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 8

Rikors numru 14/2011FDP

David Tonna f'ismu proprja u f'isem l-assenti Maria Dolores Falzon, Emanuel Tonna, Alfred Tonna u Godfrey Gilmour, Emmanuele Tonna, Victoria Tonna, Anne Marie Tonna, Vincent Tonna, Alex Tonna, Corinne Cauchi, Vivien Galea Debono, Brian Tonna, Doreen Muscat, Martin Diacono f'ismu proprja u f'isem l-assenti Saverja Lather u Maria Concetta sive Rhoda Wiles, Anthony Marcel Diacono, Margherita Paolina Briffa, Victor Anthony Diacono, Salvatore sive Silvio Distefano, Rosa sive Rose Vassallo, Victor Distefano, Bernarda Cuschieri, Paul Distefano, Josephine Persiano

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ipprezentat mir-rikorrenti David Tonna proprio et nomine et fl-24 ta' Gunju, 2011, li permezz tieghu nghad hekk:

“1. Illi l-esponenti huma s-sidien ta’ porzjon art li tinsab wara l-gibjun go Triq il-Wied, l-Imsida, tal-kejl ta’ madwar 1,882 kwadru, li tmiss mill-Punent ma’ triq pubblika, mill-Majjistal ma’ saqa pubbliku u mill-Grigal ma’ propjeta` ta’ George Pae et jew irjieh verjuri, liema art hija mmarkata bil-kulur isfar u indikata bhala *plot* numru 1 fuq il-pjanta bir-referenza L.D. Nru. 104A/75/2 li tinsab id-Dipartiment ta’ l-Artijiet;

“2. Illi a tenur tas-subartikolu (4) ta’ l-artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta), il-Kummissarju intimat intavola ittra ufficjali li biha filwaqt Ii rrefera l-esponenti ghall-Avviz Numru 486 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta’ Mejju,2008 (annessa ma’ l-istess ittra ufficjali u mmarkata Dok. ‘KA1’), offra ghall-porzjon art kumpens ta’ tlettax-il elf, erbgha mija sitta u erbghin u erbgha u hamsin centezmu (EUR31,446.54), skond l-estratt ta’ l-istima tal-Perit Arkitett Carmen V. Sutton A&C.E (annessa ma’ l-istess ittra ufficjali u mmarkata Dok. ‘KA3’ u li tinsab fl-istess Avviz imsemmi hawn fuq), u li l-Kummissarju intimat iqies in parti bhala art agrikola u in parti bhala art fabbrikabbli;

“3. Illi premezz ta’ l-ittra ufficjali msemmija fis-suespost, il-Kummissarju intimat informal ill-esponenti li huwa sodisfatt illi l-esponenti ghandhom titolu li jaghtihom id-dritt li jircievu l-kumpens hawn fuq imsemmi, liema kumpens gie ddepozitat f’kont bankarju ai termini tas-subartikolu (3) ta’ l-artikolu 22 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“4. Illi l-esponenti m’humiex qeghdin jaccettaw il-valutazzjoni illi saret mill-Kummissarju intimat u/jew mill-esperti inkarigati minnu, u ghalhekk ai termini tas-subartikolu (6) ta’ l-artikolu 22 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta qeghdin jintavolaw dan ir-rikors sabiex dan l-Onorabbli Bord jistabbilixxi l-kumpens xieraq u jaghti kull ordni u direttiva mehtiega skond l-istess Kapitolu;

“5. Illi abbazi tal-valutazzjoni bil-miktub illi saret mill-espert inkarigat mill-esponenti w cjoe l-Perit Godwin Abela A&CE (vera kopja tar-rapport relattiv hawn annessa u mmarkat Dok. ‘**DT1**’), a tenur tas-subartikolu (6) ta’ l-artikolu 22 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-esponenti qeghdin jiddikjaraw illi l-kumpens xieraq dovut lilhom huwa ta’ zewg miljuni mitejn u tmienja u hamsin elf u erba’ mitt ewro (EUR2,258,400), u dana skond l-istess valutazzjoni tal-perit Godwin Abela;

“Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-kumpens xieraq illi ghandu jithallas lill-esponenti mill-intimat ghall-porzjon art fuq deskritta, oltre l-imghax u l-ispejjez skond il-Ligi, jekk hemm bzonn bl-ghajnuna ta’

periti nominandi taht kull dritt u direttiva ohra mehtiega skond il-Kapitolu 88tal-Ligijiet ta' Malta.

"Bl-imghax u bl-ispejjez skond il-Ligi."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tad-29 ta' Awwissu, 2011, li permezz taghha gie eccepit is-segwenti:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 24 ta' Gunju 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita` kompetenti ta' wiehed u tletin elf u erbgha mija u sitta erbghin Euro u erbgha u hamsin centezmu (€31,446,54) skond l-istima tal-Perit Carmen V. Sutton A & CE, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fl-Imsida ta' madwar 1,882 metru kwadru, li tmiss mill-Punent ma' triq Pubblika, mil-Majjistral ma' sqaq pubbliku u mill-Grigal ma' propjeta` ta' George Pace e jew irjieh verjuri liema art hija mmarkata bil-kulur isfar u indikata bhala Plot numru 1 fuq pjanta bir-referenza I.D. Nru. 104A/75/2 meqjusa parti bhala art agrikola u in parti bhala art fabbrikabbli fit-termini ta' Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artjiet, u qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' zewg miljuni, mitejn u tmienja u hamsin elf u erbgha mitt Euro (€2,258,400,00).

