QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis 24 ta' Ottubru 2019

Numru 1

Rikors numru 5/11 GG

Emanuel Baldacchino u Grace Baldacchino

v.

Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li resqu r-rikorrenti fil-21 ta' Marzu, 2011 u li jaqra hekk:

> "Illi l-esponenti ġew notifikati (notifika kull wieħed) bl-ittra uffiċjali tal-Kummissarju tal-Artijiet, intavolata nhar it-2 ta' Marzu 2011 (kopja tagħha tinsab hawn annessa u markata bħala **Dok A**);
>
> "Illi permezz ta' din l-ittra uffiċjali l-esponenti ġew infurmati li l-awtorita` kompetenti qiegħdha toffri l-kumpens ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500) għax-xiri assolut bħala liberu u frank ta' biċċa art f'Ħaż Żabbar li tidher immarkata bil-kulur aħmar bħala *plot* 18 fuq il-pjanta P.D Nru: 2009_385C (annessa mal-ittra uffiċjali surreferita u mmarkata bħala

Dok. KA'2'), li tmiss min-Nofsinhar, mill-Majjistral u mill-Grigal ma' proprjeta` ta' sidien mhux magħrufa, liema art hija mmarkata aktar fid-dettal bħala *building* 9A u 9B fuq il-pjanta tal-ADT:RD 11/09-9AB;

"Illi di più u ai termini tas-suddetta ittra uffiċjali l-esponenti ġew informati illi l-awtorita` kompetenti qiegħda toffri l-kumpens ta' wieħed u għoxrin elf Ewro (€21,000) għax-xiri assolut bħala liberu u frank ta' biċċa art f'Ħaż-Żabbar li tidher immarkata bil-kulur aħmar u mmarkata bħala plot 21 fuq il-pjanta P.D. Nru: 2009_385C (annessa mal-ittra uffiċjali surreferita u mmarkata bħala Dok. KA '2') li hija tal-kejl ta' madwar 1393 metru kwadru, li tmiss min-Nofsinhar mill-Majjistral u mill-Grigal ma' proprjeta` ta' sidien mhux magħrufa. Illi skond Dok. KA '5' wkoll anness mal-ittra *uffiċjali de quo*, is-sehem spettanti lill-esponenti għal sehmhom minn din l-art, liema sehem jammonta għal 399 metri kwadri huwa dak ta' sitt elef Ewro (€6,000);

"Illi dan jikkonforma ma' dak dikjarat fl-Avviżi tal-Gvern Numru 27 u 30 rispettivament ippubblikati fil-Gażżetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 2010 (kopja tal-avviżi annessi u markati mal-ittra uffiċjali de quo bħala Dok. KA '1' u Dok. KA '4' rispettivament);

"Illi s-soċjeta` esponenti tiddikjara li l-kumpens offrut huwa assolutament inaċċettabbli u irriżorju;

"Illi dina l-proprjeta` in kwestjoni ġiet akkwistata mill-esponenti permezz ta' kuntratt fl-atti Nutar Dottor Paul Pullicino tal-25 ta' Marzu 1988 (kopja annessa u mmarkata **Dok. B**);

"Illi skond il-ġurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropea, f'ċirkostanzi analogi l-valur xieraq ta' art huwa dak l-ammont ekwivalenti għall-prezz li sid l-art kien jiġbor għall-istess art li kieku ġiet mibjugħa fis-suq;

"Illi skond l-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ebda tehid tal-proprjeta` ma jista' jsir jekk mhux taħt kundizzjonijiet xierqa, fosthom il-ħlas ta' kumpens xieraq. Żgur li ma jista' qatt jiġi kundsidrat xieraq dak li jippermetti lill-istat li jieħu l-proprejta` privata mingħajr kumpens xieraq;

"Illi stabbiliti dawn il-fatti u prinċipji huwa ċertament inaċċettabbli u irriżorju l-kumpens propost mill-awtorita` kompetenti fl-ittra uffiċjali tat-2 ta' Marzu 2011;

"Illi fl-umili opinjoni tal-esponenti l-kumpens xieraq dovut lill-esponenti għall-esproprjazzjoni tal-proprjeta` *de quo* għandu jkun dak kumplessiv ta' erba' u tmenin elf Euro (€84,000), rappreżentanti inkwantu għas-somma ta' sitta u sebgħin elf Ewro (€76,000) kumpens għall-garaxxijiet ossija *workshops* industrijali u inkwantu għal tmint elef Ewro (€8,000) kumpens għall-art agrikola, u dana skond ċertifikat tal-Perit Godwin P. Abela li kopja tiegħu tinsab hawn annessa u markata bħala Dok. C;

"Għaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dana l-Bord tal-Arbitraġġ jogħġbu:

"1. Jiddikjara li l-kumpens xieraq dovut lill-esponenti huwa l-ammont ta' **erba' u tmenin elf Euro (€84,000)** jew ammont ieħor meqjus xieraq minn dana l-Bord, u jillikwida u jiddetermina dan l-ammont;

"2. Jikkundanna lid-Direttur tal-Artijiet sabiex iħallas u/jew jitrasferixxi lis-soċjeta` esponenti dak il-kumpens xieraq stabbilit minn dan il-Bord."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li in forza tagħha eċċepew illi;

"Illi l-esponent ġie nnotifikat bir-rikors odjern fl-10 ta' Mejju 2011.

"Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju r-rikorrenti naqsu milli jinnotifikaw lill-Avukat Ġenerali hekk kif inhu rikjest fl-Artikolu 181 B (3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

"Illi l-kumpens ġust huwa dak indikat fl-ittra uffiċjali tal-esponent, jiġifieri dak ta' elf u ħames mitt Ewro (€1,500) u dik il-parti tas-sehem tagħhom (rikorrenti) mill-ammont ta' wieħed u għoxrin elf Ewro (€21,000) hekk kif offruti mill-esponent.

"Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt."

Rat illi fl-udjenza tat-2 ta' Ġunju, 2011, l-ewwel eċċezzjoni preliminari ġiet dikjarata li hija sorvollata;

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fis-26 ta' Marzu, 2014, li in forza tagħha ddeċieda illi;

"……jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom għat-trasferiment b'xiri assolut bħala liberi u franki tas-segwenti biċċiet ta' art kif ġej:

"1. Biċċa art f'Ħaż Żabbar li tidher immarkata bil-kulur aħmar bħala plot 18 fuq il-pjanta P.D. Nru 2009_385C tmiss min-Nofsinhar mill-Majjistral u mill-Grigal ma' proprjeta' ta' sidien mhux magħrufa, liema art hija mmarkata aktar fid-dettall bħala building 9A u 9B fuq il-pjanta tal-ADT:RD11/09-9AB fl-ammont ta' €63,700 oltre l-imgħax skond il-liġi;

"2. 399 metri kwadri minn biċċa art f'Ħaż Żabbar ta'1393 metri kwadri li tidher immarkata bil-kulur aħmar bħala plot 21 fuq il-pjanta P.D. Nru 2009_385C tmiss min- Nofsinhar mill-Majjistral u mill-Grigal ma' proprjeta' ta' sidien mhux magħrufa fl-ammont ta' €11,970 oltre l-imgħax skond il-liġi.

"L-ispejjeż għandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord".

Dak il-Bord ta s-sentenza tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet;

"Illi r-rikorrenti f'din il-kawża qiegħdin jilolbu lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-valur ġust għall-esproprju ta' żewġ porzjonijiet ta' art li kienu jappartjenu lilhom u dan wara li rrifjutataw il-kumpens offert mill-intimat Kummissarju tal-art fuq il-premessa illi l-art għandha valur aktar min dak offert;

"Illi l-artijet in kwistjoni jinsabu ġewwa Ħaż-Żabbar u ttieħdu sabiex tinfetaħ triq li tagħti għall-Smart City. Jemerġi mill-provi illi l-ewwel art għandha kejl ta' 399 metri kwadri u hija agrikola filwaqt illi t-tieni biċċa art għandha kejl ta' 91 metri kwadri u fuqha hemm mibnija erba strutturi forma ta' garages;

"Dawn l-artijiet kienu esproprijati bis-saħħa ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-3 ta' Diċembru 2009 li dehru bħala Avviż numru 27 u 30 tal-Gażżetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 2010. Dawn id-dikjarazzjonijiet kienu notifikati lir-rikorrenti mill-intimat permezz ta' ittra uffiċjali bid-data tat-28 ta' Frar 2010 (u mhux 2 ta' Marzu kif jgħidu r-rikorrenti) u notifikata lilhom f'Marzu tal-istess sena;

"Skond parir tal-perit tekniku tar-rikorrenti, l-ewwel porzjon art ta' 91 metru kwadru tikkonsisti f'kumpless ta' erba' garaxxijiet b'użu industrijali mikrija lil terzi u li dawn għandhom valur ta' €76,000. It-tieni porzjon ta' 399 metru kwadru hija waħda agrikola u hija stmata fil-valur ta' €8,000. Ir-rikorrent xehed illi ħassu diskriminat bil-valur offert mill-intimat għaliex l-artjiet tal-ġirien tiegħu kienu smati b'valur ferm ogħla meta dawn ma jikkomparawx mal-art tiegħu. L-istruttura tal-ġar tiegħu kienet deskritta bħala fond industrijali "commercial stores" (ara GG a fol 38) meta din anqas għandha bieb u fil-każ l-ieħor kamra ta' tmien filati b'bieb ta' anqas minn metru wisgħa u kamra oħra kienet deskritta bħala kamra rurali bil-bir meta dan ma kien bir xejn għaliex huwa fuq il-livell tal-art għoli tliet filati. Ir-rikorrenti esebixxa ritratti relattivi għal dawn l-

> espropriji tal-ġirien flimkien mal-avviżi tal-espropriji. Ir-rikorrenti jinsistu illi l-istrutturi fuq art minnhom inbnew bil-peress maħruġ mill-PAPB fl-1991 iżda l-perit arkitett tal-intimati li għamel l-istima għad-dipartiment tal-artijiet jgħid li ma sab ebda permess ta' żvilupp meta għamel ir-riċerki tiegħu. L-istess rikorrenti esebew kopja ta' dan il-permess u *aerial photos* tal-1996 in sostenn ta' dan.
>
> "L-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistuh, waslu għall-konklużjoni illi l-kumpens li għandu jingħata għat-tehid ta' dawn l-artjiet għandu jammonta għal €63,700 għall Plot 18 fuq il-pjanta P.D. 2009-385C [iġifieri għall-erba' garaxxijiet] u €11,970 għall-399 metri kwadri minn Plot 21 fuq l-istess pjanta. Il-periti membri waslu għal din il-konklużjoni wara li kkunsidraw diversi fatturi fosthom sentenzi preċedenti ta' dan il-Bord, l-użu li ser isir mit-tehid ta' din l-art u l-kumpens offert lil terzi għall-art adjaċenti jew formanti parti mil-istess plots. L-istess periti membri kienu soġġetti għal diversi domandi in eskussjoni mill-intimat. Issa, kwantu l-erba' garaxxijiet, il-periti membri spjegat illi l-permess tar-rikorrenti kien ikopri biss nofshom u li l-bini ma kienx konsiderat bħala kummerċjali la darba ma nġieb ebda prova ta' tali permess. L-istess periti membri kienu soġġetti għall-kritika mill-intimat fin-nota ta' sottomossijijiet tiegħu. Madanakollu l-Bord huwa tal-fehma illi r-rapport tal-periti membri kien wieħed motivat u redatt fil-parametri tal-Kapitolu 88 tal-liġijiet ta' Malta u ma jara ebda raġuni għaliex m'għandux jadotta l-istess rakkomandazzjonijiet fih magħmula. L-valur ta' €11,970 għal dik il-porzjoni ta' art agrikola ta' 399 metri tissarraf fir-rata ta' €30 kull metru kwadru u dan huwa l-kumpens li ingħata għall-artijiet simili f'diversi kawżi oħra u ma hemm l-ebda raġuni biex dan il-Bord jallontana minn din ir-rata;"

Rat ir-rikors tal-Appell tal-Kummissarju tal-Artijiet li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha;

> "…tvarja l-parti tas-sentenza appellata tas-26 ta' Marzu 2014, li tirreferi għal porzjon art f'Ħaż Żabbar tal-kejl ta' madwar tliet mija u disgħa u disgħin metru kwadru (399 m.k.) billi tiffissa kumpens li jkun mhux aktar mit-tmint elef Ewro (€8,000) mitluba mill-appellati, u li skont it-talba li huma ressqu, kien l-ammont ta' kumpens li huma kienu kuntenti bih għat-trasferiment ta' din il-proprjeta`."

Rat ir-risposta tar-rikorrenti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, stqarrew illi huma tal-umili fehma li dina l-Qorti għandha tiċħad l-appell, bl-ispejjeż kontra l-appellant;

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet:

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

Ikkonsidrat;

Illi din il-kawża tirrigwarda esproprju da parti tal-Gvern ta' żewġ biċċiet art f'Ħaż-Żabbar, waħda art industrijali u oħra agrikola. Il-Gvern offra kumpens ta' €1,500 għal waħda u €6,000 għas-sehem tar-rikorrenti tal-oħra. Ir-rikorrenti ma aċċettawx dan il-kumpens u talbu s-somma komplessiva ta' €84,000, rappreżentanti inkwantu għas-somma ta' €76,000 kumpens għall-art industrijali, u inkwantu għal €8,000 kumpens għall-art agrikola. Il-Bord adit bil-każ biex jiddeċiedi hu x'inhu l-valur ġust tal-proprjeta`, ħatar żewġ periti arkittetti biex jassistuh f'dan l-inkarigu u eventwalment qabel mal-istima tagħhom u ddeċieda li l-kumpens għandu jkun ta' €63,700 għall-art industrijali, u €11,970 għall-art agrikola.

Minn din is-sentenza appella l-intimat Kummissarju tal-Artijiet li qed jibbaża l-appell tiegħu fuq il-proviso għall-Artikolu 25(1) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta li jiddisponi illi l-kumpens li jiġi dderminat mill-Bord "m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost". L-intimat isostni illi ladarba r-rikorrenti talab €8000, il-Bord ma setax jagħti

kumpens ta’ €11,970, li hu aktar mis-somma proposta. Dwar il-kumpens iffissat għall-art industrijali ma hemm ebda appell.

Ir-rikorrenti jargumentaw illi l-proposta tagħhom kienet għas-somma komplessiva ta’ €84,000 għaż-żewġ biċċiet art, u s-somma komplessiva li illikwida l-Bord hija anqas minn din (€63,700 + €11,970 = €75,670).

Din il-Qorti ma tistax taċċetta dan l-argument tar-rikorrenti. Apparti l-fatt li l-każ jolqot żewġ biċċiet art distinti minn xulxin u mhux lecitu li tiġi proposta somma waħda għat-tnejn flimkien, f’dan il-każ ir-rikorrenti speċifikaw li huma kienu qed jippretendu €76,000 għall-waħda u €8,000 għall-oħra. Hu ċar li din kienet il-proposta tar-rikorrenti, u darba hu hekk il-Bord ma setax jiffissa kumpens li, għall-art agrikola, jeċċedi s-somma ta’ €8,000.

Il-proviso in kwistjoni ġie dikjarat minn din il-Qorti li jolqot kull art milquta b’dikjarazzjoni tal-President li tkun ħarġet anke qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi proviso (ara “**Aġent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd**”, deċiża fil-5 ta’ Diċembru, 2014). Ġie meqjus li meta l-proprjetarju jingħata dak li talab, ikun qed jieħu kumpens ġust u reali. Din hija regola ta’ interess pubbliku, meħud kont tal-fatt li jkun kontro-sens li sid art jingħata bħala kumpens aktar milli jippretendi u li hu stess iqis ġust u raġonevoli. Il-funzjoni tal-Bord, kif jidher minn nomenklatura tiegħu, hu li jagħmilha ta’

arbitru bejn il-pretensjonijiet tal-partijiet, u f'dan il-każ dak li kellu jiddeċiedi kellu jkun li jiffissa kumpens fl-ammont li jaqa' bejn €6,000 li offra l-Gvern, u t-€8,000 li ppretendew ir-rikorrenti. Ma kellux imur oltre t-*terms of remit* tiegħu.

Kwindi l-appell tal-Kummissarju tal-Art huwa ġustifikat u sejjer jiġi milqugħ.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Art illum Awtorita` tal-Artijiet billi tilqa' l-istess u tvarja s-sentenza tal-Bord billi tiddikjara li l-kumpens għall-porzjon tal-art meqjusa agrikola għandu jkun ta' tmint elef euro (€8,000) u mhux ħdax-il elf disa' mija u sebgħin euro (€11,970) kif iffissa l-Bord; is-sentenza hija konfermata għall-bqija.

L-ispejjeż tal-kawża in Prim Istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Bord, waqt li dawk marbuta ma' dan l-appell iħallsuhom ir-rikorrenti.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Noel Cuschieri
President	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
rm