QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis 14 ta' Marzu 2019

Numru 18

Rikors numru 12/15 FDP

Savior Decelis, MaryAnne Gauci, Edward Decelis, Edgar Decelis, William Decelis, Maria Buhagiar, Giuseppa Agius, Mary Galea, Jane Sammut, Dolores Azzopardi, Monica Muscat, Victor Agius, Joseph Chetcuti, Maria Dolores Quinn, John Chetcuti, Savior Chetcuti, Peter Chetcuti, Victor Chetcuti u Jane Vasjuta

v.

Direttur Generali tmexxija tal-Proprjeta` tal-Gvern u, b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti ġew trasfużi f'isem l-Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li r-rikorrenti Saviour Decelis et ressqu fit-3 ta' Lulju 2015, u li jaqra hekk:

"1. Illi huma ilkoll suċċessuri fit-titolu tal-mejjet Salvatore Decelis li, permezz ta' kuntratt ta' akkwist redatt fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio Debono tas-27 ta' ; Settembru tas-sena 1918 – kopja hawn annessa u mmarkata Dok. A kien propjetarju ta' medda art li tinsab fl-inħawi magħrufa bħala tas-Sagħjtar, in-Naxxar;

"2. Illi l-art de quo hija dik indikat fiż-żewġ pjanti hawn annessi u mmarkati Dok. B u Dok. C;

"3. Illi ai termini tal-Att dwar Arei Għall-Iżvilupp tal-Bini (1983) b'reżoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati fis-seduta 115 tal-4 ta' Lulju, 1983 u ppublikata skont l-Artikolu 3(7) tal-istess Att l-istes art ġiet iddikjarata bħala Area ta' Żvilupp tal-Bini (vide Dok. D);

"4. Illi l-esponenti jew il-predeċessuri tagħhom skont il-Liġi qatt ma ngħataw kumpens ġust u xieraq għat-tehid effettiv tal-proprjeta` tagħhom;

"5. Illi minkejja li l-intimati ġew interpellati b'ittra ġudizzjarja sabiex jingħataw kumpens.

"Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu jiffissa kumpens ġust u xieraq paggabli, flimkien mal-imgħax legali, paggabbli lill-esponenti u jakkorda kwlaunkwe rimedju permess mill-liġi lilhom.

"Taħt dawk il-provedimenti kollha li l-istess Bord jidhrulu xierqa u opportuni.

"Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati jew mill-liema minnhom".

Rat ir-risposta tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet li in forza tagħha jeċċepixxi illi

"Illi huwa ġie notifikat bir-rikors imressaq mir-rikorrenti, wara li art fis-Sagħjtar, in-Naxxar ġiet espropjata mill-poter tal-familja tagħha, u sal-lum għadu ma ngħata l-ebda kumpens għaliha;

"Illi fl-ewwel lok l-esponent jixtieq jinforma lir-rikorrenti illi hi għandha ġġib prova konklussiva tat-titolu tagħha fuq l-art in kwistjoni, stante li din ġiet espropjata permezz tal-Att I 1983 taħt l-iskema tal-Building Development Areas Act;

"Illi l-esponent jixtieq jissottometti illi l-kumpens għal din l-art għandu jkun skont id-dispożizzjonijiet stabbiliti bl-imsemmija liġi, b'dan illi s-sidien tal-art esropjata għandhom jitħallsu skont rati tal-1983 għal art agrikola, kif jistabilixxi dan l-istess Att;

> "Għaldaqstant, l-esponent qiegħed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jaħtar Periti nominandi sabiex jistabilixxu r-rata ta' kumpens xieraq u ġust għal din l-art agrikola fl-1983".

Rat id-deċiżjoni li ta l-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet fis-26 ta' Setembru, 2018, li in forza tagħha ddeċieda l-kawża fis-sens li

> "**Jilqa** t-talbiet tar-rikorrenti u
>
> "**Jiddikjara** illi r-rikorrenti fuq imsemmija għandhom jedd illi jitlobu l-kumpens a tenur tal-Artikolu 5 (3) tal-Att 1 tal-1983; u
>
> "**Jiffissa** l-kumpens dovut lir-rikorrenti skont Att 1 tal-1983 fis-somma ta' **erbat elef, tmien mija u ħamsin Euro (€4,850).**
>
> "**L-imgħax** skont il-liġi huwa kalkolabbli mill-4 ta' Lulju 1983.
>
> "L-ispejjeż għandhom ikunu sopportati intjerament mill-Awtorita` intimata".

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

> "Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi l-art meritu tal-kawża odjerna kienet parti minn art ferm akbar illi ġiet akkwistata mill-Gvern bis-saħħa tal-Artikolu 5 tal-Att dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini u dana permezz ta' Dikjarazzjoni mill-Ministru tax-Xogħolijiet tal-4 ta' Lulju 1983 (fol 13-14) u tal-15 ta' Lulju 1983 (fol 15).
>
> "Jirriżulta illi Salvatore Decelis, illi tiegħu r-rikorrenti huma lkoll eredi, kien akkwista art fiż-żona magħrufa bħala 'Tas-Sagħjtar' fil-limiti ta' Naxxar tal-kejl ta' ċirka tomnejn , kif deskritt fil-kuntratt datat 27 ta' Settembru 1918 (fol 5).
>
> "Jirriżulta illi l-pjanta tal-art esebita mir-rikorrenti a fol 11 tal-proċess ġiet ikkonfermata bħala parti minn art akbar illi ġiet akkwistata mill-Gvern permezz tal-Building Development Areas Act, u dana kif ikkonfermat mir-rappresentant ta' l-intimat, Emanuel Darmanin (fol 117) u l-perit tar-rikorrenti, l-Perit Brian Ebejer (fol 102).

“Jirriżulta illi r-rikorrenti huma lkoll werrieta ta’ Salvatore Decelis, kif jidher fir-riċerka ppresentata.

“Jirriżulta illi l-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa, li kienu qed jassistu l-Bord ippresentaw ir-rapport tagħhom fid-9 ta’ Jannar 2015 u għamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

““6. PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: Illum, l-art fil-kwistjoni tikkonsisti f’parti minn Triq l-Italja (14m.kw.); parti minn Triq Franza (258m.kw.), u f 'terraced houses' bil- front garden' (1,668m.kw. - 5 plots sħaħ, il-maggorparti ta' 7 plots oħra u parti żgħira minn 4 plots oħra - ara pjanta fol. 110). Wara li l-esponenti Membri Tekniċi kkunsidraw id-

““dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif ukoll id- dispożizzjonijiet tal-Liġi tal-1983 Dwar Arei għall-iżvilupp tal-Bini (Att Nru 1 tal-1983), huma tal-opinjoni li l-propjeta fil-kwistjoni għandha tiġi meqjusa bħala art Agrikola għall-finijiet tal-liġi.

““7. PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Billi ma jirriżultax li saret xi notifika dwar l-imsemmi akkwist, l-esponenti Membri Tekniċi qed iħeju stima tal-art kemm fid-data tat-tehid, ċioe' fis-sena 1985, u kif ukoll fid-data tat-trasferiment eventwali, ċioe' fil-preżent.

““8. PUNT 3 OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI:

““A. Deċiżjoni ta' dan il-Bord tas-27/01/2016 (Rikors Numru 16/1997) fejn ingħata kumpens ta' 0.99 kull metru kwadru għal art simili li ttieħdet ukoll taħt l-istess dispożizzjonijiet tal-Liġi fil-Mosta.

““B. Deċiżjoni ta' dan il-Bord tas-27/01/2016 (Rikors Numru 25/1999) fejn ingħata kumpens ta' 1.05 kull metru kwadru għal art simili li ttieħdet ukoll taħt l-istess dispożizzjonijiet tal-Liġi fil-Mosta.

““C. Deċiżjoni ta' dan il-Bord tas-29/01/2016 (Rikors Numru 7/1996) fejn ingħata kumpens ta' 1.05 kull metru kwadru għal art simili li ttieħdet ukoll taħt l-istess dispożizzjonijiet tal-Liġi fil-Mosta.

““D. Deċiżjoni ta' dan il-Bord tas-06/11/2013 (Rikors Numru 21/2010) fejn ingħata kumpens ta' 2 kull metru kwadru għal art simili li ttieħdet ukoll taħt l-istess dispożizzjonijiet tal-Liġi fis-Swatar.

““E. Deċiżjoni ta dan il-Bord tas-08/06/2016 (Rikors Numru 4/2012) fejn ingħata kumpens ta' 2 kull metru kwadru għal art simili li ttieħed ukoll taħt l-istess dispożizzjonijiet tal-Liġi f'San Ġwann.

““F. Deċiżjoni ta' dan il-Bord tal-27/01/2016 (Rikors Numru 26/2000) fejn ingħata kumpens ta' 20 kull metru kwadru għal art Agrikola fil-vičinanzi fil-Mosta pero ibbażat fuq is- sena 2000.

““G. Deċiżjonijiet ta' dan il-Bord tal-19/12/2013 (Rikorsi Numru 22/2010, 23/2010, 24/2010, 25/2010 u 27/2010) fejn ingħata kumpens ta' 25 kull metru kwadru għal art Agrikola fil- Gharghur pero ibbażat fuq is-sena 2010.

““L-esponenti Membri Tekniċi huma tal-opinjoni li għandha tiġi applikata rata ta' 2.50 kull metru kwadru għas-sena 1983 u 60 kull metru kwadru fil-preżent għall-lokalita in eżami tenut kont li fuq din l-art kien hemm kamra (kif jidher mis-'siteplan' fol kif ukoll li din l-art kienet tinsab viċin it-toroq prinċipali li jagħtu għan-Naxxar u għall-Mosta, għalkemm din l-art ma kellhiex aċċess dirett minn xi triq.

