QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

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

Numru 17

Rikors numru 39/07 GG

Mary Josephine Gauci, Rev. Can. John Gauci, Mary Rose Gauci, Tarcisio Gauci, Luigia Vassallo, George Gauci, Franklin Gauci, Samuel Gauci, u Joseph Gauci

v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li ressqu r-rikorrenti fid-19 ta' Novembru, 2004, u li jaqra hekk:

> "Illi permezz ta' ittra ufficjali spedita fil-konfront taghhom fil-25 t'Ottubru 2007, l-esponenti gew offruti l-kumpens ta' erbat elef lira Maltin (Lm4000) ekwivalenti ghal disat elef tliet mija u sbatax-il Euro u disgha u erbghin centezmu (Euro9,317, 49) ghall-akkwist ghal-skopijiet pubblici tal-art proprjeta' taghhom fir-Rabat Ghawdex, bil-kejl ta' madwar tmien mija u sebgha u disghin metru kwadru (897mk) li

tmiss mix-xlokk u l-girgal ma' proprjeta tal-Gvern u mill-lbic ma' proprjeta' ta' George Gauci jew irjieh verjuri, u liema art hija mmarkata bhala plot 3B fuq PD 213/2001.

"Illi s-somma iffruta lilhom ghall-akkwist ta' din l-art ma hix accettabbli ghal-ex ma tirrapprezentax il-valur korrett u gust ta' din l-art.
Illi dan qed jinghad ghar-ragunijiet segwenti:

"i. Peress illi ghalkemm l-art inkwistjoni hi ufficjalment klassifikata bhala art agrikola, hi tikkonsisti fil-fatt f'art zviluppata. Ghalhekk huwa ghal kollox irragonevoli illi ghal fini ta' valutazzjoni, wiehed jikkonsidra din l-art bhala wahda agrikola. Dan qed jinghad in vizta tal-artikolu 27 (1) (B) tal-Kap 88 li jipprovdi li "il-valur tal-art…..ghandu jittiehed li hu l-ammont illi l-art tista jgib kieku tigi migjuba fis-suq minn sidha volontarjament", in vizta tad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismiijiet "Architect Joseph Barbara vs Commissioner of Lands", liema kaz art li ma kienetx ufficjalment tikkwalifika ghall-izvilupp, inghatat valur reali daqs li kieku kienet qed tinbiegh fis-suq. L-esponenti jissottomettu li dak kollu li nghad fis-sentenza kwotata ghandu japplika ghall-kaz odjern.

"ii. Peress illi fil-verita' il-proprjeta' in kwistjoni ghandha valur reali li huwa hafna oghla minn dak offrut lilhom mid-Direttur tal-Artijiet. Fil-fatt permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Settembru 2002 atti Nutar Maria Grima (Dok MG 1), l-esponenti bieghu art kontigwa bil-kejl ta' sitt mija u tmien metri kwadri (608mk) li ghandha l-istess fatturi bil-prezz ta' erbghin elf lira Matlin (Lm40,000) parti ghal tlieta u disghin elf mija u erbgha u sebghin Euro u erba u disghin centezmu ta' Euro (Euro93,174.94), liema prezz l-inqas gie accettat mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni bhala l-valur reali tal-proprjeta', izda ghall-fini ta' taxxa gie mgholli ghas-somma ta' tmenin elf lira Maltin (Lm80000) pari ghal mija sitta u tmenin elf tlett mija u disgha u erbghin Euro (Euro186349.87) – Dok MG. Ghaldaqstant, fir-rigward tal-art inkwistjoni, wiehed ghandu almenu jimxi skond il-valur moghti mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni fir-rigward ta' din l-art kontigwa.

"iii. Illi skond valutazzjoni maghmula mill-esponenti, l-art fuq deskritta u b'kejl ta' 897 metri kwadri valur ta' tmienja u tmenin elf, hames mija u tlieta u tmenin lira Maltin (Lm88,538) pari ghal mitejn sitt elef mitejn u tmienja u tletin Euro u sitt centezmi ta' Euro (€206,238.06) (Dok MG 3).

"Illi inoltre l-esponenti jissottomettu li l-kejl ta' 897 metri kwadri moghti mid-Dipartiment ghall-Art li giet mehuda minn ghandhom ghal skopijiet pubblici ma jirriflettiex il-kejl reali li ttiehed mid-Dipartiment ghal dan l-iskop. Originarjament, skond id-dikjarazzjoni tal-Eccellenza tieghu l-Gvernatur Generali Sir Maurice Dorman tad-29 t'Awissu 1969, il-kejl tal-art mehuda kien ta' tomna, sighan u 5.2 kejlijiet, ammontanti ghal 1595.8 metri kwadri (Dok MG 4). Sussegwentement, permezz ta' dikjarazzjoni mill-President ta' Malta datat 2 ta' Frar 2000, giet

rilaxxata lura lill-esponent kejl ta' 608 metri kwadri minn din l-istess art (Dok MG 5). Konsegwentement, il-kejl reali tal-art mehuda minn ghandhom huwa ta' 987.5metri kwadri u mhux ta' 897 metri kwadri. Ghaldaqstant ghandhom isiru proceduri u jinghata kumpens fir-rigward tad-differenza fil-kejl ukoll, ossia ghar-rigward tad-90.8 metri kwadri differenza.

"Ghaldaqstant a tenur ta l-Artikolu 22 (6) tal-Kap 88, l-esponenti jitolbu bil-qima lil dan il-Bord sabiex jistabilixxi l-valur reali tal-art fuq deskritta, kif ukoll jaghti kull ordni u direttiva mehtiega skond l-Ordinanza ghall-Akkwist ta' Artijiet ghal Skop Pubbliku".

Rat ir-risposta tal-intimat Direttur tal-Artijiet li in forza taghha eccepixxa illi:

"Illi l-esponent gie notifikat b'dan ir-rikors datat 19 ta' Novembru 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' disat elef tliet mija u sbatax-il Euro u disgha u erbghin centezmu (Euro9,317.49) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art fir-Rabat, Ghawdex, tal-kejl ta' madwar 897 metru kwadru li tmiss mix-xlokk u mill-grigal ma' proprjeta' tal-Gvern mill-lbic ma' proprjeta' ta' George Gauci jew irjieh verjuri, liema art hija mmarkata bhala Plot 3B fuq PD 213/2001 u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u sitt elef u mitejn u tmienja u tletin Euro u sitt centezmi (€206,238.06)

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-valur gust ghall-porzjon ta' art imsemmija fl-Avviz numru 981 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Novembru 2006 huwa dak fuq citat u cioe' l-ammont ta' disat elef tliet mija u sbatax-il Euro u disgha u erbghin centezmu (Euro9,317.49) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE li kklasifika l-art bhala wahda agrikola ai termini ta' Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi r-rikorrenti qeghdin jikkontestaw il-kejl tal-art in kwistjoni u f'dan ir-rigward l-esponent jixtieq jikkjarifika li kien hemm zball fl-Avviz Numru 157 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Frar 2002 fejn gie ddikjarat li gie rrilaxxat madwar 643 metru kwadru. Ghalhekk l-imsemmi Avviz Numru 157 se jigi rregolat b'publikazzjoni ta' Avviz gdid f'qasir zmien.

"Illi b'konsegwenza ta' dan irid isir ukoll tibdil fil-kejl tal-art in kwistjoni, jigifieri l-imsemmija plot 3B, fejn il-kejl ghandu jkun dak ta' madwar 953 metru kwadru (i.e. 1596-643metri kwadri) u b'hekk ser isiru kemm valutazzjoni gdida kif ukoll l-imsemmi Avviz Numru 981.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jinghata sabiex jinghata zmien sabiex isiru l-korrezzjonijiet necessarji u fin-nuqqas ta' dan sabiex jiffissa l-ammont

ta' disat elef tliet mija u sbatax-il Euro u disgha u erbghin centezmu (€9,317.49) bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-porzjon art imsemmija fl-Avviz Numru 981 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Novembru 2006".

Rat id-decizjoni li ta l-Bord tal-Artbitragg dwar l-Artijiet fil-31 ta' Ottubru, 2012, li in forza taghha ddecieda l-kawza billi:

"..jilqa' talba tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art kif deskritta fir-rikors promutur fil-kejl ta' 953 metri kwadri bhala wahda fabrikabbli, izda b'limitazzjonijiet, qed jiffissa l-valur dovut ghax-xiri b'titolu assolut tal-art fis-somma ta' ta' mija u sitt elef tmien mija u disgha u tletin ewro u sitta u sebghin centezmu (Ewro 106,839.76) li ghandha tithallas lir-rikorrenti, 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".

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

"Illi din hija kawza promossa minn persuni li kienu sidien ta' bicca art gewwa Ghawdex wara li din ttiehdet mill-Gvern ghal skopijiet pubblici. Ir-rikorrenti kienu irrifjutaw il-kumpens lilhom offert u ghalhekk adew lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens gust li ghandu jinghata lilhom ghal dan it-tehid;

"Opportunement irid jinghad illi b'mod parallell mal-vertenza dwar il-kumpens, ir-rikorrenti kienu ssolevaw lanjanza dwar il-kejl tal-art fis-sens illi l-art esproprijata kienet akbar minn dik dikjarata fid-dikjarazzjoni tal-Gvernatur. Dik il-kwistjoni kienet rizolta permezz ta' provvediment moghti minn dan il-Bord fl-24 ta' Gunju 2010 li permezz tieghu kien ordna lill-intimat sabiex jirrakomanda lill-President ta' Malta jaghmel att korrettorju fl-avviz tal-espropriju li ghandu jirrifletti l-kejl rejali tal-art mehuda. Din ser tkun trattata aktar tard f'din id-decizzjoni;

"Jemergi mill-atti illi din l-art kienet esproprijata b'dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tas-16 ta' Settembru 1969 pero' kellha kejl ferm akbar milli tidher llum. Parti mill-istess art kienet rilaxxjata lis-sidien u ghalhekk l-espropriju baqa' jsehh fuq ir-rimarrenti porzjon. Fil-5 ta'

Jannar 2011, il-President ta' Malta hareg dikjarazzjoni gdida li permezz taghha rrevoka d-dikjarazzjoni tieghu tat-22 ta' Novembru 2006 (dwar din l-art) u ddikjara mill-gdid l-kumpens offert ghall-kejl ta' 953 metri kwadri fis-somma ta' €9,899.84 u dan fit-termini tal-Att I tal-2006;

"Issa minn ezami tal-provi, r-rikorrenti huwa xi ftit konfuzi fil-pretensjoni taghhom ghaliex inizjallment irritenw illi ghalkemm l-art hija wahda agrikola "hija tikkonsisti fil-fatt f'art zviluppata" (ara para. i tar-rikors promutur). Fil-mori tal-kawza, ddikjaraw illi l-art tikkwalifika ufficjalment bhala wahda fabrikabbli. Minkejja dan ma ressqu ebda prova ta' xi edilizzji fuq din l-art. Di piu, r-rikorrenti esebew kuntratt ta' bejgh tal-parti rimarrenti tal-art li sehh fl-2002 tal-kejl ta' 608 metri kwadri u dan bil-prezz ta' Lm40,000 liema valur ma kienx accettat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li kien tal-fehma li l-valur tal-art huwa ta' Lm80,000. Il-perit arkitett tar-rikorrenti ddikjara ukoll illi l-art hija wahda fabrikabbli skond il-Pjan Lokali ta' Ghawdex. Dan jista' jkun ta' importanza kbira ghal fini ta' valutazzjoni ghaliex dan l-esproprjju issa qed ikun trattat bhala li sar fil-5 ta' Jannar 2011 u li l-kumpens ghandu jkun skond il-valur fl-1 ta' Jannar 2005 fit-termini tal-Att I tal-2006 li jemenda l-Kap 88;

"Dan huwa aspetti importanti tal-vertenza odjerna ghaliex filwaqt illi skond l-artikolu 27 tal-Kap 88, il-valur tal-art ghandu ikun komputat skond il-valur li l-art tista' ggib fis-suq **fid-data tan-notifika** tad-dikjarazzjoni tal-President, id-dikjarazzjoni skond l-Att 1 tal-2006 ma ggibx dan l-effett jekk precedentement tkun saret dikjarazzjoni tal-President dwar dik l-art kif fil-fatt sar. In effetti, id-dikjarazzjoni tal-5 ta' Jannar 2011 saret sabiex issir valutazzjoni gdida mid-Direttur tal-Artijiet u dan kif provdut fl-Att I tal-2006 li fost emendi ohra ghall-Kap 88 jipprovdi hekk:

> "(2) (a) Il-President jista' dwar kull art li tkun suggetta ghal Dikjarazzjoni mahruga qabel il-5 ta' Marzu 2003, johrog Dikjarazzjoni gdida fejn jigi dikjarat x'ikun l-ammont ta' kumpens li l-awtorità kompetenti tkun lesta li thallas ghal dik l-art li d-Dikjarazzjoni tkun tirreferi ghaliha. Dik id-Dikjarazzjoni ghandu jkollha flimkien maghha stima li ssir minn perit arkitett u meta jkun hemm disponibbli pjanta ta' l-art deskritta fid-Dikjarazzjoni;
>
> "Izda meta tigi mahruga dik id-Dikjarazzjoni l-gdida l-kumpens ghandu jigi stabbilit abbazi tal-valur ta' dik l-art fid-data meta jkun gie notifikat xi avviz ghall-ftehim dwar dik l-art, u fejn ebda avviz ghall-ftehim ma jkun gie hekk notifikat, skond il-valur ta' l-art kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

"Dan ifisser illi dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li ssir fit-termini tal-Att I tal-2006 ghandha biss l-effett li ddahhal fis-sehh valutazzjoni gdida izda ma tissuperax l-effetti l-ohra naxxenti bid-dikjarazzjoni precedenti tal-President li permezz taghha allura tkun esproprijata l-art. Fi kliem iehor, b'dikjarazzjoni sussegwenti m'ghandhiex titqies li

art kienet espropprijata b'dik id-dikjarazzjoni izda bl-ewwel dikjarazzjoni, sakemm ma jintqalx mod iehor;

"Il-periti membri tal-Bord nominati sabiex jassistu lic-Chairman fil-valutazzjoni gusta ghal dan it-tehid, ikkonkludew hekk fir-relazzjoni taghhom formanti parti minn din id-decizzjoni:

> "*Fic-cirkostanzi il-Membri Teknici applikaw il-Kap 88 tal-Ligi ta' Malta partikolarment Artikolu 18 u 25 u jidrilhom illi l-avviz ghal ftehim f'dan il-kaz igib id-data tat-2 ta' Novembru 2007 meta r-rikorrenti gew notifikati ufficcjalment bl-akkwist ghall-skopijiet pubblici tal-Plot 3B tal-Kejl ta' madwar 953 metri kwadri. Ghaldawstant huma iqisuha bhala art fabrikabbli ghall-finijiet tal-Ligi u dana billi fid-data tal-publikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President kienet tifforma parti mill-kumpless ta' L-isptar ta' Ghawdex, pero b'limitazzjoni ghall-potenzjal ta' zvilupp. Ghaldaqstant huma jiffissaw il-valur liberu u frank taghha ta' mija u sitt elef tmien mija u disgha u tletin ewro u sitta u sebghin centezmu (Ewro 106,839.76).*

"Il-Bord huwa tal-fehma illi l-valur raggunt mill-membri tieghu huwa wiehed gust u jimmerita li jkun konfermat;".

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

> "..tvarja s-sentenza appellata tal-31 t'Ottubru 2012 fl-ismijiet premessi billi (a) filwaqt illi tikkonfera li l-appellati ghandhom jittrasferixxu b'titolu ta' xiri assolut u bhala libera u franka l-art fuq imsemmija (b) ghandha tvarja l-istess sentenza billi tiffissa dak il-kumpens li verament u realment jirrifletti l-valur tal-proprjetà de quo".

Rat ir-risposta tar-rikorrenti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, jissottomettu li l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza tikkoncerna esproprju ta' art, proprjetà tar-rikorrenti, gewwa r-Rabat, Ghawdex. Il-gvern offra €9,899.84 ghal dan l-akkwist b'titolu ta' xiri assolut, waqt li r-rikorrenti talbu €206,238.06. L-ewwel esproprju ta' din l-art sar fl-1969, pero`, saru diversi emendi ghall-istess sakemm harget notifikazzjoni ohra f'Jannar tal-2011 bil-kejl veru li ried il-gvern u kumpens rivedut.

Il-Bord hatar zewg periti teknici biex jassistuh fl-indagini tieghu, u dawn qiesu l-art fabbrikabbli, pero`, b'limitazzjoni ghall-potenzjal ta' zvilupp, u stmaw l-art b'valur ta' €106,839.76. Huma waslu ghal din il-figura wara li qiesu l-valur tal-art fid-data tal-hrug tal-Avviz tal-Ftehim tat-2 ta' Novembru, 2007, u li f'dik id-data l-art kienet tifforma parti mill-kumpless tal-isptar ta' Ghawdex. Il-Bord accetta dik l-istima u ddecieda konformament.

L-intimat Direttur tal-Artijiet appella mis-sentenza u jissottometti li l-art kellha tigi meqjusa agrikola, skont il-ligi u s-sitwazzjoni tal-art meta sar l-esproprju f'Settembru tal-1969, izda jaqbel illi l-valutazzjoni issir skont il-valur tal-art kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2005, u dana fit-termini tal-emendi li dahlu fil-ligi bl-Att 1 tal-2006.

Din il-Qorti taqbel mal-intimat illi l-kwalità tal-art giet iffrizata fis-16 ta' Settembru, 1969 meta saret l-ewwel darba d-dikjarazzjoni tal-esproprju. L-avvizi ghal ftehim li sehhew wara saru biex jigi stabbilit il-kejl preciz tal-art li ried il-gvern, u sabiex, ai terminu tal-imsemmi Att 1 tal-2006, issir valutazzjoni gdida tal-art skont il-valur taghha tal-1 ta' Jannar 2005.

F'Settembru tal-1969, l-art kienet agrikola u hekk ghandha tigi meqjusa li baqghet fid-data tal-valutazzjoni taghha fl-1 ta' Jannar, 2005. Kif qalet pero` din il-Qorti fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet **Aquilina v. Direttur tal-Artijiet** deciza fit-30 ta' Settembru, 2016, wiehed ma ghandux iqies l-art bhala agrikola u jieqaf hemm. Wara li din il-Qorti ghamlet referenza ghas-sentenza precedenti taghha fil-kawza fl-ismijiet **Barbara v. Kummissarju tal-Art** deciza fil-15 ta' Jannar, 2007, qalet illi ghall-fini biex jigi stabbilit il-kumpens, irid jittiehed qies mhux biss tal-art bhala tali, izda ta' "*diversi fatturi ohra*" li jirrizultaw mill-provi u li jistghu jinfluwixxu fuq l-istess valur. Kif spjegat din il-Qorti fis-sentenza ricenti taghha, l-art trid tigi valutata bhala agrikola, izda meqjusa fatturi rilevanti li jolqtu l-art dak iz-zmien tal-esproprju. Ovvjament, jekk lill-Bord ma jirrizultalux fatturi ohra ezistenti fl-1969, u li huma rilevanti ghall-istima tal-art, allura l-art trid tigi stmata bhala art raba jew moxa semplici.

Dan ifisser, ghall-fini ta' din il-kawza, li l-art triq titqies agrikola, izda, ghall-fini tal-valur taghha, iridu jigu meqjusa "*diversi fatturi ohra*" li kienu jolqtu l-art fis-16 ta' Settembru, 1969, bil-valur pero`, jittiehed a bazi tal-1 ta' Jannar, 2005.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tad-Direttur tal-Artijiet billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fil-31 ta' Ottuburu, 2012, u tibghat l-atti lura lill-imsemmi Bord sabiex dan, meqjusa l-art bhala raba' jew moxa, jasal ghall-valur tal-istess skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi kif fuq interpretati.

L-ispejjez kollha tal-kawza sa issa jithallsu bin-nofs bejn ir-rikorrenti (in solidum) u l-intimat.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb