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 13
Rikors numru 3/12 GG

B&B Property Development Company Limited (C1329)

v.

Kummissarju tal-Artijiet; illum l-Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur tas-socjetà rikorrenti B&B Property Development Company Limited tat-23 ta' Marzu, 2012, li permezz tieghu esponiet is-segwenti:

> "Illi permezz ta' att gudizzarju tal-24 ta' Frar 2012 (DOK: A), li gie mibghut lis-socjeta' rikorrenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici [kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta], il-Kummissarju intimat irrefera ghall-Avviz Numru 691, li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Novembru 1987 u ghall-Avviz Numru 56 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Jannar 2004, rigwardanti x-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Haz-Zabbar, li hija murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta L.D. Nru. 166/87, u li hija tal-kejl ta' madwar 1194 metru kwadru u tmiss mit-Tramuntana ma' Triq

Santa Domenika, mill-Lbic ma' Triq 10 ta' Settembru 1797 u/jew Triq il-Kbira u mill-Punent ma' proprjeta' ta' B&B Property Development Co Ltd, jew irjieh verjuri, u avza li ghal din l-art l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' sitt mija wiehed u erbghin elf u hames mitt Euro (€641,500) skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi li kklassifika din l-istess art bhala fabbrikabbli ghall-kejl ta' circa 1037 metru kwadru u bhala agrikola ghall-kejl ta' 157 metru kwadru fit-termini tal-istess Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Illi, ghall-fini tal-Artikolu 22(6) tal-istess imsemmi Kapitolu 88, is-socjeta' rikorrenti tiddikjara illi hi m'hijiex qed taccetta l-kumpens offrut fl-imsemmi ammont ta' €641,500 bhala wiehed adegwat. Fil-fatt, skond stima maghmula mill-Perit Arkitett Adrian Falzon A&CE, l-art suriferita hija tal-valur ta' miljun, hames mija u tmienja u erbghin elf, erba' mija u wiehed u sittin Euro u erbgha u hamsin centezmu (€1,548,461.54) (DOK: B);

"Illi ghalhekk u ghall-fini wkoll tal-istess imsemmi Artikolu 22(6) suriferit, is-socjeta rikorrenti qed tindika l-imsemmi ammont ta' €1,548,461.54 bhala l-kumpens illi, fil-fehma tal-istess socjeta' rikorrenti, huwa dovut lilha;

"Illi inoltre, ai termini tal-Artikolu 12(3) tal-istess Kapitolu 88, imghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibqa' ghaddej fuq il-valur tal-art mahdum skond l-iskeda 2 tal-istess Kapitolu 88 u ghaz-zmien hemm indikat favur kull min ghandu jedd ghall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut taghha taht l-istess Kapitolu 88;

"Ghaldaqstant, is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jistabilixxi l-kumpens dovut li ghandu jithallas mill-Kummissarju intimat lis-socjeta' rikorrenti ghat-trasferiment b'xiri assolut, bhala liberu u frank, ta' bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 1194 metru kwadru u tmiss mit-Tramuntana ma' Triq Santa Domenika, mill-Lbic ma' Triq 10 ta' Settembru 1797 u/jew Triq il-Kbira u mill-Punent ma' proprjeta' ta' B&B Property Development Co Ltd, jew irjieh verjuri, fl-ammont ta' €1,548,461.54, jew f'ammont iehor verjuri ta' mhux anqas minn €641,500, u dan oltre l-imghax li ghandu jiddekorri fuq il-kumpens hekk stabbilit ai termini tal-Artikolu 12(3) tal-Kapitolu 88 u ghaz-zmien hemm indikat favur is-socjeta' rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-istess Kummissarju intimat, u salv kull ordni u direttiva li dan l-istess Bord jidhirlu li tkun xierqa u opportuna."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tas-16 ta' Mejju, 2012, li permezz taghha eccepixxa:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 23 ta' Marzu 2012 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn is-socjeta' rikorrenti oggezzjonat ghall-kumpens lilha offrut mill-awtorita' kompetenti fl-ammont ta' sitt mija wiehed u erbghin elf u hames mitt Ewro (€641,500) ghax-xiri assolut ta' bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar elf mija u erbgha u disghin metru

kwadru (1194m.k.) u tmiss mit-Tramuntana ma' Triq Santa Domenika, mill-Lbic ma' Triq 10 ta' Settembru 1797 u/jew Triq il-Kbira u mill-Punent ma' proprjeta' ta' B&B Property Development Co Ltd jew irjieh verjuri, u li taghha qeghdin jippretendu kumpens ta' miljun, hames mija u tmienja u erbghin elf erba' mija u wiehed u sittin Ewro u erbgha u hamsin centezmu (€1,548,461.54).

"Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri l-ammont ta' (€641,500) u dan skont l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi.

"Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont kumplessiv ta' €641,500".

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tad-19 ta' Novembru, 2014, li permezz taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

"Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti u qieghed fl-ewwel lok jiddikjara illi l-art kif deskritta fir-rikors promutur hija tajba ghal-bini kwantu ghall-kejl ta' 1037 metri kwadri filwaqt illi 157 metri kwadri huma meqjusa agrikoli. U ghal dan it-tehid qed ikun iffissat il-kumpens komplessiv ta' €501,685 (mghamul minn €497,760 ghall-parti tajba ghall-bini u €3,925.00 ghall-parti agrikola). Fuq dan l-ammont ghandu jithallas l-imghax skond id-dispost tal-artikolu 12 Kap 88;

"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 stabilit mill-Bord".

