QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 26 ta' Jannar 2018

Numru 24

Rikors numru 5/15 PC

Grace Zammit, Antonia Spagnol, Maria Zammit, Salvina Spiteri, Doris Debono, Alfred Pulis, Eugenio Pulis, Rita Grech, Daniela Mifsud, Annabelle Sciberras, Lilian Spagnol Joseph Pulis u Salvu Pulis

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ippreżentat mir-rikorrent fis-17 ta' April, 2015 u li jaqra hekk:

> "Illum huma ġew notifikati b'ittra Uffiċjali tat-18 ta' Marzu 2015, mill-intimat fejn dwar l-Akkwist tal-Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88 tal-liġijiet ta' Malta) irreferihom ghall-avviż Numru elf mitejn u seba' u tletin (1237) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Diċembru tas-sena 2013, għax-xiri assolut bħala liberu u frank ta' biċċa art f'Wied il-Għajn, tal-Kejl ta' disgħin metru kwadru ($90m^2$) li fuqha hemm mibnija struttura rurali u lit miss mit-tramuntana ma' proprjeta` ta' Emanuel Xuereb u minn Nofsinhar u Lvant ma' triq pubblika jew irjieħ verjuri mmarkata bl-

aħmar u bħala Plott 33B fuq il-pjanta hemm eżibita bl-ittri L.D. u bin-Numru erbgħa u erbgħin ittra B, stroke, wieħed u disgħin, stroke, numru wieħed (L.D. Numru 44B/91/1) li għall-utile dominji tal-imsemmija proprjeta` l-awtorita` kompetenti qegħdha toffri l-kumpens ta' elf, tliet mija u disgħa u erbgħin euro (€1349) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż Numru 1237 li kienet saret mill-Perit Michael Schembri, A. & C.E. a bażi tal-1 ta' Jannar 2005, li kklassifika l-art bħala agrikola fit-termini tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi l-esponenti fuq konsulenza peritali qed jistma l-art lilhom meħuda, ferm aktar, fl-ammont ta' mija u sitta u ħamsin elf, sitt mija u tlett euro (€156,603) u qed jirritjenu li l-offerta tal-Kummissarju tal-Artijiet bħala mhix xierqa u ġusta.

"Illi għaldaqstant huma jitolbu bir-rispett lid an l-Onorabbli Bord, jikkundanna lill-Kummissarju tal-Artijiet biex iħallas lill-esponenti s-somma ta' €156,603. – jew dik is-somma verjuri li dan l-Onorabbli Bord jista' jqis bħala xierqa u ġusta skont il-liġi."

Rat ir-risposta tal-intimat li in forza tagħha eċċepixxa:

"Illi l-esponent ġie notifikat bir-rikors datat 17 ta' April 2015 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oġġezzjoni għall-kumpens ta' elf, tliet mija u disgħa u erbgħin Euro (€1,349) lilhom offrut mill-awtorita` kompetenti għax-xiri assolut ta' porzjon art f'Wied il-Għajn tal-kejl ta' disgħin metro kwadru (90 m.k.), u qegħdin jippretendu li l-kumpens għandu jkun ta' mija u sitta u ħamsin, sitt mija u tliet Euro (€156,603);

"Illi l-esponent qiegħed jibqa' jsostni li l-kumpens ġust għall-art fuq imsemmija huwa dik fuq ċitat, jiġifieri, l-ammont ta' elf, tliet mija u disgħa u erbgħin Euro (€1,349) u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A. & C.E. fl-Avviż numru 1237 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Marzu 2013 u skont it-termini tal-Kap. 88.

"Għaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli bord sabiex jiffissa l-ammont ta' elf, tliet mija u disgħa u erbgħin Euro (€1,349) bħala kumpens ġust għall-esproprju tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet fis-27 ta' Settembru, 2017 li in forza tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens li ġej:

"**Tiddikjara** il-biċċa art Wied il-Għajn, tal-kejl ta' disgħin metru kwadru (90m2) li fuqha hemm mibnija struttura rurali u li tmiss mit-tramuntana ma' proprjeta` ta' Emanuel Xuereb u minn Nofsinhar u lvant ma' triq pubblika jew irjieh verjuri bħala agrikola.

"**Jiffissa** l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' **erbgħa u tmenin elf euro (Euro 84,000)**.

"**Imgħax** huw dovut lilhom skont il-Liġi b'dan illi jibda jiddekorri mill-**24 ta' Settembru 1991**.

"L-ispejjeż għandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon lie d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorita` tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mill-intimati u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Dak il-Bord ta d-deċiżjoni tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirriżulta illi permezz ta' Avviż Numru elf mitejn u seba' u tletin (1237) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Diċembru tas-sena 2013 ġiet pubblikata Dikjarazzjoni tal-President tal-istess data fejn biċċa art Wied il-Għajn, tal-kejl ta' disgħin metro kwadru (90m2) li fuqha hemm mibnija struttura rurali u li tmiss mit-tramuntana ma' proprjeta` ta' Emanuel Xuereb u minn Nofsinhar u Lvant ma' triq pubblika jew irjieh verjuri kienet ser tiġi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut versu l-kumpens ta' elf, tliet mija u disgħa u erbgħin euro (€1349).

"Jirriżulta illi, preċedentement, kienet saret Dikjarazzjoni tal-President oħra, datata 10 ta' Settembru 1991.

"Jirriżulta illi r-rikorrenti ġew notifikati b'Ittra Uffiċjali tat-18 ta' Marzu 2015 ai fin ital-Artikolu 22 tal-Kap 88. (fol 37).

"Jirriżulta wkoll illi r-rikorrent, permezz tal-proċeduri odjerni, qed jippretendi kumpens ta' mija u sitta u ħamsin, sitt mija u tliet Euro (€156,603).

"Jirriżulta illi l-Periti Joseph A Briffa u Godfrey Vella, li ġew appuntati minn dana l-Bord sabiex jassistu l-Bord ippreżentaw ir-rapport tagħhom fit-2 ta' Settembru 2016.

"Jirriżulta illi l-Periti Membri għamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

"*Il-membri tekniċi wara li kkunsidraw dak kollu fuq espost, jirriżultalhom illi art imsemmija tinsab f'ODZ u għalkemm għandha faċċata fuq Triq Pubblika ma hix qegħda fi skema ta' żvilupp skont il-*

Local Plans ta' M'Scala. Skont il Artiklu 18A (c) tal-Kap 88 waslu għall-konklużjoni illi għandhom jistmaw art inkwistjoni a bażi tal-1 ta' Jannar 2005, u li skont l-istess artiklu 18 (1) din art ma tistax titqies li tkun art għall-bini għall-finijiet ta' din l-Ordinanza iżda skont l-Artiklu 17 tal-istess Kap 18 irid jittieħed qies tal-istrutturi li jkun hemm fuq dik l-art; f'dan il-każ fis-sena 1991 li hija d-data tal-ewwel dikjarazzjoni tal-President. (Ara d-Disposizzjonijiet transitorji Art 7 (2) para b (ii).

"Għaldaqstant l-esponenti membri tekniċi wara li kkonsidraw dan kollu huma tal-opinjoni illi valur ġust għall-akkwist bħala libera u franka tal-imsemmija art ta' ċirka 90m2 li fuqha kien hemm fuqha strutturi rurali fl-1 ta' Jannar 2005 kienet tiswa s-somma ta' erbgħa u tmenin elf euro (Euro 84,000).

"Jirriżulta illi fil-perjodu mogħti minn dana l-Bord għad-domandi in eskussjoni, l-partijiet għamlu domandi in eskussjoni fejn l-Esperti Tekniċi kkonfermaw illi huma ħadux akkont il-fatt illi għalkemm l-art ma kienetx tajba għal bini, kien hemm struttura rurali estensiva kif ukoll illi raw l-estensjoni tar-razzett fuq il-pjanti.

"Jirriżulta illi, wara li qies id-dokumentazzjoni kollha ppreżentata quddiem il-Bord w il-konsiderazzjonijiet tal-abbli membri Tekniċi tal-Bord, dana l-Bord ma jara ebda raġuni għaliex ma għandux qies bħala tiegħu l-konjklużjonijiet oriġinali tal-abbli Esperti Tekniċi tal-Bord fl-ottika tal-limitazzjonijiet impost fuqu bil-Liġi.

"**Ikkunsidra**

"Il-Bord, għalhekk, jasal għas-segwenti konklużjonijiet:

- L-art għandha titqies bħala art **agrikola**.

- Id-data tat-teħid tal-pussess tal-art għandu jitqies illi huwa l-**24 ta' Settembru 1991**, li huwa ġimgħatejn wara l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali oriġinali, ossija l-10 ta' Settembru 1991.

- Il-kumpens xieraq għax-xiri assolut bħala franka u libera tal-biċċa art meritu tal-kawża odjerna għandu jkun ta' **erbgħa u tmenin elf euro (Euro 84,000)**

- L-imgħax għandu jiddekorri skond il-Liġi mill-24 ta' Settembru 1991 'l quddiem.

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha tannulla s-sentenza appellate u/jew terġa' tirrinvija l-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar

Artijiet sabiex issir valutazzjoni tal-art *de quo* u tingħata sentenza skont il-liġi, jew jekk jidhrilha, tiffissa kumpens xieraq hi bl-istess mod li jidhrilha illi huwa opportun u skont il-liġi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-rispost tal-appellati aħwa Pulis li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu biex l-appell jiġi miċħud u d-deċiżjoni tal-Bord konfermata.

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi f'dan il-każ jirriżulta li l-gvern esproprija biċċa art f'Wied il-Għajn tal-kejl ta' madwar 90 metru kwadru li fuqha hemm mibnija struttura rurali. Għall-utile dominju tagħha, li jipposjedu r-rikorrenti, il-gvern offra €1,349. Ir-rikorrenti ma aċċettawx din is-somma u talbu €156,603. Fil-mori tas-smigħ tal-kawża quddiem il-Bord, ir-rikorrenti ressqu stima ġdida b'ammont ta' €140,000.

Il-Bord ħatar żewġ periti tekniċi biex jassistuh fl-indaġini tiegħu u dawn wara li għamlu aċċess fuq is-sit, qablu fuq stima ta' €84,000. Il-Bord fis-sentenza tiegħu aċċetta din l-istima u addottha.

L-Awtorita` tal-Artijiet appellat mis-sentenza u osservat li l-valur mogħti huwa eċċessi, u prinċipalment osservaw li s-sentenza tal-Bord hija nulla għax straħet fuq rapport tal-perit tekniku li mhux motivata kif trid il-liġi.

Trattat l-ewwel dan l-aħħar punt, jiġi rilevat li skont il-liġi, fir-rapport tagħhom, il-periti jridu jsemmu, fost affarijiet oħra, "*l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjeta` tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom*". F'dan il-każ, il-periti tekniċi, ma indikawx operazzjonijiet paragunabbli fir-rapport tagħhom, għalkemm meta xehedu in eskussjoni qalu li ħadu konsiderazzjoni ta' każi simili fuq toroq pubbliċi u lokalitajiet oħra.

Din il-Qorti tirrileva li:

(i) ebda parti fil-kawża ma talab lill-periti jespandu fuq din id-dikjarazzjoni u lanqas il-periti ma ġew mitluba jispeċifikaw għal liema proprjeta` kienu qed jirreferu;

(ii) l-liġi trid li jsir paragun ma' artijiet simili li kienu soġġett ta' esproprju u stmati formalment, u mhux għal kemm biċċiet art simili setgħu inbiegħu fis-suq. Mill-atti ma jidhirx li jeżistu stimi paragunabbli u ebda naħa ma ipprovdiet lill-periti b'xi stima paragunabbli. Veru li biex issib trid tfittex, iżda sta għall-partijiet li, jekk huma interessati f'xi stimi paragunabbli, jindika lill-periti tekniċi tali informazzjoni.

(iii) f'kull kaz, in-nuqqas tal-periti tekniċi li jindikaw fir-rapport tagħhom id-dettalji li trid il-liġi, ma għandhiex neċċessarjament twassal għan-nullita` tas-sentenza, jekk din, kif jippreskrivi l-Artikolu 790 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tkun "ġusta fis-sentenza tagħha".

F'dan il-każ, din il-Qorti tqis li l-istima milħuqa mill-periti tekniċi hija sostanzjalment ġusta peress illi għalkemm il-proprjeta` tinsab f'art li hi "*Outside Development Zone*", jidher li l-bini kien jeżisti qabel l-1968, li jfisser li l-proprjeta` kienet żvilupabbli. Meta tqis li din l-istruttura għandha faċċata fuq triq pubblika, u għandha daqs mhux ħażin, ma tarax li l-valur mogħti ta' €84,000 huwa wieħed eċċessiv.

Kull każ irid jitqies skont il-fattispecie tiegħu u m'għandux isir tqabbil ma' art li ma għandhiex karatterstiċi simili. Fil-każ **Olive Gardens Investments Ltd. v. Kummissarju tal-Art**, deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Ottubru, 2017, li għaliha saret referenza mill-appellant waqt it-trattazzjoni tal-appell, l-esproprju kien ta' art agrikola ġewwa ż-Żurrieq, u mhux ta' razzett imdaqqas u ma' triq pubblika f'Wied il-Għajn. Lanqas ma hu minnu, kif ġie sottomess, li l-art ġiet stmata bir-rata ta' €4.43 kull metro kwadru; dik ir-rata ssemmiet fil-kuntest ta' b'kemm is-sid tal-art kien xtraha fl-2004.

Saret referenza mir-rikorrenti wkoll għall-kawża **Mifsud v. Direttur tal-Artijiet** (rikors 10/2004) deċiża mill-Bord fl-1 ta' Diċembru, 2005, fejn

għall-art agrikola f'Ħaż-Żabbar ta' kejl ta' 99 metru kwadru, il-Bord mexa fuq valur ta' €628.93 kull metro kwadru. Bl-istess rata mexa fil-kawża fl-istess ismijiet (rikors 9/2004) li kienet tirreferi għall-art tal-kejl ta' 64 metru kwadru. Din l-art f'din il-kawża fiha kejl ta' 90 metru kwadru u għalhekk, bħala art agrikola, a bażi ta' din ir-rata kien ikollha valur ta' €56,603.70. Meta tqis pero` li fuq din l-art hemm razzett żviluppabbli b'faċċata fuq triq pubblika, tqies li kumpens ta' €84,000 huwa altru milli raġjonevoli.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tad-Direttur tal-Artijiet billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata li ta l-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet.

L-ispejjeż in prim istanza jitħallsu skont kif iddeċieda l-Bord, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jitħallsu kollha mill-appellant Direttur tal-Artijiet.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Reġistratur
df