QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha 5 ta' Ottubru 2018

Numru 13

Rikors numru 4/95 FDP

Dr. Mario Stilon Depiro f'ismu proprju u Dr Marseann Farrugia ghan-nom u bhala prokuratrici ta' l-imsiefra Lea Harding u, permezz ta' nota ppresentata fil-15 ta' April 1999, il-Professur Ian Refalo assuma l-atti ghan-nom u bhala prokuratur ta' l-imsiefra Lea Harding

v.

Kummissarju ta' l-Art illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat r-rikorsipprezentat mir-rikorrenti fl-20 ta' Gunju, 1995, li jaqra hekk:

> "Illi l-esponenti kienu akkwistaw f'porzjonijiet ugwali art maghrufa bhala "Tal-Pantal" jew "Tal-Fuklar" H'Attard, tal-Kejl ta' cirka erbat (4) itmiem (T4-0-0), in forza ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona datat 18 ta' Marzu 1976;
>
> "Illi permezz ta' rizoluzzjoni tal-Kamra tar-Rapprezentanti ta' l-4 ta' Lulju 1983, bicca area f'H'Attard, inkluza l-parti l-kbira tal-art fuq imsemmija,

giet dikjarata Area ghall-Izvilupp tal-Bini taht l-Att 1 ta' l-1983 dwar Area ghall-Izvilupp tal-Bini;

"Illi b'ittra ufficjali datata 31 ta' Mejju 1995 l-intimat informa lill-esponenti b'dan il-fatt u nnotifikahom b'kopja tar-Rizoluzzjoni relattiva, flimkien ma' pjanta ta' l-area ta' H'Attard;

"Illi bhala propjetarji, l-esponenti huma intitolati ghall-kumpens dovut ghal din l-esproprijazzjoni taht l-imsemmi Att 1 ta' l-1983;

"Illi rigward il-likwidazzjoni tal-kumpens, l-esponenti jaghmlu riferenza ghad-dritt taghhom ghal kumpens xieraq taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u taht il-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u jirriservaw kull dritt spettanti lilhom taht l-istess.

"Ghaldastant, l-esponenti qieghdin jitolbu bir-rispett kollu, a tenur ta' l-Artikolu 5(3) ta' l-Att 1 ta' l-1983, illi dana l-Bord joghogbu:

"1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-esponenti fl-4 ta' Lulju 1983, cioe` fid-data li ttiehdet ir-Risoluzzjoni msemmija, huma kienu l-propjetarji ta' l-art maghrufa bhala "Tal-Pantal" jew "Tal-Fuklar" H'Attard, kif fuq inghad, u ghalhekk ghandhom interess fl-istess art,

"2. jillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti ghall-espropjazzjoni ta' l-imsemmija art mill-intimat,

"3. tikkundanna lill-intimat biex ihallas fi zmien qasir u perentorju l-kumpens hekk likwidat.

"Bl-ispejjez."

Mill-atti ma jirrizultax li l-intimat kien ressaq risposta.

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fis-16 ta' Mejju, 2016, li biha ddecieda l-kawza billi:

"Jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

"Jiddikjara illi r-rikorrenti kif deskritti fir-rikors promotur, ossija Dr Mario Stilon Depiro u Professur Ian Refalo ghan-nom u bhala prokuratur ta' Lea Hardin lkoll ghandhom jedd illi jitolbu l-kumpens a tenur ta' l-Artikolu 5 (3) tal-Att 1 tal-1983; u

"Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-art fuq deskritta fis-somma ta' disat elef, mitjen u erbghatax-il Euro u hmistax-il centezmu, (€9,214.15) bl-imghax skond il-ligi kalkolabbli mill-4 ta' Lulju 1983.

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati intjerament mill-intimat."

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

"Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi permezz ta' risoluzzjoni illi ggib id-data ta' l-erbgha (4) ta' Lulju tas-sena elf disgha mija u tlieta u tmenin (1983), (fol 11) medda ta' diversi artijiet fiz-zona maghrufa bhala Tal-Fuklar f'H'Attard giet akkwistata mill-Gvern ta' Malta bis-sahha illi kien jaghtih l-Att 1 tal-1983 maghruf ukoll bhala 'Att ta' l-1983 dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini'.

"Jirrizulta illi, permezz ta' Ittra Ufficjali datata 31 ta' Mejju 1995, ir-rikorrent gew mgharrfa ufficjalment b'tali espropriazzjoni u mgharrfa li, abbazi tal-Art 5(3) tal-Att 1 tal-1983, kellhom dritt li jitolbu kumpens minghand il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet f'kaz illi kellhom jedd ghal tali dritt.

"Jirrizulta illi fl 20 ta' Gunju 1997, ir-rikorrenti intavolaw il-proceduri odjerni sabiex jinghataw kumpens abbazi tal-Att 1 tal-1983 illi, ghalkemm revokat, baqa applikabbli abbazi tal-Att X tal-1988 u l-Att 1 tal-1992.

"Jirizulta ampjament ippruvat, mid-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti, illi ghandhom jedd u interess fl-art illi giet akkistata mill-Gvern fl-4 ta' Lulju 1983 u ghalhekk, a tenur ta l-Artikolu 5 (3) tal-Att I tal-1983, ghandhom kull dritt illi jersqu quddiem dana il-Bord sabiex jitolbu l-kumpens.

"Ikkunsidra

"Il-Periti Teknici tal-Bord, fir-rapport taghhom ippresentat fis-16 ta' Mejju 2012 (fol 147), wasslu ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *" ... filwaqt li rreferew ghall-Ligi tal-1983 Dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini (Att 1 tal-1983) jidhrilhom illi l-kumpens gust ghall-akkwist libera u franka tal-imsemmija art, partikolarment tenut kont in-natura tal-art in kwistjoni, li hi agrikola skond l-imsemmija Ligi, ghandu jkun ta' disat elef mitejn u erbghatax il-euro u hmistax il-centezmu (€9,214.15)"*

"Il-Periti Teknici, sussegwentement, fuq talba tal-partijiet sabiex tinghata stima tal-art daqslikieku kienet art fabrikabbli, wasslu ghas-segwenti konsiderazzjonijet:

> *"L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u, bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-ghalqa msejjha 'Tal-Pantal' jew tal-'Fuklar' limiti ta' H'Attard, li fiha kejl ta' cirka erbgha tomniet jew cirka 4,458 metri kwadri, kieku din kellha tigi kkunsidrata kif imressq fis-domanda tar-rikorrenti tat-28 ta' Settembru 2012, fis-sena tat-tehid fl-1983, kellha valur bhala libera u franka fl-ammont ta' mija u hdax-il elf, erba mija u hamsin Euro (€111,450) ekwivalenti ghal hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwadru (25/mk).*

"Il-Periti Teknici, eventwalment, fuq domandi in eskussjoni qalu s-segwenti:

> *"Naqblu li skond l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artjiet ghal Skopijiet Pubblici in vogore fis-sena 1983, biex art titqies bhala fabrikabbli, din kellu jkollha faccata fuq triq u tkun f'distanza ta' mitt jarda minn art zviluppata. Fuq dawn il-kriterji, l-art fil-kwistjoni ma kenietx tikkwalifika bhala fabrikabbli imma kienet tikkwalifika bhala art agrikola, kif ktibna fl-ewwel rapport.*
>
> *"Ghalkemm kif ghidna fir-risposta precendent, l-art fil-kwistjoni ma kenitx tikkwalifika bhala fabrikabbli tenut kont ukoll id-distanza ta' mitt jarda matul it-triq mill-built-up area, ma jirrizultax li kien hemm il-probabilita' immedjata li zvilupp kien ser isir fid-direzzjoni tal-art fil-kwistjoni."*

"Ikkunsidra

"Jirrizulta illi, a tenur ta' l-Artikolu 6 tal-Att 1 tal-1983 (esebit mir-rikorrenti a fol 190), dana jipprovdi illi:

> *"Kull art ghandha tigi stamata ghall-fini ta' kumpens li ghandu jithallas skond l-Artikolu 5 ta' dana l-Att bhala raba jew moxa skond il-kaz."*

"Jirrizulta illi l-ewwel Perit tar-rikorrenti, il-Perit Albert Fenech, fl-24 ta' Mejju 1996, ghamel stima ta' l-art, bhala art fabrikabbli fl-ammont ta' Lm250,000 (fol 66) filwaqt illi t-tieni Perit tar-rikorrenti, fl-14 ta' Frar 2012, ghamel stima ta' l-istess bicca art fil-valur ta' €2,925,000.

"Jirrizulta, madanakollu, illi l-ebda minn dawna l-Periti ma taw stima lill-klijenti taghhom, ossija ir-rikorrenti, tal-art kif ghandha tinhadem skond l-Att 1 tal-1983, u ghalhekk tali stimi huma irrilevanti ghall-procedura odjerna u intizi biss sabiex lill-klijenti taghhom jizvijawhom dwar dak illi setghu jottjenu minn dana il-Bord, liema bord huwa marbut bid-dettam tal-Ligi, ossija l-Att 1 tal-1983.

"Il-Bord, ghalhekk, filwaqt illi ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijet unanimi milhuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, fir-relazzjoni taghhom ippresentata fis 16 ta' Mejju 2012, a fol 147 - 148, stante illi huma konstatazzjonijiet gusti w in linea ta' dan stipulat fl-Att I tal-1983 kif rez applikabbli a tenur tal-Att X tal-

> 1988 u l-Att I tal-1992, ta' art illi 'ex lege' kellha titqies bhala "*raba jew moxa*".
>
> "Il-Bord, madanakolu, qabel ma jghaddi ghas-sentenza, ma jistax ma jirrilevax b'dispjacir illi dina l-kawza kienet lesta ghas-sentenza fis-17 ta' Mejju 1996, izda, minn dakinhar, saru diversi azzjonijet da' parte tar-rikorrenti, illi kienu carament intempestivi, kif del resto sahqet ikoll il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), u li kieku ma sarux, certament il-kawza odjerna kienet tigi deciza ferm ilu u kwalsiasi rimedju iehor illi seta jiehu r-rikorrent seta jinghatalu ferm zmien qabel."

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti li in forza tieghu ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti tirriforma l-imsemmija sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet fil-kaz fl-ismijiet premessi tas-16 ta' Mejju, 2016, u b'hekk tiddeciedi billi tirrevokaha u tvarjaha in kwantu ffissat il-kumpens dovut lill-appellanti ghall-art in kwistjoni fis-somma ta' €9,214.15 bl-imghax skont il-ligi kalkolabbli mill-4 ta' Lulju 1983, u minflok tillikwida l-kumpens dovut lill-appellanti skont il-valuri mressqa minnhom, liema valuri jirraprezentaw il-valur gust u reali tal-istess art, bl-imghax skont il-ligi kalkolabbli mill-4 ta' Lulju, 1983. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat Kummissarju tal-Artijiet.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju appellat, li in forza taghha u ghar-ragunijiet minnu premessi talab li l-appell jigi michud, bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti.

Rat li l-Kummissarju ressaq appell incidentali li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija minnu, talab li din il-Qorti thassar u tirrevoka

s-sentenza appellata tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet fl-ismijiet premessi u li minflok li tiddeciedi l-vertenza skont il-ligi. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati incidentalment.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati incidentalment li in forza taghha talbu li din il-Qorti tichad fit-totalita` tieghu l-appell incidentali tal-Kummissarju tal-Artijiet, bl-ispejjez kontra tieghu u li minflok tilqa' l-appell principali taghhom u b'hekk tirriforma d-decizjoni kif mitlub fir-rikors tal-appell taghhom.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell principali u l-appell incidentali u rat li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Jinhass opportun li din il-Qorti l-ewwel titratta l-kwistjoni marbuta mal-validita` tal-appell incidentali li suppost tressaq mill-Kummissarju ntimat flimkien mar-risposta tieghu ghall-appell principali. Jibda billi jigi osservat li mkien fir-risposta tal-Kummissarju ma jinghad li qieghed jigi pprezentat appell incidentali. Dan meta l-Artikolu 240(2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta)

jipprovdi espressament li kull min ikun se jaghmel appell incidentali, ghandu jaghmel dikjarazzjoni f'dak is-sens fir-risposta. Fil-fatt huwa ritenut li din id-dikjarazzjoni ta' appell incidentali fir-risposta ghall-appell principali hija mehtiega *ad validatem,* fejn l-appellat jiddikjara fir-risposta tieghu li qieghed jipprevalixxi ruhu mill-appell interpost mill-appellant, sabiex jinterponi l-appell incidentali tieghu. Fin-nuqqas ta' dikjarazzjoni simili, l-appell incidentali jitqies irritu u null. Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Dicembru, 2015, fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Micallef et v. Carmelo Farrugia et** fejn *inter alia* nghad:

> "dikjarazzjoni f'dan is-sens jew simili ma saretx u ma intuzawx, kif qalet din il-Qorti fil-kawza Psaila et v. Ciantar, datata fit-30 ta' Gunju, 1947: *"kliem esplicitu li jfisser li huwa jrid jappella incidentalment".*
>
> X'seta' kellu f'mohhu l-appellat ma hux rilevanti la darba dan il-hsieb ma giex registrat fl-atti. Fin-nuqqas ta' dikjarazzjoni appozita, l-appell incidentali ghandu jitqies null (ara Cassar Aveta v. Sammut deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Gunju, 1990 u Abela v. Aquilina deciza wkoll minn din il-Qorti fit-12 ta' Dicembru, 1990)."

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, fin-nuqqas ta' dikjarazzjoni espressa fir-risposta tieghu, l-appell incidentali tal-Kummissarju intimat qieghed jigi dikjarat irritu u null u ghalhekk din il-Qorti mhux ser tiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu.

Imiss li jigi trattat l-appell principali li huwa msejjes essenzjalment fuq tliet aggravji: (1) dak fejn tigi attakkata d-dikjarazzjoni tal-Bord fejn jinghad li "huwa marbut bid-dettam tal-Ligi ossia l-Att I tal-1983"; (2) li l-Bord ma ppronuncjax ruhu dwar il-kwistjoni tan-notifika tal-appellanti

b'kopja tar-Rizoluzzjoni tal-Parlament, u (3) dwar il-ksur tad-dritt fondamentali tal-appellanti ghat-tgawdija da parti taghhom ta' hwejjighom.

Taht l-ewwel aggravju taghhom jilmentaw li ghalkemm il-Bord ha konjizzjoni tal-provi prodotti u l-konkluzjonijiet u r-risposti moghtija mill-periti membri teknici tal-Bord, huwa ghamel referenza ghall-kliem tal-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983 u rabat lilu nnifsu b'interpretazzjoni stretta ta' dak li jipprovdi dan l-artikolu. Jikkritikaw il-Bord li wara li kklassifika l-art mertu tal-proceduri odjerni, huwa bl-ebda mod m'esplora x'kienu l-fatturi li setghu jwasslu ghal fissazzjoni ta' kumpens gust u adegwat. Huma jishqu li kellu jinghata kont tal-potenzjal tal-art *de quo* bhala kriterju mportanti sabiex jigi stabbilit valur gust taghha u kwindi jtennu li l-Bord zbalja meta warrab dan il-kriterju. Jishqu li meta ttiehdet ir-rizoluzzjoni tal-Parlament mertu tar-rikors in ezami, ir-rahal ta' H'Attard kien espanda sew u kien hemm zvilupp evidenti fil-vicinanzi tal-art in kwistjoni u ghalhekk jissottomettu li l-izvilupp edilizju fl-inhawi ta' din l-art kien wiehed konkret. Jirreferu ghall-pjanti in atti sabiex jaccentwaw il-potenzjal tal-art. Ghalhekk filwaqt li jirreferu ghall-valutazzjonijiet li saru miz-zewg periti nkarigati minnhom u ghall-izvilupp attwali li jinsab fuq l-art in kwistjoni, jikkontendu li l-art taghhom giet zvestita u zvalutata minn kull valur effettiv li seta' jigi akkwistat kieku ma ttehditx ir-rizoluzzjoni tal-Parlament in kwistjoni.

Minn ezami tal-atti in kawza jirrizulta li l-art in kwistjoni, tal-kejl ta' cirka erbat itmien, deskritta bhala "Ir-raba' tal-Pantal" giet assenjata lir-rikorrenti appellanti permezz t'att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona tat-18 ta' Marzu, 1976, fejn giet stmata bil-valur ta' LM350 (ekwivalenti ghal €815.28) fuq l-istess kuntratt ta' divizjoni. Permezz ta' Rizoluzzjoni tal-Parlament ta' l-4 ta' Lulju, 1983, l-art in kwistjoni, formanti parti minn art akbar denominata Tal-Fuklar, f'H'Attard, flimkien m'artijiet ohra madwar Malta, giet dikjarata bhala Area ghall-Izvilupp tal-Bini kif provdut fl-Artikolu 3 tal-Att Numru I ta' l-1983. L-imsemmi Artikolu 3 kien fost affarijiet ohra jipprovdi:

> *"3. (1) Il-Ministru jista' minn zmien ghal zmien jiddikjara kull art f'Malta biex tkun Area ghall-Izvilupp tal-Bini … …*
>
> *"(4) Ebda art meqjusa bhala art ghall-bini skond l-artikolu 4 ta' dan l-Att jew l-artikolu 17 ta' l-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici – Kap. 88] … … … ma tkun inkluza f'Area ghall-Izvilupp tal-Bini.*
> *"… … …*
> *"(6) Il-Kamra tista' b'rizoluzzjoni jew tadotta jew tichad dik id-dikjarazzjoni jew tista' tapprova dik id-dikjarazzjoni b'kull modifika li jidhrilha xieraq li taghmel.*
> *"(7) Meta l-Kamra tadotta jew tapprova d-dikjarazzjoni kif provdut fis-subartikolu (6) ta' dan l-artikolu, l-Iskrivan tal-Kamra ghandu jiehu hsieb li kopja tar-rizoluzzjoni tigi pubblikata fil-Gazzetta … … …"*

Hekk gara fil-kaz in ezami; art agrikola giet identifikata bhala arja ghall-izvilupp tal-Bini, u wara li giet approvata permezz ta' rizoluzzjoni fil-Kamra tar-Rapprezentanti fl-4 ta' Lulju, 1983, kopja ta' dik ir-rizoluzzjoni giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern.

Ir-rikorrenti bhala persuni li kellhom jew seta' kellhom xi bicca art jew xi interess fuq xi bicca art, kienu mgharrfa permezz ta' ittra ufficjali datata 31 ta' Mejju, 1995, dwar l-imsemmija Rizoluzzjoni Parlamentari li kienet tolqot l-istess art. Kwindi kienu nfurmati li skont l-Artikolu 5(3) tal-Att I ta' l-1983, huma kellhom dritt imorru quddiem il-Bord tal-Arbitragg sabiex jigi deciz il-jedd jew interess li kellhom fuq l-istess art, kif ukoll sabiex jigi determinat l-ammont ta' kumpens dovut lilhom u ordnat il-hlas tal-istess kumpens. Hekk ghamlu r-rikorrenti meta fl-20 ta' Gunju, 1995 intavolaw il-proceduri odjerni quddiem il-Bord tal-Artbitragg. L-istess artikolu kien jipprovdi ghad-dritt t'appell quddiem din il-Qorti minn kull decizjoni tal-Bord.

Jigi nnutat li skont l-Artikolu 5(1) tal-Att in ezami, l-art milquta b'tali rizoluzzjoni kienet titqies li giet akkwistata b'xiri assolut mill-Gvern ghal skop pubbliku, mal-mument li ssir il-pubblikazzjoni tar-rizoluzzjoni tal-Kamra, minghajr il-htiega ta' ebda formalita` ohra (kwindi minghajr il-htiega li jsir kuntratt pubbliku). Ladarba l-akkwist mill-Gvern sehh mal-mument tal-pubblikazzjoni (f'dan il-kaz fis-sena 1983), huwa al kwantu rrelevanti l-argument tar-rikorrenti dwar l-izvilupp li sehh maz-zminijiet jew l-awment fil-valur tal-proprjeta` kif riskontrat mill-periti inkarigati minnhom. Iz-zmien relevanti ghall-finijiet ta' kumpens hija s-sena 1983.