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

"Illi f'din il-kawza, s-socjeta' rikorrenti qeghdha titlob kumpens ghat-tehid ta' porzzjon art mill-awtoritajiet ghal skop pubbliku wara li rrifjutat il-kumpens lilha offert fuq il-premessa li ma jirriflettix il-valur veru tal-art. Din l-art li tinsab gewwa Haz-Zabbar ghandha kejl ta' 1194 metru kwadru kienet originarjament espropprijata fis-sena 1987 permezz tal-Avviz 691 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Novembru 1987 (Dok A). Ghall-precizzjoni, irid jinghad illi dak l-espropriju kien ghall-art akbar fil-kejl ta' 1518 metri kwadri izda permess tal-Avviz numru 56 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Jannar 2004 parti minn din l-art kienet rilaxxjata

sabiex b'hekk t-total tal-area kolpit bl-espropriju issa sar 1194 metri kwadri. Minn dan il-mettragg, sia r-rikorrenti kif ukoll l-intimat jaqblu illi 1037 metri kwadri huma fl-iskema tal-bini filwaqt illi 157 metri kwadri huma meqjusa agrikoli;

"Is-socjeta' rikorrenti hija tal-fehma illi 1194 metru kwadru mit-total huma tajba ghall-bini fejn skond il-perit arkitett taghha li ddepona quddiem dan il-Bord, "qualifies as a prime building site within scheme" u ghalhekk din ghandha tinghata kumpens fl-ammont ta' €1,548,461.54 li jekkwivali ghall-€1493.21 kull metru kwadru u €30.00 kull metru kwadru ghall-parti agrikola. Direttur tas-socjeta' rikorrenti xehed illi l-art ghandha kejl ta' bejn sitta u sebat itmiem izda dan huwa zbaljat ghall-ahhar ghaliex l-art appena tlahhaq kejl ta' tomna. Dak li hu rilevanti mix-xhieda tal-istess direttur izda huwa li l-awtorita' hadet din l-art biex twessgha partijiet minnha li gia kienu formati bhala toroq. Dan huwa aspett decisiv dwar il-potenzjal tal-art li jikkwalifika ahjar dak li qal il-perit arkitett tas-socjeta' rikorrenti ghaliex ghad illi art tkun tinsab fl-iskema tal-bini din tista' tkun limitata fl-uzu taghha skond dak ravvizat fl-artikolu 18A tal-Kapitolu 88 tal-ligijiet ta' Malta u l-kumpens moghti minn dan il-Bord dwar espropriji ohra, kif pretiz mis-socjeta' rikorrenti, mhux necessarjament japplika ghall-art in dizamina;

"Il-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jghamlu valutazzjoni tal-art in mertu hadu konjizzjoni sia tal-valuri pretizi mill-partijiet kif ukoll mill-valuri msemmija mis-socjeta' rikorrenti f'kawzi ohra decizi minn dan il-Bord. Ir-relazzjoni tal-periti membri hija wahda motivata u timmerita tifhir anke ghaliex tawgura ghal-perizji in piena adezjoni mal-provvediment tal-Kap 88 fejn l-opinjoni tal-periti membri ghandha tkun wahda motivata bil-kriterji hemm imsemmija. Issa, l-periti membri ma jaqblux mal-valutazzjoni pretiza mis-socjeta' rikorrenti ghaliex l-art in mertu kienet intiza ghal-formazzjoni ta' toroq u ghalhekk l-uzu taghha huwa limitat fit-termini tal-artikolu 18A tal-Kap 88. Ghalhekk huma tal-fehma illi l-parti fabbrikabbli ghandha tkun kompensata b'valur ta' €480 kull metru kwadru u dik agrikola bir-rata ta' €25 kull metru kwadru skond il-valuri fis-suq fl-1 ta' Jannar 2005. Ic-Chariman tal-Bord jikkondividi pienament din il-fehma u ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jittempra din il-konkluzzjoni;".

Rat ir-rikors tal-appell ta' B&B Property Development Company Limited li permezz tieghu talbet li din il-Qorti tilqa' l-appell taghha u konsegwentement thassar u tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tad-19 ta' Novembru 2014, fl-ismijiet hawn fuq premessi u tghaddi biex tilqa' r-rikors promotur taghha u tistabilixxi l-kumpens li

ghandu jithallas lilha mill-intimat, ghat-trasferiment b'xiri assolut ta' bicca art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar 1,194 metru kwadru skont l-irjihat hemm indikati, fl-ammont ta' €1,548,461.54 jew f'ammont iehor verjuri ta' mhux anqas minn €641,500 u dan oltre l-imghax li ghandu jiddekorri fuq il-kumpens hekk stabbilit, skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-intimat.

Rat ir-risposta tal-appell tal-Kummissarju intimat li permezz taghha wiegeb li d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma, b'dan li l-kumpens ghandu jkun iffissat fl-ammont ta' €641,500. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

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

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 1,194-il metru kwadru, b'titolu ta' xiri assolut, hekk kif immarkata bhala Plot A fuq il-pjanta li ggib referenza L.D. No. 166/87/1 (esebita bhala Dok. C a fol.9 tal-process). L-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq din l-art saret fid-9 ta' Novembru, 1987, (ara Dok.KA a fol. 33 tal-process)

fejn kienet giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku skont id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Sussegwentement inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra fl-20 ta' Jannar, 2004 (esebita in atti bhala Dok. KA1 a fol. 34). Il-Kummissarju tal-Artijiet offra lis-socjetà rikorrenti s-somma ta' €641,500, a bazi tal-valur taghha fl-1 ta' Jannar, 2005, skont stima tal-perit Joseph Mizzi, bhala kumpens ghall-imsemmija art, li giet klassifikata in parti bhala art fabbrikabbli bil-kejl ta' 1037 metru kwadru u in parti bhala agrikola li ghandha l-kejl ta' 157 metru kwadru.

Is-socjetà attrici bhala sid l-art ma accettatx il-kumpens offrut lilha mill-Kummissarju tal-Artijiet, peress li tikkontendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilha huwa dak ta' €1,548.461.54 u dan skont stima tal-perit Adrian Falzon, li kien inkarigat minnha (ara Dok. B mar-rikors promotur). Minn ezami tal-istima tal-imsemmi perit jirrizulta li huwa wasal ghal din il-valutazzjoni wara li qies li l-parti l-kbira tal-art tal-kejl ta' 1037 metru kwadru taqa' fl-iskema, u jiddeskriviha bhala *prime building site,* filwaqt li 157 metru kwadru bhala agrikola. Jispjega wkoll li huwa bbaza l-valutazzjoni tieghu fuq ir-rata ta' €1,493.21 ghal kull metru kwadru ghal dik l-art li taqa' fl-iskema tal-bini u dan b'referenza ghar-rikors numru 37/2009, filwaqt li l-art agrikola stmaha bir-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru. Meta xehed il-perit Falzon ikkonferma l-istima tieghu bil-gurament, u spjega li filwaqt li qabel mal-mod kif id-Dipartiment tal-Artijiet

ikklassifika l-art bhala in parti fabbrikabbli u in parti agrikola, huwa wasal ghall-valur indikat minnu wara li kkonsulta sentenzi tal-Bord, mill-valur fis-suq tal-istess art, kif ukoll qies li fil-parti fabbrikabbli huwa permess li jsir zvilupp konsistenti fi tliet sulari, penthouse u basement.

Il-Kummissarju intimat baqa' jinsisti fuq l-offerta originali maghmula minnu. Konsidrata l-materja pjuttost teknika li hija komuni ghall-kazijiet quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, il-Bord hatar zewg esperti teknici, il-periti Elena Borg Costanzi u Alan Saliba, sabiex jassistuh. Huma fir-relazzjoni taghhom qiesu li l-art in kwistjoni tikkonsisti principalment fi triq bla isem, li tinsab bejn Triq Santa Duminka u Triq l-10 ta' Settembru 1797, u l-kumplament f'partijiet mill-imsemmja zewg toroq. Qiesu li filwaqt li huwa pacifiku li l-parti kbira tal-art (1037 metru kwadru) ghandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabbli, kemm fit-termini tal-Kap. 88, kif ukoll kif jixhdu l-Provvedimenti Temporanji tal-1988, **madankollu l-uzu tal-imsemmija art huwa limitat bhala triq**. Dan, fil-fehma tal-periti membri tal-Bord, jikkuntrasta ferm mad-decizjoni tal-Bord citata mill-perit tar-rikorrenti (Rikors Numru 37/2009) in kwantu f'dak il-kaz l-uzu tal-art ma kienx limitat bhala triq, izda l-art setghet fattwalment tinbena. Ghalhekk wara li qiesu li a tenur tal-Artikolu 18A tal-Kap. 88 l-istima kellha tkun relattiva ghall-1 ta' Jannar, 2005, u ghamlu referenza ghal xi esproprji ohra u decizjonijiet ohra tal-Bord, waslu ghall-valutazzjoni tal-art in kwistjoni fl-ammont globali ta' €501,685, ekwivalenti

ghal €480 ghal kull metru kwadru ghall-parti fabbrikabbli (1037 metru kwadru) u €25 ghal kull metru kwadru ghall-parti agrikola (157 metru kwadru).

Il-Bord, filwaqt li ddikjara li jikkondividi pjenament mil-fehma tal-periti u ddikjara li ma kien hemm ebda raguni ghala jvarja din il-konkluzjoni tal-periti, ghadda sabiex adotta l-imsemmija valutazzjoni u applikaha ghall-kaz in ezami.

Ir-rikorrenti appellaw minn dik id-decizjoni u ressqu l-appell in ezami li huwa msejjes fuq hames aggravji principali:

(1) li d-decizjoni tal-Bord hija wahda *extra petita;*

(2) li saret applikazzjoni hazina tal-ligi;

(3) nuqqas ta' konsistenza ma' decizjonijiet ohra tal-Bord;

(4) li l-Bord ghamel apprezzament zbaljat tal-provi; u

(5) ksur tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fl-ewwel aggravju taghha s-socjetà appellanti tilmenta li, filwaqt li t-talbiet taghha kienu li jigi likwidat il-kumpens dovut lilha ghall-art in kwistjoni "*fl-ammont ta' €1,548,461.54, jew f'ammont iehor verjuri ta' mhux anqas minn €641,500*" u l-intimat appellat wiegeb li l-kumpens gust ghall-art *de quo* kellu jkun dak ta' €641,500, kwindi l-partijiet kienu qeghdin jaqblu li l-kumpens minimu kellu jkun dak ta' €641,500, il-Bord ma seta' qatt

jiddeciedi xi haga li ma kinitx mitluba u jiffissa kumpens aktar baxx mis-somma ta' €641,500. Kwindi meta l-Bord iffissa kumpens fl-ammont ta' €501,685 kien qieghed jiddeciedi dwar haga li qatt ma kienet giet mitluba u l-Bord qatt ma kellu jiffissa kumpens anqas mis-somma ta' €641,500 u wisq inqas seta' "*jilqa*'" t-talba tar-rikorrenti. Ghalhekk jekk il-Bord deherlu li l-ammont mitlub mir-rikorrenti kien esagerat, huwa kellu jichad it-talba kontenuta fir-rikors promotur u mhux jilqaghha.

Huwa ritenut li s-socjetà appellanti ghandha ragun fir-rigward ta' dan l-ewwel aggravju taghha, in kwantu ladarba kien hemm qbil bejn il-kontendenti fil-kawza li min-naha tas-socjetà appellanti l-ammont minimu li kellha tircievi bhala kumpens kellu jkun dak ta' €641,500 u l-intimat appellat kien qieghed jaqbel li din is-somma kienet effettivament tirraprezenta l-kumpens gust ghal dan l-esproprju, jirrizulta li l-Bord mar lil hinn mit-talbiet tas-socjetà rikorrenti u sahansitra lil hinn mill-kontestazzjoni bejn il-kontendenti fil-kawza. Dan jinsab konfermat mir-risposta tal-appell tal-Kummissarju appellat li jiddikjara mill-gdid li jaqbel li jhallas l-ammont ta' €641,500 bhala kumpens fuq il-proprjetà in kwistjoni. Kwindi din il-Qorti tqis opportun li tilqa' dan l-ewwel aggravju tas-socjetà appellanti, sa fejn ma tirrizultax kontestazzjoni bejn il-kontendenti fil-kawza dwar dan il-punt.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tas-socjetà appellanti, dak fejn jinghad minnha li l-Bord applika l-ligi hazina meta ddecieda li, ghalkemm l-art in kwistjoni kienet in parti fabbrikabbli, l-uzu taghha kien limitat bhala triq u dan skont dak ravvizat fl-Artikolu 18A (recte 18(2) tal-Kap. 88). Hija taghmel referenza ghas-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tas-17 ta' Ottubru, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Lawrence Zammit et v. Kummissarju tal-Artijiet** (Rikors Numru 8/2011) fejn il-Bord f'dak il-kaz warrab il-parir tal-periti teknici li kienu nvokaw l-applikabbilità tal-Artikolu 18(2) tal-Kap.88 li jipprovdi li fid-decizjoni dwar il-kumpens ghandu jittiehed qies tal-uzu jew zvilupp li jkun jista' jsir fuq dik l-art, li f'dak il-kaz ukoll kien jitratta triq, u minflok il-Bord alloka kumpens oghla fuq il-kriterju wahdieni li l-art kienet wahda fabbrikabbli. Kwindi s-socjetà appellanti tikkontendi li l-uzu specifiku li sar mill-art esproprjata, ossia l-fatt li l-Gvern ghadda triq minn fuq l-art meta din kienet ghadha ghalqa, ma kellux jittiehed qies tieghu fl-ezercizzju tal-evalwazzjoni tal-art in kwistjoni u lanqas kellu l-Bord jaghmel tali konsiderazzjoni meta wasal sabiex jistabilixxi l-valur tal-istess art. Kwindi l-interpretazzjoni moghtija lill-Artikolu 17 fil-kawza hawn qabel citata kellha tapplika wkoll ghall-kaz odjern. Ladarba l-Bord applika l-ligi hazin, fil-fehma tas-socjetà appellanti, dan ghandu jwassal ghar-revoka tad-decizjoni appellata.

Jibda billi jigi osservat li l-paraguni jistghu tassew ikunu odjuzi, specjalment f'dan il-qasam fejn il-kumpens ghall-artijiet suggett ta'

esproprju jvarja skont iz-zmien li jkun gie fis-sehh l-esproprju li jolqot l-art in kwistjoni, peress li jista' jintlaqat minn provvedimenti differenti tal-ligi li mhux dejjem iwasslu ghall-istess rizultat mixtieq mill-kontendenti fil-kawza. Jigi pprecizat ukoll li s-sentenza citata mis-socjetà attrici appellanti giet riformata fl-istadju tal-appell, permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Jannar, 2017, sabiex il-kumpens moghti mill-Bord gie rivedut skont kif jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap.88, tant li nghad:

> "*Minn ezami tas-sentenza appellata jidher, li ghalkemm il-Bord ezamina l-artikolu tal-ligi appena citat, fil-fehma ta' din il-Qorti, wasal ghal konkluzjoni li ma setghax jasal ghaliha, tenut kont tal-provi li kellu quddiemu. Dan jinghad peress li, kif gustament rilevat mill-periti teknici fir-rapport imhejji minnhom u waqt l-eskussjoni taghhom, ladarba l-art suggett tal-esproprju in ezami taqa' barra mill-iskema tal-bini, ghalkemm vicin zona li ghandha potenzjal ta' zvilupp, l-istess art kienet indikata ghal formazzjoni u twessiegh ta' triq u xejn aktar. Dan ifisser li kontrarjament ghal dak ritenut mic-Chairman tal-Bord, bl-emendi li sehhew fil-ligi fl-2006, il-periti membri, bilfors kellhom jaghtu kont tal-potenzjal li kellha l-istess art, fis-sens ta' x'tip ta' zvilupp jew uzu seta' jsir fuq dik l-art.*
>
> "*….skont il-Kap. 88 l-art hija fabbrikabbli, madankollu ma jfissirx li jista' jsir zvilupp ta' bini kummercjali kif jippretendu l-appellati. Dana peress li l-izvilupp li jista' jsir fuq l-istess art, huwa limitat b'dak li jipprovdu l-ligijiet tal-ippjanar. Dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, hekk kif gustament qiesu l-periti appuntati mill-Bord, fl-ezercizzju taghhom biex jiddeterminaw il-kumpens dovut lill-appellati.*
>
> "*F'dan il-kaz ma kienx l-esproprju li ddetermina l-uzu li ried isir mill-art, izda l-ligijiet tal-ippjanar li ddeterminaw l-uzu li seta jsir mill-istess art. Isegwi li l-kostatazzjonijiet maghmula mic-Chairman tal-Bord kienu zbaljati tenut kont tal-provvedimenti tal-ligi vigenti applikabbli ghall-esproprju tal-art in ezami. Analogiji ohra jistghu jkunu perikoluzi, peress li jaghtu lok ghal spekulazzjonijiet mhux xierqa, tenut kont tac-cirkostanzi tal-limitu impost fuq l-art skont il-ligijiet tal-ippjanar*".

Izda lil hinn minn dak li nghad f'dak il-kaz, jitqies opportun li jigi sottolinjat illi dak il-kaz kien jitratta esproprju ta' porzon art li sehh permezz ta'

Dikjarazzjoni Presidenzjali li giet pubblikata permezz ta' avviz fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Jannar, 2011, kwindi kienu japplikaw il-provvedimenti tal-ligi kif emendati fis-sena 2006 ghal dak il-kaz. Mentri c-cirkostanzi tal-kaz in ezami huma totalment differenti peress li, kif inghad qabel, dan il-kaz jitratta esproprju li kien milqut ghall-ewwel darba b'Dikjarazzjoni Presidenzjali tad-9 ta' Novembru, 1987 u sussegwentement inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra fl-20 ta' Jannar, 2004. Kwindi l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att I tas-sena 2006 u li biddlu l-Artikoli 17 u 18 tal-Kap. 88 ma japplikawx ghall-kaz in ezami.

Dan ifisser li s-socjetà appellanti ghandha ragun sa fejn jinghad minnha li meta l-Bord ghamel referenza ghall-Artikolu 18A tal-Kap. 88 (meta fil-verità kellu jaghmel referenza ghall-Artikolu 18(2) tal-Kap.88) sabiex jaghti qies tal-uzu li seta' jsir mill-art *de quo* ghamel referenza ghal ligi zbaljata. Dana peress li l-Artikoli 17 u 18 tal-Kap.88, kif applikabbli ghall-kaz in ezami, kienu jipprovdu semplicement ghall-kriterji applikabbli dwar jekk l-art hix wahda li ma tkunx tajba ghal bini (u cioe` raba' jew moxa kif kien jipprovdi l-Artikolu 17) jew jekk l-art hix wahda tajba ghall-bini skont il-kriterji li kien jistabilixxi l-Artikolu 18 u dan qabel ma gew fis-sehh l-emendi tas-sena 2006. Dana peress li l-proceduri ta' esproprjazzjoni in kwistjoni huma regolati permezz tal-artikolu transitorju Artikolu 7(2)(b)(ii) tal-Att XI tas-sena 2002 li jipprovdi:

> *“(ii) Għall-fini li jiġi stabbilit jekk l-art għandhiex tkun stmata bħala art għall-bini, raba’ jew art rurali jew art moxa għall-finijiet ta’ dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun ħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali mill-President qabel id-dħul fis-seħħ ta’ dan l-artikolu*”.

Applikat dan il-provvediment ghall-kaz in ezami, il-kriterji dwar jekk l-art hix wahda fabbrikabbli jew art rurali jew moxa kellhom ikunu dawk applikabbli fid-9 ta’ Novembru, 1987. Sabiex art tikkwalifika bhala art fabbrikabbli, fit-termini tal-provvediment tal-ligi vigenti fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni tal-President originali fis-sena 1987, jehtieg li jikkonkorru dawn l-elementi: [i] li jkollha faccata fuq triq gia ezistenti; [ii] li tkun qeghda f’zona mibnija; jew f’distanza ta’ mhux izjed minn 91.5 metri minn zona mibnija u [iii] art li taqa’ f’din id-definizzjoni tkun art ghall-bini sa fond ta’ 25 metru. (ara f’dan is-sens per ezempju s-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta’ Dicembru, 2014).

Filwaqt li l-periti teknici jirreferu fir-rapport taghhom ghall-Provedimenti Temporanji tal-1988 fil-parti fejn jikkonstataw li l-maggor parti tal-art (1037 metru kwadru) ghandha tigi meqjusa bhala fabbrikabbli u l-bqija (157 metru kwadru) bhala agrikola, ma jirrizultax x’kienet il-pozizzjoni f’Novembru 1987. Izda fil-verità, ladarba din il-klassifikazzjoni tal-art tirrizulta li hija pacifika bejn il-kontendenti fil-kawza, kwindi mhux mehtieg stharrig ulterjuri fir-rigward.

Dak li huwa kkontestat hu jekk kellux jittiehed qies l-uzu ahhari li kellu jsir mill-art esproprjata. Filwaqt li din il-Qorti tasal li taqbel li l-kriterju tal-uzu kif mahsub fl-Artikolu 18(2) kif emendat permezz tal-Att I tal-2006 ma kellux ikun kriterju fl-istima tal-periti membri u fid-decizjoni tal-Bord, ma tistax tonqos li tfakkar li kien hemm kriterju iehor adoperat mill-periti membri tal-Bord fir-rapport taghhom li gie adottat mill-Bord. Dan huwa l-kriterju tal-"*valur gust li kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament".* Dan il-kriterju kien applikabbli fi kwalunkwè kaz peress li l-Artikolu 27(1) tal-Kap. 88 kemm qabel l-emendi tas-sena 2006, kif ukoll wara, fost affarijiet ohra jipprovdi:

> "*27. (1) Mingħajr ħsara ta' dispozizzjonijiet speċjali ta' din l-Ordinanza, il-Bord, meta jiġi biex jiffissa l-kumpens, għandu josserva dawn ir-regoli:*
>
> "*…*
>
> "*(b) il-valur tal-art, minbarra kif jingħad hawnhekk iżjed 'il quddiem, għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn siddha volontarjament*".

Kwindi l-periti membri kienu korretti sa fejn fil-konsiderazzjonijiet taghhom jinghad minnhom li "*l-valur gust li din il-proprjetà kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha minn sidha volontarjament*", izda kienu zbaljati sa fejn ikomplu jghidu "*ikkunsidrata in parti fabbrikabbli però bl-uzu limitat bhala triq*" u l-istess zball ghamlu l-Bord fid-decizjoni tieghu meta applika r-rapport tal-periti membri minghajr ma qies l-implikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami. Madankollu, jekk kemm-il darba din l-art kienet mil-lat ta' ppjanar skedata bhala triq sa minn

qabel l-esproprju in kwistjoni, dan ikun ifisser li minkejja li sid l-art seta' jbiegh l-art volontarjament fis-suq bhala art fabbrikabbli, certament il-qliegh li seta' jaghmel dak is-sid huwa limitat fid-dawl tal-ligijiet tal-ippjanar u mhux minhabba l-esproprju *per se*. Sfortunatament ghalkemm il-periti membri ghamlu referenza ghall-Provvedimenti Temporanji tas-sena 1988, hadd mill-partijiet ma ghamel eskussjoni tal-periti u dan il-punt baqa' mhux daqstant car.

Min-naha l-ohra l-periti u l-Bord kienu korretti meta adoperaw il-valur applikabbli fl-1 ta' Jannar 2005, peress li, kif ravvizat fl-Artikolu 18A tal-Kap. 88, f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' espropriju qabel l-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 skont il-ligi vigenti f'dak iz-zmien, il-President jista' jerga johrog Dikjarazzjoni ta' espropriju gdida, kif sar hawn, u f'dak il-kaz il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005.

Isegwi li din il-Qorti taqbel mat-tieni aggravju tas-socjetà appellanti sa fejn jinghad minnha li l-Bord applika l-ligi hazin meta qies l-uzu li seta' jsir mill-art ai termini tal-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88 (ghalkemm mhux fuq il-bazi tas-sentenza citata minnha). Dana peress li dan il-kriterju tal-uzu ghall-fini tal-fissazzjoni tal-kumpens ma kienx applikabbli ghall-kaz in ezami, izda tibqa' relevanti il-konsiderazzjoni tal-periti membri tal-Bord, fir-

rigward tal-parti tal-art li hija fabbrikabbli, dwar il-prezz li kienet iggib din l-art fis-suq li kieku sidha kellu jbieghha volontarjament.

Dan iwassal ghall-ezami tat-tielet aggravju dak fejn is-socjetà appellanti taghmel referenza ghall-gurisprudenza tal-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet sabiex tittanta tiggustifika l-pretensjoni ta' hlas taghha kif espost fir-rikors promotur. Is-socjetà attrici ticcita sentenzi tal-Bord bhal dik tat-3 ta' Novembru 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Christian Farrugia v. Direttur tal-Artijiet** fejn giet adoperata r-rata ta' €1493.21 ghal kull metru kwadru ta' art fabrikabbli gewwa Hal Tarxien, li ghaliha saret referenza mill-perit inkarigat mis-socjetà appellanti, jew dik tal-5 ta' Gunju, 2008, fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Briffa et v. Direttur tal-Artijiet**. Filwaqt li s-socjetà appellanti mill-gdid taghmel referenza ghas-sentenza tal-Bord fl-ismijiet **Zammit v. Kummissarju tal-Artijiet,** citata qabel, tishaq li huwa importanti li jkun hemm konsistenza fid-decizjonijiet tal-Bord sabiex issir gustizzja maghha.

Jinhass opportun li jigi ribadit li, meta ssir referenza ghal sentenzi ohra bl-iskop li tinzamm certu konsistenza bejn kumpens f'kawza u ohra, il-paragun isir bejn kawzi li jkollhom ic-cirkostanzi taghhom simili ghal dak in ezami. Fil-verità s-sentenzi kollha citati mis-socjetà appellanti mhux ritenuti bhala kumparabbli ghall-fini tal-ezercizzju invokat mis-socjetà appellanti, peress li filwaqt li fil-kaz ta' **Farrugia v. Direttur tal-Artijiet** l-

art esproprjata kienet milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Gunju, 2009, dak ta' **Briffa et v. Direttur tal-Artijiet** kien jitratta art milquta b'esproprju li kien suggett ta' att gudizzjarju datat 12 ta' Settembru, 2007 u minn qari ta' din is-sentenza m'hemmx id-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali li tirregola l-esproprju. Kwindi ma jirrizultax li l-kriterji ta' klassifikazzjoni ta' art u ta' kumpens f'dawn iz-zewg kawzi huma simili ghal dak in ezami. Dan apparti li, kif inghad qabel, is-sentenza tal-Bord nvokata mis-socjetà appellanti fl-ismijiet **Zammit v. Kummissarju tal-Artijiet** hawn fuq citata (li kienet titratta art esproprjata fis-sena 2011) kienet proprju varjata minn din il-Qorti.

Madankollu din il-Qorti tqis relevanti din l-ahhar sentenza in kwantu fiha ssir referenza ghal kaz separat ta' art fabrikabbli li giet esproprjata fl-2004 li kienet titratta art fabbrikabbli f'Haz-Zebbug, li kienet determinata skont il-provvedimenti tal-ligi vigenti fl-2004, li kienu jiddeterminaw biss jekk art kinitx klassifikata bhala fabbrikabbli jew le. L-istima tal-art f'dak il-kaz kien ibbazat fuq ir-rata ta' €356.50 ghal kull metru kwadru ghal art fabbrikabbli, minghajr konsiderazzjoni dwar jekk l-art taqax gewwa jew barra minn skema tal-bini u x'potenzjal kellha l-istess art. Ghalkemm din tista' titqies interessanti ghall-fini ta' ezercizzju komparattiv ta' prezzijiet vigenti fis-suq fiz-zmien in kwistjoni, interpretati skont l-Artikolu 18 kif vigenti qabel l-emendi tas-sena 2006, huwa minnu wkoll li r-rati jvarjaw konsiderevolment skont il-lokalità u kriterji ohra li jistghu jitqiesu relevanti

mill-periti membri tal-Bord. Hekk per ezempju giet adoperata r-rata ta' €750 ghal kull metru kwadru ghal art fabbrikabbli f'Hal Luqa li giet zviluppata fi *playing field*, skont id-dispozizzjoni tal-Artikolu 18 qabel ma sehhew l-emendi tas-sena 2006 fil-kawza deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Scicluna et v. Kummissarju tal-Artijiet**, liema valur ukoll kien relattiv ghall-1 ta' Jannar, 2005**.** Din l-istess sentenza adottat ir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru ta' art agrikola.

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, ladarba l-istima tal-periti membri hija zbaljata sa fejn hija bbazata fuq il-konsiderazzjoni dwar l-uzu li sar mill-art esproprjata, tant li ghall-fini ta' operazzjoni paragunabbli jiccitaw ir-rata ta' €400 adottata f'kaz ta' esproprju regolat b'avviz fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Lulju, 2012 (ghalkemm bazat fuq il-valur tal-2005) u li effettivament ghadu *sub iudice,* tqis li r-rata tal-periti ta' €480 ghal kull metru kwadru bhala zbaljata, u kwindi din il-Qorti ser tghaddi biex tqis il-valuri proposti mill-partijiet. Meta wiehed jikkonsidra l-istima proposta mill-intimat appellat, ta' €641,500, wara li tigi mnaqqsa s-somma ta' €3,925 (rapprezentanti 157 metru kwadru ta' art agrikola li nhadmet bir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru) ihalli bilanc ta' €637,575 li meta jigi divizi b'1,037 metru kwadru (l-estent ta' art fabbrikabbli), iwassal ghar-rata ta' madwar €614.83 ghal kull metru kwadru ta' art fabbrikabbli, li titqies ragonevoli fid-dawl tal-ezempji migjuba minn din il-Qorti ta' art

fabbrikabbli minghajr limitazzjoni fl-uzu, kif vigenti fiz-zmien relevanti. Mhux l-istess jista' jinghad ghall-pretensjoni tas-socjetà attrici appellanti li tigi adottata r-rata ta' €1,493.21 ghal kull metru kwadru ta' art tajba ghall-bini li mhix korroborata b'operazzjoni paragunabbli li ghandha l-istess karatteristici bhall-art in kwistjoni. Fin-nuqqas tal-partijiet li jressqu provi idoneji ta' operazzjonijiet paragunabbli jew li jaghmlu eskussjoni tal-periti sabiex jaslu ghal kumpens xieraq, din il-Qorti tqis opportun li ghal dawn ir-ragunijiet ukoll, tadotta l-istima tal-appellat ghall-art in kwistjoni, ta' €641,500, li tirraprezenta l-ammont minimu li l-partijiet jaqblu dwaru, kif spjegat qabel.

Kwindi ghalkemm dan it-tielet aggravju tas-socjetà appellanti ma jregix in kwantu ma ghamlitx referenza ghal gurisprudenza li hija paragunabbli mal-kaz in ezami, tqis opportun li tilqghu kif appena spjegat sabiex tadotta l-istima tal-intimat appellat bhala kumpens gust li kienet iggib s-socjetà appellanti li kieku bighetha fis-suq.

Ir-raba' aggravju tas-socjetà appellanti jitratta l-apprezzament tal-provi u jissejjes fuq tliet binarji:

(a) Hija tilmenta li kuntrarjament ghal dak li nghad mill-Bord, id-Direttur taghha qatt ma sostna li l-intimat esproprja bejn sitta u sebat itmien ta' art mill-poter taghha izda mix-xhieda ta' Norman Buckle ghandu jirrizulta car

li, minkejja li s-socjetà attrici appellanti kellha bi proprjetà bejn sitta u sebat itmiem art f'dik iz-zona, l-intimat kien esproprja madwar 1,194 metru kwadru u li l-kumpens li kienet qieghda titlob kien ghal dawn il-1,194 metru kwadru.

(b) Il-periti teknici zbaljaw ukoll in kwantu, ghalkemm fir-rapport taghhom sostnew li d-data tal-istima kellha tkun dik tal-1 ta' Jannar, 2005, a tenur tal-Artikolu 18A tal-Kap.88, huma ghaddew sabiex fil-konkluzjoni taghhom rabtu l-valur tal-proprjetà ma' dak li kienet iggib fis-suq fid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali datata 24 ta' Frar, 2012. Dan meta kemm il-perit Joseph Mizzi inkarigat mid-Dipartiment intimat u l-perit inkarigat minnhom Adrian Falzon ghamlu l-istima taghhom tenut kont il-valur li kienet iggib l-art fl-1 ta' Jannar, 2005 u dan skont il-provvediment tal-Artikolu 18A tal-Kap. 88.

(c) Ghalkemm fis-sentenza appellata jinghad li l-art ittiehdet sabiex jitwessghu t-toroq, fil-verità parti biss mill-art ittiehdet ghat-twessiegh tat-toroq ezistenti, l-bqija l-art ittiehdet sabiex tigi ffurmata triq gdida. Dan jinghad jirrizulta mix-xhieda tad-Direttur tas-socjetà appellanti, kif ukoll mill-pjanta annessa mad-Dikjarazzjoni tal-President mehmuza mar-rikors promotur. Issostni li kieku l-awtorità kompetenti ma ddeciditx tiftah it-triq il-gdida, kieku din l-art setghet tinbena regolarment ghax kienet

ippozizzjonata bejn zewg toroq ezistenti, u dan kien il-kompitu tal-periti teknici li jaghmlu l-verifika tal-fatt opportuni.

Dwar l-ewwel ilment (a) taht ir-raba' aggravju, ghandu jinghad li meta xehed Norman Buckle, direttur tas-socjetà rikorrenti, u qal li:

> "*…nispjega li din l-art tappartjeni lis-socjetà rikorrenti u hija kbira bejn sitta u sebat itmien, nghid ukoll illi fl-1987 l-awtorità dahlet fuq din l-art u hadet pussess ta'* <u>*partijiet minnha*</u> *sabiex twessa' xi toroq fl-inhawi*".

Kwindi huwa al kwantu car li parti biss mill-art shiha kienet milquta bl-ordni ta' esproprju. Mir-rikors promotur jirrizulta wkoll li l-parti milquta bl-ordni ta' esproprju hija tal-kejl ta' madwar 1,194 metru kwadru. Ghalhekk meta nghad mill-Bord li "*Direttur tas-socjeta' rikorrenti xehed illi l-art ghandha kejl ta' bejn sitta u sebat itmien izda dan huwa zbaljat ghall-ahhar ghaliex l-art appena tlahhaq kejl ta' tomna*" dan mhux fattwalment korrett. Ghalkemm l-ewwel parti mix-xhieda tar-rapprezentant tas-socjetà rikorrenti appellanti setghet tiftiehem b'dak il-mod, minn qari tax-xhieda shiha, flimkien mar-rizultanzi in atti, ma jirrizulta ebda dubju li s-socjetà rikorrenti appellanti ma kellha ebda pretensjoni ta' kumpens oltre ghall-art esproprjata tal-estent ta' 1,194 metru kwadru. Jibqa' l-fatt li dan il-*lapsus* tal-Bord ma jbiddel xejn mis-sustanza ta' dak deciz permezz tas-sentenza appellata.

L-istess jista' jinghad fir-rigward tat-tieni ilment (b) peress li minn ezami tar-rapport tal-periti jirrizulta al kwantu car li kemm meta f'paragrafu 3 issir

referenza ghar-rapport tal-perit inkarigat mill-intimat appellat, kif ukoll meta f'paragrafu 4 issir referenza ghar-rapport tal-perit inkarigat mis-socjetà appellanti, jinghad li dawn ibbazaw l-istima taghhom fuq ir-rata vigenti fl-1 ta' Jannar 2005. Dan wassal li f'paragrafu 6 tar-rapport jinghad mill-istess periti membri:

> "*Huwa pacifiku wkoll illi d-data tal-istima hija dik tal-01 ta' Jannar 2005 in ottempranza ma' Artikolu 18A tal-Ligijiet ta' Malta*".

