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 29 ta' Marzu 2019

Numru 29

Rikors numru 17/15 FDP

Dorothy Trapani Galea Feriol, Igino Trapani Galea Feriol, Nicholas Bianchi f'ismu personali u bhala mandatarju ta' Colin Huber, ta' Christopher Huber u ta' John Huber, Andre Bianchi, Annamaria Tabone Bianchi, Bettina Azzopardi, Michael Trapani Galea Feriol, Greta Apap Bologna, Paul Trapani Galea Feriol u Nicholas Trapani Galea Feriol

v.

Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tat-2 ta' Dicembru, 2015, li permezz tieghu r-rikorrenti qalu hekk:

> "1. Illi l-esponenti fil-vesti taghhom ta' sidien gew notifikat b'att gudizzjarju tat-23 ta' Novembru 2015 fejn huma gew informati mill-

Kummissarju tal-Artijiet li, wara li ghamel referenza ghal Avviz numru 54 fil-Gazzetta tal Gvern tat-22 ta' Jannar 2015 ghax-xiri b'titolu assolut bhala liberu u frank tal-fond numru wiehed (1) fi Triq Alfons Maria Galea, Birzebbuga, kif indikata fil-Land Drawing LD 215/73, u li ghal tali tehid kien qed joffri kumpens ta €175,000.

"2. Illi l-esponenti ma jaqblux ma dan il-kumpens u jsostnu illi l-kumpens ghandu jkun ta' €500,000 tenut kont u, il-kejl u lokalita tal-art in kwistjoni.

"3. Illi l-esponenti gew informati wkoll mill-Kummissarju tal-Artijiet li, wara li ghamel referenza ghall-Avviz numru 55 fil Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta Jannar 2015 ghax-xiri b'titolu assolut bhala liberu u frank ta' porzion art f'Birzebbuga ta' kejl superficjali ta' 294m^2, kif indikat fil-Land Drawing PD 2014 904, u li ghal tali tehid kien qed joffri kumpens ta €125,000.

"4. Illi l-esponenti ma jaqblux ma' dan il-kumpens u jsostnu illi l-kumpens ghandu jkun ta' €1,100,000 tenut skond l-uzu, il-kejl u lokalita tal-art in kwistjoni mmarkat bil-kulur fuq il-pjanta PD2014 904.

"5. Illi effettivament fl-art indikata fl-avvizi numru 54 u 55 tas-sena 2015 ma jinkludix l-art kollha attwalment mehuda u wzata ghal skop pubbliku u li skond s-sentenza moghtija kostituzzionali fil-kawza fl-ismijiet "Igino Trapani Galea Feriol et vs Kummissariu tal-Artijiet" (37/2012 dec 18/10/2013) kellha tigi esproprijata liema art hija hatched bil-blu fuq pjanta hawn annessa ta' kejl superficiali ta' cirka 215mk. Illi l-esponenti jridu wkoll li f'kaz li l-intimat ma jikkorregix l-atti relattivi, li dan il-Bord jordna li a tenur ta l-Artiklu 25 tal-Kapitolu 88, li dan il-bord jordna wkoll it-trasferiment ta' l-istess art b'titolu assolut u hlas tad-debitu kumpens. L-esponenti jitlob li l-kumpens ghal din l-art huwa ta' €800,000 u jekk, ghal grazzia tal-argument, tali art titqies bhala inkluza fl-art deskritta fl-avvizi 54 u 55 fuq imsemmija, l-kumpens pretiz mill-esponenti ghandu jizdied b'dan l-ammont.

"Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

"1) Jordna t-trasferiment tal-porzioni art hatched bil-blu fuq il-pjanta hawn annessa Dokument A b'titolu assolut u jistabbilixxi l-kumpens gust u xieraq ghal tali proprietajiet indikati f'dan r-rikors ghall-finijiet u effetti kollha tal-Artikolu 22 tal-Kapitolu 88.

"2) Tikkundanna lill-intimat ihallas l-imghaxijiet fuq l-ammont likwidat b'effett minn Ottubru 1973 sad-data ta' pagament effettiv.

"Bl-ispejjez."

Rat ir-risposta tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet, li permezz taghha eccepixxa:

> “Illi esponent gie notifikat bir-rikors datat 1 ta' Dicembru 2015 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn in-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ta' mija u hamsa u sebghin elf Ewro (€175,000) ghax-xiri assolut bhala libera u frank ta' fond numru wiehed Triq Alfons Maria Galea, Birzebbuga, kif ukoll il-kumpens ta' mija u hamsa u ghoxrin elf Ewro (€125,000) ghax-xiri assolut bhala libera u frank ta' porzjon art f’Birzebbuga tal-kejl ta' cirka mitejn u erbgha u disghin metri kwadri (294m.k.), u qieghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' hames mitt elf Ewro (€500,000) u ta' miljun elf Ewro (€1,100,000) rispettivament;
>
> “Illi l-esponent qieghed jibqa’ jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammonti ta' mija hamsa u sebghin elf Ewro (€175,000) u ta' mija u hamsa u ghoxrin elf Ewro (€125,000), rispettivament u dana skont l-istimi tal-Perit Arkitett Michael Schembri A. & C.E. fl-Avvizi numru 54 u 55 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Jannar 2015 u skont it-termini tal-Kap. 88.
>
> “Illi di piu r-rikorrenti qeghdin jitolbu espropju tal-art adjacenti ghal din l-art esproprijata u dan ai termini tal-artikolu 25 tal Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> “Illi primarjament l-esponent isostni li ghalkemm dan il-Bord ghandu l-jedd li jordna trasferiment tal-art, dan ma jfissirx li jista jordna kwalumkwe trasferiment - dan huwa emfasizzat bil-fatt li l-artikolu 15 li jaghti s-setgha li dan il-Bord li jordna trasferiment ta’ art addizzjonali jaghti din is-setgha biss taht certi kondizzjonijiet specifici;
>
> “Illi, minghajr pregudizzju ghal dan, l-esponent jiddikjara li dwar art adjacenti diga nbeda l-process mill-esponent sabiex tinhareg Dikjarazzjoni Presidenziali fil-konfront taghha:
>
> “Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jichad l-ewwel talba tar-rikorrenti ghar-ragunijiet fuq premessi u fir-rigward tat-tieni talba jiffissa l-ammonti ta' mija hamsa u sebghin elf Ewro (€175,000) u ta' mija u hamsa u ghoxrin elf Ewro (€125,000), rispettivament bhala kumpens gust ghall-espropriju tal-art fuq imsemmija.”

