QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 30 ta' Ottubru 2015

Numru

Rikors Numru 35/09 GG

Alfred Briffa u Miriam Briffa

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li r-rikorrent ipprezenta fl-10 ta' Lulju, 2009, li jaqra hekk:

> "Illi huma gew notifikati b'att gudizzjarju bid-data 1 ta' Lulju 2009 (kopja Dok A) li biha l-intimat offra s-somma ta' seba' mija u tnejn u ghoxrin Euro u hdax-il centezmu(€722.11) kumpens ta' bicca art markata bhala B2 u s-somma ta' elfejn disa' mija u wiehed u tmenin Euro u sittin centezmi (€2,981.60) kumpens ta' bicca art markata bhala B3 li jinsabu t-tnejn f'H'Attard u kif murija fuq il-pjanta Dok B tal-kejl rispettivament ta' cirka erba' metri kwadri ($4m^2$) u ta' ($17m^2$) u dan wara l-Avviz numru 341 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' April 2009.
>
> "Illi l-esponenti m'humiex qeghdin jaccettaw din l-offerta u qeghdin jitolbu u jindikaw minflok is-somma ta' elfejn tmien mija wiehed u tmenin Euro u disgha u sittin centezmu (€2,881.69) bhala kumpens

> ghall-plot markata B2 u s-somma ta' tnax-il elf mitejn sebgha u erbghin Euro u dsatax-il centezmu(€12,247.19) bhala kumpens ghal Plot B3 kif bazata din it-talba fuq l-istess valur *pro rata* li kien gie stabbilit minn dan il-Bord fuq talba tal-istess esponenti ghal rigward tal-plot immarkata B1 fuq il-pjanta Dok B bis-sahha tas-sentenza moghtija fit-2 ta' Ottubru 2008 (Rikors LAB24/2007) kopja Dok C.
>
> "Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu li dan il-Bord jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk id-direttivi kollha necessarji a tenur tal-Artikolu 22, Kap. 88 Ligijiet ta' Malta."

Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li in forza taghha eccepixxa:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 10 ta' Lulju 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrent oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-awtorita` kompetenti ta' seba' mija u tnejn u ghoxrin Euro u hdax-il centezmu (€722.11) u ta' elfejn disa' mina u wiehed u tmenin Euro u sittin centezmu (€2981.60) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' zewg plots, immarkati B2 u B3 rispettivament fuq il-pjanta P.D. 137_98_2, f'H'Attard tal-kejl ta' madwar erbgha metri kwadri (4m^2) u sbatax-il metru kwadru (17m^2) rispettivament, u qieghed jippretendi li l-kumpens ghandu jkun ta' elfejn, tmien mija u wiehed u tmenin Euro u disgha u sittin centezmu (€2,881.69) fir-rigward tal-plot B2 u ta' tnax-il elf, mitejn u sebgha u erbghin Euro u dsatax-il centezmu (€12,247.19) fir-rigward tal-plot B3.
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' seba' mija u tnejn u ghoxrin Euro u hdax-il centezmu (€722.11) u ta' elfejn disa' mija u wiehed u tmenin Euro u sittin centezmu (€2981.60) rispettivament u dan skont l-istima tal-Perit Fred. H. Valentino A. & C.E. fl-Avviz Nru 341 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' April 2009 u skont it-termini tal-Kap. 88.
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' seba' mija u tnejn u ghoxrin Euro u hdax-il centezmu (€722.11) u ta' elfejn disa' mija u wiehed u tmenin Euro u sittin centezmu (€2981.60) rispettivament bhala l-kumpens gust ghall-esporoprijazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fit-3 ta' Novembru, 2011, li inforza taghha iddecieda billi:

> "… … … jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilu ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art immarkata bhala B2 u tal-bicca art ohra mmarkata bhala B3 li ijinsabu t-tnejn f'H'Attard u kif murija fuq il-pjanta Dok B tal-kejl rispettivament ta' circa erba' metri

kwadri ($4m^2$) u ta' sbatax-il metru kwadru ($17m^2$) u dan wara l-Avviz numru 341 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' April, 2009, hawn dikjarati bhala fabbrikabbli, fil-valur ta' elfejn tmien mija wiehed u tmien ewro (€2,881.00), u ta' tnax-il elf mitejn u erbghin ewro (€12,240.00) ghall-porzjonijiet B2 u B3 rispettivament 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."

