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' April 2016

Numru 10

Rikors Numru 28/02GG

Kummissarju tal-Art

v.

Catherine sive Kitty Barbara ghall-uzufrutt tan-nofs indiviz,
(u wara l-mewt taghha, b'digriet tal-21 ta' Gunju 2011 l-istess kienet
estromessa mill-atti); Hector Barbara (u b'digriet tal-Bord
tas-6 ta' Marzu 2006 wara l-mewt tieghu l-atti kienu
legittimati f'isem l-eredi John Barbara;
Bridget Grixti ghan-nom u in rapprezentanza tal-minuri
Leanne u Matthew Barbara, Charmaine Barbara u Rita Barbara
ghan-nom u in rappresentanza tal-minuri Felix Barbara
[u b'digriet tal-Bord tal-21 ta' Gunju 2011
l-istess Leanne, Matthew u Felix Barbara assumew l-atti
personalment wara li saru maggorenni], Tereza Barbara
ghal kull interess li jista' jkollha bhala uzufruttwarja tal-eredita`
tal-istess Hector Barbara) Giacomina sive Jane Mifsud,
Angolina sive Lilian Grima,
Carmela sive Carrie Cassar, Paul Barbara, Anthony Barbara,
Teresa sive Tessie Vella u James Barbara.

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-Kummissarju tal-Artipprezentat fis-23 ta' Awwissu, 2002 li jaqra hekk:

> "Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 31 ta' Mejju, 2002 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita` kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri ta' nofs imdiviz tal-fond f'Bormla Nru. 31 fi Triq Santa Liena huwa ta' elfejn, tliet mija u sebghin Lira Maltija (Lm2.370) kif jidher deskritt mir-rapport tal-Perit Fred Valentino A&CE tal-1 ta' Gunju 2000 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim;
>
> "Illi b'ittra ufficjali, tas-27 ta' Lulju 2002, l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert, stante illi ma jirriflettiex il-valur reali tal-fond de quo;
>
> "Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jittrasferixxu favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut l-fond fuq imsemmi, jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment tal-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provvedimenti l-ohra kollha mehtiega skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88).

Rat ir-risposta tal-intimati Catherine sive Kitty Barbara et tas-26 ta' Settembru, 2002, fejn esponew:

> "Illi l-kumpens ta' elfejn tliet mija u sebghin Lira Maltija (Lm2,370) offrut mir-rikorrent ma jirrispekkjax il-valur vera tal-proprjeta` in kwistjoni, kif jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk l-esponenti jopponu ruhhom ghall-offerta tar-rikorrent u jitolbu li l-kumpens dovut jigi bazat fuq il-valur reali tal-proprjeta`."

Rat is-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, fil-21 ta' Marzu, 2012, li in forza taghha iddecieda billi:

> "Ghal dawn il-mottivi, il-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lill-intimati jitrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut l-art, li qed tkun dikjarata fabrikabbli, konsistenti f'fond numru 31 fi Triq Santa Liena, Bormla versu l-kumpens ta' ghoxrin elf euro (€20,000) oltre l-imghax legali spettanti lill-intimati. Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fit-2 ta' Mejju, 2012 fis-1.30 pm fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Leonard Caruana LL.D. biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandu jkun mgharraf bil-hatra tieghu bil-miktub mir-rikorrenti. 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 ghall-fisazzjoni ta' kumpens xieraq ghall-esproprju ta' art, konsistenti f'fond gewwa Bormla, b'titolu ta' xiri assolut. Preliminarjament, izda, jokkorri jkun rilevat illi minkejja li fir-rikors promutur ir-rikorrenti talab li l-intimati ikunu ordnati jitrasferixxu n-nofs indiviz tal-art esproprijata, irrizulta illi l-intimati huma propretarji tal-ishma kollha tal-art u mhux biss tan-nofs indiviz. Dan kien konfermat fil-mori tal-kawza b'ittra tar-rikorrenti bid-data tat-8 t'Ottubru 2008 fejn saret referenza ukoll ghall-zewg Avvizi ta' Ftehim li flimkien jaghmlu sejha ghat-trasferiment tal-intier tal-art minghand l-intimati. Din id-decizjoni ghalhekk tirrigwarda l-valutazzjoni u t-trasferiment tal-art fl-intier taghha u mhux kwantu n-nofs indiviz;
>
> "Illi kwantu ghall-valur tal-art, wiehed mill-intimati, John Barbara, xehed illi meta l-intimati intalbu jaccettaw il-kumpens lilhom offert, l-fond kien diga twaqqa' mill-awtoritajiet izda jiftakar, kif del resto jirrizulta mill-pjanti, illi dan il-fond kien jikkonsiti fi tlett ikmamar kollha bit-twieqi u wahda minnhom b'gallarija u ghalhekk rawha difficcli jaccettaw s-somma offerta meta s-sidien tal-fond sottostanti, igiefieri in-numru 30, li kien jikkonsisti biss f'kamra wahda minghajr tieqa kien inghata kumpens ferm ghola minn dak mertu tal-kawza odjerna. Kopja ta' att pubbliku a fol 113 jiddemostra kif r-rikorrenti kien hallas s-somma ta' Lm3,700 flimkien mas-somma ta' Lm1566 danni ghall-akkwist tal-fond

numru 30 fi Triq Santa Helena, Bormla. Perit arkitett inkarigat mill-intimati ukoll xehed dwar il-valur ta' dan il-fond li skont hu kellu jkun ta' Lm10,000 jigifieri €23,293.73 u dan ghal fond bi tlett ikmamar fuq tlett sulari b'kamra tal-banju zghira u bl-arja tieghu;

"Il-periti teknici membri ta' dan il-Bord u nominati biex jassistuh, wara li ezaminaw l-atti kollha waslu ghas-segwenti konkluzzjoni fir-relazzjoni taghhom minnhom prezentata 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 tal-Artikolu 27, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta' in kwisjtoni ghandha tigi stmata bhala proprjeta' fabrikabbli u li l-valur tal-istess proprjeta' kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' tmintax-il elf sitt mija u hamsin ewro (€18,650)."

"Meta l-periti membri wiegbu ghad-domandi li sarulhom in eskussjoni, kkonfermaw illi l-valutazzjoni tal-fond saret skont id-data tal-ahhar [minn zewg] Avvizi Ghal-Ftehim. Jemergi mill-provi illi kien hemm zewg Avvizi ghall-Ftehim ghal dan l-esproprju u dan sabiex jindirizza l-izball dwar il-konkluzzjoni originali illi l-intimati kienu propretarji tan-nofs indiviz u ghalhekk l-Avviz Ghal Ftehim tal-31 ta' Mejju 2002 jissupera dak precedenti tat-18 ta' Dicembru 2000 bil-konsegwenza illi dan ghandu jivvantaggja lill-intimati ghaliex il-valur tal-immobbli ittiehed in konsiderazzjoni bid-data tal-2002 minflok dak tas-sena 2000;

"Ic-Chairman tal-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jiddapartixxi mil-valur raggunt mill-membri tieghu u ghalhekk qieghed jadotta l-istess, Minkejja dan, irid jinzamm fil-mira ukoll illi dan huwa esproprju li jmur lura ghall-1999 u ghalhekk certament illi ghandha ssir konsiderazzjoni ghall-fatt illi l-kumpens dovut qed ikun likwidat llum, jigifieri tlettax-il sena wara. Ghal dawn il-motivi, il-Bord hu tal-fehma illi l-valur raggunt mill-membri tieghu ghandu jkun mizjud bis-somma ta' €1350 u ghallhekk fl-ammont komplessiv ta' €20,000;"

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

"... ... ... tvarja s-sentenza appellata tal-21 ta' Marzu, 2012 fl-ismijiet sudetti billi, thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet sabiex dan jerga' jikkunsidra l-prezz ta' din il-proprjeta`."

Rat illi ghalkemm il-parti l-kbira tal-appellati kienu debitament notifikati bir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet dawn baqghu ma pprezentawx risposta.

Rat li fis-seduta tat-8 ta' Marzu, 2016, l-avukat Dr. Ronald Aquilina ghall-appellati ta ruhu b'notifikat ghal Anthony Barbara u Angolina Grima u li d-difensuri tal-partijiet irrimettew ruhhom ghall-atti bil-miktub, u iddikjaraw li l-appell jista' jigi differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' Avviz numru 728, ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata 5 ta' Ottubru, 1999, il-Kummissarju tal-Artijiet esproprja l-fond bin-numru 31, Triq Santa Helena, Bormla, b'titolu ta' xiri assolut. Mhux kontestat bejn il-partijiet li l-proprjeta` kienet tappartjeni in kwantu ghall-uzufrutt tan-nofs indiviz lil Caterina sive Kitty Barbara u wara l-mewt taghha, (b'digriet tal-21 ta' Gunju, 2011, kienet estromessa mill-atti) il-fond intier kien jappartjeni lil Hector Barbara, li wara l-mewt tieghu, b'digriet tal-Bord tas-6 ta' Marzu, 2006, l-atti kienu legittimati f'isem l-eredi John Barbara, Bridget Grixti ghan-nom u in rapprezentanza tal-minuri Leanne u Matthew Barbara, Charmaine Barbara, u Rita Barbara ghan-nom u in

rapprezentanza tal-minuri Felix Barbara (u b'digriet tal-21 ta' Gunju, 2011, l-istess Leanne, Matthew u Felix Barbara assumew l-atti personalment wara li saru maggorenni), u Tereza Barbara ghal kull interess li jista' jkollha bhala uzufruttwarja tal-eredita` tal-istess Hector Barbara, Giacomina sive Jane Mifsud, Angolina sive Lilian Grima, Carmela sive Carrie Cassar, Paul Barbara, Anthony Barbara, Teresa sive Tessie Vella u James Barbara. Il-Gvern offra s-somma ta' Lm2,370 ghall-intier. Il-kumpens offrut ma giex accettat peress li kien ritenut li ma jirrispekkjax il-valur reali tal-proprjeta` in kwistjoni. Filwaqt li l-intimati ikkontestaw dan l-ammont offrut ressqu stima *ex parte* tal-perit Herbert Debono li iffissa l-istima tal-fond ghall-valur ta' Lm10,000.

Il-Bord hatar zewg periti teknici biex jassistuh u wara li accedew fuq il-post fil-21 ta' Ottubru, 2004, kien instab li l-bini tal-intimati lahaq gie zviluppat in konnessjoni ma' progett tal-Gvern relatat mal-qasam tad-djar. Il-periti mahtura irreferew kemm ghall-istima tal-Gvern kif ukoll tal-perit tal-intimati. Huma, izda, osservaw ukoll li l-fond numru 30, Triq Santa Helena, Bormla, deskritt bhala pjan terren sottopost ghall-beni ta' terzi (l-intimati f'din il-kawza), bis-sahha ta' kuntratt pubbliku datat 21 ta' Novembru, 2001, il-Gvern ta' Malta xtara dan il-fond minghand terzi ghall-prezz ta' Lm3700. Mill-pjanti esebiti mill-Kummissarju tal-Artijiet, il-periti teknici irrilevaw li filwaqt li l-fond numru 30 kien jikkonsisti f'ambjent wiehed u spazju taht it-tarag, il-fond tal-intimati bin-numru 31,

kien jikkomprendi tarag mit-triq ghall-ewwel sular, zewg ambjenti f'dan il-livell, ambjent iehor u kamrin u terrazzin fit-tieni livell. Gie innutat ukoll mill-istess periti illi l-fond kien jokkupa kantuniera u li l-arja tieghu ma kenitx mibnija u kienet tidher tappartjeni ghall-istess fond. Wara dawn il-konsiderazzjonijiet u tenut kont tat-termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), huma qiesu li din il-proprjeta` kellha tigi stmata bhala proprjeta` fabbrikabbli u l-valur taghha gie ffissat fl-ammont ta' €18,650.

Wara li gie ipprezentat dan ir-rapport, saret l-eskussjoni tal-periti teknici permezz ta' mistoqsijiet bil-miktub kemm da parti tar-rikorrent, kif ukoll da parti tal-intimati, li ghalihom il-periti wiegbu wkoll bil-miktub u baqghu jsostnu l-valur moghti minnhom. Il-Bord filwaqt li ghadda biex addotta l-istima tal-periti teknici mahtura minnu, madanakollu ghamel konsiderazzjoni li kellha tizdied bis-somma ulterjuri ta' €1350, sabiex taghmel tajjeb ghall-fatt illi l-kumpens dovut kien qieghed ikun likwidat wara tlettax-il sena, sabiex il-valur ta' kumpens gie deciz li kellu jkun fis-somma ta' €20,000.

Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jappella mis-sentenza ghaliex qieghed jishaq illi:

1. Il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet irid jimxi strettament mad-dispozizzjonijiet tal-fuq indikat Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta fl-aggudikazzjoni tieghu dwar il-kumpens li ghandu jinghata ghat-tehid ta' art jew bini. Il-Kummisarju jinsisti li l-ligi mkien ma ssemmi li ghandu jittiehed konsiderazzjoni tad-dewmien fiz-zmien bejn meta jsir l-esproprju u meta jkun hemm decizjoni dwar il-kumpens offrut u ghalhekk id-decizjoni tal-Bord li jiffissa valur oghla minn dak stipulat mill-periti teknici tezorbita mill-poteri tieghu u li setghet tigi deciza skont il-ligi.

2. Il-valur moghti mill-Periti Teknici membri tal-Bord huwa irreali u ezorbitanti meta wiehed iqis li dan il-fond gie esproprjat mill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex il-fond jaghmel wisa' ghall-progett ta' *slum clearance* li sar fl-inhawi;

3. L-appellant jissottometti li l-valutazzjoni tal-Periti Membri tal-Bord trid tkun wahda 'xierqa' – mhux esagerata u wahda li, kif tistabilixxi l-ligi stess, tkun tirrifletti l-prezz li ggib dik il-proprjeta` li kieku kellha tinbiegh fis-suq; jghid li certament il-prezz ta' €20,000 bhala kumpens ghall-fond in kwistjoni ma jirriflettix is-sitwazzjoni fis-suq miftuh tal-proprjeta`.

Trattat l-appell, din il-Qorti ssib li l-appell huwa ibbazat fuq zewg argumenti principali, (i) dak li l-Bord iddecieda billi qabad u zied somma

flus ghad-dewmien fid-determinazzjoni tal-kumpens u (ii) fuq il-fissazzjoni tal-kumpens li ghandu jithallas lill-appellati.

Huwa ormai assodat fil-gurisprudenza illi 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.

Fil-fatt, fuq dan l-ahhar punt, hekk kif din il-Qorti kellha diversi opportunitajiet tistqarr, anke recentement fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar, 2016, fl-ismijiet **B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**: *"Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa certu punt, taghti affidament lill-opinjoni ta' persuni mharrga fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoggu fid-dubbju dak li jghidu n-nies teknici fil-materja. Li tghid biss li l-istima hija wahda esagerata mhux bizzejjed biex tiskossa l-opinjoni studjata ta' membri teknici mahtura mill-istess Bord biex jassistuha fl-indagini taghha"*. F'dan il-kaz ukoll, il-Kummissarju tal-Artijiet jillimita ruhu billi jghid li l-kumpens iffissat huwa wiehed esagerat u ma jirriflettix il-prezz li seta' jgib l-istess fond fis-suq miftuh, u ma jgib ebda prova in sostenn tal-ilment tieghu.

Din il-Qorti tara, pero`, li l-istess appellant ghandu ragun dwar l-ewwel punt, in kwantu il-Bord arbitrarjament iddecieda li jzid is-somma ta' €1350 fuq il-kumpens iffissat mill-periti teknici ghas-semplici raguni li "*dan huwa espropriju li jmur lura ghall-1999 u ghalhekk certament illi ghandha ssir konsiderazzjoni ghall-fatt illi l-kumpens dovut qed ikun likwidat llum, jigifieri tlettax-il sena wara".* Din l-asserzjoni tal-Bord hija ritenuta bhala gratuita fis-sens li d-dewmien fiz-zmien ma kienx ilment li tqajjem minn xi parti fil-proceduri u lanqas ma jirrizulta li sar ezami mill-Bord ta' x'kienet ir-raguni li wassal ghad-dewmien riskontrat, jekk kienx gustifikat jew le u min kien jahti ghal tali dewmien. Fi kwalunkwe kaz, huwa meqjus ukoll li tali ilment jekk xejn, kellu jigi dibattut gewwa forum differenti u dan wara li jsir l-istharrig debitu dwar x'kienet ir-raguni li wasslet ghal dan id-dewmien u jekk kienx hemm nuqqas da parti tar-rikorrent jew tal-istess intimati, jew a dirittura tal-Bord innifsu. Il-Bord f'dan il-kaz, *di sua sponte,* qabad u zied il-valur minghajr ebda indikazzjoni ta' kif wasal ghal tali zieda u kif wasal ghall-konkluzjoni li r-rikorrent kellu jbati dik iz-zieda. Dan qieghed jinghad apparti konsiderazzjonijiet ohra dwar il-provvedimenti fil-ligi in kwistjoni ghall-imghaxijiet li jikkumpensaw ghat-trapass taz-zmien.

Ghalhekk dan l-ilment tal-Kummissarju jirrizulta gustifikat u jixraq li jkun hemm temperament f'dak li iddecieda l-Bord, billi terga' titnaqqas is-somma ta' €1350 fuq il-kumpens iffissat mill-periti teknici.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tilqa' l-istess *in parte* u tirriforma s-sentenza tal-Bord tal-21 ta' Marzu, 2012, in kwantu filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-Bord fejn laqghet it-talbiet tar-rikorrenti u ordnat lill-intimati jitrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut l-art, dikjarata fabrikabbli, konsistenti f'fond numru 31 fi Triq Santa Liena, Bormla, tghid li dan ghandu jsir versu l-kumpens li qieghed jigi iffissat fl-ammont ta' €18,650, hekk kif stmat mill-periti teknici mahtura mill-istess Bord, oltre l-imghax spettanti lill-intimati skont il-ligi.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk meritu ta' dan l-appell jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Silvio Camilleri	Tonio Mallia	Joseph Azzopardi
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
df