QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 28 ta' Gunju, 2019.

Numru 1

Rikors numru 5/13FDP

Joseph Bezzina, Giovanna Magro, Francis Magro f'isem Carmela Magro, Maria Lourdes Callus, Angelo Vella, Philip Vella, Maria Concetta Psaila f'isimha proprju u f'isem Gaspare Vella u Emanuela Schembri

v.

Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur ipprezentat minn Joseph Bezzina et fit-28 ta' Mejju, 2013, li permezz tieghu nghad:

> "Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datata 21 ta' Mejju 2013 kopja Dok A, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilhom is-somma ta' mija wiehed u sebghin elf erba' mija u tmin Euro u sittin centezmu

(€171,408.60) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-kwota ta' 6/28 tal-kejl ta' cirka 13,355m^2 fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar kif murija fuq il-pjanta LD65A/77/A annessa mal-istess ittra ufficjali u markata bhala plot 7 u skond stima tal-Perit Frederick Valentino imsemmija fl-Avviz 186.

"Illi l-esponenti fil-waqt li jiddikjaraw illi jaqblu mal-kwota indikata u mal-kejl indikat ta' art fabbrikabbli u art agrikola izda m'humiex qeghdin jaccettaw l-offerta u qeghdin jitolbu ta' din l-kwota ta' 6/28 is-somma ta' tmien mija u wiehed u tletin elf u erba' mija u erba' Euro (€831.404.00) skond stima tal-Perit Dr Conrad Thake hawn annessa bhala Dok B.

"Ghaldaqstant, l-esponenti nomine jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabilixxi l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tat-18 ta' Gunju, 2013, fejn eccepixxa:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 28 ta' Mejju 2013 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offert mill-awtorita` kompetenti fl-ammont ta' mija u wiehed u sebghin elf, erba' mija u tmien ewro u sittin centezmu (€171,408.60) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' kwota ta' 6/28 ta' art tal-kejl ta' madwar 13,355 metri kwadri fl-inhawi tal-Kalkara/Haz-Zabbar, u minflok taghha qeghdin jippretendu kumpens fl-ammont ta' tmien mija u wiehed u tletin elf, erba' mija u erba' ewro (€831,404).

"Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art esproprjata bis-sahha tal-Avviz Numru 186 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2007 ghandu jkun fl-ammont ta' mija u wiehed u sebghin elf, erba' mija u tmien ewro u sittin centezmu (€171,408.60) u dan skont l-istima li saret mill-Perit Frederick Valentino A&CE li dehret fl-istess Avviz, u li saret ai termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' mija u wiehed u sebghin elf, erba' mija u tmien ewro u sitt centezmi (€171,408.60) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet tat-18 ta' Novembru, 2015, li permezz taghha ddecieda l-kawza fis-sens li:

"Jichad l-eccezzjonjiet ta' l-intimat,

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

"Jiddikjara l-art kif deskritta fir-rikors promutur, kwantu ghal elfejn hames mija u sittin metru kwadru (2,560 mk) bhala fabrikabbli u kwantu ghall-kumplament ta' ghaxart elef, sebgha mija u hamsa u disghin metru kwadru (10,795 mk) bhala agrikola u

"Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghs-sehem taghhom ta' 6/28 ta' l-art fuq deskritta fis-somma ta' seba mija u tlieta u erbghin elf, seba mija u ghaxar Euro (€743,710) bl-imghax skond il-ligi.

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-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:

"Jirrizulta illi l-Periti Teknici mqabbda minn dana il-Bord wasslu ghas-segwenti konkluzjoni:

"Skond id-disposizzjoni tranzitorja tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, billi kienet inharget id-Dikjarazzjoni tal-President qabel il-5 ta' Marzu 2013 u billi l-Ittra Ufficjali, li ggib id-data tal-21 ta' Mejju 2013, giet notifikata fit 28 ta' Mejju 2013, il-valur ta' l-art ghandu jkun skond kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005

Skond decizjoni ta' dana il-Bord tal-5 ta' Gunju 2008, (Rik Nru 37/07 – Alfred Briffa vs Kummissarju tal-Artijiet) inghata kumpens ta' €1,565,262 ghal 6,647 metri kwadri ta' art simili adjacenti fejn 1140 metri kwadri mill-art gew ikkunsidrati fabrikabbli u l-bqija ta' 5507 metri kwadri bhala agrikola. Fuq din l-art kien hemm ukoll xi strutturi rurali bhalma kien hemm fuq l-art fil-ksiwtsjoni u l-istess tmiss ma' xatt il-bahar.

L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalia u kif ukoll id-disposizzonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data ta' l-1 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata in parti fabrikabbli (2,560mk) u in parti agrikola (10,795mk) fl-stat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita' Kompetenti fil 5 ta' Settembru 1978, jammont ghall:

> *"1. Tlett miljuni, mija u sitta u tletin elf Euro (€3,136,000) ekwivalenti ghal elf, miejn u hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€1,225 /mk) ghall-parti fabrikabbli (2560 mk)*
> *"2. Tlett mija u erbgha u tletin elf, sitt mija u hamsa u erbghin Euro (€334,365) ekwivalenti ghal wiehed u tletin Euro (€31) ghall-parti agrkola (10,795 mk)*
>
> *"Ghalhekk, sehem ir-rikorrenti ta' 6/28 mit-total ta' tlett miljuni, erbgha mija u sebghin elf, sitt mija u hamsa u erbghin Euro (€3,470,645) jammonta ghal seba mija u tlieta u erbghin elf, seba mija u ghaxar Euro (€743,710)"*
>
> "Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijet unanimi milhuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, stante illi huma valuri gusti w in linea ta' dan stipulat fil-Kap 88 tal-Ligijet ta' Malta."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Art tal-4 ta' Dicembru, 2015, li permezz tieghu talab lil din il-Qorti li tvarja s-sentenza tat-18 ta' Novembru, 2015, fl-ismijiet premessi billi thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex dan jerga' jikkunsidra l-prezz ta' din il-proprjetà.

Rat ir-risposta ta' Joseph Bezzina et li permezz taghha wiegeb li d-diskrezzjoni tal-Bord m'ghandhiex tigi disturbata, in kwantu bbazata fuq principji stabbiliti fil-ligi (Kap.88) ta' kif il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet ghandu jasal ghal valur xieraq u l-appell in ezami ghandu jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell taghhom waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju, 2019, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta esproprju permezz ta' xiri assolut ta' bicca art li tinsab fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 13,355 metru kwadru, u senjatament il-plot immarkata bin-numru 7 fil-pjanta li ggib referenza LD. 65A/77/A. L-art in kwistjoni flimkien ma diversi plots ohra kienet suggett tal-esproprju, f'dan il-kaz hekk kif deskritt fl-avviz numru 186 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu, 2007. Ir-rikorrenti appellati kollha ghandhom il-kwota indiviza jew sehem ta' 6/28 bejniethom, tal-plot numru 7. Huma kienu mgharrfa permezz tal-ittra ufficjali tal-21 ta' Mejju, 2013, mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet li l-art in kwistjoni kienet meqjusa in kwantu ghas-superfici ta' circa 2,560 metru kwadru bhala art fabbrikabbli u in kwantu ghas-superfici ta' 10,795 metru kwadru bhala art agrikola, u li ghaliha kienet qieghda tigi offerta s-somma ta' €171,408.60 bhala kumpens ghas-sehem taghhom ta' 6/28 mill-imsemmi porzjon numru 7, skont l-istima tal-Perit Fred H. Valentino A&CE.

Ir-rikorrenti appellati m'accettawx dan il-kumpens peress li kienu qeghdin jippretendu li jigu kkumpensati s-somma ta' €831,404.60, ghas-

sehem taghhom ta' 6/28. Dana meta wiehed jikkonsidra li, skont ir-rapport tal-perit li kien inkarigat minnhom, Conrad Thake, dan kien ipprepara stima ta' €3,879,886 ghall-intier tal-porzjon numru 7. Ghalhekk ir-rikorrenti appellati intavolaw il-proceduri odjerni a bazi ta' din l-istima.

Il-Bord hatar lill-Periti Joseph Briffa u Alan Saliba sabiex jassistuh, li waslu sabiex stmaw l-porzjon art fl-intier taghha fis-somma ta' €3,470,645 u dan inkwantu ghal €3,136,000 ghall-parti fabrikabbli ekwivalenti ghar-rata ta' €1,225 ghal kull metru kwadru u in kwantu ghas-somma ta' €334,645 ghall-dik il-parti agrikola, ekwivalenti ghar-rata ta' €31 kull metru kwadru. B'hekk sehem ir-rikorrenti ta' 6/28 kien stmat li jammonta ghal €743,710. Il-Bord mexa fuq il-parir tal-membri teknici tieghu, u bazikament adotta din l-istess stima tal-periti membri tieghu.

L-appell tal-Kummissarju intimat jissejjes fuq aggravju centrali, dak li l-valur moghti mill-periti teknici tal-Bord huwa irreali u ezorbitanti, meta wiehed iqis li l-uniku uzu fil-prezent tal-proprjetajiet esproprjati huwa dak ta' parkegg. Jinsisti li l-valutazzjoni tal-Bord kellha tkun wahda xierqa u mhux esagerata, fis-sens li kif tistabilixxi l-ligi stess kellha tirrifletti l-prezz li ggib dik il-proprjetà li kieku kellha tinbiegh fis-suq. Ghalhekk l-appellant jikkontendi li ladarba l-art tikkonsisti f'art agrikola li hija ta'

kwalità fqira u sit industrijali li m'ghadux jintuza, kif ukoll il-fatt li fil-vicinanzi kien jizbokka d-drenagg, is-sit fis-sena 2007 ma kienx wiehed attraenti. Kwindi jikkontendi li l-ammont ta' €743,710 ma jistax jitqies bhala kumpens xieraq u gust ghall-porzjoni ta' art in kwistjoni u ma jirrifletti la l-valur tal-art meta saret l-esproprjazzjoni u lanqas is-sitwazzjoni fis-suq hieles tal-proprjetà.

Trattat l-aggravju tal-Kummissarju appellant, ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma taqbilx mal-argument imressaq minnu, in kwantu ma jirrizulta sostanzjat bl-ebda mod. Kif kellha okkazjoni tirrileva drabi ohra din l-istess Qorti, hija ma tiskartax facilment *il giudizio dell'arte* kif rizultanti mir-rapport tal-periti teknici, sakemm ma jkunx jirrizulta sodisfacentement li l-konkluzjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi irragonevoli.

F'dan is-sens huwa ritenut opportun li ssir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti, tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Art v. Innag Household Limited et.**, fejn inghad:

> *"din il-Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament ta' fatti maghmula mill-ewwel qorti (f'dan il kaz Bord), sakemm ma jkunx hemm zball manifest, jew jekk il-Bord wasal ghal konkluzjoni li ma kellux jasal ghaliha u li konsegwentement, xi parti tkun ser issofri ingustizzja. Hawnhekk issir referenza ghall-osservazzjonijiet f'dan is-sens ta' din il-Qorti fil-kawza Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet et deciza fit-28 ta' Marzu, 2014, fejn inghad ukoll:*

> *"Il-premess japplika b'aktar emfasi fil-kazijiet bhal dawk in dizamina fejn id-decizjoni tkun essenzjalment wahda ta' natura teknika li l-Qorti jew il-Bord ikun wasal ghaliha bl-ghajnuna tal-esperti teknici li jkunu qed jassistuh. Il-Qorti tosserva li, f'dan il-kaz, ghalkemm l-appellant sostna diversi drabi li fil-fehma tieghu l-valutazzjoni kienet "irizorja u ezorbitanti' izda jibqa' l-fatt li ma tressqux provi sufficjenti sabiex din il-Qorti tiddipartixxi mill-giudizio dell' arte moghti mill-periti teknici. Kif gia` osservat, dawn wettqu l-mansjoni taghhom bhala membri teknici tal-Bord, u taw il-fehma taghhom wara li l-partijiet kellhom l-opportunita` li jeskutuhom u jaghmlu sottomissjonijiet, u, in mankanza ta' provi cari li din il-konkluzjoni taghhom hija zbaljata, din il-Qorti ma tistax tvarja l-konkluzjoni tal-Bord, allura teknikament assistit, semplicement ghax fil-fehma tal-appellant il-valutazzjoni hija gholja wisq."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, minn qari tar-rapport tal-periti teknici appuntati mill-Bord jirrizulta li dawn qiesu li kienet inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali precedenti ghal dik tas-sena 2007, cioè dik tal-5 ta' Settembru, 1978, sabiex stabbilew in-natura tal-art ghal dik li hija fabbrikabbli u ghal dik li hija agrikola, kif ukoll qiesu d-disposizzjonijiet tal-ligi li bihom inghad li l-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2005. Inoltre l-istess rapport jaghmel referenza ghad-decizjoni tal-Bord tal-5 ta' Gunju, 2008, fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Briffa et v. Direttur tal-Artijiet** li hija wahda finali (li ggib referenza 37/2007/1) li nghatat mill-Bord fil-5 ta' Gunju, 2008. L-art fl-imsemmija kawza wkoll kienet tinsab fil-limiti ta' Haz-Zabbar/Kalkara u kienet kkunsidrata in parti fabbrikabbli u in parti bhala agrikola u fuqha kien hemm ukoll xi strutturi rurali bhall-kaz in ezami.

Ghalkemm minn qari ta' dik id-decizjoni ma jirrizultax kif gew allokati r-rati fir-rigward ta' l-istima ghal art agrikola u l-istima ghal art fabbrikabbli, izda, meta din il-Qorti tadotta r-rati moghtija mill-periti membri f'din il-kawza ghal-arja li kienet applikabbli f'dak il-kaz, issib li tabilhaqq jista' jinghad li l-istima hija wahda paragunabbli. Kwindi l-fatt li l-istess periti membri tal-Bord ghamlu referenza ghall-imsemmija decizjoni, din il-Qorti tqis li osservaw ukoll il-provvediment tal-Artikolu 25(3A)(e) tal-Kap.88, in kwantu fit-thejjija tar-rapport taghhom il-periti membri ghamlu referenza wkoll ghal operazzjoni paragunabbli, kif titlob il-ligi. L-istess periti membri kienu konsistenti wkoll fit-twegibiet taghhom wara li saret l-eskussjoni taghhom da parti tal-Kummissarju appellant.

Sadanittant, kif gustament osservat mid-difensur tal-appellati, meta fit-trattazzjoni tieghu ghamel referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Efrem Vella et v. Kummissarju tal-Artijiet**, li kienet titratta l-istess art, cioè plot 7, izda relattivament ghall-kwota ta' 1/28 ta' sidien differenti, fejn hemm ukoll il-kumpens allokat lil dawk is-sidien kien dak bir-rata ta' €1,225 ghal kull metru kwadru ghall-parti fabbrikabbli u €31 ghal kull metru kwadru ghall-parti agrikola, ikun mill-aktar inkongruwu li kieku sidien differenti kellhom jigu allokati mill-Qrati kumpens differenti fuq l-istess porzjon ta' art.

Jinghad ukoll li sa fejn il-Kummissarju appellant fl-aggravju tieghu jilmenta li dik l-art li hija agrikola hija ta' kwalità fqira u sit industrijali li m'ghadux jintuza, kif ukoll il-fatt li fil-vicinanzi kien jizbokka d-drenagg, u li allura s-sit fis-sena 2007 ma kienx wiehed attraenti, tajjeb li ssir referenza ghall-istess sentenza appena citata, fejn kien tressaq argument simili, fejn inghad hekk:

> *"Din il-Qorti tmur oltre`, inkwantu meta tqis li safejn l-oggezzjoni tal-appellant tinsab diretta lejn l-art agrikola li giet stmata bir-rata ta' €31 ghal kull metru kwadru, u tipparaguna din ir-rata ma' dik adoperata f'zewg decizjonijiet ohra, proprju fuq l-art fl-istess inhawi ta' Zabbar/Kalkara, esproprjata fl-istess zminijiet bhal dik in ezami u eventwalment utilizzata wkoll in konnessjoni mal-progett ta' Smart City, tqis li r-rata adottata fil-kawza odjerna hija wahda gusta. Fil-kawza fl-ismijiet Robert Anastasi et v. Kummissarju tal-Artijiet li ggib referenza 27/2009, li giet finalment deciza minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2017, l-art agrikola giet stmata bir-rata ta' €25.06 ghal kull metru kwadru. Filwaqt li f'kawza ohra deciza fit-3 ta' Ottubru, 2012, mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, fl-ismijiet Paul William England et v. Kummissarju tal-Artijiet, li ggib referenza 10/2009, ir-rata ghal art agrikola li kienet tinkludi benefikati ta' struttura rurali, kienet hemm stmata bir-rata ta' €39 ghal kull metru kwadru (liema decizjoni ma kinitx appellata).*
>
> *…*
>
> *"Jigi osservat ukoll, li inkwantu l-Kummissarju appellant jilmenta li l-valutazzjoni adoperata hija wahda ezorbitanti, sa fejn l-art agrikola inkwistjoni hija ta' kwalità fqira u li fil-vicinanzi tal-istess art kien jizbokka d-drenagg u ghalhekk is-sit ma kienx wiehed attraenti, huwa naqas milli jgib kwalunkwe` prova f'dan ir-rigward sabiex isostni t-tezi tieghu, kemm dwar il-kwalità tal-art agrikola, kif ukoll dwar l-impatt li l-fatt li kien jizbokka d-drenagg fil-vicinanzi seta' kellu fuq il-prezz tal-art inkwistjoni. Ghalhekk l-ilmenti tieghu ma jimmeritawx li jigu ezaminati ulterjorment."*

Dan kollu japplika wkoll ghall-kaz in ezami u ghalhekk din il-Qorti ma ssibx li l-aggravju tal-Kummissarju appellant jimmerita li jintlaqa', stante

li l-valutazzjoni maghmula fil-kaz in ezami kienet wahda xierqa, inkwantu r-rata adoperata mill-periti membri tal-Bord hija paragunabbli ma' valutazzjonijiet ohra maghmula mhux biss fuq art simili u fl-istess inhawi bhal dik in ezami, li giet esproprjata wkoll fl-istess zminijiet, izda sahansitra fuq l-istess art.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Art, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tat-18 ta' Novembru, 2015, fis-shih.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu ta' dan l-appell, jithallsu mill-appellant Kummissarju tal-Art.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Noel Cuschieri
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
gr