QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 30 ta' Ottubru 2015

Numru

Rikors numru 20/06 GG

Portland Investments Company Limited

v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li ressqet is-socjeta` attrici fil-25 ta' Ottubru 2006, u li jaqra hekk:

> "Illi fil-5 t'Ottubru 2006 s-socjeta' esponenti giet notifikata bl-ittra ufficjali tad-Direttur tal-Artijiet (kopja taghha tinsab annessa u mmarkata bhala Dok A);
>
> "Illi permezz ta' din l-ittra ufficjali s-socjeta rikorrenti giet infurmata li l-awtorita kompetenti qeghda toffri bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Mosta/Naxxar tal-kejl ta' 1,161 metri kwadri li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika u min-Nofsinhar u mill-Grigal ma'

proprjeta ta' Portland Investments Limited jew irjieh verjuri, s-somma ta' tmienja u erbghin elf Maltin (Lm48,000);

"Illi dan jikkonformi ma dak dikjarat fl-Avviz tal-Gvern Numru 1089 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 t'Ottubru 2004 (kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala Dok B) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank fejn gie ddikjarat li kienet ser tigi akkwistata l-bicca art tal-kejl ta' madwar 1,161 metri kwadri deskritta fil-paragrafu ta' qabel dan;

"Illi in oltre, permezz tal-istess ittra ufficjali s-socjeta esponenti giet nfurmata illi l-awtorita kompetenti jirrizultalha li minn din l-art fuq deskritta, s-socjeta' esponenti kienet tipposjedi porzjon ta' cirka 1,096 metri kwadri, ghal liema porzjon l-awtorita kompetenti qeghda toffri bhala kumpens is-somma ta' erbgha u erbghin elf hames mija u erbghin lira Maltin (Lm44.540)

"Illi l-awtorita kompetenti qeghda toffri dan il-kumpens abbazi ta' stima tal-perit arkitett Joseph Mizzi li kklassifika cirka 888 metri kwadri mill-art esproprijata bhala art fabbrikabbli u 208 metri kwadri bhala art agrikola;

"Illi s-socjeta esponenti tiddikjara li l-kumpens offrut u assolutament inaccettabbli u rrizorju;

"Illi din il-proprjeta' in kwistjoni giet akkwistata flimkien ma porzjon akbar mis-socjeta esponenti permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Pierre Attard datat 27 ta' Frar 1990, fejn is-socjeta' esponenti akkwistat l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mill-150 sena dekorribbli mill-15 t'Awissu 1933;

"Illi sussegwentement id-dirett dominju temporanju rigwardanti l-istess art ghaz-zmien li fadal mill-150 sena dekoribbli mill-15 t'Awissu 1933 gie redim a favur tas-socjeta' esponenti permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar P. Critien datat 11 ta' Gunju 1990;

"Illi din il-proprjeta' hija deskritta fil-kuntratt t'akkwist bhala "Tat-Tuta" sive "Tat-Tamit" fil-kontrada maghrufa "is-Sghajtar limiti tal-Mosta, liema art tikkonsisti f'zewg porzjonijiet imissu ma' xulxin wahda maghrufa ta' "Wara r-Razzett" u l-ohra " Ic-Cens tal-Kia" tal-kejl globali ta' cirka sebat elef tlett mija u tnax punt hamsa metri kwadri (7312.5m.k.) ekwivalenti ghal sitt itmiem u tlett sighan jew ta' kwalunkwe kejl iehor verjuri tikkonfina min-Nofsinhar in parti ma' beni tal-venditur i w in parti ma. Beni ta' certu Carmelo Calleja jew l-aventi kawza tieghu;

"Illi l-proprjeta mertu tar-rikors mill-proprjeta' deskritta fil-paragrafu precedenti;

"Illi l-art mertu tar-rikors odjern hija meqjusa bhala art fabbrikabbli li tinsab gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art indikata u approvata ghall-izvilupp u dan ai termini ta' l-artikolu 18 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid hekk:

““18.(1) Art titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta’ din l-Ordinanza jekk tkun gewwa l-limiti ta’ skema ta’ bini jew art li tkun indikata jew approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta’ Struttura jew pjan sussidjarju li gie adottat u li jkun sehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar.”

“Illi skond il-gurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropeja, f’cirkostanzi analogi l-valur xieraq ta’ art huwa dak l-ammont ekwivalenti ghall-prezz li sid l-art kien jigbor ghall-istess art li kieku giet mibjugha fis-suq;

“Illi mill-pjanta hawn annessa w immarkata bhala Dok C u mill ittra ufficjali tat-3 t’Ottubru 2006, jirrizulta illi l-art tal-kejl ta’ 1096 metri kwadri hija dik indikata bhala Plot 15A;

“Illi skond l-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, ebda tehid tal-proprjeta’ ma jista’ jsir jekk mhux taht kundizzjonijiet xierqa, fosthom il-hlas ta’ kumpens xieraq. Zgur li ma’ jista’ qatt jigi kkunsidrat xieraq dak li jippremetti lill-istat li jiehu l-prorjeta’ privata minghajr kumpens xieraq:

“Illi stabbiliti dawn il-fatti u principji huwa certament inaccettabli w irruzorju l-kumpens propost mir-rikorrenti fl-ittra ufficjali tat-3 t’Ottubru 2006;

“Illi fl-umli opinjoni tas-socjeta’ esponenti l-kumpens xieraq dovut ghall-espropriazzjoni tal-Plot 15A ghandu jkun ta’ erba’ mija u erbgha u erbghin elf u mitejn u tmien liri Maltin (Lm444,208) u dan skond certifikat tal-Perit Michael Falzon li kopja tieghu hija hawn annessa w mmarkata bhala Dok D;

“In oltre l-umli opinjoni tas-socjeta esponenti illi sabiex id-drittijiet taghha ma jigux pregudikati ulterjorament, l-kumpens li ghandha tinghata ghandu tkun fil-forma ta’ porzjon ta’ art fabbrikabli ta’ cirka l-istess kejl ta’ dik mertu ta’ dana r-rikors u f’lokalita’ simili ghal dik li fiha tinsab l-art inkwistjoni;

“Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitlob lil dan il-Bord tal-Arbitragg joghgbu:

“1. Jiddikjara li l-kumpens xieraq dovut lis-socjeta’ rikorrenti huwa fl-ammont ta’ erba’ mija u erbgha u erbghin elf u mitejn u tmien liri Maltin (Lm444,208) jew ammont iehor meqjus xieraq minn dan il-Bord, u jillikwida u jiddetermina dan l-ammont;

“2. Jikkundanna lid-Direttur tal-Artijiet sabiex ihallas u/jew jitrasferixxi lis-socjeta’ esponenti dak il-kumpens xieraq stabbilit minn dan il-Bord.”

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fl-10 ta' Novembru 2011, li in forza taghha ddecieda billi:

"… … jilqa' talba tas-socjeta' rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilha ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art fil-Mosta/Naxxar tal-kejl ta' madwar 1,096 metri kwadri li tmiss mill-Majjistral ma triq pubblika, u min-Nofsinhar u mill-Grigal ma' proprjeta' ta' Portland Investments Limited jew irjieh verjuri li qed tkun dikjarata kwantu ghall 888 metri kwadri fabrikabbli u kwantu ghal 208 metri kwadri agrikola, fil-valur ta' disa mija wiehed u tletin elf u tminn mitt ewro (€931,800.00) 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."

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

"Illi din hija kawza proposta minn socjeta' kummercjali sabiex ikun iffissat il-kumpens gust ghat-tehid ta' art taghha mill-Dipartiment tal-Art fl-2004 ghal-liema tehid kienet offerta s-somma ta' Lm44,540 llum ekwivalenti ghal €103,750.30 liema valur ma kienx accettabbli ghas-socjeta' rikorrenti ghaliex il-kumpens minnha pretiz kien ta' Lm444,208 illum ekwivalenti ghal €1,034,726.2.

"Jemergi mill-provi illi din l-art li hija sitwata il-Mosta u in parti in-Naxxar, hija fil-maggior parti taghha fabrikabbli u takkludi maghha porzjon art agrikola. Skond ix-xhud perit arkitett mressaq mis-socjeta' rikorrenti, 888 metru huma in effett fabrikabbli u r-rimarrenti 208 huma agrikola u kien l-istess perit arkitett li ghamel valutazzjoni tal-art li wasslet lis-socjeta' rikorrenti taghmel it-talba taghha kif postualata fir-rikors promutur. Din il-valutazzjoni tikkonrasta b'mod drastiku mal-valutazzjoni milhuqa mill-perit arkitett tad-Dipartiment li jghid li hu ghamel stima bil-valur tas-sena 2000 u li biex tasal ghall-valur skond is-sena 2004 kien jehtieg timmoltiplika dak tal-2000 b'ghaxar darbiet. Rapprezentant tal-Awtorita' Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar xehed illi l-art tinsab f'zona skedata ghall-*terraced houses* fuq tlett sulari u *washroom* abitabbli b'area ta' 24 metru kwadru;

"Il-periti membri tal-Bord, wara li hadu konjizzjoni tad-dokumenti u xhieda prezentati u wara li zammew access fuq is-sit, ipprezentaw ir-relazzjoni

taghhom formanti parti minn dawn l-atti u fil-parti dispostitiva tal-konkluzzjoni taghhom jghidu:

"Illi fil-paragrafu konklussiv tar-relazzjoni taghhom il-periti membri tal-Bord qalu b'mod unanimu hekk:

""L-esponenti ikkunsidraw dan kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikoli 18 u 18A, u jinnutaw illi l-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern gie ippublikat fl-2004, cioe qabel ma dahlu fis-sehh id-disposizjonijiet tal-Att I tal-2006. Ghalhekk il-kriterju ghal valutazzjoni tal-art m'huwiex jekk jiffurmawx parti minn pjan lokali jew 'scheme' ezistenti izda tali valutazzjoni trid timxi fuq il-kriterji ta' jekk ghandhiex faccata fuq triq pubblika u tinsabx fid-distanza regolamentari skond il-ligi vigenti qabel l-2006, cioe il-kriterji addottati mill-Perit konsulent tal-intimat.

"Jigi rilevat illi hemm qbil dwar kif giet ikklassifikata l-art w ghalhekk l-esponenti qeghdin jibbazaw l-istima taghhom fuq il-fatt illi 888 metri huma art fabrikabbli waqt illi 208 metri kwadri muma art agrikola.

"Bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti eseibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' disa mija wiehed u tletin elf u tminn mitt ewro (€931,800)."

"Illi l-periti membri kienu soggetti ghall-eskussjoni mill-intimat izda wara li sehhet din l-eskussjoni, huma ma biddlu xejn mill-fehma taghhom gia espressa fir-relazzjoni minnhom prezentata. Fis-sottomissjonijiet tieghu, l-intimat qieghed jistrieh fuq argoment ipotetiku meta jghid li ma jidhirlux li s-socjeta' rikorrenti kelha l-potenzjal li taghmel l-ammont ta' qligh li altrimenti kienet taghmel kieku l-forma ta' l-art in kwistjoni kienet wahda regolari, argument dan li destinat li jfalli jekk ma jkunx rigorozament pruvat minn min iressqu li s-socjeta' esproprijata ma kellhiex din il-kapacita. Wara kollox kien l-istess perit arkitett tal-intimat li xehed illi l-valur skond is-sena 2000 u allura l-Lm 44,540, kellu jkun multiplikat b'ghaxar darbiet skond il-valuri tal-art fl-2004 u ghalhekk dan il-Bord huwa konvint illi l-valur raggunt mill-membri tieghu u wiehed rejali u gust;"

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat Direttur tal-Artijiet li, ghar-ragunijiet minnu premessi talab li din il-Qorti joghgobha:

"… … tvarja s-sentenza appellata tal-10 ta' Novembru 2011 fl-ismijiet premess billi (a) filwaqt illi tikkonferma illi s-socjeta` appellata ghandha titrasferixxi b'titolu ta' xiri assolut bhala libera u franka l-art fuq

> imsemmija, (b) tvarja l-istess sentenza billi tiffissa kumpens illi verament u realment jirrifletti l-valur tal-proprjeta` de quo."

Rat ir-risposta tas-socjeta` rikorrenti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha:

> "… … tichad l-appell tal-appellant u tikkonferma s-sentenza tal-Onorabbli Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet datat 10 ta' Novembru 2011 fl-ismijiet Portland Investments Company Limited vs Direttur tal-Artijiet u f'kaz li dina l-Onorabbli Qorti ssib li l-appell odjern kien wiehed frivolu jew vessatorju tapplika dak dispost fl-Artikolu 229 (9) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;"

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li l-intimat, f'isem il-Gvern ta' Malta, espropria bicca art gewwa l-Mosta/Naxxar proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti. Il-Gvern offra Lm44,540 ghal din l-art, kumpens li ma giex accettat mis-socjeta` rikorrenti li riedet Lm444,208 ghall-istess. Il-Bord hatar zewg periti teknici biex jassistuh li qablu fuq valur ta' Lm400,021, cioe €931,800. Il-Bord iddecieda konformament ma' din l-istima.

Id-Direttur tal-Artijiet appella mis-sentenza ghax iqis il-valur huwa wiehed gholi hafna, u jghid dan peress illi l-art espropriata ghandha forma rregolari, u ghax parti mill-art hija skedata li sservi bhala triq.

Trattat l-appell, din il-Qorti tara' li huwa difficli ghaliha, bhala Qorti ta' revizjoni, tiddisturba l-apprezzament li ghamel il-Bord meta dan strah fuq fehma unanima espressa minn zewg esperti fil-materja. Il-kwistjoni tal-valur ta' art hija wahda li l-aktar kompetenti jiddeciedu fuqha huma t-teknici fil-materja, u ghalkemm il-Bord mhux marbut li jsegwi l-opinjoni taghhom, dan irid jaghmlu jekk jirrizultawlu oggezzjonijiet gravi u ta' certu piz. F'dan il-kaz, wara li l-periti hejjew ir-rapport taghhom, saritilhom eskussjoni, pero`, fil-fehma tal-Bord, ma tressqu ebda argumenti li wasslu biex jiskossaw l-opinjoni originali tal-periti.

Din il-Qorti tara' li l-forma rregolari tal-art ma ghandux, wahdu, jaghti lok ghal xi tnaqqis fil-valur tal-art. Ovvjament, il-forma tal-art huwa fattur wiehed, fost diversi fatturi ohra, li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni fil-valutazzjoni tal-art, u fil-fatt ma jirrizultax li dan il-fattur ma giex mehud in konsiderazzjoni mill-periti, li ghamlu access fuq il-post, qabel ma hargu l-istima taghhom. Huwa ben stabbilit illi l-kumpens xieraq dovut lil sid art esproprijata huwa l-valur fis-suq tal-istess proprjeta` li kieku ma sehhietx l-esproprjazzjoni. Il-forma tal-art jista' jiddetermina l-valur fis-suq tal-art, pero`, meta dan ikun meqjus minn perit qabel ma johrog l-istima tieghu, din il-Qorti ma tarax li ghandha tnaqqas l-istima sempliciment minhabba l-forma rregolari taghha.

Fil-kuntest tat-tieni ilment, il-valur fis-suq tal-art ma jiddependix mill-uzu li jixtieq jaghmel minnha l-Gvern wara t-tehid forzat taghha.

Il-Gvern ghandu kull dritt li jippjana toroq ghall-utilita` pubblika u jesproprija art ghal dan il-ghan, izda b'daqshekk ma ghandux ifisser illi s-sid ta' art li tkun intiza ghall-ftuh ta' triq ghandu jircievi kumpens anqas minn sid ta' art li tkun intiza sabiex fuqha jinbnew appartamenti. Li kieku dan l-attegjament kellu jsib sostenn tkun tikkostitwixxi konferma gudizzjarja ta' diskriminazzjoni. Il-ligi tistabilixxi l-kriterji li ghandhom jigu kkunsidrati fil-valutazzjoni ta' art esproprijata, u l-uzu intenzjonat li jsir mill-istess art ma huwiex wiehed minnhom. Id-Direttur appellant ma indika ebda ligi li tista titqies applikabbli ghal dan il-ghan. Fuq kollox, l-allegazzjoni ta' skedar ta' triq tirreferi ghal *temporary scheme* u mhux ghal xi haga aktar definittiva.

Meta tqis li l-art tinsab f'zona skedata ghal *terraced houses* fuq tliet sulari u *washroom*, din il-Qorti ma tarax li l-valur li tal-Bord huwa esagerat u qed jigi konfermat.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-intimat Direttur tal-Artijiet billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif stabbilixxa l-Bord, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu mill-intimat appellant Direttur tal-Artijiet.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur

ld