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tat-28 ta’ Frar, 2018, li in forza taghha, il-kawza giet deciza fis-sens li laqa’ t-talbiet tar-rikorrenti

limitatament fis-sens li: (i) iddikjara l-fond numru wiehed (1) fi Triq Alfons Maria Galea, Birzebbuga, kif indikata fil-Land Drawing LD 215/73 u riferuta fl-Avviz numru 54 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Jannar, 2015, bhala art fabbrikabbli bl-uzu bhala tali quddiem il-bahar; (ii) iffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti dwar il-fond numru wiehed (1) fi Triq Alfons Maria Galea, Birzebbuga, fl-ammont ta' €350,000 ekwivalenti ghal €2,500 kull metru kwadru; (iii) iddikjara l-art f'Birzebbuga ta' kejl superficjali ta' 294m^2, kif indikat fil-Land Drawing PD 2014/904 u riferuta fl-Avviz numru 55 tal-Gazzetta tal Gvern tat-22 ta' Jannar, 2015, bhala art fabbrikabbli bl-uzu limitat bhala spazju miftuh fuq zewg toroq u quddiem il-bahar; (iv) iffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghall-art f'Birzebbuga ta' kejl superficjali ta' 294m^2, fl-ammont ta' €235,000 ekwivalenti ghal €800 kull metru kwadru; ordna li l-imghax ghandu jiddekorri mit-3 ta' Novembru 1973 sad-data tal-pagament effettiv. B'dan illi kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha.

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

> "Jirrizulta, mill-atti tal-kawza Kostituzzjonali Rik Nru 37/2012 fl-ismijiet 'Igino Trapani Galea Feriol et vs Kummissarju tal-Artijiet et" fuq imsemmija, illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tad-19 ta' Ottubru 1973, l-fond Nru 1, Alphonse Maria Galea Street, Birzebbugia, meritu tal-kawza odjerna u ppubblikat f'Avviz Nru 54, gie dikjarat mehtieg ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' pussess u uzu (Rik 37/12 PA fol 6).

"Jirrizulta illi l-art l-ohra, meritu tal-Avviz Nru 55 fil-process odjern, ghalkemm fil-pussess tal-intimat, baqa' qatt ma sar xi tip ta' Dikjarazzjoni dwaru.

"Jirrizulta illi skond Ittra tad-Director of Public Works lill-Kummissarju tal-Artijiet datata 8 ta' Dicembru 1977, l-art in kwistjoni ittiehdet fit-30 ta' April 1974 (Rik 37/12 PA fol 87) ghalkemm jidher f'notament tal-files ta' l-intimat illi fl-10 ta' Jannar 1974 "*Hon MPBW (Minister of Public Works) has approved the landscape plan at blue 96*". (Rik 37/12 fol 91)

"Jirrizulta mix-xhieda tal-Perit Raymond Farrugia moghtija fit-12 ta' April 2013 quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, (fol 93) illi l-art bejn il-fond Nru 1 u il-Knisja San Giorgio kien parti mill-progett ta' landscaping fuq imsemmija u di fatti saret gnien.

"Jirrizulta, ghalhekk, illi z-zewgt artijiet meritu tal-Avviz Nru 54 u 55 ittiehdu fl-istess zmien permezz ta' l-istess att, ossija id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tad-19 ta' Ottubru 1973.

"Jirrizulta ill tali assersjoni hija kkonfermata kemm mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjonijiet rispettivi taghhom.

"Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Alan u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport taghhom fit 18 ta' Jannar, 2017, (fol 37) u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

"PUNT 2 - KWALITA TAL-ART: Skont il-'Marsaxlokk Bay Local Plan' mahrug mill- Awtorita tal-Ippjanar fis-sena 1995, dawn il-propjetajiet jinsabu f'zona residenzjali ccirkondati b' height limitation' ta' zewg u tlett sulari u 'semibasement'. Ghalhekk, fit-termini ta' Artikolu 18 (1) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), dawn il-propjetajiet ghandhom jitqiesu bhala fabrikabbli.

"PUNT 3 - UZU TAL-ART: Skont l-istess Pjan Lokali, l-uzu li jista jsir minn l-art huwa bhala spazju miftuh. Ghalhekk, fit-termini ta' Artikolu 18 (2) tal-Ordinanza dwar l- Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), l-uzu li jista jsir fuq din il propjeta huwa bhala spazju miftuh ghal skopijiet rikrejattivi. Fir-rigward tal-fonda 'A', ir- Rikorrenti prezentaw permess tal-bini tal-24 ta' Awwissu 1966. Mis-sentenza kostituzzionali citata jirrizulta illi fond 'A' kien gie esproprijat taht titolu ta' pussess u uzu f'Awwissu 1973 skop ta' 'slum clearance' peress li dan il fond kien fi stat dilapidat u mhux abitabbli u ghalhekk, ghalkemm kien hemm bini, l-uzu li seta jsir minn dan il-fond kien ukoll bhala wesgha ghal skopijiet rikrejattivi fid-data tat-tehid kif stabbilit fl-istess Pjan Lokali. Madankollu, wiehed ma jistax ma jinnotax li dan fond twaqqa' mill-Awtorita meta kien f'idejha taht titolu ta' pussess u uzu u li f kaz li dan fond ma ttehidx taht l-istess titolu mill-Awtorita, dan il-fond kien seta jigi rrangat u uzat bhala

tali nonostante l-uzu stabbilit fil-Pjan Lokali citat galadarba dan il-fond kien jezisti qabel il-hrug tal-istess Pjan Lokali. Ghalhekk, fir-rigward tal-fond 'A', l-esponenti qed jikkunsidraw l-uzu bhala residenza, kif wara kollox qed jigi kkunsidrat mill-intimat fl-istima tieghu meta qed jistma dan fond 'A' tlett darbiet aktar mir-rata tal-art 'B'.

"PUNT 4 - DATA TAL-ISTIMA: Ghalkemm mill-atti ma jirrizultax meta l-Att Gudizzjarju tat-23 ta' Novembru 2015 gie notifikat lir-Rikorrenti, billi r-Rikorrenti wiegbu ghal dan l-Att Gudizzjarju fit-02 ta' Dicembru 2015, fit-termini ta' Artikolu 27 (1)(b)(i) tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), valur tal-propjetajiet 'A' u 'B' qed jigi kkunsidrat fiz-zmien ta' Dicembru 2015.

"PUNT 5 OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI:

"A. Decizjoni ta' dan il-Bord tas-17/02/2016 (Rikors Numru 29/2011) fejn gie moghti kumpens ta' €630 kull metru kwadru ghal art li simili ghall-art fil-kwistjoni li tista tintuza ghal skopijiet rikrejattivi fiz-Zurrieq, pero dan ammont ibbazat fuq is-sena 2005

"B. Avviz numru 463 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11/05/2016 fejn gie offrut kumpens ta'
€441.86 kull metru ghal art biswit l-art fil-kwistjoni.

"C. Avviz numru 462 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11/05/2016 fejn gie offrut kumpens ta' €654.76 kull metru kwadru ghal art simili, wkoll thares lejn stess bajja pero fin-naha fejn hemm waterpolo pitch.

"L-esponenti Membri Teknici huma tal-opinjoni li ghandha tigi adottata rata ta' €800 kull metru kwadru ghall-art 'B' tenut kont:

"(i) Li r-rata fid-decizjoni 'A' hawn fuq hija baxxa kkunsidrat li r-rata in ezami ghandha tkun dik ta' Dicembru 2015 (mentri fid-decizjoni 'A' hija ghas-sena 2005)

"(ii) Il-fatt li l-art fil-kwistjoni tinsab quddiem il-bahar kuntrarjament ghall-art f'decizjoni 'A' hawn fuq

"(iii) Il-fatt li l-art fil-kwistjoni hija anjar mill-art fl-avviz 'C' hawn fuq billi f'tal-ahhar hemm il-'waterpolo pitch' jifridha mill-bahar kuntrarjament ghall-art fil-kwistjoni li tinsab ezatt quddiem il-bahar

"(iv) L-art fil-kwistjoni kienet isservi bhala gnien ma' residenza approvata.

"(v) Ir-rata mitluba mir-Rikorrenti hija aktar addattata ghal art bil-potenzjal li tista tigi zviluppata ghal skopijiet residenzjali u kummercjali aktar milli kif inhu stabbilit fl- Artikolu 18(2) tal-Ordinanza li jispecifika uzu li jista jsir minn dik art cioe' ghal skopijiet rikrejattivi.

"Tenut kont ukoll dawn konsiderazzjonijiet, partikolarment dak rilevat f'Punt 2 u l-paragrafu (v) precedenti, l-esponenti Membri Teknici huma tal-opinjoni li ghandha tigi adottata rata ta' €2,500 kull metru kwadru ghall-kejl superfici tal-fond 'A'.

"PUNT 6 – STIMI: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll d-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi valur gust li din propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament f'Dicembru 2015, jammonta kif gej:

"A. Tlett mija u hamsin elf Euro (€350,000) ekwivalenti ghal €2,500 kull metru kwadru ghall-fond li jkopri kejl superfici ta' 140 metri kwadri ikkunsidrat bhala fabrikabbli bl-uzu bhala tali quddiem il-bahar.

"B. Mitejn u hamsa u tletin elf u mitejn Euro (€235,000) ekwivalenti ghal €800 kull metru kwadru ghall-art b'kejl ta' 294 metri kwadri ikkunsidrata fabrikabbli bl-uzu limitat bhala spazju miftuh fuq zewgt toroq u quddiem il-bahar.

"Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet ulterjuri:

"1. Iva, hadna in konsiderazzjoni l-fatt illi parti kbira tal-propjeta kienet ga koperta minn PAPB permit ghall-izvilupp tas-sit, pero ma naqblux li dan l-izvilupp ma setax isir ghaliex l-Gvern okkupa s-sit billi mill-att jirrizulta li l-Gvern esproprija s-sit taht titolu ta' pussess u uzu f'Awwissu 1973 meta l-imsemmi permess kien ilu skadut sitt snin, fis-sena 1967 Ghalhekk, fit-termini tal-ligi, dan il-permess ma jbiddel xejn.

"2. Ma naqblux li fuq il propjeta fil-kwistjoni jista jsir zviluipp fuq gholi ta' tlett sulari u "penthouse' billi kif semmejna f paragrafi 6 u 7 tar-rapport dawn il propjetajiet huma biss iccirkondati b'zoni simili billi huma identifikati fil-Pjan Lokali ghal skopijiet rikrejattivi.

"3. Ma naqblux li l-izvilupp potenzjali tas-sit jirrizulta mill-pjanti approvati mill-PAPB billi dawn il-pjanti skadew u gew sorpassati bil-Pjan Lokali kwotat. Ghalhekk, ma naqblux li l-kumpens stmat ghandu jigi awmentat.

"Fuq domandi ta' l-intimat: (fol 60)

"Propjeta faccata tal-bahar hija ahjar fil-valur minn propjeta li m'ghandhiex faccata fuq il-bahar kemm billi tal-ewwel tgawdi mill-veduti u kif ukoll billi meta propjeta tkun quddiem il-bahar m'ghandhiex l-izvantagg li jista jkun hemm xi prospett minn propjeta ohra li tkun tinstab faccata taghha, fuq in-naha l-ohra tat-triq. Kull lokalita hija differenti minn ohra u ghalhekk il-veduta tal-port ta' Marsaxlokk, fejn hemm attivita' pjuttost industrijali, partikolarment tal-Freeport, hija inferjuri ghall-veduta bhal nghidu ahna lejn in-naha tat-Tramuntana ta Malta,

bhal tas-Sliema jew il-Mellieha. Madanakollu, dan ittiehed qies fir-rapport.

"Iva, l-esponenti Membri Teknici hadu konsiderazzjoni l-akkwati u l-ambjenti li fih tinstab il-propjeta meritu tal-kawza odjerna"

"Fuq domandi ulterjuri tar-rikorrenti f'forma ta' affidavit il-Membri Teknici kkonfermaw illi "*ma jqisux li ghandhom ivarjaw ir-rapport taghhom*". (fol 62)

"Jirrizulta illi dana il-Bord, wara illi qies il-konsiderazzjonijiet kollha tal-Membri Teknici, kif anke soggetti ghall-eskussjoni miz-zewgt partijiet, u wara illi ra s-sottomissjonijiet tal-partijiet, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijiet minnhom maghmulha.

"Ikkunsidra

"Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"- L-art ossija Fond mehud permess ta' Avviz Nru 54 ghandu jitqies bhala art fabrikabli bl-uzu bhala tali quddiem il-bahar.

"- L-art mehud permess ta' Avviz Nru 55 ghandu jitqies bhala art fabrikabli bl-uzu limitat bhala spazju miftuh fuq zewgt toroq u quddiem il-bahar.

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa t-3 ta' Novembru 1973, ossija gimghatejn wara id-Dikjarazzjoni ta' l-President tar-Repubblika ta' Malta datata 19 ta' Ottubru 1973.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-artijiet meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun kif gej:

"o Tlett mija u hamsin elf Euro (€350,000) ekwivalenti ghal €2,500 kull metru kwadru ghall-fond Nru 1, deskritt fl-Avviz Nru 54, li jkopri keji superfici ta' 140 metri kwadri.

"o Mitejn u hamsa u tletin elf u mitejn Euro (€235,000) ekwivalenti ghal €800 kull metru kwadru ghall-art deskritta fl-Avviz nru 55, b'kejl ta' 294 metri kwadri.

"- L-imghax ghandu jiddekorri mill-3 ta' Novembru 1973 sad-data tal-pagament effettiv."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet li permezz tieghu u ghar-ragunijiet minnu premessi, talbet li din il-Qorti, joghgobha thassar u

tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fl-ismijiet premessi tat-28 ta' Frar, 2018, u minflok tibghat il-process lura lill-istess Bord sabiex jiddeciedi l-vertenza skont il-ligi, jew jekk jidhrilha, tiffissa kumpens xieraq hi bl-istess mod li jidhrilha li huwa opportun u skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appell u l-appell incidentali tar-rikorrenti li in forza taghhom, ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbu li din il-Qorti tichad l-appell interpost mill-Awtorita` appellanti, bl-ispejjez kontra taghha, filwaqt li talbu wkoll ir-riforma tas-sentenza appellata fis-sens li ghal dak li jirrigwarda l-quantum taz-zewg porzjonijiet ta' art, dan ghandu jigi awmentat, biex jigi aktar vicin dak mitlub mir-rikorrenti fir-rikors promotur taghhom, u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita` appellata incidentalment.

Semghet id-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell;

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

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza titratta talba (i) ghat-trasferiment ta' porzjon ta' art b'titolu assolut, indikat bil-kulur blu fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur, (ii)

li jigi stabbilit kumpens gust ghax-xiri b'titolu assolut bhala liberu u frank tal-fond bin-numru 1, fi Triq Alfons Maria Galea, Birzebbuga, kif indikata fil-Land Drawing LD215/73, (iii) li jigi stabbilit kumpens gust ghax-xiri b'titolu assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art f'Birzebbuga tal-kejl superficjali ta' 294m^2, kif indikata fil-Land Drawing PD 2014_904; kif ukoll il-hlas tal-imghax fuq l-ammont likwidat, b'effett minn Ottubru, 1973, sad-data ta' pagament effettiv.

Wara li fil-mori tal-proceduri, inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra li kienet tkopri porzjon art formanti parti mill-ewwel talba tar-rikorrenti, saru l-proceduri opportuni u gie determinat il-hlas dovut fuq dik il-porzjon art, permezz ta' proceduri separati (li jgibu referenza 6/2016 FDP) li jinsabu determinati, permezz ta' sentenza finali tal-Bord tat-28 ta' Frar, 2018, li minnha ma gie interpost l-ebda appell u kwindi din il-kwistjoni tirrizulta maghluqa.

Dan il-kaz huwa wiehed partikolari, in kwantu, ghalkemm il-Gvern esproprja l-fond numru 1, fi Triq Alfons Maria Galea, f'Birzebbuga, b'titolu ta' pussess u uzu liema esproprju jmur lura sas-sena 1973, ir-rikorrenti ressqu proceduri ta' natura kostituzzjonali (li jgibu referenza 37/2012), li permezz taghhom ilmentaw li minkejja li l-Gvern ha pussess kemm tal-bini u tal-gnien adjacenti, illimita l-proceduri ta' esproprju ghall-bini biss u ma nkorporax ukoll il-gnien. Kif ukoll, minkejja t-trapass ta' zmien, minn

meta l-Gvern ha l-pussess esklussiv, huma ma gew offruti l-ebda kumpens ghal dan it-tehid u dan bi ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom ta' proprjeta` u ta' smiegh xieraq, kif sanciti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), permezz tas-sentenza taghha tat-18 ta' Ottubru, 2013, laqghet it-talbiet tar-rikorrenti u sabet li l-agir tal-Kummissarju tal-Artijiet, ivvjola d-drittijiet tar-rikorrenti, taht l-Artikolu 6 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, laqghet ukoll it-talba tar-rikorrenti u ordnat lill-Kummissarju sabiex fi zmien erba' xhur jara li tigi esproprjata l-art kollha tar-rikorrenti fl-inhawi ta' Triq Alfons Maria Galea, Birzebbuga, b'titolu ta' xiri assolut u li jibda l-process ghall-hlas ta' kumpens adegwat u gust, kif ukoll ikkundannat lill-intimati jhallsu s-somma ta' €25,000 bhala kumpens lir-rikorrenti.

Wara li l-intimati ressqu appell mill-imsemmija sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza taghha tal-31 ta' Ottubru, 2014, varjat is-sentenza appellata limitatament in kwantu lliberat lill-Avukat Generali mill-osservanza tal-gudizzju, in kwantu ma kienx meqjus bhala legittimu kontradittur, u fil-bqija kkonfermat is-sentenza appellata. Tajjeb li tigi puntwalizzata wkoll l-osservazzjoni maghmula mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sens li:

> "37. *Rigward l-ilment tal-appellanti dwar ir-rimedju specifiku ordnat mill-ewwel Qorti li l-Kummissarju intimat jiehu l-fond b'xiri assolut, din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet premessi dwar id-diskrezzjoni tal-Kummissarju emanenti mill-Artikolu 5 fuq citat, u tirribadixxi li fic-cirkostanzi tal-kaz dan ir-rimedju huwa floku ghax huwa gust u effettiv billi jassikura li l-lezjoni sofferta u li qeghdin isofru r-rikorrenti ma tkomplix tigi perpetrata ghal tul ulterjuri ta' zmien."*

Kienu dawn il-proceduri li wasslu lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex permezz ta' zewg avvizi fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Jannar, 2015, li jgibu n-numri 54 u 55, gew pubblikati d-Dikjarazzjonijiet Presidenzjali tat-12 ta' Jannar, 2015, fejn il-Kummissarju tal-Artijiet offra l-kumpens ta' €175,000, b'xiri assolut, ghall-fond li kien igib in-numru 1, fi Triq Alfons Maria Galea, f'Birzebbuga, filwaqt li offra bhala kumpens is-somma ta' €125,000, b'xiri assolut ghall-porzjon art tal-kejl ta' madwar 294 metru kwadru, liema art kienet meqjusa bhala fabbrikabbli. Din l-offerta tal-Kummissarju giet komunikata lir-rikorrenti permezz ta' att gudizzjarju datat 23 ta' Novembru, 2015, fejn il-Kummissarju tal-Artijiet informa lill-istess rikorrenti wkoll li abbazi tal-parir legali tan-nutar Dottor Joseph Henry Saydon, kien jinsab sodisfatt li r-rikorrenti kellhom titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni, li jaghtihom id-dritt li jircievu l-kumpens dovut, li gie depozitat f'kont bankarju.

Dan wassal lir-rikorrenti li jintavolaw il-proceduri odjerni quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, sabiex jikkontestaw il-valur offrut mill-Kummissarju intimat, peress li fil-fehma taghhom il-kumpens ghall-fond bin-numru 1, fi Triq Alfons Maria Galea, f'Birzebbuga, kellu jkun ta'

€500,000, filwaqt li l-kumpens dovut lilhom ghall-porzjon ta' art in kwistjoni kellu jkun ta' €1,100,000. Lejn l-ahhar tal-proceduri, fi stadju meta l-kawza kienet differita ghas-sottomissjonijiet tal-intimat, id-difensur tal-Awtorita` tal-Artijiet talbet li taghmel korrezzjoni fir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet, fis-sens li l-valutazzjoni tal-Kummissarju kienet wahda zbaljata u ghalhekk talbet li tigi emendata fis-sens li l-valur skont il-ligi ghall-fond bin-numru 1, fi Triq Alfons Maria Galea, f'Birzebbuga, kellu jkun ta' €9,316 (a bazi ta' kapitalizzazzjoni tal-kera ta' gharfien fuq bazi ta' pussess u uzu) u mhux €175,000.

Wara li r-rikorrenti oggezzjonaw ghal tali bidla, il-Bord cahad it-talba maghmula mill-intimat permezz ta' digriet datat 21 ta' Novembru, 2017, peress li l-kawza kienet tinsab fl-istadju ta' sottomissjonijiet bil-miktub u dak mitlub mill-intimat ibiddel sostanzjalment id-difiza tal-intimat, bi ksur tal-Artikolu 175 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta).

Wara li l-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom, il-Bord wara li qies ir-rapport tal-periti teknici appuntati minnu u tad-diversi risposti ulterjuri moghtija mill-periti wara li saritilhom l-eskussjoni, qies opportun li jadotta l-istima tal-periti membri, in kwantu gie allokat kumpens ta' €350,000 ekwivalenti ghal €2,500 kull metru kwadru ghall-fond li kien ikopri kejl superficjali ta' 140 metru kwadru, meqjus bhala fabbrikabbli u quddiem il-

bahar, filwaqt li l-kumpens ghall-porzjon art tal-kejl ta' 294 metri kwadri giet iffissata fl-ammont ta' €235,200, ekwivalenti ghal €800 kull metru kwadru.

Fl-appell principali tal-Awtorita` tal-Artijiet jinghad li hassitha aggravata bis-sentenza tal-Bord ghal zewg ragunijiet principali:

L-ewwel aggravju huwa fir-rigward tal-fond numru 1, fi Triq Alfons Maria Galea, f'Birzebbuga, li kien originarjament esproprjat mill-Gvern fis-sena 1973, liema titolu jinghad mill-appellanti nqaleb ghal wiehed ta' dominju pubbliku fejn il-kera ta' gharfien kienet iffissata fl-ammont ta' Lm56, (ekwivalenti ghal €130.44) fl-1 ta' Gunju, 2005. Kwindi ssostni li l-ammont dovut skont il-provvediment tas-subinciz (11)(b) tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa ta' €9,316 (€130.44 x (100/1.4)).

Saret mill-Awtorita` referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti, tad-29 ta' April, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Francis Scicluna et v. Direttur tal-Artijiet,** fejn il-Gvern iddecieda li jbiddel it-titolu li bih zamm il-fond minn wiehed ta' pussess u uzu ghal wiehed ta' xiri ta' uzu f'xiri assolut. Kien ritenut fl-istess sentenza li, ladarba saret din il-bidla, kellu jiskatta dak li jiddisponi l-Artikolu 22(11)(b) fejn l-valur tal-kumpens jigi kkalkulat fuq il-kera t'akkwist, kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija u l-esproprju ma

jitqiesx wiehed gdid. L-appellant principali tikkontendi li ladarba r-rikorrenti ma talbux li l-proceduri jigu decizi skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta, a tenur tal-Artikolu 78 tal-istess Kap. 573, il-proceduri ghalhekk kellhom jigu regolati skont il-provvedimenti tal-ligi sostantiva (Kap. 88) qabel id-dhul fis-sehh tal-Att (Kap. 573). Filwaqt li tishaq li l-kumpens kellu jinhadem a bazi ta' principju ta' matematika li jirrizulta mil-ligi, issostni li sar apprezzament hazin tal-ligi, meta l-Bord strah fuq il-konkluzjonijiet tal-periti teknici u applika l-ligi b'mod erronju. L-appellanti ssostni li l-Bord kellu japplika l-ligi minkejja dak li qalu l-periti membri u minkejja dak li nghad mill-partijiet fit-talbiet dedotti taghhom.

L-Awtorita` tilmenta li l-Bord naqas milli jaghti spjegazzjoni ghaliex ma mexiex mad-dettami tal-ligi, ghalkemm dan il-punt kien sottolinjat f'diversi istanzi minnu, meta din kienet materja ta' ordni pubbliku li l-Bord japplika l-provvedimenti tal-Kap. 88. Filwaqt li tishaq fuq is-sentenza hawn qabel citata, issostni li ladarba din il-Qorti enuncjat ruhha fuq dan il-punt ta' dritt, ghaldaqstant kellu jigi segwit, jew tal-inqas ikkonsidrat u jinghataw ir-ragunijiet il-ghala kellu jigi skartat. Fi kwalunkwè kaz, gialadarba l-ligi sostantiva tippreskrivi formola, wiehed kellu jzomm rigorozament maghha.

Jibda billi jigi osservat min din il-Qorti illi ghalkemm l-Awtorita` appellanti tikkontendi li l-esproprju fuq bazi ta' pussess u uzu li sehh fis-sena 1973,

inbidel f'wiehed ta' dominju pubbliku fis-sena 2005, dan ma jirrizultax mill-atti tal-process kostituzzjonali. L-uniku referenza fir-rigward, hija x-xhieda ta' Peter Mamo moghtija f'dawk il-proceduri fejn qal:

> *"…hareg il-minuta l-Perit Sciberras, id-director general, hu talab li l-process jinqeleb minn possession and use li ssir esproprjazzjoni tal-art taht titolu ta' dominju pubbliku, u fil-fatt, il-perit Schembri fir-rapport tieghu, hareg bis-somma ta' Lm56 meta kkonverta l-kera plus 40% kif tghid il-ligi halli jigi stabbilit kumpens b'titolu ta' dominju pubbliku. Skont Kap. 88 li hi l-ligi in materja wara li jghaddu 10 snin fuq li l-gvern jiehu l-art, jiehu l-proprjeta` taht titlu ta' possession and use, is-sid ikollu dritt jitlob lill-awtorita` kompetenti generalment il-Kummissarju tal-Art sabiex jew jirrilaxxa l-pussess jew jeqleb esproprju jew ghal titlu ta' dominju pubbliku jew ghal titlu ta' outright purchase, il-probabilità hija li l-minuta tal-Perit Sciberras inharget peress li kienu ghaddew aktar minn 10 snin wara l-ewwel darba li sar l-esproprju…m'ghidnilux li Gino Trapani Galea Feriol li kien hemm il-hsieb li t-titolu jinqeleb ghal wiehed ta' dominju pubbliku."*

