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 7

Citazzjoni numru 3/72 GG

Kummissarju tal-Art "illum Awtorita` tal-Artijiet"

v.

Michael Grech f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-imsiefra Maria armla minn Paolo Grech, Josephine sive Jessie mart Alfred Brincat, xebba Grech Schembri, u Francis Bezzina Wettinger; b'digriet tat-28 ta' Jannar 2019 stante l-mewt ta' Francis Bezzina Wettinger l-atti gew trazfuzi f'isem uliedu Martin Bezzina Wettinger u Stephanie Bezzina Wettinger [1]

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur tal-Kummissarju tal-Art tas-26 ta' Ottubru, 1972, li permezz tieghu nghad:

[1] **fil-kwalita` taghhom ta' eredi bil-beneficcju tal-inventarju -** zieda ta' kliem awtorizzata b'digriet tat-12 ta' Dicembru 2019.

"Illi b'ittra ufficjali tas-26 t'Ottubru 1966 l-intimati gew notifikati b'kopja ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, fejn fost affarijiet ohra gie dikjarat li l-bicctejn art f'San Giljan hawn taht deskritti huma mehtiega ghall-skop pubbliku u li l-akkwist taghhom ghandu jsir b'xiri assolut. L-art li ghaliha saret referenza hija (a) bicca art ta' kejl ta' tlett sieghan u erba kejliet (3S 4K) li tmiss mit-Tramuntana parti minn proprjeta' tas-Sur Emanuel Borg u ohrajn u parti ta' proprjeta' tas-Sur Carmelo Pulo, min-Nofsihnar parti ma' proprjeta' tal-Gvern u parti ma' Triq Birkirkara u mill-Punent ma' proprjeta' tas-Sur Emanuel Borg u ohrajn u indikata bhala item numru 2, fl-imsemmija dikjarazzjoni u (b) bicca art ta' kejl ta' hamsa punt decimali tlieta kejliet (5.3K) li tmiss min-Nofsinhar u mill-Punent ma' proprjeta' tas-Sur Emanuel Borg u ohrajn mit-Tramuntana u mil-Lvant mal-bqija ta' l-art li minnha taghmel parti u indikata bhala item numru 4 fl-imsemmija dikjarazzjoni.

"Illi l-intimati gew ukoll notifikati b'Avviz ghall-Ftehim fejn gew infurmati li l-kumpens li l-Awtorita' hija lesta li thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicctejn art fuq imsemmija huwa ta' elf u disa' u erbgin lira (£ 1049) dovuta kwantu ghal-£725 ghad-dirett dominju ekwivalenti ghal Lm 21.75 cens fis-sena u kwantu ghal £324 ghall-utili dominju perpetwu; kif jidher ahja deskritt fir-rapport tas-6 ta' Gunju 1966 u fid-dikjarazzjoni tal-21 t'Ottubru 1966 tal-Perit Rene' Buttigieg A&CE ghall-bicca art markata (a) u tmien liri tnejn u disghin centezmu u disa' millezmi (£8.92,9) li hu kellu dovut lid-direttarji, kif jidher mid-dikjarazzjoni tal-perit fuq imsemmi tal-21 t'Ottubru, 1996 ghall-bicca art markata (b).

"Illi b'ittra ufficjali tal-14 ta' Novembru 1966 Michael Grech pro et noe u Josephine sive Jessie Brincat bhala direttarji fost ohrajn jiddikjaraw li ma accettawx il-kumpens offrut lilhom u jitolbu li dana l-kumpens ghandu jkun ta' tmien mija u tmienja u erbghin lira, wiehed u hamsin centezmu u tlett millezmi (Lm 848.51, 3) ghaz-zewg plots flimkien.

"Illi b'ittra ufficjali tal-14 ta' Novembru 1966 Francis Bezzina Wettinger bhala utilista fost affarijiet ohra jiddikjara li ma jaccettax il-kumpens offrut lilu u jitlob li dana l-kumpens ghandu jigi ffissat il-kapitalizzazzjoni tad-differenza bejn hmistax-il centezmu fis-sena cens originali dovut lill-padrun dirett u l-hamsa u sebghin centezmu kull qasba kwadra fis-sena li hu l-valur tal-imsemmi utili dominju.

"Ghaldaqstant ir-rikorrent nomine jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jittrasferixxi favur ir-rikorrent nomine b'titolu ta' xiri assolut bhala franki u liberi l-art fuq imsemmija, jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Alexander Grech, bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap. 88)."

Rat ir-risposta tal-intimat Francis Bezzina Wettinger li permezz taghha eccepixxa:

> "Illi l-kumpens lilu offert b'ittra ufficjali tas-26 t'Ottubru 1966 mill-avukat Dr. Pullicino nomine mhux adegwat sia ghal bicca art ta' tliet sighan u erba' kejliet (T.O. 3.4) sia ghal dik ta' hames kejliet u tliet decimi ta' kiela (T.O. 5 3/10) maghrufa bhala numru tnejn u erba' (2-4) – Dikjarazzjoni al-Gvernatur Generali.
>
> "Illi l-esponenti jippossjedu dawn l-artijiet bhala utilista perpetwi bit-tlett xelini (£0-3-0) kull qasba kwadra fis-sena u l-istess artijiet qed jittiehdu b'subcens ghal bini bil-hmistax-il xelin il-qasba (£0-15-0) kwadra fis-sena.
>
> "Illi l-istess zewg siti qatt ma gew dikjarati frozen mill-Gvern u huma fabbirkabbli skond il-Ligi.
>
> "Ghalhekk jitlob bir-rispett illi l-kumpens lilu dovut jigi ffissat fil-kapitalizzazzjoni tad-differenza bejn it-tlett xelini (£0-3-0) fis-sena cens originali dovut lill-padrun dirett, ilo-hmistax-il xelin kull qasba kwadra fis-sena li hu l-valur tal-imsemmi utli dominju tal-esponenti."

Rat ir-risposta tal-intimat Michael Grech proprio et nomine et li permezz taghha nghad:

> "Illi huma ma jopponux ghat-trasferiment mitlub mir-rikorrenti basta pero' illi l-kumpens li jigi moghti ikun dak mitlub minnhom bl-ittra fficcjali tal-14 ta' Novembru 1966 cioe £848,51.3;"

Rat id-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tad-19 ta' Dicembru, 2013, li permezz taghha gie deciz li:

> "Il-Bord jaqbel mal-konkluzzjonijiet tal-periti membri u ghalhekk filwaqt illi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lill-intimati jitrasferixxu b'titolu ta' xiri assolut bhala liberi u franki z-zewg porzjonijiet ta' art deskritti fir-rikors promutur lir-rikorrenti, liema artijiet qed ikunu dikjarati in parti fabrikabbli u in parti agrikoli fil-kejl deciz mill-periti membri. Il-kumpens dovut lill-intimati huwa ta' elf sitt mija u disgha u tmenin Euro u wiehed u sittin centezmi (€1,689.61) lid-Direttarji u ta' elf, disa mija u sebgha u

erbghin Euro u disgha u disghin centezmi (€1,947.99) lill-Utilisti kwantu l-porzjon (a) u mitejn u tlieta u sittin Euro u erbgha u tletin centezmi (€263.24) lid-Direttarji u tnejn u hamsin Euro u sitta u sittin centezmu (52.66) lill-Utilisti kwantu l-porzzjon (b) liema porzjonijiet huma kif deskritti fir-rikors promutur. Oltre dan il-hlas, l-intimati ghandhom ukoll jithallsu l-imghax skond id-dispost tal-Kap 88;

"Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment tal-Art biex jippubblika l-att fit-30 ta' Jannar 2014 fis-2.30pm fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Matthew Bondin LL.D biex tidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandha tkun mgharrafa bil-hatra taghha bil-miktub mir-rikorrenti.

"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 ta d-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi dan ir-rikors jitratta dwar talba sabiex ikun iffissat il-valur gust ghat-tehid ta' zewg porzjonijiet ta' art gewwa San Giljan u dwar talba ghat-trasferiment tal-istess art lill-Awtorita'. L-art kienet ittiehdet mill-Gvern mill-pussess tal-intimati bhala parti mill-progett tat-Triq Regjonali ta' San Giljan bis-sahha ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur Maurice Dorman tas-27 ta' Gunju 1966. B'dan it-tehid kienu kolpiti sia id-direttarji kif ukoll l-utilisti tal-art. L-Avviz Ghall-Ftehim rikjest skond il-Kap 88, gia Kap 136, kif vigenti dakinhar, kien notifikat lill-partijiet fid-29 t'Ottubru 1966 izda l-Kummissarju tal-art intavola r-rikors odjern fis-sena 1972 wara li l-intimati kienu rrifjutaw il-kumpens lilhom offert ghaliex ma kienx jirrispekja l-valur tal-art f'dak iz-zmien;

"Illi din il-kawza ghamlet zmien konsiderevoli wieqfa pendenti ezitu ta' kawza ohra fl-ismijiet Kummissarju tal-Art vs Joseph Attard et Citaz Nru 451/72 mhux ghaliex kien hemm xi ness bejn iz-zewg kawzi izda ghaliex dik kienet kawza dwar it-tifsira tal-kelma "fabrikabbli" u kif ghandu jkun meqjus il-kejl ta' art fabrikabbli skond il-Kapitolu 136, llum Kap 88. Dik il-kawza kienet deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Civili) fl-20 ta' Marzu 1991. Din il-kawza ssoktat wara provvediment ta' dan il-Bord fil-11 ta' Marzu 2010;

"Il-provi f'din il-kawza jikkonsistu biss fil-prezentata ta' site plans sabiex tkun identifikata l-art. Oltre dan, il-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistu lic-Chairman, wara li hadu in konsiderazzjoni l-fatt kollha tal-kaz, prezentaw l-opinjoni taghhom bil-miktub f'relazzjoni annessa in att. Ghall-korrettezza irid jinghad illi l-periti membri originarjament assenjati lura fis-sena 1972 naqsu mill-jipprezentaw ir-rapport taghhom

u ghalhekk dawn kienu sostitwiti bil-periti A&CE Alan Saliba u A&CE Joseph Briffa fis-seduta tal-24 ta' Novembru 2011 li zammew access minnufih u rrelataw fi zmien erba xhur mill-assenjazzjoni. Il-Bord ghandu biss kliem ta' tifhir u apprezzament lill-dan iz-zewg membri li akkoljew it-talba tac-Chairman sabiex jesplitaw l-inkarigu taghhom fl-iqsar zmien possibbli wara dawn id-dewmien. Fil-konkluzzjoni taghhom l-periti membri ikkonkludew bil-mod segwenti:

""*(a) Il-bicca art tal-kejl ta' tlett sighan u erba kejliet (3".4K) jew mija u hamsa u erbghin punt zero sebgha qasab kwadri (145.07 q.kw) ghandha tigi meqjusa bhala art ghall-bini sa fond ta' 25.1 m mit-triq u l-kumplament bhala agrikola, u li ghalhekk fic-cirkostanzi l-kumpens dovut lid-Direttarji ghandu jigi iffissat fis-somma ta' elf sitt mija u disgha u tmenin Euro u wiehed u sittin centezmi (€1,689.61) filwaqt illi l-kumpens dovut lill-Utilista ghandh jigi iffissat fl-ammont ta' elf, disa mija u sebgha u erbghin Euro u disgha u dsighin centezmi (€1,947.99)*

""(b) Il-bicca art (b) bil-kejl ta' hamsa punt tlieta Kejliet (5.3K) njew tnejn u ghoxrin punt sitta wiehed qasab kwadri (22.61 q.kw) ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola, u li ghalhekk fic-cirkostanzi l-kumpens dovut lid-Direttarji ghandu jigi ffissat fis-somma ta' mitejn u tlieta u sittin Euro u erbgha u tletin centezmi (€263.24) filwaqt illi l-kumpens dovut lill-Utilista ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' tnejn u hamsin Euro u sitta u sittin centezmu (52.66)""

"Illi ghal dawn il-konkluzzjonijiet l-intimati ghamlu domandi biex jeskutaw lill-periti membri. Minn ezami tad-domandi u r-risposti kif ukoll tar-relazzjoni l-Bord huwa sodisfatt illi l-periti membri aderew pjenament mad-decizzjoni fil-kawza fuq citata kwantu din tikkoncerna kif u sa liema kejl ghandha tkun meqjusa fabrikabbli l-art;"

Rat ir-rikors tal-appell ta' Francis Bezzina Wettinger li permezz tieghu appella mid-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tad-19 ta' Dicembru, 2013, u talab li din il-Qorti tirriforma u tvarja s-sentenza appellata, billi filwaqt li tikkonfermaha fejn laqghet it-talba tal-Kummissarju tal-Art u ordnat li jitrasferixxu b'titolu ta' xiri assolut bhala liberi u franki z-zewg porzjonijiet ta' art deskritti fir-rikors promotur lill-istess Kummissarju tal-Art appellat thassarha fil-kumplament; tiddikjara li l-artijiet ikunu dikjarati kollha fabbrikabbli u tiffissa mill-gdid il-kumpens dovut lill-utilista appellant a bazi tal-valuri gusti skont il-valur veru u reali

tal-artijiet li jissuperaw dawk stabbiliti mill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet ghall-istess zewg porzjonijiet ta' art in kwistjoni, bl-imghax kif dovut u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Kummissarju tal-Art appellat.

Rat ir-risposta tal-appellat Kummissarju tal-Artijiet li permezz taghha jsostni li din il-Qorti ghandha tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat li d-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell in kwistjoni waqt is-seduta tas-6 ta' Gunju, 2019.

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

Ikkonsidrat:

Illi ghandu jinghad mal-ewwel illi dan l-appell sar biss fir-rigward dik il-parti tad-decizjoni li tolqot lill-utilista appellant peress li hadd mill-kontendenti fil-kawza m'appella d-decizjoni tal-Bord fil-konfront tal-kumpens allokat lid-direttarji. Kwindi dik il-parti tad-decizjoni tal-Bord illum tikkostitwixxi gudikat.

Illi bhala rassenja tal-fatti rigwardanti l-kaz, jigi osservat li permezz ta' ittra ufficjali datata 26 ta' Ottubru, 1966,ipprezentata quddiem il-Bord tal-

Arbitragg dwar Artijiet, il-Kummissarju ta' l-Art gharraf lill-intimati kollha inkluz lil Francis Bezzina Wettiger bhala utilista, li permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur, kien qieghed jakkwista b'titolu ta' xiri assolut, bicctejn art f'San Giljan li kienu mehtiega ghal skop pubbliku. Dawn kienu jikkonsistu f' (a) bicca art ta' kejl ta' tliet sieghan u erba' kejliet (3S 4K) li tmiss mit-Tramuntana parti minn proprjeta` tas-Sur Emanuel Borg u ohrajn u parti ta' proprjeta` tas-Sur Carmelo Pulo, min-Nofsinhar parti ma' proprjeta` tal-Gvern u parti ma' Triq Birkirkara, u mill-Punent ma' proprjeta` tas-Sur Emanuel Borg u ohrajn, u indikata bhala item numru 2, fl-imsemmija dikjarazzjoni u (b) bicca art ta' kejl ta' hamsa punt decimali tlieta kejliet (5.3K) li tmiss min-Nofsinhar u mill-Punent ma' proprjeta` tas-Sur Emanuel Borg u ohrajn, mit-Tramuntana u mil-Lvant mal-bqija ta' l-art li minnha taghmel parti, u indikata bhala item numru 4 fl-imsemmija dikjarazzjoni. Fl-istess gurnata l-Kummissarju tal-Artijiet baghat ukoll lill-intimat Avviz ghall-Ftehim, li permezz tieghu informa lill-istess utilista li huwa kien qieghed joffri li jhallsu s-somma ta' £324 ghall-utili dominju perpetwu fuq porzjon (a).

Francis Bezzina Wettinger bhala utilista informa lill-Kummissarju tal-Artijiet li ma kienx lest li jaccetta l-kumpens offrut lilu u talab minflok il-kumpens ghandu jigi ffissat bil-kapitalizzazzjoni tad-differenza bejn Lm0.15 kull qasba kwadra cens fis-sena dovut lill-padrun dirett u l-Lm0.75 kull qasba kwadra cens fis-sena li hu l-valur tal-imsemmi *utile dominju*.

Kwindi l-Kummissarju tal-Artijiet intavola l-proceduri opportuni quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex filwaqt li jordna t-trasferiment da parti tal-intimati a favur tieghu b'titolu ta' xiri assolut fuq l-istess porzjonijiet ta' art, jiffissa l-kumpens relattiv u jaghti l-provvedimenti mehtiega skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta).

Fl-udjenza tal-10 ta' Jannar, 1973, il-partijiet qablu li fil-kuntratt ta' subkoncessjoni enfitewtika tad-9 ta' Novembru, 1963, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, kien hemm il-kondizzjoni li:

> *"3. Is-subenfitewta Bezzina Wettinger ikollu id-dritt li jifdi l-imsemmi subcens in toto jew in parte fi kwalunkwe zmien bil-kapitalizzazzjoni ta' 3%."*

Fil-mori tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg, tqajjmet kwistjoni wkoll dwar l-interpretazzjoni tal-Artikolu 17 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (dak iz-zmien Kap. 136 tal-Ligijiet ta' Malta, sussegwentement sar Artikolu 18 tal-Kap. 88) u l-kawza ghamlet zmien twil pendenti sakemm giet deciza s-sentenza li ggib referenza Citazzjoni Numru 451/72 fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Art v. Joseph Attard et,** li nghad seta' jkollha influwenza fuq din il-kawza, li giet finalment deciza permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti fl-20 ta' Marzu, 1991.

Il-periti membri teknici tal-Bord, wara li hadu konjizzjoni tal-process, tal-provi u tas-sottomissjonijiet tal-partijiet, kif ukoll accedew fuq il-post, sabiex jinfurmaw ruhhom ahjar dwar l-ambjent tal-proprjeta`, irrilevaw li fis-sena 1966, il-bicca art (a) fil-kwistjoni (i) kellha parti tmiss mat-triq, kif rizultanti kemm mill-konfini dikjarat, kif ukoll mill-*aerial photo* ufficjali tas-sena 1967, anness mar-relazzjoni taghhom; (ii) kienet f'distanza ta' inqas minn 91.4m minn arja mibnija u (iii) il-parti li kienet f'fond ta' 25.1 metru mit-triq kellha kejl ta' madwar siegh u tmien kejliet (1S.8K) jew 76.80 qasab kwadri, u t-tieni bicca art (b) ma kellhiex faccata fuq triq.

Kwindi l-periti teknici "*kkonsidraw dan kollu, il-qies, il-lokalita`, is-suq tal-proprjeta` mmobbli fis-sena 1966 u fatturi ohra rigwardanti l-art, skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta)".* Huma esprimew l-opinjoni li in kwantu ghall-bicca art (a) tal-kejl ta' tliet sieghan u erba' kejliet (3S.4K) jew mija u hamsa u erbghin punt zero sebgha qasab kwadri (145.07q.kw) ghandha tigi meqjusa in parti tajba ghall-bini sa fond ta' 25 metru mit-triq u l-kumplament bhala agrikola, sabiex qiesu li l-kumpens dovut lill-utilista ghandu jkun ta' €1,947.99. Filwaqt li l-bicca art (b) bil-kejl ta' hamsa punt tlieta kejliet (5.3K) jew tnejn u ghoxrin qasab kwadri (22.61q.kw.) ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola u l-kumpens dovut lill-utilista f'dan il-kaz ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' €52.66.

Wara li saret l-eskussjoni tal-periti da parti tal-istess intimat Francis Bezzina Wettinger, il-periti kkonfermaw li segwew l-interpretazzjoni moghtija minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-20 ta' Marzu, 1991, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Art v. Joseph Attard et,** u cioè li kwalsiasi parti tal-art imbieghda tnax-il qasba (25 metru) mit-triq, sija faccata mat-triq u sija fil-genb taghha, gew ikkonsidrati bhala fabbrikabbli. Ghalhekk il-periti zammew ferm mar-rapport taghhom.

Id-decizjoni tal-Bord tad-19 ta' Dicembru, 2013, adottat il-konkluzjonijiet milhuqa permezz tar-relazzjoni tal-periti membri fis-shih.

Trattati l-fatti, imiss li tinghata sintezi tal-aggravji mressqa fir-rikors tal-appell tal-utilista Francis Bezzina Wettinger, li bazikament huma tlieta. Fl-ewwel aggravju l-appellant jikkontesta l-*quantum* ta' kumpens allokat lilu bhala utilista fuq iz-zewg porzjonijiet ta' art. L-appellant jispjega li l-proceduri odjerni ilhom pendenti mis-sena 1972 u ghalkemm il-provi kienu konkluzi fis-sena 1973, il-kawza baqghet differita ghal snin shah sakemm giet deciza kawza ohra dwar l-interpretazzjoni li kellu jinghata lill-Artikolu 18 tal-ligi. Huwa jikkontendi li r-rata allokata mill-periti kienet ekwivalenti ghal Lm5.76 ghal kull qasba kwadra, mentri jishaq li kienet tkun aktar gusta r-rata ta' madwar Lm12.00 ghal kull qasba kwadra, bhala l-prezz applikabbli fis-sena 1973. Dan kif jirrizulta minn zewg kuntratti

esebiti mal-istess rikors tal-appell li l-appellant jikkontendi li jirriflettu l-prezzijiet vigenti fis-snin sittin u sebghin, liema prezzijiet kienu "*common knowledge*", kuntrarjament ghaz-zmien meta gie redatt ir-rapport tal-periti membri tal-Bord, erbghin sena wara.

Inoltre, l-appellant jikkontesta l-interpretazzjoni moghtija mill-periti ghas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Art v. Joseph Attard et,** peress li jargumenta li kieku l-periti adottaw l-insenjament ta' din il-Qorti fis-shih, kienu jqisu l-art kollha bhala fabbrikabbli u mhux biss in parti. Dan apparti li l-appellant jilmenta li l-periti ma ddikjarawx fil-valutazzjoni taghhom kemm hija l-istima ghall-porzjoni fabbrikabbli u kemm hija l-istima ghall-porzjoni agrikola. Jilmenta wkoll li rrispettivament mis-sentenza ta' din il-Qorti hawn qabel imsemmija, l-art kollha in kwistjoni kienet wahda fabbrikabbli, tant li l-art in kwistjoni flimkien ma' art ohra li huwa kien xtara, gew mibnija zewg vilel u ghalhekk irrispettivament mid-distanza taghhom mit-toroq, huma kellhom jitqiesu bhala art fabbrikabbli.

Fit-tieni aggravju tieghu l-appellant jilmenta dwar id-dewmien li hadet il-kawza sabiex tigi deciza u dan mhux biss minhabba indoli ta' natura Kostituzzjonali, izda wkoll indoli ta' natura prattika, mertu ta' dan l-appell. L-appellant jissottometti li anke kieku l-Bord alloka r-rata aktar gusta kif veljanti fis-sena 1966, li huwa jinghata l-istess valur biz-zieda ta' 5% mill-

1966 ‘l hawn, xorta ma jwassalx ghal valur gust ta’ proprjeta`. Il-fatt li wiehed izid l-imghax ta’ 5% ghal 37 sena jfisser li jkun qieghed jiehu 185% tal-valur li kien vigenti fis-sena 1966, din iz-zieda bl-ebda mod ma tkopri bidla fil-valur u bl-ebda mod ma hu ser joqrob ghall-istess valur fi *spending power* u cioè l-valur veru tal-munita fit-termini reali tal-lum u dana peress l-influwenzi inflazjonarji matul is-snin inbidlu hafna, peress li l-munita zvalutat hafna aktar minn 5% fis-sena. Hekk kif il-pagi tal-haddiema nbidlu mis-sena 1966 sal-lum, b’tali mod li ma hija xejn vicin id-differenza ta’ 185% aktar. Kwindi l-appellant isostni li l-valur gust li kellu jigi stabbilit ma setax ikun dak fis-sena 1966, izda l-valur tal-lum, altrimenti ma jista’ qatt ikun il-valur gust, anke bl-allokazzjoni tal-imghax ta’ 5%.

Jiccita s-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta’ Strasburgu fil-kawza **Amato Gauci v. Malta,** rigwardanti l-valuri naxxenti mill-Att XXIII tal-1979, u jikkontendi li l-istess ragunament ghandu japplika *mutatis mutandis* ghal dan il-kaz, peress li billi jigi kkumpensat bic-cifra vigenti applikabbli fis-sena 1966, biz-zieda ta’ 5% imghax ma jista’ qatt jitqies bhala l-valur gust sakemm il-Bord ma jistabbilixxix il-valur veru li ghandha llum il-lira Maltija li kellha fl-1966 u cioè kemm kont tixtri valur ta’ oggetti fl-1966 bil-lira Maltija u x’inhu dak il-valur illum f’munita odjerna biex tixtri l-istess affarijiet li kont tixtri bil-lira Maltija fl-1966. Sakemm ma

jsirx dan l-ezercizzju, qatt ma jista' jinghad li s-sid qed jinghata l-valur gust ghat-tehid ta' hwejjgu.

It-tielet aggravju jitratta l-kap tal-ispejjez. L-appellant jghid li ma jifhimx kif il-Bord ghogbu jakkolla parti mill-ispejjez lill-istess appellant u dan a bazi ta' proporzjon. Huwa car li l-Bord stabbilixxa kumpens ta' kwazi t-triplu ta' dak offert mill-Kummissarju tal-Art u f'din ir-retroxena huwa anti-guridiku li jigi akkollat l-ispejjez l-appellant. Jargumenta li hija ingustizzja fuq ohra li wara li l-appellant gie offert valur ingust ghat-tehid ta' art tieghu, huwa jigi penalizzat ghaliex adixxa l-Qorti, li finalment, ghalkemm bil-limitazzjonijiet tal-valuri kif spjegat minnu, xorta jissuperaw l-ammont offrut mill-Kummissarju appellat. Mhux skont il-gustizzja li meta l-Bord li jiddeciedi jkun ta ragun lill-persuna li adixxa lill-istess Bord, dik il-persuna tigi akkollata b'xi parti mill-ispejjez, ghaliex dan allura jkun ifisser punizzjoni lil min jersaq biex jiehu d-drittijiet tieghu, anke f'kaz li tali drittijiet jinghatawlu anke *in parte*.

Il-Kummissarju appellat wiegeb li l-ewwel aggravju mressaq mill-appellant huwa msejjes fuq nuqqas ta' qbil mal-Bord dwar il-valutazzjoni tal-art li tqieset in parti bhala fabbrikabbli u in parti bhala agrikola skont kriterji vigenti fis-snin relevanti. Kwindi l-appellat jikkontendi li huwa sinifikattiv li l-aggravju tal-appellant mhux wiehed a bazi ta' applikazzjoni hazina tal-ligi mill-Bord, izda li qieghed jigi kkontestat huwa l-mod kif saret

il-valutazzjoni tal-art, li hija konsiderazzjoni fattwali li ma tistax titressaq fl-istadju tal-appell. Lanqas ma huwa ammess li f'dan l-istadju jitressqu provi godda li ma kinux tressqu quddiem il-Bord. Ladarba l-appellant naqas milli jressaq tali kuntratti u valutazzjonijiet tal-art in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu ghall-kumpens ferm oghla minn dak stabbilit mill-Bord, ma jistax issa jippretendi li l-Qorti f'dan l-istadju terga' tiftah il-provi sabiex tevalwa jekk l-art gietx valutata b'mod xieraq jew le. Inoltre l-fatt wahdu li fuq l-art kien hemm mibnija zewg villel, mhux fattur sufficjenti sabiex l-art kollha titqies fabbrikabbli fl-intier taghha u dan meta l-ligi vigenti fiz-zmien in kwistjoni kienet taghti tliet indikaturi essenzjali li kellhom jitqiesu sabiex jigi determinat jekk art ghandhiex titqies bhala fabbrikabbli jew agrikola.

Rigward id-dewmien li hadet il-kawza odjerna, ghalkemm l-appellant jikkontendi li t-trapass ta' erbghin sena sabiex jinghata ezitu ghal din il-kawza, wassal sabiex ma saritx gustizzja mieghu bil-kumpens li nghata, kif ukoll lanqas saret gustizzja kif inhadem l-imghax dovut, id-dewmien fih innifsu mhux raguni tajba sabiex jissejjes dan l-appell. Jibqa' l-fatt li l-kumpens huwa marbut mas-sena 1966 u l-Bord ma kienx liberu li jaghti kumpens minhabba d-dewmien, izda seta' jalloka biss l-imghax, kif fil-fatt ghamel. Kwindi l-appellat isostni li l-appellant ma jistax issa jilmenta li d-dewmien wassal biex ma ssirx gustizzja mieghu jew li l-kumpens stabbilit

mhux wiehed xieraq u gust fic-cirkostanzi, peress li dan inghata skont id-dispozizzjonijiet tal-ligi.

In kwantu ghall-ispejjez, l-appellat jishaq li dawn inhadmu wkoll hekk kif jipprovdu d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 88 u a bazi ta' dak deciz f'kawzi ohra simili u ghaldaqstant m'hemm xejn appellabbli f'decizjoni fejn l-ispejjez tal-kawza jinqasmu *pro rata*.

Trattati l-argumenti mressqa mill-kontendenti f'dan l-appell, jibda billi jigi ribadit il-principju li l-Bord huwa marbut li fid-decizjonijiet tieghu japplika l-ligi relattiva ghall-esproprju tal-art ghall-fatti tal-kaz rizultanti quddiemu u mhux li jaghti decizjoni soggettiva jew approssimattiva, kif donnu jittanta jghid l-appellant. Ghalkemm huwa veru li minn harsa lejn bejn meta gew intavolati l-proceduri odjerni u meta nghatat is-sentenza tal-Bord, ghaddew ftit aktar minn erbghin sena, izda kif gustament osservat mill-Kummissarju appellat, dan mhux il-forum idoneju sabiex jitqanqlu tali lmenti. Il-konsegwenzi tad-dewmien li sid art jinghata kumpens gust fi zmien ragonevoli, huma kwistjoni li jimmeritaw stharrig separat, peress li l-Bord huwa obbligat li japplika l-ligi, kif wara kollox hija marbuta li taghmel ukoll din il-Qorti.

Dan qieghed jigi pprecizat stante li l-Kapitolu 88 (u qablu Kap. 136) jistipula b'mod preciz il-kriterji li ghandu japplika l-Bord fid-

determinazzjoni tan-natura tal-art esproprjata u, bl-emendi li dahlu tul iz-zminijiet, id-dati li fuqhom ghandhom ikunu bbazati l-valutazzjonijiet. Il-Bord huwa marbut li josserva tali dispozizzjonijiet tal-ligi, altrimenti l-gudizzju tieghu jkun wiehed arbitrarju. Fir-rigward tas-sena li ghandha tittiehed ghall-finijiet li tigi stabbilita n-natura tal-art in kwistjoni, jigi sottolinjat li l-artikolu transitorju fil-Kap. 88, cioè Artikolu 36, *inter alia* jirrifletti dak li kien Artikolu 7(2)(b)(ii) tal-Att XI tas-sena 2002, li jipprovdi:

> *"(ii) Għall-fini li jiġi stabbilit jekk l-art għandhiex tkun stmata bħala art għall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa għall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun ħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali mill-President qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu."*

F'dan il-kaz jirrizulta li d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali kienet saret fis-27 ta' Gunju, 1966, dan kif gustament osservat mill-periti membri tal-Bord fir-rapport taghhom. Kwindi ghamlu sew il-periti li uzaw din is-sena bhala d-data ta' meta kellha tigi stabbilita n-natura tal-art. In adempiment tal-inkarigu taghhom l-istess periti uzaw ritratti tal-ajru tal-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tas-sena 1967 (esebiti in atti bhala "MT1" u "MT2" annessi mar-rapport taghhom) sabiex stabbilew liema porzjon mill-art immarkata bl-ittra "A" kellha titqies bhala fabbrikabbli u liema parti le u dan skont il-kriterji vigenti dak iz-zmien. L-istess sar fil-kaz tal-art immarkata bl-ittra "B" fejn gie rilevat li din ma kellhiex faccata fuq it-triq.

Il-kriterji relattivi provduti fl-Artikolu 18 tal-Kap. 88, sabiex art tikkwalifika bhala wahda fabbrikabbli, fit-termini tal-provvediment tal-ligi vigenti fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni originali fis-sena 1966, 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."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fl-interpretazzjoni moghtija mill-periti fir-rapport taghhom

dwar in-natura tal-art in kwistjoni. Il-fatt li parti mill-art kienet mibnija kif jikkontendi l-appellant, fiha nnifisha mhux bizzejjed sabiex l-art titqies kollha ta' natura fabbrikabbli. Inoltre ghalkemm huwa minnu li kien ikun idejali li l-periti jaghtu rata kemm ghall-art fabbrikabbli, kif ukoll ghal dik agrikola, jigi nnutat li hadd mill-partijiet fil-kawza ma qajjem dan il-punt fl-istadju tal-eskussjoni tal-periti, kwindi dan l-ilment fih innifsu u wahdu m'ghandux iservi sabiex issa jintlaqa' l-appell.

Hekk ukoll fir-rigward tal-valur tal-art, dan ghandu jitqies il-valur tal-art fid-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President jew f'dan il-kaz tal-Gvernatur, skont l-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88). F'dan il-kaz, peress li d-dikjarazzjoni kienet notifikata lill-appellant fit-28 ta' Ottubru, 1966, permezz tal-avviz ghall-ftehim, kif jirrizulta a tergo ta' fol. 2 tal-process, il-valur tal-art huwa dak vigenti fis-sena 1966. Effettivament hekk ghamlu l-periti meta fil-valutazzjoni taghhom qiesu s-suq tal-proprjeta` immobbli fis-sena 1966 u l-Bord ghamel il-konsiderazzjonijiet taghhom tieghu. Isegwi li lanqas minn dan l-aspett ma jirrizulta li d-decizjoni tal-Bord m'hija censurabbli.

In kwantu ghar-rata komplessiva akkordata mill-Bord, li l-appellant jikkontesta bhala wahda ingusta fid-dawl ta' zewg kuntratti esebiti minnu

mar-rikors tal-appell tieghu, jinghad ai termini tal-Artikolu 145 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) li:

> *"145. Mar-rikors, mat-twegiba u mar-replika, ghandhom jingiebu d-dokumenti li jkunu sahhu t-talbiet tal-wiehed jew l-eccezzjonijiet tal-iehor."*

Jinhass opportun li fuq dan il-punt issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' April, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Marianna Calleja v. Emmanuel Calleja**, fejn inghad:

> "kif kellha okkazjoni din il-Qorti, tirrileva dwar l-imsemmi artikolu tal-ligi, fis-sentenza taghha tal-24 ta' Gunju, 2011, fil-kawza fl-ismijiet Josef Farrugia et v. Christopher Carabott et:
>
>> ""*7. Dan l-artikolu jidher illi qieghed jaghti dritt inkondizzjonat lill-partijiet illi jipprezentaw kull dokument li jsahhah it-talbiet jew l-eccezzjonijiet, skond il-kaz, minghajr restrizzjoni. Madankollu, din il-qorti hija tal-fehma illi din id-dispozizzjoni tal-ligi ghandha tinqara u tiftiehem fil-kuntest ta' dik li hija proprjament il-funzjoni ta' qorti ta' revizjoni, fis-sens illi din il-qorti ma ghandhiex, bhala regola, tqis provi illi ma ngibux quddiem qorti tal-ewwel grad ghax jekk taghmel hekk tkun qieghda ccahhad lill-partijiet mill-beneficcju tal-ezami doppju. Jinghad "bhala regola" ghax jista' jkun hemm cirkostanzi eccezzjonali fejn l-interessi tal-gustizzja jitolbu li ssir eccezzjoni ghar-regola, bhal meta d-dokumenti setghu jingiebu biss f'dan l-istadju jew ir-relevanza taghhom fegget biss fid-dawl ta' dak li jinghad fis-sentenza appellata.*
>>
>> ""*8. Fil-kaz tallum, … id-dokumenti kienu facilment accessibbli ghall-attur... Jekk, allura, dawn id-dokumenti jingiebu f'dan l-istadju din il-qorti tkun qieghda effettivament taqdi l-funzjoni ta' qorti tal-ewwel grad billi tqis ghall-ewwel darba provi godda.*
>>
>> ""*9. Ghandu jinghad ukoll illi jekk din il-qorti facilment tippermetti l-produzzjoni ta' dokumenti godda quddiemha b'interpretazzjoni wiesgha tal-art.145, tkun qieghda tistultifika kull tentativ tal-qrati tal-ewwel grad li jirregolaw il-gbir ordinat tal-provi billi jinsistu illi dokumenti jingiebu tempestivament u fi zmien utli biex il-qorti u l-parti l-ohra tezaminahom qabel is-smigh u mhux, bhal ma spiss jigri, jigu prodotti dokumenti waqt is-smigh u hekk tinholoq il-htiega ghal differiment "ghall-ezami tad-dokumenti". …"*

> "Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, minn harsa hafifa lejn id-dokumenti annessi mar-rikors in kwistjoni, jirrizulta car, li dawn kollha nhargu f'diversi dati qabel ma nghatat is-sentenza tal-ewwel Qorti u ma tressqet ebda prova ta' cirkostanzi eccezzjonali, jew li kien hemm xi ostakolu li kien jimpedixxi lill-appellant milli jressaq l-istess dokumenti quddiem l-ewwel Qorti, fil-waqt opportun. Ghalhekk, fuq l-iskorta tas-sentenza appena citata, din il-Qorti ma tarax illi f'dan l-istadju, ghandha tilqa' t-talbiet tal-appellant li jressaq provi godda, u ghall-istess ragunijiet, mhux ser tqis id-dokumenti pprezentati minnu bhala prova."

Hekk ukoll f'dan il-kaz id-dokumenti ezebiti mar-rikors tal-appell jittrattaw zewg kuntratti tas-sena 1965 u ma tressqet ebda prova ta' cirkostanzi eccezzjonali li kienu jimpedixxu lill-appellant milli jressaq il-provi tieghu quddiem il-Bord fil-waqt opportun u ghalhekk din il-Qorti mhux ser tiehu konjizzjoni taghhom ghall-fini ta' dan l-appell. Isegwi li l-ewwel aggravju tal-appellant ma jregix u mhux ser jigi milqugh.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju, dak fejn l-appellant jilmenta li kemm mill-aspett Kostituzzjonali, kif ukoll mill-aspett prattiku, id-dewmien fid-decizjoni tal-kawza ser iwassal ghal pregudizzju konsistenti fin-nuqqas li jinghata kumpens gust ghal hwejgu. L-argumenti mressqa taht it-tieni aggravju da parti tal-appellant huma pjuttost ta' natura kostituzzjonali, u dan kif jirrizulta mill-istess gurisprudenza citata mill-appellant in sostenn tal-aggravju tieghu. Izda kif inghad qabel, mhux ritenut opportun li tali lmenti jigu trattati fil-proceduri in ezami, stante li l-iskop tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg huma limitati ghad-determinazzjoni ta' kumpens fil-qafas tal-ligi applikabbli (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Certament kemm il-Bord, kif ukoll din il-Qorti m'ghandhomx is-setgha li

jirrevedu l-istima maghmula mill-periti teknici a bazi tal-konsiderazzjonijiet maghmula mill-appellant fit-tieni aggravju tieghu. Jista' jinghad biss li, lil hinn mir-raguni ghad-dewmien, ladarba l-kumpens akkordat lill-appellant huwa wiehed skont il-provvedimenti tal-ligi, kif spjegat fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taht l-ewwel aggravju, din il-Qorti hija prekluza milli takkorda kumpens ulterjuri li mhux mahsub fil-ligi. Kwindi din il-Qorti ssib li ma tistax tilqa' t-tieni aggravju tal-appellant.

In kwantu ghat-tielet aggravju tal-appellant li jirrelata fuq il-hlas tal-ispejjez tal-kawza, jigi osservat li l-Artikolu 31(2) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi:

> *"(2) Meta sid ma jaċċettax l-offerta tal-awtorità kompetenti u jvanta li l-ammont dovut bħala kumpens għandu jkun ogħla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din titħallas perjodikament jew bħala somma f 'daqqa, bħala kumpens, u jkun ikkonforma ruħu mad-disposizzjonijiet tal-artikoli 9 u 12, u s-somma mogħtija tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità kompetenti, allura l-ispejjez għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord."*

Kif kellha okkazjoni tosserva dwar dan l-artikolu, din l-istess Qorti fis-sentenza taghha tas-27 ta' Ottubru, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Limited v. Kummissarju tal-Art:**

> "*fl-iffissar tal-kumpens ghall-art esproprjata, l-legislatur ried johloq bilanc sabiex l-Awtorità kompetenti ma toffrix bhala hlas ghall-kumpens ta' art espropjata, prezz irrizorju u lanqas s-sid esproprjat ma jitlob xi prezz esagerat u dan billi tippenalizza lil dik il-parti li ma tkunx*

> *ragjonevoli fil-pretensjoniiet taghha, billi ggeghlu jhallas l-ispejjez. Isegwi li jekk is-sid jirrifjuta offerta ta' prezz gust maghmula kappriccjozament, jigi penalizzat billi jhallas l-ispejjez kollha. Filwaqt li fil-kaz li l-prezz determinat mill-Bord ivarja kemm minn dak offert mill-awtorità, kif ukoll minn dak pretiz mis-sid esproprjat, il-hlas tal-ispejjez ghandu jinqasam proporzjonalment – soluzzjoni ritenuta pjuttost ekwa sabiex tindirizza kull estrem possibbli*."

Din il-Qorti tqis li dan l-artikolu huwa riflessjoni tal-provvediment taht l-Artikolu 223 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, li wkoll jipprovdi ghal temperament fl-ispejjez gudizzjarji, meta kull wahda mill-partijiet tkun telliefa fuq xi punt tal-kawza.

Huwa minnu li s-sid esproprjat ghandu kull dritt jikkontesta l-offerta maghmula mill-Kummissarju ta' l-Artijiet bhala kumpens jew hlas ghall-art li tittiehed b'mod forzuz. Madankollu kemm da parti tal-Kummissarju appellat, kif ukoll da parti tas-sid, ghandhom dejjem isejsu l-valutazzjoni jew pretensjoni rispettiva taghhom fuq bazi ragonevoli u hadd m'ghandu jittanta li jaghmel arrikiment minn fuq id-dahar tal-parti l-ohra. Meta din il-Qorti tqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz u l-metodu ta' kif gew allokati l-ispejjez da parti tal-Bord fid-decizjoni appellata, ma tara ebda raguni valida sabiex tvarjaha u ghalhekk lanqas dan l-ahhar aggravju tal-appellant m'huwa ser jintlaqa'.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell ta' Francis Bezzina Wettinger, billi tichad l-istess u tikkonferma d-decizjoni tal-Bord tad-19 ta' Dicembru, 2013, fl-ismijiet premessi fis-shih.

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

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu ta' dan l-appell jithallsu minn Martin u Stephanie ahwa Bezzina Wettinger, solidalment bejniethom.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
rm