QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 2 ta' Marzu 2018

Numru 2

Rikors numru 5/14 FDP

John Azzopardi, Brenda Desira, Graziella Azzopardi Gilson u Tiziana Azzopardi

v.

Kummissarju tal-Artijiet u b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017 l-atti ġew assunti mill-Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li ġie ppreżentat mir-rikorrenti fil-11 ta' Marzu, 2014, u li jaqra hekk:

> "Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 14 ta' Frar 2014, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet gharraf lill-esponenti bl-Avviz Numru 641 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Lulju 2010 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art tal-kejl ta' **132.5 metri kwadri**, li tinkludi parti minn strutturi fuqha, li tmiss mit-tramuntana, min-nofsinhar u mill-punent ma' proprieta` ta' John Azzopardi u ohrajn jew irjieh verjuri, f'Birkirkara, u li ghal dan il-fond l-istess intimat qed joffri kumpens ta' tlieta u hamsin elf u hames mitt Euro (€53,500).
>
> "Illi l-esponenti mhumiex qed jaccettaw il-kumpens imsemmi offrut mill-intimat peress li dan mhuwiex wiehed adegwat skond il-ligi.

“Illi l-kumpens adegwat li ghandu jithallas lill-esponenti ghax-xiri ta’ din l-art huwa ta’ mija erbgha u sittin elf Euro (€164,000).

“Illi inoltre, b’rizultat ta’ dan ix-xiri 1-esponenti ser jibqghalhom bicca art ohra adjacenti u tajba ghall-bini, tal-kejl ta’ madwar 42.42 metri kwadri, li minhabba l-ghamla u l-kobor taghha mhix ser tibqa’ tajba ghall-bini skond il-ligijiet rilevanti.

“Illi konsegwentement, l-intimat ghandu jakkwista wkoll din il-bicca l-ohra, u dan fit- termini tal-Art. 15 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, ghal liema bicca art ohra l-esponenti jippretendu kumpens fis-somma ta’ erbgha u erbghin elf hames mija wiehed u erbghin Euro (€44,541) .

“Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors ta’ din il- kawza, l- esponenti jitolbu bir- rispett li dan il-Bord joghgbu:

“1) jistabbilixxi 1-kumpens adegwat skond il-ligi ghall-akkwist tal-bicca art mehuda mill-intimat bl-Avviz Numru 641 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta’ Lulju 2010 kif hawn fuq deskritta;

“2) jordna lill-intimat sabiex fit-termini tal-Art. 15 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta jakkwista wkoll minghand l-esponenti bicca art ohra adjacenti u tajba ghall-bini, tal-kejl ta’ madwar 42.42 metri kwadri, li minhabba l-ghamla u l-kobor taghha mhix ser tibqa’ tajba ghall-bini skond il-ligijiet rilevanti;

“3) jistabilixxi l-kumpens adegwat skond il-Ligi ghall-akkwist tal-bicca art l-ohra tal-kejl ta’ madwar 42.2 metri kwadri;

“4) jaghti kull ordni u direttiva ohra li jidhirlu xierqa ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-intimat ingunt minn issa ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta tas-direttur tal-Artijiet li in forza tagħha eċċepixxa illi

“Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 11 ta’ Marzu 2014 fl-ismijiet imsemmija fejn ir rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill awtorita kompetenti ta’ tlieta u hamsin elf u hames mitt Ewro ghax-xiri assolut bhala libera u frank ta’ porzjon art f’Birkirkara tal-kejl ta’ cirka mija u tnejn u tletin punt hamsa metri kwadri (132.5m.k.), liema art hija meqjusa bhala fabbrikabbli u qedghin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta’ erbgha u sittin elf Ewro (€164,000).

"Illi di piu r-rikorrenti qeghdin jitolbu l-espropju tal-art adjacenti ghal din l-art esproprijata u dan ai termini tal-artikolu 15 tal-kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Din art adjacenti diga hemm talba ghall-espropriu mill-awtoritajiet relevanti, madankollu jidher li hemm diskrepanza bejn l-allegat kejl li qedghdin jippretendu li ghandu jittiehed ir-rikorrenti (fil-kejl ta' madwar 42.42 metri kwadri) u l-kejl stabbili mill-Kummissarju tal-Artijiet ghal din l-art adjacenti, li gie stabbilit li fiha kejl komplessiv ta' disgha u ghoxrin metru kwadru (29m.k.)

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq jigifieri, l-ammont ta' hamsin elf u hames mitt Ewro (€53,500) u dana skont istima Arkitett ta' Michael Schembri A. & C.E. fl-Avviz numru 641 fil-Gazzetta tal Perit Gvern tas-14 ta' Lulju 2010 u skont it-termini tal-Kap. 88.

"Ghaldaqstant l-esponent ged jitlob bir-rispett lil dan Onorabbli Bord sabiex jiffissa l ammont ta' tlieta u hamsin elf u hames mitt Ewro (€53,500) bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fis-27 ta' Settembru, li in forza tagħha ddeċieda l-kawża fis-sens li ġej

"**Jilqa** t-talbiet tar-rikorrenti limitatament kif gej:

"**Jiddikjara** l-art meritu tal-kawza odjerna, tal-kejl ta' 132.5 metri kwadri, li tinkludi parti minn strutturi fuqha, li tmiss mit-tramuntana, min-nofsinhar u mill-punent ma' proprieta' ta' John Azzopardi u ohrajn jew irjieh verjuri, f''Birkirkara bhala art fabrikabbli.

"**Jiffissa** il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' **wiehed u sebghin elf u hames mitt Euro (€71,500)** ekwivalent ghal madwar hames mija u erbghin Euro kull metru kwadru (€540/ m. kw).

"**Jordna** illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-29 ta' Lulju 2011.

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mill-intimati u l-ammont stabbilit mill-Bord."

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

> “Jirrizulta illi fl-14 ta’ Lulju 2011, permezz tal-Avviz Nru 641 fil-Gazzetta tal-Gvern tal 14 ta’ Lulju 2011 giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta fejn gie dikjarat illi bicca art tal-kejl ta’ madwar 161 metri kwadri, li tinkludi strutturi fuqha, li tmiss mit-Tramunana ma’ propjeta ta’ John Azzopardi u ohrajn, u mill-Punent u min Nofsinhar ma’ propjeta’ ta’ Brenda Azzopardi u ohrajn, jew irjieh verjuri, kienet mehtiega ghal skop pubbilku u ghalhekk kienet ser tigi akkwistata b’titolu ta’ xiri assolut bhala liberu u frank, ghal liema art, l-awtorita' kompetenti kienet qieghda toffri l-kumpens ta' hamsa u sittin elf Ewro (€65,000).
>
> “Jirrizulta illi 1-esponenti mhux qeghdin jaccettaw dina 1-offerta u qedin jitolbu minflok is-somma ta' mija u erbgha u sittin elf Euro (Euro 164,000).
>
> “Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Joseph Briffa u l-Perit Danica Mifsid, ippresentaw ir-rapport taghhom fl-20 ta' Jannar 2016 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:
>
>> “PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni ttiehdet ghall formazzjoni ta' parti min Triq Kan. Karmen Pirotta. Skont is-'Central Malta Local Plan mahrug mill- MEPA fl-2006 din l-art tinsab parti mill-limiti ta’ skema ta' bin u f’ zona skedata ghal tlett sulari, penthouse u semi-basement. Ghalhekk, fit-termini ta' Artikolu 18(1) tal-ordinanza dwar Akkwist tal-Artijiet ghal skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) din art tikkwalifika bhala fabbrikabbli.
>>
>> “Madankollu, l-art in kwistjoni, skont stess pjan lokali, hija mmarkata bhala triq. Dan il-fatt ghandu jittiehed in konsiderazzjoni meta wiehed jevalwa l-valur ta' art. Barra minn hekk, skont Gazzetta tal-Gvern Avviz Numru 641 tal-14 ta' Lulju 2011, l-art ittehdet meta kellha part minn strutturi fuqha. Dan ukoll huwa fattur li jinfluenza valur ta l-art in kwistjoni. L-istrutturi ged jigu kkonsidrat ghall-footprint taghhom kif jikkoincidu ma art mertu ta' dan il-kaz.
>>
>> “PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Skont Artikolu 27 (1)(b)(i) tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Arti jiet ghal skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta Malta) il-valur tal-art ghandu jkun fid-data tan-Notifika tad Dikjarazzjoni tal-President. Dan ifisser li f'dan il-kaz, l-valur tal-art ghandu jittiehed fid-data tal-14 ta' Frar 2014.
>>
>> “PUNT 3 - STIMA L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinioni illi valur gust li din propjeta` kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fi Frar 2014 jammonta

ghal wiehed u sebghin elf u hames mitt Euro (€71,500) ekwivalent ghal madwar hames mija u erbghin Euro kull metru kwadru (€540/ m. kw)"

"Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tar-rikorrenti, dwar kif wasslu ghal valur ta' €540 ghal kull metru kwadru, l-Membri Teknici sahqu illi kienet immarkata ghal uzu ta' triq fil-pjan lokali w li l-art kellha strutturi fuq parti minnha.

"Jirrizulta illi r-rikorrenti ghamlu domandi addizzjonali u, f'tali domandi dwar azzjonijiet paragunabbli, l-membri teknici qalu s-segwenti:

"Rigward transazzjonijet paragonabbli il-Membri Teknici mill-eperjenza taghhom ta' kazi varji u li fuqhom jista jinbena dak li jista jinbena fl-akwati in meritu ta' din il-kawza normalment japplikaw ir-rata ta' madwar €1,200 /metru kwadru. Izda meta l-art espropriata tkun ghall-uzu t' triq u mhux ghal bini, il-valur li jittiehed ivarja bejn 30 u 50 fil-mija. Ghaldaqstant ir-rata ta' €540 uzata f'dan il-kaz giet applikata peress li kien hemm parti minn strutturi fuqha.

"Jirrizulta illi dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha."

"**Ikkunsidra**

"Il-Bord, ghalhekk, wara illi qies illi t-tieni u tielet talba tar-rikorrenti gew irtirati fit 18 ta' Jannar 2017 (fol 86), jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"L-art ghandha titqies bhala **art fabrikabbli**.

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa d-**29 ta' Lulju 2011**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija l-14 ta' Lulju 2011.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' <u>wiehed u sebghin elf u hames mitt Euro (€71,500)</u> ekwivalent ghal madwar hames mija u erbghin Euro kull metru kwadru (€540/ m. kw).

"- L-imghax ghandu jiddekorri mid-**29 ta' Lulju 2011**."

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti Azzopardi li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnhomm premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha timmodifika u tvarja s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi moghtija mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet fis-27 ta' Settembru 2017 billi, filwaqt

li tikkonfermaha in kwantu laqghet it-talbiet tal-esponenti, tvarjaha meta ffissat il-kumpens xieraq għall-art esproprjata tal-kejl ta' 132.5mk fis-somma ta' €71,500 u minflok, tiffissa l-kumpens ġust fis-somma mitluba mill-esponenti fir-rikors promotur bil-prezz ta' €164,000, bl-imgħaxijiet skont il-ligi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` tal-Artijiet li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnha premessi, tissottometti li din il-Qorti għandha tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet u tiċħad dan l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-istess appellant.

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi jirriżulta illi f'Lulju tal-2010, il-gvern esproprija biċċa art ġewwa Birkirkara tal-kejl ta' 132.5 metri kwadri, u offra kumpens ta' €53,500. Ir-rikorrenti, bħala sidien tal-art, ma aċċettawx dan il-kumpens u talbu li minflok jingħataw is-somma ta' €164,000. Kien hemm biċċa art oħra, adjaċenti li r-rikorrenti talbu li tittieħed ukoll mill-gvern u tagħha jingħataw kumpens xieraq. Fil-mori tal-kawża, pero`, ir-rikorrenti biegħu

dan l-aħħar feles art lit-terz spekulatur li qed jiżviluppa l-art adjaċenti u li fl-interess tiegħu saret l-espropriju prinċipali mill-gvern; dan il-bejgħ lil terz sar bir-rata ta' €965 il-metru kwadru.

Il-Bord ħatar żewġ periti tekniċi biex jassistuh jiffissa l-kumpens ġust tal-art esproprjata u dawn waslu għall-kumpens ta' €71,500 ekwivalenti għal madwar €540 kull metru kwadru. Huma ikalkulaw il-valur a bażi tal-fatt li l-art esproprjata kienet intiża għall-użu ta' triq, pero`, fuqha kien hemm xi strutturi li affettwa l-istima.

Ir-rikorrenti appellaw u sostnew li l-użu li jrid jagħmel il-gvern mill-art ma kellux jaffettwa l-valur. Huwa fatt aċċettat illi l-art kellha tiġi meqjusa bħala art fabrikabbli u tajba għall-bini. Il-perit arkitett ex parte tar-rikorrenti jgħid li l-art kienet tajba għal żvilupp li jikkonsisti f'livell semi-basement, tliet sulari fuqu, u livell ta' penthouse. L-intimat ma jiċħadx dan, iżda jsostni li dan sar irrilevanti bil-fatt li l-ħsieb tal-gvern kien li din l-art tintuża għal triq.

Din il-Qorti pero` ma tarax li l-użu li l-gvern irid jaqgħmel mill-art esproprijata għandu jinċidi fuq il-valur. L-Artikolu 18 (2) tal-Ordinanza rilevanti jgħid li fid-determinazzjoni tal-kumpens għandu jittieħed qies tal-użu jew l-iżvilupp <u>li jkun jista' jsir</u> fuq jew dwar dik l-art, u din l-art, kif

intwera, kienet żviluppabbli f'bini li hu użu li seta' jsir kieku l-gvern ma ddeċidiex juża dik l-art partikolari għal triq.

Din il-Qorti ma tarax li żewġ sidien b'art maġenb xulxin għandhom jiġu trattati b'mod differenti sempliċiment għax il-gvern jiddeċiedi li jħalli art ta' wieħed żviluppabbli b'bini, u tal-ieħor idawwarha fi triq. Dawk is-sidien li tteħditilhom l-art iridu jiġu trattati bl-istess mod, independentement minn kif il-gvern irid juża dawk l-istess biċċiet ta' art.

Dan il-punt ġia` ġie deċiż minn din il-Qorti fil-kawża **Briffa v. Kummissarju tal-Artijiet**, deċiża fit-30 ta' Ottubru, 2015 fejn intqal hekk a propożitu:

> "Fil-kuntest tal-ewwel aggravju, il-valur tal-art ma ghandux jiddependi mill-uzu li bi hsiebha taghmel l-awtorita` kompetenti minnha. Il-ligi taghmel distinzjoni bejn art fi skema ta' zvilupp u barra skema ta' zvilupp, pero`, altrimenti ma torbotx il-valur tal-art mal-iskop intiz. Ma hemm xejn fil-ligi li trid illi s-sid ta' art li tkun intiza ghall-ftuh ta' triq ghandu jircievi kumpens anqas min sid ta' art li tkun intiza sabiex fuqha jinbnew appartamenti."

Fl-istess sens hija d-deċiżjoni ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Zammit v. Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fid-29 ta' April, 2016.

Issa f'dan il-każ, il-periti membri tal-Bord qalu illi kieku l-art ma kenitx sejra tintuża għal triq, il-kumpens kien jaħdem fuq rata ta' €1,200 kull metru kwadru. Dan ifisser li a bażi ta' dan il-kriterju din l-art tiġi tiswa

€159,000, li huwa anqas mill-pretensjoni tar-rikorrenti li jfisser li jista' jingħata bħala kumpens. Din il-Qorti tara li, fiċ-ċirkostanzi huwa dan il-kumpens, bħala li jirifletti l-valur ġust tal-art li għandu jingħata lir-rikorrenti. Huwa veru li fuq l-art hemm xi strutturi li, ordinarjament, jgħolli l-valur tal-art ftit 'il-fuq, pero`, f'dan il-każ tara li din "iż-żieda" huwa assorbit fl-istima ta' €1,200 kull metru kwadru li taw il-periti membri tal-Bord.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti billi tilqa' l-istess in parte u timmodifika s-sentenza tal-Bord billi tikkonferma l-istess ħlief li tiffissa l-kumpens xieraq f'ammont ta' mija u disgħa u ħamsin elf euro (€159,000) ekwivalenti għal madwar elf u mitejn euro (€1,200) kull metru kwadru.

L-ispejjeż in prim istanza jibqgħu kif iddeċieda l-Bord, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jitħallsu kollha mill-appellat Awtorita` tal-Artijiet.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Registratur
df