Kwindi ghalkemm sar rapport da parti tal-perit tal-Kummissarju tal-Artijiet fl-1 ta' Gunju, 2005, li ffissa l-kera ta' gharfien ghall-fond numru 1, Triq Alphonse Maria Galea, Birzebbuga, bhala Lm56 fis-sena (ara fol. 66 fl-atti tar-rikors numru 37/2012), dan jidher li baqa' rapport intern li qatt ma gie kkomunikat lis-sidien.

Huwa maghruf li, il-konverzjoni minn akkwist bil-pussess u uzu ghal dominju pubbliku mhux wiehed awtomatiku u huwa dejjem suggett ghall-possibilita` ta' kontestazzjoni da parti tas-sidien. Sabiex jinqaleb it-titolu ta' pussess u uzu f'wiehed ta' dominju pubbliku dan isir permezz ta' avviz gdid fil-Gazzetta tal-Gvern, fejn is-sid ikollu l-jedd jikkontesta dak li l-Gvern ikun hareg fl-avviz, jew wara li tigi komunikata lis-sid l-intenzjoni

tal-Gvern, li jinqeleb it-titolu ta' pussess u uzu ghal wiehed ta' dominju pubbliku, jintlahaq ftehim u jsir kuntratt t'akkwist b'dominju pubbliku, versu hlas tal-kera t'akkwist. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' April, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Giovanna Schembri et v. Kummissarju tal-Artijiet.**) Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ma jirrizultax li nhareg xi avviz gdid fil-Gazzetta tal-Gvern, dwar il-bdil tat-titolu fuq il-proprjeta` numru 1, Triq Alphonse Maria Galea, Birzebbuga, f'wiehed ta' dominju pubbliku u lanqas li saret xi komunikazzjoni mas-sidien f'dan is-sens. Kwindi ma jirrizultax dak li jinghad mill-Awtorita` appellanti.

In kwantu l-Awtorita` appellanti taghmel referenza ghas-sentenza **Francis Scicluna v. Kummissarju tal-Artijiet,** jigi nnutat li l-paragun li tittanta taghmel l-appellanti, ma jregix. L-ewwel nett meta nharget l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali dwar l-esproprju tal-fond b'titolu ta' pussess u uzu f'dak il-kaz, kien hemm stabbilita bhala kumpens kera ta' rikonoxximent. Inoltre, wara li saret it-tieni Dikjarazzjoni Presidenzjali, kuntrarjament ghal dak li gara f'dan il-kaz, meta nhareg l-avviz ghall-ftehim f'dak il-kaz, il-Gvern ghamilha cara li huwa kien qieghed joffri kumpens fit-terminu tal-Artikolu 22 (11) (b) u r-rikorrenti f'dik il-kawza kkontestaw il-kumpens offrut (li kienet il-kera ta' akkwist kapitalizzat bir-rata ta' wiehed fil-mija) quddiem il-Bord.

F'dan il-kaz ma garax hekk, peress li wara li nharget l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali fis-sena 1973, is-sidien ma kienu nghataw ebda kumpens u dan wassalhom li jipprocedu bil-kawza kostituzzjonali kif spjegat qabel. Inoltre, minkejja li fis-sena 2005, il-Gvern kien bil-hsieb li jipprocedi bil-bidla tat-titolu f'wiehed ta' dominju pubbliku, wara l-ezitu tal-proceduri kostituzzjonali jidher li l-Kummissarju hareg it-tieni Dikjarazzjoni Presidenzjali fis-sena 2015, kif ukoll l-att gudizzjarju tat-23 ta' Novembru, 2015, bl-istima relativa ghall-fond in kwistjoni ghax-xiri assolut. Ma saret ebda referenza ghall-procedura precedenti ta' esproprju kif solitu jsir u lanqas ma gie nvokat l-Artikolu 22(11)(b) tal-Kap. 88. Kwindi kien logiku ghas-sidien li jikkontestaw din l-istima l-gdida. Kien biss wara li nghalqu l-provi u li rrelataw il-periti membri tal-Bord, li l-Awtorita` appellanti ttantat titlob bidla fir-risposta taghha sabiex tinvoka li l-hlas dovut lis-sidien ghall-fond in kwistjoni kellu jkun ta' €9,316 u mhux dak ta' €175,000.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, it-talba kif imressqa mill-Awtorita` appellanti, apparti li ma saritx f'waqtha, ma kenitx bizzejjed, peress li kien jehtieg li ssir Dikjarazzjoni Presidenzjali mill-gdid sabiex tirrifletti l-emendi nvokati mill-Awtorita` appellanti, kif isir normalment, meta jkun hemm riskontrat xi zball essenzjali, bhal per ezempju zball fil-kejl. Fi kwalunkwè kaz, jigi osservat ukoll li, ghalkemm il-Bord permezz tad-digriet tieghu tal-21 ta' Novembru, 2017, cahad it-talba tal-Awtorita` appellanti, ma sar ebda appell mill-istess digriet. Inoltre, kif gustament rilevat mir-rikorrenti

appellati fir-risposta taghhom, ghandu japplika l-principju *selecta una via non datum recursus alteram.* Dan ifisser li:

> *"Una volta l-parti f'kawza tkun ghazlet triq ta' difiza tal-jeddijiet taghha, kemm bhala attur kif ukoll bhala konvenut, u procediet fuqhom bil-prezentata ta' azzjoni jew eccezzjoni, ma kienx konsentit lil dik il-parti illi f'dawk l-istess proceduri tibdel il-linja difenzjonali taghha. Ma kienx hekk permess li taghmel f'kull kaz imma zgur li ma seta' jigi accettat qatt li jekk isir meta l-bidla fil-linja difenzjonali proposta bl-eccezzjoni ulterjuri tkun tali li tbiddel kompletament il-bazi tad-dritt li biha l-konvenut jkun qed jiddefendi ruhu..."* (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Frar, 2001, fil-kawza fl-ismijiet **Diana Gatt et v. Vincent Said**).

