QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 13 ta' Lulju 2018

Numru 1

Rikors numru 21/10 GG

Josephine armla ta' Salvatore Camilleri, Anton Camilleri, Lucienne Camilleri u Charles Camilleri, Vincenza armla ta' Anthony Vella, Julie mart Marcelle Scicluna, Albino Saliba, Maud mart Dr. Godfrey Baldacchino u Tanya mart Paul Borg, John Ellul, Maria mart Charles Brincat, Emmanuel Buttigieg, Carmen mart Dr. Abraham Borg bhala eredi ta' Francis Saliba u Joseph Buttigieg

v.

Kummissarju ta' l-Artijiet

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli, wiehed maghmul mill-atturi u l-iehor maghmul mill-konvenut, minn sentenza [is-sentenza appellata] moghtija

mill-Bord tal-Arbitraggi dwar l-Artijiet [il-Bord] fis-6 ta' Novembru 2013 li permezz taghha dak il-Bord iddikjara li l-atturi huma is-sidien tal-art meritu tal-kawza fiz-zmien meta inharget ir-Rizoluzzjoni Parlamentari tal-4 ta' Lulju 1983 u li l-kumpens ghat-tehid ta' dik l-art ghandu jkun fl-ammont ta' €15,928 li ghandu jithallas mill-konvenut fiz-zmien 60 jum mid-data tas-sentenza, bl-imghax skont il-ligi mid-data tat-tehid, bl-ispejjez jkunu a kariku tal-istess konvenut.

Il-Fatti

2. L-atturi kienu sidien[1] tal-art gewwa s-Swatar imsejjha 'Tac-Ciaplas' fit-territorju maghruf bhala Tas-Swatar, tal-kejl ta' circa 20 tomna markata bil-kulur ahmar u ahdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur. Permezz ta' Rizoluzjoni tal-Kamra tar-Rapprezentanti fuq indikata l-art in kwistjoni kienet giet dikjarata arja ghall-izvillupp tal-bini taht l-Att 1 tas-sena 1983 dwar Area ghall-Izvilupp tal-Bini [l-Att].

3. Filwaqt li l-art markata bil-kulur ahdar giet rilaxxjata lill-atturi, il-konvenut zamm dik il-parti tal-art markata bil-kulur ahmar, u b'ittra ufficjali datata 29 ta' Jannar 1985 huwa innotifika lis-sidien b'kopja tar-Rizoluzzjoni

[1] Filwaqt li fir-rikors promotur l-atturi jghidu li huma kienu "sidien" tal-art mehuda, fit-tielet aggravju tal-appell taghhom jghidu li huma "utilisti b' titolu ta' enfitewsi perpetwa."

kif ukoll bil-fatt li l-art maghrufa bhala is-Swatar fl-Imsida kienet giet dikjarata bhala area ghal izvilupp tal-bini.

4. Gie kontestat il-kumpens offrut peress li, filwaqt li l-konvenut isostni li l-kumpens dovut skont l-imsemmi Att huwa bazat fuq il-valutazzjoni tal-art bhala agrikola, l-atturi qed jippretendu li, la din ittiehdet mill-konvenut ghall-izvilupp, ghall-iskop tal-kumpens l-art kellha titqies bhala art fabrikabbli.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu abbazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi din hija kawza proposta mis-sidien ta' art li bis-sahha tal-Att I tal-1983 kienet klassifikata bhala "Building Development Area" bil-konsegwenzi kollha li tali dikjarazzjoni, ossia rizoluzzjoni parlamentari, ggib maghha. Jemergi minnufih illi din l-art kienet kolpita b'rizoluzzjoni tal-Parlament tal- 4 ta' Lulju 1983. Konsegwentement din l-art kellha titqies bhala wahda esproprijata fit-termini tal-Att I tal-1983 u li ghal fini ta' kumpens dovut lis-sidien, ghandha tkun kunisdrata bhala art agrikola (ex artikolu 6). Mid-data tar-rizoluzzjoni parlamentari tal-1983 l-intimat Kummissarju tal-Artijiet ma ghamel xejn sabiex s-sidien esproprijati jiehdu l-kumpens spettanti lilhom hlief li rrilaxxja parti sostanzjali mill-art li ma kienitx ser tintuza. Is-sidien ghalhekk adew lil dan il-Bord sabiex ikun iffissat il-kumpens lilhom dovut wara li jkun deciz l-interess taghhom fuq din l-art. Ghalhekk it-talba tal-rikorrenti hija kwantu l-kejl ta' 7964 metru kwadru;
>
> "Illi kwantu l-prova ta' titolu tar-rikorrenti, jemergi mill-provi mressqa minnhom u mhux kontradetti mill-intimat ill din l-art inxtrat originarjament mill-awturi tar-rikorrenti jigifieri Francis Saliba u uliedu kif ukoll minn Giuzeppi Buttigieg. Wara li kienu ezaminati d-dokumenti

prezentati mir-rikorrenti, dan il-Bord huwa sodisfatt illi l-istess rikorrenti huma s-successuri fit-titolu tal-awturi taghhom u ghalhekk kull kumpens talvolta dovut ghandu jkun mhallas lill-istess rikorrenti;

“Illi kwantu ghall-kumpens, r-rikorrenti prezentaw diversi stimi tal-perit arkitett taghhom li xehed quddiem dan il-Bord. L-istima inizjali tal-valur ta’ din l-art li tinsab is-Swatar, l-istess perit kien tal-fehma illi dan ghandu jkun fl-ammont ta’ €78,843 izda peress illi l-istess art inbniet, hareg stimi ohra. Filwaqt illi l-Bord jifhem ir-raguni ghaliex r-rikorrenti hassew li ghandhom jiproducu valuri differenti ghal din l-art wara li din inbniet f’teraced houses u toroq, jibqa’ l-fatt illi l-ligi regolanti dan il-kumpens partikolari hija tassattiva billi timponi kumpens li setgha jinghata ghall-art agrikola f’dak iz-zmien;

“Illi l-periti membri ta’ dan il-Bord assenjati mill-lista sabiex jassistuh, pprezentaw ir-relazzjoni taghhom li tinsab akkluza ma din id-decizjoni. Fil-parti konklussiva tar-rapport taghhom, l-periti membri waslu ghal-valur ta’ €15,928 ekwivalenti ghal €2 kull metru kwadru. Issa minkejja li r-rikorrenti talbu li jkunu kompensati fil-limiti permessi mill-Kostituzzjoni ta’ Malta u mill-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta’ Malta, dan il-Bord ghandu l-parametri fissi li fih jista’ jopera kif emergenti mid-disposizzjonijiet tal-Att I tal-1983;”

L-Appelli

6. L-atturi appellaw permezz ta’ rikors prezentat fit-22 ta’ Novembru 2013 li ghalih wiegeb il-konvenut b’risposta prezentata fis-17 ta’ Dicembru 2013, filwaqt li l-konvenut appella permezz ta’ rikors prezentat fis-26 ta’ Novembru 2013 li ghalih wiegbu l-atturi b’risposta prezentata fis-16 ta’ Dicembru 2013.

7. Permezz tal-appelli taghhom iz-zewg partijiet qed jitolbu r-revoka tas-sentenza appellata[2] minhabba li m'humiex qed jaqblu mal-kumpens fissat mill-Bord. Min-naha tal-atturi dawn jghidu li l-kumpens huwa baxxa meta jitqies li l-art giet mehuda mill-konvenut ghall-izvilupp u li ghalhekk ghall-finijiet ta' kumpens kellha titqies bhala fabrikabbli u mhux agrikola. Il-konvenut min-naha tieghu jsostni li *"il-prezz ta' €2 ghal kull metru kwadru ta' art agrikola huwa wiehed ezorbitanti u irreali stante li ma jirrispekkjax il-valur ta' art agrikola fis-sena relevanti."*

L-Appell tal-Atturi

8. Din il-Qorti ser tibda billi tezamina l-appell tal-atturi li fl-ewwel aggravju huma ssollevaw kwistjoni ta' natura kostituzzjonali u talbu li issir referenza lill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha. Di fatti l-kawza thalliet ghal gurnata tallum ghad-decizjoni dwar dan il-punt.

9. L-atturi fasslu dan l-aggravju u t-talba taghhom bil-mod segwenti:

> "…. Illi l-ewwelnett u qabel kollox, l-Ewwel Onorabbli Bord stqarr illi kien ghalih tassattiv illi jimponi kumpens bil-valutazzjoni tal-art agrikola fi zmien it-tehid, filwaqt li ddikjara illi, *"minkejja li r-rikorrenti talbu li jkunu*

[2] Fil-kaz tal-atturi pero` dawn qed jitolbu li dik il-parti rigwardanti l-ispejjez tal-kawza tigi konfermata.

kumpensati fil-limiti permessi fil-Kostitutzzzjoni ta' Malta u tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, dan il-Bord ghandu l-parametri fissi li fih jista' jopera kif emergenti mi-ddispozizzjonijiet tal-Att 1 tal-1983";

"Illi hija l-umili sottomissjoni tal-esponenti illi jekk din hija l-pozizzjoni legali, allura l-esponenti jissottomettu illi l-kumpens fissat skont l-istess Att numru I tal- 1983 u li l-Bord jigi tenut jiffissa mhuwiex kumpens xieraq ghat-tehid tal-proprjeta taghhom . F'dan il-kaz, in forza tal-istess tehid, ittiehdu 7964 m2 ta' art, liema art intuzat ghal bini u ghalhekk l-esponenti jissottomettu illi dan it-tehid, bil-kumpens irrizorju offert ta' hmistax-il elf, disa' mija u tmienja u ghoxrin Ewro (€15,928.00) huwa tehid in forza ta' ligi illi tmur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta … u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-I Skeda tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani – u tal-Kap. 319 tal-Ligjiet ta' Malta, u ghalhekk l-Artikoli 4, 5, 6 u 7 tal-imsemmi Att 1 tal-1983 huma anti kostituzzjonali u jmorru kontra 1- Konvenzjoni Ewropea [ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali]. Din l-Onorabbli Qorti ghandha ghalhekk taghmel riferenza kostituzzjonali u tirreferi din il-kawza lill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili(Sede Kostituzzjonali) ai termini tal-Artikolu 46 (3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4 (3) tal-Kap 319 tal-Ligijjiet ta' Malta sabiex Dik l-Onorabbli Qorti tiddelibera u tiddeciedi dwar il-validita` o meno tal-imsemmija artikoli 4, 5, 6 u 7 tal-Att numru 1 tal-1983."

10. Fir-risposta tieghu fir-rigward, il-konvenut jillimita ruhu billi jghid li *"tali aggravji huma ta' indoli kostituzzjonali u m'humiex materji li ghandhom jigu decizi minn din il-Qorti*".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Dwar dan l-aggravju u specifikament dwar it-talba ghar-referenza maghmula mill-atturi, din il-Qorti taghmel referenza ghall-kaz fl-ismijiet **Joseph Bartolo v. Onor.Prim Ministru**[3] moghtija fis-27 ta' Frar 2009. Taghmlu wkoll referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti moghtija llum fl-

[3] Q.Kos. 581/97

ismijiet **Emanuel Borg v. Avukat Generali** fejn din il-Qorti trattat talba simili ghal dik li qed jaghmlu l-atturi fejn fis-succint ikkonkludiet li l-Att jinkludi mekkanizmu adegwat li ghandu jwassal ghall-kumpens xieraq tal-art espropprijata skont dak l-Att, kif ukoll li l-Artikolu 6 tal-istess Att ma jippretendix li fil-valutazzjoni taghha bhala art agrikola jew moghxa jittiehdu in konsiderazzjoni fatturi ohra li jista' fil-futur iwassal ghal uzu divers tal-art. Fi kliem iehor il-Bord tal-Arbitraggi dwar l-artijiet mhux preklu li jikkonsidera li l-art, ghalkemm ta' natura agrikola jew moghxa, ghandha potenzjal ekonomiku wkoll.

12. Ferm il-premess, din il-Qorti tosserva li l-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom fuq dispozizzjonijiet specifici tal-Att u precizament fuq l-Artt. 4, 5, 6 u 7. L-atturi ma jghidux fuq liema bazi qed isostnu l-anti kostituzzjonalita` u anti konvenzjonalita` ta' dawn l-artikoli, izda jindikaw bhala sostratt fattwali ghat-talba taghhom il-fatt li, skont huma l-kumpens offrut lilhom skont dik il-ligi huwa irrizorju u ma jiehux kont tal-izvilupp potenzjali tal-art li ttiehdet mill-iStat proprju ghall-izvilupp.

13. Fir-rigward il-Qorti tosserva li, kif ukoll osservat fis-sentenzi fuq citati, l-artikoli relevanti huma l-Artikolu 5[3], 6 u l-Artikolu 7 tal-istess Att. L-Artikolu 4 jiddelinea l-kriterju biex art tigi kkonsidrata bhala art ghall-bini; l-Artikolu 5 [3] jistabbilixxi l-mekanizmu legali ta' kif *"kull persuna li jkollha*

jedd fuq jew interess fl-art” li tkun ser tigi esproprijata tottjeni l-kumpens dovut lilha; l-Artikolu 6 jiddisponi li *“kull art ghandha tigi stmata ghall-fini tal-kumpens li ghandu jithallas skont l-Artikolu 5 ta’ dan l-Att bhala raba’ jew moghxa skont il-kaz”;* filwaqt li l-Artikolu 7 jipprovdi ghal mekkanizmu ta’ komputazzjoni tal-kumpens dovut specikament ghal art li tkun giet akkwistata qabel l-14 ta’ Frar 1983 bi prezz oghla mill-kumpens dovut skont l-Ordinanza.

14. Mill-premess jirrizulta car li dik il-ligi tipprovdi mekkanizmu ghall-kumpens gust f’kaz ta’ esproprijazzjoni, filwaqt li tistabbilixxi wkoll b’mod kategoriku li kull art soggetta ghall-espropriju taht l-Artikolu 5 ghandha tigi stmata bhala raba’ jew moghxa skont il-kaz.

15. Fil-kaz in dizamina l-atturi jsostnu li ladarba l-art ittiehdet mill-konvenut ghall-izvilupp, allura kellha tigi valutata bhala art fabrikabbli. Din il-Qorti, filwaqt li terga’ taghmel referenza ghas-sentenza fuq citata fl-ismijiet **Emanuel Borg v. Avukat Generali,** tosserva li din il-pretensjoni hija manifestament insostenibbli, mhux minhabba dak li jghid l-Artikolu 6 izda fid-dawl tal-konsiderazzjoni fattwali li, qabel ma gie promulgat l-imsemmi Att, l-art li kienet ghandhom kienet ta’ natura agrikola jew moghxa u ma kienitx art fabrikabbli. Ghalhekk il-valur potenzjali ta’ dik l-art qabel ma giet esproprijata necessarjament kien ta’ art agrikola jew moghxa u

allura *"il-valur tas-suq kellu bilfors jigi konsidrat u stabbilit b'referenza ghal dik li kienet il-veru natura u kwalita` tal-proprjeta` fil-mument tal-akkwist, u dan b'mod oggettiv u mhux fil-kriterji soggettiivi"*[4] ghall-atturi bhala vendituri.

16. Ghaldaqstant din il-Qorti hi tal-fehma li t-talba tal-atturi ghar-referenza hija manifestament insostenibbi u qed tichadha.

Tordna l-prosegwiment tal-kawza.

L-ispejjez ta' dan l-episodju a kariku tal-atturi.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df

[4] Q.Kos 622/97 J.C.R Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et, [supra]