QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Ottubru 2017

Numru 22

Rikors numru 4/08 FDP

Olive Gardens Investments Limited (C16715)

v.

Kummissarju tal-Art

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-socjetà rikorrenti Olive Gardens Investments Limitedipprezentat fil-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet fil-11 t'April, 2008, li permezz tieghu gie espost is-segwenti:

> "Illi permezz ta' att gudizzjarju li ntbaghat lilha mid-Direttur intimat ghall-finijiet u effetti tal-Artikolu 22 ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) fejn id-Direttur intimat filwaqt li rreferiha ghall-avviz numru 175 fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' Frar 2006 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' erba' bicciet art gewwa z-Zurrieq u li minnhom il-kumpannija esponenti

kellha titolu li jaghtiha dritt li tircievi l-kumpens fuq is-segwenti tliet artijiet:

> "- Plot 2: Bicca art tal-kejl ta' madwar 1,130 metru kwadru, li tmiss mix-Xlokk u min-Nofsinhar ma' proprjeta` tad-Ditta Briffa Brincati u mill-Majjistral ma' triq pubblika jew irjieh verjuri;
>
> "- Plot 3: Bicca art tal-kejl ta' madwar 417-il metru kwadru, li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, min-Nofsinhar u mix-Xlokk ma' proprjeta` tad-Ditta Briffa Brincati jew irjieh verjuri; u
>
> "- Plot 4: Bicca art tal-kejl ta' madwar 51 metru kwadru, li tmiss mix-Xlokk u min-Nofsinhar ma' proprjeta` tad-Ditta Briffa Brincati u mill-Majjistral ma' triq pubblika jew irjieh verjuri.

"Offra kumpens ta' sebat elef u erbgha u tletin Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€7,034.71) ekwivalenti ghal tlett elef u ghoxrin lira Maltija (Lm3,020) ghal Plot 2; elfejn sitt mija u tmien Ewro u disghin centezmu (€2,608.90) ekwivalenti ghal elf mija u ghoxrin lira Maltija (Lm1,120) ghal Plot 3; u tliet mija u sitta u ghoxrin Ewro u hdax-il centezmu (€326.11) ekwivalenti ghal mija u erbghin lira Maltija (Lm140) ghal Plot 4; skont l-istima li hemm fl-imsemmi Avviz Numru 175 li saret mill-Perit Arkitett Joseph Mizzi A. & C.E li kklassifika t-tliet bicciet bhala art agrikoli ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi d-Direttur tal-Artijiet informa lill-kumpannija esponenti wkoll illi abbazi tal-parir legali tal-Avukat Marco Ciliberti, huwa soddisfatt illi hija kellha titolu illi jaghtiha dritt illi tircievi l-kumpens fuq imsemmi, liema kumpens gie ddepozitat f'kont bankarju ai termini tal-Artikolu 22(3) tal-Kap. 88.

"Illi l-kumpannija esponenti thoss illi l-kumpens lilha offrut mhuwiex gust u huwa ferm anqas minn dak mistenni minnha u cioe` mitejn u tlieta u sittin elf, mitejn u dsatax-il Ewro u dsatax-il centezmu (€263,219.19) ekwivalenti ghal mija u tlettax-il elf lira Maltija (Lm113,000) ghal Plot 2, sebgha u disghin elf, mija u erbgha u tletin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€97,134.87) ekwivalenti ghal wiehed u erbghin elf u seba' mitt lira Maltija (Lm41,700) ghal Plot 3 u hdax-il elf, tmien mija u disgha u sebghin Ewro u tmenin centezmu (€11,879.80) ekwivalenti ghal hamest elef u mitt lira Maltija (Lm5,100) ghal Plot 4.

"Illi l-kumpannija esponenti tixtieq illi tikkontesta 'l fuq imsemmi kumpens offrut lilha u ghaldaqstant qeghda tipprezenta r-rikors odjern.

"Ghaldaqstant dan il-Bord umilment huwa mitlub:

> "1. Illi jiddeciedi illi l-kumpens offrut mill-intimat Direttur tal-Artijiet skont l-att gudizzjarju tat-28 ta' Marzu 2008 fl-ammont ta' sebat elef u erbgha u tletin Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€7,034.71) ekwivalenti ghal tlett elef u ghoxrin lira Maltija (Lm3,020) ghal Plot 2; elfejn, sitt mija u tmien Ewro u disghin

centezmu (€2,608.90) ekwivalenti ghal elf, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm1,120) ghal Plot 3; u tliet mija, u sitta u ghoxrin Ewro u hdax-il centezmu (€326.11) ekwivalenti ghal mija u erbghin lira Maltija (Lm140) ghal Plot 4; huwa baxx, ingust u mhux accettabbli;

“2. Illi jakkorda kumpens lill-esponenti fl-ammont ta’ mitejn u tlieta u sittin elf, mitejn u dsatax-il Ewro u dsatax-il centezmu (€263,219.19) ekwivalenti ghal mija u tlettax-il elf lira Maltija (Lm113,00) ghal Plot 2, sebghau disghin elf, mija u erbgha u tletin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€97,134.87) ekwivalenti ghal wiehed u erbghin elf u seba’ mitt lira Maltija (Lm41,700) ghal Plot 3 u hdax-il elf, tmien mija u disgha u sebghin Ewro u tmenin centezmu (€11,879.80) ekwivalenti ghal hamest elef u mitt lira Maltija (Lm5,100) ghal Plot 4 jew kwalsijasi kumpens xieraq illi jigi hekk likwidat minn dan il-Bord.

“Bl-ispejjez u bl-interessi legali skont il-ligi mid-data ta’ meta sar l-akkwist tal-immobbli msemmija ghal skopijiet pubblici.”

Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet tad-29 t’April, 2008, li permezz taghha gie eccepit hekk:

“Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 11 ta’ April 2008 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonat ghall-kumpens offrut lilha mill-Awtorita` kompetenti ghas-segwenti tliet bicciet art:

“- Plot 2: Bicca art tal-kejl ta’ madwar 1,130 metru kwadru, li tmiss mix-Xlokk u min-Nofsinhar ma’ proprjeta` tad-Ditta Briffa Brincati u mill-Majjistral ma’ triq pubblika jew irjieh verjuri;

“- Plot 3: Bicca art tal-kejl ta’ madwar 417-il metru kwadru, li tmiss mill-Majjistral ma’ triq pubblika, min-Nofsinhar u mix-Xlokk ma’ proprjeta` tad-Ditta Briffa Brincati jew irjieh verjuri; u

“- Plot 4: Bicca art tal-kejl ta’ madwar 51 metru kwadru, li tmiss mix-Xlokk u min-Nofsinhar ma’ proprjeta` tad-Ditta Briffa Brincati u mill-Majjistral ma’ triq pubblika jew irjieh verjuri.

“liema kumpens offrut kien ta’ sebat elef u erbgha u tletin Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€7,034.71) ekwivalenti ghal tlett elef u ghoxrin lira Maltija (Lm3,020) ghal Plot 2; elfejn sitt mija u tmien Ewro u disghin centezmu (€2,608.90) ekwivalenti ghal elf mija u ghoxrin lira Maltija (Lm1,120) ghal Plot 3; u tliet mija u sitta u ghoxrin Ewro u hdax-il centezmu (€326.11) ekwivalenti ghal mija u erbghin lira Maltija (Lm140) ghal Plot 4, u qeghda titlob li l-kumpens ghandu jkun ta’ mitejn

u tlieta u sittin elf, mitejn u dsatax-il Ewro u dsatax-il centezmu (€263,219.19) ekwivalenti ghal mija u tlettax-il elf lira Maltija (Lm113,000) ghal Plot 2, sebgha u disghin elf, mija u erbgha u tletin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€97,134.87) ekwivalenti ghal wiehed u erbghin elf u seba' mitt lira Maltija (Lm41,700) ghal Plot 3 u hdax-il elf, tmien mija u disgha u sebghin Ewro u tmenin centezmu (€11,879.80) ekwivalenti ghal hamest elef u mitt lira Maltija (Lm5,100) ghal Plot 4.

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-valur gust ghall-imsemmija tliet bicciet art huwa ta' sebat elef u erbgha u tletin Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€7,034.71) ekwivalenti ghal tlett elef u ghoxrin lira Maltija (Lm3,020) ghal Plot 2; elfejn, sitt mija u tmien Ewro u disghin centezmu (€2,608.90) ekwivalenti ghal elf, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm1,120) ghal Plot 3; u tliet mija, u sitta u ghoxrin Ewro u hdax-il centezmu (€326.11) ekwivalenti ghal mija u erbghin lira Maltija (Lm140) ghal Plot 4 u dan skont l-istima tal-Perit Arkitet Joseph Mizzi A. & C.E. li kklasifika t-tliet bicciet art bhala agrikoli ai termini ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' sebat elef u erbgha u tletin Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€7,034.71) ekwivalenti ghal tlett elef u ghoxrin lira Maltija (Lm3,020) ghal Plot 2; elfejn sitt mija u tmien Ewro u disghin centezmu (€2,608.90) ekwivalenti ghal elf mija u ghoxrin lira Maltija (Lm1,120) ghal Plot 3; u tliet mija u sitta u ghoxrin Ewro u hdax-il centezmu (€326.11) ekwivalenti ghal mija u erbghin lira Maltija (Lm140) ghal Plot 4 bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-imsemmija tliet bicciet art."

Rat is-sentenza tal-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet, tal-20 ta' Settembru, 2013, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

"Ghalhekk il-Bord qieghed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lis-socjeta` rikorrenti ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-Plot Nru 2 kif deskritt fl-avviz fl-ammont ta' wiehed u ghoxrin elf, erbgha u sebghin Euro u tmienja u hamsin centezmu (€21,074.58) oltre l-imghax legali ai termini tal-Artikolu 12(3) tal-Kap 88.

"Jiffissa l-kumpens xieraq dovut lis-socjeta` rikorrenti ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-Plot Nru 3 kif deskritt fl-avviz fl-ammont ta' sebghat elef, seba' mija u sebgha u sebghin Euro u tmien centezmi (€7,777.08) oltre l-imghax legali ai termini tal-Artikolu 12(3) tal-Kap 88.

"Jiffissa l-kumpens xieraq dovut li s-socjeta` rikorrenti ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-Plot Nru 4 kif deskritta fl-avviz fl-

ammont ta' disa' mija u wiehed u hamsin Euro u hmistax-il centezmu (€951.15) oltre l-imghax legali ai termini tal-Artikolu 12(3) tal-Kap 88.
"Spejjez tal-proceduri ghandhom ikunu proporzjonalment bejn il-partijiet fis-sens illi l-ispejjez inkorsi minnhom it-tnejn sal-ammont komplessiv ta' disgha u ghoxrin elf u tmien mitt Euro (€29,800) ikunu a kariku tar-rikorrenti Kummissarju ta' l-Artijiet filwaqt illi l-ispejjez minnhom inkorsi minnhom it-tnejn minn tali ammont sal-ammont komplessiv ta' tlett mija u tnejn u sebghin elf u mitejn u tlieta u tletin Euro (€372,233), somma li kienet pretiza mill-istess socjeta` rikorrenti permezz tal-proceduri odjerni, ghandhom ikunu a karigu tas-socjeta` rikorrenti."

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

"Illi l-kawza odjerna tirrigwarda espropriazzjoni ta' tlett bicciet ta' art appartanenti lis-socjeta` rikorrenti da' parte tal-Gvern ta' Malta a tenur tad-Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata permezz ta' Avviz Nru 175 til-Gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' Frar 2006.

"Illi jidher li l-Perit imqabbad mill-Gvern, ossija il-Perit Joseph Mizzi, ghamel stima ta' tali plottijiet fil-valur ta' €7,034.71, €2,608.90 u €326.11 rispettivament ghal plots tnejn, tlieta u erbgha.

"Illi jidher li s-socjeta` rikorrenti, da parte taghha, hasset illi tali stima kienet ingusta peress illi huma kienu qed jippretendu hlas ta' €263,219, €97,134.87 u €11,879.80 rispettivament ghal plots tnejn, tlieta u erbgha.

"Illi, peress li jidher li kien hemm differenza sostanzjali bejn dak offrut u dak pretiz, il-Bord ottjena l-assistenza ta' zewg periti minnha appuntati sabiex dawna jaghmlu l-istma taghhom dwar x'ghandu jkun il-valur gust u ekwu.

"Illi, skond ir-rapport tal-Periti David Pace u Joseph Briffa appuntati mill-Bord u ppresentat qabel is-seduta tat-3 ta' Marzu 2011, huma ghamlu stima ta' tali plottijiet fil-valur ta' €21,074.58, €7,777.08 u €951.15 rispettivament ghal plots tnejn, tlieta u erbgha.

"Ikkunsidrat

"Illi, waqt il-mori tal-kawza, l-intimat Direttur ta' l-Artijiet irrileva, tramite affidavit ta' Peter Mamo, illi Plot 4 kienet giet erronjament espropriata peress illi, minn stharrig ulterjuri illi kienu ghamlu, deher illi attwalment il-bicca art indikata bhala Plot 4 kienet attwalment bicca art li kienet tinstab f'nofs ta' sqaq pubbliku illi ma kienx inkorporat fi triq kif illum ifformata.

> "Illi ghalkemm ma jidhirx illi saret nota korrettorja sabiex dana l-izball jigi rettifikat da' parte tad-Dipartiment ta' l-Artijiet, sar verbal fid-9 ta' Mejju 2012 fejn gie dikjarat illi Plot 4 ma jifformax parti minn dan l-espropriju peress illi dina kienet gia propjeta` tal-Gvern. Il-Bord, madanakollu, ma jistax ma jinnutax illi huwa qieghed jikkunsidra id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta hekk kif minnu maghmulha u ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' Frar 2006 permezz ta' Avviz Nru 175 u ma jidher imkien illi saret xi dikjarazzjoni korrettorja b'xi mod sabiex tali espropriazzjoni, illi l-intimat qieghed jghid saret erronjament, giet sanata sabiex taghmel tajjeb ghall-izball tal-intimat.
>
> "Il-Bord wkoll ma jistax ma jinnutax illi ma jirrizulta ebda prova da' parte tal-intimat illi attwalment tali bicca art kienet attwalment gia espropriata.
>
> "Ghalhekk, il-Bord ma huwiex ser jiehu konjizzjoni tad-dikjarazzjoni maghmulha fil-proceduri odjerni u ser tipprocedi biex tiddeciedi il-kaz abbazi tad-Dikjarazzjoni hekk kif ippubblikata permezz ta' Avviz 175.
>
> "Ikkunsidrat
>
> "Illi l-Bord, filwaqt illi jinnota illi s-somma rikjesta mis-socjeta` rikorrenti kienet ferm oghla minn dik originalment offerta mill-intimat, josserva wkoll illi tali somma certament kienet wahda esagerata u tmur 'l hinn minn kull aspettattiv kummercjali, anke in vista tal-fatt ta' kif attwalment kienet kkonfigurata l-art attwalment mehudha, li kienet strippa ta' art tul it-triq illi giet ri-formata, u li certament ghalhekk ma setghet bl-ebda mod ikollha dak il-valur kummercjali illi liha attribwietha s-socjeta` rikorrenti.
>
> "Illi, ghalhekk, il-Bord jara illi l-valur stabbilit mill-esperti minnha imqabbda huwa valur ferm aktar realistiku u gust u jirrefletti l-valur tal-propjeta` illi ttiehdet mis-socjeta` rikorrenti ghal skopijiet pubblici."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetà rikorrenti Olive Gardens Investments Limited, li in forza tieghu u ghar-ragunijiet hemm premessi, talbet illi din il-Qorti tirriforma u tvarja s-sentenza moghtija mill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet fl-ismijiet premessi fl-20 ta' Settembru, 2013, billi thassarha u tirrevokaha fejn gie deciz li l-ispejjez tal-proceduri ghandhom ikunu proporzjonalment bejn il-partijiet, fis-sens illi l-ispejjez inkorsi minnhom it-tnejn sal-ammont komplessiv ta' €29,800 ikunu a karigu tal-Kummissarju tal-Artijiet, filwaqt li l-ispejjez inkorsi minnhom it-tnejn minn

tali ammont sal-ammont komplessiv ta' €372,233, somma li kienet pretiza mill-istess socjetà rikorrenti permezz tal-proceduri odjerni, ghandhom ikunu a karigu tas-socjetà rikorrenti u minflok li tikkundanna lill-appellat ihallas l-ispejjez kollha tal-ewwel istanza; u tikkonferma s-sentenza appellata fil-parti rimanenti taghha, bl-ispejjez kontra l-appellat.

Rat ir-risposta tal-appellat Kummissarju tal-Artijiet li in forza taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talab illi din il-Qorti tichad l-appell interpost mis-socjetà rikorrenti appellanti u tikkonferma d-decizjoni tal-Bord ta' Arbitragg stante li mhix zbaljata u jisthoqqilha konferma, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Semghet id-difensuri tal-partijiet jittrattaw l-appell.

Rat li waqt it-trattazzjoni, Dr. Mark Simiana ghall-appellanti, talab li din il-Qorti tordna referenza Kostituzzjonali u Konvenzjonali u dan b'referenza ghat-tieni subinciz tal-Artikolu 31 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), abbinat mal-Artikolu 25(1) tal-istess Kap. 88, peress li sostna li dik id-disposizzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tal-appellanti kif regolati mill-Artikolu 6, kif ukoll l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikoli 39 u 37 tal-Kostituzzjoni. Filwaqt li Dr. Francesca Zarb ghall-Kummissarju appellat irrimettiet ruhha. L-appell

gie differit ghall-provvediment dwar it-talba ta' referenza Kostituzzjonali u ghas-sentenza fuq l-appell fil-mertu.

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

Ikkonsidrat:

Illi ghandu jinghad mal-ewwel, illi inkwantu hadd mill-partijiet fil-kawza ma ressaq appell dwar il-kumpens iffissat mill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet ghall-esproprju ta' tliet porzjonijiet art immarkati bhala plots 2, 3 u 4, f'Wied Babu, limiti taz-Zurrieq, kif jirrizulta mill-pjanta PD67_2005, u kif indikat permezz tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, ippubblikata fl-Avviz Numru 175 tal-Gazzetta tal-Gvern, tas-27 ta' Frar, 2006, fil-prezz ta' €21,074.58, €7,777.08 u €951.15 rispettivament ghal plots tnejn, tlieta u erbgha, dik il-parti tas-sentenza hija wahda finali u llum 'il gurnata tifforma gudikat.

L-appell in ezami, interpost mis-socjetà appellanti huwa limitat ghall-kap tal-ispejjez, peress li ssostni li gialadarba rrizulta li l-kumpens offert mill-appellat permezz tal-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern ma kienx ritenut gust u adegwat, l-ispejjez kollha ta' din il-procedura kellhom jigu sopportati mill-appellat. Is-socjetà appellanti tilmenta mid-decizjoni tal-Bord li ordnat li l-ispejjez tal-procedura fl-ismijiet premessi jinqasmu proporzjonalment bejn il-partijiet, dan peress li l-ispejjez kollha kellhom jigu akkollati lill-

appellat, ladarba gie deciz illi hija kellha ragun tilmenta mill-kumpens offrut mill-appellat.

Is-socjetà appellanti tishaq li l-proceduri quddiem il-Bord jitrattaw materja partikolari u differenti ferm minn materji ohrajn, peress li minhabba l-effett koattiv tal-esproprjazzjoni, il-privat ikollu jaccetta li l-proprjetà tieghu tittiehed, u dan konsegwenza tal-volontà unilaterali tal-organu pubbliku. Konsegwenza tat-tehid forzat tal-proprjetà tal-privat, jitnissel obbligu fuq l-organu pubbliku sabiex il-proprjetarju esproprjat jinghata kumpens gust u adegwat. Targumenta illi fejn l-ezitu tal-proceduri quddiem il-Bord ikunu favur l-ilment tal-esproprjat, peress li jkun dikjarat li l-kumpens offrut mill-appellat ma jkunx wiehed sufficjenti, isegwi li l-istituzzjoni tal-procedura gudizzjarja tkun wahda gustifikata, stante li l-appellat ikun naqas li jadempixxi l-obbligu tieghu li jaghti kumpens gust u adegwat lill-esproprjat. Issegwi bl-argument li l-proceduri quddiem il-Bord ikunu skattaw proprju minhabba l-inadempiment tal-obbligi mixhutin mil-ligi fuq l-appellat u b'hekk ladarba kien l-appellat li kien inadempjenti versu d-dmirijiet tieghu, l-ispejjez tal-procediment mehtieg ghat-tutela tad-dritt tal-esproprjat ghall-kumpens gust ghandhom jigu akkollati interament lill-appellat. Min-naha l-ohra, issostni li fejn il-kumpens offrut mill-appellat ikun wiehed gust u adegwat u l-esproprjat jilmenta minghajr raguni kontra dak il-kumpens, l-ispejjez gudizzjarji konnessi mal-procedura ghandhom logikament jigu akkollati lill-esproprjat.

Is-socjeta` appellanti tghid ukoll illi l-istess argument ghandu japplika ugwalment fejn l-esproprjat jipproponi hu stess cifra li huwa jqis bhala kumpens adegwat u fejn dik ic-cifra ma tigix accettata mill-Bord. Dan jinghad minnha minhabba c-cirkostanzi specjali li fihom tkun qeghda ssir il-pretenzjoni tal-esproprjat. L-esproprjat ikun gie mqieghed f'sitwazzjoni fejn huwa jrid jaghti valur lil gidu, sabiex b'hekk jiddeciedi jekk il-kumpens offrut huwiex wiehed gust jew le. Din il-valutazzjoni trid issir fir-rikors promotur tal-esproprjat *ad validatem*, anke fid-dawl tal-provvediment tal-Artikolu 25(1), fejn jinghad li l-Bord ma jistax jiffissa kumpens f'ammont li jeccedi l-oghla cifra proposta minn xi wahda mill-partijiet. Fil-fehma taghha dan ifisser li jekk l-esproprjat ikun konservattiv fil-valutazzjoni tieghu, tant li l-membri tal-Bord jaghtu valur oghla lill-beni esproprjati, huwa jigi effettivament ipprivat mill-kumpens li jkun verament jisthoqqlu.

Konsegwentement tishaq li huwa ngust li l-fatt li esproprjat jaghti valutazzjoni oghla minn dik li tirrizulta li tkun gusta, huwa jigi kkundannat ihallas l-ispejjez relattivi ghad-differenza rizultanti mill-valur superjuri propost minnu. Targumenta li mod aktar gust u ekwu ta' kif jintlahaq bilanc bejn il-partijiet fic-cirkustanzi jkun li l-ispejjez rizultanti mill-valuri superjuri li jkunu gew pretizi mill-esproprjat jibqghu bla taxxa, biex b'hekk lanqas ma jkun il-Kummissarju appellat li jbati dawn l-ispejjez u dan sabiex l-esproprjat jassigura ruhu li jottjeni l-ahjar valur ghal hwejgu.

Ikun opportun li l-ewwel jigi nvestit il-kwezit dwar jekk id-disposizzjoni tal-Artikoli 31(2), abbinat mal-Artikolu 25(1) tal-istess Kap. 88, jistax, almenu *prima facie*, jivvjola d-drittijiet fundamentali tal-appellanti kif regolati mill-Artikolu 6, kif ukoll l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikoli 39 u 37 tal-Kostituzzjoni, u dan biex jigi deciz tintlaqax jew le it-talba li saret ghar-referenza Kostituzzjonali u Konvenzjonali.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tipprovdi hekk:

> "(1) Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm dispozizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist –
>
> > "(a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;
> >
> > "(b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' access lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-proprjeta` u l-ammont ta' kull kumpens li ghalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta' dak il-kumpens; u
> >
> > "(c) li tizgura lil kull parti fi proceduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta' appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti ta' l-Appell f'Malta".

Ghalhekk biex ikun hemm lezjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni hemm bzonn li jikkonkorru tliet rekwiziti (i) it-tehid forzuz tal-proprjeta`, (ii) il-kumpens offrut irid ikun wiehed mhux xieraq u (iii) jehtieg li jkun hemm nuqqas ta' access lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali

sabiex jigi determinat u miksub kumpens xieraq, jew ikun hemm nuqqas ta' dritt ta' appell.

Madankollu, kif ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha tal-11 ta' Novembru, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Peter Azzopardi noe v. Kummissarju tal-Artijiet et:**

> "Din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrent appellat ma setax javvanza pretensjonijiet kostituzzjonali a bażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-esproprjazzjoni saret bi tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 88 li ilu fis-seħħ minn ħafna snin qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk it-tħaddim ta' dik il-ligi huwa mħares bl-Artikolu 47(9) milli jikser l-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni. Kif ġie spjegat fid-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet L-Avukat Dr Rene Frendo Randon et v. Il-Kummissarju tal-Art et, tal-10 ta' Lulju 2009 in vista tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 ma tistax titqies li tippekka kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-istess jingħad għal xi liġi li temenda jew tissostitwixxi xi liġi magħmula f'dik id-data jew wara purche` li tali liġi ma tkunx tagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9). Il-Qorti kompliet tgħid hekk:
>
> "Għalhekk il-paragrafi (a) sa (d) huma rilevanti biss fil-kuntest ta' xi liġi li temenda jew li tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Ma hemmx dubju li l-Kap. 88 ġie emendat wara din id-data, iżda r-rikorrenti f'ebda ħin ma ndikaw xi emenda li b'xi mod taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9). Għalhekk l-unika konklużjoni li wieħed jista' jasal għaliha hija li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 88 li taħtu saret l-ordni tal-esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, m'hemmx dubju li l-artikoli tal-ligi in ezami gew emendati, izda ladarba t-tehid tal-proprjeta` f'dan il-kaz sar taht il-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, l-applikazzjoni tal-ligi ma jistax jigi misjub anti-kostituzzjonali taht l-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta u dan ghaliex huwa mhares bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali

tat-3 ta' Frar, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Vica Limited v. Kummissarju tal-Artijiet** u dik tal-31 t'Ottubru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **John Caruana et v. Kummissarju tal-Artijiet).**

Imiss li jigi trattat l-ilment taht l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Att dwar Il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), li jipprovdi:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> "Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;"

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem ta` Strasbourg tad-19 ta` Gunju 2006 fil-kawza **Hutten-Czapyuska v. Poland,** kienu enuncjati tliet elementi li jridu jkunu prezenti sabiex titqies permissibbli l-interferenza tal-Istat fid-dritt ta' proprjetà kif sancit fil-Konvenzjoni:- i) li l-mizura li jiehu l-Istat saret f'qafas legali; ii) li l-iskop tal-mizura kien ghal skop legittimu, u iii) li din l-mizura zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-iskop socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fil-kaz in ezami ma tqajjem ebda dubju mill-appellanti li l-esproprju sar f'qafas legali permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali fil-Gazzetta tal-Gvern u fil-fatt jirrizulta l-iskop pubbliku li ghalih sar l-esproprju tal-art fiz-

Zurrieq, dak ghat-twessiegh tat-triq. Madankollu, minn qari ta' dan l-artikolu jirrizulta li meta l-Gvern jiehu proprjetà tal-privat ghal skop pubbliku, irid jara li jinholoq bilanc bejn l-interessi generali tal-Istat u l-interessi tal-individwu u dan billi l-individwu jithallas kumpens xieraq u adegwat. L-ilment tal-appellanti donnu jimplika li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 31 tal-Kap. 88, il-Gvern kien qieghed inaqqas mill-kumpens xieraq dovut lis-sid esproprjat, bl-imposizzjoni tal-ispejjez li sid irid iwiegeb ghalihom quddiem il-Bord. Dan huwa rifless fl-appell taghha fejn tishaq li l-allokazzjoni tal-ispejjez kif decizi mill-Bord ser isarrfu f'piz ghaliha li ser johloq zbilanc ingust.

Kif osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Josephine Bugeja v. Avukat Generali**, deciza 7 Dicembru 2009, ghad-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` ghandu jittiehed kont tal-effetti legali u prattici li l-applikazzjoni tal-artikolu ser iggib mieghu. Dan l-ezami ghandu jsir mhux *in vacuo*, izda skont il-fattispecje tal-kaz. "*Huwa l-ezercizzju ta' dak id-dritt fil-prattika u b'mod konkret, u mhux l-ezistenza tieghu fl-astratt, li jista' bhal fil-kaz in ezami, talvolta jammonta ghal-lezjoni ta' dritt fundamentali*". Jigi ribadit li l-Qorti ghandha thares lejn l-effett prattiku tas-sitwazzjoni, peress li, kif sostnut mill-Qorti Ewropea fuq indikata, il-Konvenzjoni tiggarantixxi drittijiet li huma "*practical and effective".*

Hekk ukoll fis-sentenza taghha **Attard and Zammit Cassar v. Malta** moghtija fit-30 ta' Lulju 2015, l-istess Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> *"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden [see James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57].*
>
> *"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jibda billi jinghad li filwaqt li l-Artikolu 25 tal-Kap. 88 jelenka s-setghat tal-Bord fosthom li jordna li l-awtorità kompetenti tinghata pussess ta' art, li jordna t-trasferiment tal-art lill-awtorità kompetenti u li jiffissa l-kumpens li ghandu jithallas skont l-Ordinanza, hemm specifikat ukoll li l-kumpens m'ghandux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens propost minn xi wahda mill-partijiet. Min-naha l-ohra l-Artikolu 31(2) tal-Kap. 88 jipprovdi:

> "(2) Meta sid ma jaccettax l-offerta tal-awtorità kompetenti u jvanta li l-ammont dovut bhala kumpens ghandu jkun oghla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din tithallas perjodikament jew bhala somma f'daqqa, bhala kumpens, u jkun ikkonforma ruhu mad-disposizzjonijiet tal-artikoli 9 u 12, u s-somma moghtija tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità kompetenti, allura **l-ispejjez ghandhom jigu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord**."

Tajjeb li jigi nnutat ukoll, li s-subinciz (1) tal-Artikolu 31 jipprovdi li meta l-Bord jordna li s-sid jithallas dik is-somma offerta mill-awtorità kompetenti, il-Bord jordna li s-sid ghandu jhallas l-ispejjez tieghu, kif ukoll li jhallas l-ispejjez li l-awtorità tkun ghamlet, wara li tkun ghamlet l-offerta. Issa minn semplici qari tal-artikoli appena citati wiehed immedjatament jinduna li fl-iffissar tal-kumpens ghall-art esproprjata, il-legislatur ried johloq bilanc sabiex l-Awtorità kompetenti ma toffrix, bhala hlas ghall-kumpens ta' art esproprjata, prezz irrizorju, u lanqas s-sid esproprjat ma jitlob xi prezz esagerat u dan billi tippenalizza lil dik il-parti li ma tkunx ragjonevoli fil-pretenzjonijiet taghha, billi ggeghlu jhallas l-ispejjez. Isegwi li jekk is-sid jirrifjuta offerta ta' prezz gust maghmula kappriccjozament, jigi penalizzat billi jhallas l-ispejjez kollha. Filwaqt li fil-kaz li l-prezz determinat mill-Bord ivarja kemm minn dak offert mill-awtorità, kif ukoll minn dak pretiz mis-sid esproprjat, il-hlas tal-ispejjez ghandu jinqasam proporzjonalment – soluzzjoni ritenuta pjuttost ekwa sabiex tindirizza kull estrem possibbli.

Jigi osservat ukoll li l-offerta maghmula mill-awtorità kompetenti, kif jirrizulta mill-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern, din dejjem tkun bazata fuq stima ta' perit inkarigat mill-Kummissarju appellat. Normalment meta s-sid esproprjat jirrifjuta l-offerta maghmula lilu, dan ukoll jibbaza l-pretenzjonijiet tieghu fuq stima ta' perit tal-fiducja tieghu, li fuqha tissejjes l-opposizzjoni tal-esproprjat. Huwa mifhum li din il-prattika ssegwi l-kuncett li l-perit bhala professjonist, huwa kapaci jaghti

valutazzjoni ftit jew wisq oggettiva tal-proprjetà mertu tal-esproprjazzjoni, dan a bazi tal-esperjenza li l-istess perit ikollu fil-qasam tal-bejgh ta' proprjetà. Tant il-valutazzjoni ta' proprjetà hija ritenuta materja teknika illi l-istess Artikolu 25(3) tal-Kap. 88 jipprovdi:

> "(3) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun tehtieg l-istima ta' xi art jew kull fehma teknika ohra dwar kaz li jkun qed jittratta l-Bord, ic-chairman ghandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-lista sabiex jezaminaw l-art relattiva, jew sabiex jaraw dak il-parti tal-process li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinhtieg il-fehma teknika…"

Hekk gara fil-kaz in ezami, fejn il-Bord wara li rriskontra d-differenza sostanzjali bejn dak offrut u dak pretiz, il-Bord adopera l-assistenza ta' zewg periti membri, ai termini tal-ligi.

F'dan il-kuntest huwa ritenut ghaqli li sid esproprjat ghandu dejjem jibbaza l-pretenzjonijiet tieghu fuq stima ta' perit inkarigat minnu, sabiex ma jaghmilx talbiet eccessivi. Certament jekk il-partijiet juzaw il-buon sens u jressqu l-pretenzjonijiet taghhom fuq il-bazi ta' opinjoni teknika, il-hsieb wara dawn il-provvedimenti huwa proprju li jintlahaq il-bilanc gust u proporzjonat bejn l-interessi tal-pubbliku in generali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid esproprjat.

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-appellanti zbaljat meta ressqet il-pretenzjonijiet taghha minghajr ma ttantat tissostanzjahom permezz tal-parir professjonali opportun, bil-konsegwenza li l-valutazzjoni taghha tat-tliet porzjonijiet t'art esproprjati, irrizultat ferm eccessiva, u li

konsegwentement ser tinkorri l-ispejjez rizultanti. Dan mhux ghax il-provvediment tal-ligi jmur kontra d-drittijiet taghha kif sanciti fil-Konvenjoni, izda peress li hija ressqet il-pretenzjonijiet taghha bla qies u in eccess ferm ta' dak il-valur li kien ritenut bhala kumpens gust ghall-proprjetà li giet esproprjata lilha. Dan huwa rifless fil-konsiderazzjonijiet tal-Bord meta nghad:

> "… jinnota illi s-somma rikjesta mis-socjeta rikorrenti kienet ferm oghla minn dik originalment offerta mill-intimat, josserva wkoll illi tali somma certament kienet wahda esagerata u tmur 'l hinn minn kull aspettattiv kummercjali, anke in vista tal-fatt ta' kif attwalment kienet kkonfigurata l-art attwalment mehudha, li kienet strippa ta' art tul it-triq illi giet ri-formata, u li certament ghalhekk ma setghet bl-ebda mod ikollha dak il-valur kummercjali illi liha attribwietha is-socjeta rikorrenti."

Isegwi li prima facie l-applikazzjoni tal-Artikolu 31 abbinat mal-Artikolu 25 tal-Kap.88 ma jistghux ikunu lezivi tal-artikolu Konvenzjonali in ezami, inkwantu huma certament mizuri li fassal l-Istat f'qafas legali u li l-iskop tal-mizura taghhom certament huwa wiehed legittimu. Lanqas m'huma ritenuti li jistghu jilledu l-principju generali ta' proporzjonalità bejn l-ghan tal-mizura mahsuba u l-interessi tal-appellanti bhala sid esproprjat. Anzi jinghad li dawn il-provvedimenti f'ghajnejn din il-Qorti jistghu jservu bhala mizura sabiex l-iffissar tal-prezz tal-art esproprjata jkun wiehed spedit, jekk il-partijiet jaghmlu sforz serju sabiex jiffissaw valur gust ghall-art esproprjata u ma jesagerawx. Jekk sid ta' proprjeta` esproprjata flok jitlob kumpens gust, jitlob kumpens gholi biex, kif gieli jinghad, ikun "*on the safe side*", irid ibati huwa l-konsegwenzi ta' dan l-agir azzardat tieghu. B'din il-konsegwenza ma jkunx qed jigi mcahhad

mill-proprjeta` tieghu minghajr hlas ta' kumpens gust, ghax il-kumpens gust jiehdu kif misthoq, izda jkollu jbati parti mill-ispejjez talli jkun indotta lill-Bord f'analizi ulterjuri u bla bzonn tal-valur. Fuq kollox huwa principju normali li, fl-ghoti ta' sentenza, issir spartizzjoni tal-ispejjez skont il-pretenzjonijiet rispettivi tal-partijiet, u l-konkluzjoni tal-Bord f'dan il-kaz hija sorretta wkoll bir-regoli generali tad-dritt.

Ikun opportun li f'dan l-istadju jigi trattat l-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi hekk:

> "Kull Qorti jew Awtorita` ohra gudikanti mwaqqfa b'ligi ghad-decizjoni dwar l-ezistenza jew l-estenzjoni ta' drittijiet jew obbligi civili ghandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proceduri ghal decizjoni bhal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorita` ohra gudikanti bhal dik, il-kaz ghandu jigi moghti smigh xieraq gheluq zmien ragonevoli."

Filwaqt li l-parti relevanti tal-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk:

> "Fid-decizjoni tad-drittijiet civili u ta' l-obbligi tieghu … kulhadd huwa intitolat ghal smigh imparzjali u pubbliku fi zmien ragonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi".

Mhux daqstant car f'liema kuntest l-appellanti qeghda tikkontendi li l-provvedimenti in ezami jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali taghha ghal smigh xieraq fi zmien ragjonevoli. Il-Qorti tosserva li d-decizjoni attakkata hija motivata inkwantu tirrifletti l-istess provvediment tal-ligi, inghatat minn Bord indipendenti u imparzjali mwaqqaf bil-ligi. Il-Bord huwa esklussivament kompetenti, skont il-ligi, li jistabilixxi l-kumpens dovut skont il-provvedimenti tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u

mid-decizjoni tal-Bord hemm dritt t'appell, li wara kollox gie ezercitat mis-socjetà appellanti.

Il-fatt li s-socjetà appellanti ma nghatatx ragun kif ippretendiet hi, u li dan ser iwassal li ser tinkorri l-ispejjez legali hekk kif kontemplati fil-ligi, ma jfissirx li ma nghatalhiex smiegh xieraq. Sa fejn l-appell tas-socjetà appellanti jissejjes unikament fuq il-kap tal-ispejjez, mhux car anqas jekk effettivament l-appellat hallasx lis-socjetà appellanti l-kumpens dovut ghall-espropju tal-porzjonijiet t'art hekk kif deciz mill-Bord.

Isegwi li ghar-ragunijiet premessi, il-Qorti ma taccettax it-talba li saritilha, peress li tqis it-talba ghar-referenza pjuttost fiergha u vessatorja.

Imiss li jigi trattat il-mertu tal-appell, dak li jattakka l-kap tal-ispejjez tad-decizjoni tal-Bord u fejn tilmenta mid-decizjoni tal-Bord li ordna li l-ispejjez tal-procedura fl-ismijiet premessi, jinqasmu proporzjonalment bejn il-partijiet. Is-socjetà appellanti ssostni li galadarba rrizulta li l-kumpens offert mill-appellat permezz tal-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern ma kienx ritenut gust u adegwat, l-ispejjez kollha ta' din il-procedura kellhom jigu sopportati mill-appellat.

Ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma tistax taqbel mal-aggravju tas-socjetà appellanti. Dan jinghad peress li meta wiehed jikkonsidra li

l-Kummissarju appellat offra s-somma komplessiva ta' €9,969.72 ghat-tliet porzjonijiet t'art inkwistjoni, u dan a bazi tal-istima ppreparata mill-perit inkarigat Joseph Mizzi, filwaqt li s-socjetà rikorrenti stmat il-valur tal-istess tliet porzjonijiet t'art fis-somma komplessiva ta' €372,333, u dan minghajr ma jirrizulta li kellha stima ta' perit, mentri l-periti membri tal-Bord stmaw l-istess tliet porzjonijiet t'art fis-somma komplessiva ta' €29,800, id-distakk bejn l-ahhar zewg figuri huwa konsiderevoli.

Distakk li difficilment jista' jigi spjegat meta wiehed jikkunsidra li mill-atti jirrizulta li s-socjetà appellanti, permezz ta' kuntratt tat-30 t'Awwissu, 2004, jigifieri sena u nofs qabel ma sehh l-esproprju, xtrat estenzjoni kbira tal-art tal-kejl ta' 78,915 metru kwadru bil-prezz ta' Lm150,000, ekwivalenti ghal €349,406, mentri ghall-esproprju ta' tliet porzjonijiet t'art tal-kejl komplessiv ta' 1,598 metru kwadru, kienet qeghda tippretendi hlas ta' €372,333. Dan ifisser li filwaqt li s-socjetà appellanti xtrat l-art bir-rata ta' €4.43 kull metru kwadru fl-2004, kienet qeghda tippretendi hlas ta' €233 ghal kull metru kwadru fl-2006. Isegwi li l-pretenzjonijiet tas-socjetà appellanti kienu al kwantu esagerati li lanqas ma jsibu sostenn mill-kuntratt t'akkwist li suppost jirrifletti l-valur tal-art fis-suq hieles tal-proprjetà. Dan l-agir tas-socjetà appellanti mhux talli ma kienx ghaqli, meta naqset milli tfittex il-parir professjonali opportun, izda certament l-pretenzjonijiet taghha ghall-kumpens huma fiergha u bla bazi.

Huwa minnu li s-sid esproprjat ghandu kull dritt jikkontesta l-offerta maghmula mill-Kummissarju tal-Artijiet bhala kumpens jew hlas ghall-art li ttiehdet b'mod forzuz. Madankollu d-distakk bejn ic-cifri kif appena spjegat ma jirriflettix xi nuqqas da parti tal-Kummissarju appellat, kif ittantat tghid is-socjetà appellanti fl-appell taghha, izda hija pjuttost sintomatika ta' arrikiment li riedet taghmel is-socjetà appellanti minn fuq id-dahar tal-erarju pubbliku, inkwantu l-pretenzjonijiet taghha ma jsibu ebda sostenn la minn opinjoni teknika u anqas mill-valur kummercjali tal-art fis-suq miftuh.

Inoltrè jigi nnutat ukoll illi l-appellanti ma kkontestatx il-valutazzjoni maghmula mill-Bord bl-ebda mod, la permezz ta' eskussjoni u lanqas ippruvat tiggustifika l-pretenzjonijiet taghha mod iehor. Dan ukoll jirrifletti sew fuq l-agir tal-appellanti, inkwantu kienet konsapevoli li l-pretenzjonijiet taghha kienu esagerati. Agir li fil-fehma tal-Qorti jimmerita li jigi penalizzat u jinkorri dak il-provvediment tal-ligi fejn l-ispejjez ghandhom jigu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord, kif wara kollox deciz mill-Bord. Huwa ritenut li l-esproprjat ma jassigurax ruhu li jottjeni l-ahjar valur ghal hwejgu billi jressaq pretenzjonijiet frivoli u eccessivi, izda billi jfittex il-parir professjonali opportun sabiex isostni t-talba tieghu ghall-kumpens gust. Isegwi li lanqas l-appell fil-mertu ma jimmerita li jintlaqa' u ser jigi michud.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjetà rikorrenti appellanti Olive Gardens Investments Limited, billi filwaqt li tichad l-istess appell, tikkonferma fis-shih is-sentenza appellata.

Bl-ispejjez ta' quddiem il-Bord, jibqghu hekk kif deciz mill-istess Bord, filwaqt li l-ispejjez ta' dan l-appell, inkluz it-talba ghar-referenza Kostituzzjonali u Konvenzjonali, jithallsu kollha mis-socjetà appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
Id