QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

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

Numru 13
Rikors numru 26/12 FDP

Paola Development Company Limited (C 2177)

v.

Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur tal-5 ta' Ottubru, 2012, tas-socjetà Paola Development Company Limited fejn gie premess:

> "ILLI permezz ta' att gudizzjarju tal-10 ta' Settembru 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, filwaqt li rrefera ghall-Avviz Numru 817 (**DOK:B**) li deher fil-Gazzetta tal-Gvern nhar it-30 ta' Lulju 2012 dwar ix-xiri assolut ta' bicca art, bhala libera u franka, tal-kejl ta' madwar mija u wiehed u ghoxrin punt erbgha metri kwadri (121.4m^2), li tmis mil-Lvant, mill-Punent u mill-Grigal ma' Triq il-Koppla, min-Nofsinhar ma' proprjeta` tad-Ditta Paola Development Company Limited, ossija ma' proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti, jew irjieh verjuri, fil-Fgura, kif murija fuq il-pjanta, ossija L.D. Nru. 215/75 li giet annessa mal-istess imsemmi Avviz, avza li, ghal din l-art, l-awtorita` kompetenti

kienet qieghda toffri l-kumpens ta' disgha u erbghin elf Ewro (€49,000) skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess imsemmi Avviz u li saret mill-Perit Arkitett Michael Schembri li kklassifika din l-istess art bhala art fabrikbbli fit-termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"ILLI ghal fini tal-Artikolu 22 (6) tal-istess imsemmi Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malt, is-socjeta` rikorrenti tiddikjara illi hi m'hijiex qed taccetta l-kumpens offrut fl-imsemmi ammont ta' €49,000 bhala wiehed adegwat;

"ILLI, fil-fatt, skond stima maghmula mill-Perit Arkitett Adrian Falzon nhar is-17 ta' Settembru 2012 (**DOK: C**), l-art suriferita hija tal-valur ta' mija u wiehed u tmenin elf mitejn u sitta u sebghin Ewro (€181,276);

"ILLI, ghalhekk, u ghal fini wkoll tal-istess imsemmi Artikolu 22 (6) tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, s-socjeta` rikorrenti qed tindika l-imsemmi ammont ta' €181,276 bhala l-kumpens illi, fil-fehma tal-istess socjeta` rikorrenti, huwa dovut lilha ghall-art hawn fuq imsemmija;

"GHALDAQSTANT is-socjeta` rikorrenti titlob umilment u bir-rispett lil dan il-Bord sabiex joghgbu jistabbilixxi l-kumpens dovut li ghandu jithallas lill-istess socjeta` rikorrenti ghat-trasferiment b'xiri assolut ta' bicca art, bhala libera u franka, tal-kejl ta' madwar mija u wiehed u ghoxrin punt erbgha metri kwadri (121.4m^2), li tmiss mil-Lvant, mill-Punent u mill-Grigal ma' Triq il-Koppla, min-Nofsinhar ma' proprjeta` tad-Ditta Paola Development Company Limited, ossija ma' proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti, jew irjieh verjuri, fil-Fgura, fl-ammont ta' €181,276, jew f'ammont iehor verjuri ta' mhux anqas minn €49,000, u dan oltre l-imghax li ghandu jiddekorri fuq il-kumpens hekk stabbilit skond id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tal-Artijiet 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 tad-19 ta' Ottubru, 2012, li permezz taghha nghad:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors tas-socjeta` rikorrenti, fejn din qieghda toggezzjona ghall-kumpens lilha offrut mill-awtorita` kompetenti fl-ammont ta' disgha u erbghin elf ewro (€49,000) ghax-xiri b'titolu assolut u bhala libera u franka ta' art tal-kejl ta' mija u wiehed u ghoxrin punt erbgha metri kwadi (121.4 m.k.), u minflok taghha qeghdin jippretendu kumpens fl-ammont ta' mija wiehed u tmenin ewro, mitejn u sitta u sebghin ewro (€181,276).

"Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' disgha u erbghin elf ewro (€49,000), u dan skont stima li hejja l-Perit mahtur mid-Dipartiment tal-

Artijiet – il-Perit Michael Schembri, liema stima dehret fl-Avviz Numru 817 li dehel fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Lulju 2012, u ai termini tal-Kapitolu 88.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' disgha u erbghin elf ewro (€49,000) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Rat id-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tas-16 ta' Dicembru, 2015, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"**Jichad** l-eccezzjonjiet tal-intimat,

"**Jilqa** t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

"**Jiddikjara** l-art kif deskritta fir-rikors promutur bhala art fabrikabbli u

"**Jiffissa** l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-art fuq deskritta fis-somma ta' sitta u hamsin elf Euro (€56,000) bl-imghax skond il-ligi.

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

Dak il-Bord wasal ghal dik id-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet ittiehdet originalment fis 7 ta' April 1977, izda wara tali data ma inghata ebda kumpens.

"Jirrizulta illi fit-30 ta' Lulju 2012 giet pubblikata Avviz Nru 817 fejn saret referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 5 ta' Lulju 2012 u mahruga ghall-fini tal-Att I tal-2006.

"Jirrizulta illi dina d-dikjarazzjoni giet notifikata lis-socjeta rikorrenti premezz ta' Ittra Ufficjali datata 10 ta' Settembru 2012 fejn, inter alia, is-socjeta rikorrenti giet mgharrfa illi l-intimat kien dispost joffri €49,000 ghal tali art.

"Jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti ma accettatx tali offerta u talbet li tithallas is-somma ta' €181,276.

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

"*Skond l-Artikolu 18A tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, il-valur tal-art ghandu jkun stmat fl-1 ta' Jannar 2005 u in-natura taghha fid-data meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali tal-President, jigifieri is-7 ta' April 1977.*

"*Skont is-South Malta Local Plans, din l-art tinsab fi skema ta' struttura izda zoned bhala triq li taghti ghal zoni residenzjali fuq iz-zewgt nahat taghha b'height limitation ta' tlett sulari u semi basement.*

"*L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' din il-proprjeta bhala libera u franka, fid-data tal-1 ta' Jannar 2005, ikklassifikata bhala art ghall-bini ghax ghandha faccata fuq triq u tinstab f'built up area, izda bhala tifforma Triq il-Koppla, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jkun ta' sitta u hamsin elf Euro (€56,000)*

"Ikkunsidra

"Jirrizulta, mill-atti prodotti, illi d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta kienet datata originalment is-7 ta' April 1977 giet ri-ppubblikata a tenur tal-Att I tas-sena 2006, u dana fit 30 ta' Lulju 2012, ai fini tal-Artikolu 18A tal-Kap 88 il-valur tal-art ghandu jkun dak stabbilit fl-1 ta' Jannar 2005 abbazi tan-natura tal-istess art meta inharget originalment id-Dikjarazzjoni fis 7 ta' April 1977.

"Jirrizulta illi l-art ghandha tigi kkalsifikata bhala art ghall-bini stante illi kellha faccata fuq triq u kienet tinstab gewwa built-up area izda, madanakollu tifforma parti minn triq, ossija Triq il-Koppla.
"Jirrizulta mhux kkontestat illi l-art giet espropriata fis 7 ta' April 1977 u ghalhekk id-data tat-tehid tal-pussess ghandu jitqies bhala gimghatejn wara tali data, a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88, u ghalhekk tali data ghandha tkun il-21 ta' April 1977.

"Jirrizulta illi ghalkemm is-socjeta rikorrenti tikkontendi illi propjeta vicin taghha inghatat kumpens ferm oghla u dana ghax l-art taghha kienet qieghda titqies bhala triq u mhux bhala art fabrikabbli, w ghalkemm l-istess socjeta rikorrenti tinsisti illi ma kellhiex tigi pregudikata ghax il-propjeta taghha kienet attwalment triq, il-Bord ma jara ebda raguni 'l ghala ma ghandhux jaghmel bhala tieghu il-kompluzjonijiet milhuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, stante illi huma valuri gusti w in linea ta' dan stipulat fil-Kap 88 tal-Ligijet ta' Malta."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetà Paola Development Company Limited, li permezz tieghu talbet lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-appell taghha u

konsegwentement tirriforma d-decizjoni appellata tal-Bord tas-16 ta' Dicembru, 2015, fl-ismijiet premessi, billi filwaqt li tikkonfermaha f'dik il-parti li permezz taghha gew michuda l-eccezzjonijiet tal-intimat u milqugha t-talbiet taghha, kif ukoll fejn gie dikjarat li l-art inkwistjoni hija wahda fabbrikabbli, thassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn gie ffissat il-kumpens dovut lis-socjetà rikorrenti fis-somma ta' €56,000 bl-imghax skont il-ligi. B'dan illi, minflok, tghaddi sabiex tistabilixxi li l-kumpens dovut li ghandu jithallas lilha mill-intimat ghat-trasferiment tal-art inkwistjoni fil-Fgura tal-kejl ta' 121.4m^2 b'xiri assolut, libera u franka, fl-ammont ta' €181,276 jew f'ammont verjuri ta' mhux inqas minn €56,000. Titlob ukoll li l-imghax ghandu jiddekorri fuq il-kumpens hekk stabbilit mis-6 ta' Marzu, 1973, skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu a karigu tal-intimat.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet fejn sahaq li d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma, mentri jitlob ukoll li din il-Qorti tichad it-talba maghmula taht it-tieni aggravju, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat li l-avukati difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell waqt is-seduta tal-4 ta' Lulju, 2019, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta esproprju ta' porzjon art fil-Fgura tal-kejl ta' madwar 121 metru kwadru, b'titolu ta' xiri assolut, hekk kif immarkata fuq il-pjanti a fol 7 u 8 tal-process. L-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq din l-art, fejn kienet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku, skont il-provvedimenti tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta), saret fis-7 ta' April, 1977. Dan kif jirrizulta mit-tieni Dikjarazzjoni Presidenzali tal-5 ta' Lulju, 2012, pubblikata bhala Avviz Numru 817 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Lulju, 2012 (Dok. B a fol. 5 tal-process). Il-Kummissarju tal-Artijiet offra lis-socjetà rikorrenti ghal din l-art, meqjusa bhala art fabbrikabbli, s-somma ta' €49,000, a bazi tal-valur taghha fl-1 ta' Jannar, 2005, skont stima tal-perit Michael Schembri.

Is-socjetà rikorrenti bhala sid l-art m'accettatx din l-offerta ta' kumpens tal-Kummissarju tal-Artijiet, peress li tippretendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilha huwa dak ta' €181,276, u dan skont stima tal-perit inkarigat minnha Adrian Falzon (Dok. C a fol 9 tal-process) datata 17 ta' Settembru, 2012. Minn ezami tal-imsemmija stima jirrizulta li l-perit *ex parte* qies li l-imsemmija art tikkwalifika bhala "*building site within scheme*" u li r-rata ta' hlas adattata ghandha tkun dik ta' €1293.21 ghal kull metru kwadru u dan b'referenza ghal rata simili adottata fir-Rikors Numru 37/2009. L-imsemmi perit Falzon ikkonferma l-istima tieghu bil-

gurament u spjega li kkonferma mad-dokumenti tal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (minn hawn 'il quddiem imsejha MEPA) li l-art inkwistjoni hija art tajba ghall-bini u taqa' fl-iskema ta' djar, mhux aktar minn tliet sulari u semi-basement, u li jista' jsir bini ta' terraced houses jew flats.

Il-Kummissarju intimat baqa' jinsisti fuq l-offerta originali tieghu ta' €49,000. Kunsidrata l-materja teknika, l-Bord hatar bhala zewg periti teknici sabiex jassistuh lill-perit Joseph Briffa u l-perit Danica Mifsud. Wara li accedew fuq il-post u qiesu l-provi in atti, l-periti membri filwaqt li ccitaw l-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap.88, rrelataw li l-valur tal-art ghandu jkun dak tat-30 ta' Lulju, 2012, data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President, u li skont is-South Malta Local plans din l-art tinsab fi skema ta' struttura izda zoned bhala Triq li taghti ghal zoni residenzjali fuq iz-zewg nahat taghha b'*height limitation* ta' tliet sulari u semi-basement. Kwindi waslu ghall-konkluzjoni li l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri tal-imsemmija art bhala libera u franka huwa dak ta' €56,000.

Wara li saru il-mistoqsijiet in eskussjoni da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet, mir-risposta taghhom jirrizulta li l-periti teknici fil-valutazzjoni taghhom hadu konsiderazzjoni kemm tal-forma irregolari tal-art inkwistjoni, kif ukoll tal-fatt dwar l-uzu li l-istess proprjetà ghandha llum,

dik ta' triq, peress li l-valur ta' proprjetà ghall-uzu ta' triq huwa ferm inqas mill-valur ta' proprjetà zviluppata ghall-uzu kummercjali jew residenzjali.

