QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis 14 ta' Marzu, 2019

Numru 8

Rikors numru 26/11 GMG

B & B Property Development Company Limited (C-1329)

v.

Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti tas-7 ta' Ottubru, 2011, li permezz tieghu nghad:

> "Illi permezz ta' Avviz Nmru 761 publikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Awissu, 2011 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tidher immarkata bil-kulur ahmar u mmarkata bin-numru 8A fuq pjanta P.D 44_99_1 li hija tal-kejl ta' madwar 412-metru kwadru li tmiss minn nofsinhar mal-proprjeta tal-kunvent ta' San Duminku, mit-Tramuntana ma' proprjeta residwa ta' Norman Buckle, u mill-Lvant ma' Triq San

Guzepp jew irjieh verjuri u li ghal din l-art l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' mija u sitta u erbghin elf tmien mija u tliet u erbghin ewro u sebghin centezmu (€146,843.70c) a bazi tal-ewwel ta' Jannar 2005 skond stima li hemm imsemmija fl-istess Avviz Numru 761 li saret mill-Perit Fred H Valentino A.& C.E. li kklassifika l-art bhala fabbrikabbli skond it-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi din l-proprjeta hija proprjeta esklussiva tar-rikorrenti.

"Illi permezz ta' l-ittra ufficjali tas-26 ta' Settembru, 2011 is-socjeta' rikorrenti giet mgharfa li l-istima ta' tali art hija ta' kumpens ta' mija u sitta u erbghin elf tmien mija u tliet u erbghin ewro u sebghin centezmu (€146,843.70c) (Dok A –kopja tal-ittra ufficjali)

"Illi r-rikorrenti qed jippretendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilhom huwa ta' hames mija u tlieta u sebghin elf mija u erbgha u ghoxrin ewro u sitta u disghin centezmu (€573,124.96c) u dan skond l-istima tal-Perit Adrian Falzon.

"Illi ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

"Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti qed titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu jiffissa l-ammont ghall-art hawn fuq imsemmija bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija inkluz l-imghax mid-data tal-Avviz tal-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Awissu 2011."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li permezz taghha wiegeb:

"1. Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat is-7 ta'Ottubru 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' mija u sitta u erbghin elf tmien mija u tlieta u erbghin Ewro u sebghin centezmu (€146,843.70) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Haz-Zabbar li tidher immarkata bil-kulur ahmar u mmarkata bin-numru 8A fuq il-pjanta P.D. 44_99_1 u li hija tal-kejl ta' madwar 412 metru kwadru, msemmija f'Avviz Numru 761 tal-Gazzetta tat-18 ta' Awwissu, 2011.

"2. Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' hames mija u tlieta u sebghin elf, mija u erbgha u ghoxrin Ewro u sitta u disghin centezmu (€573,124.96).

"3. Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art imsemmija huwa ta' mija u sitta u erbghin elf tmien mija u tlieta u erbghin Ewro u sebghin centezmu (€146,843.70) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A.&C.E. li tinsab fl-Avviz fuq imsemmi.

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tas-26 ta' Marzu, 2014, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi, iffissa l-kumpens dovut lis-socjeta` rikorrenti ghat-tehid tal-art kif deskritta fir-rikors promotur, liema art giet dikjarata tajba ghall-bini, fl-ammont ta' €206,000 oltre l-imghax skont il-ligi. L-ispejjez gew allokati lill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita` kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

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

> "Illi s-socjeta' rikorrenti adiet lil dan il-Bord b'talba sabiex jiffissa l-kumpens xieraq ghat-tehid ta' porzjon art li kienet tappartjeni lilha mill-awtoritajiet ghal skop pubbliku. L-iskop pubbliku mhux wiehed kontestat mis-socjeta' rikorrenti li izda qed tirrifjuta l-kumpens lilha offerti fuq il-premessa li dan huwa wiehed baxx wisq. L-awtorita' qed toffri kumpens ta' €146,843.70 filwaqt li l-pretensjoni tas-socjeta' rikorrenti huwa fl-ammont ta' €573,124.96;
>
> "L-art in mertu tinsab gewwa Haz-Zabbar u ttiehdet sabiex tinfetah triq li taghti ghall-progett ta' Smart City u ghandha kejl ta' 412-il metru kwadru u huwa terren komuni illi hija klassifikata bhala fabrikabbli. Qabel kull konsiderazzjoni ohra izda, u bhal ma sar fir-Rikors 25/2011, jokkorri tkun precizata s-segwenti osservazzjoni ghaliex certament dan ghandu effett determinati fuq il-valur tal-art de quo. Is-socjeta' rikorrenti ppremettiet illi dan l-esproprju sehh b'avviz numru 761 ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 t'Awissu 2011 fejn hemm akkluz l-offerta a bazi tal-1 ta' Jannar 2005. Dan mhux teknikament korrett u jehtieg is-segwenti kjarifika. L-art in kwistjoni kienet esproprijata snin qabel, senjatament b'dikjarazzjoni ta-President ta' Malta tal-10 ta' Settembru 1991. Issa, f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' esproprju qabel l-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 skond il-ligi vigienti f'dak iz-zmien, il-President jista'

jerga johrog Dikjarazzjoni ta' espropriju gdida, kif sar hawn, u f'dak il-kaz il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. U dan kif ravvizat fl-artikolu 18A tal-Kap 88 introdott bl-Att I tal-2006 u d-disposizzjoni tranzitorja fl-istess Att. Wiehed mill-effetti ta' din l-emenda kien illi b'dikjarazzjoni gdida tal-President l-esproprijat seta' issa jibda hu l-proceduri ta' kumpens ghaliex qabel dan l-esproprijat kien jiddependi mill-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim biex l-ewwel joggezzjona ghall-kumpens offert imbaghad jistenna li jsiru proceduri kontra tieghu. Konsegwenza ohra ta' importanza hi dik ravvizata fl-artikolu tranzitorju numru 9 tal-Att I tal-2006, igifieri n-natura tal-art, jekk hiex wahda tajba ghal-bini jew raba' ikun determinat skond id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President u mhux dik il-gdida. Dan jinsab kollu ravvizat fid-disposizzjoni tranzitorja tal-Att I tal-2006 u riprodott wara l-artikolu 36 tal-Att principali, Kap 88;

"Dan precizat, jehtieg issa li jkun diskuss l-ilment tas-socjeta' rikorrenti u t-talba taghha ghall-fissazzjoni tal-valur gust ta' din l-art;

"Id-direttur tas-socjeta' rikorrenti xehed illi l-art in mertu hija kollha fabrikabbli, tinsab f'kantuniera b'faccata fuq il-By Pass bejn Haz-Zabbar u Marsascala f'area fejn jista' jkun hemm zvilupp ta' tlett sulari u penthouse. Il-valur pretiz mis-socjeta' rikorrenti huwa bazat ukoll fuq kumpens moghti minn dan il-Bord fil-kawzi Rikors 23/2007 u 37/2007. Oltre dan, l-istess direttur xehed illi l-pretensjoni taghhom hija riflessjoni ukoll ta' prezzijiet ta' art fl-inhawi fis-sena 2005. Xehed ukoll perit arkitett ex parte tas-socjeta' rikorrenti li ghid li wasal ghall-parir li l-art ghand ghandha valur ta' €573,124.96 skond dokument minnu mhejji u prezentat in att. Huwa spjega li biex wasal ghal konkluzjoni tieghu ha in konsiderazzjoni li l-art hija interament fabrikabbli; jista' jsir bini ta' tlett sulari; hija prime site u ghandha faccata fuq Marsascala By Pass, Zabbar; hija kantuniera u ghandha faccata twila u dan skond il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. Pero' tali dokument ma jidhirx li qatt kien prezentat in atti. In kontro-ezami l-istess perit xehed illi ma jafx kemm din l-art ilha fl-iskema tal-bini u dan b'referenza ghall-1989 meta allura ma kienx hawn pjan regolatur ghall-pajjiz. Jikkonferma, madanakollu, illi l-art kienet certament fabrikabbli fl-1989 izda ma setax jghid jekk kien permess fuqha terraced houses, jew tlett sulari, jew tlett sulari u penthouse;

"Illi l-periti membri assenjati mic-Chairman sabiex jassistu lill dan il-Bord, wara li ghamlu l-konsiderazzjonijiet taghhom, ikkonkludew illi f'Jannar tal-2005, il-Pjan Lokali ma kienx ghadu ppublikat mill-MEPA u ghalhekk kienu japplikaw il-Provvedimenti Temporanji tal-1998 li kien jindikaw l-art in mertu bhala fl-ischeme pero' formanti parti minn triq f'zona residenzjali. Ghalhekk bl-applikazzjoni tal-provvediment tal-Kap 88 b'mod partikolari l-artikolu 18A, l-periti membri konkludew illi l-valur ta' din l-art ghandu jkun iffissat fl-ammont ta' €206,000.00;

"Illi l-konkluzzjoni tal-periti membri qanqlet kritika mis-socjeta' rikorrenti izda wara diversi domandi in eskussjoni lill-periti membri, dawn tal-

> ahhar baqghu tal-istess fehma wara li prezentaw risposti u hadu in konsiderazzjoni sentenzi ohra ta' dan il-Bord msemmija fl-istess domandi. Issa fil-kwistjoni teknika dwar kumpens il-Bord generalment jistrieh maggorment fuq il-kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet teknici tal-periti membri tieghu sakemm ma hemmx raguni gravi li c-chairman ma jadottax dawk ir-rakkomandazzjonijiet.
>
> "Is-sbatax-il domanda posti mill-intimat lill-periti membri ma kienux mwiegba u l-partijiet qablu li l-kawza tithalla ghas-sentenza;
>
> "Il-Bord ezamina ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kif ukoll iz-zewg sentenzi ta' dan il-Bord Rikors 37/2007 u 23/2007 decizi fil-5 ta' Gunju 2008 pero' bid-dovut rigward, l-fatti f'dawk il-kawzi ma ghandhom l-ebda somiljanzi mal-fatti fil-kawza odjerna u anke hemm l-Bord strah fuq il-valuri rakkomandati mill-istess periti membri."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` rikorrenti B & B Property Development Company Limited, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija talbet lil din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata tal-Bord tas-26 ta' Marzu, 2014, (kif korretta bid-digriet tal-Bord tat-13 ta' Mejju, 2014) fl-ismijiet premessi, billi filwaqt li tikkonfermaha fejn gie ritenut li tali art hija wahda fabbrikabbli, tirrevokaha u thassaraha fejn iffissat il-kumpens u, minflok tiffissa kumpens li verament u realment jirrifletti l-valur tal-proprjeta` *de quo* skont il-ligi.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet, li in forza taghha talab li din il-Qorti tikkonferma d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, peress li mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat in-nota ta' referenzi pprezentata mid-difensur tas-socjeta` appellanti waqt is-seduta tas-6 ta' Dicembru, 2018.

Rat li fis-seduta tal-10 ta' Jannar, 2019, id-difensur tal-Awtorita` tal-Artijiet, b'referenza ghan-nota ta' referenzi pprezentata mill-parti l-ohra, iddikjarat li zzomm il-posizzjoni originali tal-konvenut.

Rat li fl-istess seduta tal-10 ta' Jannar, 2019, il-partijiet qablu li l-kawza tista' tibqa' differita ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 412-il metru kwadru, b'titolu ta' xiri assolut, hekk kif immarkata bhala plot 8A fuq il-pjanta li ggib referenza P.D. No. 44_91_1 (esebita bhala Dok. KT mar-rikors promotur). L-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq din l-art saret fl-10 ta' Settembru, 1991, fejn kienet giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Sussegwentement inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra fis-26 ta' Lulju, 2011, hekk kif tirrizulta mill-avviz numru 761, fil-Gazzetta tal-Gvern

tat-18 ta' Awwissu, 2011 (esebit in atti bhala Dok. KT 1). Il-Kummissarju tal-Artijiet offra lis-socjeta` rikorrenti, is-somma ta' €146,843.70, a bazi tal-valur taghha fl-1 ta' Jannar, 2005, skont stima tal-perit Fred. H. Valentino, bhala kumpens ghall-imsemmija art, li giet klassifikata bhala art fabbrikabbli.

Is-socjeta` attrici bhala sid l-art m'accettatx il-kumpens offrut lilha mill-Kummissarju tal-Artijiet, peress li tikkontendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilha huwa dak ta' €573,124.96 u dan skont stima tal-perit Adrian Falzon, li kien inkarigat minnha. Minn dikjarazzjoni guramentata tal-imsemmi perit jirrizulta li huwa wasal ghal din l-istima, wara li qies li l-art fl-intier taghha hija fabbrikabbli, jista' jsir bini ta' tliet sulari, l-art hija *prime site* li ghandha faccata fuq Marsascala By Pass, Zabbar u li l-art esproprjata hija kantuniera u ghandha faccata twila. In kontro-ezami, il-perit Flazon jikkonferma li dan il-valur tal-art huwa bbazat fuq il-valur tal-art fl-1 ta' Jannar, 2005. Skont l-istess perit, kieku din l-art ma gietx esproprjata, is-sid jista' japplika l-MEPA u jibni tliet sulari fuqha, izda ma setax jghid kemm kienet ilha l-art skedata bhala triq. Isostni li fis-sena 1989, meta ma kienx hawn pjan regolatur, dik l-art kienet fabbrikabbli, izda mhux necessarjament, kif jipprovdu l-iskedi llum.

Konsidrata l-materja pjuttost teknika li hija komuni ghall-kazijiet quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet, il-Bord hatar zewg esperti teknici, il-

periti Elena Borg Costanzi u Alan Saliba sabiex jassistuh. Huma fir-relazzjoni taghhom qalu:

> *"6. F'Jannar 2005, il-Pjan Lokali kien ghadu ma giex ippubblikat mill-MEPA u ghalhekk kienu japplikaw il-Provvedimenti Temporanji tal-1988 li kienu jindikaw l-art fil-kwistjoni bhala fl-ischeme pero formanti parti minn triq principali f'zona residenzjali.*
>
> *"7. L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), in partikolari l-artiklu 18 A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' din il-proprjetà bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' mitejn u sitt elef Euro (€206,000.00) ekwivalenti ghal hames mija Euro kull metru kwadru (€500/m.kw) tenut kont il-valur tal-proprjetà fl-01 ta' Jannar, 2005."*

Jirrizulta mill-atti li l-partijiet ressqu l-mistoqsijiet in eskussjoni, izda ghal xi raguni gew imwiegba biss dawk imressqa mis-socjeta` rikorrenti, ghalkemm jidher li l-Kummissarju tal-Artijiet ma baqax jinsisti fuq il-mistoqsijiet imressqa minnu, meta l-partijiet fis-seduta tal-11 ta' Dicembru, 2013, awtorizzaw il-Bord sabiex jghaddi ghas-sentenza. Rilevanti tassew huma t-twegibiet tal-periti ghall-fini tal-vertenza in ezami, kif ser jigi spjegat ahjar aktar 'il quddiem.

Il-Bord qies il-provi mressqa mill-partijiet fil-kawza, il-konkluzjoni tal-periti membri, it-twegibiet imressqa minnhom ghall-mistoqsijiet in eskussjoni, kif ukoll il-kritika maghmula mill-partijiet permezz tan-noti ta' sottomissjonijiet, inkluz is-sentenzi citati mis-socjeta` rikorrenti, izda qies li dawk is-sentenzi kellhom fatti differenti minn dawk fil-kawza odjerna, u fi kwalunkwè kaz ikkonsidra li l-kwistjoni kienet wahda ta' kumpens,

materja pjuttost teknika, strah fuq il-konkluzjonijiet tal-periti membri tieghu.

Is-socjeta` rikorrenti ressqet l-appell in ezami, peress li hassitha aggravata bid-decizjoni tal-Bord. Hija ssejjes l-appell taghha fuq tliet aggravji principali li sejrin jigu trattati *seriatim.*

Fl-ewwel aggravju taghha, is-socjeta` appellanti tikkontendi li l-Bord kellu jaccetta t-talba taghha u jistma l-art skont kif stmata mill-Perit Adrian Falzon. Tishaq li kuntrarjament ghal dak li nghad mill-Bord, l-istima tinsab esebita in atti a fol. 22 tal-process. Inoltre fl-atti jirrizulta dokument guramentat mill-perit Falzon, kif ukoll ix-xhieda tieghu, fejn jispjega l-kwalitajiet tal-art in kwistjoni. Tinsisti li l-Bord fixkel din l-art ma' art ohra stante li, a fol. 4 tas-sentenza tieghu, il-Bord iddeskriva l-art bhala li tinsab Haz-Zabbar u li ttiehdet sabiex tinfetah triq ghal Smart City, mentri t-triq twassal ghal Wied il-Ghajn, peress li hija l-bypass li minn Haz-Zabbar twasslek ghal Wied il-Ghajn.

Ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-ewwel aggravju tas-socjeta` appellanti meta jinghad minnha li l-Bord "*kellu jaccetta*" l-istima tal-perit taghha. Il-Bord mhux marbut affattu bl-istima tar-rikorrent u jasal ghad-decizjoni tieghu wara li jiehu qies tal-provi mressqa mill-partijiet, kif ukoll tar-relazzjoni tal-membri teknici tieghu, it-

twegibiet taghhom in eskussjoni, kif ukoll tas-sottomissjonijiet tal-partijiet. Fil-verità dan l-ewwel aggravju huwa pjuttost wiehed akkademiku. Huwa minnu li fis-sentenza nghad li d-dokument ossia l-istima ma tinsabx fl-atti, izda fil-fatt jirrizulta li l-Bord kien korrett, peress li l-perit fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu jghid: "*Jiena ghamilt din l-istima kif mitlub u nifhem li giet pprezentata flimkien mar-rikors li gie pprezentat quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet.",* - effettivament tali stima ma tinsabx annessa mar-rikors promotur. Madankollu, minn ezami tad-dikjarazzjoni guramentata tal-istess perit, hemm l-informazzjoni kollha mehtiega dwar l-istima tal-perit Falzon, u jirrizulta wkoll li kemm il-periti teknici, kif ukoll il-Bord hadu konjizzjoni ta' dak kollu li nghad mill-istess perit inkarigat mis-socjeta` attrici. Isegwi li n-nuqqas tad-dokument originali tal-istima *per se* ma kellu ebda effett negattiv fuq l-ezitu tas-sentenza.

Inoltre, ghalkemm jirrizulta li fit-tieni paragrafu tal-konsiderazzjonijiet tal-Bord jinghad li "*L-art in mertu tinsab gewwa Haz-Zabbar u ttiehdet sabiex tinfetah triq li taghti ghall-progett ta' Smart City*", huwa evidenti li dan kien *lapsus* tal-Bord. Dan jinghad peress li proprju meta l-Bord ikkonsidra x-xhieda tad-direttur tas-socjeta` attrici u tal-perit inkarigat minnha, jinghad: *"…l-art in mertu hija kollha fabrikabbli, tinsab f'kantuniera b'faccata fuq il-By Pass bejn Haz-Zabbar u Marsascala"* u "*hija prime site u ghandha faccata fuq Marsascala By Pass, Zabbar".*

Isegwi li dan l-ewwel aggravju m'ghandu jkollu ebda impatt fuq id-decizjoni appellata u ser jigi michud.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tas-socjeta` attrici appellanti, dak fejn jinghad li l-Bord kellu jistma l-art in kwistjoni skont kif giet stmata l-art fil-kawza numru 33/2009.  F'dik il-kawza, l-art biswit dik suggett tal-proceduri odjerni, appartenenti wkoll lis-socjeta` attrici, giet stmata bil-valur ta' €93,200, li meta wiehed jikkonsidra li f'dak il-kaz gew esproprjati 87 metru kwadru, jwassal ghal-rata ta' €1071.26 kull metru kwadru. Dan jinghad peress li t-tliet bicciet art huma parti mill-istess art u jmissu ma' xulxin. Kwindi tikkontesta r-rata adoperata ta' €500 ghal kull metru kwadru kif stabbilita f'dan il-kaz, permezz tas-sentenza appellata.

Jibda billi jigi osservat li huma tassew relevanti l-osservazzjonijiet preliminari maghmula mill-Bord, fis-sens li l-esproprju originali fuq l-art *de quo* imur lura ghas-sena 1991, kif ukoll l-emendi u d-disposizzjonijiet applikabbli ghall-kaz, kif introdotti permezz tal-Att I tas-sena 2006. F'dan il-kaz, il-valutazzjoni tal-proprjeta` hija marbuta mal-Artikolu 18A tal-Kap 88, li jipprovdi illi f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' esproprju qabel il-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, skont il-ligi vigenti f'dak iz-zmien, il-President jista' jerga' johrog Dikjarazzjoni ta' esproprju gdida u f'dak il-kaz, il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valur fl-1 ta' Jannar 2005. Hekk

ghamlu l-periti membri tal-Bord fil-kaz in ezami, peress li ghalkemm kienet harget Dikjarazzjoni Presidenzjali fis-sena 1991 u ohra fis-sena 2011, ma rrizulta li nhareg ebda avviz ghall-ftehim, kwindi huwa l-valur tal-1 ta' Jannar, 2005 li ghandu jigi adoperat. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Scicluna et v. Kummissarju tal-Artijiet**.) Emenda ohra li dahlet fis-sehh permezz tal-Att I tas-sena 2006 hija dik fl-Artikolu 18 tal-Kap. 88.

Issa minn ezami tar-risposti tal-periti teknici in eskussjoni, jirrizulta li l-periti ma kenux hadu konjizzjoni tas-sentenza li ggib referenza 33/2009, citata mis-socjeta` attrici appellanti, peress li sa dak il-mument l-imsemmija sentenza ma kenitx tifforma parti mill-atti. Madankollu, wara li hadu konjizzjoni taghha, ghalkemm ikkoncedew li l-art f'dawk il-proceduri kienet vicin l-art mertu tar-rikors odjern u li hija wkoll kienet intiza ghat-triq, xorta hassew li kellhom inaqqsu l-valur ghat-triq billi kkonsidrawh bhala uzu u limitazzjoni ta' zvilupp fit-termini tal-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88. Spjegaw ukoll li b'referenza ghas-sentenza tal-Bord li ggib in-numru 8/2011, fejn il-Bord qal li l-kumpens fit-termini tal-Artikolu 18(2) ghandu jkun ibbazat fuq dak l-uzu li seta' jsir li kieku l-esproprju ma sehhx, applikati ghall-kaz in ezami, **<u>kieku ma sehhx l-esproprju, l-art setghet issir biss triq u dan kif jirrizulta mill-Provvedimenti Temporanji tal-1988</u>** (Artikolu 18(1) tal-Kap. 88). Ghalhekk qiesu li r-