"Illi l-art, suggetta ghad-Dikjarazzjoni tal-President datata 24 ta' Mejju 2007, hija ta' parti ta' natura agrikola u in parti fabbrikabbli skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 18 tal- Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta kif;

"Illi r-ragunijiet ghala l-art ghandha tigi klassifikata bhala wahda fabbrikabbli elenkati fl-istima tal-Perit Godwin P. Abela mressqa mir-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhumiex konformi mal-Artikolu 18 tal-Kap. 88;

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija fl-intier taghha huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' wiehed u tletin elf u erbgha mija u sebgha u erbghin Euro u erbgha u hamsin centezmu (€31,446,54) skond l-istima tal-Perit Carmen V. Sutton A & CE, ghax-xiri assolut bhala liberu u franka fl-Avviz Nru 486 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-24 ta' Mejju 2007 u skond it-termini tal-Kap. 88.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbi Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' wiehed u tletin elf u erbgha mija u sebgha u erbghin Euro u erbgha u hamsin centezmu (€31,446,54) bhala l-kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Rat id-decizjoni tal-Bord tat-8 ta' Gunju, 2016, li in forza taghha l-kawza giet deciza fis-sens li:

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u

"Jiddikjara illi l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija porzjon art li tinstab wara il-gibjun go Triq il-Wied, Msida, tal-kejl ta' madwar 1,882 metri kwadri, li tmiss mill-Punent ma' triq pubblika, mill-Majjistral ma' sqaq pubbliku u mill-Grigal ma' propjeta ta' George Pace et jew irjieh verjuri, liema art hija mmarkata bl-isfar u bhala Plot Nru 1 fuq il-pjanta L.D. 104A/75/2 in kwantu ghal qies ta' 220 metru kwadru kif deskritt mill-Membri Teknici fabrikabbli bir-rata ta' €1,150 kull metru kwadru u in kwantu ghal qies ta' 1,662 metri kwadri kif deskritt mill-Membri Teknici **agrikola** bir-rata ta' €31.08 kull metru.
"Jiffissa il-kumpens dovut fuq tali arti fil-valur ta' tlett mija u erbghat elef, sitt mija u hamsa u hamsin Euro (€304,655), kif stmata mill-Membri Teknici.

"L-imghax ghandu jigi kkalkolat mit-22 ta' Lulju 1975.

"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 mis-socjeta rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Dak il-Bord ta d-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirrizulta illi, permezz ta' Avviz Nru 486 pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Mejju 2007, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta in rigward ta' bicca art tal-kejl ta' 1,882 metru kwadru, li tmiss mill-Punent ma' triq pubblika, mill-Majjistral ma' sqaq pubbliku u mill-grigal ma' proprjeta ta' George Pace et, indikata bhala plot 1 fil-pjanta LD 104A/75/2, liema dikjarzzjoni kienet qed tigi ppubblikata ai fini tal-Att I ta' l-2006. (fol 72)

"Jirrizulta illi, precendentement, permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-8 ta' Lulju 1975, l-art indikata kienet giet dikjarata mehtiega mill-awtoritajiet pubblici ghal skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 88.

"Jirrizulta illi, permezz ta' Ittra Ufficjali li kopja taghha qatt ma giet ippresentata quddiem dana il-Bord, r-rikorrenti gew mgharrfa illi l-intimat kien qieghed joffri kumpens ta' wiehed u tletin elf, erbgha mija u sitta u erbghin Euro u erbgha u hamsin centezmu (€31,446.54).

"Jirrizulta illi, presumibbilment fit-terminu tal-wiehed u ghoxrin gurnata provdut mill-Ligi la darba ir-rikorrenti qatt ma ppresenta l-Ittra Ufficjali u ma kienx hemm kontestazzjoni da parte ta' l-intimat dwar tardivita' ta' l-

azzjoni odjerna, ir-rikorrenti niedew il-proceduri odjerni fl 24 ta' Gunju 2011 fejn ikkontestaw il-valutazzjoni moghtija mill-intimat u sahqu illi l-kumpens gust kellu jkun ta' zewgt miljuni, mitejn u tmienja u hamsin elf u erba mitt Euro (€2,258,400), skond stima tal-Perit Godwin Abela.

"Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fl-1 ta' Dicembru 2011 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fl-4 ta' Mejju 2012.

"Jirrizulta illi l-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Kif jirrizulta mill-atti, ir-rikorrent gie notifikat mill-intimat permezz ta' Avviz ghall-Ftehim li jaghmel referenza ghall-Avviz 485 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Mejju 2007, illi ghax-xiri assolut ta' porzjon art li tinsab wara l-gibjun go Triq il-Wied, Imsida, tal-kejl ta' madwar 1,882 metri kwadri, li tmisss mill-Punent ma' triq pubblika, mill-Majjistral ma' sqaq pubbliku u mill-Grigal ma' propjeta ta' George Pace et, l-Awtorita kompetenti kienet qed toffri kumpens ta' wiehed u tletin elf, erbgha mija u sitta u erbghin Euro u erbgha u hamsin centezmi (€31,446.54) skond stima tal-Perit Carmen V Sutton li kklassifikat l-art bhala in parti agrikola u in parti fabrikabbli. Jirrizulta illi fuq l-istess art kien hemm dikjarazzjoni originali mill-Agent Gvernatur Generali fit 8 ta' Ottubru 1974 u ohra mill-President tar-Repubblika fit 2 ta' Lulju 1975.*
>
> "*Ir-rikorrenti ikkontestaw din l-offerta u ddikjaraw illi l-kumpens minnhom pretiz huwa ta' zewgt miljuni, mitejn u tmeinja u hamsin elf u erbgha mitt Euro (€2,258,400) skond stima tal-Perit Godwin Abela li kklassifika l-art bhala fabrikabbli a bazi tal-24 ta' Mejju 2007.*
>
> "*Skond Dok DT3 mahrug mit-Town Planning Office fil-25 ta' Lulju 1970, u kif ukoll il-kundizzjonijiet annessi, il-propjeta fil-kwistjoni kienet tinkorpora:*
>
> "*1. Parti lejn il-Lvant tal-propjeta immarkata bl-isfar fuq Dok MT ta' kejl cirka 250 metri kwadri zoned bhala Triq u Central Strip*
> "*2. Parti lejn il-Punent tal-propjeta' immarkata bl-ahmar fuq Dok MT ta kejl cirka 50 metri kwadri zone bhala Triq*
> "*3. Parti lejn in-nofs tal-propjeta immarkata bil-kannella fuq Dok MT ta' kejl cirka 440 metri kwadri zoned bhala detached or semi-detached showroom b'side curtilage ta' 3m u b'height limitation ta' tlett sulari.*

"*4. Parti lejn il-Punent tal-propjeta immarkata bl-ahda fuq Dok MT ta' kejl cirka 692 metri kwadri barra mill-ischeme u ghalhekk agrikola.*

"*Madanakollu, fil-Provvedimenti Temporanji tal-1988, din il-propjeta tinsab murija kollha kemm hi barra mill-iskema ta' zvlupp u ghalhekk mhux zviluppabli.*

"*L-esponenti Membri Teknici ikkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposiszzjonijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u partikolarment l-Artikolu 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' din il-propjeta' bhala libera u franka, ikkunsidrata bhala barra mill-iskema ta' zvilupp u ghalhekk mhux zvilupabbli f'Jannar 2005, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' tmienja u hamsin elf u hames mitt Euro (€58,500) tenut kont il-valur tal-propjeta agrikola fl-1 ta' Jannar 2005.*

"Jirrizulta illi, fir-risposti in eskussjoni li gew ppresentati ghal domandi tar-rikorrenti fit 3 ta' Settembru 2012, il-Periti Membri ikkonfermaw illi l-art ma setghetx titqies bhala art ghal bini.

"Jirrizulta illi fuq talba tal-Bord li saret fid 9 ta' Jannar 2013, sabiex "*jergghu jirrelataw dwar in-natura tal-art fid-data tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta skont il-kriterji u l-provvediment tal-Ligi vigenti dak iz-zmien*", il-Membri Teknici, permezz ta' rapport addizzjonali ippresentat fil 31 ta' Jannar 2013 qalu s-segwenti:

"Illi skont i-Kriterji u l-Provvedimenti tal-Ligi vigenti fid-data tad-Dikjarazzjoni tal-Agent Gvernatur Generali tat-8 ta' Ottubru 1974, fl-istess zmien, l-art fil-kwistjoni kellha faccata fuq Triq l-Immakulata Kuncizzjoni u faccata ohra fuq Sqaq Boxbox.

"*Fis-sena 1974, il-built up area li kien hemm fil-vicin f'distanza ta' 91.4m mill-istess art kienet dik biss fi triq l-Immakulata Kuncizzjoni billi din it-triq kienet okkupata minn bini ghal tul ta' aktar minn 137.2m miz-zewgt nahat, mentri Sqaq Boxbox ma kienx hemm 137.2m fuq iz-zewgt nahat jew 274.3m fuq naha wahda nofsu okkupat minn bini. Ghalhekk, fit-termini tal-istess Provvediment tal-Ligi vigenti fis-sena 1974, il-parti tal-art fil-kwistjoni li ghandha tigi meqjusa bhala tajba ghal bini hi dik il-parti mill-art f'fond ta' 25.1m minn Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, filwaqt illi l-kumplament tal-art ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola.*

"*Ghalhekk, l-esponenti Membri Teknici jikkonkludu illi mitejn u ghoxrin metri kwadri (220mk) mill-art b'faccata*

fuq Triq l-Immakulata Kuncizzjoni ghandhom jigu meqjusa bhala art tajba ghal bini filwaqt illi r-rimanenti elf, sitt mija u tnejn u sittin metri kwadri (1,662 mk) ghandhom jigu meqjusa bhala art agrikola skond il-kriterji u provvediment tal-Ligi vigenti fis-sena 1974.

"Jirrizulta illi, sussegwentement, permezz ta' digriet ta' dana il-Bord tas 16 ta' Frar 2016, il-Membri Teknici intalbu jindikaw valur abbazi tar-rapport addizzjonali ippresentat mill-Periti fuq imsemmi.

"Jirrizulta illi fl-24 ta' Frar 2016, il-Membri Teknici ghaddew biex ghamlu s-segwenti kostanzzjonijiet:

"PUNT 1 - DATA TAL-ISTIMA: Billi fl-1 ta' Jannar 2005 l-art fil-kwistjoni kienet fil-process li tigi akkwistata, billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-5 ta' Marzu 2003 u billi ma jirrizultax li kien inhareg xi Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, skond Artikolu 18A tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, il-valur tal-art ghandu jkun skond kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

"*STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-1 ta' Jannar 2005, ikkunsidtrata 220 metru kwadru fabrikabbli bir-rata ta' €1,150 kull metru kwadru u 1,662 metri kwadri agrikola bir-rata ta' €31.08 kull metru kwadru jammonta ghall tlett mija u erbghat elef, sitt mija u hamsa u hamsin Euro (€304,655).*

"Dana il-Bord, wara illi ezamina fir-reqqa ir-rapport tal-abbli Esperti Teknici tieghu w ir-risposti dettaljati taghhom, kif ukoll id-dokumentazzjoni esebita, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' Esperti Teknici tal-Bord milhuqa fir-rapport taghhom tal-31 ta' Jannar 2013 w il-valuri stabbiliti fir-rapport tal-24 ta' Frar 2016.
"Ikkunsidra

"Il-Bord, josserva, illi abbazi tal-provi dokumentarji kollha imressqa quddiemu, huwa qed jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"- L-art ghandha titqies bhala, in kwantu ghal qies ta' 220 metru kwadru kif deskritt mill-Membri Teknici <u>fabrikabbli</u> bir-rata ta' €1,150 kull metru kwadru u in kwantu ghal qies ta' 1,662 metri kwadri kif deskritt mill-Membri Teknici <u>agrikola</u> bir-rata ta' €31.08 kull metru

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa il-22 ta' Lulju 1975, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija id-8 ta' Lulju 1975.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' tlett mija u erbghat elef, sitt mija u hamsa u hamsin Euro (€304,655) tenut kont il-valur tal-propjeta agrikola fl-1 ta' Jannar 2005.

"- L-imghax ghandu jiddekorri mil-22 ta' Lulju 1975."

Rat ir-rikors tal-appell ta' David Tonna proprio et nomine et, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet minnhom moghtija talbu li din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet tat-8 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet premessi u minflok tirriforma s-sentenza appellata, billi tilqa' t-talbiet taghhom u konsegwentement tiddikjara li l-art mertu ta' l-appell odjern hija kollha fabbrikabbli u l-Kummissarju appellat jigi kkundannat ihallas kumpens ta' €2,258,400 favur l-istess appellanti, bl-ispejjez kollha kontra l-Kummissarju appellat.

Rat ir-risposta tal-appell tal-appellat Kummissarju tal-Artijiet, li permezz taghha talab li din il-Qorti tikkonferma d-decizjoni tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet stante li mhix wahda zbaljata. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell waqt is-seduta tas-6 ta' Frar, 2020, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju b'titolu ta' xiri assolut ta' porzjon art fl-Imsida, tal-kejl ta' madwar 1882 metru kwadru, kif jirrizulta mill-pjanta L.D. 104A/75/2 (immarkata bin-numru 1 u delinejata bil-kulur isfar a fol. 73 tal-process), proprjeta` tar-rikorrenti. Jidher li din l-art kienet ilha okkupata mill-Gvern sa mis-snin sebghin u ghalkemm hargu Dikjarazzjonijiet Presidenzjali fis-snin 1974 u 1975, qatt ma nhareg avviz ta' ftehim. Wara li saru proceduri kostituzzjonali fil-konfront tal-Kummissarju tal-Artijiet (li jgibu referenza 32/2006/1), saret Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra, li giet pubblikata permezz tal-avviz numru 486 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Mejju, 2007. Permezz ta' sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-3 ta' Marzu, 2011, dik il-Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u pprovdiet bhala rimedju ghal tali ksur billi ordnat lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €25,000. Sussegwentement, saret ittra ufficjali da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet li permezz taghha s-sidien gew notifikati bl-ahhar Dikjarazzjoni Presidenzjali, fejn gie offrut lilhom bhala kumpens, is-somma ta' Lm13,500 (ekwivalenti ghal €31,446.54) fuq il-bazi li parti mill-art kienet ritenuta agrikola u in parti fabbrikabbli. Is-sidien

m'accettawx dan il-kumpens u ressqu l-proceduri odjerni quddiem il-Bord, peress li kienu qeghdin jippretendu li l-art kollha kellha titqies fabbrikabbli u ghalhekk talbu kumpens ta' €2,258,400, a bazi tar-rapport tal-perit Godwin Abela, inkarigat minnhom (Dok. "DT1" anness mar-rikors promotur).

Il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet, nkariga lill-periti teknici Alan Saliba u Joseph Briffa sabiex jassistuh fil-kaz, u dawn waslu ghall-konkluzjoni li fit-termini tal-ligi vigenti fis-sena 1974, l-art tar-rikorrenti kienet tikkonsisti f'220 metru kwadru bhala tajba ghall-bini u r-rimanenti 1,662 metru kwadru ghandhom jitqiesu bhala art agrikola (ara relazzjoni ulterjuri tal-31 ta' Jannar, 2013 a fol. 129 tal-process). Sussegwentement, sar rapport ulterjuri fl-24 ta' Frar, 2016, (fol. 206 tal-process) li permezz tieghu, l-periti rrelataw li skont l-Artikolu 18A tal-Kap. 88 (Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijet Pubblici), il-valur tal-art ghandu jkun skont il-valuri fl-1 ta' Jannar, 2005 u konsegwentement stmaw l-art fabbrikabbli ta' 220 metru kwadru bir-rata ta' €1,150 kull metru kwadru u l-art agrikola fil-kejl ta' 1,662 metru kwadru bir-rata ta' €31.08 kull metru kwadru, total ta' €304,655. Il-Bord, wara li ezamina r-rapporti u r-risposti tal-istess periti teknici ghall-mistoqsijiet in eskussjoni, adotta dawn l-imsemmija rapporti u ordna li r-rikorrenti jithallsu kumpens ta' €304,655, ghall-imsemmija art, bl-imghax jiddekorri mit-22 ta' Lulju, 1975.

Is-sidien hassewhom aggravati b'din id-decizjoni tal-Bord, peress li jikkontendu li l-Bord qies hazin l-istat li l-proprjeta` kienet fih fid-data li saret referenza ghaliha, meta l-istess proprjeta` giet valutata u dan in kwantu jinghad minnhom li l-Bord applika l-ligi hazin. Ir-rikorrenti appellanti jsostnu li l-art in kwistjoni ghandha valur kummercjali kbir, primarjament ghaliex hija bicca art fabbrikabbli f'wiehed mic-centri kummercjali ewlenin ta' Malta u jinghad li hija wahda mill-ftit bicciet art f'dik il-parti tal-Wied ta' l-Imsida li ghadha mhix zviluppata. Il-perit tar-rikorrenti jsostni li sas-sena 2006, l-art in kwistjoni kienet fabbrikabbli u r-raguni ghall-eskluzjoni tal-art mid-*development scheme,* kienet sabiex tigi akkomodata l-kostruzzjoni ta' pont gdid, bl-iskop li jitjieb it-*traffic flow* fl-inhawi. Jaghmlu referenza ghall-ischemes tal-1970 ta' l-akkwati, fejn jirrizulta li l-istess art kienet intiza ghal residenzi *"detached"* jew "*semi-detached"* u li fil-vicinanzi tela' bini li jintuza kwazi esklussivament ghal uzu kummercjali.

Ir-rikorrenti appellanti jiccitaw zewg permessi esebiti in atti, fuq art ohra fil-vicinanzi u jghidu li potenzjalment l-art in kwistjoni, ghandha valur kummercjali kbir, kriterju li l-Qrati taghna haddnu fid-determinazzjoni tal-kumpens xieraq. Jishqu li t-trasferimenti li saru fl-akkwati dejjem saru bi prezzijiet abbazi ta' rati relattivament ghal artijiet li fuqhom ikunu jistghu jinbnew siti kummercjali jew industrijali u mhux artijiet agrikoli. Jaghmlu referenza ghar-riklami ta' postijiet ghall-bejgh fl-2001 u 2002, kif ukoll art

kontigwa li giet esproprjata permezz ta' dikjarazzjoni presidenzjali tad-29 ta' Settembru, 2003.

Jaghmlu referenza wkoll ghall-proceduri li kienu jitrattaw porzjonijiet ta' art, ukoll proprjeta` tar-rikorrenti, kontigwi ghal dik in kwistjoni, li jinghad li gew trattati bhala artijiet fabbrikabbli (li jgibu referenza 7/91 u 8/91, fl-ismijiet Kummissarju tal-Art v. Rev. Kan. Benjamin Tonna et li t-tnejn gew decizi fit-22 ta' April, 1994, - ara sentenzi esebiti a fol. 139 u 142 tal-process rispettivament). Ir-rikorrenti appellanti jghidu wkoll li din il-porzjon ta' art kienet tifforma parti minn bicca art akbar, li fil-mument li hareg l-esproprju, kienet kollha fabbrikabbli peress li kollha kienet taghti fuq toroq ezistenti f'*built up area*. Kwindi jsostnu li kumpens xieraq ghandu jirrifletti t-telf effettiv u reali li huma sofrew, li ghandu jiehu kont tal-valur proporzjonali li l-art in kwistjoni ghandha ghall-valur tal-porzjoni art kollha li taghha l-art in kwistjoni tifforma parti, li kieku l-porzjoni art kollha kellha tinbiegh shiha, wara kollox l-art proprjeta` taghhom giet spezzettata b'ghazla tal-Kummissarju appellat. Ir-rikorrenti jinsistu li haqqhom kumpens xieraq b'rispett tal-principju ta' *restitutio in integrum.*

Ir-rikorrenti appellanti jishqu li fid-dati tal-hrug tad-dikjarazzjonijiet maghmula fl-1974 u l-1975, l-art in kwistjoni kienet "art ghall-bini" skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88, li ghaliha kienu japplikaw il-provvedimenti transitorji a tenur tal-Artikolu 7(2) taht l-Att XI tal-2002. Kwindi sabiex jigi

determinat jekk art esproprjata hijiex fabbrikabbli jew le, ghandha titqies d-data tal-hrug tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali. Isostnu li jekk art titqies tajba ghall-bini, dan huwa irrispettivament mid-distanzi li dik l-art jista' jkollha mit-triq jew mill-"built-up area", li jinghad minnhom huma fatturi alternattivi. Wara kollox jirrizulta mill-istess *site plan (*esebita bhala Dok. GA1 a fol. 138) li l-art taghti wkoll fuq Boxbox Lane u ghadha f'*built up area.* Jirreferu wkoll ghall-Artikoli 17 u18 kif kienu ghaz-zmien relevanti meta hargu d-Dikjarazzjonijiet originali, qabel il-bidu fis-sehh tal-Att I tal-2006. Kwindi jinsistu li l-art mertu tal-kawza ghandha titqies kollha bhala fabbrikabbli u li l-Kummissarju appellat ghandu jigi kkundannat ihallas kumpens ta' €2,258,400.

Jinhass xieraq li jigi trattat dan l-ahhar punt l-ewwel, peress li l-kwistjoni ta' x'jikkostitwixxi art fabbrikabbli fiz-zmien relevanti huwa l-pern tal-kwistjoni kollha. Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti taqbel mar-rikorrenti appellanti limitatament sa fejn jinghad minnhom li ghandu japplika l-Artikolu 18 qabel ma gew fis-sehh l-emendi tal-2006. Dan peress 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 fis-sena 1974, meta nharget l-ewwel Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali fuq din il-porzjon art in ezami. Isegwi li tabilhaqq fis-sena 1974 il-kriterji applikabbli dwar art fabbrikabbli huma dawk elenkati fl-Artikolu 18 qabel l-emendi tas-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."*

L-izball kardinali li jaghmlu r-rikorrenti appellanti meta jistriehu fuq ir-rapport tal-perit inkarigat minnhom huwa li jghidu li dawn il-kriterji kellhom jittiehdu b'mod alternattiv. Effettivament dan il-provvediment tal-ligi gie mistharreg estensivament fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Dicembru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Limited**, fejn inghad:

> "*… 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 in ezami*,* jirrizulta al kwantu car li minn qari tar-rapport addizzjonali tal-periti membri, pprezentat fil-31 ta' Jannar, 2013, hekk ghamlu l-membri teknici, meta analizzaw l-art in kwistjoni milquta bl-esproprju, fil-parametri tal-provvedimenti tal-ligi applikabbli ghall-kaz:

> "2. Illi skont il-Kriterji u l-Provvedimenti tal-Ligi vigenti fid-data tad-*Dikjarazzjoni tal-Agent Gvernatur Generali tat-8 ta' Ottubru 1974, fl-istess zmien, l-art fil-kwistjoni kellha faccata fuq Triq l-Immakulata Kuncizzjoni u faccata ohra fuq Sqaq Boxbox.*
>
> "3. *Fis-sena 1974, il-built up area li kien hemm fil-vicin f'distanza ta' 91.4m mill-istess art kienet dik biss fi triq l-Immakulata Kuncizzjoni billi din it-triq kienet okkupata minn bini ghal tul ta' aktar minn 137.2m miz-zewg nahat, mentri Sqaq Boxbox ma kienx hemm 137.2m fuq iz-zewg nahat jew 274.3m fuq naha wahda nofsu okkupat minn bini. Ghalhekk, fit-termini tal-istess Provvediment tal-Ligi vigenti fis-sena 1974, il-parti tal-art fil-kwistjoni li ghandha tigi meqjusa bhala tajba ghal bini hi dik il-parti mill-art f'fond ta' 25.1m minn Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, filwaqt illi l-kumplament tal-art ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola.*
>
> "4. *Ghalhekk, l-esponenti Membri Teknici jikkonkludu illi* ***mitejn u ghoxrin metri kwadri (220mk) mill-art b'faccata fuq Triq l-Immakulata Kuncizzjoni ghandhom jigu meqjusa bhala art tajba ghal bini filwaqt illi r-rimanenti elf, sitt mija u tnejn u sittin metri kwadri (1,662 mk) ghandhom jigu meqjusa bhala art agrikola skond il-kriterji u provvediment tal-Ligi vigenti fis-sena 1974****."*

Din it-twegiba tixhed li, l-istess periti membri hadu wkoll konjizzjoni tat-tifsira ta' "*area mibnija*" taht l-Artikolu 2 tal-Kap. 88, qabel l-emendi tas-sena 2006 li fiha kien jinghad hekk:

> *" 'area mibnija' tfisser kull area li ghall-medda kontinwa ta' mija u sebgha u tletin metru tal-faccata taghha fuq naha u l-ohra tat-triq,*

jekk it-triq tista' tigi zviluppata fuq iz-zewg nahat, jew mitejn u erbgha u sebghin metru jekk it-triq tista' tigi zviluppata fuq naha wahda biss, tkun mill-inqas hamsin fil-mija okkupata b'bini."

Hekk ukoll, meta mistoqsija in eskussjoni, proprju l-istess argument maghmul mir-rikorrenti appellanti fir-rikors tal-appell taghhom, permezz tan-nota taghhom tat-22 ta' Mejju, 2013 wiegbu:

"1. Skont l-artikolu 18 citat, art kienet titqies ghall-bini jekk ikollha faccata fuq triq li ga tezisti u (sottolinejar tal-esponenti) l-art tkun qieghda f'area mibnija. Ghalhekk ma naqblux li art ghandha titqies tajba ghal bini jekk tkun biss "taghti fuq triq ezistenti f'built-up area".

"2. Naqblu li l-art in kwistjoni kienet taghti wkoll fuq Box Box Lane. Ma naqblux li Box Box Lane kienet built-up area fiz-zmien relevanti fit-termini tali-ligi…"

Ghalhekk, jirrizulta li l-istess membri teknici qiesu wkoll l-argument tar-rikorrenti, li l-art in kwistjoni kienet taghti fuq Boxbox Lane, izda madankollu wrew il-fehma li xorta ma kinux sodisfatti l-parametri kollha tal-provvediment tal-ligi. Kwindi din il-Qorti tinsab sodisfatta li l-periti ghamlu analizi xierqa tal-kaz fil-parametri tal-ligi vigenti fl-1974, applikabbli ghall-kaz in ezami, meta waslu ghall-konkluzjoni ta' liema qies mill-art in kwistjoni kellha titqies fabbrikabbli u liema art kellha titqies agrikola u ma ssib xejn x'ticcensura f'dan ir-rigward. Kwindi din il-Qorti ma tarax li jregi l-argument tar-rikorrenti appellanti li l-Bord applika l-ligi hazin meta adotta l-fehma tal-membri teknici.

Imiss li jigi trattat l-ilment tar-rikorrenti appellanti in kwantu jsostnu li l-art ghandha valur kummercjali kbir peress li hija kollha fabbrikabbli u li kienet

hekk sas-sena 2006, meta tnehhiet mid-*development schemes* bl-iskop li tigi estiza t-triq permezz ta' pont li jaghti fuq il-Wied tal-Msida. Dan hu fattur iehor li r-rikorrenti jizbaljaw fuqu. Il-fatt li bejn is-snin 1970 u l-2006 l-art kienet taqa' f'*development scheme* jew li kienet intiza ghar-residenzi, mhux ritenut relevanti, peress li kif appena spjegat, il-parametri ta' x'jikkostitwixxi art tajba ghall-bini kienu dawk imfissra fl-Artikolu 18 tal-Kap. 88, hawn qabel citat u mhux l-iskemi tal-ippjanar mahruga mill-awtorita` kompetenti. Ghalhekk dan l-argument ma jregix.

Isegwi li lanqas il-fatt li fil-vicinanzi kien hemm proprjetajiet li nghataw il-permess ta' zvilupp jew li l-art in kwistjoni tinsab vicin bosta proprjetajiet li ghandhom valur kummercjali gholi, ma jista' jkollu ebda impatt fuq il-kaz tar-rikorrenti appellanti. Wisq anqas trasferimenti ta' proprjeta` li sehhew recentement jew riklami ta' bejgh fl-istess akkwati fis-snin 2001 u 2002 m'huma ta' sufragju ghall-kaz tar-rikorrenti appellanti, ladarba n-natura tal-art taghhom hija regolata bil-ligi hekk kif vigenti fis-sena 1974. Hekk ukoll, kull kaz irid jigi analizzat fid-dawl tal-parametri tal-provvediment citat, bil-konsegwenza li jekk l-art kontigwa li giet esproprjata kienet tissodisfa l-parametri kollha fiz-zmien relevanti, jista' jaghti l-kaz li l-arja tal-art fabbrikabbli kienet tizboq dik agrikola. Madankollu ma jirrizultawx id-dettalji mehtiega sabiex ikun jista' jinghad jekk dik l-art kenitx kumparabbli ma' dik in ezami. Fi kwalunkwe` kaz, kif kellha okkazjoni tirrileva din il-Qorti f'sentenza ohra taghha tat-28 ta' Gunju, 2019, fl-

ismijiet **B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet:**

> *"…jigi osservat li l-paraguni jistghu tassew ikunu odjuzi, specjalment f'dan il-qasam fejn il-kumpens ghall-artijiet suggett ta' esproprju jvarja skont iz-zmien li jkun gie fis-sehh l-esproprju li jolqot l-art in kwistjoni, peress li jista' jintlaqat minn provvedimenti differenti tal-ligi li mhux dejjem iwasslu ghall-istess rizultat mixtieq mill-kontendenti fil-kawza."*

In kwantu l-artijiet proprjeta` tal-istess rikorrenti, li kienu suggett ta' proceduri separati ta' esproprju (li jgibu referenza 7/91 u 8/91) hawn ukoll l-argument ma jregix, peress li ladarba f'dawk il-kazijiet kien inhareg avviz ghall-ftehim, ir-regoli tal-kumpens huma differenti. F'dawk il-kazijiet kellu japplika l-provvediment tal-artikolu transitorju 7(2) (b) (i) tal-Att XI tas-sena 2002 li fil-proviso tieghu jinghad li fejn tinhareg Dikjarazzjoni Presidenzjali gdida, l-kumpens ghandu jigi stabbilit skont id-data li fiha jkun gie notifikat l-avviz ghall-ftehim, li f'dawk il-kazijiet in-notifika tal-avviz ghall-ftehim, saret fis-sena 1990 u ghalhekk applikaw ghalihom il-valuri tas-sena 1990. Filwaqt li f'dan il-kaz gie applikat l-Artikolu 18 A tal-Kap.88, li jipprovdi li fejn art tkun fil-process li tigi akkwistata fl-1 ta' Jannar, 2005, li dwarha tkun inharget dikjarazzjoni taht l-Artikolu 3 qabel il-5 ta' Marzu, 2003 u li dwarha ma jkunx inhareg avviz ghall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar, 2005, ghandu jigi applikat il-valur taghha <u>fl-1 ta' Jannar, 2005</u>.

Inoltre`, ghalkemm ir-rikorrenti appellanti jikkontendu li l-art kollha f'dawk il-kazijiet tqieset fabbrikabbli, (minn qari tal-imsemmija sentenzi ma

tirrizultax in-natura tal-art suggett ta' dawk l-esproprji), jekk wiehed jikkonsidra li fil-kaz 7/91 - 2029 metru kwadru gew stmati mill-Bord bil-valur ta' Lm76,791.04, ekwivalenti ghal €178,875, dawn isarrfu f'rata ta' €88.16 ghal kull metru kwadru. Hekk ukoll fil-kaz 8/91 - 1467 metru kwadru gew stmati mill-Bord bil-valur ta' Lm35,544.75 ekwivalenti ghal €82,797, li jsarrfu f'rata ta' €56.44 ghal kull metru kwadru. Huwa evidenti li r-rati mhumiex l-istess, kwindi din il-Qorti ma tinsabx konvinta li dawn l-artijiet gew trattati bhala fabbrikabbli fl-intier taghhom. Dan jinsab korroborat mir-risposti tal-periti in eskussjoni tat-22 ta' Mejju, 2013, li meta mistoqsija li kunsidrat li l-art in ezami kienet tifforma parti minn art akbar (li l-porzjonijiet l-ohra taghha gew trattati fil-proceduri 7/91 u 8/91) u li l-art kollha, fl-intier taghha kienet wahda tajba ghall-bini, huma wiegbu hekk:

> *"3. Naqblu li l-art fil-kwistjoni tifforma parti naturali minn art akbar indikata bl-ahdar fuq Dok. "GA1". Naqlu li din l-art akbar tinkludi zewg bicciet art mertu tar-Rikors Numru 7/91 u 8/91, liema zewg bicciet art kellhom faccata fuq Triq il-Wied.*
>
> "*4.* ***Ma naqblux li l-art immarkata bl-ahdar fuq is-siteplan annessa mar-relazzjoni tal-perit Abela hija kollha tajba ghall-bini billi, ghalkemm din l-art ghandha faccata fuq triq, japplika l-fond ta' 25 metru mit-triq preskritt f'Artikolu 18 (3) tal-Ligi antika****."* (enfasi ta' din il-Qorti)

Isegwi li l-fatt li l-art in kwistjoni kienet tifforma parti minn art akbar ma jfissirx li kieku l-esproprju sehh kollu f'daqqa, kien ser ibiddel in-natura tal-art, peress li xorta kienu japplikaw ir-regoli tal-Artikolu 18. Ghalkemm il-periti teknici fl-istess risposti jikkoncedu li, meta l-esproprjazzjoni tal-art

kollha giet spezzettata setghet naqqset il-valur tal-art globalment, irid jinghad li f'dan il-kaz ir-rikorrenti appellanti ibbenefikaw mill-awment fil-valur, ladarba l-art taghhom f'dan il-kaz minkejja li ttiehdet fis-sena 1974, giet stmata bil-valuri tal-1 ta' Jannar, 2005, bir-rata ta' €1,150 ghal kull metru kwadru fil-kaz ta' art fabbrikabbli u €31.08 ghal kull metru kwadru fil-kaz ta' art agrikola. Hekk ukoll ir-rikorrenti ser jithallsu l-imghaxijiet sa mid-data li l-Gvern ha pussess tal-art. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dawn iz-zewg mizuri, jpacu l-izvantagg imsemmi mir-rikorrenti u jilhqu l-ghan li jigi rispettat il-principju ta' *restitutio in integrum.* Isegwi li lanqas dan l-argument ma jimmerita li jintlaqa'.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija, tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti kollha, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha.

L-ispejjez in prim'istanza jibqghu kif ordna l-Bord, filwaqt li r-rikorrenti appellanti ghandhom ihallsu l-ispejjez tal-appell mressaq minnhom *in solidum* bejniethom.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
gr