““9 PUNT 5 - STIMI: L-esponenti Membri Tekniċi kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta), u bħala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur ġust li din l-art b'kejl ta' 1.940 metri kwadri kienet iġġib fis-suq kieku ġiet mibjugħa bħala libera u franka minn sidha volontarjament, ikkunsidrata bħala Agrikola kif hawn fuq indikat, jammonta għal:

““FIS-SENA 1983: erbat elef, tmien mija u ħamsin Euro (4,850), ekwivalenti għal 2.50 kul metru kwadru.

““FIL-PREŻENT: mija u sittax-il elf u erba' mitt Euro (116,400), ekwivalenti għal 60 kull metru kwadru.””

“Jirriżulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri kkonfermaw illi l-art in kwistjoni tikkwalifika bħala art agrikola in forza tad-disposizzjonijiet tal-Att I tal-1983 9Att dwar Arei għal Żvilupp tal-Bini).

“Jirriżulta ukoll fuq domandi addizzjonali tal-intimat, li saru wara l-egħluq tal-istadju tad-domandi in eskussjoni iżda li ġew aċċettati minn dana il-Bord stante it-tibdil tal-konsulent legali tal-Awtorita intimata, l-Esperti Tekniċi reġgħu ikkonfermaw illi r-rata ta’ €2.50 minnhom stabbilita kienet waħda ġustifikata, u dana billi qalu s-segwenti:

““3.1 Għollejna r-rata għal 2.50 billi kif semmejna fl-aħħar paragrafu f'paġna 5 tar-rapport, fuq din l-art kien hemm kamra filwaqt li din l-art kienet tinsab vičin it-toroq prinċipali li jagħtu għan-Naxxar u għall-Mosta.

““3.2 Kif semmejna fil-paragrafu preċedenti, ir-rata żdiedet għal 2.50 mhux biss għax kien hemm kamra imma wkoll għax din l- art kienet tinsab vičin it-toroq prinċipali. Ikkunsidrajna din iż-żjieda (rappreżentata b'valur miżjud ta' €2,813 fuq ir-rata ta €1.05 kull metru kwadru) hija ġusta għall-art in eżami għas-sena 1983.””

“Jirriżulta illi dana il-Bord, wara illi ra tali spjegazzjonijiet, ma jara ebda raġuni għalhiex ma għandhux iqies bħala tiegħu l-konklużjonijet oriġinali tal-abbli Esperti Tekniċi tal-Bord.

“**Ikkunsidra**

“Jirriżulta illi l-Membri Tekniċi pprovdew żewġt stimi, waħda attribwibbli għas-sena 1983, u oħra għal-present.

“Jirriżulta illi permezz ta’ Risoluzzjoni Nru 115 tal-4 ta’ Lulju 1983, medda kbira ta’ art f’diversi partijiet ta’ Malta, illi kienet tinkludi l-art meritu tal-kawża odjerna, ġiet dikjarata bħal Arei għall Iżvilupp tal-Bini,

u għalhekk fil-pussess tal-Gvern, bir-riżultat illi l-valur li għandu jitqies huwa dak fis-sena 1983, u dana skond l-istess Att 1 tal-1983".

Rat l-appell tal-intimat Awtorita` tal-Artijiet li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti:

"……..jogħġobha tannulla s-sentenza appellata u/jew terġa' tirrinvija l-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex tingħata sentenza skont il-liġi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati".

Rat ir-risposta u l-appell inċidentali tar-rikorrenti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi talbu li din il-Qorti:

"1) Tordna li ssir referenza Kostituzzjonali lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tiġi stabbilita vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokoll u l-Art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea kif inkorporata fil-liġi ta' Malta permezz tal-Att Numru XIV tal-1987 mill-istat Malti.

"2) Mingħajr preġudizzju għall-ewwel talba, tirriforma s-sentenza appellata billi:

"i) tikkonferma in kwantu li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata u kkonkludiet li l-esponenti għandhom locus standi fil-proċeduri bħala suċċessuri fit-titolu ta' Salvatore Decelis;

"ii) tiddikjara o meno jekk l-art u jekk it-tehid sarx skont il-liġi speċifika u skont il-kostituzzjoni;

"iii) tirrevokaha in kwantu llikwidat is-somma ta' erbat elef, tmien mija u ħamsin Euro (4,850) bl-imgħaxx skont il-liġi kalkolabbli mill-4 ta' Lulju 1983 u tikkwantifika u tillikwida minflok rimedju ġust inkluż ammont ġust, reali u xieraq li jirrifletti l-valur ta' art effettivament mibnija u transferribbli fuq is-suq liberu;

"3) Tordna li l-ammont hekk kwantifikat u likwidat jitħallas lir-rikorrenti skont is-sehem tagħhom fl-art mertu ta' dawn il-proċeduri;

"4) Tikkonfermaha fejn akkordat illi l-ispejjeż għandhom jiġu sapportati mill-intimati.

"Bl-spejjeż taż-żewġ istanzi, bl-imgħax, u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-liġi".

Rat ir-risposta tal-intimat għall-appell inċidentali tar-rikorrenti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, talab lil din l-Qorti sabiex tiċħad l-appell inċidentali fl-intier tiegħu, bl-ispejjeż;

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat;

Illi jirriżulta f'dan il-każ li art in-Naxxar proprjeta` tar-rikorrenti, ai termini tal-Att dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini (Att 1 tal-1983), b'reżoluzzjoni tal-Parlament tal-4 ta' Lulju, 1983, u ppublikat skont l-Artikolu 3(7) tal-istess att fil-Gażżetta tal-Gvern, ġiet iddikjarata bħala area ta' żvillupp tal-bini kif provdut fl-Artikolu 3 tal-imsemmi att.

L-imsemmi Artikolu 3 kien fost affarijiet oħra jipprovdi:

> "3. (1) Il-Ministru jista' minn żmien għal żmien jiddikjara kull art f'Malta biex tkun Area għall-Iżvilupp tal-Bini ……
>
> "(4) Ebda art meqjusa bħal art għall-bini skond l-artikolu 4 ta' dan l-Att jew l-artikolu 17 tal-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi – Kap. 88] ……… ma tkun inkluża f'Area għall-Iżvilupp tal-Bini.
>
> "………

> "(6) Il-kamra tista' b'riżoluzzjoni jew tadotta jew tiċħad dik id-dikjarazzjoni jew tista' tapprova dik id-dikjarazzjoni b'kull modifika li jidhrilha xieraq li tagħmel.
>
> "(7) Meta l-kamra tadotta jew tapprova d-dikjarazzjoni kif provdut fis-subartikolu (6) ta' dan l-artikolu, l-iskrivan tal-Kamra għandu jieħu ħsieb li kolja tar-riżoluzzjoni tiġi pubblikata fil-Gażżetta ………"

Hekk ġara fil-każ in eżami; art agrikola ġiet identifikata bħala arja għall-iżvilupp tal-Bini, u wara li ġiet approvata permezz ta' riżoluzjoni fil-Kamra tar-Rappreżentanti fl-4 ta' Lulju, 1983, kopja ta' dik ir-riżoluzzjoni ġiet ippubblikata fil-Gażżetta tal-Gvern.

Ir-rikorrenti bħala persuni li kellhom jew seta' kellhom xi biċċa art jew xi interess fuq xi biċċa art, kienu mgħarrfa permezz ta' ittra uffiċjali dwar l-imsemmija Riżoluzzjoni Parlamentari li kienet tolqot l-istess art. Kwindi kienu infurmati li skont l-Artikolu 5(3) tal-Att I tal-1983 huma kellhom dritt imorru quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jiġi deċiż il-jedd jew interess li kellhom fuq l-istess art, kif ukoll sabiex jiġi determinat l-ammont ta' kumpens dovut lilhom u ordnat il-ħlas tal-istess kumpens. Hekk għamlu r-rikorrenti meta fit-3 ta' Lulju, 2015 intavolaw il-proċeduri odjerni quddiem il-Bord tal-Artbitraġġ. L-istess artikolu kien jipprovdi għad-dritt t'appell quddiem din il-Qorti minn kull deċiżjoni tal-Bord.

Jiġi nnutat li skont l-Artikolu 5(1) tal-Att in eżami, l-art milquta b'tali riżoluzzjoni kienet titqies li ġiet akkwistata b'xiri assolut mill-Gvern għal skop pubbliku, mal-mument li ssir il-pubblikazzjoni tar-riżoluzzjoni tal-

Kamra, mingħajr il-ħtieġa ta' ebda formalita` oħra (kwindi mingħajr il-ħtieġa li jsir kuntratt pubbliku). Ladarba l-akkwist mill-Gvern seħħ mal-mument tal-pubblikazzjoni (f'dan il-każ fis-sena 1983), huwa al kwantu rrelevanti l-argument tar-rikorrenti dwar l-iżvilupp li seħħ maż-żminijiet jew l-awment fil-valur tal-proprjeta`. Iż-żmien relevanti għall-finijiet ta' kumpens hija s-sena 1983.

