QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 11 ta' Marzu 2016

Numru 9

Rikors Numru: 36/09 GG

Saviour Attard, Joseph Attard, George Attard, Mario Attard, Angela Mifsud, Pauline Mangion

v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors iprezentat mir-rikorrenti fit-22 ta' Lulju, 2009 li jaqra hekk:

> "Illi l-esponenti huma/kienu propjetarji ta' bicca art f'H'Attard li tidher immarkata bil-kulur ahmar fuq pjanta tad-Dipartiment tal-Artijiet bir-referenza L.D. 137/98 immarkata bl-ittra 'B' numru wiehed (B1) li hija tal-kejl ta' madwar tlett mija u sitta u sebghin metri kwadri ($376m^2$) konfinanti minn-Nofsinhar ma' proprjeta` ta' Alfred Briffa jew successuri tieghu fit-titolu mill-Punent ma' Sqaq it-Tullier, u mil-Lvant ma' proprjeta` ta' Carmel Attard, jew successuri tieghu fit-titolu liema art gie mehuda mid-Direttur tal-Artijiet in forza ta' Avviz numru 341, ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata sitta (6) ta' April elfejn u hamsa (2005) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank;

"Illi l-kumpens stabbilit mill-perit Fred H. Valentino jammonta ghal tnejn u sebghin elf seba' mija u sitta u erbghin Euro u tlieta u tletin centezmu (€72,746.33);

"Illi l-kumpens indikat mid-Direttur tal-Artijiet ma huwiex ekwu u gust stante illi huwa hafna aktar baxx mill-prezz tas-suq ghal proprjeta` f'dawk l-akwati, u dana kif iccertifika l-perit Louis Borg (Certifikat anness Dok A).

"Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord, jiffissa l-kumpens dovut lilhom ghat-tehid forzat b'xiri assolut ta' bicca art f'H'Attard li tidher immarkata bil-kulur ahmar fuq pjanta tad-Dipartimejnt tal-Artijiet bir-referenza L.D. 137/98 immarkata bl-ittra 'B' numru wiehed (B1) li hija tal-kejl ta' madwar tlett mija u sitta u sebghin metri kwadri (376m^2) konfinanti minn-Nofsinhar ma' proprjeta` ta' Alfred Briffa jew successuri tieghu fit-titolu ammont ta' tlett mija u disgha u erbghin elf u hames mitt Euro (€349,500) oltre l-imghazijiet legali, u dana a tenur tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u dana taht kull ordni u direttiva illi l-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet tat-2 ta' Settembru, 2009, fejn eccepixxa illi:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 22 ta' Lulju 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita` kompetenti ta' tnejn u sebghin elf, seba' mija u sitta u erbghin Euro u tlieta u tletin centezmu (€72,746.33) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'H'Attard tal-kejl ta' madwar tliet mija u sitta u sebghin metri kwadri (376m^2), u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' tliet mija u disgha u erbghin elf u hames mitt Euro (€349,500.00).

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tnejn u sebghin elf, seba' mija u sitta u erbghin Euro u tlieta u tletin centezmu (€72,746.33) 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 2005 u skont it-termini tal-Kap. 88.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tnejn u sebghin elf, seba' mija u sitta u erbghin Euro u tlieta u tletin centezmu (€72,746.33) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Rat is-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fis-7 ta' Marzu, 2012, li in forza taghha iddecieda billi:

> "... ... ... jilqa' t-talba tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara illi l-art in mertu, jigifieri porzjon art f'H'Attard li tidher immarkata bil-kulur ahmar fuq pjanta tad-Dipartiment tal-Artijiet bir-residenza (korrezzjoni : referenza) L.D. 137/98 mmarkata bl-ittra 'B' numru wiehed (B1) li hija tal-355 metru kwadru konfinanti min-Nofsinhar ma' Alfred Briffa jew successuri tieghu fit-titolu, mill-Punent ma' Sqaq it-Tullier, u mill-Lvant ma' proprjeta ta' Carmel Attard, jew successuri tieghu, hija wahda fabbrikabbli, qieghed jiffissa l-valur ta' kumpens ghax-xiri assolut libera u franka, fl-ammont ta' mitejn sitta u sebghin elf sitt mija u tlieta u tletin Euro (€276,633), 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 proposta ghall-fisazzjoni ta' kumpens xieraq wara li l-Awtorita' tal-Art esproprijat b'titolu ta' xiri assolut l-art in mertu tal-kejl ta' 376 metru kwadru li tinsab f'Attard in segwitu tar-rifjut tal-offerta tal-intimat lir-rikorrenti;
>
> Wiehed mir-rikorrenti, Salvu Attard, xehed illi din l-art tikkonsisti f'razzett bir-raba' mieghu u hija proventi (korrezzjoni: provenjenti) mill-wirt tal-genituri taghhom. Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* sussegwenti s-successjoni, r-rikorrenti kienu ddunzjaw (korrezzjoni: ddenunzjaw) l-istess art fil-valur ta' €349,500 u li per konsegwenza kienu hallsu taxxa fl-ammont ta' €17,475;
>
> Illi fil-mori tal-kawza kienet rilaxxjata bicca mil-art esproprijata u ghalhekk fuq talba tar-rikorrenti, l-kumpens ghandu jinghata fuq l-area ta' 335 metru kwadru bil-pretiza ta' €311,390;
>
> Illi l-Bord kien assenja biex jassistih lil tnejn mill-periti membri tieghu u wara li dawn hadu konjizzjoni tal-fatti specie kollha tal-kaz u tax-xhieda u dokumenti annessi hejjew relazzjoni li kienet prezentata u hija formanti parti minn din id-decizjoni. Fil-parti konklussiva ta' din ir-relazzjoni, l-periti membri kkonkludew illi l-art ghandha tkun konsiderata bhala wahda fabbrikabbli u li l-valur taghha ghandu jkun fl-ammont ta'

> mitejn sitta u sebghin elf sitt mija u tlieta u tletin Euro (€276,633). Wara illi saru domandi in eskussjoni lill-istess periti membri, dawn baqghu tal-istess opinjoni u ghalhekk il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jaddotta l-istess konkluzjoni tal-periti membri tieghu;"

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

> "... ... ... tvarja s-sentenza appellata tas-7 ta' Marzu, 2012 fl-ismijiet premessi billi (a) filwaqt illi tikkonferma li s-socjeta' appellata ghandha titrasferixxi (korrezzjoni : l-appellati ghandhom jitrasferixxu) b'titolu ta' xiri assolut bhala libera u franka l-art fuq imsemmija (b) tvarja l-istess sentenza billi tiffissa kumpens illi verament u realment jirrifletti l-valur tal-proprjeta` de quo. Bl-ispejjez."

Rat ir-risposta tar-rikorrenti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, jissottomettu illi l-imsemmija sentenza hija gusta u timmerita li tigi konfermata peress li l-appell huwa ibbazat unikament fuq il-fissazzjoni tal-kumpens li ghandu jithallas lill-appellati, mentri l-Qorti m'ghandhiex leggerment tiddisturba konstatazzjoni teknika tal-periti nominati mill-Qorti, sakemm ma jkunx hemm konvinzjoni li tali rapport mhuwiex wiehed gust u korrett.

Rat li fis-seduta tat-12 ta' Jannar, 2016, id-difensuri tal-partijiet irrimettew ruhhom ghall-atti u qablu li l-appell jista' jigi differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' Avviz numru 341, ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata 6 ta' April, 2005, id-Direttur tal-Artijiet esproprija bicca art b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank, f'H'Attard, tal-kejl ta' madwar 376m^2, proprjeta` tar-rikorrenti. Il-Gvern offra €72,746.33 ghal dik il-porzjon art, liema kumpens ma giex accettat mir-rikorrenti li talbu s-somma ta' €349, 500, skont stima ta' perit imqabbad minnhom.

Illi d-Direttur tal-Artijiet, permezz ta' Nota u pjanta hemm annessa, ipprezentata fl-atti, indika li kienet sejra tigi rilaxxata parti mill-art immarkata bhala B1/2 fuq l-istess pjanta, sabiex b'hekk l-art li effettivament tifforma l-mertu tal-proceduri hija dik immarkata bhala B1/1 fuq l-istess pjanta, li fiha l-kejl ta' 335 metri kwadri. Ir-rikorrenti rrivedew il-pretensjonijiet taghhom ghas-somma ta' €311,930 in vista tal-imsemmi rilaxx ta' parti mill-proprjeta` milquta bl-esproprju.

Il-Bord hatar zewg periti teknici biex jassistuh, liema periti kellhom jiehdu wkoll konsiderazzjoni tal-art rilaxxata. Il-periti teknici wara li zammew access fuq il-post suggett ghall-esproprju, sabiex jinfurmaw irwiehom ahjar dwar l-ambjent tal-proprjeta`, irrelataw illi huma tal-opinjoni li l-art ghandha tigi meqjusa bhala wahda fabbrikabbli ai termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u stmaw l-art li giet effettivament esproprjata bhala li ghandha l-valur ta'

€276,633. Wara li saret din il-valutazzjoni saret ukoll eskussjoni tal-periti teknici permezz ta' mistoqsijiet bil-miktub, li ghalihom l-esperti teknici hejjew ir-risposti taghhom ukoll bil-miktub. Il-Bord ghadda sabiex adotta l-istima tal-periti teknici mahtura minnu.

Id-Direttur tal-Artijiet qieghed jappella mis-sentenza ghaliex qieghed iqis il-valur bhala " *...irreali u ezorbitanti u zgur li ma jirriflettix l-ammont illi l-art tista' ggib kieku kellha tinbiegh fis-suq mis-sidien taghha volontarjament...*". L-imsemmi appellant jsostni li il-kumpens deciz huwa wiehed esagerat u fl-ahjar amminstrazzjoni tal-gustizzja huwa mehtieg li jigi stabbilit kumpens li verament u realment jirrifletti l-valur tal-art in kwistjoni. Ma giet indikata ebda konsiderazzjoni in sostenn ta' din il-pretensjoni.

Trattat l-appell din il-Qorti tghaddi mill-ewwel sabiex taghmel referenza ghall-osservazzjonijiet taghha fil-kawza **Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet et** deciza fit-28 ta' Marzu, 2014, fejn gie enfasizzat 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 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.*"

L-istess silta kienet citata wkoll aktar recentement fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ottubru, 2015, fl-ismijiet **Alfred Briffa et v. Kummissarju tal-Artijiet,** fejn inghad ukoll:

> "*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.*"

Hekk ukoll jirrizulta f'dan il-kaz. Mill-eskussjoni li saret u mir-risposti tal-periti teknici jirrizulta li huma waslu ghall-valur moghti minnhom fuq din il-proprjeta`, wara li hadu kont tal-valur ta' artijiet simili fl-inhawi in kwistjoni. Din il-Qorti ma tara xejn hazin fir-rigward u tosserva li dan il-gudizzju ma giex kontradett bl-ebda mod da parti tal-intimat. L-art ghalhekk jirrizulta li giet stmata skont il-valur reali taghha fis-suq skont gudizzju tekniku, li kif osservat qabel, din il-Qorti ma tistax taqbad u tvarja semplicement peress li l-intimat qieghed jaraha wisq gholja.

Din il-Qorti, ghalhekk ma tarax li l-aggravju tad-Direttur appellant jimmerita li jigi milqugh.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tad-Direttur tal-Artijiet, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tas-7 ta' Marzu, 2012.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk meritu ta' dan l-appell jithallsu mid-Direttur tal-Artijiet appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df