MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 32/2000/1

Agent Kummissarju tal-Art

v.

Violet Giordano, Martin Giordano, Stephen Giordano u Patricia Giordano, Isabelle Mallia, Arthur Giordano, Nicky Giordano, Peter Giordano, Josette Borg, Cecilia Barbara u Paul Giordano

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li l-Agent Kummissarju tal-Art ressaq fis-26 ta’ Gunju 2000, quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet li jaqra hekk:

“Illi l-intimati gew notifikati b’Avviz ghall-Ftehim datat 22 ta’ Mejju, 2000 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita’ kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fil-limiti tan-Naxxar tal-kejl ta’ madwar 34,308 metri kwadri li tinkludi dura, girna, giebja, 2 kmamar u bir u tmiss mill-Punent mal-proprjeta’ tal-Knisja Santu Wistin, min-Nofsinhar u mix-Xlokk mal-proprjeta’ tal-katidral huwa ta’ sbatax-il elf lira Maltija (Lm17,000) kif jidher mir-rapport tal-perit Joe Mizzi A&CE tal-14 t’April 2000 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma’ l-istess Avviz ghall-Ftehim.

“Illi ittra ufficjali, tat-12 ta’ Gunju 2000 l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert u jitlob li dan il-kumpens ghandu jkun ta’ cirka tlieta u erbghin elf u mitejn lira Maltija (Lm143,200).

“Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jittrasferixxu favur ir-rikorrent b’titolu ta’ xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art fuq imsemmija, jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta’ l-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 skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88).”

Rat ir-risposta tal-intimati li in forza taghha eccepew illi:

“1. Illi ghalkemm l-esponenti mhux qed jikkontestaw it-talba tar-rikorrent, huma jissottometti illi l-ammont ta’ kumpens li ghandhom jigu mhallsa lilha huwa dak minnhom pretiz u mhux dak lilhom offrut.

“2. Illi fit-tieni lok, il-kumpens offrut huwa leziv ghad-drittijiet fundamentali taghhom billi ma nghatax kumpens adegwat u konfacenti mal-valur tal-art de quo.”

Rat ir-rapport li hejju l-membri teknici tal-imsemmi Bord fil-25 ta' Jannar 2008;

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fl-14 ta' Mejju 2009, li in forza taghha l-kawza giet deciza billi:

"…a tenur tal-Kap 88, la darba l-periti membri tal-Bord ikunu waslu ghal-decizjoni unanima dwar il-valur tal-art, l-istess Bord ghandu jiddeciedi l-kaz fuq dak il-valur. Ghal dawn il-mottivi, il-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u jordna lil-intimati jitrasferixxu bhala libera u franka b'titolu ta' xiri assolut il-bicca art li qed tkun dikjarata agrikola fil-limiti tan-Naxxar tal-kejl ta' madwar 34,308 metri kwadri li tinkludi dura, girna, giebja, 2 kmamar u bir u tmiss mill-Punent mal-proprjeta' tal-Knisja Santu Wistin, min-Nofsinhar u mix-Xlokk mal-proprjeta' tal-Katidral u dan bil-valur ta' mija u tmienja u tletin elf hames mija seba u disghin euro u wiehed u sebghin centezmu (Euro 138,597.71) oltre l-imghax legali. Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fl-24 ta' Gunju, 2009 fis-2.00 pm fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Alexandra Mizzi LL.M., LL.D. biex tidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandu jkun mgharrafha bil-hatra taghha 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."

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

"Illi mix-xhieda prodotti jirrizulta illi l-intimati ghandhom pretensjonijiet ferm ghola mill-offerta tad-Direttur tal-Artijiet. L-intimati ressqu diversi dokumenti u stimi in sostenn tat-talba taghhom u dawn kienu debitament konsiderati mill-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistu lill-istess Bord f'din il-materja teknika

"Illi l-istess periti membri, wara li hadu konjizzjoni tax-xhieda u dokumenti kollha esebiti hejjew relazzjoni bil-

miktub li tinsab esebita u formanti parti minn din is-sentenza, fejn ikkonkludew bil-mod segwenti:

"Wara li hadna in konsiderazzjoni l-provi u dokumenti relattivi elenkati fil-process flimkien max-xhieda migjuba, minn kalkoli li ahna ghamilna a bazi ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Proprjeta' ghall-Skopijiet Pubblici Kap 88, jirrizultalna illi l-valur ta' l-art esproprijanda bil-benefikati li kien hemm fiha jammontaw ghas-somma ta' disgha u hamsin elf u hames mitt liri malti libera u franka (Lm59,500.00) ekwivalenti ghall Euros 138,597.71."

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimati li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu biex din il-Qorti joghgobha:

"…tvarja s-sentenza appellata tal-14 ta' Mejju, 2009 fl-ismijiet premessi billi (a) filwaqt illi tikkonferma illi l-appellanti ghandhom jitrasferixxu b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art fuq imsemmija, (b) tiddeciedi u tiddikjara illi bid-decizjoni tieghu l-Bord surreferit naqas milli jaghmel interpretazzjoni u applikazzjoni korretta tal-ligi vigenti, u (c) tvarja l-istess sentenza billi tiffissa kumpens illi verament u realment jirrifletti l-valur tal-proprjeta` *de quo*."
Rat ir-risposta tar-rikorrent li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata u kif ukoll tichad l-appell, bl-ispejjez kontra l-appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi dawn huma proceduri intizi ghal fissazzjoni tal-kumpens xieraq li ghandu jithallas lill-intimati wara li l-Gvern espropria bicca art, proprjeta` taghhom, gewwa n-Naxxar, limiti tal-Ghallis, Salina. Il-Gvern offra Lm17,000 bhala kumpens ghall-art inkwistjoni, filwaqt li l-intimati sidien tal-art ressqu stejjem li jindikaw il-valur tal-art bhala

Lm175,000. L-imsemmi Bord hatar zewg periti biex jaghmlu stima tal-art u dawn qablu fuq valur ta' Lm59,500 (ekwivalenti ghal €138,597.71).

L-intimati qed jilmentaw mill-fatt li la l-periti u lanqas il-Bord ma imottivaw id-decizjoni ta' x'wassalhom ghal-figura ta' Lm59,000. Il-Bord semplicement stqarr li kien marbut isegwi d-decizjoni unanima dwar il-valur tal-art, filwaqt li l-periti qalu li bbazaw l-istima taghhom fuq "kalkoli li ghamlu a bazi tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Proprjeta` ghall-Skopijiet Pubblici, Kap. 88".

Hu car li kif il-periti, u warajhom il-Bord, waslu ghall-istima ta' Lm59,000 ma jirrizultax. Skont il-ligi, il-valur ghandu jigi kkalkolat a bazi ta' dak li l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament. L-istima necessarjament tkun wahda soggettiva, pero`, ghandu jkun hemm rapport tal-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-periti jaqblu fuq dik il-figura. Din il-Qorti, fil-kuntest ta' rapport tal-membri teknici tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba kienet iddecidiet li r-rapport tal-membri teknici tal-Bord ghandu jidhol fil-process qabel ma l-kawza tithalla ghas-sentenza sabiex il-partijiet ikunu jistghu, jekk hekk jidhrilhom, jeskutu lill-istess membri u jikkontestaw l-istimi taghhom (ara l-kawza **Camilleri v. Farrugia**, deciza fit-3 ta' Dicembru 1984). Din il-Qorti ma tarax ghala dan il-principju ma ghandux jigi applikat ukoll ghall-kaz tar-rapport imhejji mill-periti teknici ghal fini tal-ligi inkwistjoni, kif del resto illum hu preskritt bl-Artikolu 25(3) tal-imsemmi Kap. 88. Biex jista' jsir dan l-process, hu mehtieg li r-rapport ikun motivat jew li l-membri teknici jispjegaw seduta stante x'wassalhom jiffissaw dak il-valur.

F'dan il-kaz, fl-udjenza tat-8 ta' Novembru 2007, quddiem il-Bord il-partijiet qablu li l-kawza tista' tithalla ghas-sentenza, wara li wiehed mill-membri teknici ddikjara li kien fi stadju li jipprezenta r-relazzjoni sas-seduta li jmiss, u wara li nghata dritt lill-partijiet iressqu nota ta' sottomissjonijiet. Dawn in-noti qatt ma saru, prezumbilment peress illi r-rapport tal-membri teknici qatt ma dahal fil-process. Dan ir-rapport, milli jidher, inzamm mill-Bord u ma kienx accessibbli ghal-partijiet. Inoltre,

ghalkemm ir-rapport hu datat 25 ta' Jannar 2008, zgur sas-seduta tat-13 ta' Novembru 2008, il-Bord kien qed jiddiferixxi l-kawza peress illi l-periti membri jehtigilhom aktar zmien ghar-rapport!

Ghall-partijiet kien essenzjali li wara li l-membri teknici jippreparaw ir-rapport, dan ikun motivat u inserit fil-process sabiex ikunu f'posizzjoni li jressqu s-sottomissjonijiet taghhom. Kif inghad, dan il-process, mehtieg bil-principji ta' gustizzja naturali, ma sarx.

Din il-ligi tipprovdi ghad-dritt ta' appell fuq "punt ta' dritt" u mhux ghal sindakar ta' kif il-membri teknici jkunu vvalutaw il-fatti u esprimew l-opinjonijiet teknici taghhom dwarhom. Hu ghalhekk, mehtieg li din il-valutazzjoni tkun disponibbli ghall-partijiet fi stadju quddiem il-Bord, ghax hu f'dak l-istadju li ghandha ssir kritika tal-valutazzjoni – u biex issir din il-kritika, il-valutazzjoni trid tkun motivata, u dan hu essenzjali biex dak li jhossu aggravat ikun jista' jressaq il-kummenti tieghu, kontra dik il-valutazzjoni, ghall-konsiderazzjoni tal-Bord.

F'dan il-kaz l-intimati appellanti ma nghatawx din l-opportunita` u l-istima li waslu ghaliha l-membri teknici tal-Bord qatt ma giet spjegata u din il-Qorti tara li, allura, ikun jaqbel li l-atti jigu rinvjati lill-Bord biex din tordna lill-periti teknici taghha jressqu rapport li fih jindikaw x'wassalhom jaqblu ghal figura ta' Lm59,500, biex il-partijiet ikollhom l-opportunita` jikkumentaw kif jixraq fuq dak ir-rapport u l-periti jinghataw opportunita` jaraw iridux jirrivedu l-valutazzjoni taghhom fid-dawl ta' dawk il-kummenti. Wara l-Bord ikun jista' jhalli l-kawza ghas-sentenza skont il-ligi. Din il-Qorti tara' li b'dan il-mod biss tista' ssir gustizzja bejn il-partijiet u jigi assigurat li l-kumpens ikun verament wiehed xieraq kif trid il-ligi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-intimati billi tilqa' l-istess, u filwaqt li tikkonferma s-sentenza fejn din ordnat lill-intimati appellanti jitrasferixxu b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art fuq imsemmija, tirrevoka l-partijiet l-ohra tas-sentenza u tibghat l-atti lura ghal quddiem il-Bord tal-

Arbitragg dwar Artijiet sabiex din tipprocedi kif stabbilit minn din il-Qorti aktar qabel f'din is-sentenza u tiffissa l-kumpens xieraq skont il-ligi.

L-ispejjez marbuta ma' din id-decizjoni f'dan l-istadju jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet. L-ispejjez in prim istanza ghandhom jigu ffissati mill-Bord fis-sentenza ahharija taghha.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------