QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' Jannar 2016

Numru 3

Rikors numru 15/10 GMG

B & B Property Development Company Limited (C-1329)

v.

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li s-socjeta` rikorrentiipprezentat fl-1 ta' Gunju, 2010, li jaqra hekk:

> "Illi permezz ta' att gudizzjarju tat-12 ta' Mejju 2010 (DOK: BB1), li gie mibghut lis-socjeta` rikorrenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici [Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta], il-Kummissarju intimat irrefera ghall-Avviz Numru 434 (DOK: BB2), li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' April 2010, rigwardanti x-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Hal Tarxien, li hija murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta L.D. Nru. 144/93, u li hija tal-kejl ta' madwar 545 metru kwadru u tmiss min-Nofsinhar ma' Triq

Xintill, mill-Punent mal-proprjeta` ta' Dominic Mintoff u mil-Lvant ma' proprjeta` ta' Lawrence Spiteri, jew irjieh verjuri, u avza li ghal din l-art awtorita` kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' hames mija u tmienja u sittin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€568,833.00) skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess imsemmi Avviz li saret mill-Perit Arkitett Fred H. Valentino A. & C.E. li kklassifika din l-istess art bhala fabbrikabbli ghall-kejl ta' 520 metru kwadru u bhala agrikola ghall-kejl ta' 25 metru kwadru fit-termini tal-istess Kapirtolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Illi permezz tal-istess imsemmi att gudizzjarju, l-Kummissarju intimat informa lis-socjeta` rikorrenti, *inter alia*, illi l-imsemmi kumpens fl-ammont ta' €568,833.00 gie depozitat f'kont bankarju skond it-termini tal-Artikolu 22 (3) tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Illi, ghal fini tal-Artikolu 22 (6) tal-istess imsemmi Kapitolu 88, is-socjeta` rikorrenti tiddikjara illi hi m'hijiex qed taccetta l-kumpens offrut fl-imsemmi ammont ta' €568,833.00 bhala wiehed adegwat. Fil-fatt, skond stima maghmulha mill-Perit Arkitett Joe Cassar A. & C.E., l-art suriferita hija tal-valur ta' tmien mija u ghoxrin elf Euro (€820,000.00) (DOK: BB3);

"Illi, ghalhekk, u ghal fini wkoll tal-istess imsemmi Artikolu 22 (6) surriferit, is-socjeta` rikorrenti qed tindika l-imsemmi ammont ta' €820,000.00 bhala l-kumpens illi, fil-fehma tal-istess socjeta` rikorrenti, huwa dovut lilha;

"Ghaldaqstant is-socjeta` rikorrenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jistabbilixxi l-kumpens dovut li ghandu jithallas lill-istess socjeta` rikorrenti ghat-trasferiment b'xiri assolut, bhala liberu u frank, ta' bicca art f'Hal Tarxien, tal-kejl ta' madwar 545 metru kwadru, li tmiss min-Nofsinhar ma' Triq Xintill, mill-Punent mal-proprjeta` ta' Dominic Mintoff u mil-Lvant ma' proprjeta` ta' Lawrence Spiteri, fl-ammont ta' €820,000.00 jew f'ammont iehor verjuri ta' mhux anqas minn €568,833.00 u dan oltre l-imghax li ghandu jiddekorri fuq il-kumpens hekk stabbilit skond il-ligi, favur is-socjeta` rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-istess Kummissarju intimat, u salv kull ordni u direttiva li dan l-istess Bord jidhirlu lit kun xierqa u opportuna."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li in forza taghha ecepixxa:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 1 ta' Gunju 2010 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrent oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-awtorita` kompetenti ta' hames mija u tmienja u sittin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€568,833.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Hal Tarxien tal-kejl ta' madwar 545 metru kwadru li tmiss min-Nofsinhar ma' Triq Xintill, mill-Punent mal-proprjeta` ta' Dominic Mintoff u mil-Lvant ma' proprjeta` ta' Lawrence Spiteri, jew

irjieh verjuri, u qieghed jippretendi illi l-kumpens ghandu jkun ta' tmien mija u ghoxrin elf Euro (€820,000.00).

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, l-ammont ta' hames mija u tmienja u sittin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€568,833.00) u dan skond l-istima tal-Perit Fred H. Valentino A. & C.E. fl-Avviz Nru 434 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' April 2010 u skond it-termini tal-Kap. 88.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jfifissa l-ammont ta' hames mija u tmienja u sittin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€569,833.00) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tat-18 ta' Jannar 2012, li in forza taghha iddecieda l-kawza fis-sens li gej:

"filwaqt illi jilqa' t-talba tar-rikorrenti qieghed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilha ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-porzjon art f'Hal Tarxien, li hija murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta L.D. Nru. 144/93, u li hija ta' madwar 545 metru kwadru u tmiss min-Nofsinhar ma' Triq Xintill, mill-Punent mal-proprjeta' ta' Domenic Mintoff u mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Lawrence Spiteri, jew irjieh verjuri liema art qed tkun dikjarata fabrikabbli, fl-ammont ta' seba mitt elf euro (€700,000.00) 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."

L-imsemmi Bord ta d-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi kif inhu demostrat mir-rikors promutur u r-risposta hawn fuq riprodotti, s-socjeta` rikorrenti ghaddiet lil dan il-Bord bi procedura sabiex jiffissa l-kumpens xieraq ghall-art esproprijata b'titolu ta' xiri assolut stante li l-istess socjeta` ma qablitx ghall-kumpens lilha offert mill-Kummissarju tal-Art. Is-socjeta` rikorrenti hija tal-fehma illi l-art *de quo* ghandha valur ghola mis-somma lilha offerta ghaliex tinsab fl-iskema ta' bini ta' *terrace houses* b'limitu ta' gholi ta' tlett sulari u tifforma parti minn art akbar mqassma fi plots li kollha nbieghu hlief ghal porzzjon ta' art in kwistjoni. Il-perit arkitett tas-socjeta` rikorrenti

> xehed illi l-area espropjijata tammonta ghall-tlett *plots* ta' bini b'valur komplessiv ta' tmien mija u ghoxrin elf euro;
>
> "F'din il-materja l-Bord kien assistit miz-zewg periti membri tieghu li wara li hadu konjizzjoni tal-fatti u l-provi kollha akkolti, ipprezentaw ir-relazzjoni taghhom li tinsab akkluza u formanti parti minn din id-decizjoni fejn in konkluzzjoni huma jaqblu mas-sottomissjoni li l-area hija inkluza fil-Pjan Lokali ghan-Nofsinar bhala zona residenzzjali b'bini gholi massimu ta' tlett sulari u *basement* u jirritjenu "illi l-proprjeta' toffri potenzjal akbar ta' zvilupp minn siti ta' qisien ta' *terrace house* normali tenut id-daqs u tul tal-faccata taghha". Finalment, l-istess periti membri itennu:
>
>> "Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u partikolarment l-Artikolu 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissar fl-ammont ta' seba mitt elf euro (€ 700,000.00)"
>
> "Ikkonsidra ukoll illi mill-eskussjoni tal-periti membri ma hemm xejn li jista' jiggustifika decizjoni mhux in konformita' mal-konkluzzjoni tal-istess periti membri."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha "tvarja s-sentenza tat-18 ta' Jannar 2012 fl-ismijiet sudetti billi thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Artbritagg dwar Artijiet".

Rat ir-risposta tas-socjeta` rikorrenti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbu li din il-Qorti "ghandha tghaddi sabiex, prevja li tichad l-aggravju tal-appellant, tikkonferma s-sentenza appellata tat-18 ta' Jannar 2012 moghtija mill-Bord ta' Arbritagg dwar Artijiet fl-intier taghha, bl-ispejjez kollha kontra l-istess appellant".

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta’ Novembru 2015, id-difensuri tal-partijiet irrimettew ruhhom ghall-atti u qablu li l-kawza setghet tigi deciza;

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

Ikkonsidrat;

Illi f’din il-kawza s-socjeta` rikorrenti qed titlob illi jigi iffissat il-kumpens gust ghat-tehid li sar ta’ bicca art proprjeta` taghha gewwa Hal Tarxien. L-intimat f’isem il-Gvern, offra €568,833 ghal din il-proprjeta`, filwaqt li s-socjeta` rikorrent, wara parir li hadet minn perit arkitett imqabbad minnha, talbet is-somma ta’ €820,000. Il-Bord ta’ Arbritagg dwar Artijiet hatar zewg periti teknici biex jassistuh li wara li ghamlu access fuq is-sit, hargu bi stima ta’ €700,000. Il-Bord, fis-sentenza tieghu, iddecieda l-kumpens konformament mal-opinjoni tal-periti teknici minnu mahtura.

Il-Kummissarju tal-Artijiet appella mis-sentenza u jsostni li l-valur moghti mill-imsemmi Bord huwa wiehed irreali u ezorbitanti meta wiehed iqis il-kejl tal-art.

Din il-Qorti tirrileva li l-art espropriata ghandha kejl ta’ 545 metru kwadru, li minnhom 520 metru kwadru huma fabrikabbli. Fuq l-art hemm bini antik li, pero`, ma huwiex skedat. Skont il-pjan lokali, iz-zona

hija intiza ghall-*terrace house* gholi ta' tlett sulari u *basement*. Il-proprjeta`, ghalhekk, hija f'nofs *build-up area* u ghandha faccata ta' 20.8 metri u fond ta' madwar 27.5 metri. Fid-dawl tal-premess u fid-dawl tal-fatt li, kif qiesu l-periti teknici mahtura mill-Bord, il-proprjeta` toffri "*potenzjal akbar ta' zvilupp*" minhabba d-daqs taghha, ma tarax illi l-istima accettata mill-Bord hija irragonevoli jew irreali. 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. Li tghid biss li l-istima hija wahda esagerata mhux bizzejjed biex tiskossa l-opinjoni studjata ta' membri teknici mahtura mill-istess Bord biex jassistuha fl-indagini taghha.

Fir-rigward tal-allegazzjoni li f'xi proceduri ohra rapprezentanti tas-socjeta` rikorrenti stqarrew li kienu lesti jaccettaw kumpens ta' €568,833, mhux biss ma giex spjegat il-kuntest li fiha setghet saret din l-istqarrija, pero`, lanqas saret prova ta' tali stqarrija, jekk fil-fatt saret.

Dan il-punt qatt ma gie sollevat quddiem il-Bord u kwindi baqa' mhux mistharreg, u kif inhu maghruf ma hux konsentit li parti f'kawza tissolva fi stadju ta' appell, materji li ma gewx sollevati in prim istanza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata tal-Bord tal-Arbritagg dwar Artijiet.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif iddecieda l-imsemmi Bord, waqt li dawk ta' dan l-appell jithallsu mill-Kummissarju tal-Artijiet appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb