# QORTI TAL-APPELL

**IMHALLFIN**

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

**Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' Jannar 2016**

**Numru 2**

**Rikors numru 16/09 GG**

**Leonard u Mary Doris Attard**

**v.**

**Direttur tal-Artijiet**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors li l-konjugi Attardipprezentaw fit-30 ta' April 2009, u li jaqra hekk;

> "Illi huma ghadhom kif gew notifikati b'att gudizzjarju bid-data ta' l-14 t'April 2009 (kopja hawn annesa u mmarkata Dokument A) fejn l-intimat offra lill-esponenti s-somma ta' hamsa u disghin elf u ghaxar Euro (€95,010) ghal xiri assolut bhala libera u franka ta' porzjoni art fis-Swieqi tal-kejl ta' madwar 346 metru kwadru, liema art tmiss mil-Lbic u mill-Punent ma' triq pubblika u mill-Grigal ma' beni tar-rikorrent Leonard Attard jew irjieh verjuri, liema art hija meqjusa skond l-intimat ghal parti minnha tal-kejl ta' circa 106 metri kwadri bhala art

fabbrikabbli u ghal parti minnha tal-kejl ta’ circa 238 metru kwadru bhala art agrikolu fit-termini ta’ Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta jew irjieh verjuri kif imsemmija fl-Avviz numru 1039 ta’ 29 ta’ Novembru 2007 (kopja hawn annessa u mmarkata Dokument B).

“Illi l-esponenti mhumiex qed jaccettaw dina l-offerta u qeghdin jindikaw li l-kumpens xieraq dovut huwa mitejn u tnejn u sebghin elf u tmien mitt Euro (€ 272,800.00) u dan skond stima maghmula mill-Perit Brian Ebejer datata 20 t’April 2009 (kopja hawn annessa u mmarkata Dokument C).

“Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk id-direttivi kollha necessarji a tenur ta’ l-Artiklu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta”.

Rat ir-risposta tad-Direttur intimat li in forza taghha ecepixxa;

“Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 30 ta’ April 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita` kompetenti ta’ hamsa u disghin elf u ghaxar Euro (€95,010.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta’ bicca art fis-Swieqi tal-kejl ta’ madwar tliet mija u sitta u erbghin metru kwadru (346m$^2$), liema art hija meqjusa ghal parti minnha tal-kejl ta’ cirka 106 metri kwadri bhala art fabbrikabbli u ghal parti minnha tal-kejl ta’ cirka 238 metri kwadri bhala art agrikola, u qieghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta’ mitejn u tnejn u sebghin elf u tmien mitt Euro (€272,800.00)

“Illi l-esponent qieghed jibqa’ jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija fl-intier taghha huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta’ hamsa u disghin elf u ghaxar Euro (€95,010.00) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A. & C.E. fl-Avviz Nru 1039 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta’ Novembru 2007 u skond it-termini tal-Kap. 88.

“Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta’ hamsa u disghin elf u ghaxar Euro (€95,010.00) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija”.

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbritragg dwar l-Artijiet fid-29 ta’ Frar, 2012, li in forza taghha iddecieda l-kawza fis-sens li gej;

“Ghalhekk il-Bord qieghed jilqa’ t-talba tar-rikorrent u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta’

porzjoni art fis-Swieqi tal-kejl ta' 343 metru kwadru li tmiss mil-Lbic u mill-Punent ma' triq pubblika u mill-Grigal ma' beni tar-rikorrent Leonard Attard jew irjieh verjuri, li qed tkun dikjarata kwantu 106 mk bhala fabbrikabbli u kwantu 238 mk bhala agrikola, fl-ammont ta' mija disa u tmenin elf, sitt mija u sitta u erbghin euro (€189,646) 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 s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet;

"Illi din hija kawza proposta ghall-fisazzjoni ta' kumpens gust wara esroprijazzjoni ta' porzjon art fi Swieqi wara li r-rikorrenti ma accettawx il-kumpens offert mid-Direttur tal-Artijiet. Il-parir moghti lir-rikorrenti mill-perit arkitett taghhom hu li l-art ghandha valur ta' €272,800.00 u fil-fatt xehed quddiem dan il-Bord u spjega kif parti minn din l-art tinsab f'zona ghall-bini u parti minnha hija delineata bhala agrikola u ghalhekk skond ic-certifikat tieghu Dok C, dik il-parti fabbrikabbli ghandha valur ta' €272,800.00 u din agrikola ghandha valur ta' €10,000.00. Xehed ukoll f'dawn il-proceduri, d-Direttur tal-Artijiet li spjega ghaliex din l-art hija meqjusa in parti fabbrikabbli u in parti agrikola.

"Illi f'din il-materja l-Bord kien assenja biex jassistuh lil zewg membri tieghu, periti arkitetti li dawn hejjew relazzjoni kongunta li hija annessa bhala parti integrali minn din is-sentenza (fol 42). Fil-paragrafu konklussiv tar-relazzjoni taghhom il-periti membri tal-Bord qalu b'mod unanimu hekk:

> "…. Il-Membri Teknici ta' dan il-Bord innuttaw illi waqt li m'hemmx qbil bejn iz-zewg nahat fuq il-kejl tal-art in kwistjoni u kemm minn din l-art hija l-parti fabbrikabbli u kemm agrikola, fil-fatt l-art in kiwstjoni hija ta' tlett mija u tlieta u erbghin metru kwadru (343 s.m) li minnhom mija u sitta metru kwadri (106 s.m) bhala fabbrikabbli u mitejn u tmienja u tletin metru kwadru (238 s.m) bhala art agrikola. Ghaldaqstant, wara li hadu konjizzjoni tal-process, tal-provi u tas-sottomissjonijiet tal-partijiet, rigward il-kontenut, il-lokazzjoni, kejl u fatturi ohra inkluz il-valur tas-suq tal-art in kwistjoni huma tal-opinjoni illi l-kumpens xieraq ghal din l-art huwa ta' mija disa u tmenin elf, sitt mija u sitta u erbghin euro (€189,646)".

"Illi l-Periti Membri baqghu tal-istess opinjoni wara li sarulhom domandi in eskussjoni u l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jiddisturba din il-konkluzzjoni".

Rat ir-rikors tal-appell tad-Direttur intimat li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha "thassar is-sentenza tad-29 ta' Frar 2012 fl-ismijiet sudetti 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, talab illi din il-Qorti joghgobha "tichad l-appell odjern fl-intier tieghu bhala irritu u null filwaqt illi tikkonferma d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tad-29 ta' Frar, 2012 fl-intier taghha. Bl-ispejjez u l-imghaxijiet legali kontra l-appellant".

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat;

Illi dan il-kaz jikkoncerna tehid ta' art mill-awtorita` kompetenti li tinsab gewwa s-Swieqi. Il-Gvern offra kumpens ta' €95,010 ghal din l-art li hija in parte fabbrikabbli u in parte agrikola. Ir-rikorrenti bhala sidien tal-art, talbu €272,800 ghall-istess bicca art, b'dan li r-rikorrenti qiesu l-art agrikola bhala daqs anqas mill-istima tal-Gvern – 212 metri kwadri flok 238 metri kwadri. Il-bord hatar zewg periti teknici biex jassistih fl-

arbitragg u dawn qablu li l-parti agrikola ghandha kejl ta' 238 metri kwadri, u ghall-art kollha iffissaw kumpens ta' €189,646. Il-Bord, fid-decizjoni tieghu, qabel mal-veduti espressi mill-periti teknici u iddetermina kumpens ta' €189,646.

L-intimat Direttur tal-Artijiet appella mis-sentenza ghax qies li l-valur huwa "*irreali u ezorbitanti*", meqjus il-fatt li l-art giet esproprijata ghall-formazzjoni u twessiegh ta' toroq, u l-fatt li l-art ghandha forma irregolari u fil-parti kbira taghha hi agrikola.

Din il-Qorti gia` kellha okkazzjoni tghid li l-uzu li l-Gvern jixtieq jaghmel mill-art huwa immaterjali ghall-fini tal-kumpens li jrid jinghata lic-cittadin privat ghat-tehid tal-art tieghu fl-interess pubbliku (ara, per ezempju, il-kawza "**Briffa v. Kummissarju tal-Artijiet**" deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Ottubru, 2015). Il-kumpens ghandu jirrifletti l-valur tal-art u mhux x'behsiebu jaghmel biha l-Gvern.

Fil-kuntest tal-forma tal-art u tal-fatt li parti minnha hija agrikola, din il-Qorti tirrileva li l-periti teknici qiesu dawn il-fatturi fl-istima taghhom. Dawn marru fuq sit u innotaw il-lokalita` tal-art u l-entita` tal-izvilupp (peress li mhux l-art kollha hi zviluppabbli) u waslu bi qbil fuq stima. Il-periti raw il-forma tal-art u qablu mad-Direttur intimat fuq l-estensjoni tal-area agrikola. Darba dawn hadu in konsiderazzjoni l-fatturi kollha

rilevanti, stante l-istharrig taghhom f'materja teknika bhal din, u stante li ma giex muri ghaliex l-istima tal-periti hija "*irreali u ezorbitanti*", din il-Qorti ma tqisx li ghandha tvarja l-istima tal-istess periti. L-istima, min-natura taghha, ghandha element soggettiv u diskrezzjonali, u sakemm ma jigix muri, bi provi konkluzzivi, li l-istess hija irragonevoli jew nieqsa minn xi fondament, din il-Qorti ma hijiex f'posizzjoni li taqbad u tvarja dik l-istess stima.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tad-Direttur tal-Artijiet billi tichad l-istess u tikkonferma d-decizjoni li ta l-Bord tal-Artbitragg dwar Artijiet fid-29 ta' Frar, 2012.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu li jithallsu kif iddecieda l-Bord, waqt li dawk relatati ma' din it-tieni istanza jithallsu kollha mid-Direttur intimat appellant.

| Silvio Camilleri | Tonio Mallia | Joseph Azzopardi |
|---|---|---|
| Prim Imhallef | Imhallef | Imhallef |

Deputat Registratur
mb