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 7

Citazzjoni numru 20/1965GMG

Avukat Edgar Mizzi BA, LL.D. bhala Kummissarju ta' l-Art u b'nota tal-15 ta' Dicembru 1981, l-Avukat Dottor Vincent Depasquale bhala Agent Kummissarju tal-Art assuma l-atti tar-rikors, illum l-Awtorita` tal-Artijiet

v.

Perit Joseph Barbara A&CE u b'digriet tal-Bord tal-11 ta' Awissu 2009 wara l-mewt tal-intimat l-atti gew trasfuzi f'isem uliedu Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur li permezz tieghu nbdew il-proceduri quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet, fit-22 ta' Mejju, 1965, fejn inghad:

"Illi b'ittra ufficjali tat-2 ta' April, 1965 l-intimat gie notifikat b'kopja ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur fejn gie dikjarat, fost affarijiet ohra, li l-bicca art fil-limiti tal-Gzira u ta' Birkirkara tal-kejl ta' disgha tmien, siegh u hames kejliet, raba' tmiss mill-Majjistral u mit-Tramuntana ma' proprieta' tal-War Department, mill-Lvant ma sqaq privat u min Nofs in-nhar ma' proprieta' tal-Knisja Parrokkjali ta' Birkirkara, u indikata bhala item no. 23 fl-istess dikjarazzjoni, hija mehtiega ghall-skop pubbliku u illi l-akkwist taghha ghandu jkun ta' xiri assolut.

"Illi l-intimat gie wkoll notifikat b'avviz ghall-ftehim fejn gie nfurmat illi l-kumpens li l-awtorita' hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut, bhala franka u libera, tal-bicca art fuq deskritt huwa ta' sebgha mija u erbghin lira (£740), inkluz nofs sqaq, kif jidher mir-rapport tal-perit Edgar Caruana Montaldo tal-14 ta' Lulju, 1961 u li estratt tieghu huwa esebit mal-istess avviz ghall-ftehim.

"Illi l-intimat, b'risposta prezentata fl-20 April 1965, iddikjara li ma jaccettax il-kumpens offert lilu u talab minflok li l-kumpens bir-rata ta' cens perpetwu ta' disgha xelini u nofs (9s/6d) il-qasba kwadra huwa l-indennizz gust dovut lilu.

"Ghaldaqstant, l-esponent nomine jitlob bir-rispett li dana l-Bord joghgbu jordna it-trasferiment da parti ta' l-intimat a favur ta' l-esponent nomine b'titolu ta' xiri assolut tal-bicca art fil-limiti tal-Gzira u ta' Birkirkara fuq ahjar deskritta, jiffissa l-kumpens relattiv u jaghti l-provvedimenti kollha mehtiega skond id-disposizjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kapitlu 136)."

Rat ir-risposta tal-intimat Perit Joseph Barbara tal-1 ta' Gunju,1965, li permezz taghha wiegeb:

"Il-kumpens offrut mir-rikorrent fir-rikors minnu prezentat fit-22 ta' Mejju, 1965 huwa inadegwat u l-esponent jippretendi li dana l-kumpens ghandu ikun basat fuq ir-rata ta' disgha xelini u sitt soldi (9/6) kull qasba kwadra cens perpetwu u liema rata tirraprezenta l-indennizz gust dovut biex skond il-ligi jigi impoggi fl-istess posizzjoni bhal li kieku huwa ma giet qatt esproprijat.

"Salv kull sottomissjoni ohra."

Rat id-decizjoni tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet tat-3 ta' Marzu, 2011, li permezz taghha gie deciz li t-talba tal-intimati sabiex ikun sostitwit l-Avviz ghall-Ftehim tas-sena 1965 ma setghetx tintlaqa' u ghalhekk giet michuda, bl-ispejjez tal-procedura relattiva jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

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

> "Illi in succint l-intimati qeghdin jitolbu illi dan il-Bord ghandu jordna lill-Kummissarju tal-Artijiet jirtira l-Avviz ghal Ftehim li ta lok ghal din il-kawza u jordna wkoll li dan jkun sostitwit b'Avviz ghal ftehim gdid skond il-parametri delinejati fis-sentenza 'AIC Joseph Barbara vs Kummissarju tal-Art' (citaz Nru. 1080/75) deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Jannar 2007;
>
> "Din il-kawza kienet qed tistenna l-ezitu tal-Appell su citat u minn ezami ta' dik is-sentenza esebita in atti, l-Bord hu tal-fehma li dak li ddecidiet l-Onorabbli Qorti tal-Appell kien li l-artikolu 25 tal-Kap 136, illum 88, li huwa l-konsiderazzjoni li l-Bord ghandu jaghti biex jivvaluta l-valur tal-art esproprijata, japplika sia ghall-'art tajba ghall-bini' (artikolu 17), ghall-art 'li hija 'raba' jew 'moxa' (artikolu 16). U fi kliem l-istess Onorabbli Qorti l-artikolu 25 huwa applikabbli ghal kull forma ta' art li tigi akkwistata b'xiri assolut minghajr distinzjoni u ghalhekk hija applikabbli wkoll meta si tratta dwar art li hija raba' jew art moxa.
>
> "L-artikolu 25 jghid hekk:
>
> > "Minghajr hsara ta' disposizzjonijiet specjali ta' din l-Ordinanza, l-Bord, meta jigi biex jiffissa l-kumpens, ghandu jassumi dawn ir-regoli…"
>
> "Fil-fehma tal-Bord, la darba l-Avviz ghall-Ftehim ikun sar skond dak ravvizat fl-artikolu 11 tal-Kap 136, dan m'ghandux jorbot lill-Bord bil-kontenut tieghu ghaliex huwa l-Bord li ghandu l-kompetenza specjali li jiddetermina jekk art hijiex wahda tajba ghall-bini, jew art raba' jew moxa. Tant hu hekk illi jghid x'jghid l-Avviz ghall-Ftehim, meta l-Bord jaghti d-decizjoni tieghu dwar il-kumpens xieraq huwa ghandu jiddikjara fid-decizjoni, oltre l-kumpens dovut, jekk l-art hijiex wahda tajba ghall-bini, jeew hijiex art raba' inkella moa (artikolu 28 tal-Kap 139 illum 88);"

Rat is-sentenza tal-Bord tad-19 ta' Novembru, 2014, li permezz taghha ddecieda l-vertenza bejn il-partijiet billi laqa' t-talba tar-rikorrenti u ddikjara l-art in mertu bhala wahda agrikola, filwaqt li ffissa l-kumpens dovut lill-intimati fil-valur ta' elfejn sitt mija u ghoxrin euro u erbgha u hamsin centezmu (€2,620.54), oltre l-imghax spettanti lill-intimati skond l-artikolu 12(3) tal-Kap 88. Il-Bord ordna wkoll lill-intimati jitrasferixxu l-art kif deskritta lir-rikorrenti b'titolu ta' xiri assolut, liberu u frank. Bl-ispejjez jinqasmu bejn il-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:

> "Illi dan ir-rikors, intavolat mill-Kummissarju tal-Art lura fis-sena 1965, jitratta dwar talba sabiex art mehuda mill-awtorita' b'mod forzus mill-pussess tal-intimat tkun mghoddija lid-Dipartiment tal-Artijiet b'titolu ta' xiri assolut u jiffissa l-kumpens dovut lill-intimat ghall-istess trasferiment.
>
> "Illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta tal-1 t'Awissu 1961 l-art in mertu, flimkien ma' artijiet ohra, kienu dikjarati bhala mehtiega ghall-skop pubbliku mill-awtorita' kompetenti fit-termini tal-Kapitolu 136 (illum 88) tal-ligijiet ta' Malta (ara Dok A fol 5 deskirzzjoni numru 23 a fol 6 tieghu). Fit-2 t'April 1965 l-intimat kien notifikat b'Avviz Ghall-Ftehim li jgib l-istess data li permezz tieghu il-Kummissarju tal-Art offra bhala kumpens ghal dan it-tehid s-somma ta' seba mija u erba lira (£740). B'rispost tieghu tal-20 t'April 1976 l-intimat iddikjara li ma kienx fi hsieb jaccetta dik l-offerta u li l-pretensjoni tieghu bhala hlas kellha tkun bazata bir-rata ta' cens perpetwu ta' disgha xelini u nofs (9s 6d) il-qasba kwadra. L-art ghandha kejl ta' disghat itmiem, siegh u hames kejliet li bhala qasab kwadru jammontaw ghall-2376.96 qasab kwadri

(ekwivalenti ghall-10,397 metri kwadri). Ghalhekk il-pretensjoni tal-intimat bhala indinizz kienet ghall-£1125 igifieri £385 aktar minn dak offert mill-awtorita'. Dik it-talba llum tekwivali ghal Euro 2620.54 izda minkejja talba formali ghal-kumpens f'dak il-valur kif registrat fir-risposta tieghu, l-intimat, ossia l-eredi tieghu, issa qieghdin jghidu illi l-art ghanda valur ta' Euro 9,808,490.00 kalkolat bhala valur ta' art fabrikabbli kwantu disghin fil-mija taghha fis-sena 2005. L-art in mertu tinsab bejn il-Gzira u Birkirkara u ttiehdet sabiex fuqha, flimkien ma' artijiet ohra ta' terzi, tinbena l-Universita' ta' Malta.

"Il-pretensjoni tal-intimati ghall-kumpens ta' Euro 9,808,490.00, izda, ma tistax titqies bhala t-talba taghhom ghaliex hija guridikament u gurisprudenzjalment insostenibbli. Dan ghaliex l-ante causa tal-intimati, igifieri l-intimat originarju kien talab kumpens fl-ammont llum ekwivalenti ghal Euro 2,620.54 u dan ghaliex skond il-ligi kif vigenti dak inhar l-intimat kellu *ab nullitatem* jghid x'valur kien qieghed jistenna bhala kumpens u dik il-pretensjoni issa ma tistghax tinbidel. L-intimati qieghdin jappiljaw is-somma ta' Euro 9,808,490.00 mal-valuri tal-art fabrikabbli fis-sena 2005. Anqas dan ma jaghmel sens guridiku ghaliex fejn dan huwa applikabbli fil-Kapitolu 88 huwa cirkoskritt ghall-kazijiet ben definiti u dak odjern certament ma jista' bl-ebda mod jirrientra f'dawk il-parametri kif spjegat fil-kunsiderazzjoni segwenti;

"L-artikolu 5 tal-Att I tal-2006 llum artikolu 18A tal-Kapitolu 88 jipprovdi illi 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, skond il-ligi vigienti f'dak iz-zmien, il-President jista' jerga' johrog Dikjarazzjoni ta' espropriju gdida u f'dak il-kaz il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. Wiehed mill-effetti ta' din l-emenda kien illi b'dikjarazzjoni gdida tal-President l-esproprijat setgha issa jibda' hu stess l-proceduri ta' kumpens ghaliex qabel dan, l-esproprijat kien jiddependi mill-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim biex, meta jkun notifikat, l-ewwel joggezzjona ghall-kumpens offert imbaghad jistenna ghad-diskrezzjoni tal-awtorita' li jsiru proceduri kontra tieghu. Konsegwenza ohra ta' importanza hi dik ravvizata fl-artikolu tranzitorju numru 9 tal-Att I tal-2006, igifieri n-natura tal-art, jekk hiex wahda tajba ghal-bini jew raba' ikun determinat skond id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President u mhux dik il-gdida. Dan jinsab kollu ravvizat fid-disposizzjoni tranzitorja tal-Att I tal-2006 u riprodott wara l-artikolu 36 tal-Att principali, Kap 88. Issa fil-kaz odjern la kien hemm Dikjarazzjoni gdida mill-President u anqas ma kien hemm mankanza ta' Avviz Ghall-Ftehim ghaliex dan kien debitament notifikat lill-intimat originarju fit-2 t'April 1965 (ara fol 2 u tajjeb hawnhekk ikun senjalat illi l-paginar tal-inkartament huwa zbaljat ghaliex ir-rikors promutur li suppost jinsab a fol 1 jinsab a fol 19 u r-risposta tal-intimat tinsab a fol 21 izda dan sehh lura fis-sena 1965 u jaqbel li kollox jibqa' kif inhu).

"Ghall ahjar intendiment tajjeb li jkun riprodott l-artikolu 18A tal-Kap 88 introdott bl-Att I tal-2006:

"18A. Minkejja kull disposizzjoni ohra ta' din l-Ordinanza jew ta' xi ligi ohra, il-valur ta' xi art –

> "(a) li fl-1 ta' Jannar 2005 tkun fil-process li tigi akkwistata;
>
> "(b) li dwarha tkun inharget dikjarazzjoni taht l-artikolu 3 qabel il-5 ta' Marzu 2003; u
>
> "(c) li dwarha ma jkunx inhareg avviz ghall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 taht id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza kif fis-sehh qabel id-data msemmija f'dan il-paragrafu

ghandu, bla hsara ghal kull imghax li jkun dovut sal-pagament taht l-artikolu 12(3), ikun il-valur taghha kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

"Huwa bil-wisq evidenti illi l-kaz odjern ma jikkwalifikax sabiex il-valur tal-art ikun kalkolat bil-valur tal-1 ta' Jannar 2005;

"Il-konsiderazzjoni li jmiss ghalhekk tirrigwarda l-valur tal-art in mertu. Dwar dan, l-Bord kien assenja sabiex jassistuh tnejn mill-periti membri fil-lista ufficjali ghad-disposizzjoni tieghu. A fol 184 tinsab r-relazzjoni tal-periti membri li wara li ddikjaraw li hadu konjizzjoni tal-fatturi kollha tal-kaz ikkonkludew illi l-art ghandha titqies bhala wahda agrikola u li l-kumpens minnhom suggerit ghandu jkun fis-somma ta' Euro 10,770. Il-periti membri hadu in konsiderazzjoni il-fehma tal-perit Carmel Farrugia (fol 123) l-uniku xhud tal-intimati, li l-art ghandha valur ta' Euro 9,808,490 ex 2005 bazata fuq il-fatt illi ghalkemm l-art kienet agrikola fid-data ta' tehid kienet mistennija ssir tajba ghal-bini fi zmien qasir. Ir-ragunament tal-perit Farrugia ma jistax isib akkoljiment minn dan il-Bord ghaliex il-parametri ta' dak li jaghmel art tajba ghal bini jew agrikola huma ben definiti skond id-data ta' tehid u *ex admissis* mill-istess intimati fir-ragunament taghhom l-art kienet decizament agrikola. Din l-art saret tajba ghal-bini naturalment ghaliex l-awtoritajiet hekk iddecidew sabiex tkun tista' tinbena l-Universita' ta' Malta fuqha u kien dan l-uniku skop li ghalih ittiehdet. L-istess perit arkitett jikkalkola illi fis-sena 1962 l-art kellha valur ta' €66,600 izda dan imur kontra dak pretiz mill-intimat meta fir-risposta tieghu ghall-Avviz Ghal Ftehim wiegeb illi l-art ghandha valur ta' disa xelini u nofs kull qasba kwadra li kif kalkolat *supra* jekwivali ghall-€2,620.54;

"Issa, l-kumpens suggerit mill-periti membri jissupera bil-bosta dak pretiz mill-intimat. Dwar dan, l-artikolu 25 tal-Kap 88 jistipula illi: "*l-ammont ta' kumpens li jigi determinat mill-Bord skond id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) mghadux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet.* Dan l-artikolu kien soggett ta' diversi proceduri ta' natura kostituzzjonali izda l-

posizzjoni guridika kurrenti kif ravvizata fis-sentenza Neriku Ltd vs Kummissarju tal-Art (Appell tal-28 ta' Marzu 2013) hi li dan l-artikolu ma jmurx kontra d-drittijiet fondamentali tal-bniedem. Ghalhekk bl-applikazzjoni ta' dan l-artikolu, la darba l-periti membri tieghu huma tal-fehma li l-art ghandha valur aktar minn dik pretiza mill-intimat, dan il-Bord jista' biss jakkorda talba ghal hlas tal-valur kif pretiz mill-istess intimat lura fis-sena 1965 fl-inizzju ta'dawn il-proceduri;

"Issa l-intimati jargomentaw ukoll illi dan il-Bord ghandu jiehu konjizzjoni tad-dewmien ghall-konkluzzjoni ta' dawn il-proceduri kif diversi drabi debitament kumpensat mill-Qorti Ewropeja ghad-drittijiet tal-Bniedem f'kawzi simili. Dan il-Bord izda ghandu l-poteri tieghu sanciti fl-artikolu 25 ta' Kapitolu 88 u ghoti ta' kumpens 'l hinn minn dawk il-parametri jkun jezorbita l-kompetenza ta' dan il-Bord.

"Ghalhekk in konkluzzjoni il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qieghed fl-ewwel lok jiddikjara l-art in mertu bhala wahda agrikola. Fit-tieni lok qieghed jiffissa l-kumpens dovut lill-intimati fil-valur ta' elfejn sitt mija u ghoxrin euro u erba u hamsin centezmu (€2,620.54) oltre l-imghax spettanti lill-intimati skond l-artikolu 12(3) tal-Kap 88 u fit-tielet lok jordna lill-intimati jitrasferixxu l-art kif deskritta lir-rikkorenti b'titolu ta' xiri assolut, liberu u frank."

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimati kollha li permezz tieghu appellaw kemm mid-decizjoni tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet tat-3 ta' Marzu, 2011, kif ukoll mis-sentenza tad-19 ta' Novembru, 2014 u talbu li b'applikazzjoni tas-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007, tirrevoka u thassar l-imsemmija digriet u sentenza appellati u tghaddi sabiex takkorda kumpens xieraq rapprezentanti indenniz gust li jqiegħed lill-intimati appellanti f'sitwazzjoni *ante quo* l-esproprju meta missierhom kien sid dik l-art li fuqha nbniet l-Università ta' Malta. Bl-ispejjez kontra l-appellat nomine.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li permezz taghha jsostni li d-decizjoni tal-Bord mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell waqt is-seduta tat-2 ta' Mejju, 2019.

Rat li, wara li nghata l-provvediment illum stess dwar ir-rikors ghar-referenza kostituzzjonali li gie michud, il-kaz baqa' differit ghas-sentenza ghal-lum.

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

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 2 ta' April, 1965, ipprezentata quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, il-Kummissarju tal-Artijiet gharraf lill-intimat Perit Joseph Barbara li permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur kien qieghed jakkwista b'titolu ta' xiri assolut porzjon art tal-kejl ta' disat itmien, siegh u hames kejliet fil-limiti tal-Gzira u ta' Birkirkara, li kienet mehtiega ghal skop pubbliku. Fl-istess gurnata l-Kummissarju tal-Artijiet baghat ukoll lill-intimat Avviz ghall-Ftehim, li

permezz tieghu informah li huwa kien qieghed joffri li jhallsu s-somma ta' seba' mija u erbghin lira (Lm740 ekwivalenti ghal €1,723.74).

Il-Perit Joseph Barbara informa lill-Kummissarju tal-Artijiet li ma kienx lest li jaccetta l-kumpens offrut lilu u talab minflok il-kumpens bir-rata ta' cens perpetwu ta' disa' xelini u nofs ghal kull qasba kwadra, bhala indennizz gust dovut lilu. Kwindi l-Kummissarju tal-Artijiet intavola l-proceduri opportuni quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet sabiex, filwaqt li jordna t-trasferiment da parti tal-intimat a favur tieghu b'titolu ta' xiri assolut fuq l-istess art, jiffissa l-kumpens relattiv u jaghti l-provvedimenti mehtiega skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta).

Fil-mori tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg, tqajmet kwistjoni dwar kemm provvediment tal-ligi (dak iz-zmien Artikolu 25(1)(b) tal-Kap. 136, illum Artikolu 27(1)(b) Kap. 88) kellu jinqara flimkien mal-artikoli 16 u 17 tal-istess ligi. Wara li l-Bord iddecieda li din il-materja tezorbita mill-kompetenza tieghu, il-kawza quddiem il-Bord baqghet differita "Sine Die" sabiex l-intimat jressaq il-proceduri opportuni quddiem il-Qorti kompetenti.

Fl-14 ta' Novembru, 1975, il-Perit Joseph Barbara intavola proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (li jgibu referenza 1080/1975) li bihom talab li jigu definiti l-imsemmija kwistjonijiet. Dik il-kawza giet finalment deciza permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007, fejn filwaqt li cahdet l-ewwel, it-tielet u r-raba' talbiet attrici u astjeniet fir-rigward tat-tieni talba attrici, laqghet limitatament il-hames talba tieghu u ddikjarat li anke jekk l-art tieghu tigi dikjarata bhala "*rural land*" jew "*waste land*", xorta wahda l-kriterju ghall-fissazzjoni tal-kumpens ikun dak stabbilit fl-Artikolu 25(1)(b) tal-Ordinanza, minghajr l-ebda limitazzjoni ghall-potenzjalità taghha b'mod li l-kumpens moghti jkun indenniz gust.

Il-Perit Joseph Barbara talab ir-riappuntament tar-rikors quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, wara li nghatat l-imsemmija sentenza, izda l-process ma setax jinstab u giet ordnata ir-rikostruzzjoni tal-process.

Sussegwentement, is-successuri fit-titolu tal-perit Joseph Barbara ressqu rikors li permezz tieghu sostnew li l-Avviz ghall-Ftehim li sar fis-sena 1965 ma kienx aktar applikabbli u dan in vista tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Jannar, 2007, peress li l-istess Avviz ghal-Ftehim ma kienx maghmul fil-parametri tal-ligi kif definiti mill-istess Qorti. Kwindi talbu li l-istess Avviz ghall-Ftehim jigi rtirat u li minflok

jinhareg Avviz ghall-Ftehim gdid konformi mad-decizjoni ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007.

Permezz tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet tat-3 ta' Marzu, 2011, it-talba tal-intimati li jkun sostiwit l-Avviz ghall-Ftehim tal-1965 ma' wiehed gdid, gie michud ghar-ragunijiet hemm imsemmija.

L-intimati ressqu rapport tal-perit Carmel Farrugia datat 17 ta' Settembru, 2011, li permezz tieghu l-imsemmija art giet stmata bil-valur fis-suq miftuh ta' €62,362.38 relativament ghas-sena 1964 u €9,808,490 relativament ghas-sena 2005.

Il-periti teknici appuntati bhala membri tal-Bord, wara li kkunsidraw id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, esprimew l-opinjoni li l-proprjetà tikkwalifika bhala art agrikola u li l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' din il-proprjetà bhala libera u franka ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' €10,770, tenut kont tal-valur tal-proprjetà fit-2 ta' April, 1965. Wara li saret l-eskussjoni tal-periti membri tal-Bord da parti tal-intimati, irrizulta li l-istima moghtija minnhom kienet saret wara li hadu konjizzjoni tas-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007 u qiesu li dan kien il-valur li l-art kienet iggib kieku giet mibjugha fis-suq volontarjament fiz-zmien relevanti, mehud in

konsiderazzjoni kwalunkwe uzu iehor li seta' jsir minn din l-art fil-futur, inkluz il-possibilità ta' zvilupp edilizju.

Permezz tas-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet, tad-19 ta' Novembru, 2014, filwaqt li gie ddikjarat li l-art in kwistjoni hija wahda agrikola, ffissa l-kumpens dovut lill-intimati fil-valur ta' €2,620.54, oltre l-imghax spettanti lill-intimati skont l-Artikolu 12(3) tal-Kap. 88 u ordna lill-intimati jitrasferixxu l-art kif deskritta lir-rikorrenti b'titolu ta' xiri assolut, liberu u frank.

Trattata s-sekwenza tal-fatti, ghandu jinghad mal-ewwel li ghalkemm l-intimati appellanti jappellaw mid-digriet moghti mill-Bord fit-3 ta' Marzu, 2011, li bih cahad it-talba taghhom li jinhareg Avviz ghall-Ftehim mill-gdid, u jghidu li hassewhom aggravati b'tali decizjoni, huma ma jispjegawx x'inhuma l-aggravji taghhom fil-konfront tal-imsemmi digriet. L-appellanti jergghu jiccitaw ir-ragunijiet imsemmija fir-rikors originali taghhom ghala l-Avviz ghall-Ftehim mahrug fis-sena 1965 kellu jigi sostiwit b'wiehed gdid.

Jista' jinghad li l-appell fir-rigward tal-imsemmija decizjoni tal-Bord semplicement jattakka l-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti tal-provi mressqa quddiemha u l-konkluzjoni milhuqa minnha.

Wara li din il-Qorti rat is-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007, bl-ebda mod ma taqbel mal-konkluzjoni tal-intimati appellanti li kien hemm xi htiega li jinhareg Avviz ghall-Ftehim mill-gdid. Anzi minn qari tal-istess sentenza jirrizulta li, filwaqt li dik il-Qorti astjeniet milli tiddeciedi dwar in-natura ta' l-art, jew li tiddetermina l-kumpens, peress li ddikjarat li dawn kienu jaqghu esklussivament fil-kompetenza tal-Bord, laqghet limitatament il-hames talba attrici u ddikjarat li anke jekk l-art tigi dikjarata bhala "*rural land*" jew "*waste land*", xorta wahda l-kriterju ghall-fissazzjoni tal-kumpens ikun dak stabbilit fl-Artikolu 25(1)(b) tal-Ordinanza, minghajr l-ebda limitazzjoni ghall-potenzjalità taghha b'mod li l-kumpens moghti jkun indenniz gust.

Bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jista' jinghad li bis-sahha tal-imsemmija sentenza kellu jinhareg Avviz ghall-Ftehim mill-gdid, kif jittantaw isostnu l-intimati appellanti, izda dik il-Qorti llimitat ruhha billi tat direzzjoni lill-Bord dwar l-interpretazzjoni li kellu jinghata lill-provvedimenti tal-ligi, sabiex minkejja l-klassifikazzjoni dwar in-natura tal-art, bhala wahda rurali jew agrikola, xorta kellu jittiehed qies tal-potenzjalità ta' zvilupp edilizju fuq l-istess art u dan kif jipprovdi l-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap.88. Kwindi ma tara ebda nuqqas jew irragonevolezza fl-imsemmija decizjoni tal-Bord meta wara li tqis li Avviz ta' Ftehim

mahrug skont il-ligi ma kienx ta' ostakolu ghall-Bord sabiex jiddetermina in-natura tal-art u l-kumpens xieraq dovut skont il-ligi u kwindi cahad it-talba li jkun sostitwit l-Avviz ghall-Ftehim.

Fl-aggravju principali tal-intimati appellanti fil-konfront tas-sentenza tal-Bord tad-19 ta' Novembru, 2014, jinghad li hija manifestament zbaljata peress li ma segwietx u injorat ghal kollox dak deciz minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-15 ta' Jannar, 2007, li pprovdiet il-kriterju applikabbli biex permezz tieghu jinhadem l-ammont ta' kumpens. Huma jishqu li l-Bord ma kellux iqis l-emenda tal-2004 bhala applikabbli ghall-kaz odjern, meta l-esproprju sehh fis-sena 1965. Hekk ukoll jinghad mill-intimati appellanti li ghalkemm il-perit Barbara kien semma l-kumpens pretiz minnu ta' disa' xelini u sitt soldi ghal kull qasba kwadra, dan kien fis-sena 1965. Meta l-Bord adotta tali pretensjoni bhala applikabbli fis-sena 2014, minkejja t-trapass ta' zmien, u dewmien esagerat fil-process gudizzjarju, il-Bord injora kompletament id-decizjonijiet tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem u ppenalizza lill-intimati appellanti meta kkundannahom jircievu kumpens mizeru ghall-art f'Tal-Qroqq, li fuqha nbniet l-Università ta' Malta.

L-intimati appellanti jishqu li l-Bord kien marbut bir-*res judicata* ta' din il-Qorti fir-rigward tal-kriterju applikabbli fid-determinazzjoni tal-kumpens

dovut lilhom; kwindi jsostnu li kellu jinghata qies ta' l-istima provduta mill-perit inkarigat minnhom tal-art in kwistjoni fl-ammont ta' €9,808,490.00 u mhux jistabbilixxi kumpens irrizorju ta' €2,620.54. Il-fatt li l-Bord skarta l-istima tal-perit taghhom relattiva ghas-sena 2005, ifisser li jkollhom jadixxu l-Qorti ta' kompetenza kostituzzjonali, sabiex jipprovaw jiksbu protezzjoni u rimedju kontra dak li wasslet ghalih l-applikazzjoni tal-provvedimenti, tal-proceduri u l-kriterji rizultanti mill-Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta. Jargumentaw li ladarba l-Bord rabat id-decizjoni tieghu mar-risposta tas-sena 1965, kellu japplika l-ligi ta' dak iz-zmien u mhux jinvoka l-Artikolu 18A tal-Kapitolu 88 kif emendat fis-sena 2006, minghajr qies tat-trapass taz-zmien, u ghalhekk isostnu li hekk kif il-Bord qies evidenti li ma kellhomx japplikaw ir-rati tas-sena 2005, ghalihom kien evidenti li ma kellhomx japplikaw ir-rati tas-sena 1965.

Punt iehor importanti li, fil-fehma tal-intimati appellanti, sfugga lill-Bord huwa dak li skont il-ligi fiz-zmien meta hareg l-Avviz ghall-Ftehim in kwistjoni, is-sid kien obbligat li jikkontesta l-ammont imsemmi fl-Avviz ghall-Ftehim u mhux ukoll li jindika jew isemmi rata. Jishqu li dan ma kienx obbligatorju. Jsostnu wkoll li l-Bord ghamel referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Marzu, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Neriku Confectionery Limited v. Direttur tal-Artijiet,** fejn il-Qorti

kkondividiet il-hsieb li ghamlet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Kummissarju tal-Artijiet v. Maria Theresa Deguara Caruana Gatto.** F'din l-ahhar sentenza gie ritenut li ladarba jinghata l-kumpens shih li ntalab, ma setax jitressaq ilment li gie lez id-dritt ghal kumpens xieraq, meta persuna tkun ser tinghata l-kumpens kollu li tkun talbet. Izda l-intimati appellanti jiccitaw siltiet minn din l-ahhar sentenza, sabiex isostnu li l-Bord kien zbaljat meta applika emenda fil-ligi tas-sena 2004 ghal dan il-kaz, li ilu pendenti mis-sena 1965. Wara kollox il-periti membri stess urew il-fehma li l-art ghandha valur akbar minn dak pretiz mill-intimat. Ghalhekk l-intimati appellanti jikkritikaw il-Bord li ntrabat ma' rata qadima li m'ghandha ebda siwi ghaz-zminijiet tal-lum u li injora l-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja fir-rigward tal-istitut lokali ta' l-esproprju.

Trattat is-sustanza tal-aggravju tal-intimati appellanti, jibda billi jigi osservat li l-Bord huwa marbut li fid-decizjonijiet tieghu japplika l-ligi relativa ghall-esproprju tal-art ghall-fatti tal-kaz rizultanti quddiemu u mhux li jaghti decizjoni soggettiva jew approssimattiva, kif donnhom jittantaw jghidu l-intimati appellanti. Ghalkemm huwa veru li minn harsa lejn bejn meta gew intavolati l-proceduri odjerni u meta nghatat s-sentenza tal-Bord ghaddew 'il fuq minn hamsin sena, kif gustament osservat mill-Bord, dan ma kienx il-forum idoneju sabiex jitqanqlu tali

lmenti. Il-konsegwenzi tad-dewmien li sid art jinghata kumpens gust fi zmien ragonevoli huma kwistjoni li timmerita stharrig separat kif spjegat ukoll fil-provvediment li nghata llum fl-istess kawza. Din mhux kwistjoni li l-Bord ghazel li jinjora d-decizjonijiet tal-Qorti Ewropeja, izda li l-Bord huwa obbligat li japplika l-ligi, kif wara kollox hija marbuta li taghmel ukoll din il-Qorti.

Dan qieghed jigi pprecizat stante li l-Kapitolu 88 (u qablu Kap. 136) jistipula b'mod preciz il-kriterji li ghandu japplika l-Bord fid-determinazzjoni tan-natura tal-art esproprjata u, bl-emendi li dahlu tul iz-zminijiet, id-dati li fuqhom ghandhom ikunu bbazati l-valutazzjonijiet. Il-Bord huwa marbut li josserva tali disposizzjonijiet tal-ligi, altrimenti l-gudizzju tieghu jkun wiehed arbitrarju. F'dan il-kaz jirrizulta li sid l-art, il-Perit Joseph Barbara, kien debitament notifikat bl-Avviz ghall-Ftehim fit-2 ta' April, 1965. Fir-rigward tas-sena li ghandha tittiehed ghall-finijiet li tigi stabbilita n-natura tal-art in kwistjoni, jinhass opportun li jigi sottolinjat li l-artikolu transitorju fil-Kap. 88, cioè Artikolu 36, *inter alia* jirrifletti dak li kien 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."*

Ghalhekk isegwi li wiehed irid ihares lejn il-kwalità tal-art in kwistjoni kif kienet meta nharget id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur, li f'dan il-kaz kienet l-1 ta' Awwissu, 1961. Kwindi, kif gustament osservat mill-periti membri fir-rapport taghhom, huma qiesu l-pjanta tas-sena 1958 bhala l-ahjar prova tal-istat tal-art in kwistjoni fis-sena 1961, sabiex waslu ghall-konkluzjoni li din l-art tikkwalifika bhala art agrikola. In kwantu ghall-valutazzjoni tal-art, ladarba, kif osservat mill-Bord, l-art in kwistjoni ma kenitx milquta b'dikjarazzjoni gdida tal-President u l-Avviz tal-Ftehim kien debitament notifikat lill-Perit Barbara fit-2 ta' April, 1965, ma setghet qatt tkun applikata l-valutazzjoni tal-perit inkarigat mill-appellanti intimati relattiva ghas-sena 2005, kif jippretendu l-istess intimati appellanti. F'dan il-kaz ma setax jigi applikat l-Artikolu 18A tal-Kap.88, peress li l-kaz *de quo* ma jinkwadrax ruhu taht l-imsemmi provvediment, u dan ifisser li l-periti membri u l-Bord gustament rabtu d-data tal-valutazzjoni mat-2 ta' April, 1965. Isegwi li ghamel sew il-Bord li skarta l-istima *ex parte* li saret da parti tal-intimati appellanti tal-art relattiva ghas-sena 2005.

Inoltre lil hinn mill-fatt dwar jekk kienx obbligatorju jew le li sid ta' l-art esproprjata jiddikjara x'kien il-kumpens li kien qieghed jippretendi qabel dahlu fis-sehh l-emendi fis-sena 2004 ghall-Kap.88, jibqa' l-fatt li l-awtur tal-intimati appellanti, il-Perit Joseph Barbara, indika ezattament x'kienet

il-pretensjoni tieghu bhala kumpens gust ghall-art li ttehditlu (kumpens ekwivalenti ghal cens perpetwu ta' disa' xelini u nofs ghal kull qasba kwadra). Fejn izda zbalja l-bord kien meta qies li l-kumpens mitlub mis-sid - disa´ xelini u sitt soldi kull qasba kwadra, ekwivalenti ghal elfejn sitt mija u ghoxrin euro u erbgha u hamsin centezmu (€2,620,54) ghall-art kollha - kien il-valur kapitali, meta l-kumpens li talab is-sid kien ta' 9/6 kull qasba kwadra bhala cens annwu, li meta kapitalizzat jeccedi l-istma ta' ghaxart elef, seba' mija u sebgha u sebghin euro (€10,770) maghmula mill-membri teknici tal-bord.

Huwa minnu li l-Bord kien korrett meta ghamel referenza ghall-Artikolu 25(1) tal-Kap. 88, li jipprovdi b'mod car li l-kumpens determinat mill-Bord m'ghandux jeccedi dak mitlub minn parti fil-kawza. Dan il-punt gie nvestit diversi drabi, kemm fil-gurisprudenza citata mill-intimati appellanti kif ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Dicembru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Limited,** fejn gie determinat li dan l-artikolu ghandu japplika wkoll retroattivament meta nghad:

> *"Is-socjeta` Vica Limited ma taqbilx li dan il-proviso, introdott fil-ligi fl-2004, ghandu jigi applikat, pero`, skont l-Artikolu 4 tal-Att relattiv, l-Att XVII tal-2004, dak il-proviso ghandu japplika "ghall-proceduri kollha anke dawk dwar art li fuqha hemm dikjarazzjoni mahruga taht l-Artikolu 3 tal-Ordinanza".* ***Dan il-provvediment tal-ligi hu car, japplika mhux biss ghal dawk id-dikjarazzjonijiet li jkunu hargu qabel ma dahlet fis-***

sehh l-emenda ghall-Artikolu 25 tal-Ordinanza u ma sar xejn wara, izda anke ghal dawk id-dikjarazzjonijiet li ghalihom ikunu gia` inbdew proceduri quddiem il-Bord. Il-provvediment transitorju jolqot kull art milquta b'dikjarazzjoni tal-President li tkun harget qabel id-dhul fis-sehh tal-imsemmi proviso, u interpretazzjoni mod iehor jiznatura l-effett tal-istess emenda.

"*Fil-kuntest tal-aggravju marbut mal-kostituzzjonalita` ta' dan il-proviso, din il-Qorti tirrileva li dan il-punt gia` gie trattat u ma nstabx li l-emenda tivvjola xi dritt fundamentali ta' sid il-proprjeta`. Din il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni taghha moghtija fit-28 ta' Marzu 2014, fil-kawza Neriku Confectionery Ltd v. Direttur tal-Artijiet, fejn l-istess kwistjoni giet sollevata. Intqal hekk f'dik id-decizjoni:*

"*L-istess socjeta` appellata tissottometti wkoll li l-applikazzjoni ta' dan il-proviso jwassal ghal ksur tad-dritt fundamentali taghha ghal kumpens xieraq. Din il-kwistjoni gia` giet dibattuta u deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza Kummissarju tal-Artijiet v. Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et, deciza fis-6 ta' Settembru 2010, fejn sottomissjoni simili giet michuda. Dik il-Qorti qalet hekk fil-kuntest ta' din il-kwistjoni:*

> *""39. A skans ta' ekwivoci, din il-Qorti taghmilha cara li hija mhux qed tghid li f'kaz ta' tehid ta' proprjeta` il-kumpens xieraq dovut huwa necessarjament f'kull kaz l-ammont shih li s-sid ta' l-art jitlob ghaliha. Dan ghaliex x'jikkostitwixxi kumpens xieraq f'kaz partikolari irid jigi stabbilit tenut kont tal-valur tas-suq tal-proprjeta` b'mod oggettiv, kif ukoll fid-dawl tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, li jistghu anki f'certi kazijiet jiggustifikaw kumpens inqas mill-valur oggettiv tas-suq[1]. Dak li qed tghid din il-Qorti huwa li ladarba fil-kaz odjern is-sidien intimati ddikjaraw il-kumpens li qed jippretendu ghat-tehid ta' l-art taghhom – u l-ligi ma timponi l-ebda limitu fuq l-ammont li setghu jitolbu – huma kienu qieghdin effettivament jiddikjaraw l-ammont li, fl-opinjoni taghhom, kien jikkostitwixxi kumpens xieraq ghall-esproprjazzjoni li soffrew. La darba huma – bl-applikazzjoni ta' l-emenda impunjata – se jircievu dak kollu li talbu, huwa kontrosens li jinghad li se jigi miksur id-dritt taghhom ghall-kumpens xieraq ghax mhux se jinghataw dak li ma talbux!"*

"Din il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb, u tara li darba s-socjeta` se tircievi l-ammont shih ta' kumpens li hija talbet, ma tarax kif tista' tilmenta li se jigi lez id-dritt

[1] Ara is-sentenzi **James and Others v. UK** deciza mill-Qorti Ewropea fil-21 ta' Frar 1986 u **Lithgow and Others v. UK** deciza mill-Qorti Ewropea fit-8 ta' Lulju 1986.

> *taghha ghall-kumpens xieraq, meta se tinghata l-kumpens kollu li hija talbet."*

Billi izda ma hemmx l-ostakolu li dak likwidat mill-periti tal-bord jeccedi dak mitlub mis-sid, il-bord kellu jillikwida l-kumpens hekk kif stmat mill-membri teknici. F'dan is-sens ghandu jintlaqa' l-appell.

Il-qorti ghalhekk tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata billi thassarha fejn illikwidat il-kumpens fis-somma ta' €2,620.54 u, minflok, tillikwida kumpens fis-somma ta' €10,770. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija u tikkonferma wkoll id-decizjoni tat-3 ta' Marzu 2011.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
gr