Jiġi osservat ukoll li l-Att dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini eventwalment ġie revokat salv id-disposizzjonijiet dwar il-ħlas ta' kumpens fuq art meħuda taħt l-istess Att, li baqgħu 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 tal-1983, kienu jiddeterminaw il-kriterji tal-likwidazzjoni tal-kumpens:

> *"6. Kull art għandha tiġi stmata għall-fini tal-kumpens li għandu jitħallas skond l-artikolu 5 ta' dan l-Att bħala raba' jew moxa skond il-każ.*
>
> *"7. (1) Minkejja kull dispożizzjoni oħra ta' dan l-Att meta persuna li jkollha jedd fuq jew interess f'xi art inkluża fi Proġett imsemmi fl-artikolu 3 ta' dan l-Att, tipprova b'dokumenti li dik l-art tkun ġiet akkwistata bona fide minnha qabel l-erbatax ta' Frar 1983 bi prezz ogħla mill-kumpens li xort'oħra kien jitħallas skond l-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi – Kap. 88], il-Ministru għandu jieħu ħsieb li dawk id-dokumenti jitqiegħdu quddiem il-Kamra flimkien mad-dikjarazzjoni msemmija fl-artikolu 3 għall-konsiderazzjoni tagħha, u l-Kamra tista' fir-riżoluzzjoni li tadotta jew tapprova dik id-dikjarazzjoni jew:*
>
> *"(a) tinkludi dik l-art fl-Area għall-Iżvilupp tal-Bini, f'liema każ dak il-prezz ogħla għandu jitħallas bħala kumpens lil dik il-persuna; jew*
>
> *"(b) tinkludi dik l-art fl-Area għall-Iżvilupp tal-Bini u tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 ta' dan l-Att [dwar esproprjazzjoni] m'għandhomx japplikaw għaliha; jew*
>
> *"(c) teskludi dik l-art mill-Area għall-Iżvilupp tal-Bini."*

Mela kif jirriżulta minn eżami ta' dawn il-provvedimenti, il-kriterji ta' kumpens għall-art milquta b'dan l-Att kienu ben definiti. Skont l-Artikolu 6 tal-Att tal-1983, kull art li tittieħed bis-saħħa tal-istess Att għandha tiġi stmata għall-fini ta' kumpens bħala art raba' jew moxa, skont il-każ. Filwaqt li l-Artikolu 7 jipprovdi li jekk l-art tkun inkisbet qabel l-14 ta' Frar, 1983 bi prezz ogħla mill-istima maħduma skont l-Att (li mhux il-każ fil-kawża odjerna) il-kumpens jinħadem mod ieħor. Kwindi għalkemm il-liġi tipprovdi għal mekkaniżmu fejn jinħadem kumpens ogħla, dan mhux applikabbli għall-każ in eżami.

Fis-sena 1983, l-art tar-rikorrenti kienet meqjusa bħala raba'. Mir-risposti tal-periti membri tal-Bord għall-mistoqsijiet in eskussjoni li sarulhom jirriżulta al kwantu ċar li l-art in kwistjoni kienet fl-1983 tikkwalifika bħala art agrikola u ma kenitx tikkwalifika bħala art fabbrikabbli.

Il-valur fis-suq tal-art tar-rikorrenti meta din ġiet kolpita bir-riżoluzzjoni tal-Parlament kien il-valur fis-suq ta' dik l-art bħala raba' jew moxa. Fis-sena 1983, l-art tar-rikorrenti ma kenitx tkun fabbrikabbli li kieku ma kienx għall-fatt li l-art ittieħdet għal skop pubbliku in forza tal-Att dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini. L-art *per se* ma kellha u ma kien ikollha ebda potenzjal ta' art fabrikabbli, li kieku ma kienx għall-aġir tal-Gvern.

Relevanti f'dan is-sens huma s-sentenzi ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Borg v. Kummissarju tal-Artijiet,** kif ukoll dik fl-ismijiet **Joseph Bartolo v. Onor. Prim Ministru et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Frar, 2009. F'din l-aħħar kawża kien sar ilment dwar il-kumpens offrut wara tehid ta' art bis-saħħa tal-liġi msemmija, iżda dik il-Qorti qalet li l-kumpens offrut, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li ma kienx ġust. Ingħad illi:

> *"Fil-każ in diżamina, l-art tal-appellant ma kinitx tkun fabbrikabbli li kieku ma kienx għall-fatt li kienet qed tittieħed għal skop pubbliku – dan l-iskop mhux qed jiġi kontestat – proprju in forza tal-Att dwar l-Arji għall-Iżvilupp tal-Bini, liema Att l-appellant qiegħed addirittura jitlob li jiġi dikjarat "null u bla ebda effett"! Wieħed jista' jgħid li l-art saret "fabbrikabbli" in virtu` tar-risoluzzjoni approvata mill-Parlament fl-4 ta' Lulju 1983, b'liema risoluzzjoni l-Gvern kien qed jieħu art li ma kinitx altrimenti art għall-bini. Fi kliem ieħor, kieku l-art tal-appellant ma ġietx kolpita bl-Att in kwistjoni, raba' jew moxa kienet, u raba' jew moxa kienet tibqa'.*
>
> *"… … …*
>
> *"L-argument tal-appellant ma huwiex tant illi l-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet ma applikax il-liġi sewwa iżda pjuttost illi l-kumpens korrettament determinat minn dak il-Bord skond il-parametri stabbiliti fl-Att dwar l-Arji għall-Iżvilupp tal-Bini, ma jirriflettix l-valur reali li fiż-żmien tal-esproprjazzjoni l-art kienet iġġib fis-suq. L-appellant jikkontendi li fiż-żmien tal-esproprjazzjoni l-art in kwistjoni fuq is-suq kienet tiswa' 'l fuq minn Lm135,000 u dana minħabba l-potenzjal għall-bini li jippretendi li kellha; potenzjal li, skond hu, ġie għal kollox injorat fil-kriterji adottati fl-Att dwar l-Arji għall-Iżvilupp tal-Bini għad-determinazzjoni tal-kumpens xieraq. Din il-Qorti, oltre l-fatt li ma taqbilx ma' l-appellant li l-Att dwar l-Arji għall-Iżvilupp tal-Bini ma kienx jieħu in konsiderazzjoni l-potenzjal għall-bini tal-art – kif rajna, meta xi ħadd kien akkwista bona fide u qabel l-14 ta' Frar 1983 art bil-għan ta' żvilupp fil-futur, u allura bi prezz ogħla minn dak likwidabbli skond il-Kap. 88 għal art raba' jew moxa, kien hemm il-possibilita` li jitħallas dak il-prezz ogħla, u inoltre art fabbrikabbli skond il-Kap. 88 ma setgħetx tiġi inkluża f'Area għall-Iżvilupp tal-Bini – tosserva li l-valur tas-suq fil-każ de quo kellu bilfors jiġi konsidrat u stabbilit b'riferenza għal dik li kienet il-vera natura u kwalita` tal-proprjeta` fil-mument tal-akkwist u dana b'mod oġġettiv u mhux bil-kriterji soġġettivi għall-venditur u għall-kompratur. Dan il-prinċipju joħroġ mis-sentenza fl-ismijiet J.C.R. Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et deċiża minn din il-Qorti fit-2 ta' Novembru 2001."*

Filwaqt li din il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-insenjamenti, u għalhekk tagħmilhom tagħha, meta tapplikahom għall-każ in eżami jirriżulta li f'dan il-każ ukoll il-potenzjal ta' żvilupp fuq l-art tar-rikorrenti inħoloq proprju bis-saħħa tal-liġi tal-1983. L-istima tal-perit *ex parte,* apparti li ma tirrelatax għall-mument meta seħħ l-akkwist mill-Gvern fis-sena 1983, ma tagħmel ebda referenza għal-liġi applikabbli għall-art in kwistjoni jew għall-fatt li, fiż-żmien tat-tehid, l-art kienet meqjusa bħala art agrikola. Dan kuntrarjament għall-istima tal-periti membri tekniċi tal-Bord li saret proprju a bażi tal-parametri mwaqqfa mil-liġi in eżami. Kwindi d-deċiżjoni tal-Bord li hija bbażata fuq l-istima tal-periti membri tekniċi tiegħu hija korretta in kwantu hija bbażata proprju fuq il-kriterji tal-liġi applikabbli fil-każ *de quo*.

Fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007, ċitata mill-appellanti fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Art,** ingħad li, meta tiġi stmata art esproprjata bħala art agrikola, il-potenzjal tal-art kellu jittieħed in konsiderazzjoni. Kwindi l-appellanti jargumentaw li hekk kellu jagħmel il-Bord biex jiġi stabbilit il-kumpens dovut lilhom: kellu jittieħed qies mhux biss tal-art bħala tali iżda ta' diversi fatturi oħra li jirriżultaw mill-provi u li setgħu jinfluwixxu fuq l-istess valur.

Madankollu jiġi ribadit li fl-eżami ta' jekk kumpens mogħti taħt l-Att I tas-sena 1983 huwiex xieraq jew le, wieħed ma jridx iħares lejn l-art kif ġiet

żviluppata llum u lanqas wieħed ma jista' jħares lejn prezzijiet li artijiet fl-inħawi ta' Ħ'Attard iġibu fis-suq illum. Huma ċ-ċirkostanzi u l-fatturi eżistenti meta ttieħdet l-art tar-rikorrenti fis-sena 1983 li jridu jiġu 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,** deċiża fl-24 ta' April, 2015, fejn ġie osservat li ġialadarba l-art meta ġiet espropriata, kienet essenzjalment art agrikola:

> *"l-art kienet waħda 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 setgħetx tiġi inkluża f'arja għall-iżvilupp tal-bini peress li, skont l-Artikolu 3(4) tal-Att, art meqjusa bħala art għall-bini ma setgħetx tiddaħħal f'arja għall-iżvilupp tal-bini. Dan ifisser li l-art tar-rikorrenti appellanti fil-mument li ttieħdet mill-Gvern ma kenitx għall-bini, għaliex, kieku kellha dak il-potenzjal fis-sena 1983, ma setgħet qatt tintlaqat bir-riżoluzzjoni tal-Kamra taħt l-Att in kwistjoni. Kwindi l-valur tal-art tar-rikorrenti kellu bilfors jiġi kkonsidrat u stabbilit b'referenza għal dik li kienet in-natura u l-kwalita` tal-art fil-mument tal-akkwist mill-Gvern. Dan jingħad b'mod oġġettiv u mhux bil-kriterji soġġettivi tas-sidien appellanti.

Il-fatt li l-art in kwistjoni fis-sena 1983 kienet ta' natura agrikola, din in-natura tal-art ma ġietx attribwita lill-proprjeta` bis-saħħa tal-Att innifsu. Anżi kien l-Att tal-1983 innifsu li biddel in-natura ta' dik l-art u, li kieku s-

sidien jingħataw kumpens għall-awment fil-valur konsegwenza tal-impatt tal-Att fuq l-art, ikun ifisser li s-sidien li ttieħdetilhom l-art għal skop pubbliku jkunu qegħdin jieħdu vantaġġ mill-awment fil-valur tal-art minħabba l-iskop pubbliku li għalih tkun ittieħdet l-istess art fejn qabel, ċioè meta ttieħdet, din l-art kienet agrikola (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018 fil-kawża fl-ismijiet **Nikolina Xerri v. Kummissarju tal-Artijiet**). Kwindi dak li kellhom jingħataw ir-rikorrenti appellanti huwa kumpens xieraq għan-natura tal-art li kellhom u mhux li jittantaw jagħmlu profitt minn fuq art li ttieħdet bis-saħħa tal-liġi.

Isegwi li l-aggravju relattiv tal-appellanti inċidentalment ma jreġix peress li ladarba l-art in kwistjoni kienet milquta bil-provvedimenti tal-Att I tas-sena 1983, isegwi li l-Bord ġustament iddeċieda l-każ ai termini tal-istess liġi, kif ukoll jirriżulta li l-kumpens likwidat mill-Bord tal-Arbitraġġ kien daqs kemm kienet tiswa l-art qabel it-tehid tagħha in forza tal-liġi in kwistjoni. Għalhekk il-kumpens determinat mill-Bord jitqies bħala wieħed xieraq meta wieħed iqis li l-art kienet waħda agrikola fiż-żmien rilevanti.

Fir-rigward għat-talba tar-rikorrenti biex issir referenza kostituzzjonali peress li jqisu l-kumpens mhux ġust, talba simili fl-istess kuntest saru diversi drabi u ġew miċħuda peress illi l-Qorti Kostituzzjonali ġia ddikjarat li l-provvediment tal-imsemmi Att I tal-1983 ma jiksirx id-drittijiet

fundamentali tal-Bniedem. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha mogħtija fit-13 ta' Lulju, 2018, fil-kawża fl-ismijiet "Camilleri v. Kummissarju tal-Artijiet". F'dik il-kawża r-rikorrenti kienu wkoll issollevaw kwistjoni ta' natura kostituzzjonali u talbu li ssir referenza lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha. Din il-Qorti ċaħdet din it-talba wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"11. Dwar dan l-aggravju u speċifikament dwar it-talba għar-referenza magħmula mill-atturi, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ fl-ismijiet Joseph Bartolo v. Onor. Prim Ministru mogħtija fis-27 ta' Frar 2009. Tagħmel wkoll referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti mogħtija llum fl-ismijiet* ***Emanuel Borg v. Avukat Generali*** *fejn din il-Qorti trattat talba simili għal dik li qed jagħmlu l-atturi fejn fis-suċċint ikkonkludiet li l-Att jinkludi mekkaniżmu adegwat li għandu jwassal għall-kumpens xieraq tal-art esproprijata skont dak l-Att, kif ukoll li l-Artikolu 6 tal-istess Att ma jippretendix li fil-valutazzjoni tagħha bħala art agrikola jew mogħxa jittieħdu in konsiderazzjoni fatturi oħra li jista' fil-futur iwassal għal użu divers tal-art. Fi kliem ieħor il-Bord tal-Arbitraġġi dwar l-artijiet mhux preklu li jikkonsidera li l-art, għalkemm ta' natura agrikola jew mogħxa, għandha potenzjal ekonomiku wkoll.*
>
> *"12. Ferm il-premess, din il-Qorti tosserva li l-atturi qed jibbażaw it-talba tagħhom fuq dispożizzjonijiet speċifiċi tal-Att u preċiżament fuq l-Artt. 4, 5, 6 u 7. L-atturi ma jgħidux fuq liema bażi qed isostnu l-anti kostituzzjonalita` u anti konvenzjonalita` ta' dawn l-artikoli, iżda jindikaw bħala sostratt fattwali għat-talba tagħhom il-fatt li, skont huma l-kumpens offrut lilhom skont dik il-liġi huwa irriżorju u ma jieħux kont tal-iżvilupp potenzjali tal-art li ttieħdet mill-iStat proprju għall-iżvilupp.*
>
> *"13. Fir-rigward il-Qorti tosserva li, kif ukoll osservat fis-sentenzi fuq ċitati, l-artikoli relevanti huma l-Artikolu 5[3], 6 u l-Artikolu 7 tal-istess Att. L-Artikolu 4 jiddelinea l-kriterju biex art tiġi kkonsidrata bħala art għall-bini; l-Artikolu 5 [3] jistabbilixxi l-mekaniżmu legali ta' kif "kull persuna li jkollha jedd fuq jew interess fl-art" li tkun ser tiġi esproprijata tottjeni l-kumpens dovut lilha; l-Artikolu 6 jiddisponi li "kull art għandha tiġi stmata għall-fini tal-kumpens li għandu jitħallas skont l-Artikolu 5 ta' dan l-Att bħala raba' jew mogħxa skont il-każ"; filwaqt li l-Artikolu 7 jipprovdi għal mekkaniżmu ta' komputazzjoni tal-kumpens dovut speċikament għal art li tkun ġiet akkwistata qabel l-14 ta' Frar 1983 bi prezz ogħla mill-kumpens dovut skont l-Ordinanza.*
>
> *"14. Mill-premess jirriżulta ċar li dik il-liġi tipprovdi mekkaniżmu għall-kumpens ġust f'każ ta' esproprijazzjoni, filwaqt li tistabbilixxi wkoll*

> *b'mod kategoriku li kull art soġġetta għall-espropriju taħt l-Artikolu 5 għandha tiġi stmata bħala raba' jew mogħxa skont il-każ.*
>
> *"15. Fil-każ in diżamina l-atturi jsostnu li ladarba l-art ittieħdet mill-konvenut għall-iżvilupp, allura kellha tiġi valutata bħala art fabrikabbli. Din il-Qorti, filwaqt li terġa' tagħmel referenza għas-sentenza fuq ċitata fl-ismijiet* ***Emanuel Borg v. Avukat Generali,*** *tosserva li din il-pretensjoni hija manifestament insostenibbli, mhux minħabba dak li jgħid l-Artikolu 6 iżda fid-dawl tal-konsiderazzjoni fattwali li, qabel ma ġie promulgat l-imsemmi Att, l-art li kienet għandhom kienet ta' natura agrikola jew mogħxa u ma kienitx art fabrikabbli. Għalhekk il-valur potenzjali ta' dik l-art qabel ma ġiet esproprijata neċessarjament kien ta' art agrikola jew mogħxa u allura "il-valur tas-suq kellu bilfors jiġi konsidrat u stabbilit b'referenza għal dik li kienet il-veru natura u kwalita` tal-proprjeta` fil-mument tal-akkwist, u dan b'mod oġġettiv u mhux fil-kriterji soġġettiivi"[1] għall-atturi bħala vendituri".*

Din il-Qorti ma tarax li għandha xi żżid ma' dak li intqal minn din il-Qorti fil-fuq imsemmija kawża, u t-talba tar-rikorrenti għal referenza hija manifestament insostenibbli u qed tiġi miċħuda.

Għal l-istess raġunijiet qed tiċħad talba simili li r-rikorrenti ressqu bir-rikors tagħhom tal-15 ta' Ottubru, 2018.

Fil-kuntest tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet dwar l-imgħax, li l-Bord iffissa li jidekorri bir-rata ta' 8% u kalkolabbli mill-4 ta' Lulju, 1983, din il-Qorti ma tarax li saret xi offiża għall-prinċipju *in illiquidis non fit mora* meta tqies li l-art ittieħdet mill-gvern f'dik id-data u ma ġiex offrut kumpens adegwat. Din il-Qorti rat ukoll li, f'sitwazzjonijiet ta' espropju taħt l-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta), skont l-Artikolu 66 l-imgħax ta' 8% jibda jidekorri mid-data ta' meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, avvolja

---

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

l-kumpens ikun ġie stabbillit wara mill-Bord. Din il-Qorti, allura, ma tarax li jkun strapp ta' Ġustizzja li f'każijiet fejn l-art ittieħdet taħt l-Att dwar l-Arei għall-Iżvilupp tal-Bini l-imgħax isegwi l-istess ħsieb u jiġi kkalkulat mid-data l-art ittieħdet mill-Gvern.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi kemm mill-appell prinċipali tal-intimat Awtorita` tal-Artijiet kif ukoll mill-appell inċidentali tar-rikorrenti Saviour Decelis et billi tiċħadhom it-tnejn u tikkonferma fis-sħiħ is-sentenza li ta l-Bord dwar l-Arbitraġġ dwar Artijiet fis-26 ta' Settembru, 2018.

L-ispejjeż tal-kawża in prim istanza jitħallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk marbuta ma din it-tieni istanza jitħallsu, kwantu għall-dawk relatati mal-appell prinċipali, mill-appellant Awtorita` tal-Artijiet, u, kwantu għall-dawk relatati mal-appell inċidentali, mir-rikorrenti Savior Decelis et, appellanti inċidentalment, in solidum.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm