QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 28 ta' April 2017

Numru: 14

Rikors Numru: 21/99 FDP

Giovanni Farrugia u b'digriet mill-Bord tal-14 ta' Ottubru 2010
wara l-mewt tal-istess Giovanni Farrugia,
l-atti ġew trasfużi f'isem Salvina Micallef, Anthony Farrugia,
Lucia Bugeja, Maria Theresa Galea, Mary Sammut,
Joseph Farrugia, Frans Farrugia, Abraham Farrugia,
Phyllis Colver, Rachel Portelli u
Angie Farrugia u b'digriet tat-8 ta' Jannar, 2016
il-Bord jordna li jitniżżlu l-kliem
"kif ukoll f'isem Victoria Vassallo Eminyan"

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li r-rikorrenti ppreżentaw fit-22 ta' Frar, 1999, u li jaqra hekk:

"Illi hu gie notifikat b;att gudizzjarjru presentat fid-9 ta' Frar 1999 mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet.

"Illi l-istess Dipartiment kien qed joffri Lm5,600 bhala kumpens ghal bicca art b'B'kara tal-kejl cirkca 1,578 metri kwadri li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mix-Xlokk u l-Grigal ma' proprjeta` ta' Messrs Borg Bros u ohrajn li fiha strutturi rurali griebeg.

"Illi l-esponent jiddikjara formalment li hu mhux jaccetta tali offerta ghal kumpens peress illi jikkontendi li hi baxxa u konsegwentement jitlob li jigi kumpensat fis-somma ta' Lm255,000 illi skond l-istess esponent jidher li huwa l-ammont xieraq u dan skond ma ccertifika l-Perit Edward Bencini, kopja ta' liema certifikat qed tigi annessa u markata bhala Dok A."

Rat ir-risposta li ressaq l-intimat u li in forza tagħha eċċepixxa illi:

"1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent intavola citazzjoni numru 1107/99 fl-istess ismijiet biex jigi dikjarat li l-proprjeta` de quo giet esproprijata abbuzivament u kontra l-ligi.

"2. Illi fl-istess citazzjoni r-rikorrent qed jitlob ir-revoka tal-ordni ta' esproprijazzjoni. Ghalhekk talba bhal din hija in kontradizzjoni ghan-nota tieghu tat-22 ta' Frar 1999 fejn qed jitlob kumpens ta' Lm255,000 ghall-istess proprjeta`.

"3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost is-somma offruta milll-esponent cioe` ta' Lm5,600 hija ekwa u gusta stante li l-proprjeta` hija art agrikola fit-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta."

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitaġġ dwar Artijiet fis-16 ta' Diċembru, 2015, li in forza tagħha ddeċieda l-vertenza billi:

"**Jichad** l-eccezzjonjiet ta' l-intimat,

"**Jilqa** t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

"**Jiffissa** l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-art fuq deskritta fis-somma ta' erbgha mija u erbghat elef, sebgha mija u dsatax-il Euro (€404,719) bl-imghax skond il-Ligi applikabbli fid-data tal-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim.

"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 is-sentenza tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali datata 29 ta' Novembru 1974, bicca art tal-kejl ta' tnejn u sittin elf, sitt mija u erbgha punt tmien metri kwadri (62,604.8mk) giet espropriata mill-Gvern.

"Jirrizulta mill-atti processwali tar-Rikors Kostituzzjonali fl-ismijiet "***Paola Farrugia et vs Kummissarju ta' l-Artijiet***", Rikors Nru 23/04, deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' April 2009, fid 9 ta' Frar 1999 l-intimat hareg avviz ghal ftehim ghal bicca minn ta' l-art fuq imsemmija, fil-kejl ta' 1,578 metri kwadri.

"Jirrizulta, mill-istess atti processwali, illi fis-sena 2002, parti mill-art ta' kejl ta' cirka tlett mija u erbgha u ghoxrin metru kwadru (324 mk) inghatat lura lir-rikorrenti filwaqt illi fl-istess sena, ossija 2002, beda bini ta' progett ta' akkomodazzjoni socjali da' parte tal-Gvern.

"Jirrizulta illi, fid 9 ta' Frar 1999, fl-Avviz ghal Ftehim l-intimat offra il-prezz ta' Lm5,600, ossija €13,044.49 ghall art fabrikabbli f'Tal-Qattus ta' madwar 1578 metri kwadri,

Jirrizulta illi, da parte taghhom, r-rikorrenti kienu qed jitolbu kumpens ta' Lm255,000, ossija €593,990.

"Jirrizulta illi l-Periti Teknici tal-Bord, fir-rapport taghhom, ghamlu s-segwenti konkluzjoni:

> *"F'1999 u l-1974, il-Pjan Lokali kienghadu ma giex ippubblikat mill-MEPA u ghalhekk kienu japplikaw il-Provvedimenti Temporanju tal-1988 li kienu jindikaw l-art fil-kwistjoni bhala fl-ischeme pero formanti minn triq f'zona residenzjali. L-izvilup permessibbli kien fuq tlett sulari kif ukoll basement u kmamar ta' fuq il-bejt.*
>
> *"Illi skond il-Local Plan mahrug l-2006, cioe fil-Birkirkara Local Plan Height Limitations BKM4 kif ukoll kif johrog mil-Policy and Design Guidelines 2007, iz-zona tippermetti zvilupp fuq tlett sulari, kif ukoll penthouse u semi basement ghall-uzu ta' parkegg.*
>
> *"L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu kif ukoll id-disposizzjonjiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88), in*

partikolari l-Artikolu 18A kif ukoll id-digriet tac-Chairman tal-Bord datat 26 ta' Marzu 2012.

"L-opinjoni tal-Membri tal-Bord hi illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' din il-propjeta bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti fil-process, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' dsatax-il elf Euro (€19,000) jekk wiehed jiehu l-valutazzjoni fil 1974.

"Jekk nikkonsidraw id-data tal-Avviz ghall-Ftehim tal-1999, wiehed ghandu jistma l-art in kwistjoni ghal valur ta' hames mija u ghaxart elef Euro (€510,000)

"Il-valur kurrent tal-propjeta hija ta' disa mitt elf Euro (€900,000)"

"Jirrizulta, mid-domandi in eskussjoni ta' l-intimat, illi l-Periti Teknici ikkunsidraw il-fatt illi l-propjeta kienet konsiderata bhala ta' zvilupp residenzjali in vista ta' Temporary Provisions Scheme ta' Birkirkara u li kienet tikkontempla bini ta' tlett sularu fis-sena 1999.

"**Ikkunsidra**

"Jirrizulta ammess mill-intimat illi l-prezz li ghandu jigi kkunsidrat minn dana il-Bord huwa dak applikabbli fiz-zmien tan-notifika tal-avviz ghall-ftehim, ossija 9 ta' Frar 1999. Dana jirrizulta carament mis-sottomissjonijiet ta' l-intimat stess (fol 126) fejn ghamel is-segwenti sottomissjonijet:

"Illi l-ligi applikabbli ghall-kaz in kwistjoni mhix il-ligi kif emendata ricentement, izda l-Artikolu 27 (1) (i) tal-Kapitolu 88 qabel l-emendi tal-2002 li kien jistabilixxi li meta l-Bord jigi biex jiffissa l-kumpens dovut, il-valur tal-art li ghandu jigi kkunsidrat hu l-valur li jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika tal-avviz ghall-ftehim – cioe d-9 ta' Frar 1999, u mhux il-ligi kif emendata li tistabilixi li d-data relevanti hi dik ta' meta nharget id-Dikjarazzjoni Presidenzjali u cioe' l-1974, ghaliex dan assolutament mhux il-kaz.

…..

"Illi fid-dawl tas-sottomissjonijiet imressq dwar liema kriterju u zmien ghandhom jigu kkunsidrati ghall-valutazzjoni tal-art, il-Kummissarju tal-Artijiet jissottometti li hi d-data tad-9 ta' Frar 1999 li hi d-data relevanti li ghandha tintuza mill-Bord – b'kunsiderazzjoni cara ghall-prezz li dik l-art agrikola bil-fatturi materjali kollha maghha, setghet iggib li kieki nbieghet fis-suq minn sidha volontarjament."

"**Ikkunsidra**

"Tenut kont tal-fatti w konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq indikati, il-Bord jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"- L-art ghandha titqies bhala fabrikabbli stante illi, fil-mument illi inhareg l-Avviz ghall-Ftehim, seta jsir zvilupp residenzjali skond it-Temporary Provisions Schemes ta' Birkirkara tas-sena 1988.

"- Id-data tal-valutazzjoni ta' l-art ghandha tkun dik tad-9 ta' Frar 1999, ossija meta inhareg l-Avviz ghall-Ftehim.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fil-kejl ta' elf hames mija u tmienja u sebghin metri kwadri (1578 mk) gie stabbilit fil-valur ta' hames mija u ghaxart elef Euro (€510,000) ekwivalenti ghal tlett mija u tlieta u ghoxrin Euro ghal kull metru kwadru (€323/mk).

"- Mill art inizjalment indikata fl-avviz, jirrizulta illi area immarkata fuq il-pjanta '14M' a fol 111 tal-process fil-kejl ta' tlett mija u hamsa u ghoxrin metru kwadru (325 mk) intraddet lura lir-rikorrenti fis-sena 2002, bir-rizultat illi l-art meritu tal-kawza odjerna issa giet riddotta ghad-daqs ta' elf, mitejn u tlieta u hamsin metr kwadri (1,253 mk).

"- Ghalhekk, il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fil-kejl ta' elf mitejn u tlieta u hamsin metri kwadri (1253 mk) huwa stmat fil-valur ta' erbgha mija u erbghat elef, sebgha mija u dsatax-il Euro (€404,719) ekwivalenti ghal tlett mija u tlieta u ghoxrin Euro ghal kull metru kwadru (€323/mk).

"- L-imghax ghandu jiddekorri a tenur tal-ligi applikabbli fid-9 ta' Frar 1999"

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat li in forza tiegħhu, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha tħassar is-sentenza tas-16 ta' Diċembru 2015 fl-ismijiet sudetti u tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet sabiex dan jerġa' jikkonsidra l-klassifikazzjoni u l-prezz ta' din il-proprjeta`;

Rat ir-risposta tar-rikorrenti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell interpost quddiemha u dan a spejjeż interament tal-Kummissarju appellant;

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawża jirriżulta li fi Frar 1999 l-intimat esproprja mingħand ir-rikorrenti biċċa art ġewwa Birkirkara, li ried jakkwista b'titolu ta' xiri assolut. L-intimat offra Lm5,600 għaliha, iżda r-rikorrenti talbu Lm255,000. Il-Bord, wara li ħatar żewġ periti tekniċi biex jassistuh fl-indaġini tiegħu, u wara li qies li parti mill-art oriġinarjament esproprijata, ingħatat lura lis-sidien, wasal għall-kumpens ta' €404,719 (Lm173,745.87 fi flus antiki) għall-art li baqgħet f'idejn il-gvern.

Il-Kummissarju tal-art appella għax arugmenta li l-art ġiet meqjusa bħala art fabbrikabbli, meta, skont il-liġi viġenti fi żmien tal-ħruġ tal-Avviż tal-Ftehim, l-art ma kenitx tikkwalifika bħala art fabbrikabbli skont il-kriterji li kienet timponi l-liġi f'dak iż-żmien.

Din il-Qorti taqbel li ż-żmien li jrid jittieħed in konsiderazzjoni huwa dak relattiv għall-ħruġ tal-Avviż tal-Ftehim, jiġifieri Frar 1999, u skont il-liġi kif kienet dak iż-żmien, l-art kellha tiġi meqjusa bħala art agrikola.

Dan ma jfissirx, pero`, li l-istima kellha tkun bażata fuq art bħala agrikola biss, u jiġu injorati l-fatturi materjali li jinfluwenzaw fuq il-prezz tagħha

fis-suq. Dan qalitu b'mod ċar din il-Qorti fis-sentenza riċensuri tagħha fil-kawża fl-ismijiet **Aquilina et v. Direttur tal-Artijiet**, deċiża fit-30 ta' Settembru, 2016. Din il-Qorti, f'dik is-sentenza studjata tagħha, qalet li meta art hi 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*".

Hu dan li għamel il-Bord f'dan il-każ. Huwa aċċetta li l-valutazzjoni tal-art għandha tkun dik ta' Frar, 1999, u li l-art tista' titqies fabrikabbli fis-sens li, f'dak iż-żmien, seta' jsir żvilupp residenzjali fuq l-istess. Hu veru li l-Bord, erronjament qal li l-art "*għandha titqies fabrikabbli*", pero`, din l-art agrikola, skont iċ-ċirkostanzi tagħha, kif stabbilew il-periti tekniċi fir-rapport tagħhom (art li kienet tippermetti żvilupp fuq tlett sulari, kif ukoll basement u kmamar ta' fuq il-bejt), timmerita valur ta' €404,719 kif stabbilixxa l-Bord. Meħud in konsiderazzjoni d-daqs tal-art li baqgħet f'idejn il-gvern (1,253 metri kwadri), u l-iżvilupp li kien permess li jsir fuqha dak iż-żmien, l-art, avolja agrikola, ġiet korrettement stmata mill-Bord.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet f'dan il-każ fis-16 ta' Diċembru, 2015.

L-ispejjeż tal-kawża in prim istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Bord, waqt li dawk marbuta ma' din it-tieni istanza jitħallsu kollha mill-imsemmi intimat appellant.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Reġistratur
df