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. 40/2009/1

Seaview and Sons Limited (C24540)

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li ressqet is-socjeta` Seaview and Sons Limited fil-5 ta' Awwissu, 2009 u li jaqra hekk:

"Illi huma gew notifikati b'ittra ufficjali tal-15 ta' Lulju, 2009 fejn gie informat illi permess ta' Avviz Numru 248 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Marzu, 2005 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'H'Attard li tidher fil-pjanta LD 31/97, u li l-imsemmija art hija ta' kejl ta' madwar 178m² u tmiss mill-Grigal u mill-Majjistral ma' triq pubblika u mix-Xlokk ma' proprjeta' ta' C.V. Holdings Limited jew irjih verjuri u li ghal din l-art il-mittenti offrit kumpens ta' €23,433.50 skond stima l-imsemmija fl-istess Avviz li saret mill-Perit Arkitett Fred. H. Valentino li klassifika l-art bhala fabbrikabbli skond it-termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Illi l-intimat informa lill-esponenti illi l-kumpens dovut lill-esponenti ghall-utile dominju perpetwu tal-imsemmija proprjeta' huwa ta' €22,564.17 u offra l-istess somma lill-esponenti u avzah li ghandu wiehed u ghoxrin gurnata min-notifika tal-istess att sabiex jekk jidhirlu jikkontesta tali kumpens permezz ta' procedura.

"Illi l-esponent qieghed fil-fatt jikkontesta dan il-kumpens billi jidhirlu illi l-kumpens ghandu jigi stabbilit bir-rata ta' €1280 kull metru kwadru skond stima tal-Perit Mariello Spiteri tad-29 ta' Lulju, 2008 li ghalhekk igib valur komplessiv ta' €227,840.

"Ghaldaqstant l-esponenti jitolb bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi l-kumpens gust u xieraq ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, ghall-fini tal-esproprju tal-istess proprjeta' u tikkundanna lill-istess intimat sabiex ihallas is-somma hekk liwidata u tiffissa l-gurnata hin u lok ghall-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv, nutar sabiex jippublika l-att u kuratur sabiex jirrapresenta l-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez ta’ dawn il-proceduri u kompriz ukoll d-dritt tal-avukat tal-esponenti ghall-assistenza fuq l-eventwali kuntratt u bl-interessi fuq l-ammont hekk likwidat mid-data ta’ meta ttiehed il-pussess effettiv tal-proprjeta’ sad-data ta’ pagament effettiv.”

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

“Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 5 t’Awissu, 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-awtorita’ kompetenti ta’ mitejn u disghin elf Euro (€22,564.17) ghall-utile dominju ta’ bicca art f’H’Attard tal-kejl ta’ madwar mija u tmienja u sebghin metri kwardi (178m^2) u qieghed jippretendi li l-kumpens ghandu jkun ta’ tliet mija u sittin elf Euro (€227,840.00)

“Illi l-esponent qieghed jibqa’ jsostni li l-kumpens gust ghall-utile dominju fuq l-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta’ mitejn u disghin elf Euro (€22,564.17) u dan skond l-istima tal-perit Fred H. Valentino A&CE datata 22 ta’ Gunju, 2009.

“Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta’ mitejn u disghin Elf Euro (€22,564.17) bhala l-kumpens gust ghall-utile dominju tal-art esproprjata fuq imsemmija.”

Rat is-sentenza li ta l-Bord dwar l-Arbitragg dwar Artijiet fis-27 ta’ Mejju, 2011, li in forza taghha ddecieda l-vertenza billi:

“… … … japplika l-anqas valur li l-periti membri ddikjaraw li jistghu jikkoncedu fl-eskussjoni taghhom u cioe’ €233,937 izda stante li s-socjeta’ rikorrenti talbet anqas minn hekk, l-valur qieghed ikun iffissat fl-ammont ta’ €227,840 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 d-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi din hija kawza proposta mis-socjeta' rikorrenti sabiex il-Bord jiffissa l-kumpens gust ghat-tehid tal-porzjon art kif indikata fir-rikors promutur wara li l-istess socjeta' kienet irrifjutat il-kumpens offert mill-awtoritajiet ghaliex deherilha li kien wiehed baxx. In sostenn tat-talba taghha, is-socjeta' rikorrenti resqet xhieda dokumentarja konsistenti f'dikjarazzjoni, sussegwentemnt konfermata bil-gurament, ta' perit arkitett li tghid illi dik l-parti tal-art espproprijata ghandha valur ta' Euro355,840.00 u dan wara li kien indikat li din l-area hija koperta bil-permessi ghall-zvilupp u bazata fuq il-*presumption* li din l-art hija zviluppabbli (fol 5). Din id-dikjarazzjoni, izda, tirreferi ghal-zewg arei fil-kumpless ta' kejl ta' 278 metri kwadri, l-wahda ta' 178 u l-ohra ta' 100 metru kwadru. Ghalhekk b'kalkolazzjoni matematika dan il-Bord jifhem li l-area esproprijata ta' 178 metri kwadri ghandu valur ta' Euro 227,840.00;
>
> "F'din il-materja l-Bord kien assistit mill-periti membri tieghu li pprezentaw ir-relazzjoni taghhom u li tinsab esebita a fol 28 tal-process. F'din ir-relazzjoni, l-periti membri jiddikjaraw fil-paragrafu konklussiv taghhhom, paragrafu numru 5, is-segwenti: "Huma ikkunsidraw dan kollu, kif ukoll l-apportionment tal-Perit F. Valentino [il-perit tad-Direttur tal-Art li kien ghamel valutazzjoni tal-art esproprijata] bejn id-Dirett Dominju u l-Utile Dominju, id-disposizzjonijiet 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 ghanda tigi meqjusa bhala art fabbrikabbli ghal finijiet tal-Ligi, u li l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-*utile dominju* perpetwu tal-imsemmija proprjeta ghandu jigi iffissat ghas-somma ta' hamsa u ghoxrin elf euro Euro 25,000;
>
> "Mill-eskussjoni tal-periti membri jemergi illi din l-area hija formanti parti minn area akbar li fuqha hemm mibnija *petrol station*. L-area hija disinjata fil-pjan ta' struttura bhala *Outside Development Zone* (ODZ) kif ukoll bhala *Urban*

Conservation Area (UCA) u ghalhekk il-periti membri hadu kont ta' dan u spjegaw illi waslu ghall-konkluzzjoni taghhom billi hadu kont tal-fatt illi din hija area b'permess specjali gewwa area fejn normalment m'huwiex permess zvilupp u ghalhekk ghalkemm l-art hija wahda fabrikabbli fit-termini tal-ligi, fl-istess waqt l-izvilupp fuqha huwa wiehed ristrett ghaliex ma jista' jsir ebda zvilupp taghha ghajr dak ta' *petrol station*. L-istess periti membri, in difeza tal-konkluzzjonijiet taghhom, isostnu illi din l-area "mhix *building site* kif wiehed normalment jinterpretaha ghaliex il-kriterji m'humiex building site bil-kelma fabrikabbli kif kienu skond il-kriterji l-antiki, hija fabrikabbli biss fis-sens illi hemm permess ta' bini pero' nerga nghid – mhix builidng site li tista' tapplika l-prezzijiet li inti … ghalihom fuq dik il-plot, jekk wiehed jigi biex jinnegozja ma jistax jiehu l-permess ghaliha. Jigifieri ma nistghux napplikaw dawk il-kriterji u nistmawha bhala building site normali" (fol 39). Ikomplu l-istess periti jispejgaw illi ghalkemm l-area hija building site munita b'permessi specjali ta' zvilupp ma hemmx possibilita' li jkun permess tip ta' zvilupp iehor bhal bini ta' djar b'garages u bini simili proprju ghaliex hija ODZ. Ghad-domanda lill-periti membri x'kien ikun il-valur kieku l-art kienet fabrikabbli, l-istess periti membri wiegbu illi f'dak il-kaz l-art kien ikollha vlaur ta' bejn mija u mija u ghoxrin elf lira. (fol 43). Interessanti huwa l-fatt illi dan il-valur konvertit fil-munita Euro jissupera bi ftit il-valur moghti mill-perit *ex parte* tas-socjeta' rikorrenti li wasal ghal stima ta' Euro 227,840.00;

"L-istima tal-perit arkitett tad-Dipartiment li tinsab esebita a fol 23 formanti parti mill-estratt mill-Gazzetta tal-Gvern li ppublikat id-dikjarazzjoni tal-President tat-22 ta' Jannar 2005 ghat-tehid ta' din l-art, tghid illi l-art hija meqjusa bhala art fabrikabbli fit-termini tal-Ordinanza. Dik l-istima ggib id-data tat-30 ta' Settembru 2004 u fit-tarf taghha hemm is-segwenti NB: "Dan ir-rapport ta' stima u l-pjanta mehmuza mieghu qed jibdel ir-rapport ta' stima datat il-11 ta' Gunju, 1997, ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-propjreta' imsemmija a fol 26 l-intimat esebixxa stima ohra tal-istess perit arkitett, din id-darba bid-data tat-22 ta' Gunju 2009 fejn inghata stima ghad-Dirett Dominju Perpetwu u ohra ghall Utile Dominju Perpetwu. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-intimat isemmi zewg stimi differenti maghmula permezz ta' dikjarazzjonijiet f'zewg Gazzetti tal-Gvern f'perjodi differenti izda huwa esebixxa biss kopa wahda tal-Gazzetta tal-Gvern li ppublikat id-dikjarazzjoni tal-President tat-22 ta' Jannar 2005;

"Il-Bord ma jaqbilx mas-sottomissjoni tal-intimat illi l-ligi applikabbli ghal kaz in dizamina hija dik vigenti wara l-emendi introdotti fl-2006. Ir-raguni illi l-periti membri irrelataw fl-2011 ma huwa ta' ebda soljev ghal dan ir-ragunament u dwar dan ghandu ragun id-difesnur tas-socjeta' rikorrenti ghaliex l-esproprju

sehh fl-2005, sena qabel ma kienu intordotti l-emendi tal-2006. Isegwi ghalhekk illi sia il-ligi kif ukoll il-valuri applikabbli ghal dan l-espropriju huma dawk vigenti fl-2005. Ghalhekk meta l-perit Frederick H. Valentino ghamel stima tal-art fl-2005 kellu bilfors quddiemu l-ligi kif vigenti dakinhar. Din hija l-istima li jrid jiehu in konsidrazzjoni l-Bord ghaliex huwa skorrett l-intimat ukoll meta jghid li l-Perit Valentino hareg stima ohra fl-2006 u dan ghaliex l-unika stima valida fil-ligi hija dik li tkun annessa mad-dikjarazzjoni tal-President pubblikata fil-gazzetta tal-gvern. Infatti d-dokument a fol 26 mhuwiex stima izda *apportionment* bejn id-Dirett Dominju Perpetwu u l-Utile Dominju Perpetwu. Hu x'inhu l-kaz, sia l-perit tal-awtorita' kif ukoll il-periti membri tal-Bord qablu li din l-art hija wahda fabbrikabli. Il-Periti Membri jaqblu ukoll illi din l-art tikkwalifika bhala fabbrikabli anke jekk ikunu applikati r-rekwiziti pre 2006 fejn ghandha titqies hekk ghaliex ikollha faccata fuq it-triq. Dak li hu kontestat issa huwa dwar l-uzu li jista' jsir minn din l-art u dan kien il-punt ta' gwida li mxew fuqu l-periti membri tal-Bord ghaliex huma isostnu li la darba l-art kienet ODZ u munita b'permess specjali, ma setgha jsir l-ebda zvilupp fuq dik il-parti esproprijata;

"Il-Bord hu tal-fehma illi anke li kellu jkun applikat l-artikolu 18(2) kif vigenti llum, il-valutazzjoni tal-art, la darba dikjarata fabrikabbli ghandu jkun biss ta' hekk u mhux fabrikabbli b'rizerva. L-artikolu jghid hekk: "Fid-decizjoni dwar kumpens dovut ghal art ghall-bini, ghandu jittiehed qies ta' uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art skond id-disposizzjoijiet tas-subartikolu (1). Il-Bord jifhem b'dan, illi f'dak il-kaz ghandu jkun hemm differenza bejn art ghall-bini li fuqha jista' jinbnew ad ezempju, *terraced houses* u bejn art li jistghu jinbnew fuqha appartamenti f'gholi ta' tmien sulari. Dan huwa komprensibbli. Izda l-art in dizamina kien permess li jsir fuqha *petrol station* u xejn aktar. Dan ma jfissirx li ma tistax ssir applikazzjoni ghall-estensjoni tal-istess *petrol station* jew uzu iehor estiz. Dan qed jinghad ghaliex dan jista' jaghti lok ghal diversi valutazzjonijiet kemm il-darba ma jkunx hemm riga wahda. Huwa pacifiku illi l-valur ekonomiku tal-art llum huwa proprju dovut ghall-permess specjali li ghandha ghall-zvilupp. Huwa minnu ukoll illi meta kienet espropriijata l-area ta' 178 metri kwadri, mehuda wahedhom, ma jista' jsir l-ebda zvilupp fuq dik il-parti hekk espropriijata, izda fil-fehma tal-Bord is-socjeta' espropriijata ma ghandhiex tbati hi ghal din l-anomalija ghaliex hi kellha art b'valur, ittihdiet bicca minnha li allura naqsitilha l-valur u dik il-bicca ghad li hija fabrikabbli ghandha valur li ma jirrispekkjax l-valur ta' parti minn bicca akbar fabrikabbli u zvillupata. Tajjeb ukoll jinghad illi l-artikolu 18(2) kif emendat bis-sahha tal-Att I tal-2006 u fid-disposizzjoni transitorja artikolu 9(2)(b) tal-istess Att hemm provdut illi "Ghal fini li jigi stabbilit jekk l-art ghandhiex tkun stmata bhala art ghall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa ghall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun

> harget id-Dikjarazzjoni originali mill-President, skond kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi li tkun fis-sehh fiz-zmien meta tkun harget id-Dikjarazzjoni originali". Huwa dan id-dispost illi ghalhekk qieghed jiggwida lil dan il-Bord japplika l-ligi kif vigenti fid-data tad-Dikjarazzjoni tal-President fil-kaz in dizamina u ghalhekk il-ligi applikabbli fl-2005."

Ra r-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi talab li din il-Qorti joghgobha:

> "… … … thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet tas-27 ta' Mejju 2011, u tiffissa kumpens li jkun anqas minn dak stabbilit mill-Bord tal-Arbitragg u li fl-istess waqt ikun gust u reali ghall-valur fis-suq hieles ta' din il-proprjeta`."

Rat ir-risposta tas-socjeta` rikorrenti Seaview and Sons Limited li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, tissottometti illi l-appell interpost ghandu jigi michud, 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 f'din il-kawza hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet fuq il-valur li ghandu jinghata lill-bicca art f'H'Attard li giet espropijata fl-2005. Is-socjeta` rikorrenti tibbaza t-talba taghha ghall-kumpens ta' €355,840 fuq stima tal-perit taghha li "ipprezuma" li l-art hija zviluppabbli. Din l-istima tolqot l-art ta' kejl ta' 278m^2, fil-waqt li l-area esproprijata hi ta' 178m^2, b'mod li l-Bord qies li l-pretensjoni hija ghas-somma ta' €227,840. Il-membri teknici tal-Bord qalu li l-art mhux fabbrikabbli, u hija barra z-zona intiza ghall-izvilupp, pero`, peress li fuq parti mill-art inhareg permess specjali ghall-pompa tal-petrol, qiesu l-art wahda *sui generis* u llikwidaw kumpens ta' €25,000. Huma qalu li ghalkemm l-art hija *building site* munita b'permessi specjali ta' zvilupp, ma hemmx possibbilita` li jkun hemm permess ta' tip ta' zvilupp iehor bhal bini ta' djar b'garages u bini simili; qalu wkoll illi kieku kienet art fabrikabbli normali l-valur kien ikun ta' circa €279,524.

Il-Bord, fid-decizjoni tieghu, ma accettax l-opinjoni tal-membri teknici u qal li l-art hija fabrikabbli ghax hekk giet deskritta mill-perit arkitett tad-dipartiment governattiv in kwistjoni, u ghax ghandha faccata fuq it-triq; il-Bord qal li ma jezistix fil-ligi l-kuncett ta' art "fabrikabbli b'rizerva". Il-Bord qies l-art fabrikabbli u mexa fuq stima relattiva ta' €227,840, kif talbet is-socjeta` rikorrenti.

L-intimat Kummissarju tal-Artijiet appella mis-sentenza u qed jinsisti li l-art hija *sui generis*, u darba li qeghda barra z-zona ta' zvilupp, ma tistax titqies bhala

art fabrikabbli, u l-valur m'ghandux ikun bazat fuq "prezunzjoni" li l-art hija zviluppabbli.

Din il-Qorti, trattat l-appell, tara li l-kuncett ta' art *sui generis* ma jezistix fil-ligi, u art, skont il-ligi, hija jew *building site*, raba jew art moxa; ebda kategorija ohra ta' art ma tezisti, u la hu hekk, art titqies fabrikabbli jekk ikollha faccata fuq triq u tkun f'zona mibnija, precizament f'distanza ta' mhux izjed minn 91.5 metri minn zona mibnija. Jidher li l-art in kwistjoni tikkwalifika bhala art fabrikabbli, u darba hu hekk, hekk ghandha titqies ghall-fini ta' kumpens. Il-ligi kif kienet fiz-zmien tat-tehid ma kienet taghmel ebda referenza ghall-uzu li jista' jsir mill-art, jew jekk kienetx f'zona ta' zvilupp ufficjali jew le. Jekk l-art kienet mhux aktar boghod minn 91.5 metri minn zona mibnija u kellha faccata fuq triq, kienet titqies fabrikabbli, indipendentement minn jekk, bhala fatt, kienetx zviluppabbli jew le. Fil-ligi ma kienx hemm limitazzjonijiet ulterjuri, b'mod li kien immaterjali jekk art hekk klassifikata kienetx se tintuza ghal triq jew pjazza.

Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Barbara v. Kummissarju tal-Art**, deciza fil-15 ta' Jannar, 2007, anke jekk art hija klassifikata bhala raba, fil-fissazzjoni tal-kumpens irid jittiehed kont tal-possibilita` ta' zvilupp 'l quddiem, u l-pontenzjalita` tal-art ma jistax jigi injorat. Il-permess specjali li ta l-gvern ghall-bini ta' pompa tal-petrol, u dan fuq area kbira mhux hazin, johloq "hsieb" dwar

x'se jigri mill-art, u allura ma tistax l-istess art tigi meqjusa bhala art raba bla valur.

Isegwi li l-appell tal-kummissarju tal-Artijiet ma jistax jigi milqugh, u l-Bord kien korrett fl-applikazzjoni u l-interpretazzjoni tal-ligi ghall-kaz.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tas-27 ta' Mejju, 2011.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif ordna l-Bord, waqt li dawk meritu ta' dan l-appell jithallsu mill-Kummissarju appellant.

< Sentenza Finali >

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