti pprezentaw fit-3 ta' Mejju, 2007, u li jaqra hekk:

"Illi dan ir-rikors qieghed isir ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta);

"Illi f'dati differenti r-rikorrenti gew notifikati b'ittra ufficjali datata 12 t'April 2007 lilhom spedita mill-intimat Kummissarju ta' l-Artijiet illi permezz taghha l-esponenti, filwaqt li gew riferuti ghall-Avviz tal-Gvern Numru 179 pubblikat fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern ta' l-1 ta' Marzu 2007, gew offruti kumpens fis-somma ta' tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-art fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar tnax-il elf tliet mija u zewg metri kwadri (12,302), inkluz il-benefikati li hemm go fiha, liema art tmiss mil-Lbic ma' proprjeta' tal-patrijiet ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u mix-Xlokk mal-proprjeta' tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieh verjuri;

"Illi permezz tal-istess ittra ufficjali l-esponenti gew mgharrfa illi dan il-kumpens fis-somma ta' tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) gie moghti a bazi ta' stima maghmula mill-Perit Arkitett Fred H. Valentino illi stmaha din l-art bhala agrikola ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Illi l-esponenti qeghdin permezz tal-odjerna procedura jikkontestaw il-kumpens lilhom moghti ghar-ragunijiet hawn imfissra u ghar-ragunijiet illi se jigu mfissra ulterjorment u dettalatament fil-kors tat-trattazzjoni ta' dan ir-rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord;

"Illi l-esponenti jikkontestaw illi l-kumpens lilhom offert huwa wiehed ferm baxx u irrizorju u dan ghaliex ibbazat fuq klassifikazzjoni hazina tal-art taghhom

bhala art agrikola meta din l-art tinsab fil-konfini tat-territorju stabbilit bil-ligi mill-Gvern bhala t-territorju illi fih sejjer isir l-izvilupp ta' Smart City, u liema territorju permezz ta' Avviz Legali 109 tas-sena 2007 gie dizenjat bhala "Designated Special Area for the purposes of Immovable Property (Acquisition by Non-Residents) Act" (Kap 246 tal-Ligijiet ta' Malta);

"Illi l-esponenti jtennu illi din l-art in kwistjoni kienet esproprijata mill-Gvern permezz tal-Avviz Numru 545 datat 5 ta' Settembru 1978, izda l-esponenti sal-lum qatt ma rcevew assolutament ebda tip ta' kumpens;

"Illi evidentament parti sostanzjali minn din l-art kienet inghaddiet lill-Korporazzjoni tal-Izvilupp ta' Malta (MDC) illi zgur li ma riditx din l-art sabiex taghmel uzu agrikolu minnha;

"Illi l-kumpens offrut lill-esponenti kellu jkun kalkolat a bazi ta' art tajba ghall-bini, u mhux art agrikola, u skond stimi akkwiziti mill-esponenti, il-kumpens xieraq ghall-porzjon art ta' din l-entita' fil-lok li tinstab huwa miljun u mitejn u tletin elf lira Maltiija (Lm1,230,000);

"Illi ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li qeghdin jikkontestaw il-kumpens lilhom offrut, kif fuq espost, u qeghdin, ghall-finijiet tal-artikolu 22(6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, jindikaw li fil-fehma taghhom il-kumpens lilhom dovut ghax-xiri u l-akkwist b'titolu assolut tal-art proprjeta taghhom fuq deskritta huwa miljun u mitejn u tletin elf lira Maltija (Lm1,230,000);

"Ghal dawn il-motivi l-esponenti, filwaqt li jirrizervaw li jressqu kull prova mehtiega in sostenn tat-talbiet taghhom, qeghdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja, jistabilixxi l-kumpens dovut lill-esponenti a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar tnax-il elf tliet mija u zewg metri kwadri (12,302), inkluz il-benefikati li hemm go fiha, liema art tmiss mil-Lbic ma' proprjeta' tal-patrijiet ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u mix-Xlokk mal-proprjeta' tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieh verjuri, u sabiex jikkundanna lill-intimat biex ihallas lil-esponenti dik is-somma in linea ta' kumpens li tigi ffissata minn dan l-Onorabbli Bord u sabiex

jaghti d-direttivi mehtiega skond il-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Bl-ispejjes kontra l-intimat;"

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li in forza taghha eccepixxa illi:

"Illi l-esponent gie notifikat b'rikors bl-ismijiet fuq citati fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom mill-awtorita kompetenti ta' tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' porzjon art fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar 12,302 metru kwadru, liema art giet espropprijata permezz ta' l-Avviz tal-Gvern numru 179 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-ewwel (1) ta' Marzu 20047, u qeghdin jippretendu li l-kumpens gust illi ghandu jithallas ghal din il-porzjon art ghandu jkun dak ta' miljun mitejn u tletin Lira Maltija (Lm1,230,000) (€2,865,129.28);

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni illi l-valur gust tal-porzjon fuq imsemmija huwa dak ta' tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) hekk kif 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 arkitett Frederick H. Valentino A&CE u qieghed isostni wkoll li n-natura ta' l-art skond il-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta hija agrikola hekk kif iklassifika tajjeb il-Perit Frederick Valentino;

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) bhala l-kumpens gust illi ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija;"

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fit-12 ta' Mejju, 2011, li in forza taghha l-kawza giet deciza fis-sens li gej:

"… … … jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u qieghed jiffissa l-valur ta' kumpens ghat-tehid ta' l-art b'xiri assolut bhala libera u franka li tinsab fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar tnax-il elf tliet mija u zewg metri kwadri (12,302), inkluz il-benefikati li hemm go fiha, liema art tmiss mil-Lbic

ma' proprjeta' tal-patrijiet ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u mix-Xlokk mal-proprjeta' tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieh verjuri u liema art qed tkun dikjarata bhala fabbrikabbli, huwa ta' zewg miljunui hames mija disa u sebghin elf u sitta u tletin ewro (Euro 2,579,036.00)

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differrenza 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 mill-provi jemergi illi din l-art kienet suggett ta' tehid mill-Awtoritajiet permezz ta' dikjarazzjoni tal-Presdient tal-5 ta' Settembru, 1978 u dan ghal-skopijiet pubblici u fil-fatt l-art kienet saret tifforma parti mill-qasam industrijali tar-Ricosali. Din l-art tinsab fl-iskema ta' bini anke ghaliex fuqha kien hemm bini bhala formanti parti mir-Ricasoli Industrial Estate wara li kienet mqqassma fi plots. Perit arkitett prodott mir-rikorrenti ikkonferma illi din l-art ghandha valur ta' sitt miljun lira maltin u ta r-ragunijiet tieghu ghal dan il-valur minnu raggunt;

"Illi sabiex jassistu lill-Bord biex ikun raggunt valur gust tal-art esproprijata, kienu nominati zewg membri teknici li wara li hadu konjizzjoni tal-fatti kollha tal-kaz waslu ghas-segwenti konkluzzjonijiet skond ir-relazzjoni 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 bhala rizultat huma tal-opinjoni illi il-proprjeta' in kwistjoni ghandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabbli ghar-ragunijiet diga espressi fuq, u li l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri tal-proprjeta' bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont **ta' zewg miljuni hames mija disa u sebghin elf u sitta u tletin ewro (Euro 2,579,036).**"

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

> "… … … thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord tat-12 ta' Mejju 2011 u d-digrieti tat-28 ta' April 2011 u tat-12 ta' Mejju 2011 u/jew tirrimetti l-atti tal-kawza lill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet sabiex il-Bord jiddetermina l-klassifikazzjoni tal-art u l-kumpens relattiv skond il-ligi jew, fil-kaz li l-Qorti jidhrilha li huwa izjed opportune li tiddeciedi l-kawza b'mod finali, tichad it-talbiet tal-appellati. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati."

Rat ir-risposta tal-appell u l-appell incidentali tar-rikorrenti li in forza taghhom, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

> "… … … tirriforma l-precitata sentenza moghtija mill-Bord ta' Arbitragg Dwar Artijiet fit-12 ta' Mejju 2011, fil-kawza fl-ismijiet premessi, billi, filwaqt li tikkonfermaha fis-sens li laqghet it-talbiet tar-rikorrenti sabiex jigi stabbilit il-kumpens dovut lilhom, u tikkonferma dik il-parti tas-sentenza appellata li ddikjarat l-art in kwistjoni bhala fabbrikabbli, thassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn gie ffissat il-valur ta' kumpens dovut lil esponenti fl-ammont ta' zewg miljuni, hames mija u disgha u sebghin elf, u sitta u tletin Euro (€2,579,036) u minflok tiffissa l-valur ta' kumpens dovut lill-esponenti fl-ammont ta' sitt miljuni Liri Maltin u cioe` tlettax-il miljun disa' mija u sitta u sebghin elf, u mitejn u erbghin Euro u disgha u tletin centezmu (€13,976,240.39), tikkundanna lill-Kummissarju tal-Artijiet ghall-hlas tal-imghax skont il-ligi u thassar dik il-parti tas-sentenza dwar l-ispejjez u minflok tiddeciedi li l-ispejjez kollha taz-zewg istanzi ghandhom jigu sopportati interament u unikament mill-Kummissartu tal-Artijiet."

Rat ir-risposta ghall-appell incidentali tal-Kummissarju tal-Artijiet li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, issottometta illi:

> "… … … l-aggravji m'ghandhomx bazi legali fuq x'hiex jistriehu u ghalhekk l-Appell propost mill-appellanti huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u m'ghandux jigi milqugh."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta kif ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Settembru 1978, (avviz numru 454), il-Kummissarju tal-Art kien esproprija bicca art b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank fil-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' circa 12,302m^2, u wara li qies l-art bhala wahda agrikola offra kumpens ta' €145,026.80. Ir-rikorrenti qalu li l-art giet kklassifikata hazin, peress li hi territorju illi fih sejjer isir l-izvilupp ta' Smart City, u talbu kumpens ta' €2,865,129.30. B'nota tat-2 ta' Ottubru, 2007, l-istess rikorrrenti ziedu l-pretensjoni taghhom ghal €13,976,240. Il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet hatar zewg membri teknici biex jassistuh fl-indagini tieghu, u dawn qiesu l-art bhala fabbrikabbli u stmaw l-art bhala li ghandha valur ta' €2,579,036. Il-periti teknici pprezentaw ir-rapport taghhom fis-seduta tat-3 ta' Frar, 2011, quddiem l-imsemmi Bord, u dak inhar stess l-intimat Kummissarju tal-Artijiet talab "*li fis-seduta li jmiss jeskuti il-periti membri*"; il-Bord iddeferixxa r-rikors "*ghal dan l-iskop*" ghat-28 ta' April, 2011. Fis-seduta

tat-28 ta' April, 2011, l-imsemmi intimat talab li jipprezenta d-domandi bil-miktub, izda l-Bord cahad it-talba. Sussegwentement, l-istess intimat ghamel rikors ghall-istess skop, li l-Bord rega' cahad fl-udjenza tat-12 ta' Mejju, 2011.

Il-Kummissarju tal-Artijiet qed jappella, in linea preliminari, minn dawn iz-zewg digrieti li bihom giet michuda t-talba tieghu biex jeskuti lill-periti teknici.

Trattat dan il-punt, din il-Qorti tibda biex tirreferi ghal sentenza taghha fl-ismijiet **Azzopardi et. v. Direttur tal-Artijiet**, deciza fl-24 ta' Frar, 2012, fejn gie enfasizzat il-bzonn li r-rapport tal-periti teknici jigi inserit fil-process qabel ma tinghata s-sentenza sabiex il-partijiet ikollhom l-opportunita`, jekk hekk jidhrilhom opportun, li jeskutu l-istess periti u jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom fir-rigward. Intqal a propozitu illi:

> "*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.*"

Dan il-process huwa importanti ghas-smiegh gust tal-kawza, u ghalhekk sakemm ma jirrizultax car li d-dritt sejjer ikun abbuzat, minn irid jeskuti l-periti teknici tal-Bord irid jinghata kull opportunita` jwettaq dan il-pass fil-process gudizzjarju. F'dan il-kaz jidher li fis-seduta tat-28 ta' April, 2011, sehh malintiz bejn il-Bord u d-difensur tal-intimat. F'dik is-seduta kellu jsir l-eskussjoni tal-

periti, u l-intimat, flok ghamel domandi verbali, talab li l-istess domandi jkunu bil-miktub li jidher li kienu lesti u ppreparati. Il-Bord donnu haseb li d-domandi bil-miktub kienu se jigu pprezentati ghal seduta ohra, izda dawn kienu lesti biex jigu pprezentati seduta stante, tant li l-intimat talab "*li jipprezenta domandi bil-miktub*". Ma jidhirx li, allura, kien hemm raguni ghala l-eskussjoni ma saritx dak inhar stess. Minflok isiru domandi bil-fomm, il-periti teknici kien ikollhom id-domandi quddiemhom, u jwiegbu ghall-istess seduta stante. Jista' jkun illi l-avukat tal-intimat ma spjegatx ruhha sew waqt is-seduta, pero`, jibqa' l-fatt li hi kienet ippreparata teskuti lill-periti u dan b'domandi li hi kienet ippreparat bil-miktub.

Il-fatt li, wara li nghata d-digriet tat-28 ta' April, 2011, il-partijiet "*irrimettew ruhhom*", ma jfissirx li l-intimat accetta d-digriet. Il-Bord ried ihalli l-kawza ghas-sentenza u, ghal dak li jirrigwarda l-meritu tal-kaz irrimettew ruhhom ghall-gudizzju tal-Bord. Tant l-intimat ma accettax id-digriet, illi fl-10 ta' Mejju, 2011, rega' ressaq talba biex ikun jista' jeskuti l-periti teknici, u l-Bord cahad it-talba biss biex il-kawza ma titwalx "*b'diversi xhur ohra*", u mhux ghax hass li l-intimat kien issokkomba ghad-digriet precedenti.

Kollox ma' kollox, din il-Qorti tara li l-punt kontrovers huwa importanti hafna ghall-kaz, tant li jidher li hemm differenza kbira fil-valur tal-istess jekk l-art tigix klassifikata bhala raba' jew fabbrikabbli, u ghall-kaz kellu jkun permess li ssir l-

eskussjoni, anke fid-dawl tal-fatt li f'dawn il-kawzi mhux konsentit li jinhatru periti perizjuri.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appelli tal-partijiet billi tilqa' l-appell principali limitatament billi thassar u tirrevoka s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tat-12 ta' Mejju, 2011, u specifikatament thassar u tirrevoka d-digrieti li ta l-istess Bord fit-28 ta' April, 2011 u 12 ta' Mejju, 2011, fil-kors tas-smiegh tal-kawza, u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-kumplament tal-appell principali u tal-appell incidentali u tibghat l-atti lura ghal quddiem il-Bord sabiex jisma' l-eskussjoni tal-periti teknici da parti tal-intimat, u kwalunkwe domanda supplimentari li jkunu jridu jaghmlu l-partijiet, u wara jkompli jisma' l-kaz sad-decizjoni skont il-ligi.

L-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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