rapport taghhom isegwi l-insenjament ta' dik is-sentenza. Spjegaw ukoll li fir-realtà **meta tinxtara art ghall-izvilupp mill-privat, il-parti li tkun intiza ghat-triq dejjem tkun tiswa anqas mill-parti li tista' tigi zviluppata**. Kwindi l-valutazzjoni tal-periti saret ukoll ai termini tal-provveddiment tal-Artikolu 27 tal-Kap. 88, li jipprovdi li l-Bord, fil-valutazzjoni tal-proprjeta`, ghandu jiehu konsiderazzjoni tal-valur li ggib il-proprjeta` kieku tinbiegh fis-suq miftuh minn sidha volontarjament.

Fil-fehma ta' din il-Qorti din it-twegiba tindirizza parti kbira mill-kwezit tas-socjeta` rikorrenti. Fil-fatt meta dik il-kawza (8/2011) fl-ismijiet **Lawrence Zammit et v. Kummissarju tal-Artijiet,** giet deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Jannar, 2017, wara li gie citat l-Artikolu 18 tal-ligi in kwistjoni, inghad ukoll:

> *"Tenut kont tal-provvedimenti tal-ligi kif applikabbli llum il-gurnata, fil-qasam ta' kumpens, il-mistoqsija li ghandha ssir f'dan il-kaz huwa, ladarba l-art hija fabbrikabbli, xi prezz kienet iggib din l-art fis-suq miftuh, tenut kont li l-izvilupp li jista' jsir fuqha huwa dak ta' triq u xejn aktar? Din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wiehed certament isib dak tal-potenzjal tal-izvilupp li jista' jsir fuq l-art…. r-risposta ghall-mistoqsija maghmula minnu dwar x'uzu seta' jsir mill-art kieku l-esproprju ma sehhx, hija semplici, u tinsab imwiegba fir-rapport tal-esperti teknici, meta jinghad minnhom li skont il-kriterji vigenti, l-imsemmija art mhix ghall-bini u ghandha potenzjal limitat ghal zvilupp. Tali twegiba ma tistax tigi injorata mill-Qorti.*
>
> *"…filwaqt li skont il-Kap. 88 l-art hija fabbrikabbli, madankollu ma jfissirx li jista' jsir zvilupp ta' bini kummercjali kif jippretendu l-appellati. Dana peress li l-izvilupp li jista' jsir fuq l-istess art, huwa limitat b'dak li jipprovdu l-ligijiet tal-ippjanar. Dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, hekk kif gustament qiesu l-periti appuntati mill-Bord, fl-ezercizzju taghhom biex jiddeterminaw il-kumpens dovut lill-appellati.*

> *"F'dan il-kaz ma kienx l-esproprju li ddetermina l-uzu li ried isir mill-art, izda l-ligijiet tal-ippjanar li ddeterminaw l-uzu li seta jsir mill-istess art."*

Applikati dawn l-istess principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-art in kwistjoni ghalkemm kienet taqa' fil-klassifikazzjoni ta' art fabbrikabbli, din l-art kienet skedata bhala triq principali sa mis-sena 1988, jigifieri ferm qabel ma sehh sahansitra l-esproprju permezz tal-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-sena 1991. Kwindi f'dan il-kaz ukoll, ma kienx l-esproprju li ddetermina li l-art kellha ssir triq, izda kienu l-ligijiet tal-ippjanar. Effettivament dan ifisser li, kieku l-Gvern ma pprocediex bl-esproprju tal-art in kwistjoni, is-sidien tal-art qatt ma setghu jizviluppaw bini ta' tliet sulari u penthouses, kif jikkontendi l-perit tas-socjeta` appellanti. L-izvilupp fuq l-art *de quo* kien limitat *a priori* skont l-iskedi tal-ippjanar.

In kwantu f'dan it-tieni aggravju s-socjeta` appellanta tilmenta li l-Bord kellu jistma l-art kif kienet giet stmata l-art biswit, li kienet tifforma parti mill-proceduri 33/2009, jigi rilevat ukoll minn din il-Qorti li l-kriterji tal-valutazzjoni f'dik is-sentenza kienu differenti in kwantu, f'dak il-kaz, il-proceduri ta' esproprju, ghalkemm kellhom l-istess fini fis-sens li kienu intizi ghat-twessigh u formazzjoni ta' toroq, dawn kienu nbdew fis-sena 2008, kwindi l-istima tirrelata ghal-zmien differenti. Isegwi li ghalkemm iz-zewg porzjonijiet ta' art qeghdin hdejn xulxin, il-paragun ma jregix peress li d-data tal-istima tal-art hija differenti. Filwaqt li huwa minnu li r-

rata f'dawn iz-zewg kazijiet tvarja konsiderevolment, wara li din il-Qorti qieset l-argumenti mressqa mis-socjeta` rikorrenti u r-risposti tal-periti membri tal-Bord fil-kawza in ezami, kif ukoll li z-zewg porzjonijiet art gew stmati fi zminijiet differenti, ma tqisx opportun li f'materja daqstant teknika tvarja dak deciz mill-Bord, li strah fuq ir-relazzjoni tal-periti teknici.

Ghalhekk lanqas dan it-tieni aggravju m'huwa ser jintlaqa'.

Imiss li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak fejn is-socjeta` appellanti tikkritika l-Bord meta injora s-sentenzi citati minnha senjatament dawk li jgibu referenza 23/2007 deciza fil-5 ta' Gunju, 2008 u 37/2007, deciza fl-istess gurnata, mill-istess Bord. Tressaq l-argument taghha li, mill-kumpens moghti f'dawn il-kazijiet, ir-rata adoperata mill-istess Bord ghal art f'Haz-Zabbar u l-Kalkara kienet dik ta' €1391.80 ghal kull metru kwadru u ghalhekk tikkontendi li l-Bord f'din il-kawza kellu jadopera din ir-rata u, jekk m'adoperax din ir-rata, kellu tal-inqas jadopera dik ta' €1071.26 kull metru kwadru, kif ghamel fir-rikors hawn qabel imsemmi li jgib referenza 33/09.

Izda hawn ukoll, huwa ritenut li s-socjeta` rikorrenti m'ghandhiex ragun. Dan jinghad peress li l-kawza li ggib referenza 23/2007, kif rilevat minnha stess, kienet titratta art agrikola. Filwaqt li fil-kawza 37/2007 l-argument tas-socjeta` attrici li f'dik il-kawza l-parti agrikola kienet tiswa €171,157,

hija biss supposizzjoni, peress li, kif rilevat mill-periti teknici fir-risposta taghhom, dan ma jirrizultax mid-decizjoni tal-Bord. Dan apparti li kif jinghad mill-istess periti:

> *"In ottempranza ma' Artikolu 18 (2) tal-Kap. 88, l-uzu u l-izvilupp li jista' jsir fuq l-art fil-mertu tar-Rikors odjern huwa biss triq mentri l-uzu u l-izvilupp li jista' jsir fuq l-art fil-mertu tar-rikors numru 37/2007 jista' jsir bini (Smart City).*
>
> *"C. Il-valur f'Rikors Numru 37/2007 huwa fis-sena 2007 mentri fil-mertu tar-Rikors odjern huwa fis-sena 2005."*

Fil-fehma ta' din il-Qorti r-risposti tal-periti huma sufficjenti sabiex is-socjeta` appellanti kellha tifhem li mhix qieghda taghmel paragun ta' esproprji kumparabbli. Ladarba l-kazijiet citati minnha jitrattaw artijiet li gew esproprjati fi zminijiet differenti u kellhom l-uzu jew l-izvilupp li seta' jsir fuqhom li jvarja, kwindi l-kriterji li wasslu ghall-istima tal-periti kienu differenti. Dan kollu jiggustifika d-differenza fir-rata ta' kumpens adottata fid-diversi kazijiet. Huwa proprju ghalhekk li jigu appuntati l-periti teknici f'dawn it-tip ta' kawzi, sabiex wara li jiehdu qies tal-fatturi kollha determinanti fil-qafas tal-ligi applikabbli, jaghmlu l-istima taghhom.

Safejn f'dan l-aggravju terga' ssir referenza ghall-kawza bin-numru 33/2009, din il-Qorti a skans ta' repetizzjoni taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet taghha taht it-tieni aggravju. Jinghad biss li l-fatturi komuni bejn dik il-kawza u din huma l-fatt li l-art tinsab fl-istess lokalita`, peress li tassew hija biswit dik suggett tal-kaz in ezami, u l-uzu jew zvilupp li jista' jsir mill-art huwa limitat, in kwantu tista' ssir biss triq, kif determinat

mill-iskedi tal-ippjanar vigenti sa mis-sena 1988, izda z-zewg porzjonijiet ta' art gew esproprjati fi zminijiet differenti, kriterju li certament jaghmel differenza fl-istima tal-art in kwistjoni.

L-istess jista' jinghad ghas-sentenzi ta' din il-Qorti esebiti mis-socjeta` appellanti fil-mori tal-appell, sabiex issostni li artijiet li jmissu ma' xulxin ghandhom jigu trattati bl-istess mod u mhux jigu stmati b'inqas u stima tal-valur tal-art kemm biex tintuza ghal triq u kemm biex tigi zviluppata ghandha tkun l-istess. Filwaqt li jista' jinghad li din il-Qorti taqbel b'mod generali mal-fatt li artijiet li jmissu ma' xulxin ghandhom jigu trattati l-istess (u dan il-principju ser jigi rifless f'sentenza ohra li qeghda tinghata llum bejn l-istess kontendenti fil-kawza) madankollu, wiehed irid jezamina l-fattispecie ta' kull kaz individwalment. Fil-kazijiet citati mis-socjeta` appellanti, konsidrat li kienu jitrattaw esproprji recenti, fejn il-valur tal-art li kellu jittiehed kien dak ta' Frar tas-sena 2014, mhux dak ta' Jannar tas-sena 2005 bhall-kaz odjern, isegwi li hawn ukoll il-paragun ma jregix.

Inoltre tajjeb li jigi mfakkar ukoll li stima ta' proprjeta`, min-natura taghha, ghandha element soggettiv u diskrezzjonali u, sakemm ma jigix muri, bi provi konkluzivi, li l-istess hija irragonevoli jew nieqsa minn xi fondament, din il-Qorti ma hijiex f'posizzjoni li tvarja dik l-istess stima. Anzi din il-Qorti hija konxja li hemm diversi kazijiet fejn artijiet mehuda ghal formazzjoni ta' toroq, bl-istess data ta' valutazzjoni (l-1 ta' Jannar, 2005), fejn inghatat

stima paragunabbli ghal dik tal-kaz in ezami. Per ezempju art fabbrikabbli fiz-Zebbiegh giet stmata bir-rata ta' €550 ghal kull metru kwadru (Rikors Numru 5/2016); art fabrikabbli fil-Marsa bir-rata ta' €550 ghal kull metru kwadru (Rikors Numru 4/2016 li fiha ssemmiet bhala operazzjoni paragunabbli art espropr jata fil-Marsa suggett tal-kaz li jgib referenza Rikors Numru 20/2012), li lkoll ittiehdu in konnessjoni ma' formazzjoni ta' toroq. Madankollu, kull kaz irid jitqies fic-cirkostanzi partikolari tieghu u m'ghandux isir tqabbil ma' kazijiet li jkollhom karatterisitici differenti. Kif inghad qabel, f'dan il-kaz tressqu l-provi xierqa u r-relazzjoni tal-periti teknici, kif ukoll it-twegibiet moghtija minnhom huma meqjusa ragonevoli, kwindi din il-Qorti ma tara ebda raguni valida sabiex tvarja l-konkluzjoni tal-Bord.

Isegwi li lanqas dan l-ahhar aggravju ma jimmerita li jintlaqa'.

Jinhass opportun li jigi puntwalizzat ukoll illi, safejn is-socjeta` appellanti fin-nota ta' referenzi taghha ticcita dawk is-sentenzi recenti ta' din il-Qorti li jitrattaw il-hlas tal-imghax fuq il-bilanc dovut lis-sidien tal-proprjeta`, ma jirrizultax li l-aggravji tas-socjeta` appellanti kienu jitrattaw l-imghax. Fis-sentenza appellata, il-Bord iddecieda li l-imghax ghandu jithallas skont il-ligi. Ikun prematur ghal din il-Qorti li tesprimi ruhha fuq din il-materja, meta lanqas jirrizulta li hemm kontestazzjoni da parti tal-appellat dwar il-komputazzjoni tal-imghax. Ghalkemm dawk is-sentenzi citati jistghu

jservu ta' gwida ta' kif ghandu jigi komputat l-imghax f'kazijiet simili, ladarba din il-materja ma tirrizultax li giet dibattuta quddiem il-Bord fis-sentenza appellata, mhux ritenut opportun li din il-Qorti tesprimi ruhha fir-rigward.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` B & B Property Development Company Limited, billi tichad l-istess u tikkonferma fis-shih is-sentenza tal-Bord tas-26 ta' Marzu, 2014, fl-ismijiet premessi, li tikkoncerna l-art mmarkata bhala 8A fuq il-pjanta P.D.44_99_1.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu tal-appell jithallsu mis-socjeta` appellanti B & B Property Development Company Limited.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
rm