Wara l-mistoqsijiet in eskussjoni mressqa mis-socjetà rikorrenti, il-periti membri qablu li kellhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 18 A tal-Kap. 88 ghall-kaz in ezami sabiex japplikaw il-valur tal-art kif kien fl-1 ta' Jannar, 2005, ladarba kienet inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali fis-7 ta' April, 1977, minghajr ma kien inhareg avviz ghall-ftehim. Il-periti wiegbu wkoll li filwaqt li qablu li l-art tinsab f'zona ta' zvilupp skemata ghat-triq, il-valur ta' art fabbrikabbli (mhux ghal triq) mhux mertu tal-kaz odjern, kif ukoll ikkonsidraw iz-zewg sentenzi esebiti fil-process (Rikors Numru 37/2008 u Rikors Numru 8/2011).

Konsegwentement il-periti teknici ghamlu relazzjoni korrettorja fejn, wara li ghamlu referenza ghall-Artikolu 18A tal-Kap. 88, stabbilew li l-valur tal-art ghandu jkun dak vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005 u n-natura taghha fid-data meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali tal-President, jigifieri fis-7 ta' April, 1977. Madankollu baqghu jsostnu li l-valur tal-art kellu jibqa' dak stmat minnhom precedentement fis-somma ta' €56,000.

Hadd mill-partijiet ma utilizza l-fakoltà li jaghmel mistoqsijiet ulterjuri in eskussjoni tal-periti membri, wara li gie pprezentat ir-rapport korrettorju taghhom. Wara li l-partijiet ghamlu n-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi taghhom, il-Bord ddikjara li ma kien qieghed jara ebda raguni l-ghala ma

kellux jaghmel tieghu l-konkluzjonijiet milhuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, peress li qies l-istess valuri bhala gusti u in konformità mal-provvedimenti tal-Kap. 88.

Is-socjetà rikorrenti hassitha aggravata bl-imsemmija decizjoni u interponiet appell minnha. L-appell taghha jissejjes fuq zewg aggravji principali: (I) applikazzjoni hazina tal-ligi u (II) l-imghax.

Fl-ewwel aggravju taghha, is-socjetà rikorrenti tilmenta li ghalkemm taqbel ma' bosta konsiderazzjonijiet li adotta l-Bord mir-rapport tal-periti teknici, sa fejn inghad li:

> "(i) *Skond l-Artikolu 18A tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, il-valur tal-art ghandu jkun stmat fl-1 ta' Jannar 2005 u in-natura taghha fid-data meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali tal-President, jigifieri is-7 ta' April 1977.*
>
> "(ii) *…l-art ghandha tigi kkalsifikata bhala art ghall-bini stante illi kellha faccata fuq triq u kienet tinstab gewwa built-up area…"*
>
> "(iii*) Jiddikjara l-art kif deskritta fir-rikors promutur bhala art fabrikabbli".*

Fil-fehma tas-socjetà appellanti l-Bord kien skorrett meta strah kompletament fuq il-konkluzjonijiet tal-esperti teknici li ghamlu certu konkluzjonijiet legali li jirriflettu applikazzjoni zbaljata tal-ligi. Dan meta kkonsidraw li:

> "*Skont is-South Malta Local Plans, din l-art tinsab fi skema ta' struttura izda zoned bhala triq li taghti ghal zoni residenzjali fuq*

> *iz-zewgt nahat taghha b'height limitation ta' tlett sulari u semi basement"*
>
> "*…ikklassifikata bhala art ghall-bini ghax ghandha faccata fuq triq u tinstab f'built up area, izda bhala tifforma Triq il-Koppla, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jkun ta' sitta u hamsin elf Euro (€56,000)*".

Hija ssostni li ghalkemm hija akkwistat l-art inkwistjoni ghal skopijiet ta' zvilupp, fit-22 ta' Mejju, 1970, meta Triq il-Koppla la kienet ippjanata u wisq anqas kienet giet zviluppata, kien biss sussegwentement li l-intimat iddecieda jesproprja l-art sabiex jghaddi triq u nharget l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali fis-7 ta' April, 1977. Kwindi fil-fehma taghha l-Bord naqas milli jiddeciedi punt determinanti, cioè jekk l-uzu partikolari li jaghmel l-intimat minn art esproprjata ghandux jaffettwa l-valur gust tal-istess art li kienet giet akkwistata ghal skopijiet differenti. Is-socjetà appellanti 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 esebit in atti bhala Dok NB2) fejn il-Bord, f'dak il-kaz warrab il-parir tal-periti teknici li kienu invokaw 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.