Kwindi bit-talba taghha, l-Awtorita` appellanti certament kienet qieghda titlob bidla radikali fil-parametri tal-kumpens, in kwantu minflok kumpens ghal xiri assolut, issa kienet qieghda tinvoka l-Artikolu 22(11)(b) tal-Kap. 88 li jipprovdi ghall-kera t'akkwist, jigifieri parametri ta' kumpens li huma totalment differenti, li jibdlu l-bazi ta' dritt li fuqu l-Kummissarju kien ressaq il-linja difensjonali tieghu. Kwindi ghamel sew il-Bord meta ddecieda r-rikors tal-Awtorita` appellanti fis-sens li cahdu.

Mhux kontestat mill-partijiet fil-kawza li ghandhom japplikaw il-provvedimenti tal-Kap. 88 ghall-kaz in ezami, u li esproprju b'pussess u uzu li jigi konvertit f'wiehed ta' xiri assolut ghandu jigi adoperat il-provvediment tal-Artikolu 22(11)(b) tal-Kap. 88, izda kienet id-diskrezzjoni tal-Kummissarju appellant li hareg Dikjarazzjoni Presidenzjali u att gudizzjarju bi stima gdida li wasslu ghal dawn il-proceduri u mhux imholli lill-Awtorita` appellanti li tregga' lura l-uzu ta' din

id-diskrezzjoni. Ghalkemm huwa minnu li l-Bord ma ta ebda spjegazzjoni ghala warrab is-sottomissjonijiet maghmula mill-Awtorita` appellanti, huwa ritenut li l-Bord mexa skont il-ligi, meta wara li qies l-offerta maghmula mill-Kummissarju tal-Artijiet u t-talbiet tar-rikorrenti, adotta l-istima tal-periti membri tieghu li waslu ghall-istima taghhom a bazi tal-provi mressqa mill-partijiet fl-atti. Kien jispetta lill-Kummissarju tal-Artijiet li jekk kemm-il darba kellu l-hsieb li jadopera d-diskrezzjoni tieghu fis-sens li l-esproprju taht pussess u uzu, jigi konvertit f'wiehed assolut kif tipprovdi l-ligi, li jinvoka l-artikolu tal-ligi applikabbli fil-waqt opportun, cioe` kemm fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali, kif ukoll fl-att gudizzjarju li permezz tieghu nnotifika lis-sidien bl-offerta tieghu u mhux fi stadju hekk inoltrat tal-proceduri.

Dan iwassal lil din il-Qorti sabiex tqis li l-ewwel aggravju tal-Awtorita` appellanti ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

It-tieni aggravju jitratta l-porzjon art, li kien hemm biswit l-istess fond, f'Birzebbuga. Ghalkemm l-appellanti tikkoncedi li d-data tal-istima kellha tkun dik riferibbli ghan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President, li hija torbot mat-23 ta' Novembru, 2015, u l-art in kwistjoni hija wahda fabbrikabbli, tishaq li d-decizjoni tal-Bord li strah fuq l-istima tal-periti tal-Bord hija bbazata fuq apprezzament hazin tal-provi, meta kkonsidraw li *"l-art fil-kwistjoni kienet isservi bhala gnien ma' residenza approvata".*

Jikkontendi li dan il-kriterju li ma kellux jigi uzat peress li l-valur tal-proprjeta` in kwistjoni, kellha tigi bbazata fuq in-natura u l-valur tal-proprjeta` fil-mument tal-akkwist, cioe` fl-2015, meta ma kien hemm ebda residenza, izda l-arja kollha kienet gnien. Kwindi ssostni li ghalkemm l-art hija wahda fabbrikabbli, ladarba l-uzu li jista' jsir minnha huwa limitat u m'ghandhiex potenzjal li trendi qliegh, peress li hija tajba biss bhala spazju pubbliku ghal skopijiet ta' rikreazzjoni, ser tigi kkawzata ngustizzja jekk din il-Qorti ma tissindikax l-apprezzament tal-provi tal-Bord, stante li l-provi prodotti ma kellhomx iwasslu ghall-konkluzjoni li wasal ghaliha l-Bord.

In kwantu ghal dan it-tieni aggravju tal-Awtorita` appellanti, dan l-aggravju huwa pjuttost fjakk meta wiehed jikkonsidra li r-rapport tal-periti membri huwa wiehed ezemplari, fis-sens li jilhaq il-kriterji kollha mahsuba fil- Kap. 88, meta jistharreg il-kwalita` u l-uzu tal-art kif jitlob l-Artikolu 18 tal-ligi in kwistjoni, kif ukoll jistabilixxi d-data tal-istima bhala dik applikabbli f'Dicembru 2015, data meta r-rikorrenti wiegbu ghall-att gudizzjarju, fit-termini tal-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88, kif ukoll jaghmel referenza ghal operazzjonijiet paragunabbli kif jitlob l-Artikolu 25(3A) tal-Kap.88. Kwindi r-rapport m'ghamilx semplici referenza ghall-fatt li l-porzjon art kienet "*isservi bhala gnien ma' residenza approvata"* , izda qies li l-art in kwistjoni hija wahda fabbrikabbli skont il-pjan lokali tal-Awtorita` tal-Ippjanar tas-sena 1995, li l-uzu li jista' jsir mill-art huwa bhala spazju miftuh ghal

skopijiet rikrejattivi, qies ir-rati adottati f'operazzjonijiet paragunabbli, kif ukoll li l-art in kwistjoni tinsab quddiem il-bahar, u dan qabel ma giet adottata r-rata ta' €800 ghal kull metru kwadru. Fil-fehma ta' din il-Qorti, din ir-rata tirrifletti proprju l-uzu limitat li jista' jsir mill-art in kwistjoni u cioe` li jista' jsir gnien jew ahjar spazju rikreattiv, tant hu hekk li l-istess periti ghamlu distinzjoni bejn ir-rata tal-art li kienet gnien tal-fond u l-istess fond, kif wara kollox ghamel il-perit tal-Kummissarju intimat. Jigi ribadit li l-fatt li l-uzu li jkun jista' jsir minn art esproprjata, huwa limitat, ma jfissirx li s-sidien ma jkunux intitolati ghal kumpens gust, kumpens li jirrifletti l-potenzjal tal-istess art fis-suq miftuh, kif wara kollox tipprovdi l-ligi.

Konsidrat dan kollu, lanqas it-tieni aggravju tal-Awtorita` appellanti ma jisthoqqlu li jigi milqugh u ghalhekk l-appell principali ser jigi michud.

