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 20

Rikors numru 18/14 FDP

Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia

v.

Kummissarju tal-Artijiet u, b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur tar-rikorrenti Nazzareno Zerafa et,ipprezentat quddiem il-Bord fil-5 ta' Novembru, 2014, li permezz tieghu nghad:

> *"1. Illi Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia, huma ko-proprejtarji kwantu ghal 2/3 indiviz ta' l-art gewwa l-Kalkara maghrufa bhala tat- 'Turetta', tal-kejl ta' mitejn u hamsa u sittin metru kwadru (265 m^2) li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta ta' Nazzareno Zerafa u ohrajn, mit-Tramuntana ma' propjeta ta' Dott. Charles Boffa u mill-Grigal ma' Triq*

is-Sienja jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala plot 1E fuq il-pjanta bl-ittri P.D u bin-numru mitejn u sebgha u hamsin, underscore, tlieta u sebghin, underscore, tlieta (P.D. No. 257_7_3) kwantu ghal 2/3 indiviz ta' l-istess art;

"2. Illi l-atturi gew notifikati nhar is-19 ta' Ottubru 2014 b'ittra ufficjali intavolata nhar is-16 ta' Ottubru 2014 mid-Direttur ta' l-Artijiet u dan ghall-finijiet u l-effetti ta' l-Artikolu 22 ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' l-Artijiet ghal Skopijiet Publici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta);

"3. "Permezz ta' din l-ittra ufficjali id-Direttur ta' l-Artijiet jirreferi lill-atturi ghall- Avviz tal- Gvern Numru 502 (sussegwentement mibdula ghal *251* b'digriet tal-Bord tal-14 ta' Frar 2018) *ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta' April 2009 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank bicca art gewwa l-Kalkara ta' kejl ta' mitejn u hamsa u sittin metru kwadru (265 mk) li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta ta Nazzareno Zerafa u ohrajn, mit-Tramuntana ma'propjeta ta' Dott. Charles Boffa u mill-Grigal ma' Triq is-Sienja jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala plot 1E fuq il-pjanta bl-ittri P.D u bin-numru mitejn u sebgha u hamsin, underscore, tlieta u sebghin, underscore, tlieta (P.D. No. 257 7_3);*

"4. Illi l-kumpens stabbilit mill-Perit Arkitett Fred H. Valentino A&C.E u li Direttur ta' l-Artijiet offra lill-atturi permezz ta' l-ittra ufficcjali surriferita tal-3 ta' Lulju 2006 hija ta' elfejn erba mija tnejn u disghajn, u tnejn u erbghin centezmu (2,492.42).

"5. Illi l-kumpens indikat u offert mid-Direttur ta' l-Artijiet mhuwiex gust u ekwi fic-cirkostanzi l-esponenti u l-esponenti ghall-finijiet ta' l-Artikolu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jindikaw s-somma ta' tmienja u sittin elf, mitejn sitta u sittin ewro u sitta u sittin ewro centenzmi (€68,266.66) bhala kumpens gust u ekwu ghal porzjoni taghhom.

"6. Illi ghalhekk l-esponenti qeghdin fic-cirkostanzi jipprevalixxu ruhhom mid-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 22 (6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lilhom ghax-xiri assolut mill-Gvern ta' Malta ghas-sit fuq imsemmi, okkorrendo bin-nomina ta' perit nominandi jekk ikun il-kaz, u dan oltre imghaxijiet legali mid-data ta' l-esproprijazzjoni kif mahruga fil-Gazzetta tal- Gvern a tenur tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li jinghataw dawk il-provedimenti kollha li dan l-Onorabbli Bord iqis necessariji u opportuni a tenur tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tas-7 ta' Jannar, 2015, li permezz taghha wiegeb:

> *"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 5 ta' Novembru 2014 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggeżżjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ta' elfejn, erba' mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin centeżmu (2,492.42) ghax-xini assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art fil-Kalkara ta' cirka 265 metru kwadru, liema art hija meqjusa mill-esponent bhala agrikola u qedghin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' tmienja u sittin elf, mitejn u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin centeżmu (68,266.66) ghall-porzion taghhom indikata fir-rikors promotur bhala 2/3 indiviz, cioe mija u elfejn u erba mitt Ewro (102,400) ghall-intier.*
>
> *"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' elfejn, erba' mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin centeżmu (2,492.42) ghall-intier u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A.&CE fl-Avviz numru 502 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta' April 2009 u skont it-termini tal-Kap. 88.*
>
> *"Ghaldaqstant l-esponent ged jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jikkonferma li l-propjeta odjerna ghandha tigi kklassifikata bhala agrikola u jiffissa l-ammont ta' elfejn, erba' mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin centezmu (2,492.42) bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fl-intier taghha fuq imsemmija."*

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tal-21 ta' Novembru, 2018, li permezz taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ddikjara illi l-kumpens dovut lir-rikorrenti Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia ghas-sehem taghhom ta' zewg terzi (2/3) indiviz ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Kalkara, tal-kejl ta' mitejn u hamsa u sittin metru kwadru (265m^2), skont l-irjieh indikati ghandu jkun ta' €68,266.66, bl-imghax dovut skont il-ligi. Filwaqt li nghad ukoll li l-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Awtorita` tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord. Gie ordnat li l-kuntratt jigi ppubblikat gewwa

l-ufficcji tal-Awtorita` intimata minn Nutar minnha inkarigat sa mhux aktar tard mill-Hamis, 28 ta' Frar 2019.

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

"3. Konstatazzjonijiet fattwali.

"1. Jirrizulta illi r-rikorrenti Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia huma propretarji ta' zewgt terzi (2/3) indiviz tal-art indikata fl-Avviz Nru 251 tat 2 ta' April 2009, ossija 265 metri kwadri ta' art gewwa l-Kalkara, kif ahjar deskritta fl-avviz promotur.

"2. Jirrizulta illi Felice Abela u Maria Concetta Abela huma sidien tar-rimanenti terz (1/3) indiviz tal-art indikata fl-Avviz Nru 251 tat 2 ta' April 2009, li dwaru hemm rikors Nru 17/14 illi qed jigi deciz kontestwalment mal-kawza odjerna.

"3. Jirrizulta illi l-kawza odjerna miexja kontestwalment mal-kawza Rikors 17/14 fuq imsemmija, w il-provi u konsiderazzjonijiet maghmulha, anke peritali, ghandhom japplikaw, sa fejn possibbli, ghal kaz odjern ukoll.

