QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Hamis, 9 ta' Lulju, 2020.

Numru 6

Rikors numru 5/1999FDP

Kummissarju ta' l-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

v.

Ignatius Licari, bhala likwidatur ghan-nom u in rapprezentanza ta' Farr Limited ghall-Utile Dominju Perpetwu

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ipprezentat mill-Kummissarju ta' l-Artijiet tat-22 ta' Jannar, 1999, li fih inghad hekk:

"1. Illi l-intimat gie notifikat b'Avviz ghall-Ftehim datat 11 ta' Awissu 1997 fejn gie infurmat li l-kumpens li l-awtorita` kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-utile dominium ta' bicca art f'San Gwann tal-kejl ta' 1,645 kwadri li

tmiss mill-Grigal ma' proprjeta` ta' Bernard Farrugia, mill-Majjistral ma' proprjeta` ta' Annunzjata Micallef u minn Nofs-in-Nhar ma' proprjeta` ta' Joseph Zarb huwa ta' elf u seba' u disghin Liri Maltin u hamsin centezmu (Lm1097.50) kif jidher mir-rapport tal-Perit Fred V. Valentino A. & C.E. tal-24 ta' Marzu, 1997, minn fejn jirrizulta wkoll li l-art hija meqjusa bhala art agrikola ai termini tal-Kap 88, li estratt tieghu huwa anness ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.

"2. Illi b'ittra ufficjali tal-25 ta' Awissu 1997 l-intimat fost affarijiet ohra jiddikjara li ma jaccettax il-kumpens offert u jitlob li dan il-kumpens ghandu jkun ta' mija u elf u tmien mitt Lira Maltin (Lm101,800.00).

"Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Borg joghgbu jordna lill-intimat biex jittrasferixxi favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-utile dominium tal-bicca art fuq imsemmija, jiffissa kumpens realttiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li kun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li da nil-Borg joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap. 88).

Rat ir-risposta ta' Farr Limited tal-24 ta' Frar, 1999, li permezz taghha gie eccepit illi:

"F'l-ewwel lok illil-kumpens gust huwa dak pretiz mill-intimat u mhux dak lillhu offrut;

"Fit-tieni lok li din l-espropjazzjoni u l-valutazzjoni tal-kumpens relattiv ghandha titmexxa f' liemkien ma dik fiz-zewg espropjazzjonijiet l-ohra tal-artijiet adjacenti tal-istess intimat u dan billi dan huwa territorju wiehed liema proceduri jinsabu pendenti quddiem dan il-Bord fl-atti tal-kawzi fl-istess ismijiet rikorsi numri 9/98 u 6/99;

"Fit-tielet lok ill-l-espropjazzjoni hija lesiva tad-drittijiet fondamentali tal-intimat billi:

"a. ma saritx ghall-skop u interess pubbliku, u

"b. ma inghatax kumpens adegwat u konfacenti mal-valur tal-art esproprjata.

"Fir-raba lok l-esponent jirriserva d-dritt ghad-danni minnu sofferti sakemm dan ma jinatax bhala parti mil-kumpens billi fuq l-art in kwistjoni huwa kien gia ottjena l-permess ghal bini ta' fabbrika, kien diga beda ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni u ma setax ikompli l-istess jew juza l-art bhala fabbrika minhabba l-espropjazzjoni li intervjeniet."

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

> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u dan billi
>
> "Jordna lill-intimat kif deskritti fl-avviz jittrasferixxi bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut tal-Utile Dominju Perpetwu ta' bicca art f'San Gwann, tal kejl ta' 1,645 metri kwadri, li tmiss mill-Grigal ma' propjeta' ta' Bernard Farrugia, mill-Majjistral ma' propjeta' ta' Annunzjata Micallef u minn nofsinhar ma' proprjeta ta' Joseph Zarb.
>
> "Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz ghal tali trasferiment fis-somma ta' mitejn u sebgha u tletin elf, mija u erbgha u disghin Euro (€237,194), oltre l-imghax lilhom spettanti a tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 fejn ghandu jigi puntwalizzat illi l-Kummissarju ha pussess ta' l-art in kwistjoni fit-15 ta' Novembru 1988.
>
> "Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 27 ta' Mejju 2016 fl-ufficju tar-rikorrenti u
>
> "Jahtar lill Dr Tanya Sammut Catania biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumacja.
>
> "Ir-rikorrenti ghandu jgharraf lill Dr Tanya Sammut Catania tal-hatra taghhom bil-miktub.
>
> "L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Jirrizulta mill-provi prodotti, illi fl-20 ta' Awissu 1974, is-socjeta intimata kienet ottjeniet permess minghand il-Planning Area Permit Board, Permess Nru 1062/79/2406/74 sabiex tibni fabbrika fuq l-art illi hija kienet xtrat minghand terzi fit-12 ta' Gunju 1974.
>
> "Jirrizulta illi sussegwenement, fis-sena 1975, is-socjeta intimata bdiet taghmel ix-xogholijiet ta' livellar tal-blat sabiex eventwalment tibni il-fabbrika taghha.

“Jirrizulta illi fl-24 ta’ Gunju 1977, permezz ta’ Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta iffirmata minn Dr Anton Buttigieg, President ta’ Malta ta’ dak iz-zmien, parti mill-propjeta’ tas-socjeta intimata fil-kejl ta’ 1416.4 metri kwadri, li hija l-meritu tal-kawza 9/98 li qed tigi deciza kontestwalment mal-kawza odjerna, sfat espropriata u ghalhekk ix-xoghlijiet kellhom jieqfu w il-fabbrika ma nbnietx.

“Jirrizulta illi fit-30 ta’ Novembru 1978, id-Deputy Director tal-Public Works ta’ dak iz-zmien, il-Perit Godwin Drago kien gharraf lill Kummissarju tal-Artijiet illi l-art tas-socjeta intimata kienet erronjament giet espropriata u li ghalhekk ma kellhiex tigi kkunsidrata mill-Kummissarju ghal zvilupp.

“Jirrizulta illi d-decizjoni li l-art tintradd lura lis-socjeta intimata tant kienet kkonfermata illi, fid-19 ta’ Frar 1979, il-Kummissarju tal-Artijiet kiteb lill-Planning Area Permits Board in risposta ghal xi domandi li kien qed jaghmel tali Board dwar ix-xoghlijiet fil-propjeta’ tas-socjeta intimata u hemm intqal li “*The land in question is being released and returned back to its owner, Mr Bernard Farrugia.*”

“Jirrizulta, di fatti, illi fl-4 ta' Lulju 1980, il-Planning Area Permit Board regghet harget permess iehor, Permit Nru 1062/79/2406/74 li kien identitku ghal dak illi kien hareg fis-sena 1974, ossija ghal-bini ta’ fabbrika.

“Jirrizulta, madanakollu, illi l-art qatt ma giet rilaxxjata lura lis-socjeta intimata mill-Gvern.

“Jirrizulta illi, minflok, permezz ta’ Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil 21 ta’ Mejju 1982, parti ohra tal-propjeta tas-socjeta intimata fil-kejl ta’ 1,590 metri kwadri u li instab adjacenti ghall-proprjeta mertu tal-kawza odjerna giet espropriata u din hija l-meritu tal-kawza ohra fl-istess ismijiet, illi qeghda tigi deciza flimkien mal-proceduri odjerni, Avviz Nru 6/99.

“Jirrizulta, eventwalment, illi permezz ta’ Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta datata 26 ta’ Ottubru 1988,u ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fl-1 ta’ Novembru 1988, ittiehdet parti ohra tal-propjeta tas-socjeta intimata fil-kejl ta’ 1,645 metri kwadri u li tinstab adjacenti ghall-propjeta, u li tifforma l-meritu tal-kawza odjerna, meta dina giet espropriata mill-Gvern permess ta’ Avviz Nru 726 ippubblikata fl-1 ta’ Novembru 1988, u dina hija l-meritu tal-kawza ohra fl-istess ismijiet, illi qieghda tigi deciza flimkien mal-proceduri odjerni, Avviz Nru 5/99.

“Jirrizulta illi fl-14 ta’ Frar 1990, l-art meritu tal-kawza odjerna kif ukoll l-artijiet indikati fil-kawzi 5/99 u 6/99 fuq imsemija gew moghtija fuq titolu ta’ emfitewzi perpetwu lis-socjeta Foster Clark Products Limited sabiex tibni fabbrika u bini amministrattiv u dana ghal hlas annwu u perpetwu ta’ Lm3,022 fis-sena pagabbli lill-Gvern ta’ Malta.

"Jirrizulta illi fil-11 ta' Novembru 1997, ir-rikorrent baghat notifika tad-Dikarazzjoni tal-President ta' Malta li kienet inharget fl-24 ta' Gunju, 1977 u baghat Avviz Ghall-Ftehim lill-istess socjeta intimata fejn gharrafha illi ghal bicca art tal-kejl ta' 1,416.4. metri kwadri, li nelfrattemp kienet giet mghoddija lill-terzi sabiex issir fabbrika, huwa kien dispost joffri Lm950.34.

"Ikkunsidra

"Jirrizulta illi l-Periti Teknici, fir-rapport taghhom ippresentat f'Marzu 2012 (fol 136), jghidu s-segwenti:

> *"L-intimat issottometta illi fuq dina l-art kien diga inhareg permess tal-bini fl-1981 (PB/1062/70/2406/74) u li diga beda jhammel l-art sabiex jezegwixxi li zvilupp tieghu. Inoltre, qieghed jikkontendi illi l-art tifforma parti minn bicca art akbar, illi giet ukoll espropriata, izda li bil-mod maqsuma f'porzjonijiet separati, il-valur tal-art gie ridott ghaliex uhud mill-orzjonijiet spiccaw interkjuzi, cioe minghajr zbokk fuq triq jew passagg pubbliku.*
>
> *Huwa ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzja dwar l-Akkwist tal-Artjiet (Kap 88) u partikolarment l-Artikolu 18 u 18A u, bhala rizultat, huma tal-opinjoni illi l-propjeta' ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola ghaliex ma ghandhiex faccata fuq triq jew passagg pubbliku. Dana ghaliex il-proceduri inbdew qabel ma iddahhlu l-emebri tal-2006 fejn inbiddlu il-kriterji ta' kif kellha ssir il-valutazzjoni.*
>
> *L-esponenti jirrilevaw illi huma ma jistghux jivvalutaw art aktar milli hemm indikat fl-atti tar-rikors odjern, sakemm ma jirrizultax illi il-parti l-ohra taqbel illi dana ghandu jsir, bhal per ezempju meta jkun hemm zball jew informazzjoni ohra relatata mad-dettalji illi jidentifikaw l-art oggett tal-proceduri ta' espropriazzjoni. Anzi, f'dan il-kaz, l-intimat stess indika illi l-art l-ohra li tifforma parti mill-bicca aktar li huwa jippossjedi, giet espropriata permezz ta' proceduri separati f'dan il-Bord. Ghalhekk l-esponenti jistghu jivvalutaw biss l-art indikata fuq, b'kejl ta' 1,645 metri kwadri.*
>
> *Ghaldaqstant, huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri tal-utile dominium ta' din il-propjeta' bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' erbgha u tletin elf u mitt Euro (€34,100)"*

"Jirrizulta illi sussegwentement l-intimat ghamel domandi in eskussjoni flimkien ma' rikors spjegattiv aktar tard u, permezz ta' rapport addizzjonali ippresentat fit 8 ta' Jannar 2013 (fol 152), ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

"Fuq domanda illi saritilhom li kienet tghid:

> *"Skond intom, art fl-akwata meritu tar-rikors odjern u li hija munita bil-permess ghal zvilupp ta' fabbrika, xi prezz kienet iggib fl-4 ta' Dicembru 1997"* (fol 139)

"Huma rrispondew:

> *"€329,000 (1,645 mk x €200/mk)"*

"Fuq rikjesta illi saritilhom (fol 145) jekk "*mxewx mal-principji enuncjati mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet 'Perit Arkitett Joseph Barbara vs Kummissarju tal-Artijiet (deciza fil 15 ta' Jannar 2007)*" fl-istima originali taghhom, huma rrispondew hekk:

> *"B'referenza ghat-tielet punt trattat fir-rikors, l-esponenti, wara illi ezaminat is-sentenza ikkwotata, huma tal-opnjoni illi, mehud in konsiderazzjoni il-permess ghal zvilupp ta' fabbrika, il-valur ghandu jkun ta' €329,000 bil-prezz ta' €200 psm"*

"Finalment, fuq domanda illi saritilhom illi kienet tghid hekk:

> *"Kieku t-tlett porzjonijet art, cioe dik meritu tar-rikors odjern, kif ukoll taz-zewgt rikors l-ohrajn li mexjin flimkien bin-numru 5/99 u 6/99, kellhom jigu stamti lkoll flimkien bhala art wahda, x'kien ikun il-valur ta' din l-art? Jekk dan il-valur jirrizulta li kien ikun aktar minn dak kumplessiv moghti minnkhom fit-tlett rikors, tistaw (sic) tispjegaw (b'referenza specifika ghall-artikolu relevanti fil-Kap 88) ghal liema raguni intom ghaziltu li tistmaw l-art fi tlett bicciet minflok ma kkunsidrajtu l-art bhala wahda intiera kif fil-fatt hija?"*

"Huma rrispondew hekk:

> *"Jekk il-valur tal-art jigi kkalkolat fuq l-art kollha, inkluz fir-rikors 9/98, 5/99 u 6/99 bhala bicca wahda, il-valur ikun ta' €1,395,420 (total ta' 4,651.4 mk bil-prezz ta' €300/mk)."*

"Fuq it-tieni parti tad-domanda, qalu s-segwenti:

> "*Ir-raguni il-ghala giet stmata l-art meritu ta' dan ir-rikors fl-atti odjerni inghatat fil-paragrafu 8 tar-rapport*" (li kien jghid *"Mill-pjanti esebiti"*)

“Ikkunsidra

“Il-Bord jirrileva, l-ewwel u qabel kollox, illi jirrizulta car illi l-proceduri odjerni ttawwlu daqshekk principalment in vista tal-fatt illi l-intimati niedew bosta kawzi kostituzzjonali quddiem kemm il-Prim Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) kif ukoll quddiem il-Qorti Kostituzzjonali stess b’ilmenti relatati mal-proceduri odjerni u kif biss fit 18 ta’ Ottubru 2006, wara l-ahhar decizjoni tal-Qorti Kostitutzzjonali moghtija fid 19 ta’ Gunju 2006, illi l-kawza odjerna tkompliet tinstema.

“Il-Bord jirrileva wkoll illi, bi qbil bejn il-partijiet, il-proceduri odjerni kienu qed jimxu flimkien ma’ proceduri ohra quddiem l-istess Bord, fl-istess ismijiet, ossija Avviz Nru 9/98 u Avviz Nru 6/99 u ghalhekk il-Bord huwa f’pusizzjoni illi jikkunsidra dana il-kaz fl-ottika taz-zewgt kawzi fuq imsemmija.

“Il-Bord, finalment jirrileva illi l-kawza odjerna tirrigwarda bicca art tal-kejl ta’ 1645 metri kwadri, filwaqt illi l-kawza 9/98 tirrigwarda bicca art adjacenti tal-kejl ta’ 1416.4 metri kwadri w il-kawza 6/99 tirrigwarda bicca art ohra adjacenti tal-kejl ta’ 1590 metri kwadri, li jaghmlu total, kif indikaw il-Periti Membri, ta’ 4,651.4 metri kwadri.

“Ikkunsidra

“Jirrizulta ampjament ippruvat, mill-provi prodotti, illi l-art meritu tal-kawza odjerna, flimkien ma’ l-artijiet l-ohra meritu taz-zewgt kawzi ohra fuq imsemmija, kienu art illi fuqha s-socjeta intimata kienet ottjeniet permess sabiex tibni fabbrika, u dana fl-20 ta’ Awissu 1974.

“Jirrizulta ampjament ippruvat illi meta l-art, meritu tal-kawza, giet ufficjalment fil-pussess tar-rikorrent minghand is-socjeta intimata fis-15 ta’ Novembru 1988, jigifieri gimghatejn wara li l-esproprjazzjoni giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fl-1 ta’ Novembru, 1988, meta s-socjeta intimata kienet gia bdiet taghmel x-xogholijiet necessarji sabiex tibni fabbrika u twaqqfet wara illi inhareg esproprjazzjoni fuq parti mill-art fl-24 ta’ Gunju, 1977.

“Jirrizulta wkoll ampjament ippruvat illi, kemm mid-Dipartiment tal-Public Works, illi kienu talbu l-espropriazzjoni ta’ artijiet gewwa San Gwann fejn kien hemm il-propjeta tas-socjeta intimata, kif ukoll minn naha tal-Kummissaju tal-Artijiet stess, kien ammess illi l-art mehuda fl-24 t’ Gunju, 1977 giet espropriata erronjament u kienet ser tinghata lura lis-socjeta intimata.

“Jirrizulta illi tant kienet cara dina l-intenzjoni da parte ta’ l-awtoritajiet kompetenti illi fl-4 ta’ Lulju 1980, is-socjeta intimata inhargitilha peress iehor sabiex tibni fabbrika fuq l-art taghha, illi kienet tinkludi wkoll l-art meritu tal-kawza odjerna.

"Jirrizulta, madanakollu, ghal ragunijiet mhux maghrufa u li certament qatt ma ser jigu spjegati in vista tat-trapass konsiderevoli ta' zmien, illi flok mas-socjeta intimata inghatathilha lura l-art, f'Mejju tas-sena 1982 giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn ittihditilha bicca art ohra, illi issa tifforma parti mill-meritu tal-kawza 6/99.

"Jirrizulta, finalment, illi s-socjeta intimata eventwalment sfat milquta minn espropriazzjoni ohra, it-tielet wahda, ta' bicca ohra ta' l-art illi fuqha originalment kien bi hsiebha tibni fabbrika, din id-darba permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 26 ta' Ottubru 1988, fejn ittihditilha part ohra mill-art, li issa tifforma parti mill-meritu tal-kawza odjerna.

"Ikkunsidra

"Il-Bord ma jistax ma josservax illi, dawn t-tlett espropriazzjonjiet, ghalkemm sehhew fuq medda ta' zmien, laqtu dejjem l-istess medda ta' art akbar u li fuqha kien hemm permess sabiex jinbena fabbrika, liema permess l-ewwel inhareg fl-20 ta' Awissu 1974, jigifieri qabel l-ewwel espropriazzjoni, u eventwalment reggha inhareg fl-4 ta' Lulju 1980, jigifieri qabel it-tieni u tielet espropriazzjoni li sehhew kif fuq spjegat.

"Ghalhekk, dana il-Bord ma ghandu ebda diffikulta jikkonkludi, a differenza tal-Esperti Membri tieghu, illi l-art illi giet espropriata mill-Awtoritajiet tal-Gvern minghand is-socjeta intimata kienet <u>art fabrikabbli</u> u mhux art agrikola.

"Ikkunsidra

"Il-Bord ma jistax ma josservax illi l-propjeta meritu tal-kawza odjerna, kif ukoll il-propjeta meritu taz-zewgt kawzi l-ohra fuq imsemmija, lkoll flimkien eventwalment inghaddew lill kumpannija kummercjali privata, ossija 'Foster Clarks Products Limited', b'titolu ta' emfitewi perpetwu, sabiex dina l-kumpannija kummercjali tkun tista ttella fabbrika hemmhekk kif ukoll l-ufficini taghha u tiggestixxi u tkabbar in-negozju privat taghha.

"Filwaqt illi l-Bord ma huwiex f'pusizzjoni illi jikkunsidra jekk attwalment tali espropriazzjonjiet, in vista tal-emfitewzi fuq imsemmija, kienu attwalment fl-interess pubbliku jew le, stante illi d-dritt moghti lill kull persuna interessata sabiex tikkontesta l-iskop pubbliku ta' espropriazzjoni pprovdut fl-Artikolu 6 (2) tal-Kap 88 gie legislat ferm wara illi gew ippubblikati d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, certament dana il-Bord huwa f'pusizzjoni, madanakollu, jikkunsidra jekk l-artijiet ghandhomx jitqiesu bhala art wahda jew bhala tlett entitajiet separati.

"Jirrizulta illi, ghar-rigwarda ta' l-art meritu tal-kawza odjerna, li kienet giet espropriata fis-sena 1988, meritu tal-kawza 5/99, l-Avviz Ghall-Ftehim inbghat fil-11 ta' Awissu 1997. Dwar l-art espropriata fis-sena 1982,

meritu tal-kawza 6/99, l-Avviz Ghall-Ftehim inbghat fl-24 ta' Lulju 1997. Dwar l-art espropriata fis-sena 1977, il-Kummissarju bagħt l-Avviz Ghall-Ftehim fil-11 ta' Novembru 1997. – f'temp ta' hames xhur hargu l-Avvizi ghat-tlett propretajiet adjacenti.

"Jirrizulta, madanakollu, illi fl-14 ta' Frar 1990, jigifieri aktar minn sebgha snin qabel, l-artijiet kollha fuq imsemmija gew mghoddija b'titolu ta' emfitewzi perpetwa lill-kumpannija 'Foster Clarks Products Limited'.

"Jirrizulta, mill-pjanti esebiti mill-partijiet, illi t-tlett artijiet huma kontigwi ma' xulxin u flimkien jiffurmaw kemm parti mill art akbar illi s-socjeta intimata kellha kif ukoll jiffurmaw parti mill-art akbar illi giet mghoddija lill-kumpannija "Foster Clarks Products Limited".

"Jirrizulta wkoll illi l-Periti Membri tal-Bord ikkonfermaw illi huma kienu kkonsidraw t-tlett artijiet separatament u mhux lkoll flimkien unikament in vista tal-fatt illi bbazaw il-valutazzjonijiet taghhom fuq il-pjanti esebiti separatament f'kull kawza.

"Jirrizulta, madanakollu, illi l-Periti Membri kienu f'posizzjoni illi jikkunsidraw ukoll it-tlett artijiet lkoll flimkien, u di fatti taw stima ta' l-istess artijeit kollha flimkien, indikazzjoni cara illi tali art setghu facilment jigu kkunsidrati bhala art wahda u mhux tlett artijiet separati.

"Tenut kont ta' dawna l-osservazzjonijiet, il-Bord ma jara ebda diffikulta' illi jikkonkludi illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet attwalment tifforma parti minn-artijiet ohra mehudha mir-rikorrenti u li jiffurmaw il-meritu tal-kawza 9/98 u 6/99, u dana partikolarment in vista tal-fatt illi dina l-art, flimkien ma' l-artijiet indikati fil-kawzi fuq imsemmija, kienet tifforma parti minn art akbar u shiha li fuqha kien hemm permess ghal bini ta' fabbrika fuq l-interjieta ta' l-art kollha, kif ukoll in vista tal-fatt illi dina l-art, flimkien ma' l-artijiet indikati fil-kawzi fuq imsemmija, eventwalment inghataw lkoll flimkien lill ditta privata sabiex dina taghmel il-fabbrika taghha hemmhekk. Ghalhekk, il-Bord jikkonkludi illi ghandha tapplika il-valutazzjoni moghtija mill-Periti Membri ghall-tlett artijiet flimkien u mhux tlett artijiet separati.

"Ikkunsidra

"Tenut kont tal-konsiderazzjonijiet kif fuq mehudha, il-Bord iqis illi r-rata illi biha triq tigi kkalkolata l-art hija dik ta' €300 ghal kull metru kwadru, u ghalhekk, meta wiehed iqis illi l-art meritu tal-kawza odjerna kellha superfici ta' 1645 metri kwadri, il-kumpens gust illi ghandu jkun ta' €493,500.

"Il-Bord josserva, madanakollu, illi minkejja li jirrizulta li l-kumpens gust ghandu jkun dak fuq indikat, il-Bord huwa restritt bid-dettam tal-Ligi ossija il-Kap 88 li jaghmilha cara x'inhuma l-limtazzjonijiet ta' dana il-Bord, kif deciz mill-Legislatur inkarigat mill-legislar ghall-pajjiz. Il-Bord,

kull ma jista jaghmel, huwa jimplimenta l-legislazzjoni li joghgbu jaghmel, minn zmien ghal zmien, il-Legislatur.

“Jirrizulta, di fatti, illi, a tenur tal-proviso tal-Artikolu 25 tal-Kap 88, introdott permezz ta’ Att XVII tas-sena 2004, jigifieri qabel ma intlahaq il-ftehim illi l-intimati qed jitobu li jigi implimentat, u ghalhekk applikabbli ghall-kaz odjern:

> *“kumpens li jiġi determinat mill-Bord skont id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet.”*

*“*Jirrizulta illi l-Artikolu 4(2) ta’ l-Att XVII ta’ l-2004 jikkontjeni disposizzjoni transitorja li tippreskrivi illi:

> *“Il-provvedimenti ta’ l-artikoli 25 u 31 kif emendati b’dan l-artikolu japplikaw ghall-proceduri kollha anke dawk dwar art li fuqha hemm Dikjarazzjoni mahruga taht l-artikolu 3 ta’ l-Ordinanza li tkun saret qabel ma jidhol fis-sehh dan l-artikolu.”*

“Kif qalet il-Qorti Kostitutzzjonali fil-kawza Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et (Rik 4/07) deciza fis 6 ta’ Settembru 2010,

> *“L-emenda in kwistjoni tippreskrivi li l-Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet ma jistax jiffissa ammont ta’ kumpens li “jeccedi l-oghla ammont ta’ kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet.” Fil-fehma tal-Qorti, din l-emenda sempliciment ikkristalizzat, b’ligi ossia disposizzjoni pozittiva, ir-regola tas-suq liberu, u cioe` li huwa l-bejjiegh li jistabbilixxi l-prezz ghall-bejgh talproprjeta` tieghu. Huwa veru li hawn mhux qieghdin nitkellmu fl-isfond ta’ suq ghall-kollox liberu, imma fl-isfond ta’ bejgh forzat, cioe` ta’ esproprju. Pero` xorta wahda din il-Qorti hi tal-fehma li jaghmel sens u huwa logiku li din ir-regola, li l-bejjiegh jistabbilixxi fl-ewwel lok il-prezz ghal bejgh tal-proprjeta` tieghu, tibqa’ l-istess ossia tkun applikata wkoll fil-kaz ta’ esproprju.*

“Jirrizulta illi fir-rikors promotur, u aktar precizament fl-Ittra Ufficjali taghhom, l-intimat kien qed iqis bhala kumpens gust somma ta’ Lm101,800, ossija €237,194, u ghalhekk dana il-Bord huwa prekluz milli jillikwida l-kumpens dovut oltre dak originalment mitlub mill-intimat.

“Ikkunsidra

“Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"- L-art ghandha titqies bhala art fabrikabbli in vista tal-fatt illi kien hemm permess ta' bini ta' fabbrika li nhareg qabel il-hrug ta' l-espropriazzjoni u kienu gia bdew xoghlijiet ghall-bini ta' l-istess fabbrika.

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-15 ta' Novembru 1988, ossija gimghatejn wara l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li saret fl-1 ta' Novembru 1988.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' mitejn u sebgha u tletin elf, mija u erbgha u disghin Euro (€237,194)

"- L-imghax ghandu jiddekorri mill-15 ta' Novembru 1988."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Ignatius Licari bhala likwidatur ghan-nom u in rapprezentanza ta' Farr Limited, li permezz tieghu talab li din il-Qorti tirriforma d-decizjoni tal-Bord ta' l-Arbitragg tas-27 ta' Jannar, 2016, fil-kaz fl-ismijiet premessi, u b'hekk tiddeciedi li tirrevokaha in kwantu ddecidiet li "a tenur tal-proviso tal-Artikolu 25 tal-Kap. 88 introdott permezz ta' Att XVII tas-sena 2004, jigifieri qabel ma intlahaq il-ftehim illi l-intimati qed jitolbu li jigi implimentat, u ghalhekk applikabbli ghall-kaz odjern" u in kwantu ddecidiet li dak l-artikolu ghandu effett retroattiv u ghalhekk il-kumpens li setghet taghti kien limitat kif deciz mill-istess Bord u tvarjaha in kwantu l-ammont ta' kumpens ma kellux ikun dak likwidat mill-Bord, izda jigi likwidat dak il-kumpens oghla li l-istess Bord qal li huwa l-valur gust u reali tal-istess art. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat Kummissarju tal-Artijiet.

Rat li l-Kummissarju tal-Artijiet ukoll intavola rikors tal-appell li permezz tieghu talab li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u/jew terga' tirrinvija l-proceduri quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet sabiex issir valutazzjoni tal-art de quo u tinghata sentenza skont il-ligi, jew jekk jidhrilha, tiffissa kumpens xieraq hi bl-istess mod li jidhrilha illi huwa opportun u skont il-ligi. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet ghall-appell ta' Ignatius Licari nomine, li permezz taghha talab li din il-Qorti tichad l-appell in risposta, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat ir-risposta ta' Ignatius Licari nomine ghall-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet u minghajr pregudizzju ghall-pozizzjoni tieghu kif esposta fl-appell tieghu, talab li din il-Qorti tichad l-appell interpost mill-Kummissarju appellant, bl-ispejjez kontra tieghu u tilqa' l-appell tal-intimat u b'hekk tirriforma s-sentenza kif ga mitlub fir-rikors tal-appell ipprezentat minnu, bl-imghax jiddekorri mid-data stabbilita mill-istess Bord skont il-ligi.

Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell waqt is-seduta tat-30 ta' Jannar, 2020, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

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

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza saret wara li l-Gvern esproprja bicca art tal-kejl ta' 1,645 metru kwadru f'San Gwann, b'titolu ta' xiri assolut, proprjeta` tas-socjeta` Farr Limited, permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali, tas-26 ta' Ottubru, 1988, rizultanti mill-Avviz Numru 726 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Novembru, 1988 (ara Dok. A a fol. 7 tal-process). Illi l-likwidatur tal-imsemmija socjeta` gie notifikat bl-imsemmija esproprjazzjoni permezz ta' ittra ufficjali tal-11 ta' Awwissu, 1997, meta nhareg ukoll Avviz ghall-Ftehim, fejn il-Kummissarju ta' l-Artijiet offra bhala kumpens ghall-imsemmija art is-somma ta' Lm1,097.50 (ekwivalenti ghal €2,556.49). Il-likwidatur tas-socjeta` Farr Limited, wiegeb permezz ta' ittra ufficjali tal-25 ta' Awwissu, 1997, li ma kienx qieghed jaccetta tali offerta u avzah li l-kumpens gust minnu pretiz kien dak ta' Lm101,800 (ekwivalenti ghal €237,130.21).

Il-Bord ta' l-Arbitragg ikkunsidra l-imsemmija porzjon art bhala fabbrikabbli u *obiter* qal li l-kumpens gust ghal din l-art kellu jkun dak bir-rata ta' €300 ghal kull metru kwadru, li fil-kaz tal-art in ezami jsarraf fis-somma ta' €493,500, wara li kkunsidra li sid l-art kellu permess ta' zvilupp fuq l-art odjerna u li kienet tifforma parti minn art akbar, li wkoll tinsab soggetta ghall-proceduri ta' esproprjazzjoni li qeghdin jigu decizi llum ukoll (Rikors Numru 6/1999 u Rikors Numru 9/1998). Madankollu l-Bord

illikwida l-kumpens dovut fis-somma ta' €237,194, peress li nghad li l-Bord kien marbut bil-provvediment tal-Artikolu 25 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta), fis-sens li l-kumpens determinat mill-Bord m'ghandux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens propost minn xi wahda mill-partijiet.

Iz-zewg partijiet fil-kawza hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni u interponew l-appell rispettiv taghhom.

L-appell ta' Ignatius Licari nomine jiccentra ruhu fuq l-aggravju li d-decizjoni tal-Bord li japplika l-Artikolu 25 tal-Kapitolu 88, biex jillimita l-kumpens li kellu jinghata ghall-ammont pretiz minnu fl-ittra responsiva tieghu, ghall-offerta tal-Kummissarju tal-Artijiet, kienet zbaljata stante li l-ammont likwidat mill-Bord ma kienx dak il-kumpens li l-istess Bord ikkunsidra li kien il-valur gust, li huwa hass li l-oggett kien jiswa. Kwindi jishaq li l-provvediment tal-ligi in kwistjoni ma kellux jinghata effett retroattiv kif fil-fatt inghata, peress li jsostni li ma kienx applikabbli ghall-kaz in ezami. Isostni li l-applikazzjoni tal-artikolu u l-effett retroattiv tieghu jinvolvu vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ghall-proprjeta` u ghall-smiegh xieraq fi zmien ragonevoli, kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Isostni li l-interpretazzjoni li kellha tinghata lill-artikoli tal-ligi ma kellhiex twassal ghal lezjoni ta' drittijiet fundamentali peress li jishaq li huwa sofra lezjoni tad-

drittijiet tieghu protetti bl-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll tal-artikolu 6 u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-appellant Licari nomine jressaq ukoll l-argument li ladarba l-esproprju tal-art tas-socjeta` rikorrenti sar permezz ta' tliet esproprji separati, dan sar bi hsieb preciz li jnaqqas il-valur tal-proprjeta` li tkun qeghda tigi esproprjata u ghalhekk isostni li kellha ssir offerta wahda ghall-hlas ta' kumpens fit-totalita` ladarba sar tehid wiehed, u wara kollox l-art kollha nghatat lill-istess enfitewta, sabiex b'hekk kien ikollu l-opportunità jiddikjara x'kien qieghed jippretendi ghall-intier u ghalhekk ukoll, l-artikolu citat mill-Bord ma kellux jigi applikat, izda kellu jigi determinat il-kumpens ghall-art intiera li ttiehdet.

Min-naha l-ohra l-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet jiccentra fuq l-aggravju li l-art mertu ta' din il-kawza skont kif kienet il-ligi taht il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, qabel saru l-emendi ma tista' qatt tkun meqjusa fabbrikabbli, peress li l-periti teknici membri tal-Bord qalu b'mod car li l-proprjeta` in kwistjoni ma kellhiex faccata fuq it-triq, kwindi ma setghet qatt titqies bhala art fabbrikabbli. Isegwi li l-valur moghti mill-periti membri huwa wiehed irreali u ezorbitanti meta wiehed iqis il-valur ta' proprjetajiet simili fl-istess inhawi fil-mument li fih saret l-esproprjazzjoni, fejn f'kazijiet simili, art agrikola tigi valutata bejn €20 u €30 ghal kull metru kwadru. Isostni li r-rata ta' €300 ghal kull metru kwadru, kif stabbilita fil-kawza

odjerna, bhala wahda esagerata mentri l-valutazzjoni kellha tkun wahda xierqa u gusta sabiex tirrifletti l-valur gust tal-proprjeta` fis-suq hieles.

Ikun xieraq li l-ewwel jigi trattat l-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet peress li jolqot is-sustanza tan-natura tal-art esproprjata u kwindi l-valutazzjoni taghha. Ghandu jinghad mal-ewwel li, in kwantu ghas-sena li ghandha tittiehed in konsiderazzjoni, ghall-fini tad-determinazzjoni tan-natura tal-art in kwistjoni, jinhass opportun li jigi sottolinjat li l-artikolu transitorju fil-Kap. 88, cioe` 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."*

Ghalhekk isegwi li wiehed irid ihares lejn il-kwalita` tal-art in kwistjoni kif kienet fil-1 ta' Novembru, 1988, data meta nharget id-Dikjarazzjoni tal-President fuq din il-porzjon art in ezami.

Din il-Qorti taqbel mal-Kummissarju appellant li l-art *de quo* kellha tigi meqjusa bhala art agrikola. Dan jinghad peress li l-kriterji applikabbli fil-kaz in ezami dwar art fabbrikabbli huma dawk elenkati fl-Artikolu 18, qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2006, li kien jaqra hekk:

> *"[1] Art titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk ikollha faccata fuq it-triq diga` ezistenti, u tkun qeghda f'zona*

> *mibnija jew, bla hsara ghas-sub artikolu [2], f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn zona mibnija u ghandha titkejjel fuq l-assi tat-triq;*
>
> *[2] Biex tigi stabbilita jekk art hix art ghall-bini minhabba l-fatt li tkun qeda f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn area mibnija, ghandu jittiehed kont ghat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni;*
>
> *[3] Art li tidhol fit-tifsir tas-subartikolu [1] jew [2] ta' dan l-artikolu ghandha titqies li tkun art ghall-bini sa fond l-aktar ta' hamsa u ghoxrin metru."*

Effettivament fil-kawza **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2014, intqal, 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 ta' din il-Qorti)

Applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo,* jirrizulta ghal kwantu car li minn ezami tal-pjanta originali li ggib referenza L.D.222/88 (esebita in atti a fol. 5 tal-process) annessa mal-avviz ghall-ftehim, li l-plot in kwistjoni kienet ghadha ghalqa imdawwra bl-eghlieqi u sqaqien, ghalkemm kien sar zvilupp tal-Qasam Industrijali ta' San Gwann fil-vicinanzi. Kien ghalhekk li l-periti teknici f'paragrafu 6 tar-relazzjoni taghhom iddikjaraw li fl-opinjoni taghhom "*m'ghandhiex faccata fuq triq jew passagg pubbliku.*"

Wara li saru l-mistoqsijiet in eskussjoni, u nghataw ir-risposti tal-esperti teknici tal-Bord, fuq talba ta' Ignatius Licari nomine, peress li l-periti teknici kienu naqsu milli jirrispondu whud mill-mistoqsijiet maghmula lilhom in eskussjoni, il-Bord laqa' tali talba u l-periti teknici ssottomettew relazzjoni addizzjonali. Relevanti fl-istess kuntest hija l-mistoqsija numru 4, fejn ir-rikorrent nomine jikkontesta l-konkluzjoni tal-periti teknici li l-art ma kellhiex faccata fuq triq, billi jaghmel referenza ghall-pjanti esebiti a fol. 33 tal-process, kif ukoll a fol. 5 tal-process bin-numru 6/99, fejn jinghad li jirrizultaw toroq gja zviluppati. Il-periti wiegbu fis-sens li dawn kienu sqaqien li jwasslu ghar-raba' u li ghalhekk ma jikkwalifikawx bhala toroq pubblici, u wara li din il-Qorti rat l-imsemmija pjanti zzid tghid li l-pjanta a fol. 33 (li mhix datata) jirrizultaw l-isqaqien imsemmija mill-periti u ghalkemm il-pjanta mhix wahda bil-kulur, mil-*legend* tal-pjanta jirrizultaw li kien hemm "**proposed new roads**", kwindi mhix prova sodisfacenti li l-art in kwistjoni effettivament kellha faccata fuq triq fiz-zmien relevanti. Hekk ukoll mill-pjanta a fol. 5 tal-process 6/99, fejn jidhru l-imsemmija sqaqien u li jikkuntrastaw ferm ma' toroq pubblici li jirrizultaw indikati bl-isem. Kwindi din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-membri teknici tal-Bord fis-sens li, ladarba kien nieqes il-kriterju ta' faccata fuq triq fil-mument li nharget id-Dikjarazzjoni Presidenzjali, l-art in kwistjoni ma setghet qatt titqies fabbrikabbli u ghalhekk ghamel hazin il-Bord meta ddikjaraha bhala fabbrikabbli fuq il-konsiderazzjoni li l-art kienet munita bil-permess sabiex tinbena fabbrika, fattur li ma jirrizultax mil-ligi.

Madankollu l-periti teknici ma waqfux hemm, meta ntalbu li jaddottaw il-principji enuncjati minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Perit Arkitett Joseph Barbara v. Kummissarju ta' l-Art,** deciza fil-15 ta' Jannar 2007, wara li hadu in konsiderazzjoni l-fatt li s-socjeta` Farr Limited kellha permess ghal zvilupp ta' fabbrika fuq is-sit in kwistjoni rrevedew l-istima precedenti taghhom ta' €34,100 ghal €329,000 u dan bir-rata ta' €200 ghal kull metru kwadru. Jigi pprecizat li sid l-art applika ghall-permess quddiem il-Bord ghal Permessi dwar Area ta' Pjan Regolatur fl-20 ta' Awwissu, 1974, jigifieri qabel ma sehh l-esproprju u l-ewwel permess inhareg fis-17 ta' April, 1979, kif jirrizulta mix-xhieda tal-perit Godwin Aquilina u l-permess esebit in atti (u mhux inhareg fl-20 ta' Awwissu 1974 kif inghad mill-Bord). Dan il-permess kien validu ghal sena u ghalhekk iggedded fit-8 ta' Dicembru, 1981 (ara Dok. X1 u Dok. X2 a fol. 68 u 69 tal-process). Jidher li sadanittant id-Dipartiment tax-Xoghlijiet hareg permess sabiex jibdew ix-xogholijiet fuq is-sit fis-6 ta' Ottubru, 1976 u effettivament kienu bdew isiru xoghlijiet ta' tindif u tqattigh ta' blat fuq is-sit in kwistjoni (ara xhieda ta' John Mary Vella u ittra datata 30 ta' Novembru 1978 esebita bhala Dok. X3). Dan ifisser li meta l-konvenut nomine kien notifikat bl-Avviz ghall-Ftehim, fis-sena 1997, huwa kellu permess ta' zvilupp fuq l-imsemmija art u kien beda jizviluppa l-art in kwistjoni.

Tajjeb li jigi mfakkar li s-sentenza li ghaliha saret referenza minn Ignatius Licari nomine hija tassew relevanti ghall-kawza odjerna in kwantu hemm inghad li fil-fissazzjoni ta' kumpens ghal art agrikola, il-Bord m'ghandux jikkonsidra biss l-art bhala agrikola *ut sic,* izda ghandu jinghata qies ukoll tal-potenzjal li seta' kellha l-art in kwistjoni. Dana jinghad peress li kif tipprovdi l-istess Ordinanza, l-Bord fid-determinazzjoni tal-kumpens dovut lis-sid, ghandu proprju, jqis l-ammont illi l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament. Dan il-punt kien proprju s-suggett tas-sentenza citata fl-ismijiet **Barbara v. Kummissarju ta' l-Art** fejn inghad:

> *"Bl-interpretazzjoni li qeghda taghti l-Qorti jkun ifisser li meta l-art tigi stmata bhala raba jew moxa, il-valur ta' l-art jitqies li hu l-ammont li dik l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament. Dan il-prezz tas-suq wiehed jasal ghalih fl-ewwel lok billi jinghata l-valur intrinsiku ghall-uzu attwali li jkun qed isir minn dik l-art. Pero`, biex jinghata kumpens gust, wiehed m'ghandux jieqaf hemm. Minflok, ghandu jikkonsidra d-diversi fatturi ohra li jistghu jinfluwixxu fuq il-prezz li sid kien jitlob li kieku l-art kellu jbieghha volontarjament "in the open market". Mhux eskluz li fattur li jista' jittiehed in konsiderazzjoni huwa precizament jekk l-istess art ghandhiex jew le l-potenzjalita` ta' zvilupp edilizju. Dana qed jinghad ghaliex ghandu jkun ovvju li kull art li fil-prezent tikkwalifika bhala li hija art tajba ghall-bini, jew li fuqha sar il-bini, fil-passat, u cioe` fi zmien qabel ma dik l-art akkwistat tali kwalifika, dik l-istess art kienet jew art rurali jew art moxa."*

F'dik il-kawza, din il-Qorti ddeterminat il-kumpens applikabbli ghal art agrikola b'referenza ghad-decizjoni tal-*Judicial Committee of the Privy Council* tal-10 ta' Frar, 1971, fil-kawza fl-ismijiet **Francesca Aquilina v. Dottor Ugo Depasquale.** F'dik il-kawza, l-maggoranza tal-Imhallfin kienu qablu li art agrikola kellha tigi stmata minghajr ma jinghata kont jew

qies tal-potenzjal taghha. Din il-Qorti, pero` osservat li, fid-dawl tal-izviluppi li sehhew tul iz-zmien u tenut kont tal-fatt li l-Qrati taghna ma jsegwux il-principju ta' *stare decisis,* kien inhass opportun li tabbracja d-*dissenting opinion* ta' *Viscount Dilhorne*, li kien qal li l-legislatur ma kienx qal li fl-istima ta' art agrikola, din issir "*without regard to its potential uses".*

Din il-Qorti taqbel perfettament mal-principji enuncjati fl-opinjoni ta' Viscount Dilhorne u ghalhekk tqis li, ghalkemm l-istima tal-art f'dan il-kaz kellha tigi kklassifikata bhala art agrikola, dan m'ghandux ikun il-kriterju wahdieni, izda ghandha tittiehed konsiderazzjoni ukoll, tal-kriterju stabbilit fl-artikolu 27 (1) (b) tal-Kap. 88, inkluz il-potenzjalita` tal-art, b'tali mod li l-kumpens moghti ghandu jkun wiehed gust. Isegwi li ghandhom jitqiesu fatturi ohra li jirrizultaw mill-provi, li jistghu jinfluwixxu fuq l-istess valur. F'dan il-kaz, il-fatt li art in kwistjoni kienet munita b'permess ghall-bini ta' fabbrika huwa fattur li kellu jittiehed qies tieghu. Konsegwentement hija l-valutazzjoni tal-periti teknici fir-rapport addizzjonali ta' €329,000 li kellha tapplika fil-kaz in ezami, b'dan illi l-imsemmija valutazzjoni tibqa' limitata bil-provvediment tal-*proviso* tal-Artikolu 25(1), kif ser jigi spjegat aktar 'il quddiem.

Kwindi, ghalkemm il-Kummissarju appellant jiccita r-rati ta' €20 u €30 ghal art agrikola, ghar-ragunijiet appena spjegati, din il-Qorti ma taqbilx li l-art in kwistjoni kellha titqies purament bhala wahda agrikola, altrimenti s-sid

ma jkunx qieghed jircievi kumpens gust u proporzjonat ghall-proprjeta` li ttehditlu. Ghalkemm il-Kummissarju jilmenta fl-appell tieghu dwar ir-rata ta’ €300 ghal kull metru kwadru hekk kif stabbilita fil-kawza odjerna, din ma kenitx ir-rata effettivament adoperata mill-Bord fid-decizjoni appellata, minhabba l-limitazzjoni tal-provvediment tal-ligi, kif ser jigi spjegat.

Isegwi li ghalkemm ghandu ragun il-Kummissarju appellant jikkontendi li l-art kellha tigi meqjusa bhala art agrikola, mhux l-istess jista’ jinghad fir-rigward tal-kontestazzjoni tieghu rigward il-kumpens dovut ghall-istess art. Jigi pprecizat biss li l-ammont li kellu jigi likwidat mill-Bord kellu jkun ta’ €237,130.21 (ekwivalenti ghal Lm101,800 diviz bir-rata ta’ 0.4293) u mhux €237,194 kif inghad mill-Bord, zball matematiku da parti tal-Bord, li din il-Qorti ser tiehu hsieb temenda aktar ‘il quddiem.

Trattat l-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, imiss issa li jigi trattat l-appell tal-konvenut Ignatius Licari nomine. L-aggravju ewlieni f’dan il-kaz jitratta l-applikabbilita` retroattiva tal-Att XVII tal-2004. Din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti f’dan l-aggravju tieghu, in kwantu l-Bord kien korrett meta applika l-provvediment tal-Artikolu 25(1) tal-Kap. 88, fejn jinghad b’mod car li l-kumpens determinat mill-Bord m’ghandux jeccedi dak mitlub minn parti fil-kawza. Kif gustament rilevat mill-Kummissarju appellat fir-risposta tieghu, din il-materja kienet debitament ikkunsidrata diversi drabi, nkluz fis-sentenza ta’ din il-Qorti tal-5 ta’ Dicembru, 2014,

fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Limited,** fejn gie determinat li dan l-artikolu ghandu japplika wkoll retroattivament meta nghad:

> *"Is-socjeta` Vica Limited ma taqbilx li dan il-proviso, introdott fil-ligi fl-2004, ghandu jigi applikat, pero`, skont l-Artikolu 4 tal-Att relattiv, l-Att XVII tal-2004, dak il-proviso ghandu japplika "ghall-proceduri kollha anke dawk dwar art li fuqha hemm dikjarazzjoni mahruga taht l-Artikolu 3 tal-Ordinanza". **Dan il-provvediment tal-ligi hu car, japplika mhux biss ghal dawk id-dikjarazzjonijiet li jkunu hargu qabel ma dahlet fis-sehh l-emenda ghall-Artikolu 25 tal-Ordinanza u ma sar xejn wara, izda anke ghal dawk id-dikjarazzjonijiet li ghalihom ikunu gia` inbdew proceduri quddiem il-Bord. Il-provvediment transitorju jolqot kull art milquta b'dikjarazzjoni tal-President li tkun harget qabel id-dhul fis-sehh tal-imsemmi proviso, u interpretazzjoni mod iehor jiznatura l-effett tal-istess emenda.***
>
> *"Fil-kuntest tal-aggravju marbut mal-kostituzzjonalita` ta' dan il-proviso, din il-Qorti tirrileva li dan il-punt gia` gie trattat u ma nstabx li l-emenda tivvjola xi dritt fundamentali ta' sid il-proprjeta`. Din il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni taghha moghtija fit-28 ta' Marzu 2014, fil-kawza **Neriku Confectionery Ltd v. Direttur tal-Artijiet**, fejn l-istess kwistjoni giet sollevata. Intqal hekk f'dik id-decizjoni:*
>
>> *"L-istess socjeta` appellata tissottometti wkoll li l-applikazzjoni ta' dan il-proviso jwassal ghal ksur tad-dritt fundamentali taghha ghal kumpens xieraq. Din il-kwistjoni gia` giet dibattuta u deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza Kummissarju tal-Artijiet v. Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et, deciza fis-6 ta' Settembru 2010, fejn sottomissjoni simili giet michuda. Dik il-Qorti qalet hekk fil-kuntest ta' din il-kwistjoni:*
>>
>>> *""39. A skans ta' ekwivoci, din il-Qorti taghmilha cara li hija mhux qed tghid li f'kaz ta' tehid ta' proprjeta` il-kumpens xieraq dovut huwa necessarjament f'kull kaz l-ammont shih li s-sid ta' l-art jitlob ghaliha. Dan ghaliex x'jikkostitwixxi kumpens xieraq f'kaz partikolari irid jigi stabbilit tenut kont tal-valur tas-suq tal-proprjeta` b'mod oggettiv, kif ukoll fid-dawl tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, li jistghu anki f'certi kazijiet jiggustifikaw kumpens inqas mill-valur oggettiv tas-suq[1]. Dak li qed tghid din il-Qorti huwa li ladarba fil-kaz odjern is-sidien intimati ddikjaraw il-kumpens li qed jippretendu ghat-tehid ta' l-art taghhom – u l-ligi ma timponi l-ebda limitu fuq l-ammont li setghu*

[1] Ara s-sentenzi **James and Others v. UK** deciza mill-Qorti Ewropea fil-21 ta' Frar 1986 u **Lithgow and Others v. UK** deciza mill-Qorti Ewropea fit-8 ta' Lulju 1986.

> *jitolbu – huma kienu qieghdin effettivament jiddikjaraw l-ammont li, fl-opinjoni taghhom, kien jikkostitwixxi kumpens xieraq ghall-esproprjazzjoni li soffrew. La darba huma – bl-applikazzjoni ta' l-emenda impunjata – se jircievu dak kollu li talbu, huwa kontrosens li jinghad li se jigi miksur id-dritt taghhom ghall-kumpens xieraq ghax mhux se jinghataw dak li ma talbux!"*

> *"Din il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb, u tara li darba s-socjeta` se tircievi l-ammont shih ta' kumpens li hija talbet, ma tarax kif tista' tilmenta li se jigi lez id-dritt taghha ghall-kumpens xieraq, meta se tinghata l-kumpens kollu li hija talbet."*

Din il-Qorti tirrileva illi l-kawza fuq imsemmija ta' **Vica Ltd** kienet ittiehdet ghall-konsiderazzjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dik il-Qorti, b'sentenza tal-20 ta' Gunju, 2017, ddikjarat l-applikazzjoni inammissibbli.

Meta din il-Qorti tapplika dawn l-istess principji ghall-kaz in ezami, hawn ukoll, ma jirrizulta li ma hemm xejn censurabbli fid-decizjoni tal-Bord, in kwantu applika l-ligi relevanti in materja. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza recenti ta' din il-Qorti 24 ta' Ottubru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Artijiet v. Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et**). Isegwi li sa fejn l-aggravju jattakka l-applikabbilita` retroattiva tal-*proviso* tal-Artikolu 25 tal-Kap. 88, ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

In kwantu fl-istess aggravju, l-konvenut nomine jilmenta mill-vjolazzjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali tieghu, kemm dawk relattivi mad-dritt ta' proprjeta`, kif ukoll dawk relattivi mad-dritt ta' smiegh xieraq fi zmien ragonevoli, 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 f’dan l-aggravju tieghu. Jista’ jinghad biss li, ladarba l-kumpens akkordat lill-appellant huwa wiehed skont il-provvedimenti tal-ligi, din il-Qorti hija prekluza milli takkorda kumpens ulterjuri li mhux mahsub fil-ligi. Kwindi din il-Qorti ssib li ma tistax tilqa’ dan l-argument tal-konvenut nomine.

Imiss li jigi trattat l-ilment tal-konvenut nomine fejn iressaq l-argument li l-esproprju tal-art tas-socjeta` rikorrenti sar permezz ta’ tliet esproprji separati (dawk mertu ta’ dan il-kaz, kif ukoll il-proceduri li qeghdin jigu trattati fir-Rikors numru 6/99 u Rikors numru 9/98 li qeghdin jigu decizi llum ukoll), u dan bi hsieb preciz li jnaqqas il-valur tal-proprjeta` espropriata u ghalhekk isostni li kellha ssir offerta wahda ghall-hlas ta’ kumpens ghall-art intiera li ttiehdet. Dan in sostenn tal-argument li kellha tigi adoperata r-rata ta’ €300 ghal kull metru kwadru ghall-intier, sabiex fil-kaz ta’ din il-porzjon art, il-konvenut nomine jikkontendi li l-kumpens kellu jkun dak ta’ €493,500 u mhux €237,194.

Izda din il-Qorti ma taqbilx ma’ dan l-argument. Jigi osservat li l-awtoritajiet governattivi ghandhom jipprocedu b’dik l-esproprjazzjoni tal-

art li tkun mehtiega ghal skop pubbliku fil-mument opportun. Kif osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha tat-30 ta' Mejju, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Pawlu Cachia et v. l-Avukat Generali et**

> *"Id-dritt ta' l-Istat għall-esproprjazzjoni għandu jiġi eżerċitat biss sakemm u sa fejn hu neċessarju. Irid ikun hemm proġett konkret. 'Mhux eskluż li proprjetà tiġi esproprjata fl-interess pubbliku għax kien hekk meħtieġ biex tiġi assigurata l-attwazzjoni kompleta ta' progett ta' utilità partikolari fil-kuntest tal-iżvilupp partikolari taż-żona jew biex tagħti lok per eżempju għal espansjoni futura tal-istess proġett' (Pawlu Cachia pg. 34) basta li din ma tkunx fuq mera ipotesi iżda tirriżulta pożittivament lill-qorti."*

Kwindi din il-Qorti ma tqisx opportun li teskludi li jkun hemm cirkostanzi fejn ikun mehtieg li l-esproprju tal-art jigi spezzettat. Sfortunatament f'dan il-kaz ma tirrizultax xhieda tal-Kummissarju tal-Artijiet li tispjega r-raguni l-ghala l-esproprju tal-art kollha sehhet fi tliet stadji (l-art milquta f'dan il-kaz, kif ukoll l-art milquta fil-kazijiet Rikors numru 6/99 u Rikors numru 9/98) u jekk kien hemm raguni l-ghala sar dan l-ispezzettar kien jispetta lill-Kummissarju jispjegaha. Madankollu jibqa' l-fatt li meta Farr Limited ressqet ir-risposta taghha, fejn *inter alia* nghad minnha li din l-esproprjazzjoni u l-kumpens relattiv ghandha ssir flimkien maz-zewg esproprjazzjonijiet l-ohra, hija nsistiet li l-kumpens pretiz minnha ghal din il-porzjon art kien dak ta' Lm101,800 (ekwivalenti ghal €237,130.21) li hija qieset bhala l-kumpens gust. Dan iwassal ghall-argument trattat taht l-ewwel parti tal-aggravju tal-appellant Licari nomine, jigifieri ladarba l-kumpens determinat mill-Bord kien dak mitlub mill-konvenut nomine, huwa ma jistax issa jilmenta li dak il-kumpens mhux gust jew xieraq.

It-tesi tal-appellant nomine ssib problema wkoll fil-fatt li jekk kemm-il darba t-tehid kellu jitqies li kien wiehed, liema hija d-data li ghandha tigi applikata bhala d-data tat-tehid? Id-data tat-tehid hija ferm relevanti fil-komputazzjoni tal-imghax u fin-nuqqas ta' prova dwar dan, jitqies li dan sehh gimaghtejn wara l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, kif provdut fil-ligi, li f'dan il-kaz ittiehdet li kienet il-15 ta' Novembru, 1988.

Fl-ahhar jigi osservat li, ghalkemm ma tressaq ebda aggravju fl-appell tieghu fir-rigward tal-imghax, fir-risposta tal-appell tal-konvenut nomine ghall-appell tal-Kummissarju, tissemma l-kwistjoni tal-imghax u l-komputazzjoni relattiva. Jigi pprecizat li din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali kellhom diga okkazjoni jitrattaw dan il-punt. Kwindi minghajr ma tidhol fil-mertu tal-komputazzjoni tal-imghax, li ma kienx elenkat bhala aggravju fl-appell tal-konvenut nomine*,* ssir referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Novembru, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Emidio Azzopardi et v. Kummissarju tal-Artijiet et,** kif ukoll ghas-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Ottubru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Artijiet v. Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et** li jistghu jservu ta' gwida dwar kif ghandu jigi komputat l-imghax a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet billi tilqghu *in parte* u filwaqt li tiddikjara l-art suggett ta' dan l-esproprju bhala art agrikola, tiddikjara li l-likwidazzjoni tal-Bord bhala kumpens ghall-art in kwistjoni kellha tkun is-somma ta' mitejn u sebgha u tletin elf, mija u tletin Ewro u wiehed u ghoxrin centezmu (€237,130.21) ekwivalenti ghal Lm101,800 kif mitlub mill-konvenut.

Tiddisponi mill-appell ta' Ignatius Licari nomine billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija taghha, b'dan illi l-kuntratt ghandu jigi ppubblikat fi zmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez in prim'istanza jibqghu kif deciz mill-Bord, l-ispejjez tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet jibqa' bla taxxa bejn il-partijiet, filwaqt li l-ispejjez tal-appell ta' Ignatius Licari nomine jibqghu a karigu tal-konvenut appellant.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
gr