Jonqos li jigi trattat l-appell incidentali tar-rikorrenti li permezz tieghu jikkontestaw il-kumpens stipulat mill-Bord, peress li jsostnu li hemm lok li l-istess valuri jigu awmentati, billi huma bbazati fuq zewg kriterji zbaljati fis-sens li (i) gew ibbazati fuq bidliet fl-iskemar li sehhew wara li ttiehed il-pussess fiziku tal-art u (ii) ma hemm ebda raguni logika ghaliex l-art imsemmija fl-avviz numru 55 ma tinghatax l-istess valur pro-rata bhall-art imsemmija fl-avviz numru 54 u kwindi ghandha tigi awmentata.

Safejn ir-rikorrenti appellanti incidentalment jilmentaw mill-fatt li meta ttiehed il-pussess fiziku tal-art in kwistjoni fis-sena 1973, il-kriterju rilevanti kien ikun semplicement jekk l-art hix wahda fabbrikabbli jew le, u ma kien jittiehed ebda qies ta' liema uzu kien ser isir mill-art esproprjata, jigi nnutat li f'dan il-kaz m'hemmx anomaliji ladarba kemm fis-sena 1973, kif ukoll illum il-gurnata l-art in kwistjoni hija meqjusa bhala fabbrikabbli. Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li l-limitazzjoni fl-izvilupp li dahal mal-medda taz-zmien, minhabba bdil fiz-zoning li sehh wara s-sena 1973 m'ghandux iservi ta' vantagg ghall-Gvern. Ghalkemm din il-Qorti tista' sa certu punt tifhem dak li qeghdin jipprovaw jghidu r-rikorrenti, jibqa' l-fatt li huma qeghdin jibbenefikaw minn valuri tal-proprjeta` li huma relativi ghal dak li kienet iggib il-proprjeta` taghhom fis-suq fis-sena 2015, u mhux fis-sena 1973. Dan apparti li qeghdin jinghataw kumpens ghal xiri assolut relattiv ghas-sena 2015, u mhux xi kumpens irrizorju ta' pussess u uzu, kif applikabbli, fis-sena 1973. Kwindi kwalunkwè impatt negattiv li seta' jgib l-iskedar fl-ippjanar tal-art in kwistjoni, huwa pacut mal-fatt li qeghdin jiehdu kumpens ghal xiri assolut relattiv ghall-valuri tas-sena 2015, ladarba fi kwalunkwè kaz l-art giet stmata bhala wahda fabbrikabbli (ghalkemm bil-limitazzjoni fl-izvilupp li jista' jsir fuqha).

It-tieni punt maghmul mir-rikorrenti huwa l-fatt li ma jaqblux mad-distinzjoni maghmula mill-perit teknici bejn il-valur stmat ghall-fond esproprjat permezz tal-avviz 54 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Jannar,

2015 u dak ghall-porzjon art esproprjata permezz tal-avviz 55 fl-istess Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Jannar, 2015. Dan jinghad peress li t-tnejn huma fabbrikabbli u t-tnejn jinsabu vicin il-bahar u ghandhom posizzjoni tajba hafna. Il-fatt li fis-sena 1966 kien jezisti permess ta' bini fuq il-fond, ma jfissirx li l-bqija tal-art ma kenitx fabbrikabbli jew li l-istess art ma setghetx tigi zviluppata. Wara kollox jishqu li l-istess art kellha faccata fuq triq, l-uniku kriterju li kien jitqies determinanti dak iz-zmien, kwindi kellha daqstant potenzjal ta' zvilupp bhall-bqija tal-fond in kwistjoni. Filwaqt li jilmentaw li l-kumpens moghti mill-Bord huwa wiehed baxx, jinsistu li l-valur li kellu jinghata lill-porzjon art suggett tal-avviz 55, kellu tal-inqas ikun l-istess bhal ma nghata lill-fond suggett tal-avviz 54.

Jigi ribadit li fil-fehma ta' din il-Qorti, m'ghandhiex tiskarta b'mod legger jew kapriccjuz, l-opinjoni tal-esperti nominati mill-Bord, sabiex jassistu fid-determinazzjoni ta' stima gusta, materja pjuttost teknika. F'materja ta' perizja teknika, huwa ritenut li din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-imsemmija prova, sakemm ma jkunx hemm konvinzjoni li r-relazzjoni peritali mhix gusta u korretta.

Issa fil-kaz in ezami, l-periti membri taw qies tal-fatt li fuq il-fond kien hemm permess tal-bini mahrug fis-sena 1966, li ghalkemm kien skada, jirrizulta li minkejja li kien hemm bidla fil-Pjan Lokali, dan il-fond xorta kien ikun jista' jigi rrangat, u uzat ladarba kien jezisti qabel il-hrug tal-istess

Pjan Lokali. Ghalhekk il-periti qiesu gust li f'dan il-kaz ikun hemm awment fir-rata ta' kumpens fil-konfront tal-fond. Izda mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward tal-porzjon art, in kwantu ghalkemm tabilhaqq hija ta' natura fabrikabbli, u l-periti membri taw qies ta' dan il-fatt, kull asserzjoni li l-istess art kellha l-istess potenzjal ta' zvilupp bhall-fond biswit, huwa ta' natura kongetturali, ladarba l-istess art ma kenitx zviluppata fil-mument li l-Gvern dahal fiha fis-sena 1973. Esproprjata jew le, l-art xorta kienet milquta bil-ligijiet tal-ippjanar. Mill-lista tal-konsiderazzjonijiet maghmula mill-periti, jirrizulta li huma taw kont tal-fatt ukoll li l-art in kwistjoni tinsab quddiem il-bahar. Rilevanti wkoll huwa l-fatt li, l-art biswit dik in kwistjoni, suggett ta' proceduri separati (Rikors Numru 6/2016) fejn hemm ukoll l-art giet kumpensata bir-rata ta' €800 ghal kull metru kwadru, illum jikkostitwixxi gudikat u jservi wkoll bhala referenza ulterjuri ta' operazzjoni paragunabbli. Fi kwalunkwè kaz, il-periti membri mxew mal-parametri tal-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami u ghalhekk din il-Qorti ma tara ebda raguni l-ghala ghandha tvarja dak deciz mill-Bord.

Ghalhekk lanqas l-appell incidentali tar-rikorrenti ma jimmerita li jintlaqa' u ser jigi michud.

Ghaldaqstant, ghar-ragunjiet premessi, filwaqt li tichad kemm l-appell principali tal-Awtorita` tal-Artijiet, kif ukoll l-appell incidentali tas-sidien

rikorrenti, tikkonferma s-sentenza tal-Bord tat-28 ta' Frar, 2018, fl-ismijiet premessi fis-shih.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif iddecieda l-Bord, fil-waqt li l-ispejjez tal-appell principali jibqghu a karigu tal-Awtorita` appellanti principalment, u l-ispejjez tal-appell incidentali jibqghu a karigu tar-rikorrenti appellanti incidentalment.

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

Deputat Registratur
rm