MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 20/2007/3

Emidio Azzopardi u Catherine Azzopardi; Victor Attard; Giorgia Attard (u b'nota tal-istess Giorgia Attard tas-27 ta' April 2009, l-atti kienu ceduti fil-konfront taghha); Martin Attard; Francis Attard u Felicia Attard

v.

Direttur tal-Artijiet

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-intimat [l-appellant] minn sentenza moghtija mill-Bord Ta' Arbitragg Dwar Artijiet [il-Bord] fil-5 ta' Gunju 2013 li permezz taghha dan il-Bord iffissa l-kumpens xieraq fl-ammont ta' erba' mija u hamsin elf, disa' mija sitta u disghin Euro u tmienja u sittin centezmi (€450,996.68) oltre l-imghax legali skont l-Artikolu 12[3] tal-Kap. 88, dovut lir-rikorrenti [l-appellati] mill-appellant ghat-trasferiment b'xiri assolut ta' bicca art tal-kejl ta' 484 metru kwadru, fix-Xaghra Ghawdex kif deskritta fl-Avviz tal-Gvern 1235 li hareg fil-21 ta' Dicembru 2005.

2. Il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li l-atti kienu gew rinvjati lilu minn din il-Qorti b'sentenza tal-24 ta' Frar 2002 li, wara li hassret is-sentenza li kienet inghatat mill-Bord fl-4 ta' Gunju 2009, irrinvjat lura l-atti tal-kawza lill-istess Bord sabiex il-periti teknici <u>jressqu rapport</u> iehor li fih jindikaw x'wassalhom jaqblu ghall-figura ta' mija u tlieta u disghin elf, u sitt mitt Lira Maltin (Lm193,600), biex:

> "… il-partijiet ikollhom l-opportunita` jikkummentaw kif jixraq fuq dak ir-rapport u l-periti jinghataw l-opportunita` jaraw iridux jirrivedu l-valutazzjoni taghhom

fid-dawl ta' dawk il-kummenti. Wara, il-Bord ikun jista' jhalli l-kawza ghas-sentenza skont il-ligi."

Is-Sentenza Appellata

3. Ghall-ahjar intendiment tal-gudizzju odjern, is-sentenza appellata qed tigi riprodotta fl-intier taghha:

"Ra r-rikors promutur ippresentat fit-30 ta' April 2007 fejn jinghad is-segwenti:-

"Illi l-esponenti huma ko-proprejatarji ta' bicca art gewwa Xaghra Ghawdex bil-kejl ta' madwar erba' mija u erbgha u tmenin (484) metru kwadru li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta' Carmelo Hili, mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Emidio Azzopardi u ohrajn u mill-Punent ma Triq Marsalforn jew irjieh verjuri.

"Illi fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru 2005, permezz ta' Avviz tal-Gvern numru 1235 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern, l-esponenti gew infurmati illi l-art hawn fuq imsemmija kienet mehtiega mill-awtorita' kompetenti ghall-skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet tal- Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u li l-akkwist kellu jkun b'xiri assolut.

"Illi l-kumpens offrut fl-msemmi avviz numru 1235 ghal dan ix-xiri assolut huwa ta' tmienja u tletin elf tmien mija u tmenin lira Maltija (Lm38,880), liema ammont giet notifikata lill-esponenti permezz ta' ittra ufficjali spedita lilhom fit-12 t'April 2007;

"Illi l-esponenti thoss li tali kumpens huwa wiehed baxx hafna u ghalhekk qeghdin ai termini tal-artikolu 22(6) tal- Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta tikkontesta l-ammont ta' kumpens offrut lilha;

"Illi l-opinjoni tal-esponenti u skond stima maghmula ex- parte mill-AIC Saviour Micallef (esebita flimkien ma' dan ir-rikors Dok. A) il-valur tal-art de quo huwa meqjus u stimat fl-ammont ta' mitejn u sitta u ghoxrin elf u erba' mitt lira Maltija (Lm226,400);

"Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin jikkontestaw il-kumpens offrut lilha fl-Avviz 1235 ta' tmienja u tletin elf tmien mija u tmenin lira Maltija (Lm38,880), u titlob li l-kumpens xieraq ghal art de quo fl-ammont ta' mitejn u sitta u ghoxrin elf u erba' mitt lira Maltija (Lm226,400); flimkien mad-danni skond il-Ligi.

"Ra r-risposta tad-Direttur tal-Artijiet ippresentat fit 23 ta' Mejju 2007 li tghid hekk:

"Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilha ghal din il-porzjon art fuq imsemmija ghandu jkun dak ta' mitejn u sitta u ghoxrin elf u erba' mitt lira Maltija (Lm226,400) (Euro 527,370.14);

"Illi preliminarjament l-esponent jixtieq jigbed l-attenzjoni ta' dana l-Onorabbli Bord illi wahda mir-rikorrenti fuq imsemmija fir-rikors fuq citat u cioe' Giorgia Attard ma kkonfigurat qatt fl-atti li gew ipprezentati f'dana l-Onorabbli Bord u lanqas fil-parir li ssottomettiet l-Avukat Dottot Tatiana Cassar lid-Dipartiment tal-Artijiet in konnessjoni mal-prova ta' titolu fuq l-art mertu tar-rikors odjern.

"Illi ghalhekk ir-rikorrenti Giorgia Attard m'ghandhiex titqies bhala parti minn dawn il-proceduri fir-rikors odjern.

"Illi sekondarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-valur gust ghal porzjon art fuq imsemmija ghandu jkun dak ta' tmienja u tletin elf tmien mija u tmenin lira Maltija (Lm38,880), (Euro90,566.04) hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, li huwa dak l-ammont illi hemm imsemmi fl-Avviz numru 1235 liema valur gie stabbilit mill-Perit Arkitett Fred H. Valentino A&CE li kklasifika l-art bhala wahda fabbrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Illi l-esponent jixtieq jigbed l-attenzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord illi hekk hemm xi imghaxijiet dovuti dawn ser jinghataw skond u taht dawk id-disposizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' tmienja u tletin elf tmien mija u tmenin lira Maltija (Lm38,880), (Euro90,566.04) bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall- espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija;

"Rat illi permezz ta' decizjoni moghtija fl-4 ta' Gunju 2009, il-Bord, kif diversament kompost, ghadda ghad-decizjoni tieghu fejn ikkonkluda:-

> *""Ghalhekk il-Bord qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lir- rikorrenti ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art fabrikabbli gewwa Xaghra Ghawdex ta' madwar erba' mija u erbgha u tmemin (484) metru kwadru li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta' Carmelo Hili , mil- Lvant ma' proprjeta' ta' Emidio Azzopardi u ohrajn u mill- Punent ma Triq Marsalforn jew irjieh verjuri kif deskritta fl- Avviz tal-Gvern 1235, Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Dicembru 2005 fl-ammont ta' ta' erba mija u hamsin elf disgha mija u sitta u sittin euro u disgha u sittin centezmu (Euro 450,996.68) 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."*

“Ra illi fit-23 ta’ Gunju 2009, l-intimat Direttur tal-Artijiet ressaq appell u kien qed jilmenta illi (i) il-valutazzjoni tal-periti teknici tmur kontra d-dettami tal-ligi ghaliex il-valur tal-art hekk kif ivvalutat mill-periti teknici huwa wiehed manifestament erroneju; u (ii) il-periti teknici naqsu milli jaghtu kwalunkwe tip ta’ dettall jew raguni dwar kif is-somma ta’ €450,966.68 giet stabbilita.

“Ra illi fl-24 ta’ Frar 2012, il-Qorti tal-Appell laqghet it-tieni ilment tal-intimat Direttur tal-Artijiet u baghtet lura l-atti filwaqt illi qalet is-segwenti:-

> *““F’dan il-kaz id-Direttur appellant ma nghatax 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 ghaqli li l-atti jigu rinvjati lill-Bord biex din tordna lill-periti teknici taghha jressqu rapport li fih jindikaw x’wassalhom jaqblu ghall-figura ta’ Lm193,600, 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.”*

“Ra illi fil-21 ta’ Marzu 2012, il-Bord kif precedentement kompost irrikuza ruhu u baghat l-atti quddiem dana il-Bord kif kompost, sabiex jigi deciz minnu;

“Ra illi fit-30 ta’ Mejju 2012 id-Direttur tal-Artijiet ressaq serje ta’ domandi ghal Periti Teknici filwaqt illi r-rikorrent Emidio Azzopardi ghamel l-istess fil-15 ta’ Gunju 2012;

“Ra illi fl-4 ta’ Lulju 2012, il-Periti Teknici il-Perit Joseph Briffa u il-Perit David Pace ressqu ir-risposti taghhom ghad-domandi lilhom maghmulha;

“Ra illi fil-1 ta’ Lulju 2012 il-partijiet qablu li l-kawza setghet tibqa diferita ghas-sentenza bil-fakolta’ tan-noti, liema noti saru, minn naha tad-Direttur tal-Artijiet, fis-6 ta’ Settembru 2012 u, minn-naha tar-rikorrent, fit-28 ta’ Novembru 2012.

“Ikkunsidrat

“Illi l-kaz odjern gie riferut lura mill-Qorti tal-Appell unikament fuq punt ta’ ligi, u dana fis-sens illi la l-Periti u lanqas il-Bord ma kienu immotivaw id-decizjoni taghhom dwar kif wasslu ghal figura finali ta’ Lm193,600, ossija €450,966.68;

“Illi l-intimat Direttur tal-Artijiet ressaq zewgt eccezzjonjiet, wahda ta’ natura preliminari u ohra fuq il-meritu;

“Illi dwar l-eccezzjoni preliminari tal-intimat Direttur tal- Artijiet, u cioe’ li Giorgia Attard hija estraneja ghal dawn l-proceduri, il-Bord jinnota illi tali eccezzjoni hija sorvolata wara li l-istess rikorrenti ipprezentaw nota ta’ rinunzja fil-konfront tal-istess Giorgia Attard;

“Illi dwar l-eccezzjoni fil-meritu, jirrizulta illi l-Bord precendenti kien assenja biex jassistuh f’din il-materja lill-periti arkitetti l-AIC David Pace u AIC Joseph

Briffa u li dawn ghamlu relazzjoni kongunta li hija annessa bhala parti integrali minn din is-sentenza. Illi fil-paragrafu konklussiv tar-relazzjoni taghhom il-periti membri tal-Bord qalu b'mod unanimu hekk:

> *""Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l- Artikolu 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli ghal finijiet tal-Ligi, u li l-valur tal-istess proprjeta' bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' erba mija u hamsin elf disgha mija u sitta u sittin euro u tmienja u sittin centezmu (Euro 450,996.68)."*

"Illi sussegwentement, quddiem dana il-Bord kif kompost, il-periti mmotivaw id-decizjoni taghhom billi filwaqt li kkonfermaw illi l-valutazzjoni taghhom saret f'April 2007, il-valur gie applikat fuq il-prezz vigenti ta' sit fabbrikabbli u kienu tqiesu l-posizzjoni tal-lokal u z-zmien meta saret l-espropriazzjoni u hadu in konsiderazzjoni kemm dawn l-elementi gia imsemmija kif ukoll id-dokumentazzjoni esebita mill-partijiet;

"Illi dana il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jadotta il-konkluzjonijiet mehudha mill-Periti Teknici Perit David Pace u Perit Joseph Briffa u datata 30 ta' Settebru 2008, abbazi tal-motivazzjonijiet ulterjuri mghotija fl-4 ta' Lulju 2012.

"Konkluzjoni

"Ghalhekk il-Bord qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lir- rikorrenti ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art fabrikabbli gewwa Xaghra Ghawdex ta' madwar erba' mija u erbgha u tmemin (484) metru kwadru li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta' Carmelo Hili , mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Emidio Azzopardi u ohrajn u mill- Punent ma Triq Marsalforn jew irjieh verjuri kif deskritta fl- Avviz tal-Gvern 1235, Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Dicembru 2005 fl-ammont ta' ta' **erba mija u hamsin elf disgha mija u sitta u sittin euro u disgha u sittin centezmu (€ 450,996.68)** 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."

<u>L-Appell</u>

4. Dan hu msejjes fuq erba' aggravji: [1] [a] li l-proceduri quddiem il-Bord huma vizzjati minhabba li ma gewx osservati l-principji tal-gustizzja naturali meta, wara li l-process gie rinvjat lil Bord minn din il-Qorti, inzammu l-istess membri teknici li kienu assistew il-Bord qabel ir-rinviju; [b] li f'kull kawza l-membri teknici tal-Bord "ripetutatament ifittxu li jkunu evazivi fit-twegibiet taghhom" u li "dawn qatt ma jaghzlu li jirrikunsidraw il-valur/prezz li jkun gie stabbilit minnhom."; [c] li l-hatra tal-periti membri qabel ir-rinviju saret fi zmien meta dawn kienu jinghataw remunerazzjoni bbazata fuq persentagg tal-quantum tal-kumpens stabbilit minnhom; [d] li l-kumpens moghti huwa "irreali u ezorbitanti"; [2] "kien ikun ferm aktar ekwu u gust li d-dritt li ssir eskussjoni lill-Periti Membri inghata quddiem [il-Bord] kif kompost in Prim Istanza [qabel ir-rinviju]; [3] li l-kumpens li nghata huwa "irizorju u ezorbitanti" u gie kunsidrat b'referenza ghal tranzazzjonijiet li jirreferu ghal sitwazzjonijiet differenti; [4] li l-periti ma taw ebda kunsiderazzjoni lill-fatt li l-valur tal-art rimanenti li hi fabbrikabbli ser joghla bil-benefikati tat-triq.

5. Ghal dawn ir-ragunijiet l-appellant qed jitlob li din il-Qorti tirrevoka 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 hi bl-istess mod li jidhrilha illi huwa opportun u skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati."

6. L-appellati, fir-risposta taghhom, u ghar-ragunijiet hemm indikati, qed jitolbu li l-appell jigi michud, u s-sentenza appellata tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Kunsiderazzjoni tal-Qorti

L-ewwel aggravju

7. Illi f'dan l-aggravju l-appellanti ressqu diversi ilmenti li ser jigu indirizzati minn din il-Qorti *seriatim.*

8. [a] Rigward l-ilment li fil-proceduri quddiem il-Bord wara r-rinviju nzammu l-istess membri teknici, din il-Qorti tosserva li fis-sentenza taghha tal-24 ta' Frar 2002 kienet hassret l-ewwel sentenza tal-Bord ghar-raguni biss li r-relazzjoni tal-membri teknici ma kinitx motivata sufficjentement u ghalhekk kien hemm vjolazzjoni tal-principji tal-gustizzja naturali. Kien ghalhekk li din il-Qorti, ordnat li jigu rinvjati l-atti lura lill-Bord proprju sabiex il-membri teknici immotivaw il-konkluzjoni taghhom, jaghmlu rapport gdid, issir l-eskussjoni

taghhom kemm-il darba din tkun mitluba, u jekk ikun il-kaz jirrevedu l-valutazzjoni taghhom.

9. Fid-dawl ta’ dak ordnat minn din il-Qorti meta l-atti gew rinvjati quddiem il-Bord, jirrizulta car li dak ordnat kellu jsir mill-istess membri teknici tal-Bord, ghax huma biss setghu jaghtu motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom. Dak li ordnat din il-Qorti hu li, in konformita` mal-principji tal-gustizzja naturali, il-partijiet, u allura l-appellat ukoll, ikunu jafu x’kienu l-konsiderazzjonijiet li fuqhom il-membri teknici waslu ghall-kumpens stabbilit minnhom, u li jinghataw l-opportunita` li jezaminaw dawk il-kunsiderazzjonijiet, u fuqhom jeskutu lill-istess membri teknici jekk ikun il-kaz u jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom. Ghalhekk il-Bord kien in regola meta, filwaqt li c-Chairman irrikuza ruhu, il-Bord zamm l-istess membri teknici.

10. L-appellat jghid:

> “Hu ovvju ghal kwalunkwe osservatur estraneju ghall-proceduri li dawn l-istess periti ma setghux jassumu l-inkariku illi jiggudikaw l-istimi taghhom stess. F’dawn ic-cirkostanzi huwa mill-izjed mill-ewl id-dinja illi l-Periti ser jkunu difensivi fl-agir precedenti taghhom u hemm apparenza manifesta ta’ nuqqas ta’ imparzjalita`.”

11. Din il-Qorti tirribadixxi li l-vjolazzjoni indirizzata minn din il-Qorti meta rrevokat l-ewwel sentenza tal-Bord kienet tikkonsisti biss fil-fatt li l-valutazzjoni li wasslu ghaliha l-periti teknici ma kinitx motivata, u ghalhekk riedet li l-istess membri tal-Bord jispjegaw il-konsiderazzjonijiet li fuqhom ibbazaw il-konkluzjoni taghhom, b'mod li l-partijiet ikollhom l-opportunita` jikkummentaw kif jixraq fuq ir-rapport motivat.

12. Barra minhekk il-Qorti tosserva li dan l-ilment ma kienx tqajjem quddiem il-Bord meta dan kompla l-proceduri wara li l-process kien gie rinvjat quddiemu. Li kieku l-appellant verament hass dak li issa qed jakkuza bih lill-membri teknici tal-Bord u cioe` li l-pozizzjoni taghhom fil-Bord kienet tikkostitwixxi *"apparenza manifesta ta' nuqqas ta' imparzjalita`",* allura kellu kull opportunita` li qabel ma l-Bord jerga' jezamina l-kwistjoni fid-dawl tar-rinviju jew qabel ma l-Bord ta s-sentenza, huwa jitlob ir-rikuza tal-membri teknici, jew jaghmel rizerva f'dan is-sens. Izda mill-atti ma jirrizultax li f'xi stadju gie sollevat dan l-ilment quddiem il-Bord. Mill-atti processwali jirrizulta li, wara li c-Chairman tal-Bord *"irrikuza ruhu"* il-kaz gie appuntat ghat-2 ta' Mejju 2010. Fl-udjenza li nzammet dakinhar ma gie sollevat ebda ilment dwar il-fatt li l-istess membri teknici kienu ser jibqghu fuq il-Bord. Anzi gie verbalizzat hekk:

> "Il-partijiet jaqblu li in vista tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, u sabiex il-process ikun jista' jimxi 'il quddiem b'aktar facilita` huma jinghataw il-fakolta` li jaghmlu

> d-domandi bil-miktub lill-periti li rredigew ir-rapport tat-30 ta' Settembru 2008 …. Ghal liema domandi imbaghad l-istess periti jidhru fis-seduta li jmiss sabiex jirrispondu.

> "Il-partijiet qablu wkoll li wara tali eskussjoni huma jkollhom l-opportunita` jikkumentaw fuq ir-rapport bil-miktub."

13. Illi, ghalkemm il-membri teknici tal-Bord ipprezentaw ir-risposti taghhom in eskussjoni fl-4 ta' Lulju 2012, la fil-verbali sussegwenti u lanqas fin-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet <u>ma kien hemm accenn ghal xi rizerva</u> dwar l-parzjalita` tal-membri tal-Bord, u s-sottomissjonijiet tal-partijiet kienu bazati unikament fuq kunsiderazzjonijiet dwar il-valutazzjoni tal-art.

14. Fl-udjenza tal-11 ta' Lulju 2012 gie registrat li l-partijiet kienu qablu li f'dak l-istadju r-rikors jista' jithalla ghal prezentati tan-noti tal-partijiet, u fl-udjenza tat-28 ta' Novembru 2012 il-partijiet qablu li l-kawza setghet tithalla ghas-sentenza ghall-14 ta' Marzu 2013, liema sentenza fil-fatt inghatat fil-5 ta' Gunju 2013. Ghalhekk l-appellant kellu zmien bizzejjed wara l-eskussjoni tal-periti, li jaghmel dan l-ilment, izda xorta wahda baqa' ma ghamlux.

15. Mill-premess jirrizulta car li kien biss fl-istadju ta' dan l-appell, u allura <u>wara l-ghoti tas-sentenza</u> mill-Bord, li l-appellant issolleva dan l-ilment dwar il-parzjalita` ghall-ewwel darba.

16. [b] Fit-tieni parti ta’ dan l-aggravju tieghu l-appellant ma llimitax ruhu ghall-kaz *de quo*, izda ghamel asserzjonijiet ta’ natura generika fil-konfront tal-membri teknici tal-Bord. Huwa jilmenta hekk:

> “… l-appellant ghandu rizervi kbar, specjalment meta minkejja l-hin u l-isforzi li qeghdin isiru sabiex id-domandi in eskussjoni jsiru bl-ahjar mod, il-Periti Membri qeghdin ripetutament ifittex li jkunu evazivi fit-twegibiet taghhom u qieghed jirrizulta li, minkejja li d-dritt li jsiru domandi in eskussjoni qieghed jintuza f’kull kawza … u minkejja li xi drabi t-tip ta’ domandi li jsiru ghandhom iwasslu ghal rekunsiderazzjoni serja tal-valur moghti mill-Periti Membri, dawn qatt ma jaghzlu li jirrikunsidraw il-valur/prezz li jkun gie stabbilit minnhom.”

17. Din il-Qorti tosserva li dan l-ilment huwa ngust lejn il-membri teknici tal-Bord u gratuwitu dwar l-insinwazzjoni li ghax dawn “qatt ma jaghzlu li jirrikunsidraw il-valur/prezz li jkun gie stabbilit minnhom” allura huma parzjali.

18. Rigward l-allegazzjoni tal-appellant li f’kull kawza, ghalkemm issir l-eskussjoni u ghalkemm ikun hemm lok ghal rikonsiderazzjoni tal-valutazzjoni, dan qatt ma jsir mill-Bord, il-Qorti tosserva li ma tistax tikkummenta fuq dak li soltu jigri quddiem il-Bord, u ghalhekk ser tillimita l-konsiderazzjonijiet taghha ghal kaz li ghandha quddiemha.

19. Fil-kaz in dizamina, il-Qorti tosserva li, ghalkemm huwa minnu li r-risposti tal-membri teknici moghtija minnhom in eskussjoni bil-miktub huma koncizi hafna, izda ma kien hemm ebda ostakolu legali ghal xi parti li tilmenta mal-Bord li fil-fehema taghha r-risposti kienu insodisfacenti u ghalhekk titlob li jsiru domandi ulterjuri. Izda dan ma sarx, u ghalhekk mhuwiex gust li issa f'dan l-istadju jsir l-ilment li fir-risposti taghhom il-periti kienu "evazivi". Il-Qorti tosserva li dan l-ilment seta' jigi indirizzat adegwatament billi l-partijiet jitlolbu li jeskutu lil periti teknici *viva voce* waqt is-seduta tal-Bord.

20. [c] Rigward l-ilment relattiv ghall-hatra tal-membri teknici fis-sens li din saret "fi zmien meta l-Periti Membri kienu jinghataw renumerazzjoni bbazata fuq persentagg tal-quantum tal-kumpens li kienu jistabbilixxu huma stess", il-Qorti tosserva li fl-ewwel lok din mhijiex materja li tiddependi mill-membri teknici, izda hi materja li kellha tigi indirizzata mill-poter legislattiv, u fit-tieni lok hija biss assunzjoni, minghajr xintilla ta' prova, li l-membri teknici fid-decizjoni taghhom dwar il-valutazzjoni, ma llimitawx ruhhom ghall-kriterji legali u dawk fattwalment oggettivi, izda hadu in konsiderazzjoni wkoll id-dritt dovut lilhom. Din hija biss assunzjoni minghajr sostenn fil-provi.

21. [d] Rigward l-asserzjoni tal-appellant li l-kumpens moghti huwa "irreali u ezorbitanti" u li "valutazzjoni li wasslu ghaliha l-Periti Membri giet addottata mill-Bord minghajr ma kienet suggetta ghal ebda skrutinju jew minghajr ma

nhasset il-htiega li jsiru domandi dwar kif strixxa art wiesgha hames metri tigi valutata bil-prezz li ffissaw il-Periti Membri”, il-Qorti tosserva li mill-atti jirrizulta l-kuntrarju. Fil-fatt saru domandi mill-appellant f’ dan is-sens li gew imwiegba bil-miktub mill-membri teknici.

22. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

It-tieni aggravju

23. Permezz ta’ dan l-aggravju l-appellant qed jilmenta mill-fatt li l-eskussjoni tal-membri teknici saret wara li l-atti gew rinvjati mill-Qorti tal-Appell, meta din messa saret qabel, tenut kont tal-fatt li meta giet emendata l-ligi fis-sena 2009 il-kaz kien ghadu pendenti quddiem il-Bord. Jghid li “kien ikun ferm aktar ekwu u gust li d-dritt li ssir eskussjoni lill-Periti Membri inghata quddiem [il-Bord] kif kompost in prim istanza [cioe` qabel ir-rinviju minn din il-Qorti].”

24. Dan l-argument huwa zbaljat, u jikkontradixxi dak ilmentat minnu fl-ewwel aggravju.

25. Fl-ewwel lok jigi osservat li, filwaqt li l-ewwel sentenza tal-Bord kienet inghatat fit-23 ta' Gunju 2009, l-emendi li qed jirreferi ghalihom l-appellant, u cioe` dawk introdotti bl-Att XXI.2009 li jemendaw l-Artikolu 25 tal-Kap. 88 gew fis-sehh fl-1 ta' Dicembru 2009, u ghalhekk wara li kienet inghatat l-ewwel sentenza. Ghalhekk l-eskussjoni ma setghetx issir qabel ma nghatat l-ewwel sentenza, u kien proprju ghalhekk li din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-24 ta' Frar 2012 sabet vjolazzjoni tal-principju tal-gustizzja naturali konsistenti fin-nuqqas ta' motivazzjoni tad-decizjoni tal-membri teknici u rrinvjat l-atti ghal dan il-ghan. Ghalhekk dan l-ilment huwa bbazat fuq premessi zbaljati.

26. Fit-tieni lok jigi osservat li, filwaqt li fl-ewwel aggravju tieghu l-appellant jilmenta mill-fatt li wara r-rinviju l-istess membri teknici baqghu fuq il-Bord, f'dan l-aggravju qed jghid li kien ikun ahjar li kieku l-eskussjoni saret qabel ma l-Bord ta l-ewwel sentenza, u allura quddiem l-istess membri teknici li issa qed jitlob ir-rikuza taghhom!

27. Jilmenta li, wara r-rinviju, "kull ma sar, effettivament kien, li saret l-eskussjoni u r-rizultat taghha ma biddel xejn fil-konfront tad-decizjoni tal-Bord (u dan minkejja li c-Chairman mhux kostrett jadotta d-decizjoni tal-Periti Membri lanqas meta dawn ikunu unanimi)."

28. Fir-rigward il-Qorti tosserva li donnu l-appellant qed jghid li ghax il-valutazzjoni maghmula qabel ir-rinviju ma nbiddlitx kif xtaq hu, allura l-eskussjoni saret ghal xejn ghax ir-rizultat taghha ma biddel xejn. Dan l-argument donnu ghandu bhala premessa li l-valutazzjoni tal-art maghmula mill-membri teknici kienet necessarjament zbaljata, u donnu qed jigi skartat il-fatt li, minkejja li saru domandi in eskussjoni lill-membri teknici, u minkejja li dawn wiegbu ghalihom xorta wahda l-Bord, b'Chairman differenti, hass li ma kienx il-kaz li jbiddel il-valutazzjoni maghmula minnu precedentement. Il-Qorti tosserva li z-zewg partijiet inghataw il-fakolta` li jressqu l-argumenti u l-provi taghhom, inghataw ukoll il-fakolta` li jeskutu lill-membri teknici tal-Bord, u ghalhekk huwa manifestament gratuwitu u mhux floku dak sostnut mill-appellant li s-sentenza tal-Appell u l-principji tal-gustizzja naturali gew rispettati biss b'mod artificjali.

29. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

It-tielet aggravju

30. F'dan l-aggravju l-appellant jghid li "wara din il-procedura kollha, xorta wahda ghadna f'sitwazzjoni fejn il-prezz stabbilit mill-[Bord] hu wiehed irreali u ezorbitanti, u li zgur ma jirriflettix il-valur tal-art li kieku din kellha tinbiegh fis-suq minn sidha volontarjament."

31. Dan jikkuntrasta ma' dak sottomess mill-appellat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fejn qal li l-konfigurazzjoni tal-art hija dovuta ghall-fatt kif l-appellant zmembra t-territorju tieghu, u li sal-mument tal-esproprju, l-art kienet tgawdi minn forma ampjament regolari illi tippermetti fuqha kull zvilupp illi kien, skont il-ligi ta' dakinhar, permissibbli.

32. Fir-rigward il-Qorti tosserva li dan l-aggravju huwa ripetittiv ta' wiehed mill-ilmenti formanti parti mill-ewwel aggravju[1]. Jigi ribadit li l-asserzjoni tal-appellant hija gratuwita. Il-membri teknici wettqu l-mansjoni taghhom skont il-ligi u ma hemm xejn x'jindika li t-tieni sentenza tal-Bord hija fattwalment zbaljata. Il-Bord ghamel l-apprezzament tieghu u wasal ghal konkluzjoni li kellu dritt jasal ghaliha fil-ligi, u ghalhekk din il-Qorti ma tistax tara kif din l-asserzjoni tal-appellant tista' tibqa tigi sostnuta legalment.

33. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

Ir-raba' aggravju

34. Huwa spjega hekk dan l-aggravju:

[1] Para.[d]

> "Huwa wkoll fatt illi meta triq titwessa' dak it-twessigh jagevola lis-sidien tal-art fabbrikabbli li tkun taghti ghal fuq dik it-triq u ghalhekk is-sidien effettivament ma jkunux tilfu valur mill-art taghhom mehuda 'in toto' izda l-probabbilita` kbira hija illi dak il-valur totali jkun zdied bil-benefikati tat-triq."

35. Fi kliem iehor, is-sidien tal-art esproprijata li ghandhom art fabbrikabbli adjacenti mal-istess art gawdew mill-istess esproprju peress li l-proprjeta` taghhom issa giet thares fuq triq pubblika.

36. Apparti mill-fatt li ma sarux mistoqsijiet in eskussjoni fir-rigward, din il-Qorti tosserva li, bhala Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-fatti u l-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Qorti, f'dan il-kaz il-Bord, jekk mhux fejn ikun hemm zball manifest, jew jekk il-Bord wasal ghall-konkluzjoni li ma setax jasal ghaliha fuq il-provi li kellu quddiemu, jekk minhabba f'hekk parti jew ohra fil-kaz tkun ser issofri ngustizzja.

37. Il-premess japplika b'aktar enfasi 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-fehema 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 gja` 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-fehema tal-appellant il-valutazzjoni hija gholja wisq.

38. In fine, b'referenza ghall-ilment tal-appellant maghmul fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu li l-membri teknici ma osservawx skrupolozament dak li jghid l-Artikolu 25[3A] tal-Kap. 88, u cioe` li ma ndikawx xi whud mill-fatturi indikati fl-istess artikolu, senjatament dawk indikati fil-paragrafu [d], il-Qorti tosserva li, ghalkemm din l-Qorti fis-sentenza taghha tal-24 ta' Frar 2012 kienet ordnat li jsir rapport iehor skont il-ligi sabiex il-partijiet jkunu jistghu jezaminaw il-motivazzjonijiet li wasslu lill-periti teknici ghall-valutazzjoni li waslu ghaliha, fl-ewwel udjenza wara r-rinviju l-partijiet qabblu li "*sabiex il-process ikun jista' jimxi 'l quddiem b'aktar facilita`*"[2] huma jipprezentaw id-domandi taghhom bil-miktub lill-periti li rredigew ir-rapport tat-30 ta' Settembru 2008, cioe` dak originali. Fi kliem iehor ftiehmu li minflok isir rapport iehor bil-motivazzjonijiet kif ordnat minn din il-Qorti, dak li kellu jsir kien li jigu pprezentati domandi lill-membri teknici u ssir l-eskussjoni fuqhom. Ghalhekk, l-ilment tal-appellant, li fir-rapport taghhom ma ssemmewx il-fatturi kollha elenkati fl-artikolu precitat, huwa legalment insostenibbli.

[2] Supra

39. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tichad l-appell, u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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