QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 5 ta' Dicembru, 2019.

Numru 17

Rikors numru 16/97 FDP

Salvino Testaferrata Moroni Viani u b'digriet tal-10 ta' Mejju 2018 stante l-mewt tal-baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani l-gudizzju limitatament ghall-interess li kellu gie trasfuz f'isem uliedu Christopher u Martin ahwa Testaferrata Moroni Viani, kif ukoll Monika Testaferrata Moroni Viani armla tal-istess Salvino Testaferrata Moroni Viani, Monika Testaferrata Moroni Viani, Maria Testaferrata Bonici u, b'digriet tal-10 ta' Novembru 2004, wara l-mewt taghha, l-atti gew trasfuzi f'isem Annamaria Spiteri Debono mart John Spiteri Debono bhala ezekutrici u in rapprezentanza tal-eredita` tal-istess Maria Testaferrata Bonici u Beatrice Testaferrata Moroni Viani u b'digriet tat-18 ta' Jannar 2008, wara l-mewt ta' Beatrice Testaferrata Moroni Viani l-atti gew trasfuzi f'isem Christopher Testaferrata Moroni Viani, Martin Testaferrata Moroni Viani, Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani, Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici, Carmen Preziosi u Annamaria Spiteri Debono u b'digriet tat-8 ta' Novembru 2007 kienu kjamati in kawza Mario Testaferrata Moroni Viani u martu Jane u, b'digriet tat-18 ta' Jannar 2008, wara l-mewt ta' Mario Testaferrata Moroni Viani, l-atti gew trasfuzi f'isem Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani u Giovanna sive

Jane armla tal-istess Mario Testaferrata Moroni Viani ghall-kull interess illi jista' jkollha.

v.

Kummissarju tal-Art illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikorsipprezentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Ottubru, 1997, li fih jinghad hekk:

> "1. Illi l-esponenti huma proprjetarji u titolari ta' seba' ottavi (7/8) indivisi tad-drittijiet ta' kumpens a tenur ta' l-Att I tal-1983 u cioe` l-Att tal-1983 dwar Aerei ghall-Izvilupp tal-Bini; illi l-art "de quo" tinsab il-Mosta fil-kuntrada maghrufa tal-Blata l-Gholja gia` maghrufa bhala tal-Moghoz u gia` ta' Mihas u ghandha kejl ta' cirka tmienja u erbghin elf metru kwadru (48,000 mk) u konfinanti mit-tramuntana u mill-grigal ma' gid tal-familja Testaferrata Moroni Viani (u li parti minn dan il-gid jinsab esproprjat), punent ma' parti ta' proprjeta` ta' l-istess familja u in parti ma' gid ta' Alfred Micallef u lbic ma' proprjeta` tal-familja Testaferrata Moroni Viani u xlokk ta' Nazzareno Gauci u ohrajn; in mod aktar preciz l-esponent in-Nobbli Salvino Testaferrata Moroni Viani ghandu hamsa minn tmienja (5/8) sehem indiviz, l-esponenti l-Baronessa Maria Testaferrata Bonici ghanda ottava (1/8) indiviza, l-esponenti n-Nobbli Beatrice Testaferrata Moroni Viani wkoll ghanda ottava (1/8) indiviza, filwaqt illi l-esponenti Baronessa Monika Testaferrata Moroni Viani ghandha interess in kwantu kompartecipi fil-komunjoni ta' l-akkwisti ma' l-imsemmi zewgha l-Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani;
>
> "2. Illi l-art "de quo" giet esproprjata in forza tad-dispozizzjonijiet ta' l-Att I tal-1983 u cioe` l-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini u in forza ta' resoluzzjoni li ggib id-data ghaxra (10) ta' Lulju 1985 mghoddija mill-Kamra tad-Deputati li tabbraccja diversi artijiet fl-istess kontrada inkluza l-art "de quo"; lir-rikorrenti gew sussegwentement restitwiti dsatax-il elf disa' mija u erbgha u sebghin metru kwadru (19,974 mk) u ghalhekk gew esproprjati lill-familja Testaferrata tmienja u erbghin elf u disghin metru kwadru (48,091 mk) ta' liema art l-esponenti ghalhekk fadlilhom jeddijiet ghall-kumpens in forza ta' l-Att I tal-1983;
>
> "3. Illi l-istess art ghalkemm esproprjata taht l-Att I tal-1983 ma setghetx tigi hekk esproprjata ghaliex art fabbrikabbli; illi l-esponenti diga` urew il-pjanti ghall-izvilupp ghall-bini li kienu behsiebhom jaghmlu fuq l-art u ghall-ispejjes li ghamlu u nkorrew ghal dan l-iskop rimozzjoni

hamrija, formazzjoni ta' toroq, nuqqas ta' gbir ta' qbiela u nsistew li jekk il-Gvern jesproprja l-art kwalunkwe kumpens pagabbli lill-esponenti ghandu jinghata fuq bazi li l-art hija "building site". Ghalhekk l-esponenti izommu ferm id-drittijiet taghhom, jimpunjaw il-validita` ta' l-esproprjazzjoni lilhom maghmul taht l-imsemmi Att I ta' l-1983 (illum revokat).

"4. Illi din l-art tifforma parti minn diversi artijiet registrati fir-Registru ta' l-Artijiet taht BDA 071 904 164 drabi ohra numru 000013 u diversi plots jinsabu mibnija fuqha. Illi minkejja li l-legislazzjoni relattiva zammet operativ u validu d-drittijiet relattivi ghal kumpens (Att X ta' l-1988 u Att I ta' l-1992) jibqa' l-fatt li l-Att I ta' l-1988 gie revokat u li din ir-revoka ikkreat abrogazzjoni implicita tal-komputazzjoni u likwidita tal-quantum tal-kumpens.

"Illi l-esponenti qatt ma rcevew kumpens relattiv ghal art "de quo" u ghalhekk qed jagixxu.

"GHALDAQSTANT L-ESPONENTI jitolbu bil-qima lil dan il-Bord joghgbu jistabilixxi kumpens dovut taht il-legislazzjoni relativa u vigenti, oltre li jistabilixxi l-jedd tar-rikorrenti fuq jew l-interess taghhom fuq l-art in kwistjoni u li jiddetermina l-ottenament da parti tar-rikorrenti tal-kumpens mitlub.

"Din it-talba qed issir bir-riserva tad-drittijiet kollha skond il-Ligi specifikament dawk relativi ghall-protezzjoni kostituzzjonali u taht il-Konvenzjoni Ewropea tad-dritt tal-proprjeta` inkluz dak ta' kumpens xieraq u gust, smigh xieraq u gust;"

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tal-4 ta' Novembru, 1997, li in forza taghha jeccepixxi illi:

"Illi qabel xejn hu jerga' ghal darb'ohra jirrespingi kwalunkwe pretensjoni li ghaliha ghamlu riferenza r-rikorrenti dwar l-allegata invalidita tal-esproprjazzjoni u allegata abrogazzjoni implicita tal-komputazzjoni u likwidazzjoni tal-kumpens dovut taht l-Att I tal-1983, kif l-esponent gia` ghamel bil-kontroprotest tieghu tal-4 ta' Gunju 1997 ghall-protest fl-ismijiet "Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Prim Minstru et" fil-Prim Awla Tal-Qorti Civili. Del resto l-procedura prezenti tar-rikorrenti hija manifestament inkonciljabbli ma' dawn il-pretensjonijiet.

"Fi kwalunkwe kaz il-prezenti rikors huwa irritu u null ghax ghalkemm maghmul taht l-imsemmi Att I tal-1983, ma jitlobx, kif rikjest mill-art 5 (3) tal-istess Att, illi jigi determinat id-dritt jew interess tar-rikorrenti fuq l-art in kwistjoni u ghall otteniment ta' hlas ghal kumpens mitlub."

Rat id-decizjoni tal-Bord tad-19 ta' Mejju, 2000, li permezz taghha laqghet it-talba tar-rikorrenti ghall-korrezzjoni fis-sens li ordna li wara l-kelma "vigenti" jizdiedu l-kliem "oltre li jistabilixxi l-jedd tar-rikorrenti fuq jew l-interess taghhom fuq l-art in kwistjoni u li jiddetermina l-ottjeniment da parti tar-rikorrenti tal-kumpens mitlub."

Rat it-talba tar-rikorrenti tat-3 ta' Jannar, 2006, li permezz taghha ntalab il-kjamat in kawza ta' Mario Testaferrata Moroni Viani u martu Jane, bhala proprjetarju tar-rimanenti ottav ($^{1}/_{8}$) indiviz tal-proprjeta` mertu tal-kawza odjerna, liema talba ntlaqghet permezz tad-digriet tal-Bord tat-8 ta' Novembru, 2007.

Rat is-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet tas-27 ta' Jannar, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

> "Jichad l-eccezzjonjiet ta' l-intimat,
>
> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk
>
> "Jiddikjara illi r-rikorrenti kif deskritti fir-rikors promotur, ossija:
>
> "- Salvino Testaferrata Moroni Viani b'sehem ta' hamsa minn tmienja (5/8),
>
> "- Maria Testaferrata Bonici u l-eredi taghha kif deskritt fl-avviz b'sehem ta' wiehed minn tmienja (1/8),
>
> "- Beatrice Testaferrata Moroni Viani u l-eredi taghha kif deskritt fl-avviz b'sehem ta' wiehed minn tmienja (1/8) u
>
> "- Mario Testaferrata Moroni Viani u l-eredi taghha kif deskritt fl-avviz kjamati in kawza mir-rikorrenti, b'sehem ta' wiehed minn tmienja (1/8)

"Ikoll ghandhom jedd illi jitolbu l-kumpens a tenur ta' l-Artikolu 5 (3) tal-Att 1 tal-1983; u

"Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-art fuq deskritta fis-somma ta' fis-somma ta' €47,460 bl-imghax skond il-ligi kalkolabbli mill-10 ta' Lulju 1985.

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati intjerament mill-intimat."

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

"Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi permezz ta' risoluzzjoni illi ggib id-data ta' l-ghaxra (10) ta' Lulju tas-sena elf disgha mija u hamsa u tmenin (1985), (fol 186) medda ta' diversi artijiet fil-Mosta kif ahjar deskritti fl-att promotur gewwa territorju maghruf bhala 'tal-Blata l-Gholja', u li giet indikata f'kuntratt ta' tpartit bejn il-partijiet fil-kejl ta' tmienja u sittin elf u hamsa u sittin metri kwadru (68,065 mk) giet akkwistata mill-Gvern ta' Malta bis-sahha illi kien jaghtih l-Att 1 tal-1983 maghruf ukoll bhala 'Att ta' l-1983 dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini'.

"Jirrizulta illi, permezz ta' kuntratt pubbliku iffirmat bejn il-partijiet fil 5 ta' Gunju 1995 (fol 77), il-Gvern ceda, a favur tar-rikorrenti, parti mill-art gia akkwistata, liema art kienet fil-qies ta' dsatax-il elf, disgha mija u erbgha u sebghin metri kwadri (19,974 mk).

"Jirrizulta illi dana il-ftehim tal-5 ta' Gunju 1995 kien attwalment kuntratt ta' tpartit bejn il-partijiet, fejn ir-rikorrenti cedew a favur il-Gvern id-dritt ta' kumpens fuq tali medda ta' art, liema kumpens gie stmat fil-valur ta' hamest elef, hames mija u tlieta u disghin Liri Maltin (Lm5,593) filwaqt illi kontemporanjament il-Kummisarju tal-Artijiet ttrasferixxa b'titolu ta' tpartit il-medda art fil-kejl ta' dsatax-il elf, disgha mija u erbgha u sebghin metri kwadri (19,974 mk).

"Jirrizulta illi l-Gvern zamm ir-rimanenti art gia minnu mehudha fl-10 ta' Lulju 1985, liema art, abbazi tal-kuntratt pubbliku fuq imsemmi, allura kellha tkun tal-qies ta' tmieja u erbghin elf u wiehed u disghin metru kwadru (48,091 mk).

"Jirrizulta illi fis 6 ta' Ottubru 1997, ir-rikorrenti intavolaw il-proceduri odjerni sabiex jinghataw kumpens abbazi tal-Att 1 tal-1983 illi, ghalkemm revokat, baqa applikabbli abbazi tal-Att X tal-1988 u l-Att 1 tal-1992.

"Jirizulta ampjament ippruvat, mid-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti, illi ghandhom jedd u interess fl-art illi giet akkistata mill-Gvern

fl-10 ta' Lulju 1985 u ghalhekk, a tenur ta l-Artikolu 5 (3) tal-Att I tal-1983, ghandhom kull dritt illi jersqu quddiem dana il-Bord sabiex jitolbu l-kumpens.