Is-socjeta' appellant taghmel referenza ghax-xhieda tal-perit inkarigat minnha Adrian Falzon, fejn ikkonferma li mid-dokumenti tal-MEPA, li l-art kienet tajba ghall-bini u li taqa' fi skema ta' djar ta' mhux aktar minn tliet sulari u semi-basement, li kieku l-istess art ma kienitx esproprjata. 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 inkwistjoni u lanqas kellu l-Bord jaghmel tali konsiderazzjoni meta wasal sabiex jistabilixxi l-valur tal-istess art. Filwaqt li ticcita l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tishaq li l-interpretazzjoni li kellha tinghata lill-Artikolu 18(2) hija dik li l-Bord ta fis-sentenza hawn qabel citata fis-sens li l-kumpens ghandu jkun bbazat fuq l-uzu li seta' jsir mill-art li kieku l-esproprju ma sehhx.

Inoltre s-socjetà appellanti tishaq li meta l-perit tal-intimat Stefan Scotto jsostni li art inkwistjoni hija indikata bhala *schemed road,* dan inghad b'referenza ghall-pjanti tal-MEPA ta' Lulju 2006 kif jirrizulta mill-pjanti annessi mal-istess affidavit u mhux tal-1970, meta hija xtrat u akkwistat l-art inkwistjoni. Tinsisti li fis-sena 1970, hija m'akkwistatx art konsistenti fi *schemed road* izda art li fuqha setghet tizviluppa bini u hallset prezz ghal art b'dak il-potenzjal, kif jirrizulta mix-xhieda ta' Norman Buckle. Issostni li tkun ingustizzja li hija tithallas prezz baxx ghall-art semplicement ghaliex l-intimat kellu bzonnha sabiex jghaddi triq minnha. Fil-fehma taghha jirrizulta car li kieku l-art ma gietx esproprjata mill-intimat sabiex tigi wzata

bhala triq, hija kienet tkun tista' tizviluppaha kif kien originarjament ippjanat minnha. Kwindi tinsisti li kellha tapplika l-valutazzjoni maghmula mill-perit taghha li bbaza l-istima tieghu fuq dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Christian Farrugia v. Direttur tal-Artijiet**, deciza fit-3 ta' Novembru, 2011, (esebita in atti bhala Dok NB1) li kienet titratta art ftit 'il boghod minn dik inkwistjoni, fejn gie stabbilit kumpens ta' madwar €1,500 ghal kull metru kwadru. Targumenta li sabiex issir gustizzja kellu jkun hemm certu konsistenza fid-decizjonijiet tal-istess Bord u, ladarba dan ma jirrizultax li sar, hija ser issofri pregudizzju serju ghad-dritttijiet taghha. Ghalhekk tinsisti fuq it-talba taghha ta' €181,276, bhala kumpens gust dovut lilha ghall-art esproprjata.

Jibda billi jigi osservat li, f'dawn il-kazijiet ta' arbitragg wara li ssehh esproprjazzjoni, il-kumpens ghall-artijiet suggett ta' esproprju jvarja skont iz-zmien li jkun gie fis-sehh l-esproprju li jolqot l-art inkwistjoni, peress li jista' jintlaqat minn provvedimenti differenti tal-ligi li mhux dejjem iwasslu ghall-istess rizultat kif tippretendi s-socjetà attrici. Jigi pprecizat li s-sentenza citata mis-socjetà appellanti ta' **Zammit et v. Kummissarju tal-Artijiet** ma kinitx wahda finali inkwantu 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. Dan jirrizulta car meta 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 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 fis-7 ta' April, 1977, u sussegwentement inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra fil-5 ta' Lulju, 2012. Kwindi jigi pprecizat li l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att I

tas-sena 2006 u li biddlu l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 ma japplikawx ghall-kaz in ezami. Dan ifisser li l-ligi kif applikabbli ghall-kaz in ezami kienet tipprovdi 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 inkwistjoni 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, l-kriterji dwar jekk l-art hix wahda fabbrikabbli jew art rurali jew moxa kellhom ikunu dawk applikabbli fis-7 ta' April, 1977. Sabiex art tikkwalifika bhala art fabbrikabbli, fit-termini tal-provvediment tal-ligi vigenti fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni tal-President originali fis-sena 1977, 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 ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza fil-5 ta' Dicembru, 2014).

Mir-rapport korrettorju tal-periti membri jirrizulta li l-art giet klassifikata bhala wahda fabbrikabbli proprju peress li ghandha faccata fuq triq u tinsab f'*built up area* u tifforma parti minn Triq il-Koppla. Dan bilfors jinghad relattivament ghas-sena 1977, data meta harget id-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, kif mahsub fil-provvediment tal-ligi appena citat. Ma jirrizultax ikkontestat bejn il-partijiet li l-valur applikabbli ghall-imsemmija art kellu jkun dak mahsub taht l-Artikolu 18 A 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, il-President jista' jerga' johrog Dikjarazzjoni ta' esproprju 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.

Dak li huwa kkontestat bejn il-partijiet fil-kawza hu jekk kellhux jittiehed qies tal-uzu ahhari li kellu jsir mill-art esproprjata. Din il-Qorti ma tistax taqbel mas-socjetà appellanti meta taghmel referenza ghall-Artikolu 18(2), kif emendat permezz tal-Att I tal-2006, sabiex issostni l-aggravju taghha, peress li, kif inghad qabel, l-imsemmi sub-inciz ma kellux jigi applikat fil-kaz in ezami. Izda ghal ragunijiet differenti, taqbel mas-socjetà appellanti sa fejn jinghad minnha li l-kriterju tal-uzu ma kellux ikun kriterju fl-istima tal-periti membri u fid-decizjoni tal-Bord. Dan peress li l-Artikolu 18, kif vigenti fiz-zmien rilevanti, kien semplicement jipprovdi ghall-kriterju jekk art hix wahda fabbrikabbli jew le, kif spjegat qabel. Isegwi li kien ikun

relevanti li s-socjetà attrici tibqa' tinsisti fuq l-ahhar parti tat-tieni mistoqsija taghha lill-periti membri in eskussjoni u cioè: "*X'kien ikun il-valur ta' din l-art bhala art fabbrikabbli minghajr ma wiehed joqghod iqis jekk ihiex triq jew le?*". Izda sfortunatament ghalkemm il-periti teknici tal-Bord ma wegbux din il-mistoqsija fir-rapport korrettorju taghhom, is-socjetà rikorrenti ma baqghetx tinsisti fuq din il-mistoqsija, li baqghet mhux imwiegba.

Ghalkemm din il-Qorti hija tal-fehma li l-kriterju tal-uzu ma kellux jigi applikat ghall-kaz in ezami ghall-fini ta' fissazzjoni ta' kumpens gust, tqis opportun li tkompli tikkonsidra kriterji ohra relevanti ghall-fini ta' fissazzjoni ta' kumpens. Jigi osservat li s-socjetà rikorrenti tinsisti li fis-sena 1970 hija m'akkwistatx art konsistenti fi *schemed road* izda art li fuqha setghet tizviluppa bini u hallset prezz b'dak il-potenzjal. Sfortunatament hija la pproduciet l-att ta' akkwist tal-art inkwistjoni u lanqas ressqet xhud in rapprezentanza tal-MEPA, sabiex jixhed dwar kemm kienet ilha din l-istess art skedata bhala triq jew kif kienet milquta l-istess art mil-lat ta' pjanar fis-snin sebghin, qabel ma sehh l-esproprju tal-art inkwistjoni. Dawn il-provi jitqiesu rilevanti peress li ghalkemm il-kriterju tal-uzu ahhari li sar mill-art mhux rilevanti ghall-kaz inkwistjoni, jibqa' applikabbli l-kriterju mahsub taht l-Artikolu 27(1) tal-Kap. 88, vigenti kemm qabel l-emendi tas-sena 2006, kif ukoll wara, li fost affarijiet ohra jipprovdi:

> "*27. (1) Mingħajr ħsara ta' disposizzjonijiet 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*".

Il-periti membri fi-rapport taghhom jispjegaw li l-art inkwistjoni giet klassifikata bhala ta' natura fabbrikabbli proprju peress li ghandha faccata fuq triq, tinsab f'*built up area* u tifforma parti mit-triq innifisha. Inoltre mill-aspett tal-ligijiet tal-ippjanar din l-art kienet skedata bhala triq, kif jinghad mill-periti fir-rapport taghhom. Dan 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 jekk kemm-il darba mil-lat ta' ppjanar dik l-art kienet progettata bhala triq. Din il-kwistjoni ta' natura teknika rizultanti mir-rapport tal-periti membri hija wahda ta' certu piz probatorju. Ladarba s-socjetà appellanti tikkontendi mod iehor, kien jispetta lilha li tressaq prova konklussiva li tabilhaqq dik l-art ma kinitx skedata bhala triq fil-mument li sehh l-esproprju. Lanqas saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-periti sabiex jigi ccarat dan l-aspett tar-rapport taghhom. Sfortunatament dan il-punt baqa' mhux carat u fin-nuqqas tal-istess socjetà appellanti li tipprova dak allegat minnha, *imputet sibi.*

Is-socjetà attrici ticcita sentenza tal-Bord 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 tinsab ftit 'il boghod mill-art inkwistjoni f'din il-kawza, li ghaliha saret referenza mill-perit inkarigat mis-socjetà appellanti, ghall-fini li tinghata kumpens paragunabbli u dan fuq is-sahha tal-argument tal-konsistenza bejn id-decizjonijiet tal-Bord. Ghandu jinghad li meta ssir referenza ghal sentenzi ohra bl-iskop li tinzamm certu konsistenza bejn kumpens f'kawza u ohra, l-paragun irid isir bejn kawzi li jkollhom ic-cirkostanzi taghhom simili ghal dak in ezami. Fil-verità s-sentenza citata mis-socjetà appellanti mhix ritenuta bhala kumparabbli ghall-fini tal-ezercizzju invokat minnha, peress 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. Kwindi ma jirrizultax li l-kriterji ta' klassifikazzjoni ta' art u ta' kumpens f'dak il-kaz huwa simili ghal dak in ezami. Dan apparti li, kif inghad qabel, is-sentenza tal-Bord invokata mis-socjetà appellanti fl-ismijiet **Zammit et v. Kummissarju tal-Artijiet** hawn fuq citata, (li kienet titratta art esproprjata fis-sena 2011) u kienet proprju varjata minn din il-Qorti, ukoll kellha kriterji differenti applikabbli ghaliha.

Madankollu din il-Qorti tqis relevanti din l-ahhar sentenza inkwantu 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 bbazat 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. Din ir-rata tista' titqies interessanti ghall-fini ta' ezercizzju komparattiv ta' prezzijiet vigenti fis-suq fiz-zmien inkwistjoni, interpretati skont l-Artikolu 18 kif vigenti qabel l-emendi tas-sena 2006, ghalkemm huwa minnu wkoll li r-rati jvarjaw konsiderevolment skont il-lokalità u kriterji ohra li jistghu jitqiesu relevanti mill-periti membri tal-Bord.

Jigi osservat li, hawn ukoll, hadd mill-partijiet ma ressaq provi dwar negozji kumparabbli jew ta' prezzijiet ta' art fabbrikabbli vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005, minghajr konsiderazzjoni dwar jekk l-art taqax gewwa jew barra minn skema tal-bini u x'potenzjal kellha l-istess art. Meta l-periti fil-kaz odjern stmaw l-art inkwistjoni ta' 121.4 metru kwadru bil-valur ta' €56,000, dan iwassal ghar-rata ta' €461.29 ghal kull metru kwadru. Fin-nuqqas tal-partijiet li jressqu provi idoneji ta' operazzjonijiet paragunabbli jew li jaghmlu eskussjoni ulterjuri tal-periti sabiex jaslu ghal kumpens xieraq, din il-Qorti ma tarax li ghandha thassar id-decizjoni tal-Bord. Ir-rapport korrettorju tekniku hekk kif adottat mill-Bord baqa' ma giex kontrastat b'mod xieraq u, wara li din il-Qorti qieset kollox, inkluz il-kumpens akkordat, issib li s-sentenza appellata tibqa' wahda ragonevoli

fis-sustanza taghha. Isegwi li l-ewwel aggravju tas-socjetà appellanti ma jimmeritax li jintlaqa'.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju, dak fejn is-socjetà appellanti tilmenta dwar l-imghax. Fid-decizjoni appellata l-Bord qal *obiter* li l-art ittiehdet originalment fis-7 ta' April, 1977 u li d-data ghat-tehid ghalhekk ghandha titqies li kienet fil-21 ta' April, 1977. Is-socjetà appellanti tikkontesta dan u tishaq li ser tisfa pregudikata, peress li d-data tat-tehid tal-pussess kellha tkun dik tas-6 ta' Marzu, 1973. Dan il-fatt tikkontendi jinsab ippruvat peress li mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-30 ta' Lulju, 2012, jirrizulta li l-perit tal-Kummissarju intimat jaghti x'kien il-valur tal-art inkwistjoni fis-6 ta' Marzu, 1973. Tghid ukoll li dan jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-12 ta' Dicembru, 2012, fejn il-Kummissarju appellat xtara d-dritt ta' kumpens spettanti lis-socjetà appellanti skont il-ligi u li permezz tieghu thallset il-kumpens li kien gie offrut mill-istess intimat, minghajr pregudizzju ghall-proceduri odjerni. Kwindi tinsisti li l-imghax kellu jiddekorri mis-6 ta' Marzu, 1973 u mhux mill-21 ta' April, 1977.

Il-Kummissarju appellat jikkontendi li l-Bord mhux kompetenti jiddetermina d-data meta jittiehed pussess tal-art mill-Gvern, peress li l-kompetenza tieghu hija limitata ghal dak li jelenka l-provvediment relattiv tal-ligi (Artikolu 25(1) tal-Kap. 88) u li din il-materja kellha tigi riferita lill-

Prim'Awla tal-Qorti Civili. Jishaq li appell minn sentenza tal-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet jista' jigi intavolat biss dwar il-kumpens likwidat mill-Bord. Kwindi jinghad mill-appellat li din il-Qorti ma tistax tiddecciedi kwistjonijiet oltre dawk relatati mal-kumpens u li din il-Qorti m'ghandhiex tiehu konjizzjoni ta' dan l-aggravju mressaq mis-socjetà appellanti.

Fir-rigward tat-tieni aggravju, jigi osservat li din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet, inkwantu, ghalkemm is-setghat tal-Bord huma cirkoskritti ghall-provvediment tal-Artikolu 25(1), dan jinkludi, fost affarijiet ohra, li jiffissa l-kumpens li ghandu jithallas taht id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza. Minn harsa lejn id-dispozizzjonijiet tal-ligi hemm ukoll l-Artikolu 12(3) li proprju jipprovdi kif ghandu jigi komputat l-imghax, dan bhala parti mill-kumpens dovut lis-sid. F'sitwazzjoni fejn inhareg avviz ghall-ftehim, l-istess ligi tipprovdi formula (ara Skeda 2 u Skeda 3 fl-ahhar tal-istess Ordinanza) li jaghmilha rilevanti li jigi stabbilit proprju d-data tat-tehid ta' pussess. Kwindi altru li tali materja taqa' fil-kompetenza tal-Bord u ta' din il-Qorti.

Trattat dan il-punt, minn ezami tal-atti jirrizulta tabilhaqq li d-Dikjarazzjoni Presidenzjali li permezz taghha skattaw il-proceduri odjerni taghmel referenza ghall-istima li saret mill-intimat fis-6 ta' Marzu, 1973 (ara fol. 6 tal-process). Din id-data tirrizulta wkoll maqbula mill-kontendenti fil-kawza fil-kuntratt ta' bejgh ta' dritt ta' kumpens anness mar-rikors tal-appell, fejn gew komputati l-interessi u gie dikjarat ukoll : "*interessi li bdew*

jiddekorru minn meta l-Gvern ta' Malta ha pussess tal-art in vendita u cioè mis-sitta (6) ta' Marzu tas-sena elf disgha mija tlieta u sebghin (1973)". Kunsidrat li dan il-fatt jirrizulta maqbul u pattwit fil-kuntratt inkwistjoni, din il-Qorti tqis li s-socjetà appellanti ghandha ragun f'dan l-aggravju taghha u kwindi dan l-ilment taghha jimmerita li jigi milqugh.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjetà Paola Development Company Limited billi tilqghu in parte u tvarja d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tas-16 ta' Dicembru, 2015, fl-ismijiet premessi, billi tikkonferma l-istess sa fejn laqghet it-talbiet tar-rikorrenti, cahdet l-eccezzjonijiet tal-intimat, iddikjarat l-art inkwistjoni bhala wahda fabbrikabbli u ffissat il-kumpens dovut lis-socjetà rikorrenti fis-somma ta' sitta u hamsin elf Ewro (€56,000). B'dan li jigi pprecizat li meta nghad *"bl-imghax skont il-ligi",* dan ghandu jitqies li jiddekorri mis-6 ta' Marzu, 1973.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu tal-appell jithallsu inkwantu ghal zewg terzi ($^2/_3$) mis-socjeta` appellanti u terz ($^1/_3$) mill-Awtorita` tal-Artijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb