QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 26 ta' Mejju 2017

Numru 26

Rikors Numru 26/09 GG

Michael Mizzi u b'digriet tal-14 ta' Marzu, 2017
stante l-mewt ta' Michael Mizzi fil-mori tal-kawża,
il-ġudizzju f'ismu ġie trasfuż f'isem martu Anne Mizzi
v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tat-18 ta' Mejju, 2009, tar-rikorrent Michael Mizzi li jaqra hekk:

"1. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 23 ta' April 2009 l-intimat Kummissarju tal-Artijiet ipprezenta sejha ai termini tal-Artikolu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, dwar ix-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Haz-Zabbar li hija murija bil-kulur ahmar u markata plot numru tlieta (3) fuq il-pjanta P.D. Nru 2007_448, liema art hija tal-kejl ta' madwar elf tlett mija disgha u erbghin metru kwadru (1349mk) u tmiss minn nofsinhar ma' triq

pubblika, mit-tramuntana ma' beni ta' Zoqdi Developers u mill-punent ma' beni ta' Charles Camilleri jew irjieh verjuri.

"2. Illi l-kumpens offrut mill-intimati ghal dan ix-xiri assolut huwa ta' tmienja u ghoxrin elf tmien mija u erbgha u tmenin euro (€28,884).

"3. Illi r-rikorrent odjern kien jippossjedi nofs indiviz tal-art u kwindi huwa ntitolat ghal nofs il-kumpens dovut.

"4. Illi r-rikorrenti jirritjeni li l-kumpens offrut mhuwiex adegwat peress li, kif jidher mill-istima hawn annessa bhala Dok MM1 maghmula mill-perit Joseph Grech, il-valur tal-art huwa ta' hamsa u erbghin elf euro (€45,000) u ghalhekk isostni li l-kumpens dovut lilu tan-nofs indiviz tal-art ghandu jkun l-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf u hames mitt euro (€22,500).

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitlob li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont gust tal-valur reali li ghandu jithallas bhala kumpens ghall-esproprjazzjoni tal-imsemmija porzjon art fuq deskritta ai termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta."

Rat ir-risposta tal-intimat li in forza tagħha eċċepixxa illi:

"Illi l-esponent ġie notifikat bir-rikors datat 18 ta' Mejju, 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrent oġġezzjona għall-kumpens lilu offrut mill-awtorita' kompetenti ta' tmienja u għoxrin elf tmien mija u erbgħa u tmenin Euro (€28,884.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' biċċa art fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar tal-kejl ta' madwar elf, tliet mija u disgħa u erbgħin metru kwadru (1,349m²) li tagħha jipposjedi terz indiviż u mhux nofs indiviż kif sostna r-rikorrenti, u qiegħed jippretendi illi l-kumpens għandu jkun ta' ħamsa u erbgħin elf Euro (€45,000.00) għall-art fl-intier tagħha.

"Illi l-esponent qiegħed jibqa' jsostni li l-kumpens ġust għall-art fuq imsemmija fl-inter tagħha huwa dak fuq citat, jiġifieri l-ammont ta' tmienja u għoxrin elf tmien mija u erbgħa u tmenin Euro (€28,884.00) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE fl-Avviz Nru 426 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Mejju, 2008 u skond it-termini tal-Kap 88.

"Għaldaqstant l-esponent qiegħed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tmienja u għoxrin elf tmien mija u erbgħa u tmenin Euro (€28,884.00) bħala kumpens ġust għall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza li ta l-Bord ta' Arbitraġġ dwar l-Artijiet fis-7 ta' Novembru, 2012 li ddeċieda l-kawża fis-sens li ġej:

> "... ... ... filwaqt illi jilqa' t-talba tar-rikorrenti, jiddikjara l-art in mertu bhala wahda agrikola u qed jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti fil-valur ta' €20,235 (nofs indiviz tal-intier) ghax-xiri b'titolu assolut tal-art kif deskritta fir-rikors promutur, 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, rikorrenti qed jitlob li jkun iffissat il-kumpens xieraq ghat-tehid tal-art tieghu mertu tal-kawza mill-awtoritajiet u dan wara li huwa rrifjuta l-offerta maghmula lilu fuq il-premessa li hi wahda baxxa;
>
> "Opportunement, izda, ikun rilevat illi filwaqt illi l-kumpens li r-rikorrenti qed jitlob huwa ghall-nofs il-valur tal-art ghaliex jirritjeni illi huwa ghandu sehem ta' nofs indiviz taghha, pero' din il-kwota kienet messa in dubbju mis-socjeta' Zoqdi Developers Limited li tirritjeni li ghandha zewg terzi tal-istess art. Fil-fatt l-istess socjeta' kienet ukoll notifikat bl-istess Dikjarazzjoni tal-President dwar din l-art u din ukoll adiet lil dan il-Bord b'talba ghall-kumpens permezz ta' rikors numru 24/2009 fl-ismijiet Zoqdi Developers Limited vs Kummissarju tal-Artijiet deciz ukoll minn dan il-Bord llum. B'hekk jirrizulta kontestat is-sehem ta' kull parti fuq din l-art u l-partijiet kienu ntavolaw kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili dwar dik il-lanjanza, Rikors 1277/2010 MC. Dik il-kawza kienet deciza fid-19 ta' Gunju 2012 u l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili kkonkludiet illi "kull kumpens li jigi eventwalment iffissat mill-Bord tal-Arbitragg Dwar l-Artijiet fil-kawzi Michael Mizzi vs Kummissarju tal-Artijiet (Rikors 26/09GG) u Zoqdi Developers Limited vs Kummissarju tal-Artijiet (Rikors 24/09GG) ghandhu jithallas in kwantu ghan-nofs lill-atturi [Michael Mizzi et] u n-nofs l-iehor lis-socjeta' konvenuta [Zoqdi Developers Limited]. B'nota tar-rikorrenti tat-2 t'Awissu 2012, l-Bord kien infurmat illi din is-sentenza ma kienitx appellata. B'nota tas-socjeta Zoqdi Developers Limited tat-18 ta' Lulju 2012 fir-Rikors 24/2009, l-pretensjoni taghha kienet modifikata ghall-nofs l-valur tal-art. B'hekk kull parti issa qed tistenna nofs il-valur ta' kumpens li ghandu jiddeciedi dwaru dan il-Bord;

> "B'hekk din il-kawza setghet tipprosegwi u l-Bord ser jghaddi sabiex jiffissa l-kumpens xieraq skond il-ligi;
>
> "Illi l-perit arkitett tar-rikorrenti jikkonferma u jaqbel li l-art in mertu hija wahda agrikola pero' ta' kwalita' tajba ghaliex hija saqwi u b'accessibilta' minn triq pubblika u tenut l-konfigurazzjoni tal-art, din ghandha tkun stmata fil-valur ta' €45,000 fl-intier taghha;
>
> "Il-periti membri tal-Bord, nominati sabiex jassistu lic-Chairman f'din il-materja, filwaqt illi ikkunsidraw din l-art bhala wahda agrikola, waslu ghal valur ta' €40,470 ghall-intier tal-art u dan fir-relazzjoni taghhom formanti parti minn din id-decizjoni. Il-periti membri ghalhekk jidher li taw widen ghax-xhieda kollha u dokumenti mressqa mir-rikorrenti biex jippruvaw li dan ir-raba' huwa wiehed saqwi u li ghalhekk il-valur tieghu ghandu jkun wiehed adegwat. Il-Bord ma jara xejn censurabbli f'din il-valutazzjoni u ghalhekk ser jghaddi biex jakkolji l-istess;"

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet li in forza tiegħu, għar-rġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha tvarja s-sentenza tas-7 ta' Novembru 2012 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`.

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi f'Mejju tal-2008, il-gvern esproprija b'titolu ta' xiri assolut biċċa art ġewwa Ħaż-Żabbar, li tagħha r-rikorrent huwa proprjetarju ta' nofs

indiviż. Il-gvern offra €28,884 għall-art kollha, iżda r-rikorrent ma qabilx ma' din l-istima u issottometta li l-valur tal-art huwa ta' €45,000. Il-Bord imsemmi ħatar żewġ periti tekniċi biex jassistuh fl-indaġini tiegħu, u dawn qablu fuq valur, għall-art kollha, ta' €40,470. Il-Bord iddeċieda konformament mal-istima tal-membri tekniċi minnu maħtura.

Mid-deċiżjoni appella l-intimat li jissottometti illi l-valur stabbilit ma hux xieraq, u hu esaġerat meqjus il-fatturi kollha li jiċċirkondaw is-sit, speċjalment il-fatt li l-art hija intiża għal skopijiet ta' formazzjoni ta' triq.

Din il-Qorti tikkondividi dak li ssottometta l-intimat li l-art in kwistjoni trid tiġi klassifikata bħala waħda agrikola, u fil-fatt tal-istess opinjoni kien il-Bord. Din il-Qorti ma taqbilx, pero`, li f'tali ċirkostanza m'għandux jittieħed qies ta' fatturi oħra li jinfluwenzaw il-valur tal-art. Dan intqal minn din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Barbara v. Kummissarju tal-Art** deċiża fil-15 ta' Jannar, 2007, u f'diversi sentenzi riċenti, fosthom dik tat-30 ta' Settembru, 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Aquilina v. Direttur tal-Artijiet**. Din il-Qorti tagħmel referenza għal dawk is-sentenzi għall-fini ta' motivazzjoni wara tali konkluzjoni.

Ifisser li l-art agrikola trid tiġi stmata fid-dawl ta' diversi fatturi oħra li jinfluwenzaw il-valur tal-istess u meta tqis il-prossimita` tagħha ma' żvilupp eżistenti u l-espropriji li saru preċedentement ta' biċċiet oħra tal-

istess art li ntużaw ukoll għat-twessieħ tat-triq, din il-Qorti ma tarax li l-istima hija waħda irraġonevoli. L-istima li fuqha mexa l-Bord inħarġet minn żewġ persuni tekniċi, esperti fil-materja, u għalkemm kull stima fiha element ta' soġġettivita, ma ġiex muri lill-Qorti, b'mod konkret, għaliex, fid-dawl taċ-ċirkostanzi partikolari ta' din l-art, din il-Qorti għandha tvarja l-istima hekk mogħtija.

Veru li t-tweġibiet tal-periti tal-Bord in eskussjoni huma skarni għall-aħħar u l-Bord ma kellux jaċċetta dawn it-tip ta' tweġibijiet, iżda mill-provi dwar l-art u l-pożizzjoni tagħha, din il-Qorti hija konvinta li l-prezz, fiċ-ċirkostanzi, huwa wieħed ġust u ekwu.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza li ta l-Bord ta' Arbitraġġ dwar l-Artijiet fis-7 ta' Novembru 2012.

L-ispejjeż in prim istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Bord, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jitħallsu mill-intimat appellant.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Reġistratur
df