"Ikkunsidra

"Il-Periti Teknici tal-Bord, fir-rapport taghhom ippresentat fit 28 ta' Frar 2012 (fol 464-467), jaghmlu referenza ghall-kuntratt ta' tpartit fuq imsemmi datat 5 ta' Gunju 1995 u jghidu s-segwenti:

> *""ghal kull buon fini fil-Ligi, l-istess partijiet jikkonfermaw u jiddikjaraw illi l-valutazzjonijiet hawn fuq imsemmia (jigifieri fil-kuntratt tal-5 ta' Gunju 1995) huma kalkolati biss ghall-finjiet ta' inskrizzjonijiet ta' dana l-Att u li blebda mod ma jistghu jigu meqjusa bhala indikattivi tal-valur veru ta' l-art jew jeddijiet imparta bil-presenti Att pubbliku. Minn komputazzjoni li ghamilna, l-esponenti inferixxu li lvalorem tal-art koncernata f'din il-kontrada tal-Blata l-Gholja gewwa l-Mosta inhadmet bir-rata ta' Lm317.24 kull tumolo, ekwivalenti ghal €739 kull tumolo.""*

"Il-Periti Teknici, imbghad, jaghmlu referenza ghall-istima tal-Perit Brian Ebejer, fuq imsemmija, fejn ghamel stima ta' l-art fil-valur ta' sitta u ghoxrin miljun, mija u disgha u tmenin elf, tlett mija u tlieta u sebghin euro (€26,189,373) u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *""L-esponenti josservaw illi dana kien ibbaza r-rapport ta'. L-istima tieghu fuq stima precendenti ta' perit tekniku inkarigat mill-Kummissarju ta' l-Artijiet fuq bicca art fil-vicinanzi tal-kontrada tal-Blata l-Gholja, limiti tal-Mosta, fejn deherlu li kellha "bearing" fuq l-istima tieghu.*
>
> *"….*
>
> *"Jirrizultalna li din l-istess art tigi outside il-BDA Area tal-Mosta u inhadmet a bazi tal-Kap 88 fejn in parti giet meqjusa bhala 'building site' u in parti bhala art agrikola.*
>
> *"…*
>
> *"L-esponenti huma tal-fehema li dawn il-parametri kif ittiehdu mill-Perit tar-rikorrenti kienu radikalment zbaljati in kwantu ghad-diversita' ta' l-istess siti ta' zvilupp.""*

"Il-Periti Teknici, imbghad, wara li kkonfermaw il-jedd tar-rikorrenti, kif fuq gia stabbilit minn dana il-Bord, ghaddew biex ghamlu s-segenti konkluzjonijiet:

> ""*Niffissaw ukoll l-ammont ta' kumpens a bazi ta' artijiet li gew espropriati mill-Gvern, skond kalkoli li ghamilna, li jkopru superfici ta' cirka 48,091 metri kwadri, ossija 42T; 2S; 6.76K fis-somma ta' €47,460, libera u franka, ekwivalenti ghall Lm20,374.58 libera u franka.""*

"Ikkunsidra

"Jirrizulta illi, a tenur ta' l-Artikolu 6 tal-Att 1 tal-1983 (esebit mir-rikorrenti a fol 190), dana jipprovdi illi :

> *""Kull art ghandha tigi stamata ghall-fini ta' kumpens li ghandu jithallas skond l-Artikolu 5 ta' dana l-Att bhala raba jew moxa skond il-kaz.""*

"Jirrizulta illi l-Perit tar-rikorrenti, il-Perit Brian Ebejer, fl-istima tieghu ta' €26,189,373 ikkunsidra l-art mhux bhala "raba jew moxa", izda bhala raba illi fiha kien hemm "89 plots for terraced houses", "43 plots for semi detached villas" u "Open space measuring 3,948 square meters". (vide fol 361)

"Jirrizulta illi l-istima tal-Perit tar-rikorrent ma tinkwadrax ruhha fil-limiti stabbiliti mill-Att 1 tal-1983, ossija illi l-art tigi kkunsidrata bhala "raba jew moxa", u ghalhekk ma tistax titqies minn dana il-Bord.

"Jirrizulta wkoll illi ghalkemm ir-rikorrenti jikkontendu illi l-art rimanenti attwalment hija tal-kejl ta' 50,534 metri kwadri, il-kuntratt pubbliku illi l-istess rikorrenti kienu ffirmaw fil-5 ta' Gunju 1995 jindika illi huma kienu gharrfu li l-art attwalment kellha kejl ta' 68,065 mk qabel ma intradd lura lilhom art fil-qies ta' 19,974 mk, u l-unika kontestazzjoni illi l-istess rikorrenti kellhom ma kienx fuq il-kejl izda kien fuq il-valur illi kien gie indikat fil-kuntratt ghall-art li kienet qed tigi restriwita.

"Il-Bord, ghalhekk, filwaqt illi ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijet unanimi milhuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, stante illi huma konstatazzjonijiet gusti w in linea ta' dan stipulat fl-Att I tal-1983 kif rez applikabbli a tenur tal-Att X tal-1988 u l-Att I tal-1992, ta' art illi 'ex lege' kellha titqies bhala "*raba jew moxa*"."

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti kollha li permezz tieghu u ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata tas-27 ta' Jannar, 2016, billi:

"1. Tordna li ssir referenza kostituzzjonali lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-Gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha sabiex tigi stabbilita lezjoni tad-drittijiet tal-esponenti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Artikolu 1 tal-Ewwl Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropea bl-applikazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983; Kif ukoll lezjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

"2. Tirriforma s-sentenza appellata billi:

"i. Tikkonfermha in kwantu cahdet l-eccezzjonijiet tal-intimat u kkonkludiet illi r-rikorrenti ghandhom dritt ta' kumpens;

"ii. Tirrevokha in kwantu llikwidat s-somma ta' €47,460 bl-imghax skont il-ligi kalkolabbli mill-10 ta' Lulju, 1985 u tillikwida minnflokk

> ammont gust, reali u xieraq li jirrifletti l-veru valur tal-art fabbrikabbli u ta' bilhaq mibnija mill-Gvern
>
> "iii Tikkonfermha fejn akkordat illi l-ispejjez ghandhom jigu sopportati mill-intimati
>
> "Bl-ispejjez taz-zewg istanzi, bl-imghax u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-ligi."

Rat ir-risposta tal-intimat Kummissarju ta' l-Artijiet li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm premessi talab li din il-Qorti tichad l-appell in risposta, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in ezami;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Illi jirrizulta li, f'dan il-kaz, art fil-Mosta proprjeta` tar-rikorrenti giet milquta permezz tal-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini (Att I tas-sena 1983), b'Rizoluzzjoni tal-Parlament tat-18 ta' Gunju, 1985, kif pubblikata fill-Gazzetta tal-Gvern datata 10 ta' Lulju, 1985, (Dok. 1 a fol.186 tal-process), ai termini tal-provvediment tal-Artikolu 3 tal-imsemmi att. B'hekk, il-Gvern akkwista diversi artijiet fosthom il-Mosta, mit-territorju "tal-Blata l-Gholja". Originarjament l-art akkwistata mill-Gvern kienet tkopri estensjoni akbar ta' art, izda peress li permezz tal-kuntratt ta' tpartit tal-5 ta' Gunju, 1995 (Dok. 7 a fol. 209 tal-process), intraddet lura parti

mill-art, il-proprjeta` li baqghet milquta bl-imsemmija Rizoluzzjoni hija dik tal-kejl ta' 48,091 metru kwadru. Uhud mis-sidien intavolaw il-proceduri opportuni quddiem il-Bord sabiex talbu dikjarazzjoni tal-interess taghhom u likwidazzjoni tal-kumpens relattiv. Fil-mori tal-proceduri gie kjamat is-sid tar-rimanenti sehem fuq l-istess art.

B'decizjoni tal-Bord tas-27 ta' Jannar, 2016, intlaqghu t-talbiet tar-rikorrenti fis-sens li gew ikkonfermati l-ishma li kellhom id-diversi rikorrenti fuq l-imsemmija proprjeta` qabel ma giet fis-sehh l-imsemmija rizoluzzjoni parlamentari u konsegwentement il-jedd taghhom li jitolbu kumpens kif jipprovdi l-Artikolu 5(3) tal-Att I tal-1983. Ghalkemm il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti ghall-kumpens, l-istess Bord m'adottax il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-kumpens, izda adotta r-rapport tal-periti teknici mahtura minnu. Kwindi gie determinat li l-art kellha *ex lege* titqies bhala "raba' jew moxa" u ffissa l-kumpens fis-somma ta' €47,460, bl-imghax skont il-ligi kalkolabbli mill-10 ta' Lulju, 1985, u bl-ispejjez kontra l-Kummissarju intimat, issa appellat. Hadd m'appella minn dak il-kap tas-sentenza tal-Bord fejn gie deciz li r-rikorrenti tabilhaqq kellhom interess f'dik l-art u kwindi l-jedd taghhom ghall-kumpens, u ghalhekk illum il-gurnata dak il-kap jikkostitwixxi gudikat.

Ir-rikorrenti hassewhom aggravati b'dik il-parti tas-sentenza fejn gie likwidat il-kumpens dovut lilhom, kwindi l-appell tar-rikorrenti appellanti jissejjes fuq zewg aggravji:

(I) Il-quantum tal-kumpens; u

(II) L-antikostituzzjonalità tal-ligijiet applikati mill-Bord.

Fl-ewwel aggravju taghhom, ir-rikorrenti appellanti jilmentaw li l-periti teknici u l-istess Bord m'ghamlux distinzjoni bejn dak li legalment huwa meqjus bhala "raba" u dak li legalment huwa meqjus bhala "moxa", dan b'referenza ghall-dak li jinghad mir-rikorrenti huma rizultanzi fil-proceduri li l-art in kwistjoni hija wahda tajba ghall-bini kemm qabel, kif ukoll wara l-mument li l-art ghaddiet f'idejn il-Gvern. Jishqu li l-art in kwistjoni qatt ma setghet titqies bhala "moxa" jew "wasteland". F'dan l-ilment tar-rikorrenti jinghad ukoll li jekk kemm-il darba l-Bord kellu ragun jinjora l-fabrikabbilita` tal-art in kwistjoni, l-istess Bord kellu jillikwida kumpens ta' rati oghla ta' raba' kif jaghmel regolarment f'kawzi ta' esproprjazzjoni ta' art li tkun raba'. Fi kwalunkwe kaz, ir-rikorrenti jishqu li l-kumpens likwidat huwa baxx hafna meta wiehed iqis li ttiehdetilhom art ta' madwar 48,000 metru kwadru minghajr kumpens ghal aktar minn tletin sena, dan meta jinghad li kienet imdawwra bil-bini, diga` kien hemm applikazzjonijiet ghal permessi ta' bini fuqha u kienet qieghda diga` tigi zviluppata. Dan apparti li r-rikorrenti jinsistu li ma jistax jigi njorat il-fatt li l-art giet mehuda bl-uniku skop li tigi mibnija, kwindi ma setax jigi mwarrab il-fatt li wara ghaddiet

f'idejn il-Gvern zgur li saret fabrikabbli, kwindi jinghad li l-konkluzjoni tal-Bord mhix sostennibbli u lanqas ma hi gusta. Jinsistu li din id-diskrepanza bejn il-likwidazzjoni tal-Bord u l-valur reali tal-proprjeta` ma tistax tigi njorata mill-Qorti in kwantu kumpens ta' circa hamsin elf ewro ghal madwar hamsin elf metru kwadru art, li ma baqghetx raba' jew moxa, izda hekk kif ghaddiet f'idejn il-Gvern saret wahda fabrikabbli u nbniet, tixhed in-nuqqas ta' logika u sitwazzjoni ngusta li sabu ruhhom fiha.

Ghandu jinghad mal-ewwel li dan l-ewwel aggravju tar-rikorrenti huwa mizghud b'anomaliji. Jibda billi jigi osservat li ghall-fini tal-Att I tas-sena 1983, l-art li kienet meqjusa bhala tajba ghall-bini kienet eskluza milli tkun eligibbli bhala Area ghall-Izvilupp tal-Bini ai termini tal-istess Att. Fil-fatt l-Artikolu 3(4) tal-imsemmi att kien jipprovdi:

> *"(4) Ebda art meqjusa bhala art ghall-bini skond l-artikolu 4 ta' dan l-Att jew l-artikolu 17 ta' l-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici – Kap. 88] … … … ma tkun inkluza f'Area ghall-Izvilupp tal-Bini."*

Issa l-Artikolu 4 tal-imsemmi Att kien jaghti definizzjoni cara tal-kazijiet fejn art kienet titqies bhala art ghall-bini:

> "*4.* *(1) Art titqies li hi art ghall-bini ghall-finijiet ta' dan l-Att jekk ikollha faccata fuq triq li ga tezisti u tkun qieghda f'area mibnija jew, bla hsara ghall-paragrafu (2) ta' dan l-artikolu tkun qieghda f'distanza ta' mhux izjed ta' 100 jarda (91.44 metri) minn area mibnija, li ghandha titkejjel tul l-assi tat-triq.*
>
> *"(2) Biex tigi stabbilita jekk art hix tajba ghall-bini minhabba l-fatt li tkun qieghda f'distanza ta' mhux izjed minn 100 jarda (91.44 metri) minn area mibnija, ghandu jittiehed kont ghat-tkabbir*

> *immedjat li aktarx isir ta' l-area mibnija fid-direzzjoni ta' l-art in kwistjoni.*
>
> *"(3) Art li tidhol fit-tifsir tas-subartikoli (1) and (2) ta' dan l-artikoli ghandha titqies li tkun art ghall-bini sa fond l-aktar ta' 12-il qasba (25.146metri)."*

Fil-verita` din id-definizzjoni, tirrifletti l-istess definizzjoni ta' art fabrikabbli ai termini tal-Artikolu 17 (issa 18) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (qabel Kap. 136, illum Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), kif kienet vigenti qabel l-emendi li gew fis-sehh tul iz-zmien, principalment dawk tas-sena 2006 li biddlu l-kriterji ta' art fabrikabbli. Dan il-provvediment tal-ligi kien jistabilixxi b'mod tassattiv liema art ghandha titqies bhala sit fabrikabbli, b'mod illi jekk art ma tikkwalifikax bhala sit fabrikabbli skont dik id-definizzjoni allura ma tistax ghall-finijiet tal-kumpens, tigi stmata bhal li kieku hi tali, izda ghandha tigi stmata bhala raba' jew moxa, skont il-kaz. L-istess fil-kaz tal-provvediment in ezami tal-Att I tas-sena 1983, jekk kemm-il darba l-art milquta permezz tar-rizoluzzjoni parlamentari kienet eskluza mill-kategorija ta' art tajba ghall-bini, allura l-kumpens kellu jigi determinat b'tali mod li l-art kellha bilfors titqies bhala raba' jew moxa, izda l-ligi ma taghti ebda definizzjoni ta' art raba' jew moxa.

Kwindi kemm l-Att I tal-1983, kif ukoll l-Ordinanza jipprospettaw kategorizzazzjoni ta' l-art taht tliet kapi cioè jew art ghall-bini, jew raba', jew art moxa, b'dan illi fil-kaz tal-ligi in ezami, l-art tajba ghall-bini kif definita permezz tal-Artikolu 4 hawn appena citat, kienet eskluza *a priori*

a tenur tal-Artikolu 3(4) mill-eligibilita` bhala Area ghall-Izvilupp tal-Bini. B'dan illi huwa ritenut li hekk kif huwa gurisprudenzjalment pacifiku taht il-Kap. 88 li l-kriterji sabiex art titqies fabrikabbli huma kumulattivi (ara f'dan is-sens perezempju s-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza fil-5 ta' Dicembru, 2014), hekk ukoll fil-kaz tal-Artikolu 4(1) tal-Att I tas-sena 1983. Issa ghalkemm ir-rikorrenti jishqu li l-art taghhom kienet ta' natura fabrikabbli qabel id-dhul fis-sehh ta' din ir-rizoluzzjoni, ma ressqux provi in sostenn tat-tezi taghhhom, ai termini tal-provediment tal-Artikolu 4(1) tal-Att I tas-sena 1983, kif appena spjegat.

Inoltre mix-xhieda ta' Ivor Robinich in rapprezentanza tal-MEPA (fol. 387 tal-process) jirrizulta li *"…dina l-porzjon art dahlet fit-temporary provision scheme fil-21 ta' Gunju, 1989*". (Ara f'dan is-sens ukoll kopja ta' estratt mit-temporary provision scheme a fol. 392 tal-process.) Min-naha l-ohra meta l-perit inkarigat minnhom, Brian Ebejer, ipprezenta r-rapport tieghu (fol. 359 *et seq* tal-process) jghid: *"it is not clear when the land in question was first zoned. This is because previous to 1985, all planning schemes were revoked by the Building Development Areas Act, 1983. In fact Clause 19 of this Act revoked all planning schemes that were previously in existence."* Madankollu li ma jghidx il-perit *ex parte* huwa li l-istess Artikolu 19 kien jipprovdi wkoll li:

> "*Izda fejn xi permess mahrug qabel il-bidu fis-sehh ta' dan l-Att, li jkun ghadu fis-sehh meta dan l-Att jibda jsehh, hemm riferenza ghal limitazzjoni ta' gholi, linja jew xi kondizzjoni ohra skond il-progett regolatur relattiv, dak il-permess ghandu jibqa' regolat b'dawk il-kundizzjonijiet, daqslikieku dak il-progett regolatur ma kienx hekk imhassar.*"

Kif ukoll l-Artikolu 8 kien inter alia jipprovdi li l-Artikolu 5 ta' l-istess Att ma japplikax ghal art li dwarha permess ghall-bini jkun ghadu fis-sehh, fid-data tad-dikjarazzjoni ta' l-art bhala Area ghall-Izvilupp tal-Bini. Ma tressqet ebda prova li kien hemm xi permess ta' bini vigenti fuq l-art in kwistjoni, f'liema kaz il-ligi kienet tipprovdi ghall-imsemmija ezenzjonijiet.

L-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-art in kwistjoni kienet qieghda tigi zviluppata hija wkoll kontradetta mill-prova maghmula permezz tax-xhud tar-rikorrenti Alfred Xuereb, li pprezenta dokumenti u pjanta li minnhom jirrizulta li l-izvilupp u l-bejgh ta' proprjetajiet da parti tar-rikorrenti kien sehh fuq ix-xaqliba fin-naha tat-tramuntana tal-art *de quo,* fl-Arei A u B indikati fuq il-pjanta Dok. AX2 a fol. 345 tal-process. Inoltre meta l-perit tar-rikorrenti ghamel il-valutazzjoni tieghu fuq il-premessa li l-art in kwistjoni kienet saret zona ta' zvilupp permezz ta' Temporary Provision Schemes tas-sena 1988, din il-konsiderazzjoni ma tregix peress li l-*punctum temporis* relevanti huwa s-sena 1985. Dan peress li skont l-Artikolu 5(1) tal-Att in ezami, l-art milquta b'tali rizoluzzjoni kienet titqies li giet akkwistata b'xiri assolut mill-Gvern ghal skop pubbliku, mal-mument li ssir il-pubblikazzjoni tar-rizoluzzjoni tal-Kamra, minghajr il-htiega ta' ebda formalita` ohra (kwindi minghajr il-htiega li jsir kuntratt

pubbliku). Ladarba l-akkwist mill-Gvern sehh mal-mument tal-pubblikazzjoni (f'dan il-kaz fl-10 ta' Lulju, 1985), huwa al kwantu rrelevanti l-argument tar-rikorrenti appellanti dwar l-izvilupp li sehh maz-zminijiet wara li dahlu fis-sehh it-Temporary Provision Schemes tas-sena 1988, jew l-awment fil-valur tal-proprjeta` konsegwenza tal-istess zvilupp. Iz-zmien relevanti ghall-finijiet ta' kumpens f'dan il-kaz huwa dak tas-sena 1985.

Jigi osservat ukoll li l-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini eventwalment gie revokat salv id-dispozizzjonijiet dwar il-hlas ta' kumpens fuq art mehuda taht l-istess Att, li baqghu applikabbli skont id-dispozizzjonijiet tal-Att Numru X tal-1988 (permezz tal-Artikolu 10(2)(ii)). Effettivament l-Artikoli 6 u 7 tal-Att I ta' l-1983, kienu jiddeterminaw il-kriterji tal-likwidazzjoni tal-kumpens:

> *"6. Kull art ghandha tigi stmata ghall-fini tal-kumpens li ghandu jithallas skond l-artikolu 5 ta' dan l-Att bhala raba' jew moxa skond il-kaz.*
>
> *"7. (1) Minkejja kull dispozizzjoni ohra ta' dan l-Att meta persuna li jkollha jedd fuq jew interess f'xi art inkluza fi Progett imsemmi fl-artikolu 3 ta' dan l-Att, tipprova b'dokumenti li dik l-art tkun giet akkwistata bona fide minnha qabel l-erbatax ta' Frar 1983 bi prezz oghla mill-kumpens li xort'ohra kien jithallas skond l-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici – Kap. 88], il-Ministru ghandu jiehu hsieb li dawk id-dokumenti jitqieghdu quddiem il-Kamra flimkien mad-dikjarazzjoni msemmija fl-artikolu 3 ghall-konsiderazzjoni taghha, u l-Kamra tista' fir-rizoluzzjoni li tadotta jew tapprova dik id-dikjarazzjoni jew:*
>
> *"(a) tinkludi dik l-art fl-Area ghall-Izvilupp tal-Bini, f'liema kaz dak il-prezz oghla ghandu jithallas bhala kumpens lil dik il-persuna; jew*
>
> *"(b) tinkludi dik l-art fl-Area ghall-Izvilupp tal-Bini u tiddikjara li d-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 5 ta' dan l-Att [dwar esproprjazzjoni] m'ghandhomx japplikaw ghaliha; jew*

"(c) teskludi dik l-art mill-Area ghall-Izvilupp tal-Bini."

Mela kif jirrizulta minn ezami ta' dawn il-provvedimenti, il-kriterji ta' kumpens ghall-art milquta b'dan l-Att, kienu ben definiti. Skont l-Artikolu 6 tal-Att ta' l-1983, kull art li tittiehed bis-sahha tal-istess Att, ghandha tigi stmata ghall-fini ta' kumpens bhala art raba' jew moxa, skont il-kaz. Filwaqt li l-Artikolu 7 jipprovdi li jekk l-art tkun inkisbet qabel l-14 ta' Frar, 1983 bi prezz oghla mill-istima mahduma skont l-Att, (li mhux il-kaz fil-kawza odjerna) il-kumpens jinhadem mod iehor. Kwindi ghalkemm il-ligi tipprovdi ghal mekkanizmu fejn jinhadem kumpens oghla, dan mhux applikabbli ghall-kaz in ezami.

Il-Bord wasal ghall-konkluzjoni li din l-art kellha titqies *ex lege* bhala "raba' jew moxa", u din il-Qorti ghar-ragunijiet appena mfissra, ma ssib xejn x'ticcensura fir-rigward ta' din il-konkluzjoni. Dan jinghad ukoll peress li, mir-risposti tal-periti membri tal-Bord ghall-mistoqsijiet in eskussjoni, jirrizulta al kwantu car li l-art in kwistjoni kellha tigi stmata bhala art agrikola u l-valur taghha kellu jkun dak relattiv ghas-sena 1985. L-art ma gietx stmata bhala moxa, izda bhala raba' li allura jwaqqa l-aggravju relattivi tal-appellanti. Jinghad minnhom:

> *"Rigwardanti l-"parametri" kif ittiehdu mill-AIC Brian Ebejer, il-perit ex parte ta' l-istess rikorrenti fir-rapport tieghu Dok. BE1 tas-26 ta' Frar, 2008 flimkien mad-"diversita" tas-siti ta' zvilupp…, l-esponenti ghamluha car "ab initio" illi l-Perit ex parte kien adotta bhala* ***basi ta' stima*** *tieghu fuq bicca art esproprijanda li kienet taqa' u nhadmet a basi tal-Kap. 88 ta' l-Ordinanza dwar Tehid ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici*

> *fil-perjodu ta' l-Avviz ghall-Ftehim [Annum:2000]… Jidhrilna li l-kaz in esami tas-sit "de quo" huwa* ***divers ghal kollox*** *peress li dana jaqa' fil-BDA Area, u ghalhekk strettament regolat mill-BDA Act…Ghalhekk, kif espress minna fir-Relazzjoni precedenti taghna d-diversità taz-zewg SITI [A] u [B] w il-parametri kontrasstanti addottati f'dan ir-rigward, kemm legalment, u kemm teknikament, bhala rati ta' prezzijiet segwiti f'zewg siti diversi ghal kollox…*
>
> *"…mxejna genwinament fuq kriterji adottati flimkien ma' rati ta' prezzijiet ghall-artijiet simili klassifikati bhala agrikoli/rurali f'kazijiet identici ta' BDA imferrxin f'Malta u Ghawdex."*

Kwindi s-sena bazi li fuqha tinhadem l-istima hija fattur iehor li kkontribwixxa ghad-diskrepanza fil-valuri moghtija mill-perti *ex parte* l-periti tal-Bord. L-istima tal-perit *ex parte,* apparti li ma tirrelatax ghall-mument determinanti meta sehh l-akkwist mill-Gvern, cioè fis-sena 1985, (l-istima tal-perit Brian Ebejer tirrelata ghas-sena 2000), lanqas ma taghmel referenza ghal-ligi applikabbli ghall-art in kwistjoni jew ghall-fatt li, fiz-zmien tat-tehid, l-art kienet meqjusa bhala art agrikola, anzi bbaza l-istima tieghu fuq il-premessa li l-art hija *building site*. Dan kuntrarjament ghall-istima tal-periti membri teknici tal-Bord li saret proprju a bazi tal-parametri mwaqqfa mil-ligi in ezami.

L-art tar-rikorrenti fis-sena 1985, ma kenitx tkun fabrikabbli li kieku ma kienx ghall-fatt li l-art ittiehdet ghal skop pubbliku in forza tal-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini. Relevanti f'dan is-sens huma s-sentenzi ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Borg v. Kummissarju tal-Artijiet,** kif ukoll dik fl-ismijiet **Joseph Bartolo v. Onor. Prim Ministru et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Frar, 2009.

F’din l-ahhar kawza kien sar ilment dwar il-kumpens offrut wara tehid ta’ art bis-sahha tal-ligi msemmija, izda dik il-Qorti qalet li l-kumpens offrut, fic-cirkostanzi tal-kaz, ma jistax jinghad li ma kienx gust. Inghad illi:

> *“Wiehed jista’ jghid li l-art saret “fabbrikabbli” in virtu` tar-risoluzzjoni approvata mill-Parlament fl-4 ta’ Lulju 1983, b’liema risoluzzjoni l-Gvern kien qed jiehu art li ma kinitx altrimenti art ghall-bini. Fi kliem iehor, kieku l-art ta’ l-appellant ma gietx kolpita bl-Att in kwistjoni, raba’ jew moxa kienet, u raba’ jew moxa kienet tibqa’.*
>
> *“… … …*
>
> *“L-argument ta’ l-appellant ma huwiex tant illi l-Bord ta’ l-Arbitragg dwar l-Artijiet ma applikax il-ligi sewwa izda pjuttost illi l-kumpens korrettament determinat minn dak il-Bord skond il-parametri stabbiliti fl-Att dwar l-Arji ghall-Izvilupp tal-Bini, ma jirriflettix l-valur reali li fiz-zmien ta’ l-esproprjazzjoni l-art kienet iggib fis-suq. …Din il-Qorti, oltre l-fatt li ma taqbilx ma’ l-appellant li l-Att dwar l-Arji ghall-Izvilupp tal-Bini ma kienx jiehu in konsiderazzjoni l-potenzjal ghall-bini ta’ l-art – kif rajna, meta xi hadd kien akkwista bona fide u qabel l-14 ta’ Frar 1983 art bil-ghan ta’ zvilupp fil-futur, u allura bi prezz oghla minn dak likwidabbli skond il-Kap. 88 ghal art raba’ jew moxa, kien hemm il-possibilita` li jithallas dak il-prezz oghla, u inoltre art fabbrikabbli skond il-Kap. 88 ma setghetx tigi inkluza f’Area ghall-Izvilupp tal-Bini – tosserva li l-valur tas-suq fil-kaz de quo kellu bilfors jigi konsidrat u stabbilit b’riferenza ghal dik li kienet il-vera natura u kwalita` tal-proprjeta` fil-mument ta’ l-akkwist u dana b’mod oggettiv u mhux bil-kriterji soggettivi ghall-venditur u ghall-kompratur. Dan il-principju johrog mis-sentenza fl-ismijiet J.C.R. Limited v. Kummissarju ta’ l-Artijiet et deciza minn din il-Qorti fit-2 ta’ Novembru 2001.”*

Filwaqt li din il-Qorti taqbel pjenament ma’ dawn l-insenjamenti, u ghalhekk taghmilhom taghha, meta tapplikahom ghall-kaz in ezami, jirrizulta li f’dan il-kaz ukoll, il-potenzjal ta’ zvilupp fuq l-art tar-rikorrenti nholoq proprju bis-sahha tal-ligi tal-1983.

In kwantu l-ilment tar-rikorrenti appellanti jitratta r-rata adottata mill-periti membri f’dan il-kaz ta’ €0.99 ghal kull metru kwadru, u li r-rati adottati mill-

Bord ghall-istess tip ta' art huma normalment oghla minn hekk, sfortunatament ir-rikorrenti appellanti ma ressqu ebda rati komparabbli ta' art raba' jew moxa relattiva ghas-sena 1985 li setghu jiskossaw lill-periti membri mill-fehma taghhom. Inoltre r-rati citati mir-rikorrenti fl-elenku anness man-nota tas-sottomissjonijiet taghhom jirrelata ma' art fabrikabbli, li kif spjegat qabel mhux ta' l-istess natura bhall-art in kwistjoni u s-snin ta' meta saru l-istess stimi jvarjaw, mentri fil-kaz in ezami s-sena relevanti hija dik tal-1985. Jigi ribadit li fl-ezami ta' jekk kumpens moghti taht l-Att I tas-sena 1983, huwiex xieraq jew le, wiehed ma jridx ihares lejn l-art kif giet zviluppata fi zmien wara li ghaddiet il-ligi in kwistjoni, izda huma c-cirkostanzi u l-fatturi ezistenti meta ttiehdet l-art tar-rikorrenti fis-sena 1985 li jridu jigu meqjusa fl-istima tal-istess art. F'dan is-sens hija relevanti s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' **Bezzina Wettinger et v. Kummissarju tal-Artijiet et,** deciza fl-24 ta' April, 2015, fejn gie osservat li gialadarba l-art meta giet esproprjata, kienet essenzjalment art agrikola:

> *"l-art kienet wahda agrikola u allura huwa insostennibbli l-argument tar-rikorrent li l-kumpens ma jirriflettix il-fabbrikabbilita` tal-art."*

Tajjeb li jigi mfakkar li l-valur tal-art tar-rikorrenti kellu bilfors jigi kkonsidrat u stabbilit b'referenza ghal dik li kienet in-natura u l-kwalita` tal-art fil-mument tal-akkwist mill-Gvern. Dan jinghad b'mod oggettiv u mhux bil-kriterji soggettivi tas-sidien appellanti. Il-fatt li l-art in kwistjoni fis-sena 1985 kienet ta' natura agrikola, din in-natura tal-art ma gietx attribwita lill-proprjeta` bis-sahha tal-Att innifsu. Anzi kien l-Att tal-1983 innifsu li biddel

in-natura ta' dik l-art u li kieku s-sidien jinghataw kumpens ghall-awment fil-valur konsegwenza tal-impatt tal-Att fuq l-art, ikun ifisser li s-sidien li ttiehdetilhom l-art ghal skop pubbliku, ikunu qeghdin jiehdu vantagg mill-awment fil-valur tal-art minhabba l-iskop pubbliku li ghalih tkun ittiehdet l-istess art fejn qabel, cioè meta ttiehdet, din l-art kienet agrikola. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018 fil-kawza fl-ismijiet **Nikolina Xerri v. Kummissarju tal-Artijiet.**) Dak li kellhom jinghataw ir-rikorrenti appellanti huwa kumpens xieraq ghan-natura tal-art li kellhom u mhux li jittantaw jaghmlu profitt minn fuq art li ttiehdet bis-sahha tal-ligi.

Sfortunatament lanqas il-periti membri tal-Bord ma ressqu ezempji konkreti ta' *"rati ta' prezzijiet ghall-artijiet simili klassifikati bhala agrikoli/rurali f'kazijiet identici ta' BDA".* Effettivament din il-Qorti kkonsidrat kazijiet ohra li ttiehdu bl-istess dispozizzjonijiet tal-ligi, relativament fl-istess zmien bhal dak in ezami u minn paragun bejn ir-rati adoperati rrizulta s-segwenti:

- Decizjoni ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar, 2016, (Rikors Numru 7/1996) fejn inghata kumpens ta' €1.05 ghal kull metru kwadru ghal art li ttiehdet taht l-istess dispozizzjonijiet tal-ligi fil-Mosta;

- Decizjoni tal-Bord tat-8 ta' Gunju, 2016, li mhix appellata (Rikors Numru 8/2013) fejn inghata kumpens ta' €2 ghal kull metru kwadru ghal art li ttiehdet taht l-istess dispozizzjonijiet tal-ligi f'San Gwann;

- Decizjoni ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2018, (Rikors Numru 4/1995) fejn inghata kumpens ta' €2.07 ghal kull metru kwadru ghal art li ttiehdet taht l-istess dispozizzjonijiet tal-ligi f'Attard; u

- Decizjoni ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, (Rikors Numru 12/2015) fejn inghata kumpens ta' €2.50 ghal kull metru kwadru ghal art li ttiehdet taht l-istess dispozizzjonijiet tal-ligi fin-Naxxar, fejn ir-rata kienet specifikatament oghla konsidrat li kien hemm kamra fuq l-art in kwistjoni li kienet ukoll tinsab vicin ta' toroq principali.

Wara li qieset dawn ir-rati, din il-Qorti ssib li f'dan il-kaz ir-rata adoperata tabilhaqq hija wahda pjuttost baxxa kumparata ma' dawk appena citati, konsidrat ukoll li s-sit in kwistjoni jinsab vicin toroq principali bhalma huma Vjal l-Indipendenza u Triq il-Kbira, Mosta. Ghalhekk ikun xieraq li r-rata tigi riveduta fuq il-bazi ta' medja bejn ir-rati hawn fuq imsemmija, sabiex b'hekk wiehed jasal ghar-rata ta' €1.90,5 ghal kull metru kwadru li meta adoperata ghall-estent tal-art in kwistjoni (48,091 metru kwadru) twassal ghall-figura ta' €91,613.35,5 u tqis li din is-somma tkun aktar gusta peress li tirrifletti rati kumparabbli adoperati f'kazijiet simili relattivament ghall-

istess zmien in kwistjoni. Ghalhekk is-sentenza tal-Bord ser tigi riformata f'dan is-sens.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tar-rikorrenti appellanti, fejn fl-ewwel parti tieghu jilmenta dwar ir-rata adoperata mill-Bord mentri jishaq li l-fatt li l-art inbniet u li giet esproprjata bl-uniku skop li tinbena, kellu jkun ta' gwida ghall-esperti teknici, kif ukoll ghall-istess Bord. Jaghmlu referenza ghal xi gurisprudenza sabiex jinsistu li l-Bord kellu jqis il-potenzjalita` ta' zvilupp tal-istess art kif ukoll it-trapass taz-zmien fil-konsiderazzjonijiet tieghu dwar il-valur tal-istess art. Fuq l-iskorta ta' gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, l-appellanti jitolbu li din il-Qorti tordna referenza kostituzzjonali, peress li jikkontendu li ladarba l-kaz taghhom kien marbut mal-applikazzjoni tal-provvediment tal-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983, ser ikunu vjolati d-drittijiet taghhom a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti appellanti li ssir referenza kostituzzjonali peress li jqisu l-kumpens mhux gust, talbiet simili fl-istess kuntest saru diversi drabi, izda kif rilevat mill-appellat, fir-risposta tieghu, tali talba f'dan l-istadju hija manifestament intempestiva. Huwa biss meta jkun hemm sentenza finali li tistabilixxi l-kumpens dovut li wiehed jista' jiddetermina jekk dak il-kumpens hux wiehed xieraq jew le fit-termini kostituzzjonali jew konvenzjonali. F'dan is-sens kienet is-sentenza tal-

Qorti Kostituzzjonali tat-13 ta' April, 1992, fil-kawza fl-ismijiet **Guza Debono et v. L-Onorevoli Prim'Ministru et** meta nghad:

> *"Il-lezjoni lamentata mir-rikorrenti kienet, se mai, tista tavvera ruhha meta dawk il-Qrati jiddecidu finalment x'inhu l-ammont tal-kumpens u li meta dan ikun hekk stabbilit, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, u eventwalment din il-Qorti, jezaminaw u jistabilixxu jekk dak il-kumpens, stabbilit skond il-ligi impunjata, huwiex xieraq jew le, u allura jekk dik id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, inkwantu kkoncediet, skond il-ligi kumpens mhux xieraq – dik id-decizjoni tkun leziva ta' dritt fundamentali sancit mill-artikolu 37(1)(a) tal-Kostituzzjoni".* (sottolinjar mizjud minn din il-Qorti).

F'dan is-sens ukoll kienet deciza r-referenza Kostituzzjonali mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza taghha tas-7 ta' Lulju, 2004, fil-kaz fl-ismijiet **Dottor Mario Stilon DePiro pro et noe et v. Kummissarju tal-Artijiet**. Din il-Qorti taqbel pjenament ma' dan il-hsieb u ladarba d-decizjoni bejn il-kontendenti fil-kawza ssir finali biss permezz tas-sentenza odjerna, hija m'ghandhiex tinoltra ruhha f'dan l-aggravvju ulterjorment u ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni tieghu. Jekk kemm-il darba wara li tinghata din is-sentenza l-appellanti jibqghu jsostnu li l-kumpens moghti lilhom, kif ser jigi finalment determinat permezz ta' din is-sentenza, mhux wiehed xieraq in kwantu leziv tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom, jispetta lilhom li jressqu tali lment quddiem il-qorti kompetenti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mir-rikorrenti appellanti, billi tilqghu limitatament fis-sens li tvarja s-sentenza tal-Bord ta' l-Artbitragg dwar Artijiet tas-27 ta' Jannar, 2016, fl-

ismijiet premessi, sabiex l-ammont likwidat bhala kumpens ghandu jkun dak ta' wiehed u disghin elf, sitt mija u tlettax-il ewro u sitta u tletin centezmu (€91,613.36), bl-imghax dekorribbli kif deciz mill-Bord.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu ta' dan l-appell, jithallsu bin-nofs ($^1/_2$) bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Noel Cuschieri
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
rm