"4. Jirrizulta illi l-kawza odjerna giet intavolata wara illi l-intimat ippresenta Ittra Ufficjali datata 16 ta' Ottubru 2014, illi kienet tghid is-segwenti: (fol 74)

""Bil-prezenti att gudizzjarju illi qieghed jintbaghat ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jirreferik ghall-Avviż Numru mitejn u wiehed u hamsin (251) fil-Gazzetta tal-Gvern tat-tnejn (2) ta' April tas-sena elfejn u disgha (2009), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Kalkara, tal-kejl ta' mitejn u hamsa u sittin metru kwadru (265m^2), li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta ta' Nazzareno Zerafa u ohrajn, mit-Tramuntana ma' propjeta ta' Dott. Charles Boffa u mill-Grigal ma' Triq is-Sienja jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala plot 1E fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru mitejn u sebgha u hamsin, underscore, tlieta u sebghin, underscore, tlieta 257_73_3) u li ghall-imsemmija propjeta l-awtorita kompetenti qieghda tofri l-kumpens ta elfejn, erba' mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin ċentezmu (2,492.42), skond l-istima li hemm imsemmijia fl-istess Avviż Numru mitejn u wiehed u hamsin (251) li saret mill-Perit Fred H. Valentino A.&C.E., li kklassifika l-art bhala agrikola fit-termini ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

““Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jinfurmak ukoll illi abbażi tal-parir legali tal-Avukat Dottor Stefan Zrinzo Azzopardi, huwa sodisfatt li inti kellek titolu fuq l-imsemmija art li jaghtik drit itirievi l-kumpens fl-ammont fig imsemmi, liema kumpens gie depožitat fkont bankarju skont it-termini tal-Artikolu 22(3) ta' Kap. 88.

““Illi ghaldaqstant il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed javżak illi inti ghandek wiehed u ghoxrin in-notifika ta' dan l-att gudizzjarju sabiex, jekk hekk jidhirlek, tikkontesta l- ammont ta' kumpens fuq imsemmi, jigifieri l-ammont elfejn, erba' mija u tnejn u Ewro u tnejn u erbghin centeżmu (2,492.42).

““F'każ li tiddeciedi li tikkontesta dan il-kumpens, il-kontestazzjoni ghandha issir permezz ta rikors li ghandu jigi ppreżentat minnkom fir-Registru tal-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet li fih tindikaw l-ammont illi qeghdin tippretendu bhala kumpens ghall-art fuq imsemmija u dan skond ma huwa mehtieg mill-Artikolu 22 ta' Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta.

““Fin-nuqqas ta' kontestazzjoni min-naha tieghek ghall-kumpens offrut kif fuq imfisser, il kumpens offrut jitqies li qieghed jigi aċċettat minnek bhala l-valur gust tal-bicca art esproprijata ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi.””

“5. Jirrizulta illi l-Avviz Nru 251 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern datat 2 ta’ April 2009 kien jghid dan li gej: (fol 76)

““AKKWIST TA’ ART

““DIN id-dikjarazzjoni li gejja, maghmula mill-President ta' Malta bis-sahha tal-artikolu 3 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88) hija ppubblikata skont u ghall-finijiet tal-artikolu 9(1) ta' dik l-Ordinanza.

““It-2 ta April, 2009

““(File No. L 554/73/1) Plot IE

““DIKJARAZZJONI TAL-PRESIDENT TA' MALTA

““Jiena hawnhekk niddikjara illi l-art hawn taht imsemmija hija mehtiega mill-awtorità kompetenti ghal skop pubbliku skont id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta Artijiet ghal Skopijiet Pubbliči (Kapitolu 88) u illi l-Akkwist taghha ghandu jkun b'xiri assolut.

““Deskrizzjoni tal-Art

““L-art li gejja fil-Kalkara:-

““Bicca art tal-kejl ta' madwar 265 metru kwadru, li timiss mix-Xlokk ma' proprjetà ta' Nazzareno Zerafa u ohrajn, mit-Tramuntana ma' proprjetà ta' Dott. Charles Boffa u mill-Grigal ma' Triq is-Sienja jew irjieh verjuri.

““L-art hawn fuq imsemmija tidher murija bil-kulur ahmar u mmarkata bhala plot '1E' fuq il-pjanta P.D. Nru. 257_73_3, li wiehed jista' jara fuq talba fid-Dipartiment tal-Artijiet, Auberge de Baviere, Valletta.

““Il-kumpens offrut huwa ta' elfejn, erba' mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin centeżmu (2,492.42), skont l-istima li hawn ma din id-dikjarazzjoni kif din saret mill-Perit Arkitett Fred H Valentino A&CE

“6. Jirrizulta illi l-intimati jikkontendu illi permezz ta’ Avviz ta’ Akkwist ta’ Art Nru 126 mahruga fit-8 ta’ Frar 1974, dina l-art kienet gia espropriata mill-Awtoritajiet kompetenti – dana madanakollu ma huwiex rifless fid-Dikjarazzjoni illi abbazi tieghu saret l-Ittra Ufficjali mibghuta a tenur tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, liema Dikjarazzjoni gie ippubblikata fl-Avviz 252 tas-sena 2009.

“7. Jirrizulta illi d-Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta giet ippubblikata fit-2 ta’ April tas-sena 2009 (fol 76) u giet notifikata lir-rikorrenti permezz ta’ Ittra Ufficjali mibghuta fis-16 ta’ Ottubru 2014 (fol 74).

“8. Jirrizulta illi r-rikorrenti ddikjaraw, f’verbal datat 5 ta’ Lulju 2017, illi jaqblu li d-data meta t-titolu tal-art inghaddiet lill-Gvern kien fit-2 ta’ April 2009, mal-pubblikazzjoni tal-Avviz Nru 251, u ghalhekk jikkontendu illi huma ghandhom jinghataw il-valur ta’ l-art illi kienet tesisti fit 2 ta’ April 2009, kemm ghal dak illi jirrigwarda kwalita’ kif ukoll ghal dak illi ghandu x’jaqsam ma’ rata. (fol 65)

“4. Konstatazzjonijiet Peritali

“1. Jirrizulta illi l-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, ossija l-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi, zewgt rapporti differenti fil-kaz odjern.

“2. Jirrizulta, di fatti, illi l-Membri Teknici inizzjalment ippresentaw is-segwenti rapport fit 22 ta’ Settembru 2016 fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet: (fol 44)

““<u>PUNT 1 - KWALITA TAL-ART</u>: L-art fil-kwistjoni tmiss ma' Triq is-Sienja u tifforma parti mill- grounds' tal-iskola primarja qalb zona residenzjali. Skont il- ‘Grand Harbour Local Plan' mahrug mill-Awtorita tal-Ippjanar fis-sena 2002 (emendat fis-sena 2007), fid-data tat-tehid tat-02 ta' April 2009 din l-art kienet tinsab gewwa l-limiti ta' skema ta' bini u skedata bhala 'Retention of Existing or more Environmental Friendly Uses. Fl-atti tissemma wkoll applikazzjoni pendenti ghal żvilupp socjali, madanakollu, kif jidher mis-'siteplan' mal-istess applikazzjoni (Dok. 'OM2' fol. 16), din l-applikazzjoni ma titrattax l-art fil-kwistjoni. Ghalhekk, fit-termini ta' Artikolu 18(1) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) din l-art tikkwalifika bhala art ghall-bini pero bl-użu limitat ghal dak eżistenti (skola) fit-termini ta' Artikolu 18(2).

““Billi kif inghad hawn fuq, jirriżulta li fis-sena 1974 kienet harget Dikjarazzjoni ohra, skont id-dispożizzjonijiet tranzitorji f’Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta Malta), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali (cioe s-sena 1974) skont il-kriteriji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iż-żmien, cioe dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area. Ghalhekk, jekk wiehed ikollu jqis din id-Dikjarazzjoni originali, ma japplikawx 'policies' jew pjani lokali li nharġu mill-awtoritajiet. Mill-pjanta fol. 36 jirriżulta li fis-sena 1974 din l-art ma kelliex faccata u ghalhekk tikkwalifika bhala agrikola.

““Ghalhekk, l-esponenti Membri Teknici qed ihejju żewg stimi ghall-konsiderazzjoni tal-Bord, wahda bbażata fuq id-Dikjarazzjoni tal-President tas-sena 2009 biss (billi r-Rikors Promotur jaghmel referenza biss ghal din id-Dikjarazzjoni, liema Dikjarazzjoni ma tinsabx fl-atti) u l-ohra tenut kont id Dikjarazzjoni tas-sena 1974.

““PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Skont Artikolu 27(1)(b)(i) tal- Ordinanza, il-valur tal-art ghandu jitqies bhala l-valur fid-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President, cioe' d-19 ta' Ottubru 2014 jekk wiehed jikkonsidra biss id-Dikjarazzjoni tal-President imsemmija fir-Rikors Promotur (mhux prezentata fl-atti) u ma jikkonsidrax id-Dikjarazzjoni tal-President tas-sena 1974.

““Jekk wiehed iqis li kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirrizultax li nhareg Avviż ghall-Ftehim qabel 1-01 ta' Jannar 2005, il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-01 ta' Jannar 2005.

““Ghalhekk, l-esponenti Membri Tekniči qed ihejju żewg stimi fiż-żewg dati msemmija skont il-kwalita relattiva tal-art.

““PUNT 3 STIMI: L-esponenti Membri Tekniči kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala riżultat huma tal-opinjoni illi I-valur gust li din l-art b'kejl ta' 265 metri kwadri kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament:

““A. Fid-19 ta' Ottubru 2014, ikkunsidrata bhala art ghall-bini pero bl-użu limitat ghall-iskola jammonta ghal mija u sitt elef Euro (€106,000) ghall-intier ekwivalenti ghal €400 kull metru kwadru. Madankollu, fit-termini ta' Artikolu 25(1) tal- Ordinanza, din l-istima teccedi l-kumpens ta' €386.42 kull metru kwadru, cioe' l-ammont ta' tmienja u sittin elf, mitein u sitta u sittin Euro u sitta u sittin centeżmi (€68,266.66) propost mir-Rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' 2/3 indiviżi.

““B. Fl-01 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata bhala agrikola jammonta ghal tlett elef, hames miia u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centeżmi (€3,533.33) ghas-sehem tar-Rikorrenti ta' 2/3 indiviżi ekwivalenti ghal €20 kull metru kwadru.””

“3. Jirrizulta illi, sussegwentement, fl-4 ta’ Ottubru 2016, l-Membri Teknici hargu “Rapport Korrettorju” fejn qalu s-segwenti: (fol 49)

""DAN IR-RAPPORT QED JIKKOREGI R-RAPPORT DATAT 14 TA' SETTEMBRU 2016 U PREZENTAT MILL-ESPONENTI MEMBRI TEKNICI FIT-22 TA' SETTEMBRU 2016 BILLI WAQT LI HUMA KIENU QED JIRREDIGU R-RAPPORT FIR-RIKORS NUMRU 17/2014, INDUNAW LI BI ŻVISTA MA KIENUX IKKONSIDRAW IL-PROVI MRESSQA FIR-RIKORS NUMRU 17/2014 SKONT IL-VERBAL TAT-08 TA' GUNJU 2016.""

"4. Jirrizulta illi tali rapport tal-4 ta' Ottubru 2016 jghaddi biex jghid is-segwenti: (fol 52)

""PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni tmiss ma' Triq is-Sienja u tifforma parti mill-'grounds' tal-iskola primarja qalb zona residenzjali. Billi jirriżulta li fis-sena 1974 kienet harget Dikjarazzjoni ohra, skont id-dispozizzjonijiet tranzitorji f'Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubbliči (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali (cioe s-sena 1974) skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bi ligi dak iz-żmien, cioe' dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area. Ghalhekk, ma japplikawx 'policies' jew pjani lokali li nhargu wara mill-awtoritajiet. Mill-pjanta fol. 36 jirrizulta li fis-sena 1974 din l-art ma kelliex faccata u ghalhekk tikkwalifika bhala agrikola.

""PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Skont Artikolu 18A tal-Ordinanza, billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta Marzu 2003 u billi ma jirriżultax li nhareg Avviż ghall-Ftehim qabel l-01 ta' Jannar 2005, il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-01 ta' Jannar 2005.

""PUNT 3 - STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din l-art b'kejl ta' 265 metri kwadri kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005 ikkunsidrata bhala agrikola jammonta ghal tlett elef, hames mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu (€3,533.33) ghas-sehem tar-Rikorrenti ta' 2/3 indiviz ekwivalenti ghal €20 kull metru kwadru.""

"5. Jirrizulta illi kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimati ghamlu domandi in eskussjoni, illi ghalihom irrispondew l-abbli Membri Teknici tal-Bord, fejn il-konkluzjonijet taghhom fiz-zewgt rapporti ppresentati fl-4 ta' Ottubru 2016 hawn fuq riprodotti ma gewa mibdula.

"5. Konsiderazzjonijiet tal-Bord.

"1. Jirrizulta illi l-azzjoni odjerna giet imnieda rizultat ta' Ittra Ufficjali illi ghamlet l-Awtorita fis-16 ta' Ottubru 2014 fejn gharrfet li-rikorrenti illi jekk huma ma kienux ser jikkontestaw d-Dikjarazzjoni illi saret mill-President ta' Malta fit 2 ta' April 2009, a tenur tal-Artikolu 22 tal-Kap 88 s-somma hemm indikata bhala kumpens, ossija €2,492.42, kienet ser tigi meqjusa bhala accettata.

"2. Jirrizulta, ghalhekk, illi l-bazi tal-azzjoni kollha hija d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat 2 ta' April 2009, kif ippubblikata permezz ta' Avviz Nru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta' April 2009.

"3. Jirrizulta car illi l-art indikata fl-Avviz Nru 251 hija bicca art fil-Kalkara tal-kejl ta' 265 metri kwadri li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta ta' Nazzareno Zerafa u ohrajn, mit-tramuntana ma' propjeta ta' Dott Charles Boffa u mill-grigal ma' Triq is-Sienja jew irjieh verjuri.

"4. Jirrizulta illi d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fuq imsemmija ppubblikata permezz ta' Avviz Nru 251 imkien ma taghmel referenza ghall xi Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta jew Dikjarazzjoni ohra illi setghet inharget qabel dakinhar.

"5. Jirrizulta illi l-Awtorita Intimata tikkontendi illi tali art kienet gia ttiehdet fis-sena 1974, u ghal dan il ghan ghamlet referenza ghall-Avviz nru 126 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fejn, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tat-8 ta' Frar 1974, kienet ittiehdet

> ""*bicca art tal-kejl ta' 1,286 qasab kwadri (5,647 metri kwadri) li tmiss mill-Lbic parti ma propjeta tas-Sur Carmelo Gatt, parti ma' Triq il-Kapuccini u parti ma' propjeta tas-Sur Charles Farrugia Marmara u ohrajn, mill-Majjistral parti ma' propjeta tal-Gvern u parti ma' triq Santa Filomena u mil-Lvant parti ma' propjeta tas-Sinjura Gemma Boffa u ohrajn u parti ma propjeta tas-Sur George Grima*" (Rik Nru 17/14 - fol 64)""

"6. Jirrizulta illi la l-kobor tal-art fuq imsemmija kif ukoll l-irjhat indikat fl-Avviz ma jaqblu bl-ebda mod mal-art indikata fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ppubblikata permezz ta' Avviz Nru 251 u li hija l-meritu tal-kawza odjerna.

"7. Jirrizulta wkoll illi l-Awtorita' Intimata tikkontendi illi kien hemm Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra, u ghal dan il-ghan l-Awtorita esebiet Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta illi ma ghandhiex data visibbli u li tirrigwarda "*bicca art fil-Kalkara tal-kejl ta' 265 metri kwadri li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta ta' Nazzareno Zerafa u ohrajn, mit-tramuntana ma' propjeta ta' Dott Charles Boffa u mill-grigal ma' Triq is-Sinjra jew irjieh verjuri*". (Rik Nru 17/14 - fol 61)

"8. Jirrizulta, madankollu, illi ghalkemm l-Awtorita esebiet tali Dikjarazzjoni, ma kienetx f'pusizzjoni tikkonferma u tippresenta dokumentazzjoni li turi illi attwalment tali Dikjarazzjoni giet ippubblikata permezz ta' Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern, kif trid il-Ligi, u wisq anqas ma kienet f'pusizzjoni illi tippresenta Dikjarazzjoni fejn id-data tal-firma tal-President ta' Malta kienet legibbli.

"9. In vista ta' tali nuqasijiet, il-Bord ma jistax iqis id-Dikjarazzjoni esebita a fol 61 tal-process tar-Rikors Nru 17/14 bhala Dikjarazzjoni valida fil-Ligi.

"10. Jirrizulta illi l-abbli Membri Teknici tal-Bord wasslu ghall-konkluzjonjiet taghhom fir-rapport taghhom tal-4 ta' Ottubru 2016, illi jinsab a fol 49 tal-process, abbazi tal-premess illi fuq l-art meritu tal-kawza kienet gia saret Dikjarazzjoni Presidenzjali precendentement, u ghalhekk kien japplika d-dettam tal-Artikolu 18A tal-Kap 88.

"11. Jirrizulta, madanakollu, mill-provi kif fuq prodotti u spjegati minn dana il-Bord, illi Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta jew tal-Gvernatur Generali fuq l-art meritu tal-kawza odjerna ma tesistix, tant illi fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat 2 ta' April 2009 ma ssir ebda referenza assoluta ghal xi Dikjarazzjoni precendenti.

"12. Jirrizulta, ghalhekk, illi fil-kaz odjern, ma japplikax id-dettam tal-Artikolu 18A tal-Kap 88, izda japplika d-dettam tal-Artikolu 27 tal-Kap 88 u, fejn jirrigwarda valur tal-art u l-istat taghha, japplia dak stabbilit fl-Artikolu 27 (1) (b) (i), ossija "*il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika tad-Dikarazzjoni mill-President*"

"13. Jirrizulta illi d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-2 ta' April 2009 gie notifikat lir-rikorrent fid 19 ta' Ottubru 2014, kif stabbilit mill-Membri Teknici, u dana rizultat tal-fatt illi, ghal ragunijiet maghrufa biss lill-Awtorita', l-Ittra Ufficjali rikjesta mill-Ligi inharget aktar minn hames snin wara, ossija fis 16 ta' Ottubru 2014.

"14. Jirrizulta ghalhekk illi l-valur tal-art illi ghandu jikkunsidra dana il-Bord huwa dak esistenti fid-19 ta' Ottubru 2014, u dana a tenur tal-Artikolu 27 (1) (b) (i) tal-Kap 88, illum rexiss.

"15. Jirrizulta, ghalhekk, illi l-valur illi ghandu jasal ghalih il-Bord huwa dak stabbilit fir-rapport originali tal-Membri Teknici, ossija dak fejn qalu s-segwenti:

> *""A. Fid-19 ta' Ottubru 2014, ikkunsidrata bhala art ghall-bini pero bl-użu limitat ghall-iskola jammonta ghal mija u sitt elef Euro (€106,000) ghall-intier ekwivalenti ghal €400 kull metru kwadru. Madankollu, fit-termini ta' Artikolu 25(1) tal- Ordinanza, din l-istima teccedi l-kumpens ta' €386.42 kull metru kwadru, cioe' l-ammont ta' tmienja u sittin elf, mitein u sitta u sittin Euro u sitta sittin centeżmi (€68,266.66) propost mir-Rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' 2/3 indiviżi.""*

"16. Jirrizulta ukoll, illi, skond kif ben irrilevat mill-Membri Teknici, is-sehem ta' zewgt terzi indiviz tal-valur minnhom stmat skond il-valutazzjoni moghtija mill-istess Membri kellu jkun ta' sebghin elf, sitt mija u sitta u sittin Euro u sebgha u sittin centezmu (€70,666.67) izda, bl-applikazzjoni tal-proviso fl-Artikolu 25 tal-Kap 88, "*l-ammont ta' kumpens li jigi determinat mill-Bord skond id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'ghandhux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet.*" u ghalhekk l-ammont dovut bhala kumpens lir-rikorrenti ghandu jkun

ta' tmienja u sittin elf, mitein u sitta u sittin Euro u sitta u sittin centeżmi (€68,266.66).

"6. Konstatazzjonijiet finali

"Il-Bord, abbazi tal-provi u konstatazzjonijiet fuq maghmulha, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"a) L-art ghandha titqies bhala art ghall-bini pero bl-uzu limitat ghall-iskola.

"b) Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa is-16 ta' April 2009, ossija erbghatax-il gurnata wara l-pubblikazzjoni tal-Avviz Nru 251, u dan a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88

"c) Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut, bhala franka u libera, tal-art meritu tal-kawza odjerna ghas-sehem ta' zewgt terzi tar-rikorrenti Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia ghandu jkun ta' tmienja u sittin elf, mitein u sitta u sittin Euro u sitta u sittin centeżmi (€68,266.66).

"d) L-imghax ghandu jiddekorri skond il-Ligi."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet li assumiet l-atti minflok il-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz tieghu talbet li din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fl-ismijiet premessi tal-21 ta' Novembru, 2018, u minflok tibghat il-process lura lill-istess Bord biex jiddeciedi l-vertenza skont il-ligi jew jekk jidhrilha, tiffissa l-kumpens xieraq hi bl-istess mod li jidhrilha li huwa opportun u skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia li permezz taghha wiegbu li l-appell interpost mill-Awtorita` ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha stante li l-ammont likwidat mill-Bord huwa identiku ghall-ammont mitlub mill-appellati.

Rat li waqt is-seduta tas-6 ta' Gunju, 2019, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx xi jzidu u li l-appell jista' jibqa' ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz, flimkien ma' kaz iehor (Rikors Numru 17/2014) li qieghed jigi deciz illum ukoll, jittratta l-esproprju ta' porzjon art fil-Kalkara tal-kejl ta' 256 metru kwadru b'titolu ta' xiri assolut. Filwaqt li l-kaz in ezami jittratta l-porzjon indiviz ta' zewg terzi, il-kaz l-iehor jittratta l-porzjon indiviz ta' terz fuq l-istess art. Dawn il-proceduri ta' esproprju skattaw permezz tal-ittra ufficjali tas-16 ta' Ottubru, 2014, indirizzata lill-erba' sidien tal-istess porzjon art, li fiha saret referenza ghall-avviz numru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern ippubblikat fit-2 ta' April, 2009. Din l-art hija mmarkata bhala plot 1 E fuq il-pjanta PD Numru 257_73_3 esebita in atti. Il-Gvern offra bhala kumpens is-somma ta' €2,492.42 ghall-intier skont l-istima tal-perit Fred H. Valentino, li kklassifika l-art bhala agrikola fit-termini tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti appellati m'accettawx dan il-kumpens u kkontestawh in kwantu qiesu li dan ma kienx adegwat u ma jirriflettix il-valur tal-istess

proprjeta` skont il-ligi stante li fil-fehma taghhom il-kumpens gust ghall-porzjon taghhom mill-istess proprjeta` huwa ta' €68,266.66. Din il-pretensjoni taghhom hija bbazata fuq stima tal-perit inkarigat minnhom, il-perit David Mifsud Parker, li sejjes din l-istima tieghu fuq il-prezzijiet vigenti fis-sena 2014, wara li kkonsidra li din l-art illum tifforma parti mill-iskola u li taqa' fl-iskemi tal-izvilupp tal-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar bhala tajba ghal bini b'limitu ta' zvilupp ta' tliet sulari u li tista' tigi zviluppata kif indikat fil-pjan lokali. Il-Kummissarju appellat baqa' jsostni li l-valur tal-art kellu jkun dak ta' €2,492.42 ghall-intier.

Il-Bord hatar zewg periti sabiex jassistuh fil-materja, li ghall-ewwel hargu rapport li fih inghad li kienu qeghdin ihejju zewg stimi ghall-konsiderazzjoni tal-Bord, wahda bbazata fuq id-Dikjarazzjoni tal-President tas-sena 2009 biss u l-ohra tenut kont li saret dikjarazzjoni fis-sena 1974 u dan peress li fil-fehma taghhom ma rrizultawx id-dokumenti kollha in atti. Izda ftit jiem wara l-ewwel rapport, l-istess periti hargu Rapport Korrettorju, li fih inghad li wara li kienu qeghdin jidderiegu r-rapport fil-kawza numru 17/2014, indunaw li bi zvista ma kinux ikkonsidraw il-provi mressqa fl-istess rikors numru 17/2014 skont il-verbal tat-8 ta' Gunju, 2016. Kwindi wara li ezaminaw l-atti kollha taz-zewg kawzi wasslu ghall-konkluzjoni li ladarba jirrizulta li fis-sena 1974 kienet harget dikjarazzjoni ohra, kellha tapplika d-dispozizzjoni tranzitorja fl-Artikolu 36 tal-Kapitolu 88, sabiex tigi stabbilita l-kwalita` tal-art fid-data

tad-dikjarazzjoni originali. Skont il-kriterji vigenti dak iz-zmien, ma kinux japplikaw il-pjan lokali jew *policies* li jinhargu mill-awtoritajiet, izda l-kriterji kienu dawk ta' faccata fuq triq u tad-distanzi minn *built up area* u ladarba stabbilew li mill-pjanta tal-esproprju annessa mad-dikjarazzjoni originali jirrizulta li din l-art ma kellhiex faccata fuq triq, dan kien ifisser li l-art tikkwalifika bhala wahda agrikola. Imbaghad il-periti tal-Bord applikaw l-Artikolu 18A tal-Ordinanza, sabiex stabbilew li l-valur tal-art in kwistjoni kellu jkun dak tal-1 ta' Jannar, 2005, li f'dan il-kaz jammonta ghas-somma ta' €3,533.33 ghas-sehem tar-rikorrenti appellati ta' zewg terzi indivizi, ekwivalenti ghar-rata ta' €20 kull metru kwadru.

Izda l-Bord ma qabilx ma' din il-konkluzjoni peress li qies li l-azzjoni odjerna kienet imsejsa fuq id-Dikjarazzjoni tal-President kif pubblikata fl-avviz numru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta' April, 2009. Qies ukoll li din id-Dikjarazzjoni Presidenzjali mkien m'ghamlet referenza ghal xi Dikjarazzjoni Presidenzjali precedenti. Filwaqt li l-Bord ghamel referenza ghall-pretensjoni tal-Awtorita` intimata li din l-art kienet ittiehdet fis-sena 1974, permezz tal-avviz numru 126 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern meta saret id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tat-8 ta' Frar, 1974, li kienet ittiehdet art tal-kejl ta' 5,647 metru kwadru, il-Bord irrileva li la l-kobor tal-art u lanqas l-irjihat indikati fl-Avviz ma jaqblu ma dawk rizultanti fl-avviz mertu tal-kawza odjerna. Inoltre l-Bord irrileva li ghalkemm l-Awtorita` intimata esebiet Dikjarazzjoni tal-President b'data li ma kinitx

vizibbli li kienet tittratta bicca art fil-Kalkara tal-kejl ta' 265 metru kwadru u bl-irjieh hemm indikati, ma kinitx f'posizzjoni li tikkonferma u tipprezenta dokumentazzjoni li turi li attwalment tali dikjarazzjoni giet ippubblikata permezz ta' Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern, kif trid il-ligi jew ipprezentat dikjarazzjoni fejn id-data tal-firma tal-President ta' Mata kienet legibbli. Kwindi l-Bord iddecieda li japplika l-valur tal-art vigenti fid-19 ta' Ottubru, 2014 u dan a tenur tal-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88 u adotta l-valur stabbilit mill-periti membri fir-rapport originali taghhom fl-atti ta' din il-kawza, sabiex stabbilixxa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' terz indiviz fis-somma ta' €68,266.66.

L-Awtorita` intimata hassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u ssejjes l-appell taghha fuq zewg aggravji principali. L-ewwel aggravju taghha huwa l-Bord zbalja meta qabel mar-rikorrenti u qal li l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali ma ssemmietx la fit-tieni Dikjarazzjoni Presidenzjali u lanqas fl-att gudizzjarju, dan meta l-ligi ma tpoggi l-ebda obbligu fuq il-President jew fuq l-Awtorita` sabiex issir tali referenza. Mentri l-ligi tipprovdi li wiehed ghandu jiehu l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali sabiex jara l-kwalita` tal-art li ttiehdet. Tishaq li ladarba l-ligi tpoggi parametri cari li ghandhom jigu segwiti meta jsiru l-valutazzjonijiet, il-gudikant huwa marbut li japplika d-dettami tal-ligi.

It-tieni aggravju huwa dak dwar il-konsiderazzjoni maghmula dwar l-art li hija "*art ghall-bini pero` bl-uzu limitat ghall-skola*", meta l-Bord ikkonsidra l-valur tal-art fid-19 ta' Ottubru, 2014 skont l-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88 u ghaldaqstant dan jorbot direttament mal-ewwel aggravju taghha. Dana peress li jekk l-art kellhiex titqies fabbrikabbli jew le hija konsiderazzjoni li tohrog mil-ligi u ghalhekk ihossu aggravat b'dan il-fatt ukoll. Tishaq li l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali hija valida fil-ligi u ma kellhiex tigi skartata mill-Bord, kif ukoll il-provi prodotti fil-mori tal-kawza kellhom iwasslu ghall-konkluzjoni li l-art in kwistjoni ghandha tigi kkonsidrata bhala wahda agrikola skont il-kriterji vigenti fil-ligi fiz-zmien il-hrug tal-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali. Kwindi ssostni li f'dawn ic-cirkostanzi, jekk din il-Qorti ma tissindikax l-apprezzament tal-provi maghmul mill-Bord in prim'istanza, ser tigi kkawzata ngustizzja manifesta ghaliex il-provi prodotti ma kinux u ma setghux iwasslu ghall-konkluzjoni raggunta mill-Bord.

Permezz tar-risposta tar-rikorrenti appellati jinghad illi z-zewg aggravji huma bbazati fuq l-apprezzament tal-provi, apprezzament li f'materja teknika jaqa' fil-kompitu tal-Bord hekk kif assistit minn zewg periti u li l-gurisprudenza stabbiliet li l-Qorti tal-Appell tiddisturba biss l-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti f'kazijiet eccezzjonali, meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti. Jargumentaw li jispetta lill-appellant jipprova li hemm ragunijiet bizzejjed biex jitfghu dubju fuq il-gustizzja tal-

apprezzament maghmul. L-appellati jikkontendu li l-Awtorita` appellanti tilmenta li l-Bord ma tax konsiderazzjoni xierqa peress li bbaza l-konkluzjonijiet tieghu fuq id-Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-sena 2009 u skarta dik tas-sena 1974, stante li kkonkluda li ma kienx hemm evidenza xierqa taghha. Izda huma jaqblu mal-konkluzjoni tal-Bord ladarba l-proceduri odjerni gew inizjati b'rizultat tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-2009, u l-ittra ufficjali tas-16 ta' Ottubru, 2014, li ma jaghmlu referenza ghal ebda dikjarazzjoni ulterjuri. Inoltre ghalkemm il-Bord ipprova jidentifika l-art deskritta fid-dikjarazzjoni tas-sena 1974 ma' dik tas-sena 2009, ma kienx hemm qbil la fil-kejl u lanqas fil-konfini.

Ir-rikorrenti appellati jsostnu wkoll li r-regola hija li kull individwu ghandu dritt assolut ghal hwejjgu (Artikolu 320 tal-Kodici Civili) u l-esproprju huwa l-eccezzjoni stipulata fil-ligi li timmilita kontra l-assolutezza tad-dritt ta' proprjeta` (Artikolu 321 tal-Kodici Civili). Ladarba din hija l-eccezzjoni, dan ma jfissirx li meta jsir l-esproprju, il-kumpens li ghandu jircievi l-individwu ghandu jkun xi wiehed effimeru. Jargumentaw li l-jedd ta' proprjeta` ghadda favur il-Gvern b'rizultat tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-2009, li huwa relevanti peress li dakinhar l-art kienet fabbrikabbli u huwa l-prezz tal-proprjeta` fl-istat li kienet dakinhar li ghandu jithallas. Ghalkemm il-periti tal-Bord stmaw l-art li tiswa aktar mill-ammont mitlub mir-rikorrenti appellati, il-Bord mexa mad-dispozizzjonijiet tal-ligi meta bbaza l-kumpens fuq dak mitlub mir-rikorrenti peress li ma setax imur

oltre. Inoltre jikkontendu li f'kaz li din il-Qorti tiddeciedi li tiehu in konsiderazzjoni l-Gazzetta tal-Gvern tas-sena 1974, jirrizulta li l-art in kwistjoni kellha faccata fuq triq ezistenti li hija appogg mal-binja. Jinsistu li ladarba l-art tmiss direttament mal-iskola, hija ghandha titqies fabbrikabbli fid-dawl tal-Kap. 88, kif kien jissusisti dak iz-zmien u l-valur tal-istess art ghandu jkun dak meta ntbaghtet l-intimazzjoni gudizzjarja jew fl-aghar ipotezi, dik tal-1 ta' Jannar, 2005. Kwindi r-rikorrenti appellati jargumentaw li anke jekk jintlaqa' l-aggravju tal-Awtorita`, ir-rizultat ghandu jkun l-istess, peress li l-art xorta titqies fabbrikabbli.

Ghandu jinghad mal-ewwel li, ghalkemm huwa minnu li din il-Qorti ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti, jew f'dan il-kaz il-Bord, ladarba l-Bord m'adottax il-konkluzjoni tal-periti membri, konsidrata l-materja pjuttost teknika, ikun xieraq li din il-Qorti tistharreg mill-gdid ir-rizultanzi processwali. Fil-verita`, din il-Qorti ssib li l-Awtorita` appellanti ghandha ragun fl-ewwel aggravju taghha, in kwantu ladarba gie esebit l-avviz numru 126 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Frar, 1974, din il-prova bilfors kellha tittiehed mill-Bord bhala prova legali tal-kontenut taghha, salv jekk issir prova kuntrarja u dan kif jipprovdi l-Artikolu 627(c) u (d) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Gunju, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Camilla Scerri et v. Kummissarju tal-Artijiet**.) Isegwi li l-Bord kien zbaljat meta ddecieda li l-Awtorita` naqset milli

tipprezenta dokumentazzjoni in sostenn tal-pretensjoni taghha ta' dikjarazzjoni precedenti, peress li dan l-obbligu l-Awtorita` wettqitu billi pprezentat il-Gazzetta tal-Gvern tal-1974.

Inoltre l-ligi ma timponix obbligu li t-tieni Dikjarazzjoni Presidenzjali ghandha taghmel referenza ghall-ewwel dikjarazzjoni sabiex ikun jista' jittiehed konjizzjoni taghha. Kwindi l-Bord ma setax jaghlaq ghajnejh ghall-prova in atti li effettivament saret dikjarazzjoni precedenti dik tas-sena 2009, kif rizultanti mid-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tas-sena 1974, imsemmija fil-Gazzetta tal-Gvern esebita in atti. Kif inghad fis-sentenza hawn appena citata:

> *"Il-fatt li l-Gazzetta tal-Gvern esebita quddiem il-Bord kellha tittiehed bhala prova li ta' dak li hemm fiha, sakemm ma jigix muri mod iehor, dan ifisser li l-prezunzjoni hija li l-Gazzetta tal-Gvern hija xhieda ta' dak li turi, u l-htiega li jintwera li l-affarijiet saru mod iehor tispetta lil min jallega l-kuntrarju…*"

Applikat dan il-principju ghall-kaz in ezami, dan ifisser li l-Bord ma setax jiskarta tali avviz fil-Gazzetta tal-Gvern semplicement peress li ma kienx hemm id-dikjarazzjoni originali esebita in atti, stante li dak l-avviz kellu fih innifsu jservi bhala prova adegwata ghall-fini ta' prova ta' dikjarazzjoni precedenti.

Ladarba l-Awtorita` appellanti tikkontendi fl-appell taghha li d-dikjarazzjoni precedenti hija wahda valida, jehtieg li din il-Qorti tghaddi sabiex tistharreg jekk effettivament din id-dikjarazzjoni tittrattax l-istess

art jew le. Il-Bord fis-sentenza appellata rrileva li l-art esproprjata permezz tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tat-8 ta' Frar, 1974, kienet tal-kejl ta' 5,647 metru kwadru, u kwindi la l-kobor tal-art u lanqas l-irjihat indikati fl-Avviz ma jaqblu ma dawk rizultanti fl-avviz mertu tal-kawza odjerna. Jigi osservat li ghalkemm huwa minnu li l-kejl tal-art fiz-zewg avvizi ma jaqbilx, anzi jvarja bil-kbir, minn harsa lejn il-pjanti esebiti in atti jirrizulta car li filwaqt li d-dikjarazzjoni tas-sena 1974, li kellha annessa maghha l-pjanta L.D.257/73, kienet tittratta arja shiha ta' artijiet li kellhom jigu nkorporati fil-formazzjoni ta' toroq madwar l-iskola tal-Gvern fil-Kalkara, id-dikjarazzjoni tas-sena 2009 kienet tittratta biss plot 1E. Minn harsa lejn il-pjanta P.D. No. 257_73_3, huwa evidenti li din l-ahhar dikjarazzjoni, kienet tittratta plot wahda minn diversi li kienu precedentement milquta bid-dikjarazzjoni tas-sena 1974.

Jinghad ukoll li din il-Qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-art milquta biz-zewg dikjarazzjonijiet hija in parti l-istess art, peress li r-rikorrenti appellati fil-mori tal-proceduri li qeghdin jigu decizi llum ukoll (Rikors Numru 17/2014), liema proceduri jittrattaw ishma differenti fuq l-istess art, jaghmlu referenza ghall-proceduri kostituzzjonali li kellhom fuq l-istess art (Rikors Numru 40/2005). Minn harsa lejn il-premessi ta' dawk il-proceduri jirrizulta li r-rikorrenti appellati f'dik il-kawza, rikorrenti wkoll fil-proceduri kostituzzjonali, kienu qeghdin proprju jippremettu: li permezz ta' dikjarazzjoni fil-gazzetta tal-gvern tal-15 ta' Frar, 1974, il-Gvernatur Generali ddikjara illi bicca art tal-kejl ta' 1286 qasab kwadri (5,647 metri

kwadri) gewwa l-Kalkara kienet mehtiega mill-awtorita` kompetenti ghal skop pubbliku. Kwindi altru li jirrizulta car li din id-dikjarazzjoni precedenti tittratta l-istess art.

Ladarba huwa stabbilit li nharget Dikjarazzjoni Presidenzjali precedenti ghal dik tas-sena 2009, u li l-esproprju fuq l-art *de quo*, imur lura ghas-sena 1974, kwindi huma relevanti l-emendi u d-dispozizzjonijiet applikabbli ghall-kaz, kif introdotti permezz tal-Att I tas-sena 2006. Dan ifisser li l-art in kwistjoni mhux biss kellha tigi kkonsidrata bl-istima relattiva ghall-valur taghha fl-1 ta' Jannar, 2005, kif jipprovdi l-Artikolu 18A tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta, izda wiehed irid ihares lejn il-kwalita` tal-art in kwistjoni kif kienet fil-15 ta' Frar, 1974, data meta harget l-ewwel Dikjarazzjoni dak iz-zmien, tal-Gvernatur Generali. Il-kriterji relattivi kienu jinsabu provduti fl-Artikolu 18, li dak iz-zmien sabiex art tikkwalifika bhala art fabbrikabbli, fit-termini tal-provvediment tal-ligi vigenti fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni originali fis-sena 1974, kien mehtieg li jikkonkorru tliet elementi: [i] **li jkollha faccata fuq triq gja ezistenti**; [ii] li tkun qieghda 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.

Effettivament fil-kawza **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2014, inghad, kif wara kollox tghid il-ligi, illi:

> "*… biex art titqies fabrikabbli, trid titqies "fiz-zmien meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali" u jrid ikollha faccata fuq triq li diga` tezisti u tkun f'zona mibnija; art li tidhol f'din id-definizzjoni tkun art ghal bini sa fond massimu ta' 25 metru.* ***Dawn il-kundizzjonijiet iridu jissussistu u jezistu kontemporanjament sabiex l-art tikkwalifika bhala art fabrikabbli.***" (enfasi maghmul minn din il-Qorti).

Fis-sentenza recenti ta' din il-Qorti f'cirkostanzi simili, fil-kawza fl-ismijiet **Mary Portelli et v. Il-Kummissarju tal-Artijiet,** deciza fil-5 ta' Ottubru, 2018, b'referenza ghall-kriterji elenkati fl-Artikolu 18 (kif kien qabel l-emendi tas-sena 2006) inghad ukoll:

> *"dawn il-fatturi huma kumulattivi, ghalhekk jekk art ma jkollhiex faccata fuq triq, huwa inutili li tikkalkula l-fond minn fuq art ohra."*

Dan kollu qieghed jinghad fid-dawl tar-risposta tar-rikorrenti appellati fejn jinghad minnhom li ladarba l-art in kwistjoni kienet b'appogg mal-iskola, kellha titqies fabbrikabbli. Izda dan mhux il-kaz, peress li kif gustament rilevat mill-periti membri, ladarba l-art in kwistjoni, kif rizultanti mill-pjanta in atti, m'ghandhiex faccata fuq triq, din bilfors tikkwalifika bhala art agrikola skont il-provvediment tal-ligi vigenti fiz-zmien in kwistjoni.

Hekk ukoll il-valutazzjoni tal-proprjeta` kellha ssir ai termini tal-Artikolu 18A tal-Kap 88, li jipprovdi illi f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' esproprju qabel il-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' esproprju gdida u f'dak il-kaz, il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq <u>il-valur fl-1 ta' Jannar 2005</u>. Hekk ghamlu l-periti membri tal-Bord fil-kaz in ezami, peress li

ghalkemm kienet harget Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali fis-sena 1974 u dik Presidenzjali fis-sena 2009, kif ukoll ma rrizultax li nhareg ebda avviz ghall-ftehim, kwindi huwa l-valur tal-1 ta' Jannar, 2005 li ghandu jigi adoperat. Konsidrati dawn il-fatti, jirrizultaw ragunijiet validi bizzejjed li din il-Qorti tiddisturba l-apprezzament maghmul mill-Bord.

Fl-ahhar, jitqies opportun jinghad ukoll li sa fejn ir-rikorrenti appellati jinvokaw l-Artikoli 320 u 321 tal-Kodici Civili, jigi ribadit li l-jedd ta' sid privat ghall-proprjeta` jista' jigi mittiefes, hekk kif jikkoncedu l-istess rikorrenti, peress li l-esproprju huwa l-eccezzjoni ghar-regola li tinsab provduta fil-ligi, sakemm dan isir bi htiega pubblika u dejjem fil-limiti tal-ligi nnifisha taht kumpens xieraq skont ma tipprovdi l-istess ligi. Ladarba l-kumpens qieghed jigi komputat ai termini tal-ligi, ma jitqiesx opportun li dan il-punt sollevat mir-rikorrenti appellati jehtieg stharrig ulterjuri.

Isegwi li ghandha ragun l-Awtorita` appellanti fiz-zewg aggravji taghha, in kwantu l-Bord zbalja meta naqas mill japplika l-provvedimenti applikabbli tal-ligi ghall-kaz in ezami. Kwindi din il-Qorti tqis opportun li fic-cirkostanzi tal-kaz, filwaqt li thassar id-decizjoni tal-Bord, tadotta l-konkluzjoni milhuqa mill-periti membri fir-rapport korrettorju taghhom, in kwantu din kienet imsejsa fuq il-konsiderazzjonijiet xierqa.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Awtorita` appellanti, billi <u>tilqa'</u> l-istess u filwaqt li thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord tal-21 ta' Novembru, 2018, fl-ismijiet premessi,

tiddeciedi illi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' zewg terzi ($^{2}/_{3}$) indivizi ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Kalkara, tal-kejl ta' mitejn u hamsa u sittin metru kwadru (265m^{2}), skont l-irjieh indikati, ghandu jkun ta' tliet elef hames mija tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€3,533.33), kif stmat mill-periti membri fir-rapport korrettorju taghhom, bl-imghax skont il-ligi.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, b'dan illi l-proporzjon ivarja skont il-valur indikat f'din is-sentenza, filwaqt li dawk mertu ta' dan l-appell, meqjusa l-konsiderazzjonijiet maghmula qabel, ikun opportun li jigi ordnat li kull parti tbati l-ispejjez taghha.

Tordna li l-kuntratt relattiv ghandu jigi ppubblikat fi zmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Noel Cuschieri
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
rm