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 6

Rikors numru 15/05FDP

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

v.

Carmen Ciangura u b'digriet tal-24 ta' Gunju 2010 gie ammess *in statu et terminis* Carmelo Ciangura

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li l-Kummissarju tal-Art ressaq fis-27 ta' Mejju, 2005, li jaqra hekk:

> "Illi l-intimata giet notifikata b'Avviz ghall-Ftehim datat 11 ta' Jannar 2001 fejn giet infurmata li l-kumpens li l-awtorita` kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' l-Utile Dominju Perpetwu, ta' bicca art f'Birkirara, li minnha hija ghandha sehem flimkien ma' zewgha Carmelo Ciangura, tal-kejl ta' madwar 1,114.80

metri kwadri, li tmiss mill-punent u min-Nofs in-Nhar ma' proprjeta` ta' Carmelo Vella u ohrajn u mil-Lvant u mix-Xlokk ma' proprjeta` tal-Gvern, huwa ta' Lira Maltija (Lm1.00) ghall-intier, kif jidher mir-rapport tal-perit Carmen Sutton A&C.E. tal-21 ta' April 1995, li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.

"Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' Jannar 2001 il-kumpens fuq offrut kien gie kkkontestat u ntalab l-ammont ta' sitta u tletin elf, sitt mija u disa' Liri Maltin u seba u hamsin centezmu (Lm36,609.57).

"Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimata biex tittrasferixxi favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art fuq imsemmija jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar kl-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88)."

Rat ir-risposta tal-intimata li in forza taghha ecccepiet illi:

"Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhux integu peress li zewgha Carmelo Ciangura ma giex imharrek u dan fid-dawl li din il-proprjeta` giet akkwistata fiz-zwieg mieghu.

"Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespo9st, sa fejn jirrigwarda l-kumpens offrut dan ma hux wiehed gust u dan ghaliex:-

"a) ghar-ragunijiet diga` avzati fl-ittra ufficjali responsiva tal-konjugi tas-16 ta' Jannar, 2001 u in partikolari li tali kumpens offrut ma hux konformi ma' sentenzi nostrani fuq il-materja;

"b) illi l-kumpens offrut ma hux riflessjoni tal-veru kumpens li jingieb fis-suq u di piu` l-anqas huwa dak li jirrifletti l-valur tal-art fiz-zmien tan-notifika tal-avviz;

"c) jekk il-kumpens offrut kellu jigi accettat minn dana l-Onorabbli Bord, tenut kont tal-entita tal-art u c-cirkostanzi kollha ohra jkun car li qieghed jilledi d-drittijiet fundamental ital-esponenti kif imharsa mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjon Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem rispettivament sa fejn jirrigwarda t-tehid furzat ta' proprjeta` privata."

Rat il-provvediment li ta l-Bord tal-Arbitragg ta' l-Artijiet fl-24 ta' Gunju, 2010, li bih awtorizza lil Charles Ciangura, zewg l-intimata li jkun ammess *in status et terminis* f'dawn il-proceduri;

Rat is-sentenza li ta l-bord tal-Arbitragg ta' l-Artijiet fit-18 ta' Novembru, 2015, li in forza taghha qata' l-vertenza billi:

> "**Jilqa** t-talbiet tar-rikorrenti u
>
> "**Jordna** lill-intimati Carmen Ciangura u Carmelo Ciangura jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut l-Utile Dominju Perpetwu ta' bicca art f'Birkirkara illi minnha hija ghandha sehem flimkien ma' zewgha Carmelo Ciangura, tal-kejl ta' madwar 1,114.80 metri kwadri, li tmiss mill-punent u min-nofs in-nhar ma propjeta' ta' Carmelo Vella u ohrajn, u mill-lvant u mix-xlokk ma' propjeta' tal-Gvern
>
> "**Jordna** lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati fuq indikati il-kumpens ta' tnejn u ghoxrin elf u tlett mitt Euro (€22,300) ekwivalenti ghal ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20mk)
>
> "**Jahtar** lin-Nutar Rachel Mallia bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 18 ta' Dicembru 2015 fl-ufficju tar-rikorrenti u
>
> **Jahtar** lill Dr Tanya Sammut Catania biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumacja.
>
> "Ir-rikorrenti ghandu jgharraf lin-Nutar Rachel Mallia u lill Dr Tanya Sammut Catania tal-hatra taghhom bil-miktub.
>
> "L-imghax, a tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, ghandu jiddekorri mid-15 ta' Lulju 1977 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu.
>
> "L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Rat illi b'digriet tal-14 ta' Dicembru, 2015, l-imsemmi Bord issostitwixxa l-hatra tan-Nutar Rachel Mallia man-Nutar Anthony Hili;

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

> “Jirrizulta illi l-Periti Teknici, fir-rapport taghhom ippresentat fis 6 ta’ Lulju 2012, ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet u konkluzjonijet:
>
> > “*3. Kif jirrizulta mill-provi, l-intimata giet notifikata mir-rikorrenti b’Avviz ta’ Ftehim datat 11 ta’ Jannar 2001 illi, ghax-xiri assoluta bhala franka u libera tal-Utile Dominju Perpetwu ta’ bicca art f’Birkirkara li minnha hija ghandha sehem flimkien ma’ zewgha Carmelo Ciangura (li permezz ta’ digriet datat 24 ta’ Gunju 2010 kien ammess in statu et terminis f’dawn il-proceduri bhala intimat) – tal-kejl ta’ madwar 1,114.80 metri kwadri, li tmiss mill-Punent u minn Nofsinhar ma’ propjta’ ta’ Carmelo Vella u ohrajn, u mill-Lvant u mix-Xlokk ma’ propjeta’ tal-Gvern, kif deskritta fl-istess Avviz ghall-Ftehim u skont l-Avviz Numru 380 mahrug u ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta’ Lulju 1977, ir-rikorrent kien qed joffri kumpens ta’ Lira Maltija (Lm1), ekwivalenti ghal zewgt Euros u tlieta u tletin centezmu (€2.33), ghall-intjiet skond stima tal-Perit Carmen Sutton tal-21 ta’ April 1995, fejn stamt ukoll id-Dirett Dominju ta’ l-istess art fl-ammont ta’ hames mija u sebgha u hamsin liri Maltin u erbghin centezmu (Lm557.40), ekwivalenti ghal elf, mitejn u tmienja u disghin Euro u disgha u tletin centezmu (€1,298.39).*
> >
> > “*4. L-intimata ddikjaraw illi hija mhix qed taccetta din l-offerta u ghalkemm fir-rikors promotur ir-rikorrenti jsemmi li l-intimata talbet is-somma ta’ sitta u tletin elf, sitt mija u disgha Liri Maltin u sebgha u hamsin centezmu (Lm36,609.57) ekwivalenti ghal hamsa u tmenin elf, mitejn u sebgha u sebghin Euro u sitta u tletin centezmu (€85,277.36) permezz ta’ ittra ufficjali tas-16 ta’ Jannar 2011, l-Ittra Ufficjali tal-intimati, li tinstab fl-atti, hi dik tas-27 ta’ Gunju 1997 (a fol 13) fejn l-intimati iddikjaraw illi “**il-kumpens mhix qed tigi accettata minhabba l-fatt illi l-art huwa ekwivalenti ghal tumolo, jigifieri hames plots, li fl-1977 kien jigi stamt bhala elfejn Lira kull plot, jigifieri ghaxart elef Liri Maltin (Lm10,000) komplessivament. Barra minn hekk, l-imghax fuq l-istima jammont ghal aktar minn sitta u tletin Liri Maltin (Lm36).**” L-intimata ippresentat ukoll stima tal-perit Anton Zammit abbazi tal-1 ta’ Jannar 2005 (fol 62) fl-ammont ta’ miljun, tlett mija u erbgha u tmenin elf, hames mija u wiehed u tmenin Euro u sittin centezmu (€1,384,581.60) jew elf mitejn u tnejn u erbghin Euro ghall-metru kwadru (€1,242 mk) fejn ikkunsidra l-art bhala fabrikabbli.*
> >
> > “*5. Ghalkemm l-art fil-kwistjoni illum tinstab fil-qalba taz-zona residenzjali maghrufa bhala Ta’ Paris f’Birkirkara, fejn illum hemm parti minn Triq il-Girasol u kif ukoll parti mill-appartamenti tal-Gvern, mill-aerial photo tal-1978 a fol 115 tal-process jirrizulta illi sena wara d-Dikjarazzjoni Presidenzjali, Triq il-Girasol kienet ghadha lanqas giet iffurmata u ghalhekk l-art fil-kwistjoni ma kellhiex faccata fuq it-triq.*

"*Ghal dawn ir-ragunijiet, l-art fil-kwistjoni qed tigi kkunsidrata bhala agrikola.*

"*6. L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u, bhala rizultat, huma tal-opinjoni illi din l-art ghandha tigi kklassifikata bhala agrikola u li l-kumpens li gandu jithallas ghax-xiri tal-intier ta' din il-propjeta bhala libera u franka u kif deskritta fid-dokumenti esebiti ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf u tlett mitt Euro (€22,300) ekwivalenti ghal ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20mk), tenut kont il-valur tal-propjeta fid-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President tal-11 ta' Jannar 2001.*

"**Ikkunsidra**

"Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi fl-1 ta' Lulju 1977, giet ippubblikata id-Dikjarazzjoni Presidenzjali li biha il-Gvern ha pussess ta' l-art meritu tal-kawza odjerna, ghalkemm innotifika formalment lill-intimati l-ewwel permezz ta' Ittra Ufficjali datata 8 ta' Jannar 1997 (fol 18-19) imbghad reggha innotifika formalment lill-intimati permezz ta' Ittra Ufficjali ohra, din id-darba datat 11 ta' Jannar 2001 (fol 43-44).

"Jirrizula carament illi meta giet hekk espropriata l-art, ma kien hemm ebda triq iffurmata, kif jidher fir-ritratt esebit mill-intimati a fol 115 tal-process u li ggib id-data tas-sena 1978, jigifieri xhur wara illi saret l-espropriazzjoni u ghalhekk l-art ma tistax titqies illi kellha faccata fuq it-triq.

"Jirrizulta, ghalhekk, illi l-art ma tistax titqies bhala fabrikabbli fil-mument illi l-art ittiehdet minghand l-intimati.

"Il-Bord josserva illi hija prassi kemmxejn dubjuza u possibbilment intiza sabiex tizvija dana il-Bord illi periti mqabbda mil-intimati jghaddu biex jaghmlu stimi gholja jekk mhux esorbitanti, kif jidher illi ghazel jaghmel il-Perit Anton jew Antoine Zammit, anke meta tali stimi huma inverosimili, liema fatt jasal biex il-kredibilita' ta' tali xhieda u stimi minnhom mahruga tigi severament mittiefsa.

"Il-Bord josserva wkoll illi l-konkluzjonijiet milhuqa mill-Membri Teknici tieghu huma gusti u ekwi u jisthoqq illi jigu kkunsidrati posittivament

"**Ikkunsidra**

"Tenut kont tal-fatti w konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq indikati, il-Bord jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"- L-art ghandha titqies bhala agrikola

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ghandha tigi meqjusa bhala dik tal-15 ta' Lulju 1977, ossija gimghatejn wara illi saret il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' l-Utile Dominju Perpetwu ta' l-art ghandu jkun ta' tnejn u ghoxrin elf u tlett mitt Euro (€22,300) ekwivalenti ghal ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20mk)

"- A tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, l-imghax ghandu jiddekorri mil-15 ta' Lulju 1977 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu."

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimati li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom jnpremessi, talbu lil dina l-Qorti:

"sabiex tvarja s-sentenza moghtija mill-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet moghtija fl-ismijiet fuq premessi fit-18 ta' Novembru 2015 u tghaddi biex filwaqt li tikkonferma t-trasferiment b'titolu ta' xiri assolut tal-art imsemmija favur il-Kummissarju appellat, tvarja l-ammont ta' kumpens dovut lill-esponenti billi tawmentah ghal dak moghti mill-Perit Anton Zammit fl-istima tieghu a fol 62 tal-process jew somma ohra verjuri li jidhrilha xieraq u takkorda l-konsegwenzjali imghaxijiet dekkorribbli fuq l-istess somma mill-15 ta' Lulju 1977.

"Bl-ispejjez kollha, inkluz tal-ewwel istanza, kontra l-Kummissarju appellat."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, issottometta illi d-decizjoni tal-Bord mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma fl-interita` taghha; bl-ispejjez kontra l-appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi dan il-kaz jirrigwarda l-esproprju f'Lulju tal-1977 da parti tal-awtorita` governattiva ta' bicca art f'Birkirkara li taghha l-intimati kienu jipposjedu l-utili dominju perpetwu. Ghal din l-art, kif mizmuma f'idejn l-intimati, il-gvern offra kumpens ta' €2.33, somma li giet rifjutata mill-intimata li talbet kumpens ta' €85,277.36. Il-Bord, mitlub jiffissa l-kumpens gust ta' dina l-art, hatar zewg periti teknici biex jassistuh f'dan l-impenn, u dawn il-periti qablu li art ghandha titqies agrikola u iffissaw kumpens ta' €22,300, ekwivalenti ghal €20 kull metru kwadru. Il-Bord accetta din l-istima u ta s-sentenza tieghu konformi mar-rapport tal-periti teknici.

L-utilisti appellaw mis-sentenza u jinsistu li l-art kollha titqies fabrikabbli peress li kien hemm bini ezistenti f'distanza ta' inqas minn 91.5 metri, u peress ukoll li, fil-futur qrib, l-art adjacenti mas-sit ser tinbena.

Trattat dan l-appell, din il-Qorti tiddikjara mill-ewwel illi ma tistax taqbel ma' dan l-argument tal-appellanti. Il-ligi trid li biex art titqies fabrikabbli irid ikollha facccata fuq it-triq u tkun f'zona mibnija. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Agent Kummissarju tal-Artijiet vs Vica Ltd", deciza fil-5 ta' Dicembru, 2014, dawn il-konsiderazzjonijiet iridu jissussistu u jezistu kontemporanjament sabiex l-art tikkwalifika bhala art fabbrikabbli. F'dan il-kaz, is-sit in kwistjoni m'ghandux faccata fuq it-triq, tant li l-access ghalih huwa minn passagg fuq ghelieqi ohra. Kien anticipat li tinfetah

triq vicin dan is-sit, pero` fiz-zmien tal-esproprju ma kienx hemm triq ezistenti. Dan ikkonfermawh il-periti teknici li qalu li t-triq in kwistjoni kienet ghadha mhux miftuha fid-data tad-dikjarazzjoni presidenzjali.

Ghalhekk, ghamel sew li l-Bord qies l-art bhala wahda agrikola.

L-istorja ma ghandhiex tieqaf hawn. Kif tajjeb issottometta d-difensur tal-appellanti, skont gurisprudenza nostrana, li taf il-bidu taghha fil-kawza "Barbara vs Kummissarju tal-Artijiet", deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Jannar, 2007, meta art hija agrikola, ma tridx tigi stmata bhala agrikola biss izda jridu jittiehdu qies ta' "fatturi ohra" li jistghu jinfluwenzaw il-valur. F'dan il-kaz, is-sit kien vicin zona ta' bini u vicin triq progettata. Kien jidher car ukoll illi z-zona jew partijiet minnha kienet sejra tizviluppa ruhha f'bini, u. ghalhekk, il-Qorti jidhrilha li l-kumpens ghandu jigi kkalkulat bir-rata ta' €30 kull metru kwadru, li jgib kumpens ta' €33,444.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konjugi Ciangura billi tilqghu biss in parte u tirriforma s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fit-18 ta' Novembru, 2015, billi tikkonfermaha hlief li tordna li l-kumpens li ghandu jithallas lill-intimati jkun ta' €33,444 (u mhux ta' €22,300 kif stabilixxa l-Bord) ekwivalenti ghall-€30 kull metru kwadru.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza jibqghu li jithallsu kif iddecieda l-Bord, waqt li dawk relatati ghal dan l-appell jithallsu nofs kull naha mill-partijiet, sehem l-appellanti *in solidum*.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Noel Cuschieri
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
gr