Jigi osservat ukoll li l-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini eventwalment gie revokat salv id-disposizzjonijiet dwar il-hlas ta' kumpens fuq art mehuda taht l-istess Att, li baqghu applikabbli skont id-disposizzjonijiet tal-Att Numru X tal-1988 (permezz tal-artikolu 10(2)(ii)). Effettivament l-Artikoli 6 u 7 tal-Att I ta' l-1983, kienu jiddeterminaw il-kriterji tal-likwidazzjoni tal-kumpens:

> *"6. Kull art ghandha tigi stmata ghall-fini tal-kumpens li ghandu jithallas skond l-artikolu 5 ta' dan l-Att bhala raba' jew moxa skond il-kaz.*
>
> *"7. (1) Minkejja kull dispozizzjoni ohra ta' dan l-Att meta persuna li jkollha jedd fuq jew interess f'xi art inkluza fi Progett imsemmi fl-artikolu 3 ta' dan l-Att, tipprova b'dokumenti li dik l-art tkun giet akkwistata bona fide minnha qabel l-erbatax ta' Frar 1983 bi prezz oghla mill-kumpens li xort'ohra kien jithallas skond l-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici – Kap. 88], il-Ministru ghandu jiehu hsieb li dawk id-dokumenti jitqieghdu quddiem il-Kamra flimkien mad-dikjarazzjoni msemmija fl-artikolu 3 ghall-konsiderazzjoni taghha, u l-Kamra tista' fir-rizoluzzjoni li tadotta jew tapprova dik id-dikjarazzjoni jew:*
>
> *"(a) tinkludi dik l-art fl-Area ghall-Izvilupp tal-Bini, f'liema kaz dak il-prezz oghla ghandu jithallas bhala kumpens lil dik il-persuna; jew*
>
> *"(b) tinkludi dik l-art fl-Area ghall-Izvilupp tal-Bini u tiddikjara li d-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 5 ta' dan l-Att [dwar esproprjazzjoni] m'ghandhomx japplikaw ghaliha; jew*
>
> *"(c) teskludi dik l-art mill-Area ghall-Izvilupp tal-Bini."*

Mela kif jirrizulta minn ezami ta' dawn il-provvedimenti, il-kriterji ta' kumpens ghall-art milquta b'dan l-Att, kienu ben definiti. Skont l-Artikolu 6 tal-Att ta' l-1983, kull art li tittiehed bis-sahha tal-istess Att, ghandha tigi stmata ghall-fini ta' kumpens bhala art raba' jew moxa, skont il-kaz. Filwaqt li l-Artikolu 7 jipprovdi li jekk l-art tkun inkisbet qabel l-14 ta' Frar, 1983 bi prezz oghla mill-istima mahduma skont l-Att, (li mhux il-kaz fil-

kawza odjerna) il-kumpens jinhadem mod iehor. Kwindi ghalkemm il-ligi tipprovdi ghal mekkanizmu fejn jinhadem kumpens oghla, dan mhux applikabbli ghall-kaz in ezami.

Fis-sena 1983, l-art tar-rikorrenti kienet meqjusa bhala raba'. Mir-risposti tal-periti membri tal-Bord ghall-mistoqsijiet in eskussjoni li sarulhom, jirrizulta al kwantu car li l-art in kwistjoni kienet fl-1983 tikkwalifika bhala art agrikola u ma kenitx tikkwalifika bhala art fabbrikabbli. Dan meta nghad minnhom:

> *"fis-sena 1983, biex art titqies bhala fabrikabbli, din kellu jkollha faccata fuq triq u tkun f'distanza ta' mitt jarda minn art zviluppata. Fuq dawn il-kriterji, l-art fil-kwistjoni ma kenietx tikkwalifika bhala fabrikabbli imma kienet tikkwalifika bhala art agrikola…"*

Il-valur fis-suq tal-art tar-rikorrenti meta din giet kolpita bir-rizoluzzjoni tal-Parlament, kien il-valur fis-suq ta' dik l-art bhala raba' jew moxa. Fis-sena 1983, l-art tar-rikorrenti ma kenitx tkun fabbrikabbli li kieku ma kienx ghall-fatt li l-art ittiehdet ghal skop pubbliku in forza tal-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini. L-art *per se* ma kellha u ma kien ikollha ebda potenzjal ta' art fabrikabbli, li kieku ma kienx ghall-agir tal-Gvern. Dan ukoll jinsab accertat mill-periti membri:

> *"Ghalkemm kif ghidna fir-risposta precendenti, l-art fil-kwistjoni ma kenitx tikkwalifika bhala fabrikabbli tenut kont ukoll id-distanza ta' mitt jarda matul it-triq mill-built-up area, ma jirrizultax li kien hemm il-probabilita' immedjata li zvilupp kien ser isir fid-direzzjoni tal-art fil-kwistjoni."*

Relevanti f'dan is-sens huma s-sentenzi ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Borg v. Kummissarju tal-Artijiet,** kif ukoll dik fl-ismijiet **Joseph Bartolo v. Onor. Prim Ministru et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Frar, 2009. F'din l-ahhar kawza kien sar ilment dwar il-kumpens offrut wara tehid ta' art bis-sahha tal-ligi msemmija, izda dik il-Qorti qalet li l-kumpens offrut, fic-cirkostanzi tal-kaz, ma jistax jinghad li ma kienx gust. Inghad illi:

> *"Fil-kaz in dizamina, l-art tal-appellant ma kinitx tkun fabbrikabbli li kieku ma kienx ghall-fatt li kienet qed tittiehed ghal skop pubbliku – dan l-iskop mhux qed jigi kontestat – proprju in forza tal-Att dwar l-Arji ghall-Izvilupp tal-Bini, liema Att l-appellant qieghed addirittura jitlob li jigi dikjarat "null u bla ebda effett"! Wiehed jista' jghid li l-art saret "fabbrikabbli" in virtu` tar-risoluzzjoni approvata mill-Parlament fl-4 ta' Lulju 1983, b'liema risoluzzjoni l-Gvern kien qed jiehu art li ma kinitx altrimenti art ghall-bini. Fi kliem iehor, kieku l-art ta' l-appellant ma gietx kolpita bl-Att in kwistjoni, raba' jew moxa kienet, u raba' jew moxa kienet tibqa'.*
> *"… … …*
> *"L-argument ta' l-appellant ma huwiex tant illi l-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet ma applikax il-ligi sewwa izda pjuttost illi l-kumpens korrettament determinat minn dak il-Bord skond il-parametri stabbiliti fl-Att dwar l-Arji ghall-Izvilupp tal-Bini, ma jirriflettix l-valur reali li fiz-zmien ta' l-esproprjazzjoni l-art kienet iggib fis-suq. L-appellant jikkontendi li fiz-zmien ta' l-esproprjazzjoni l-art in kwistjoni fuq is-suq kienet tiswa' 'l fuq minn Lm135,000 u dana minhabba l-potenzjal ghall-bini li jippretendi li kellha; potenzjal li, skond hu, gie ghal kollox injorat fil-kriterji adottati fl-Att dwar l-Arji ghall-Izvilupp tal-Bini ghad-determinazzjoni tal-kumpens xieraq. Din il-Qorti, oltre l-fatt li ma taqbilx ma' l-appellant li l-Att dwar l-Arji ghall-Izvilupp tal-Bini ma kienx jiehu in konsiderazzjoni l-potenzjal ghall-bini ta' l-art – kif rajna, meta xi hadd kien akkwista bona fide u qabel l-14 ta' Frar 1983 art bil-ghan ta' zvilupp fil-futur, u allura bi prezz oghla minn dak likwidabbli skond il-Kap. 88 ghal art raba' jew moxa, kien hemm il-possibilita` li jithallas dak il-prezz oghla, u inoltre art fabbrikabbli skond il-Kap. 88 ma setghetx tigi inkluza f'Area ghall-Izvilupp tal-Bini – tosserva li l-valur tas-suq fil-kaz de quo kellu bilfors jigi konsidrat u stabbilit b'riferenza ghal dik li kienet il-vera natura u kwalita` tal-proprjeta` fil-mument ta' l-akkwist u dana b'mod oggettiv u mhux bil-kriterji soggettivi ghall-venditur u ghall-kompratur. Dan il-principju johrog mis-sentenza fl-ismijiet J.C.R. Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet et deciza minn din il-Qorti fit-2 ta' Novembru 2001."*

Filwaqt li din il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-insenjamenti, u ghalhekk taghmilhom taghha, meta tapplikahom ghall-kaz in ezami, jirrizulta li f'dan il-kaz ukoll, il-potenzjal ta' zvilupp fuq l-art tar-rikorrenti inholoq proprju bis-sahha tal-ligi tal-1983. L-istima tal-periti *ex parte,* apparti li ma jirrelatawx ghall-mument meta sehh l-akkwist mill-Gvern fis-sena 1983, (l-istima tal-perit Albert Fenech tirrelata ghas-sena 1996 u l-istima tal-perit Alfred Grech tirrelata ghas-sena 2012) ma jaghmlu ebda referenza ghal-ligi applikabbli ghall-art in kwistjoni jew ghall-fatt li, fiz-zmien tat-tehid, l-art kienet meqjusa bhala art agrikola. Dan kuntrarjament ghall-istima tal-periti membri teknici tal-Bord li saret proprju a bazi tal-parametri mwaqqfa mil-ligi in ezami. Kwindi d-decizjoni tal-Bord li hija bbazata fuq l-istima tal-periti membri teknici tieghu hija korretta in kwantu hija bbazata proprju fuq il-kriterji tal-ligi applikabbli fil-kaz *de quo*.

Fis-sentenza citata mill-appellanti, ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Art,** inghad li meta tigi stmata art esproprjata bhala art agrikola, l-potenzjal tal-art kellu jittiehed in konsiderazzjoni. Kwindi l-appellanti jargumentaw li hekk kellu jaghmel il-Bord biex jigi stabbilit il-kumpens dovut lilhom, kellu jittiehed qies mhux biss tal-art bhala tali izda ta' diversi fatturi ohra li jirrizultaw mill-provi u li setghu jinfluwixxu fuq l-istess valur.

Madankollu jigi ribadit li fl-ezami ta' jekk kumpens moghti taht l-Att I tas-sena 1983, huwiex xieraq jew le, wiehed ma jridx ihares lejn l-art kif giet zviluppata llum u lanqas wiehed ma jista' jhares lejn prezzijiet li artijiet fl-inhawi ta' H'Attard igibu fis-suq illum. Huma c-cirkostanzi u l-fatturi ezistenti meta ttiehdet l-art tar-rikorrenti fis-sena 1983 li jridu jigu meqjusa fl-istima tal-istess art. F'dan is-sens hija relevanti s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' **Bezzina Wettinger et v. Kummissarju tal-Artijiet et,** deciza fl-24 ta' April, 2015, fejn gie osservat li gialadarba l-art meta giet esproprjata, kienet essenzjalment art agrikola:

> *"l-art kienet wahda agrikola u allura huwa insostennibbli l-argument tar-rikorrent li l-kumpens ma jirriflettix il-fabbrikabbilita` tal-art."*

Dan apparti li art fabbrikabbli skont il-Kap. 88 ma setghetx tigi nkluza f'arja ghall-izvilupp tal-bini peress li skont l-Artikolu 3(4) tal-Att, art meqjusa bhala art ghall-bini, ma setghetx tiddahhal f'arja ghall-izvilupp tal-bini. Dan ifisser li l-art tar-rikorrenti appellanti fil-mument li ttiehdet mill-Gvern, ma kenitx ghall-bini, ghaliex kieku kellha dak il-potenzjal fis-sena 1983, ma setghet qatt tintlaqat bir-rizoluzzjoni tal-Kamra taht l-Att in kwistjoni. Kwindi l-valur tal-art tar-rikorrenti kellu bilfors jigi kkonsidrat u stabbilit b'referenza ghal dik li kienet in-natura u l-kwalita` tal-art fil-mument tal-akkwist mill-Gvern. Dan jinghad b'mod oggettiv u mhux bil-kriterji soggettivi tas-sidien appellanti.

Il-fatt li l-art in kwistjoni fis-sena 1983 kienet ta' natura agrikola, din in-natura tal-art ma gietx attribwita lill-proprjeta` bis-sahha tal-Att innifsu. Anzi kien l-Att tal-1983 innifsu li biddel in-natura ta' dik l-art u li kieku s-sidien jinghataw kumpens ghall-awment fil-valur konsegwenza tal-impatt tal-Att fuq l-art, ikun ifisser li s-sidien li ttiehdetilhom l-art ghal skop pubbliku, jkunu qeghdin jiehdu vantagg mill-awment fil-valur tal-art minhabba l-iskop pubbliku li ghalih tkun ittiehdet l-istess art fejn qabel, cioè meta ttiehdet, din l-art kienet agrikola. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018 fil-kawza fl-ismijiet **Nikolina Xerri v. Kummissarju tal-Artijiet.**) Kwindi dak li kellhom jinghataw ir-rikorrenti appellanti huwa kumpens xieraq ghan-natura tal-art li kellhom u mhux li jittantaw jaghmlu profitt minn fuq art li ttiehdet bis-sahha tal-ligi.

Isegwi li l-ewwel aggravju tal-appellanti ma jregix peress li ladarba l-art in kwistjoni kienet milquta bil-provvedimenti tal-Att I tas-sena 1983, isegwi li l-Bord gustament iddecieda l-kaz ai termini ta' l-istess ligi, kif ukoll jirrizulta li l-kumpens likwidat mill-Bord tal-Arbitragg, kien daqs kemm kienet tiswa l-art qabel it-tehid taghha in forza tal-ligi in kwistjoni. Ghalhekk il-kumpens determinat mill-Bord jitqies bhala wiehed xieraq meta wiehed iqis li l-art kienet wahda agrikola fiz-zmien rilevanti.

Fit-tieni aggravju taghhom, ir-rikorrenti jilmentaw li l-Bord ma ppronuncjax ruhu dwar il-kwistjoni tan-notifika tal-appellanti b'kopja tar-Rizoluzzjoni tal-Parlament. Ghalkemm huwa minnu kif jinghad mir-rikorrenti li l-Artikolu 10 tal-Att I tas-sena 1983, kien jipprovdi li n-notifika ta' kopja tar-rizoluzzjoni tal-Kamra kellha ssir mill-Kummissarju lill-persuna li jkollha jedd jew interess fuq l-art kemm jista' jkun malajr, u f'dan il-kaz n-notifika lir-rikorrenti saret kwazi sentejn wara li saret l-istess rizoluzzjoni, dan l-argument mhux ritenut daqstant rilevanti ghall-kaz in ezami. Dan jinghad peress li kif rajna qabel, il-ligi in kwistjoni tipprovdi espressament li l-akkwist mill-Gvern isehh mad-data tal-pubblikazzjoni (f'dan il-kaz fis-sena 1983), kwindi d-dewmien fin-notifika ma kellu ebda impatt fuq il-valur tal-art *de quo* u r-referenza li ssir mill-appellanti ghall-provvedimenti tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, mhumiex ritenuti relevanti ghall-kaz in ezami.

Kwindi lanqas dan it-tieni aggravju ma jimmerita li jintlaqa'.

Imiss li jigi trattat l-ahhar aggravju tar-rikorrenti, dak dwar il-ksur tad-dritt fondamentali taghhom ghat-tgawdija ta' hwejjighom. Jinghad mill-appellanti li jekk din il-Qorti tabbraccja l-konkluzjoni milhuqa mill-Bord, il-kumpens issa jsir wiehed determinat u l-ilment taghhom ta' natura kostituzzjonali ma jibqax wiehed intempestiv. Kwindi jargumentaw li jekk din il-Qorti tikkonferma d-decizjoni tal-Bord safejn inghad li Artikolu 6

jorbot idejn il-gudikatur, allura tali artikolu huwa leziv tad-dritt taghhom li jircievu kumpens xieraq. Jinsistu li kieku mhux ghall-fatt li l-art taghhom kienet milquta bl-Att I tas-sena 1983, il-proprjeta` taghhom kienet tkun hielsa li tigi sfruttata minnhom bil-potenzjal kollu taghha. Dan apparti li bl-interpretazzjoni stretta moghtija lill-Artikolu 6, giet skartata totalment il-potenzjalita` tal-istess art, li effettivament ittiehdet u nghatat lil terzi u li issa jrid jigi ezaminat b'lenti kostituzzjonali u f'kaz li din il-Qorti thoss li ma tistax tiddeciedi dwar dan il-punt, hija ghandha taghmel ir-referenza opportuna lill-Qorti kompetenti li tkun tista' titratta l-ilment kostituzzjonali.

Dwar l-intempestivita` ta' dan l-ilment, kif gustament osservat mill-appellat fir-risposta tieghu, huwa biss meta jkun hemm sentenza finali li tistabilixxi l-kumpens dovut li wiehed jista' jiddetermina jekk dak il-kumpens hux wiehed xieraq jew le fit-termini kostituzzjonali jew konvenzjonali. F'dan is-sens kienet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-13 t'April, 1992, fil-kawza fl-ismijiet **Guza Debono et v. L-Onorevoli Prim'Ministru et** meta nghad:

> *"<u>Il-lezjoni lamentata mir-rikorrenti kienet, se mai, tista tavvera ruhha meta dawk il-Qrati jiddecidu finalment x'inhu l-ammont tal-kumpens </u>u li meta dan ikun hekk stabbilit, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, u eventwalment din il-Qorti, jezaminaw u jistabilixxu jekk dak il-kumpens, stabbilit skond il-ligi impunjata, huwiex xieraq jew le, u allura jekk dik id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, inkwantu kkoncediet, skond il-ligi kumpens mhux xieraq – dik id-decizjoni tkun leziva ta' dritt fundamentali sancit mill-artikolu 37(1)(a) tal-Kostituzzjoni".* (sottolinjar mizjud minn din il-Qorti).

F’dan is-sens ukoll kienet deciza r-referenza Kostituzzjonali bejn il-kontendenti f’din il-kawza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza taghha tas-7 ta’ Lulju, 2004, li tinsab fl-atti ta’ din il-kawza. Din il-Qorti taqbel pjenament ma’ dan u ladarba d-decizjoni tal-Bord issir finali biss permezz tas-sentenza odjerna, hija m’ghandhiex tinoltra ruhha f’dan l-aggravvju ulterjorment u ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni tieghu. Lanqas ma tqis opportuna l-istedina maghmula mill-appellanti li terga’ ssir referenza kostituzzjonali f’dan l-istadju tal-kawza, peress li s-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tas-7 ta’ Lulju, 2004, ghadha applikabbli ghac-cirkostanzi tal-kaz in ezami. Jekk kemm-il darba wara li tinghata din is-sentenza l-appellanti jibqghu jsostnu li l-kumpens moghti lilhom, kif ser jigi finalment determinat permezz ta’ din is-sentenza, mhux wiehed xieraq in kwantu leziv tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom, jispetta lilhom li jressqu tali lment quddiem il-qorti kompetenti.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell principali tar-rikorrenti Dr. Mario Stilon DePiro u tal-Professur Ian Refalo ghan-nom u bhala prokuratur ta’ l-imsiefra Lea Harding billi tichad l-istess, u tiddikjara l-appell incidentali tal-Kummissarju intimat bhala rritu u null, u din il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu; ghalhekk tikkonferma s-sentenza tal-Bord tas-16 ta’ Mejju, 2016, fl-ismijiet premessi fis-shih.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif iddecieda l-Bord, waqt li dawk marbuta mal-appell principali jithallsu mir-rikorrenti appellanti, filwaqt li l-ispejjez tal-appell incidentali jithallsu mill-Kummissarju intimat, illum l-Awtorita` tal-Artijiet.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
df