QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 13 ta' April 2018

Numru 3

Rikors numru 6/15 FDP

Sylvia Manduca u Elizabeth Parnis

v.

Kummissarju tal-Artijiet u, b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promoturipprezentat fit-12 ta' Mejju 2015 fejn ir-rikorrenti esponew is-segwenti:

> "Illi fl-ittra ufficjali datat 20 ta' April 2015 u notifikat fil-22 ta' April 2015 ir-rikorrenti gew avzati li l-Kummissarju ta' Artijiet kien qed joffri kumpens ta' euro 32,494.76 ghal fond 110 Triq l- Arcisqof, Valletta.
>
> "Illi sehem ir-rikorrenti minn dan l-ammont jammonta ghal euro 16,247.38. Dan mhux valur gust ghal propieta espropprijata.

> "Illi fil-fatt l-valur tal-fond huwa euro 276,000 (ara valuation Dok. A).
>
> "Ghaldaqstant l-esponenti jridu jikkontestaw il- kumpens offrut u bil-presenti jindikaw l-ammont li qieghdin jippretendu bhal kumpens fl-ammont ta' euro 138,000. (mija tmiena u tlettin elf euro).
>
> "Bl-ispejjes u bl-imghax legali."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 5 ta' Awwissu 2015, li permess taghha nghad:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 12 ta' Mejju 2015 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens ta' sittax -il elf, mitejn u sebgha u erbghin Ewro u tmienja u tletin centezmu (€16,247.38) lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ghax-xiri assolut ghall-porzjon ta' nofs indiviz (1/2) tal-fond numru 110, Triq l-Arcisqof, Valletta, u qedghin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' mija u tmienja u tletin Ewro (€138,000);
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-propjeta fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' sittax -il elf, mitejn u sebgha u erbghin Ewro u tmienja u tletin centezmu (€ 16,247.38) u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A. & C.E. fl-Avviz numru 476 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Gunju 2009 u skont it-termini tal- Kap. 88.
>
> "Ghaldagstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' sittax -il elf mitejn u sebgha u erbghin Ewro u tmienja u tletin centezmu (€16,247.38) bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tat-8 ta' Novembru, 2017, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:
>
> "Jiddikjara l-fond meritu tal-kawza odjerna, ossija 110, Triq l-Arcisqof, Il-Belt Valletta bhala art fabrikabbli.
>
> "Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghal nofs indiviz ta' tali fond fl-ammont ta' mija u hamsa u ghoxrin elf Euro (€125,000).

"Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mid-19 ta' Marzu 1993.

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mill-intimati u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Dak il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirrizulta illi fil-5 ta' Marzu 1992, saret Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn gie dikjarat illi l-fond nru 110, Triq l-Arcisqof, il-Belt Valletta kien mehtieg ghal skop pubbilku u ghalhekk kien ser jigi akkwistat b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank.

"Jirrizulta illi fl-24 ta' Gunju 2009, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, in segwitu ghal fuq imsemmija Dikjarazzjoni u ai fini tal-Att Nru 1 tas-sena 2006, fejn gie dikjarat illi l-kumpens offrt ghall-fond kien ta' tnejn u tletin elf, erbgha mija u erbgha u disghin Euro u sitta u sebghin centezmu (€32,494.76). (fol 22)

"Jirrizulta illi fl-20 ta' April 2015 intbghatat Ittra Ufficjali lir-rikorrenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, fejn gew mgharrfa illi giet accettata li r-rikorrenti kellhom nofs indiviz tal-fond u ghalhekk gew mgharrfa llli kellhom 21 gurnata sabiex jikkontestaw in-nofs indiviz taghhom l-ammont offrut ta' tnejn u tletin elf, erbgha mija u erbgha u disghin Euro u sitta u sebghin centezmu (€32,494.76). (fol 25)

"Jirrizulta illi fit-12 ta' Mejju 2015 inbdew il-proceduri odjerni.

"Ikkunsidra

"Jirrizulta illi r-rikorrenti huma sidien ta' nofs indiviz tal-fond 110, Triq l-Arcisqof, il-Belt Valletta.

"Jirrizulta illi l-intimat kien qieghed jista l-fond fis-somma ta' tnejn u tletin elf, erbgha mija u erbgha u disghin Euro u sitta u sebghin centezmu (€32,494.76) ghall-fond fuq imsemmi, filwaqt illi l-esponenti ma kienux qeghdin jaccettaw dina 1-offerta u qeghdin jghidu illi l-fond jiswa mitejn sitta u sebghin Elf Euro (€276,000).

"Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Joseph Briffa u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw zewgt rapporti, ossija wiehed fid 29 ta' Ottubru 2016 u iehor fis-27 ta' Frar 2017, fejn l-ewwel rapport gie redatt fuq kejl ta' 170 metri kwadri filwaqt illi t-tieni rapport gew redatt fuq kejl ta' 250 metru kwadru.

"Jirrizulta illi fir-rapport taghhom tad-29 ta' Ottubru 2016 l-Membri Teknici qalu s-segwenti:

> *""Jirrizulta, ghalhekk, mill-process illi m'hemmx qbil bein partijiet rigward is-superfici tal-kommoditajiet li qed jigu esproprijat. Skont l-intimat u valutazzjoni tal-Perit Fred Valentino formanti parti mid-Dikjarazzjoni tal-President, l-intimat jiddikjara illi qed jakkwista superfici tal-fond ta madwar 113.75 metri kwadri ghall-pjan terran u ghat-tieni pjan. L-intimat ghalhekk ma jaghmilx referenza ghall-kejl ta' kantina, ghalkemm jikkonferma ezistenza taghha. Minna naha l-ohra, il- valutazzjoni maghmula Perit Malcolm Sullivan A.& C.E. ghar rikorrenti, tiddikjara superfici li tammonta ghal 255 metri kwadri*
>
> *"Il-pjanti pprezentati mir-rikorrenti juru fond hafna ikbar fuq l-ewwel sular minn dak deskritt mill-intimati. Fil-fatt, fir-rapport tieghu il-Perit Sullivan jaghmel referenza ghal bieb fuq in-naha ta' wara tal-fond in kwistjoni li jaghti ghal parti ohra tal-binja fejn is-soqfa cedew. Il-kejl ta din parti jammonta ghal 83 metri kwadri skont stess rapport. Ghandu jigi nnotat illi din parti tal-fond mhijiex immarkata fuq il pjanti P.D. Nru 30B_93 u P.D. Nru. 30D_93. B' hekk, jekk wiehed kellu jeliminha, il-kejl tal-fond, skont il-Perit Sullivan, minghajr dawn il-83 metri kwadri, jammonta ghal 172 metri kwadri.*
>
> *"Il-pjantaipprezentata fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 2016 minn Dr Francesca Zarb LL.D hija dik ta l-ewwel sular (jew it-tieni pjan). Pero fuq din il-pjanta, il-konfini tal-fond in kwistjoni mhuwiex immarkat. Madankollu, meta wiehed jiskala dawn pjanti tal-kmamar in kwistjoni fuq l-istess l-ewwel sular, il-kejl huwa vicin dak il-kejl imsemmi fir-rapport tal-Perit Sullivan*
>
> *"L-esponenti membri teknici jidhrilhom li fid-dawl ta' din l-inkongruenza bejn il-partijiet, ghandhom jikkonsidraw il-konfini tal-fond skond kif inhu deskritt fid-Dikjarazzjoni tal-President u ghalhekk skond il pjanti P.D. Nru. 30B_93 u P.D. Nru. 30D_93*
>
> *"L-esponenti membri teknici uzaw il-pjanti provduti miz-zewg partijiet biex wasslu ghal-kejl li gej:*
>
> *"Kantina: cirka 12 metri kwadri*
> *Pjan Terran: cirka 27 metri kwadri*
> *L-ewwel Sular: cirka 131 metri kwadri*
> *TOTAL: cirka 170 metri kwadri*
>
> *"L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-ordinanza dwar l- Akkwist tal-Artijiet (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li dan il-fond kien igib fis-suq kieku gie mibjugh bhala liberu u frank minn sidha volontarjament f'Jannar tal-2005, huwa tas-somma ta' Ewro mija u sebghin elf (Ewro 170,000) bir-rata ta' Ewro 1,000/m2."*

"Jirrizulta illi wara tali rapport, fuq talba tal-intimat, l-Membri Teknici intalbu jerrggha jaccedu sabiex jivverifikaw dwar liema hija l-pjanta l-

korretta, u dana wara illi jinghataw access anke ghal dik il-parti tal-fond illi kienet inacessibbli.

"Jirrizulta illi fir-rapport sussegwenti taghhom, tat 28 ta' Frar 2017, l-Membri Teknici kellhom dan xi jghidu:

""F'dan l-access gie kkonfermat illi l-fond de quo fih tlett sulari li jikkonsistu f'entratura fil-livell ta' mat-triq li taghti ghal tarag ghall-ewwel sular u tarag li taghti ghall-kantina li tikkonsisti f' kamra wahda biss. L-ewwel sular jikkonsisti f'hamest ikmamar, wahda tinfed ghall-ohra. L-ewwel tlett ikmamar ghandhom partition li tiddividi istess kamra f'zewgt spazji. L-ahhar zewgt kmamar ghandhom art perikolanti u huma bla soqfa (dawn jidher li waqghu wara l-hsara li saritilhom).

"PJANTA KORRETTA - B'hekk jirrizulta lill-Esponenti Membri Teknici illi pjanta esebita mir-rikorrenti hija dik it-tajba.

"KEJL TAL-FOND - Mill process jidher illi d-disgwid bejn il-partijiet huwa dwar ahhar zewgt ikmamar ta' wara tal-fond, dawk illi huma fi stat perikolanti.

"L-Esponenti Membri Teknici ikkonstataw illi unika access ghal dawn iz-zewgt ikmamar huwa mill-entratura tal-fond in kwistjoni, u b'hekk huma tal-opinjoni li ghandhom jitqiesu bhala parti mill-fond ll-kejl ta' dawn iz-zewgt ikmamar huwa ta' madwar 80 metru kwadru, u b'hekk kejl kollu tal-fond, b'dawn iz zewgt ikmamar, jammonta ghal madwar 250 metri kwadri.

"L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li dan il-fond kien igib fis-suq kieku gie mibjugh bhala liberu u frank minn sidha volontarjament f'Jannar tal-2005, huwa tas-somma ta' Ewro mija u sebghin elf (Ewro 250,000) bir-rata ta' Ewro 1,000/m2."

"Jirrizulta illi domandi in eskussjoni ma sarux filwaqt illi l-Bord jassumi illi kien *lapsus calami* meta l-membri teknici qalu fit-tieni rapport, illi l-valur kien ta' "*Ewro mija u sebghin elf (Ewro 250,000)"* peress illi jidher car li l-valur kellu jkun ta' mitejn u hamsin elf Euro, tenut kont tal-fatt illi r-rata hija ta' elf Euro ghal kull metru kwadru u d-daqs gie stabbilit fil-qies ta' madwar 250 metru kwadru.

"Jirrizulta illi, wara illi ghamel il-onsiderazzjonijiet fuq imsemmija, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet tal-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

"Ikkunsidra

"Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"- Il-fond ghandu jitqies bhala art fabrikabbli.

> "- Id-data tat-tehid tal-pussess tal-art ghandu jitqies illi huwa d-19 ta' Marzu 1993, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija il-5 ta' Marzu 1993.
>
> "- Il-valur xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-fond indiviz meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' mitejn u hamsin elf Euro (€250,000) kalkolabbli bir-rata ta' Ewro 1,000/m2.
>
> "- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' nofs indiviz tal-fond meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' mija u hamsa u ghoxrin elf Euro (€125,000).
>
> "- L-imghax ghandu jiddekorri mil-19 ta' Marzu 1993."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet li in forza tieghu u ghar-ragunijiet hemm premessi talbet illi din il-Qorti tannulla s-sentenza appellata u/jew terga tirrinvija l-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex issir valutazzjoni tal-art *de quo* u tinghata sentenza skont il-ligi, jew jekk jidhrilha, tiffissa kumpens xieraq (inkluz l-imghax) hi bl-istess mod li jidhrilha opportun u skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati li in forza taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija talbu lil din il-Qorti sabiex tichad l-appell, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell waqt is-seduta tas-6 ta' Marzu, 2018, u ghalhekk il-kawza baqghet differita ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju permezz ta' xiri assolut tal-fond bin-numru 110, fi Triq l-Arcisqof, kantuniera ma' Triq id-Dejqa, l-Belt, Valletta. Dan il-fond kien suggett ghal Dikjarazzjoni Presidenzjali ghall-ewwel darba fil-5 ta' Marzu, 1993 u sussegwentement permezz tal-avviz numru 476, ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Gunju, 2009, bid-deskrizzjoni hemm moghtija. Ir-rikorrenti appellati, bhala sidien ta' nofs indiviz tal-imsemmi fond, kienu mgharrfa permezz tal-ittra ufficjali tal-20 ta' April, 2015, li l-fond kien meqjus liberu u frank u ghalih il-Kummissarju tal-Artijiet kien qieghed joffri s-somma ta' €32,494.76 bhala kumpens ghall-intier, skont l-istima tal-perit Fred H. Valentino A.&C.E.

Ir-rikorrenti appellati ma kenux kuntenti bl-offerta ta' kumpens maghmula lilhom u ghalhekk ressqu rikors quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar l-Artijiet, sabiex jikkontestaw il-kumpens offrut lilhom, stante li kienu qeghdin jippretendu li l-imsemmi fond jigi valutat bil-prezz ta' €276,000, skont stima maghmula mill-perit inkarigat minnhom, il-Perit Malcolm Sullivan.

Il-Bord hatar zewg periti teknici, Danica Mifsud u Joseph Briffa, sabiex jassistuh fl-istima ta-fond *de quo* u dawn wara li ghamlu access fuq is-sit, waslu ghal stima ta' €250,000. Il-Bord adotta l-istess stima.

L-Awtorita` tal-Artijiet, li assumiet l-atti minflok il-Kummissarju tal-Artijiet, appellat mis-sentenza tal-Bord unikament fuq l-bazi tal-istima redatta mill-periti membri. Filwaqt li tikkoncedi li huwa pacifiku li d-data tal-valutazzjoni ghandha tkun dik tal-1 ta' Jannar, 2005, ibbazata fuq il-kriterji applikabbli tas-sena 1993, tishaq li l-valur redatt mill-periti membri kellu jkun skont id-dettami tal-ligi. Jinghad li ghalkemm stima tista' tkun soggettiva, madankollu fir-rapport ghandu jkun hemm imfissra l-kunsiderazzjonijiet li wasslu lill-periti ghall-figura determinata minnhom. Saret referenza ghal gurisprudenza fejn din il-Qorti rriteniet li r-rapport tal-periti tal-Bord ghandu jkun ben motivat in konformita` mal-ligi u li ghandu jidhol fil-mertu ta' operazzjonijiet paragunabbli (Artikolu 3A tal-Kap. 88), kif ukoll li l-Bord m'ghandux jistrieh fuq il-parir tal-periti membri jekk kemm-il darba l-istima ma tkunx debitament motivata. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, l-Awtorita` appellanti tilmenta li: (i) mir-rapport tal-periti membri tal-Bord, hu evidenti li kull ma ghamlu kienu kostatazzjonijiet ta' fatt peress li jinghad li ma taw ebda motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom u (ii) ghalkemm il-periti membri kienu tenuti jsemmu "*operazzjonijiet, paragunabbli*", kif trid il-ligi, dan m'ghamluhx;

Jibda billi jinghad illi ghalkemm din il-Qorti hija ben konsapevoli tal-gurisprudenza citata mill-Awtorita` appellanti, jibqa' l-fatt li f'materja ta' perizja teknika, huwa ritenut li din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-imsemmija prova, sakemm ma jkunx hemm konvinzjoni li r-relazzjoni peritali mhix gusta u korretta. Dan jinghad b'enfasi akbar fejn parti fil-kawza ma taghmel ebda sforz sabiex tikkontrasta tali prova permezz ta' rimedji disponibbli ghaliha, bhal per ezempju l-eskussjoni tal-periti. Kif osserva l-istess Bord fis-sentenza, hadd mill-partijiet f'din il-kawza ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni. Mhux imholli li l-parti fil-kawza ma taghmilx uzu mill-procedura li qeghda hemm ghad-disposizzjoni taghha, sabiex tirregola l-interessi taghha, mbaghad tipprova tattakka sentenza li tkun in parti rizultat tal-inerzja taghha stess, permezz ta' appell, altrimenti dan ikun abbuz tal-procedura ta' appell. Din il-Qorti ma tistax tiskarta b'mod legger jew kapriccjuz, l-opinjoni tal-esperti nominati mill-Bord, sabiex jassistu fid-determinazzjoni ta' stima gusta, materja pjuttost teknika.

Gie infatti ritenut minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **John Saliba v. Joseph Farrugia** deciza fit-28 ta' Jannar 2000 illi:

> "Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova

ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika."

Hekk ukoll, kif inghad minn din il-Qorti aktar recentement, fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza 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."

Dan ifisser li fir-rigward tal-ilment tal-Awtorita` appellanti li fir-rapport tal-periti membri tal-Bord saru biss kostatazzjonijiet ta' fatt, peress li jinghad li ma nghatat ebda motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom, meta wiehed jara l-ewwel rapport tal-periti membri, jirrizluta l-parti l-kbira ta' dan ir-rapport huwa ddedikat ghan-nuqqas ta' qbil bejn il-kontendenti fil-kawza dwar il-kejl tal-fond suggett ghall-esproprjazzjoni. Filwaqt li l-appellant kien qieghed jikkontendi li l-akkwsit kien jitratta superfici tal-fond ta' madwar 113.75 metri kwadri, ir-rikorrenti kienu qeghdin jikkontendu li s-superfici tal-fond taghhom kienet tammonta ghal 255 metri kwadri.

Jirrizulta li l-ewwel access sar mit-triq peress li l-periti ma kellhomx access ghal gol fond innifsu, li kien imbarrat. Il-membri teknici kkonsidraw il-konfini tal-fond kif deskritt fid-Dikjarazzjoni tal-President u ezaminaw il-pjanti esebiti mill-partijiet, sabiex waslu ghall-konkluzjoni li t-total ta' kejl tal-fond in ezami kien dak ta' 170 metri kwadri u kkonkludew:

> *"L-esponenti kkunsidraw dan kollu, il-lokalita` u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li dan il-fond kien igib fis-suq kieku gie mibjugh bhala liberu u frank minn siddha volontarjament f'Jannar tal-2005, huwa* ***tas-somma ta' Ewro mija u sebghin elf (Ewro 170,000) bir-rata ta' Ewro 1,000/m^2."***

Wara li gie pprezentat dak ir-rapport, il-kawza baqghet differita quddiem il-Bord sabiex isiru d-domandi in eskussjoni. Izda fis-seduta ta' wara, fuq talba tad-difensur tal-Kummissarju intimat, il-Bord stieden lill-membri teknici sabiex jaccedu fuq il-fond, wara li l-intimat jiftah l-access ghall-istess fond, sabiex jikkostataw il-korrettezza tal-pjanti esebiti mill-partijiet u jirrelataw dwar liema hija l-pjanta korretta. Wara li l-periti accedew fuq il-post, saret it-tieni relazzjoni, dik fejn ikkonkludew li l-pjanta esebita mir-rikorrenti kienet dik korretta. Jispjegaw li d-disgwid bejn il-partijiet kienet dwar l-ahhar zewgt ikmamar ta' wara tal-fond, li jinsabu fi stat perikolanti, u kkonstataw li l-uniku access ghal dawn iz-zewgt ikmamar huwa mill-entratura tal-fond in kwistjoni, sabiex b'hekk kellhom jitqiesu bhala parti mill-fond. Huma qiesu l-kejl ta' dawn iz-zewgt ikmamar ta' madwar 80 metru kwadru, sabiex b'hekk il-kejl tal-fond kollu kien

jammonta ghal 250 metru kwadru. Kwindi l-konkluzjoni tat-tieni rapport taghhom kienet li filwaqt li zammew l-istess konsiderazzjonijiet taht l-ewwel rapport taghhom, irrivedew l-istima ghal €250,000, bl-istess rata ta' €1,000 ghal kull metru kwadru.

Minkejja li l-kawza baqghet differita darb'ohra ghall-eskussjoni tal-periti, waqt is-seduta tal-24 ta' Mejju, 2017, il-partijiet fil-kawza gharrfu lill-Bord li ma kellhomx domandi in eskussjoni xi jsiru. Kwindi jirrizulta al kwantu car li apparti li l-periti membri taw il-motivazzjoni taghhom ghall-istima ppreparata minnhom, l-appellant ma ressaq ebda domanda sabiex jikkontrasta r-rata adoperata mill-periti membri tal-Bord, u dan sabiex jipprova jiskossa l-istess periti mill-fehma taghhom. Kwindi ghalkemm il-motivazzjoni tal-periti membri tal-Bord hija wahda pjuttost generika meta taghmel referenza ghall-lokalita` u ghall-provvedimenti tal-ligi, izda l-istima xorta tirrizulta debitament motivata. Kien jispetta lill-appellanti sabiex jaghmlu l-eskussjoni tal-periti membri, jekk kemm-il darba rrizultalhom li kien hemm xi motivi ohra li kellhom jigu kkunsidrati fit-thejjija tal-istima tal-periti membri. Meta l-Kummissarju talab li jsiru l-verifiki ta' kejl, dawn il-verifiki saru u wasslu ghal revizjoni fil-kejl tal-fond u konsegwentement fl-istima tieghu, izda r-rata li fuqha giet ibbazata l-istima tal-fond ma giet kontrastata bl-ebda mod. Kwindi ma tistax issa l-appellanti tikkontendi li dik l-istima ma tiswiex u ghalhekk dan l-argument tal-appellanti ma jistax jintlaqa'.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar ilment, dak fejn jinghad illi il-periti membri naqsu milli jsemmu operazzjonijiet paragunabbli, kif titlob il-ligi. Ghalkemm huwa minnu li f'dan il-kaz ma nghataw ebda ezempji ta' operazzjonijiet paragunabbli fir-rapport tal-periti membri tal-Bord, il-motivazzjoni wara l-istima addottata mill-periti membri tirrizulta kif hawn qabel spjegat. Kien jispetta wkoll lill-appellanti, bhala parti interessata fil-kawza, li tindika stimi paragunabbli li setghu jikkontrastaw l-istima tal-periti membri, jekk dan kien il-kaz. Kwindi din il-Qorti ma taqbilx anqas mal-argument tal-Awtorita` appellanti safejn hija tillimita ruhha billi tikkontesta li ma nghatax ezempju ta' operazzjoni paragunabbli. Kif inghad qabel, din il-Qorti ma tiskartax facilment il-*giudizzio dell'arte,* kif espress mill-periti teknici, sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement li l-konkluzjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi rragonevoli. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Benjamin Farrugia et v. Id-Direttur tal-Artijiet**).

F'dan is-sens issir referenza ukoll ghas-sentenza ta' din il-Qorti, tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Art v. Innag Household Limited et.**, fejn inghad:

> *"din il-Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament ta' fatti maghmula mill-ewwel qorti (f'dan il kaz Bord), sakemm ma jkunx hemm zball manifest, jew jekk il-Bord wasal ghal konkluzjoni li ma kellux jasal ghaliha u li konsegwentement, xi parti tkun ser issofri*

> *ingustizzja. Hawnhekk issir referenza ghall-osservazzjonijiet f'dan is-sens ta' din il-Qorti fil-kawza* ***Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet et*** *deciza fit-28 ta' Marzu, 2014, fejn inghad ukoll:*
>
> *"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."*

Proprju hekk gara fil-kaz in ezami; il-periti membri esprimew il-gudizzju taghhom billi taw stima bbazata fuq ir-rata ta' €1,000 ghal kull metru kwadru, sabiex waslu ghall-istima finali taghhom. Il-Kummissarju ntimat ma ppruvax jikkontrasta dik il-fehma teknika fil-waqt opportun permezz tal-eskussjoni tal-periti teknici, jew huwa stess ressaq xi prova ta' xi operazzjoni paragunabbli li setghet tiskossa lill-periti membri mill-fehma taghhom. Lanqas ma tressqet xi prova li l-konkluzjoni tal-periti membri hija rragonevoli jew xi argument validu iehor li jpoggi f'dubju serju dak li nghad mill-istess periti teknici. Isegwi li l-ilment tal-Awtorita` appellanti f'dan ir-rigward huwa dghajjef ghall-ahhar.

Dan qieghed jinghad ukoll peress li a tenur tal-Artikolu 790 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) l-eccezzjoni tan-nullita` ta' sentenza ma tistax tintlaqa' jekk is-sentenza

tkun gusta fis-sustanza taghha (hlief ghal xi eccezzjonijiet specifikati fl-istess artikolu tal-ligi). Din il-Qorti tqis is-sentenza appellata gusta fis-sustanza taghha u ma tara ebda raguni valida li thassar is-sentenza appellata kif tippretendi l-Awtorita` appellanti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tat-8 ta' Novembru, 2017, fl-ismijiet premessi fis-shih.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu ta' dan l-appell, jithallsu mill-appellanti Awtorita` tal-Artijiet.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df