Il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi din hija kawza sabiex ikun determinat il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghall-espropriju ta' zewg porzjonijiet ta' art f'Attard li ghalihom il-Kummissarju tal-art offra s-somma ta' €722.11 u €2,981.60 rispettivament filwaqt illi l-intimat qed jistenna kumpens fl-ammont ta' €2,881.69 u €12,247.19 ghal kull porzjon u dan in bazi ta' kumpens gia` moghti minn dan il-Bord fuq art fl-istess inhawi (sentenza esebita). Il-Bord kien legalment kompost bl-assenjazzjoni mic-Chairman sottofirmat u tal-periti arkitetti David Pace u Joseph Briffa;

"Ikkonsidra:

"Illi mix-xhieda tar-rikorrenti jirrizulta illi din il-bicca art hija rezidwa ghall-art ohra gia esporoprijata li per konsegwenza hija tal-kejl ta' 88 metru kwadru u ghalhekk dan l-espropriju huwa in segwitu tal-ewwel wiehed, mertu ta' decizjoni ta' dan il-Bord Rik 24/2007 deciz fit-8 ta' Ottubru 2008 u ghalhekk ghandhom japplikaw l-istess valuri *qua* kumpens.

"Illi f'din il-materja il-periti membri tal-Bord kienu unanimi fil-valutazzjoni taghhom meta fil-parti konklussiva tar-relazzjoni minnhom prezentata li hija annessa bhala parti integrali minn din is-sentenza jghidu:

> "… Huma ikkonsidraw dan kollu, kif ukoll id-disposizzjoni tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta` ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli ai termini tal-Ordinanza, u li l-valur tal-istess proprjeta` bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' elfejn tmien mija wiehed u tmenin ewro (€2,881.00), u ta' tnax-il elf mitejn u erbghin ewro (€12,240.00) ghall-porzjonijiet B2 u B3 rispettivament;"

> “Wara li kienu eskutati l-periti membri u saru sottomissjonijiet tal-partijiet, ic-Chairman huwa tal-fehma li l-valutazzjoni raggunata mill-periti membri tieghu hija wahda gusta u timmerita li tkun applikata ghall-kaz odjern.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet li, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

> “… … … tvarja s-sentenza appellata tat-3 ta’ Novembru 2011 fl-ismijiet premessi billi thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet.”

Rat ir-risposta tar-rikorrenti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, jissottomettu illi l-appell tal-parti l-ohra ghandu jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi jirrizulta li l-intimat, f’isem il-gvern ta’ Malta, espropria bicctejn art f’H’Attard, proprjeta` tar-rikorrenti. Il-Gvern offra €722.11 ghall-area immarkata B2 u €2981.60 ghall-area markata B3 fuq pjanta annessa fl-atti, kumpens li ma giex accettat mir-rikorrenti li talbu €2,881.69 u €12,247.19 rispettivament. Il-Bord hatar zewg periti teknici biex

jassistuh li qablu fuq valur ta' €2,881 ghall-plot B2 u €12,240 ghall-porzjoni B3. Il-Bord iddecieda konformament ma' din l-istima.

Il-Kummissarju tal-Artijiet appella mis-sentenza ghax iqis il-valur huwa wiehed gholi hafna, u jghid dan peress illi l-art sejra tigi affettwata minn formazzjoni jew twessiegh ta' toroq, u ghax il-valur ma kellux ikun ibbazat fuq il-valur stabbilit f'sentenza precedenti ghall-area immarkata B1 adjacenti.

Trattat l-appell, tajjeb li din il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghall-osservazzjoni taghha fil-kawza **Azzopardi v. Direttur tal-Artijiet**, deciza fit-28 ta' Marzu, 2014, fejn in linea generali, inghad illi:

> "*… … … din il-Qorti tosserva li, bhala Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-fatti u l-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti, f'dan il-kaz il-Bord, jekk mhux fejn ikun hemm zball manifest, jew jekk il-Bord wasal ghall-konkluzjoni li ma setax jasal ghaliha fuq il-provi li kellu quddiemu, jekk jekk minhabba f'hekk parti jew ohra fil-kaz tkun ser issofri ingustizzja.*
>
> "*37. Il-premess japplika b'aktar emfasi fil-kazijiet bhal dawk in dizamina fejn id-decizjoni tkun essenzjalment wahda ta' natura teknika li l-Qorti jew il-Bord ikun wasal ghaliha bl-ghajnuna tal-esperti teknici li jkunu qed jassistuh. Il-Qorti tosserva li, f'dan il-kaz, ghalkemm l-appellant sostna diversi drabi li fil-fehma tieghu l-valutazzjoni kienet "irizorja u ezorbitanti' izda jibqa' l-fatt li ma tressqux provi sufficjenti sabiex din il-Qorti tiddipartixxi mill-giudizio dell' arte moghti mill-periti teknici. Kif gia` osservat, dawn wettqu l-mansjoni taghhom bhala membri teknici tal-Bord, u taw il-fehema taghhom wara li l-partijiet kellhom l-opportunita` li jeskutuhom u jaghmlu sottomissjonijiet, u, in mankanza ta' provi cari li din il-konkluzjoni taghhom hija zbaljata, din il-Qorti ma tistax tvarja l-konkluzjoni tal-Bord, allura teknikament assistit, semplicement ghax fil-fehma tal-appellant il-valutazzjoni hija gholja wisq.*"

Dawn il-principji japplikaw aktar u aktar f'dan il-kaz fejn lill-periti teknici saritilhom eskussjoni u baqghu jzommu ferm il-veduta taghhom dwar il-valur tal-art in kwistjoni.

Fil-kuntest tal-ewwel aggravju, il-valur tal-art ma ghandux jiddependi mill-uzu li bi hsiebha taghmel l-awtorita` kompetenti minnha. Il-ligi taghmel distinzjoni bejn art fi skema ta' zvilupp u barra skema ta' zvilupp, pero`, altrimenti ma torbotx il-valur tal-art mal-iskop intiz. Ma hemm xejn fil-ligi li trid illi s-sid ta' art li tkun intiza ghall-ftuh ta' triq ghandu jircievi kumpens anqas min sid ta' art li tkun intiza sabiex fuqha jinbnew appartamenti.

Dwar it-tieni aggravju, din il-Qorti ma tara xejn hazin li l-membri teknici, meta taw valutazzjoni tal-porzjonijiet B2 u B3 bhala art fabbrikabbli, ibbazaw il-kalkoli taghhom pro rata fuq art adjacenti, porzjoni B1, gia` esprorijata, minkejja d-daqs zghir u l-konfigurazzjoni insolita taghhom. L-area tar-rikorrenti kienet sit wiehed, u ma ngabet ebda raguni ghala inqasmet fi tliet porzjonijiet mhux ugwali u jsir l-espropriju f'zewg stadji.

Il-konvenut ma jistax, jekk ma jkollux raguni serja u gustifikabbli, jaqsam bicca art f'bicciet zghar u johloq porzjon zghir b'forma irregolari sabiex jissottometti li dak il-porzjon, ghal dik ir-raguni, timmerita kumpens baxx. L-art trid tigi stmata skont il-valur reali taghha fis-suq u ghall-fini ta' dan,

art tal-istess sid, ma ghandhiex tigi spezzettata biex artificjalment tnaqqas il-valur taghha fis-suq.

Is-sentenza tal-Bord, fil-kuntest tal-porzjon B1, inghatat fit-2 ta' Ottubru, 2008, u darba porzjoni ohra tal-istess bicca art tkun gia` giet valutata u accettata mill-Bord, ma hemm xejn hazin li dawk il-valuri jigu ikkonsidrati meta jkun imiss li ssir stima ta' bicciet ohra mill-istess art.

Din il-Qorti, ghalhekk, ma tarax li l-aggravju tal-Kummissarju intimat jimmerita li jigi milqugh.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif stabbilixxa l-Bord, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu mill-intimat appellant Kummissarju tal-Artijiet.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df