QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 28 ta' April 2017

Numru 32

Rikors Numru 17/10 GG

S Mifsud & Sons Limited (C-341)

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li s-soċjeta` S. Mifsud & Sons Limted ippreżentat fl-24 ta' Ġunju, 2010, u li jaqra hekk:

> "Illi l-esponenti giet notifikata b'att gudizzjarju datata 15 ta' Gunju, 2010, kopja **Dok A**, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilha s-somma ta' mitejn u tmenin elf Euro **(€280,000.00)** bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art il-Gzira, propjeta taghha tal-kejl ta' circa 1276m² murija mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta PD 5A_99A, kopja **Dok B** skond l-istima annessa mad-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz Numru 473, Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Mejju, 2010, kopja **Dok C** u konsiderata bhala art fabbrikabbli.
>
> "Illi l-esponenti m'humiex qeghdin jaccettaw dina l-offerta ta' €280,000.00 u qeghdin jitolbu minflok is-somma ta' miljun tliet mija u

tlieta u hamsin elf, tmien mija u sitta u tletin Euro **(€1,353,836.00)** u dana skond l-istima tal-AIC Conrad Thake hawn annessa bhala **Dok D**.

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

Rat ir-risposta li l-intimat Kummissarju tal-Artijiet ressaq fil-31 ta' Awwissu, 2010, u li biha eċċepixxa illi:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 24 ta' Gunju, 2010 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn is-socjeta' rikorrenti oggezzjonat ghall-kumpens lilha offrut mill-awtorita' kompetenti ta' mitejn u tmenin elf Euro (€280,000.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Gzira tal-kejl ta' madwar 1,276 metri kwadri u tmiss mill-Majjistral u mill-Punent ma' triq pubblika, u mix-Xlokk ma' proprjeta' ta' Borg Olivier Estates, jew irjieh verjuri, u qieghda tippretendi illi l-kumpens ghandu jkun ta' miljun, tliet mija u tlieta u hamsin elf, tmien mija u sitta u tletin Euro (€1,353,836.00) ghall-art hawn fuq imsemmija, immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta tad-Dipartiment tal-Artijiet bin-numr PD 5A_99_A

"Illi l-esponent qieghed jibqa'jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' mitejn u tmenin elf Euro (€280,000.00) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Carmen V. Sutton A&CE fl-Avviz Nru. 473 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Marzu 2010 u skond it-termini tal-Kap 88.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' mitejn u tmenin elf Euro (€280,000.00) bhala l-kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Rt is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fis-7 ta' Novembru, 2012, li in forza tagħha ddeċieda l-kawża fis-sens li ġej:

"Ghal dawn il-motivi qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art in kwistjoni bhala wahda tajba ghall-bini, qed jiffissa l-kumpens dovut ghax-xiri b'titolu assolut tal-istess art kif deskritta fir-rikors promutur fil-valur ta' miljun tlett mija tlieta u hamsin elf, tmien mija sitt u tletin euro (€1,353,836.00) li ghandu jithallas lir-rikorrenti sa mhux aktar tard minn tlett xhur mil-lum, oltre l-imghax legali skond il-ligi;

"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 tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi f'din il-kawza, s-socjeta' rikorrenti adiet li dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens gust li ghandu jkun mhallas lilha mill-intimat wara li rrijutat il-kumpens offert mill-Kummissarju talArtijiet in segwitu ta' espropriju tal-art taghha mertu tal-kawza. L-art in mertu hija ta' kejl ta' 1276 metri kwadri u tinsab mat-Triq Regjonali, l-Gzira u huwa pacifiku bejn il-partijiet li din hija art fabrikabbli;

"Is-socjeta' rikorrenti mhix qed taccetta l-kumpens offert ta' €280,000.00 ghaliex skond parir moghti lilha mill-perit arkitett taghha l-valur tal-art huwa ta' €1,353,836.00 u dwar dan xehed l-istess perit li jaghmel referenza ghall-parir in iskritt tieghu akkluza bhala Dok D a fol 6 tal-process. Dan ix-xhud huwa tal-fehma illi l-art kienet tinsab f'zona ta' zvilupp fi zmien tal-espropriju u potenzjalment setgha jinbena fuqha erba sulari u penthouse. Oltre li hija sitwata f'post centrali, din gia kienet skavata sabiex jinbena basement skond permessi gia mahruga. Ma' genb din l-art hemm art ohra li hija zviluppata f'erba sulari u penthouse u din in kwistjoni ittiehdet sabiex titwessa t-triq;

"Il-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistu lic-Chairman f'din il-vertenza, wara li ikkunsidraw il-fatti kollha tal-kazipprezentaw ir-relazzjoni taghhom (fol 30 u 31) li tifforma parti minn din id-decizzjoni. Il-periti membri huma tal-fehma illi l-valur ta' kumpens ghandu jkun dak ta' €1,353,836.00. Wara li sarulhom domandi in eskussjoni, l-periti membri baqghu tal-istess u meta kienu mistoqsija jekk kienux konsapeovli tal-fatt illi l-art kienet skedata bhala triq, wiegbu illi skond il-Pjan Lokali ta' Lulju 2006, "*l-arja in kwistjoni hija klassifikata bhala triq li ghal fuqha (abutting on the said street) jista' jinbena 4 sulari, semi basement u penthouse)*". Ic-Chairman tal-Bord, in vista' ta' dan ma jara xejn censurabbli fil-konkluzzjoni tal-periti membri tenut li dan l-espropriju sehh fl-2010 u s-socjeta' intimata kienet notifikata bid-Dikjarazzjoni tal-President skond ittra ufficjali tal-15 ta' Gunju 2010 u ghalhekk il-valur tal-art ghandu jkun dak li s-socjeta' rikorrenti setghet iggib bil-bejgh volontarju tal-art fis-suq;

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti jogħġobha tvarja s-sentenza tas-7 ta' Novembru fl-ismijiet sudetti billi tħassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex dan jerġa' jikkonsidra l-prezz ta' din il-proprjeta`.

Rat ir-risposta tas-soċjeta` rikorrenti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnha premessi, tissottometti li l-appell li jidher li huwa manifestament frivolu u vessatorju u donnu mressaq biss biex jipprokrastina l-ħlas ta' kumpens lill-esponenti, għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.

Rat il-partijiet, fl-udjenza tat-2 ta' Frar, 2017, irrimettew ruħhom għall-atti u qablu li l-kawża setgħet titħalla għas-sentenza;

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

Ikkonsidrat;

Jirriżulta li fl-2010 il-gvern esproprija b'titolu ta' xiri assolut biċċa art il-Gżira, proprjeta` tas-soċjeta` rikorrenti.

Il-gvern offra kumpens ta' €280,000 għal din il-biċċa art, iżda s-soċjeta` rikorrenti talbet €1,353,836. Il-Bord ħatar żewġ periti tekniċi biex jassistuh fl-indaġini tiegħu, u dawn qablu mal-istima tal-perit tas-soċjeta` rikorrenti u rrelataw li l-kumpens għandu jkun ta' €1,353,836. Il-periti baqgħu tal-istess fehma anke wara li saritilhom eskussjoni.

Il-Bord, fis-sentenza tiegħu aċċetta l-istima tal-periti tekniċi.

Mis-sentenza appella l-Kummissarju tal-Artijiet li ssottometta li l-istima hi esaġerata meta tqies illi l-art hija skedata biex issir triq.

Għandu jingħad illi l-esproprijazzjoni f'dan il-każ seħħet wara l-emendi tal-2006, u skont dawn l-emendi, l-Artikolu 18 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta), jiddisponi li art titqies li hi tajba għall-bini jekk tkun ġewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun indikata u approvata għall-iżvilupp ta' pjan ta' struttura. Skont riċerka li għamlu l-periti tekniċi tal-Bord din l-art hija hekk klassifikata u fuqha jista' jinbena bini ta' 4 sulari, semi-basement u penthouse.

Huma, għalhekk, qisuha art fabbrikabbli, kif del resto qisitha wkoll il-perit tal-gvern meta ħarġet l-istima tagħha.

L-intimat jgħid, pero`, u hekk jirriżulta, li din l-art hija "*skedata*" bħala triq, u jissottometti li żgur ħadd ma hu sejjer iħallas 'il fuq minn miljun euro għall-biċċa art skedata bħala triq. Il-fatt li l-art hi intiża għal triq jirrikonoxxuh il-periti, iżda jgħidu li "*abbutting on the said street*" jista' jinbena bini ta' 4 sulari, semi-basement u penthouse, u għalhekk, qiesu li l-art għandha valur tajjeb.

Il-fatt li l-art hija biss "*intiża għall-formazzjoni tat-triq*", kliem il-periti tekniċi, jeskludi l-applikazzjoni tal-Artikolu 25(3A) tal-Kap. 88, kif irid li jsir l-intimat, peress illi dan l-artikolu jitlob li dak li jkun, fl-istima tiegħu, iqis "*l-użu li kien qed isir mill-proprjeta`*", filwaqt li f'dan il-każ ma jirriżultax li l-art qed tintuża bħala triq. Il-fatt li l-art hi skedata għal triq ma jfissirx li qed tintuża bħala triq.

Ovvjament, il-fatt ta' skedar għat-triq huwa fattur importanti li jrid jittieħed in konsiderazzjoni fil-valutazzjoni tal-art. F'dan il-każ, il-periti tekniċi raw li l-art hija klassifikata bħala art fabbrikabbli skont l-Artikolu 18 tal-imsemmija Ordinanza, u kkonsidraw ukoll, u dan għamluh espressament, illi l-art hija intiża għall-formazzjoni tat-triq, iżda xorta qablu mal-istima li wasal għaliha l-perit tar-rikorrent.

Meta tqies li l-periti kollha involuti qablu li l-art hija fabbrikabbli, u l-periti tekniċi nominati mill-Bord qiesu li, pero`, hija intiża għal triq, din il-Qorti,

bħal Bord qabilha, ma tarax li m'għandhiex taċċetta l-istima li waslu għaliha l-istess periti. Dawn huma nies tekniċi fil-materja, u din il-Qorti m'għandhiex biex tiddubita mill-kapaċita` u l-integrita` tagħhom.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet billi tiċħad l-istess u tikkonferma d-deċiżjoni li ta l-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fis-7 ta' Novembru, 2012, f'dan il-każ.

L-ispejjeż in prim istanza jitħallsu kif iddeċieda l-Bord waqt li l-ispejjeż marbuta ma' dan l-appell jitħallsu mill-intimat appellant.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Reġistratur
df