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' Settembru 2016

Numru 10

Rikors numru 13/11 GG

Rita Bonello bhala prokuratrici tal-assenti Jane Pentecost

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li tressaq mir-rikorrenti fis-17 ta' Gunju 2011, u li jaqra hekk:

> "Illi l-esponenti giet notifikata b'att gudizzjarju datata 13 ta' Gunju 2011, kopja **Dok A**, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilha is-somma ta' tmien telef erba' mija tnejn u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu **(€8,432.33)** (qabel Lm3,580) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fond numru sbatax appartament internament markat erba' (17/4) Triq Hannover f'Bormla.
>
> "Illi l-esponenti *nomine* mhiex qeghda taccetta dina l-offerta ta' €8,432.33 u qeghda titlob minflok is-somma ta' tmienja u hamsin elf Euro **(€58,000.00)**, u dana skond l-istima tal-AIC Charles Buhagiar hawn bhala **Dok B**.

> "Ghaldaqstant, l-esponenti nomine titlob bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabillixi l-kumpens xieraq dovut lilha u jaghti dawk il-provedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88".

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li in forza taghha ecepixxa illi:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 26 ta' Mejju 2010 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrent nomine qieghed joggezzjona ghall-kumpens offrut mill-awtorita` kompetenti, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fond numru 17, Flat 4, fi Triq Hanover, f'Bormla, ta' tmien t'elef erba' mija u tnejn u tletin euro u tlieta u tletin euro centezmu Euro (€8,432,33) u tippretendi illi l-kumpens ghandu jkun ta' tmienja u hamsin elf Euro (€58,000).
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-fond fuq imsemmi huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tmien t'elef erba' mija u tnejn u tletin euro u tlieta u tletin euro centezmu Euro (€8,432,33) u dan skond l-Avviz Nru. 255 u l-istima tal-Periti Arkitetti Fred H. Valentino, Carmen V. Sutton u Joseph Mizzi A. & C.E. fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Marzu tas-sena 2005.
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tmien t'elef erba' mija u tnejn u tletin euro u tlieta u tletin euro centezmu Euro (€8,432,33) bhala l-kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-fond imsemmi".

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fis-6 ta' Gunju, 2012, li in forza taghha iddecieda l-kawza fis-sens li gej:

> "... ... ... filwaqt illi jilqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex jiffissa l-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fond numru sbatax appartament internament markat erba' (17/4) Triq Hannover f'Bormla, u filwaqt illi jiddikjara dan bhala fabrikabbli, qieghed jiffissa dan il-kumpens fl-ammont ta' hamsin elf euro (€50,000) 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 mis-sid ta' appartament formanti parti minn blokka appartamenti f'Cospicua li kien espropprijat mill-awtorita` ghal skop pubbliku u ghalhekk sabiex ikun iffissat kumpens xieraq wara li l-intimat offra lir-rikorrenti s-somma ta' Liri Maltin 3,580 u ghalhekk illum ekwivalenti ghall-€8,432.33;

"Kif jemergi mill-atti esebiti, wara valutazzjoni ta' perit arkitett nominat mill-awtorita`, dan il-fond kien deskritt bhala *Premises No 17, apartment No 4 in Triq Hanover, Cospicuq, marked in red on plan P.D. 22_2001, valued for the price of three thousand, five hundred and eighty Maltese Liri (Lm3,580).* Minkejja li dan l-esproprju sehh fis-sena 2005, ir-rikorrenti kienet notifikata b'dan permezz ta' ittra ufficjali fit-13 ta' Gunju 2011;

"Ir-rikorrenti rrifjutat il-kumpens offert ghaliex inghatat opinjoni minghand il-perit arkitett taghha illi dan il-fond fil-fatt kellu valur ta' €58,000, valur dan li huwa djametrikament oppost ghal dak offert mill-intimat. L-istess perit xehed in atti u ddeskriva l-fond bhala wiehed posizzjonat f'kantuniera u fl-iskema tal-bini kif ukoll li l-offerta tal-intimat mhix wahda realistika tant li b'dak il-valur anqas biss tista' tixtri garaxx f'dawk l-inhawi. Dan ix-xhud ghamel paragun ukoll ma' appartamenti f'inhawi ohra ta' Malta u li l-fond kellu potenzjal ta' bejgh lill-barranin;

"Il-periti membri tal-Bord assenjati minnu sabiex jistabillixxu l-kumpens fil-fatt jaghtu ragun ghal kawza tar-rikorrenti meta dawn ikkonkludew illi l-kumpens li ghandu jithallas ghall-esproprju ta' dan l-appartament huwa ta' €42,000. L-periti membri baqghu tal-istess opinjoni wara li sarulhom domandi in eskussjoni;

"Ezaminati l-atti kollha, dan il-Bord huwa perpless kif l-intimat ghamel offerta daqstant baxxa ghall-esproprijazzjoni ta' dan il-fond meta, kif gustament rimarkat mix-xhud tar-rikorrenti l-offerta maghmula hija ferma aktar baxxa mill-valur ta' garaxx fl-istess inhawi. Tajjeb li jinzamm fil-mira illi din hija procedura fejn jekk is-sid esporprijat jiddekadi milli jwiegeb ghall-offerta maghmula fi zmien li trid il-ligi, dik l-offerta ghandha titqies bhala accettata mill-istess sid u ghalhekk l-offerta ghandha tkun wahda rejali u gusta mill-bidu nett;

"Ezaminata r-relazzjoni tal-periti membri, jidher li dan huwa kaz fejn ic-Chairman ghandu jezercita d-diskrezzjoni moghtija lilu sabiex il-kumpens ikun jinkludi wkoll l-fatt illi minkejja li l-esproprju sehh fis-sena 2005, ir-rikorrenti kienet infurmata bil-kumpens li qed ikun offert sitt snin wara dan l-esproprju u ma nghatat ebda raguni ghal dan id-dewmien. Huwa minnu illi fi zmien hmistax mill-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President l-awtorita` trid tiddepozita l-valur tal-offerta gewwa kont bankarju li jibda jirrendi l-imghax, izda jrid jinzamm fil-mira illi d-depozitu huwa tas-somma offerta, li f'dan il-kaz kienet wahda irrizorja. Din id-diskrezzjoni wkoll hija gustifikata fuq l-insenjament naxxenti mis-sentenza moghtija mill-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem fil-

> kawza Schembri and others vs Malta deciza fit-28 ta' Settembru 2010. Ghalhekk il-valur raggunt mill-periti membri ta' €42,000 qed ikun awmentat ghall-€50,000;"

Rat ir-rikors tal-appell tal-initmat Kummissarju tal-Art li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha tvarja s-sentenza 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' jikkonsidra l-prezz ta' din il-proprjetà.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, tissottometti illi l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza attakkata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellant;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Dan il-kaz jirrigwarda esproprijazzjoni b'titolu ta' xiri assolut da parti tal-gvern ta' appartament, proprjeta` tar-rikorrenti, gewwa Bormla. Il-gvern offra €8,432.33 bhala kumpens ghat-tehid ta' dan il-fond, waqt li r-rikorrenti cahdet din l-offerta u ippretendiet kumpens fl-ammont ta' €58,000. Il-Bord hatar zewg esperti teknici biex jassistuh fl-indagni tieghu, u dawn qablu li l-fond ghandu valur ta' €42,000. Il-Bord, wara li qies li l-esproprju sehh fl-2005, u kien hemm dewmien inspjegabbli

ghall-konkluzjoni tal-process ta' tehid, deherlu li ghal dan id-dewmien kellu jzid il-kumpens, u, ghalhekk, finalment ordna l-hlas ta' €50,000 bhala kumpens.

Il-Kummissarju tal-Artijiet appella minn din iz-zieda fil-kumpens li ghamel il-Bord u mill-istima tal-periti.

Fuq l-ewwel punt, din il-Qorti taqbel mal-appellant. Il-funzjoni tal-Bord hi li jiffissa l-valur tal-fond fiz-zmien tal-espropriju, u mhux kompetenza tieghu jaghti kumpens ghal xi allegat dewmien fil-procedura relattiva. L-istess kwistjoni giet trattata u deciza minn din il-Qorti fil-kawza **Kummissarju tal-Art v. Barbara et** fis-sentenza taghha tad-29 ta' April, 2016. F'dik il-kawza, l-istess Bord kien ukoll zied il-kumpens minhabba allegat dewmien, izda din il-Qorti hassret "iz-zieda" li ta l-Bord peress li dik il-kwistjoni ma hijex materja li kellu jidhol fiha l-Bord. Gie osservat hekk a propozitu:

> "*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.*"

Dan kollu japplika ghall-kaz tal-lum. Jekk ukoll il-hlas tal-imghax kif kontemplat fil-ligi jwassalx ghall-kumpens irrizorju jew le, ukoll ma tidholx fil-kompetenza tal-Bord. Il-Bord ghandu funzjoni preciza, u m'ghandux dritt izid il-mansjonijiet tieghu b'aktar minn dak koncess lilu bil-ligi.

Dwar l-ilment relatat mal-fissazzjoni tal-kumpens mill-periti teknici, li l-intimat iqis esagerat, huwa ormai stabbilit fil-gurisprudenza illi l-Qorti m'ghandhiex leggerment tiddisturba konstatazzjoni teknika tal-periti nominati mill-bord, sakemm ma jkunx hemm konvinzjoni li tali rapport m'huwiex wiehed gust u korrett.

Fil-fatt, 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 Co. Ltd. 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.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tilqa' l-istess *in parte* u tirriforma s-sentenza tal-Bord tas-6 ta' Gunju, 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 il-fond numru 17/4 fi Triq Hanover, Bormla, tghid li dan ghandu jsir versu l-kumpens li qieghed jigi iffissat fl-ammont ta' €42,000, hekk kif stmat mill-periti teknici mahtura mill-istess Bord, oltre l-imghax spettanti lir-rikorrenti 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 Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df