QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 26 ta' Mejju 2017

Numru 1

Rikors numru 20/10 GG

Joseph Abela u martu Pauline Abela u
Angelo Zahra u martu Maria Victoria sive Victoria Zahra

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li ressqu r-rikorrenti fit-28 ta' Settembru, 2010, li jaqra hekk:

> "Illi permezz tal-avviz tal-gvern numru 701 mahrug u pubblikat fil-harga tal-gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju 2010, l-intimat iddikjara illi l-art fil-Gharghur tal-kejl ta' madwar 547 metru kwadru, li tmiss mill-Majjistral u mil-Lbic ma' Triq l-Indipendenza u mix-Xlokk ma' proprjeta' tal-Gvern Civili jew irjieh verjuri hija mehtiega mill-Awtorita' kompetenti ghal skop pubbliku (avviz anness u immarkat bhala Dok 1);
>
> "Illi din l-art hija murija fuq l-istess avviz bil-kulur ahmar fuq pjanta P.D. Nru. 2009_595 u skond l-istima tal-Perit Fred H. Valentino

A.&C.E. ukoll annessa ma' l-istess avviz, din l-art giet stmata li ghandha valur ta' sitt elef erba' mija u disgha u ghoxrin Euro u seba centezmi (€6429.07); - Pjanta annessa u immarkata bhala Dok 1b.

"Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datat 20 t'Awwissu, 2010 li kopja tieghu qeghdha tigi annessa u mmarkata bhala Dok 2, li bis-sahha tieghu l-intimat offra lil esponenti is-somma ta' sitt elef erba' mija u disgha u ghoxrin Euro u seba centezmi (€6429.07) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-istess art imsemmija fuq;

"Illi l-art inkwistjoni tiswa hafna aktar minn hekk;

"Illi fl-istima tieghu il-perit Fred H. Valentino jiddikjara li l-art espropjata tikkwalifika bhala art agrikola meta fil-fatt din hija art fabbrikabbli u infatti il-Gvern ghadda triq minn fuqha;

"Illi ukoll mhuwiex korrett l-avviz fejn fl-irjiehat jiddikjara li l-art inkwistjoni tmiss ma' Triq Indipendenza ghaliex fil-fatt l-art innifisha hija Triq Indipendenza;

"Illi de facto l-awtoritajiet hadu din l-art iktar minn ghoxrin sena ilu u minn fuqha ghaddew triq (Triq Indipendenza) li ilha tintuza ghal madwar ghoxrin snea u dan minghajr qatt ma ta' jew offra xi forma ta' kumpens lill-esponenti u minghajr qatt ma hallas ebda interessi minn dakinhar li de facto espropja l-art tal-esponenti;

"Illi skond l-artiklu 12(3) tal-kap 88 tal-ligijiet ta' Malta ghandhom jithallsu l-interessi minn meta ittiehdet l-art de facto mill-awtoritajiet sa meta jsir il-bejgh assolut tal-propjeta;

"Illi ghal dawn ir-ragunijiet premessi hawn fuq, l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw din l-offerta ta' €6429.07 u minflok jitolbu is-somma ta' mitejn u disghin elf Euro (€290,000) jew somma verjuri u dan skont l-istima tal-Perit Mark John Scicluna – liema stima qed tigi annessa u immarkata bhaal Dok 3;

"Ghaldaqstant, l-esponenti qeghdin umilment u bir-rispett jitolbu li dan il-Bord joghgbu jikkundanna lill-intimat;

"1. Ihallashom l-ammont ta' mitejn u disghin elf euro €290,000 kif gie stabbilit li tiswa l-art inkwistjoni gewwa l-Gharghur u dan skont l-istimi tal-Periti Mark John Scicluna jew ihallashom dik is-somma verjuri kif jiddeciedi dan il-Bord;

"2. Jiddetermina l-ammont ta' interessi dovuti sa minn meta l-art giet de facto esproprjata mill-Awtoritajiet sad-data tal-bejgh assolut u dan ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lil intimat ihallas l-ammont dovut kif deciz mill-Bord".

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

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 28 ta' Settembru, 2010 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' sitt elf, erba' mija u disgha u ghoxrin Euro (€6,429.07) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Gharghur tal-kejl ta' madwar 547 metri kwadri, u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u disghin elf Euro (€290,000) ghall-art hawn fuq imsemmija, immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta tad-Dipartiment tal-Artijiet bin-numru P.D. 2009_595, fl-Avviz Nru 701 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju, 2010, hawn anness u mmarkat Dok. KA 1.

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art ghall-art fuq imsemmija, huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' elf, erba' mija disgha u ghoxrin Euro (€6,429.07) u dan skont l-istima tal-Perit Aritett Fred. H. Valentino A. & C.E., hawn annessa u mmarkata Dok KA 2, li klassifika l-art bhala art agrikola skond l-iskema tal-Ippjanar tal-MEPA, hawn annessa u mmarkata Dok KA 3 u skond l-artikolu 18(1) tal-Kap. 88;

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' sitt elef, erba' mija disgha u ghoxrin Euro (€6,429.07) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija".

Rat is-sentenza li ta l-Bord dwar l-Arbitraġġ tal-Artijiet fit-22 ta' Mejju, 2013, li in forza tagħha ddeċieda l-kawża fis-sens li ġej:

"..qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti b'dan illi jiddikjara l-art bhala wahda fabrikabbli u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art ta' madwar 547 metru kwadru, li tmiss mill-Majjistral u mil-Lbic ma' Triq l-Indipendenza u mix-Xlokk ma' propjeta' tal-Gvern Civili jew irjieh verjuri hija mehtiega mill-Awtorita' kompetenti ghal skop pubbliku fl-ammont ta' mija sitta u tletin elf seba mija u hamsin euro (€136,750) 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".

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

konsiderazzjonijiet:

> “Illi din hija kawza proposta fit-termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta minn sidien li kellhom art esproprijata mill-Awtoritajiet u li rrifjutaw l-kumpens lilhom offert fuq il-premessa illi l-istess kumpens kien wiehed baxx u ghalhekk mhux accettabbli. L-art in kwisjtoni ghandha kejl ta’ cirka 547 metru kwadru u tinsab gewwa l-Gharghur. Ghalkemm dan huwa terren komuni bejn il-partijiet, r-rikorrenti ma jaqblux mal-intimat li, fuq parir tal-perit arkitett tieghu, klassifika l-art bhala wahda agrikola tant li jtennu li l-art hija wahda fabrikabbli;
>
> “Illi in sostenn tal-aspettativa taghhom, r-rikorrenti ressqu bhala prova, certifikat mhejji mill-perit arkitett taghhom (fol 25) li jghid: “*After considering factors including but not limited to location and size of land, the land in caption has a valur of c. €290,000*). Kif inhu evidenti, din id-dikjarrazzjoni mhix motivata b’ragunijiet li wasslu ghal valutazzjoni. Ir-rikorrenti izda, ressqu lill-perit taghhom biex jixhed quddiem dan il-Bord fejn imbaghad l-istess perit xehed li bbaza l-valutazzjoni tieghu fuq valuri ghall-area ta’ Mdina Road, Zebbug u l-valutazzjoni tieghu hija bazata fuq medja ta’ valuri ta’ hdax-il ezemplari. L-istess perit ikkonferma li l-art hija barra mill-iskema tal-bini u l-valutazzjoni tieghu hija dik ta’ art fl-2009. Perit arkitett iehor prodott mir-rikorrenti kkonferma illi l-art tinsab barra mill-iskema tal-bini izda kkompara l-art ma ohra f’Birkirkara klassifikata bhala Outside Development Zone li ghaliha inghata kumpens ta’ €444 kull metru kwadru kontra ghal dik odjerna fejn kienu offerti €11.75 kull metru kwadru. Fil-fehma ta’ dan ix-xhud, tehid ta’ art fil-Gharghur ghandu jkun kompensat b’rata ghola minn dik f’Birkirkara “*ghax hija area ahjar ta’ Malta u l-propjetajiet hemmhekk igibu rata ahjar…”* Il-Bord ma jistghax jifhem din l-ahhar konkluzzjoni ta’ dan ix-xhud tenut kont li l-art mhix wahda fabrikabbli u li ghalhekk m’ghandhiex potenzjal ta’ zvilupp;
>
> “Wiehed mir-rikorrenti ko-propretarji xehed illi xtara din l-art fis-sena 1988, ilu fix-xoghol tal-proprjeta’ aktar minn hamsa u tletin sena u ma jistghax jifhem kif l-awtoritajiet offrew valur daqshekk baxx ghal dan it-tehid. L-istess xhud esebixxa estratt minn Gazzetta tal-Gvern tas-17 ta’ Frar 2005 dwar espropriji f’Haz Zebbug u l-kumpens offert ghalihom. L-ewwel wahda Numru 151 hija dwar art ta’ kejl tal 415 metri kwadri bi struttura fuqha liema art kienet meqjusa fabrikabbli u li l-awtoritajiet offrew kumpens ta’ Lm67,000 ghat-tehid taghha. Tajjeb li jinghad illi dak kien espropriju ta’ art meqjusa fabrikabbli u li l-art ittiehdet ghat-twessiegh tat-triq. Art ohra, ukoll fabrikabbli, Nru 153 ukoll f’Haz Zebbug bil-kejl ta’ 237 metru kwadru kienet esproprijata b’offerta ta’ Lm36,260 skond l-istess Gazzetta tal-Gvern esebita. Anke hawn tajjeb li jkun senjalat illi f’dak l-espropriju l-art kienet wahda fabrikabbli. L-istess jinghad dwar l-art li tidher fl-avviz nurmu 155 dwar

espropriju ta' 57 metru kwadru b'offerta ta' kumpens Lm8,730; l-avviz 157 dwar 103 metri kwadri b'kumpens ta' Lm49,550; l-avviz 158 dwar 254 metri kwadri b'kumpens offert ta' Lm39,000 u l-avviz 160 dwar 342 metri kwadri b'kumpens offert ta' Lm52,330;

"Illi l-periti membri tal-Bord assenjati mil-lista sabiex jirrelataw dwar il-valur gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti, waslu ghall-konkluzzjoni illi "l-art in kwistjoni tinsab 'l barra mil-limiti tal-izvilupp skond il-Gharghur Area Policy Map GRM1 li tifforma parti mill-Pjan Lokali tac-Centru ta' Malta ppublikat f'Awissu 2006". L-istess periti membri, izda, rrimarkaw illi "Madanakollu l-art fil-kwistjoni tmiss mal-limiti tal-izvilupp skond l-istess Pjan Lokali fejn in-naha l-ohra tat-triq huwa moghti ghall-izvilupp residenzjali ta' terraced housing". L-istess periti membri huma tal-fehma, skond ir-relazzjoni taghhom formanti parti minn din id-decizzjoni, illi l-ammont ta' kumpens ghandu jkun fis-somma ta' €136,750. Dan ifisser illi l-periti membri qed jirrakomandaw kumpens fis-somma ta' €250 kull metru kwadru. Huwa evidenti illi l-periti membri ma trattawx din l-art bhala wahda agrikola ghaliex kumpens ghal tali fil-medja ivarja bejn l-€20 u l-€35 ghal kull metru kwadru. L-art ghahekk kienet meqjusa mhux fabrikabbli izda b'kriterji li jimmeritaw kumpens ghola minn art agrikola. Dan l-aspett kien ukoll kjarifikat fir-risposti in eskussjoni tal-periti membri li wara li sarulhom domandi fuq il-konkluzzjonijiet taghhom baqghu tal-istess fehma dwar il-kumpens li ghandu jithallas;

"Illi l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jakkolji l-opinjoni tal-periti membri u tajjeb li jkun senjalat li f'din ir-relazzjoni hija ben motivata u tirraprezenta distakk mill-prassi sa recenti u jawgura li r-relazzjonijiet simili ikunu in-norma f'dawn il-kawzi;".

Rat ir-rikors tal-appell imressaq mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha:

"..tvarja s-sentenza appellata tat-22 ta' Mejju 2013 fl-ismijiet premessi billi (a) filwaqt illi tikkonferma li l-appellati għandhom jittrasferixxu b'titolu ta' xiri assolut u bħala libera u franka l-art fuq imdemmija (b) għandha tvarja l-istess sentenza billi tiffissa dak il-kumpens li verament u realment jirrifletti l-valur tal-proprjetà de quo".

Rat ir-rispota tar-rikorrenti Joseph u Pauline konjugi Abela li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata;

Rat ir-risposta tar-rikorrent Angelo Zahra li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata;

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawża titratta esproprju mill-gvern li seħħ f'Lulju tal-2010 ta' biċċa art il-Għargur, li l-gvern ried jakkwista b'titolu ta' xiri assolut. Il-gvern offra s-somma ta' €6,429.07 bħala kumpens, iżda r-rikorrenti ma aċċettawx dan il-kumpens u talbu minflok ħlas ta' €290,000. Il-Bord ġie mitlub jiffissa hu l-kumpens ġust, u dan, wara li ħatar żewg periti tekniċi biex jassistuh f'din il-materja, qabel mal-istima li ħarġu biha ż-żewġ periti tekniċi u ffissa kumpens ta' €136,750.

L-intimat Kummissarju tal-Artijiet appella mis-sentenza u jgħid li l-art ma kellhiex tiġi kwalifikata bħala fabbrikabbli, iżda, skont il-liġi, kellha titqies bħala waħda agrikola, u hekk stimata.

Trattat l-appell, din il-Qorti tirrileva li fil-waqt li hu minnu li l-art kellha tiġi kwalifikata bħala agrikola, dan ma jfissirx li l-art kellha tiġi valutata biss bħala agrikola, u jiġi injorat il-potenzjal kollu tagħha. 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 kkonkludiet 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*" <u>li jirriżultaw mill-provi</u> u li jistgħu jinfluwixxu fuq l-istess valur.

Huwa dan li għamlu l-periti tekniċi meta ivvalutaw din l-art. Huma raw illi l-art hija 'l barra mil-limiti tal-iżvilupp ta' Ħal Għargur, pero`, irrimarkaw li din l-art tmiss mal-limiti tal-iżvilupp fl-inħawi, u għandha valur importanti għal min jipproċedi b'dak l-iżvilupp. L-area li l-iżviluppaturi huma obbligati bil-liġi li jħallu libera għal nofs it-triq ma hijiex parti mill-art esproprjata, iżda l-periti tekniċi qiesu li l-art meħuda mill-gvern fiha ċerta portata minħabba li mingħajra l-valur tal-iżvilupp residenzjali li għandu

aċċess minn din it-triq jaqa' sostanzjalment. Kwindi, il-periti tekniċi qiesu *fatturi ohra* fl-istima tagħhom, u waslu għall-istima li, lil din il-Qorti, ma ġietx muriha kif u sa fejn għandha titqies esaġerata – dejjem meħud kont taċ-ċirkostanzi marbuta ma' din l-art partikolari a differenza ta' kwalunkwe art agrikola sempliċi oħra.

L-aggravju tal-intimat m'għandux għalhekk jintlaqa'.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza li ta l-Bord dwar l-Arbitraġġ tal-Artijiet fit-22 ta' Mejju, 2013.

L-ispejjeż in prim istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Bord waqt li dawk marbuta ma' dan l-appell jitħallsu mill-appellant Kummissarju tal-Artijiet.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb