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

Citazzjoni Numru 33/09 GG

B & B Property Development Company Limited

v.

Kummissarju tal-Art

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li s-socjeta` rikorrenti pprezentat fl-1 ta' Gunju, 2009, u li jaqra hekk:

> "Illi permezz ta' Avviz numru 872 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 t'Ottubru 2008, il-Kummissarju tal-Artijiet ippubblika l-Avviz ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art f' Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar sebgha u tmenin (87) metru kwadru u li tidher bil-kulur fuq il-pjanta P.D. 2007/907 u li tmiss mit-Tramuntana u mill-Lvant ma' toroq pubblici u min-Nofsinhar ma' proprjeta' tal-Gvern jew irjieh verjuri
>
> "Illi din il-proprjeta hija proprjeta' esklussiva tas-socjeta' rikorrenti;
>
> "Illi permezz tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Mejju 2009, is-socjeta' rikorrenti giet mgharrfa li l-kumpens offrut kien ta' tletin elf Euro (€30,000)

skond l-istima li hemm fl-istess Avviz nurmu 872 li saret mill-Perit Michael Schembri u li kklassifika l-art bhala fabbrikabbli fit-termini tal-Kap 88 tal- Ligijiet ta' Malta u li fin-nuqqas l-istess socjeta' ghandha tintavola proceduri quddiem dan il-Bord (Dok A- kopja tal-ittra ufficjali);

"Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilhom ghal din il-bicca art ghandu jkun ta' mija u wiehed u ghoxrin elf u tmien mitt Euro (€121,800) skond l-istima tal-Perit Alfred Briffa hawn annessa u mmarkata Dok B.

"Illi ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

"Ghaldaqstant, s-socjeta' esponenti qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Qorti jiffissa l-ammont ta' mija u wiehed u ghoxrin elf u tmien mitt Euro (€121,800) bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lis-socjeta rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija;"

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

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 1 ta' Gunju 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrent oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-Awtorita' kompetenti ta' tletin elf Euro (€30,000.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-limiti ta' Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar sebgha u tmenin metru kwadru ($87m^2$), u qieghed jippretendi illi l- kumpens ghandu jkun ta' mija u wiehed u ghoxrin elf u tmien mitt Euro (€121,800.00).

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija fl-intier taghha huwa dak fuq citat, jigifieri ta' tletin elf Euro (€30,000.00) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A&CE fl-Avviz nru 872 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 t'Ottubru 2008 u skond it-termini tal-Kap 88.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tletin elf Euro (€30,000.00) bhala l-kumpens gust ghall-esprorpirazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fl-1 ta' Frar, 2012, li in forza taghha iddecieda l-kawza fis-sens li gej:

"… … … ghalhekk qieghed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art f' Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar sebgha u tmenin (87) metru kwadru u li tidher bil-kulur fuq il-pjanta P.D. 2007/907 u li tmiss mit-Tramuntana u mill-Lvant ma' toroq

pubblici u min-Nofsinhar ma' proprjeta' tal-Gvern jew irjieh verjuri, liema art qed tkun dikjarata fabrikabbli, fl-ammont ta' tlieta u disghin elf u mitejn euro (€93,200) 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."

Illi l-imsemmi Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi din hija kawza proposta mis-socjeta' rikorrenti in segwitu ta' esproprju ta' porzjon art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' 87 metru kwadru ghal-liema esproprju l-intimat offra s-somma ta' €30,000.00, liema offerta ma kienitx accettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk adiet lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens gust;

"Illi s-socjeta' rikorrenti qeghda tistrieh fuq il-valutazzjoni moghtija lilhom mill-perit arkitett taghha li tieghu hija esebita stima a fol 4 tal-process fejn hu tal-opinjoni illi l-valur ta' kumpens ghandu jkun fis-somma ta' €121,800.00. L-istess perit arkitett xehed quddiem dan il-Bord u kkonferma l-valutazzjoni tieghu bil-gurament. Xehed ukoll rapprezentat tas-socjeta' rikorrenti li b'sostenn tat-talba tar-rikorrenti esebixxa kopja ta' sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet Alfred Briffa et vs Direttur tal-Artijiet Rik 37/2007 deciz fil-5 ta' Gunju 2008 u ohra fl-istess ismijiet u fl-istess data bin-numru 23/2007. L-ewwel decizjoni hija dwar esproprju ta' art f'Zabbar/Kalkara fil-kejl ta' 6,647 metri kwadri fejn il-Bord kien iffissa l-kumens fil-valur ta' €1,572,327.00. Dik l-art kienet in parti agrikola u in parti fabrikabbli

"Illi sabiex jiffissa l-kumpens gust, l-Bord kien assenja biex jassituh lil zewg periti membri mill-elenku ufficjali u li dawn, wara li hadu in kkonsidraw ix-xhieda u d-dokumenti kollha tal-kaz ikkonkludew bil-mod segwenti fir-relazzjoni taghhom li hija annessa u formanti parti minn din id-decizjoni:

Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-artikoli 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli ghall-finijiet tal-Ligi u dana billi meta inbdew il-proceduri odjerni f'Settembru 2006 kienu inbiddlu il-kriterji illi bihom ghandhom isiru l-istimi tal-proprjeta li tkun qed tigi esproprjata. Skond dawn il-kriterji, it-tip ta' art, cioe jekk hijiex fabrikabbli jew agrikola, ghandu jigi stabbilit b'riferenza ghal Pjan ta' Struttura, Pjanijiet Lokali u ligijiet ohra vigenti illi jolqtu li zvilupp.

> *Ghalhekk skond dawn il-kriterji l-art ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli pero' b'limitazzjoni ghal potenzjal ta' zvilupp peress illi hija delinata ghat-twessiegh u formazzjoni ta' toroq. Bhala rizultat tas-suespost l-esponenti huma tal-opinjoni illi il-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' tlieta u disghin elf u mitejn ewro (€ 93,200).*

"L-istess periti membri baqghu tal-istess opinjoni wara li kienu mitluba jwiegbu domandi in eskussjoni… … … ."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju intimat li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi talab li din il-Qorti (a) filwaqt illi tikkonferma li s-socjeta` appellata ghandha tittrasferixxi lilu b'titolu ta' xiri assolut bhala libera u franka l-art fuq imsemmija (b) tvarja l-istess sentenza billi tiffissa kumpens illi verament realment jirrifletti l-valur tal-proprjeta` de quo.

Rat ir-risposta tas-socjeta` rikorrenti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, tissottometti li d-decizjoni tal-Bord hija gusta u timmerita konferma;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi jirrizulta li l-gvern esproprja porzjoni art f'Haz-Zabbar proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti. L-awtorita` kompetenti offriet is-somma ta' €30,000

ghal din il-bicca art, filwaqt li s-socjeta` rikorrenti ippretendiet is-somma ta' €121,600. Fid-dawl ta' dan in-nuqqas ta' qbil, il-materja tressqet ghall-konsiderazzjoni tal-Bord imsemmi, li hatar zewg periti teknici biex jassistuh fl-indagini tieghu. Dawn iz-zewg periti qablu fuq valur ta' €93,200 u l-Bord iddecieda konformament ma' din l-opinjoni.

Il-Kummissarju tal-Art appella ghax iqis il-valur stabbilit bhala "*irreali u ezorbitanti*", u dan peress li l-art ghandha limitazzjoni ghall-potenzjal tal-izvilupp peress li hija delineata ghat-twessiegh u l-formazzjoni tat-toroq.

Fil-fatt, pero`, il-periti teknici tal-Bord qiesu espressament din il-limitazzjoni, u osservaw li ghalkemm l-art hi fabbrikabbli, naqqsu sew mill-valur taghha precizament minhabba din il-limitazzjoni. Trattandosi ta' materja teknika, din il-Qorti ma tarax li ghandha tiddipartixxi mill-istima ta' zewg periti mahtura mill-Bord u intizi fil-materja.

Din il-Qorti wara li qieset li l-art in kwistjoni hija fi skema ta' bini, ghandha faccata twila, tista' tintuza anke ghal skopijiet kummercjali, u tinsab vicin l-izvilupp ta' Smart City, tara li l-istima li ghamel il-Bord hija ragonevoli u konformi mar-realta`.

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

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

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df