Kwindi ghalkemm fil-paragrafu 8 tar-rapport il-periti jaghmlu referenza ghall-24 ta' Frar, 2012, bhala z-zmien li fih sid l-art kien iggib valur gust ghal din il-proprjetà madankollu dan ma jbiddel xejn. Wara kollox fil-paragrafju precedenti, ghal fini li tinghata operazzjoni paragunabbli proprju ssir referenza ghal art fil-Fgura stmata bir-rata ta' €400 kull metru kwadru, liema rata hija bbazata fuq il-valur tal-2005. Fi kwalunkwè kaz, jigi osservat li hadd mill-partijiet ma ghamel eskussjoni lill-periti membri sabiex jigi ccarat dan il-punt jew ahjar issir korrezzjoni meta ghamlu referenza ghas-sena 2012. Izda m'hemmx dubju li ghall-fini li tigi stmata l-art in kwistjoni kellu jittiehed il-valur vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005, skont l-Artikolu 18A tal-Kap. 88, kif spjegat qabel taht it-tieni aggravju.

Jonqos li jigi investit it-tielet ilment taht ir-raba' aggravju, dak fejn jinghad li parti biss mill-art li ttiehdet giet utilizzata ghat-twessiegh ta' toroq, filwaqt li l-bqija giet zviluppata triq gdida. Huwa minnu li mix-xhieda in kontro-ezami ta' Norman Buckle jirrizulta li jinghad "*Parti mill-art intuzat biex*

tinfetah triq gdida, parti kbira, u partijiet zghar ohra intuzaw biex jitwessaw toroq gja ezistenti". Din ix-xhieda tinsab debitament korroborrata mill-pjanta esebita mar-rikors promotur. Kwindi hawn ukoll il-Bord ma kienx korrett meta qal: "*Dak li hu rilevanti mix-xhieda tal-istess direttur izda huwa li l-awtorita' hadet din l-art biex twessa' partijiet minnha li gia kienu formati bhala toroq*". Fi kwalunkwè kaz, ladarba kif inghad qabel l-uzu ahhari li kellu jsir mill-art ma kellux ikun konsiderazzjoni fil-valutazzjoni tal-art in kwistjoni, ma tantx taghmel differenza jekk l-art gietx iffurmata fi triq gdida jew sarx twessiegh ta' toroq. Jibqa' l-fatt li dan ma kellux ikun fattur determinanti.

Isegwi li ghalkemm jista' jinghad li s-socjetà rikorrenti appellanti ghandha ragun dwar il-fatti kif esposti minnha fir-raba' aggravju, dawn il-fatti m'ghandhom ebda impatt fuq id-decizjoni ahharija.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak fejn jinghad mis-socjetà appellanti li gia ladarba l-esproprju originali sehh fis-sena 1987, hija m'ghandhiex tigi ppregudikata fid-drittijiet taghha bil-fatt li qieghda ssir il-likwidazzjoni tal-kumpens illum il-gurnata, tletin sena wara. Dan it-tul ta' zmien tishaq li certament mhux wiehed ragonevoli sabiex isir process ta' kumpens u dan iz-zmien m'ghandux iservi sabiex l-appellat jiehu beneficcju mil-ligijiet li gew emendati tul dawn is-snin. Ladarba l-esproprju sehh fis-sena 1987, kellha tigi applikata l-ligi, senjatament l-Artikolu 18 kif kien dak iz-zmien, sabiex jinghata valur gust ghall-proprjetà

fabbrikabbli li ttehdetilha u mhux bhala proprjetà li ttehdetilha ghall-uzu tat-triq. Kwindi interpretazzjoni differenti twassal ghal vjolazzjoni tad-drittijiet taghha taht il-Konvenzjoni Ewropea, kemm dawk tal-proporzjonalità kif ukoll tad-dewmien.

Trattat dan l-ahhar aggravju, jibda billi jigi osservat li din il-Qorti, kif ukoll il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, huma obbligati li japplikaw il-ligi relativa ghall-esproprju tal-art ghall-fatti tal-kaz rizultanti quddiemhom. Issa kif diga nghad fil-konsiderazzjonijiet taht it-tieni aggravju, din il-Qorti taqbel mas-socjetà appellanti li kellu jigi applikat l-Artikolu 18 tal-Kap.88 qabel l-emendi li sehhew fl-2006, kwindi l-Artikolu 18(2) dwar l-uzu ahhari li jsir mill-art esproprjata ma kellux ikun fattur determinanti ghall-kumpens dovut lil sid l-art. Effettivament is-sentenza appellata ser tigi riformata f'dan is-sens u ghalhekk din il-parti tal-aggravju ser tigi indirizzata. Izda sa fejn l-appellanti tilmenta dwar id-dewmien bejn meta giet okkupata l-art in kwistjoni u jigi deciz il-kumpens dovut lilha, mhux ritenut li din il-Qorti hija l-forum idoneju sabiex jitqanqlu tali ilmenti. Il-konsegwenzi tad-dewmien li sid art jinghata kumpens gust fi zmien ragonevoli hija kwistjoni li ghandha titqanqal quddiem il-Qorti li hija kompetenti li tisma' tali ilmenti.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet kollha, tiddisponi mill-appell tas-socjetà appellanti B&B Property Development Company Limited billi tilqghu in parte u tvarja s-sentenza tal-Bord tad-19 ta' Novembru, 2014,

fl-ismijiet premessi, u filwaqt li tikkonferma l-istess sa fejn laqghet it-talba tas-socjetà attrici ghat-trasferiment b'xiri assolut ta' bicca art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar 1,194 metru kwadru skont l-irjihat kif deskritta fir-rikors promotur, in kwantu 1,037 metru kwadru bhala tajba ghall-bini, filwaqt li 157 metru kwadru huma meqjusa ta' natura agrikola, izda thassaraha fil-bqija u minflok tiffissa l-kumpens xieraq dovut lis-socjetà appellanti fl-ammont komplessiv ta' sitt mija wiehed u erbghin elf u hames mitt Euro (€641,500) in kwantu €637,575 ghall-parti tajba ghall-bini u €3,925 ghall-parti agrikola. Tikkonferma li l-imghax ghandu jiddekorri fuq dan l-ammont rivedut skont il-ligi.

Thassar ukoll il-kap tal-ispejjez kif decizi fis-sentenza appellata u minflok tiddeciedi li l-ispejjez in prim'istanza jibqghu a karigu tas-socjetà attrici appellanti ladarba qieghda tigi kkonfermata l-istima tal-appellat. Mentri konsidrata l-materja pjuttost kumplessa tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din l-istanza, l-ispejjez tal-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb