QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 30 ta' Settembru 2016

Numru 4

Rikors Numru: 2/09 GG

John Aquilina, Joseph Aquilina, Mary Doris Fenech,
Mary Pace, Carmen Aquilina, Mark Aquilina,
Nadine Pace u Nicolette Aquilina f'isimha proprju
u ghan-nom u in rappreżentanza ta' Jacqueline Aquilina

v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li r-rikorrenti John Aquilina et ipprezentaw fid-9 ta' Jannar, 2009, u li jaqra hekk:

> "Illi r-rikorrenti gew notifikati b'att gudizzjarju pprezenta mill-intimitat, fejn l-istess filwaqt li rrefera ghall-Avviz numru 191 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' Frar, 2008, ghax-xiri assolut ta' l-art hemm indikata, offra l-kumpens ta' tlieta u disghin elf, mija u erbghin u sebghin ewro u erbgha u disghin centezmu (Eur93,174.94) skond stima li saret mill-perit Arkitett inkarigat minnu.
>
> "Illi l-istess kumpens fil-fatt gie depozitat f'kont bankarju ai termini tas-subart. 22(3) tal-Kap. 88.

"Illi permezz tal-prezenti r-rikorrenti qeghdin jikkontestaw l-ammont tal-kumpens offrut minghand l-intimat bhala wiehed inadegwat stante li mhux gust u reali.

"Illi fil-fehma taghhom il-kumpens adegwat ghandu jkun mhux inqas minn mitejn tlieta u ghoxrin elf sitt mija u dsatax-il Euro (Eur223,619.00), u dan ghar-ragunijiet li ser jigu ttrattati waqt il-proceduri odjerna.

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti filwaqt li qeghdin jikkontestaw l-ammont tal-kumpens offrut mill-intimat bhala wiehed mhux gust u reali, u dan ghar-ragunijiet li ser jigu mfissra ahjar waqt il-proceduri odjerni, jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, ukoll permezz ta'periti nominandi jekk hekk jidhirlu, il-kumpens adegwat skond id-disposizzjonijiet ta'l-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta'Artijiet ghal Skopijiet Publici 9 kap.88 tal-Ligijiet ta'Malta) li fil-fehma taghhom m'ghandux jkun inqas minn mitejn tlieta w ghoxrin elf sitt-mija w dsatax-il Ewro (Eur223,619.00), u dan bl-imghaxijiet skond il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-ispejjez kontra l-intimat.

Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li in forza tagħha eċċepixxa illi:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 9 ta' Jannar 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom mill-awtorita kompetenti ta'tlieta u disghin elf, mija u erbgha u sebghin euro w erbgha w disghin centezmu (Eur93,174.94) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Birkirkara tal-kejl ta' madwar 4,339 liema bicca art giet espropprijat permezz **ta' l-Avviz tal-Gvern numru 191** ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta'Frar 2008.

"Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens gust ghandhom jithallsu lilu ghal din il-bicca art ghandu jkun dak ta' mhux anqas minn mitejn tlieta w ghoxrin elf sitt mija w dsatax il-euro (Eur223,619).

"Illi l-esponent qieghed jibqa jsostni li l-valur gust ghall-art fuq imsemmija ghandu jkun dik ta'tlieta w disghin elf, mija w erbgha u sebghin euro u erbgha u disghin centezmu (Eur93,174.94) hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, li huwa dak l-ammont illi hemm imsemmi fl-avviz fuq citat, liema valur gie stabbilit mill-Perit Joseph Mizzi A.& C.E.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob illi dana l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' tlieta w disghin elf, mija w erbgha w sebghin euro u erbgha w disghin centezmu (Eur93,174.94) bhala l-kumpens gust illi ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-esproprijazzjoni ta' l-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fit-13 ta' Ġunju, 2012, li in forza tagħha iddeċieda l-kawża fis-sens illi:

> "… … … qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art mertu tal-kawza bhala wahda fabrikabbli, qieghed jiffissa l-kumpens dovut ghall-akkwist taghha b'xiri assolut, libera u franka fis-somma ta' mija sitta u disghin elf Ewro (€196,000.00) oltre l-imghax 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."

Dak il-Bord ta s-sentenza tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi din hija kawza fuq istanza ta' sidien ta' art li kienet espproprijata fl-2008 li jikkontendu illi l-l-valur ta' kumpens dovut lilhom ghandu jkun ta' €223,619.00 u mhux dak offert mill-intimat ta' €93,174.94. Ghall-ahjar intendiment, u stante li r-rikorrenti ma ddeskrivewx l-art in kwistjoni hlief b'referenza ghal dak li deher fil-gazzetta tal-gvern, ikun rilevat illi l-art ta' cirka 4,339 metru kwadru li tinkludi fuqha 'Farm Complex' tinsab f'Birkirkara tmiss mit-Tramuntana ma' beni tal-Konservatorju ta' San Giuseppe, mil-Lvant ma' beni ta' Carmelo Borg u mix-Xlokk ma' beni ta' Paul Zammit u ohrajn. L-intimat jikkontendi li din l-art hija wahda agrikola;
>
> "Illi l-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistu lic-Chairman, wara li hadu konjizzjoni tal-fatti u d-dokumenti kollha esebiti, ipprezentaw r-relazzjoni taghhom li hija formanti parti minn din id-decizzjoni u fil parti konkluzziva taghha qalu hekk:
>
>> "*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 25 u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta' ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli ghal finijiet tal-Ligi, u dana billi meta inbdew il-proceduri odjerni fl-2008 l-art kienet diga tifforma parti mill-kumpless tal-Isptar Mater Dei, pero b'limitazzjoni ghall-potenzjal ta' zvilupp*
>>
>> "*Bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' dina l-art bhala libera u franka, bil-valur tal-istess proprjeta fid-data tal-publikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' mija sitt u disghin elf ewro (€196,000).*"

> "Illi wara li sarulhom domandi in eskussjoni, l-periti membri baqghu tal-istess opinjoni dwar il-valutazzjoni minnhom raggunta. Ezaminati l-atti, huwa evidenti illi d-diskrepanza bejn il-valur offert mill-intimat u dak propost mill-periti membri tinsab spjegata fil-fatt illi l-art hija wahda fabrikabbli u mhux agrikola kif jinsisti l-intimat. Ghal dawn il-motivi, c-Chairman ma jara ebda raguni ghaliex ghandu ivarja l-valur milhuq mill-membri tieghu;"

Rat ir-rikors tal-appell tad-Direttur tal-Artijiet li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha:

> "… … … tvarja s-sentenza tat-13 ta' Ġunju 2012 fl-ismijiet sudetti billi tħassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet."

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu biex din il-Qorti:

> "… … … tiċħad l-appell intavolat mill-appellant u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tat-13 ta' Ġunju, 2012, fl-ismijiet fuq premessa u dan bl-ispejjeż u bl-imgħax skont il-liġi kontra l-appellant."

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat;

Illi dan hu każ li beda wara li f'Lulju tal-1990 il-gvern esproprija, b'titolu ta' xiri assolut, biċċa art li tinkludi fuqha '*Farm Complex*' li tinsab f'Birkirkara.

Il-gvern offra kumpens ta' €93,174.94, waqt li r-rikorrenti sidien ma aċċettawx dan il-kumpens u talbu s-somma ta' €223,619. Il-Bord ħatar żewġ periti tekniċi biex jassistuh in materja, u dan il-Bord, wara li qabel mal-periti li l-art in kwistjoni għandha titqies fabrikabbli, iffissa kumpens ta' €196,000.

Id-Direttur tal-Artijiet appella mis-sentenza, bl-aggravju prinċipali jkun li l-Bord żbalja meta qies l-art bħala fabrikabbli, għax l-art ma kenitx hekk meta sar l-esproprju.

Trattat l-appell, din il-Qorti tgħid li fil-prinċipju taqbel mal-aggravju tal-appellant Direttur. L-Artikolu 27 tal-Ordinanza dwar l-akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi jgħid ċar u tond illi, fil-fissazzjoni ta' kumpens, il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiż-żmien ta' meta saret notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President li l-art hija meħtieġa għal skop pubbliku. F'dan il-każ, id-dikjarazzjoni Presidenzjali ħarget fl-10 ta' Lulju, 1990, u dak iż-żmien dik l-art ma kenitx wahda li kellha titqies bħala fabrikabbli, fis-sens tad-definizzjoni tal-liġi.

Fil-kawża **Aġent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deċiża minn din il-Qorti fil-5 ta' Diċembru, 2014, intqal, kif del resto tgħid il-liġi, illi:

> "*… … … biex art titqies fabrikabbli, trid titqies "fiz-zmien meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali" u jrid ikollha faccata fuq triq li diga` tezisti u tkun f'zona mibnija; art li tidhol f'din id-definizzjoni tkun art ghal bini sa fond massimu ta' 25 metru. Dawn il-kundizzjonijiet iridu jissussistu u jezistu kontemporanjament sabiex l-art tikkwalifika bhala art fabrikabbli.*"

F'dan il-każ, l-art in kwistjoni ma kenitx tidħol f'din id-definizzjoni fi żmien meta ħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali. Għalhekk, kienu żbaljati l-membri tekniċi maħtura mill-Bord, u l-istess Bord li fis-sentenza tiegħu qagħad fuq il-parir tagħhom, li qiesu l-art bħala fabrikabbli peress illi "*meta inbdew il-proċeduri odjerni fl-2008 l-art kienet diġa` tifforma parti mill-kumpless tal-Isptar Mater Dei*". Dawn il-proċeduri nbdew fl-1990 u mhux fl-2008. Hu veru li wara t-teħid tal-art, il-gvern dam hmistax-il sena qabel ma ħa miżuri biex jikkonkludi l-proċedura, pero`, bħala fatt, il-proċedura kellha l-bidu tagħha fl-1990, meta ħarġet id-dikjarazzjoni tal-President.

Isegwi li l-art kellha tiġi meqjusa bħala waħda agrikola, u l-fatt li fuq l-art kien hemm razzett u li setgħet kienet ikkonsidrata bħala tajba għall-bini fl-iStructure Plan ta' Diċembru 1990 (li f'kull każ ġie ippubblikat wara l-esproprju), ma jtellef xejn miċ-ċirkostanzi li, skont id-definizzjoni tal-liġi, l-art kellha titqies bħala waħda agrikola.

Fil-fissazzjoni ta' kumpens ta' art agrikola, il-Bord m'għandux biss, pero`, jikkonsidra l-art bħala tali; hu jrid ukoll iqis il-potenzjal li seta' kellha l-art dak iż-żmien. Din il-kwistjoni ġiet dibattuta funditus fis-

sentenza li tat din il-Qorti fil-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Barbara v. Kummissarju tal-Art**. F'dik is-sentenza, din il-Qorti daħlet f'diskussjoni akkurata tal-liġi applikabbli għall-kumpens ta' art agrikola. Hi għamlet riferenza għad-deċiżjoni tal-Judicial Committee of the Privy Council mogħtija fl-10 ta' Frar 1971, fil-kawża fl-ismijiet **Aquilina v. Depasquale noe** fejn il-maġġoranza tal-Imħallfin kienu qablu illi art agrikola kellha tiġi hekk stmata mingħajr qies tal-potenzjal tagħha. Din il-Qorti, pero`, osservat li, fid-dawl tal-iżviluppi li seħħew fil-liġi matul iż-żmien, kellha tabbraċċja u taqbel mad-*dissenting opinion* ta' Viscount Dilhorne, li kien qal li l-legislatur ma kienx qal li, fl-istima ta' art agrikola, din issir "*without regard to its potential uses*", u li allura dan il-potenzjal kellu jittiehed in konsiderazzjoni meta tiġi stmata art agrikola.

Kif ingħad, din il-Qorti fis-sentenza su riferita qablet ma' din l-aħħar veduta, u wara diskussjoni twila fuq il-materja, ikkonkludiet hekk fil-kuntest ta' kif kellha ssir stima ta' art agrikola:

> "24. Bl-interpretazzjonim li qeghda taghti l-Qorti jkun ifisser li meta l-art tigi stmata bhala raba jew moxa, il-valur ta' l-art jitqies li hu l-ammont li dik l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontrarjament. Dan il-prezz tas-suq wiehed jasal ghalih fl-ewwel lok billi jinghata l-valur intrinsiku ghall-uzu attwali li jkun qed isir minn dik l-art. Pero`, biex jinghata kumpens gust, wiehed m'ghandux jieqaf hemm. Minflok, ghandu jikkonsidra d-diversi fatturi ohra li jistghu jinfluwixxu fuq il-prezz li sid kien jitlob li kieku l-art kellu jbieghha volontarjament "in the open market". Mhux eskluz li fattur li jista' jittiehed in konsiderazzjoni huwa precizament jekk l-istess art ghandhiex jew le l-potenzjalita` ta' zvilupp edilizju. Dana qed jinghad ghaliex ghandu jkun ovvju li kull art li fil-prezent tikkwalifika bhala li hija art tajba ghall-bini, jew li fuqha sar il-bini, fil-passat, u cioe` fi zmien

> qabel ma' dik l-art akkwistat tali kwalifika, dik l-istess art kienet jew art rurali jew art moxa."

Dan jgħodd ukoll għal dan il-każ. Għalhekk, filwaqt li l-art in kwistjoni għandha tiġi meqjusa bħala waħda agrikola, għall-fini biex jiġi stabbilit il-kumpens, irid jittieħed qies mhux biss tal-art bħala tali, iżda ta' "*diversi fatturi oħra*" li jirriżultaw mill-provi u li jistgħu jinfluwixxu fuq l-istess valur.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tad-Direttur tal-Artijiet billi tilqa' l-istess, tħassar u tirrevoka s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fit-13 ta' Ġunju, 2012, u tibgħat l-atti lura lill-imsemmi Bord sabiex dan, meqjusa l-art bħala raba' jew moxa, jasal għall-valur tal-istess skont il-kriterji li tipprovdi l-liġi kif fuq interpretati.

L-ispejjeż tal-kawża sa issa jitħallsu kollha mir-rikorrenti appellati in solidum.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Reġistratur
df