QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' Novembru, 2020.

Numru 11

Rikors numru 15/02 FDP

Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorita` tal-Artijiet

v.

Maria u Vincenza xebbiet ahwa Pullicino, Paolina armla Pullicino, Anthony, Victor u Mario, ahwa Pullicino u, b'digriet tas-27 ta' Ottubru 2003, assumew l-atti Anthony, Victor, Bernard, Edward u Mary Anne, ikoll ahwa Pullicino u Yvonne Pullicino bhala usufruttwarja tal-assi ereditarji, wara l-mewt ta' Mario Pullicino u, b'digriet tas-26 ta' Marzu 2003 Eileen Pullicino mart Anthony Pullicino, Stephanie Mose' Pullicino, Patricia Curmi u Graziella, ilkoll ahwa Pullicino assumew l-atti ta' Anthony Pullicino wara l-mewt tieghu

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors tal-Kummissarju ta' l-Art tal-20 ta' Mejju, 2002, li permezz tieghu nghad hekk:

> "Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ta' Ftehim datat 15 ta' Frar 1969 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorità kompetenti hija lesta biex thallas

ghax-xiri assolut bhala franki u liberi tal-hames bicciet art f'Kalafrana u Benghajsa limiti ta' Birzebbugia u cioè: **(A)** bicca art tal-kejl ta' sitt tmiem, zewg sieghan, sitt kejliet u sitt decimi ta' kejla (6T. 2S.6.6K) li tinkludi razzett li tmiss mill-Punent u mill-Majjistral parti ma propjeta tas-sinjura Fiorenza Said Adami u ohrajn u parti mal-Beneficcju tas-Suffara, mit-Tramuntana ma' propjeta tal-Maggur Michael Stopford, mix-Xlokk parti ma propjeta tas-sinjura Daphne Melvill Bowley u parti ma' triq u mill-Lvant parti ma' triq u parti ma' propjeta' tas-Sur Anthony Griscti; **(B)** bicca art tal-kejl ta' erba' tmiem, hames sieghan u tmien kejliet (4T.5S.8K) li tmiss mill-Grigal ma' triq, mill-Majjistral ma' proprjeta tas-sur Carmelo Cachia u min-Nofs in-Nhar ma' propjeta' tas-sur Paul Cachia; **(C)** Bicca art tal-kejl ta' zewgt tmiem, erba sieghan u zewgt kejliet (2T.4S.2K) li tmiss mit-Tramuntana, mill-Punent u min Nofs in-Nhar ma' propjeta tas-sur Paul Cachia u mill-Lvant ma' proprjeta tas-sur John Schembri; **(D)** bicca art tal-kejl ta' zewg tmiem, seba kejliet u hames decimi ta' kejla (2T.0S.7.5K) li tmiss mill-Grigal ma' triq, mill-Punent, mill-Lbic u min Nofs in-Nhar ma' propjeta tas-sur John Schembri u mil-Lvant ma' propjeta tas-sinjura Fiorenza Said Adami u ohrajn; **(E)** bicca art tal-kejl ta' tomna, hames sieghan, tmien kejliet u tlett decimi ta' kejla (1T.5S.8.3K) li tinkludi l-wisa ta' sqaq, li tmiss mill-majjistral ma' triq, mill-Lvant parti ma' proprjeta tas-sur Paul Cachia u parti ma' proprjeta tas-sur Anthony Muscat u ohrajn u mill-Lbic ma' proprjeta tas-sur Joseph Polidano, huwa ta' li l-kumpens offrut kien ta' elf, hames mija u hmistax-il lira (Lm1,515) ghal bicca art immarkata **(A)**; hames mitt Lira (Lm500) ghal bicca art immarkata **(B);** tlett mitt Lira (Lm300) ghal bicca art immarkata **(C)**; mitejn u tlettax-il Lira (Lm213) ghall-bicca mmarkata **(D);** u mitejn Lira (Lm200) ghal bicca art mmarkata **(E)**; kif jidher mir-rapport tal-perit Edgar Xuereb A&CE tal-11 ta' Frar, 1969 li estratt tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.

"Illi b'ittra ufficjali tas-7 ta' Marzu 1969, l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert u jitolbu li dan Il-kumpens ghandu jkun ta' tmint elef Lira (Lm8,000.00) ghal bicca art markata **(A)**, erbat elef u mitejn lira (Lm4,200.00) ghall-bicca art markata **(B)**; elf, mija u hamsin Lira (Lm1,150.00) ghal bicca art markata **(C);** elf u tmien mitt Lira (Lm1,800.00) ghall-bicca art markata **(D)** u finalment elf tmien mija u ghoxrin Lira (Lm1,820) ghal plot markata **(E).**

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jittraferixxu b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-hames bicciet art fuq imsemmija, jiffissa l-kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli 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, jaghti l-provvedimenti mehtiega skond id-disposizzjonjiet tal-Ordinanza dwr l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88)."

2. Rat ir-risposta ta' l-intimati pprezentata fis-6 ta' Jannar, 2003, li permezz taghha wiegbu hekk:

> "1. Illi fl-20 ta' Marzu, 2002, l-esponenti intavolaw proceduri legali kontra r-rikorrent Kummissarju ta' l-Art quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fis-sede Kostituzzjonali taghha, in konnessjoni mal-lezjoni tad-drittijiet fondamentali u kostituzzjonali taghhom taht l-Artikoli 37 u 32 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tad-drittijiet protetti mill-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet fondamentali tal-Bniedem u l-Artikolu 1 tal-Protocol 1 ta' l-istess Konvenzjoni, liema Konvenzjoni u Protokol jifformaw parti mill-Ligijiet ta' Malta abbazi tal-Att XIV tal-1987, fir-rigward tal-istess artijiet mertu tar-Rikors odjern, liema proceduri ghadhom pendent quddiem l-istess Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-imsemmi vesti kostituzzjonali taghha.
>
> "2. Illi jidher car illi r-Rikors odjern intavolat mill-Kummissarju tal-Art fl-20 ta' Mejju, 2002, gie ipprezentat quddiem dana l-Bord in segwitu u bhala konsegwenza diretta tal-istutuzzjoni tal-fuq imsemmija proceduri kostituzzjonali kontra tieghu da parti tal-esponenti.
>
> "3. Illi ghalhekk l-esponenti qeghdin jipprezentaw dina r-Risposta taghhom minghajr l-ebda pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali taghhom u ghall-interessi taghhom fil-fuq imsemmija proceduri kostituzzjonali.
>
> "4. Illi dana kollu stabbilit, u stante d-dewmien inaccettabbli da parti tar-Rikorrent sabiex jirrikorri ghal dawn il-proceduri skond kif kien fl-obbligu li jaghmel skond il-ligi, bhala konsegwenza tar-rifjut da parti tal-esponenti tal-kumpens lilhom offert mir-Rikorrent fl-1969, u cioe` 33 sena ilu, kwalsiasi kumpens illi jista' jigi likwidat minn dana l-Bord fir-rigward tal-artijiet mertu ta' dana r-Rikors ghandu jirrifletti l-valur attwali u kummercjali tal-istess artijiet kif prevalenti fis-suq tallum."

3. Rat id-decizjoni tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet tat-23 ta' Novembru, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti limitatament kif gej u
>
> "Jordna lill-intimati indikati fl-avviz jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut l-artijiet segwenti:
>
> "o Plot 9B tal-kejl ta' 726 metri kwadri
>
> "o Plot 9C tal-kejl ta' 6,240 metri kwadri

“o Plot 20 B u 20C tal-kejl komplessiv ta’ 2,051 metri kwadri

“o Plot 25B tal-kejl ta’ 1,603 metri kwadri

“o Plot 25C tal-kejl ta’ 756 metri kwadri

“o Plot 26 tal-kejl ta’ 2,380 metri kwadri

“Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati fl-ammonti kif gejjin ghall-artijiet segwenti:

“o Plot 9B ghandu jkun ta’ tlett elef, sitt mija u tletin Euro

“o Plot 9C ghandu jkun ta’ wiehed u tletin elf u mitejn Euro

“o Plot 20 ghandu jkun ta’ ghaxart elef mitejn u hamsa u hamsin Euro

“o Plot 25B ghandu jkun ta’ tmint elef u hmistax-il Euro

“o Plot 25C ghandu jkun ta’ tlett elef, seba mija u tmenin Euro

“o Plot 26 ghandu jkun ta’ hdax-il elf u disa mitt Euro

“Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 23 ta’ Jannar 2017 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 taghha bil-miktub.

“L-imghax, a tenur ta’ l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, ghandu jiddekorri mis-27 ta’ Frar 1969 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu.

“Kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghha.”

4. Dak il-Bord iddecieda l-kawza wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Qabel ma jghaddi biex jaghmel il-konsiderazzjonijet tieghu dwar il-kaz, il-Bord ma jistax ma jerprimix id-disappunt tieghu, jekk mhux id-disapprovazzjoni totali tieghu, ghal fatt illi, ghalkemm il-kawza bdiet bl-ewwel seduta fid-29 ta’ Novembru 2002 u minn dakinhar stess sat-3 ta’ Novembru 2011, fil-kawza ma kien qieghed isir xejn fuq rikjesta ta’ l-

intimati stess illi, l-ewwel talbu illi jistennew l-ezitu tal-kawza kostituzzjonali u, sussegwentement, talbu li jistennew l-ezitu ta' rilaxx ta' certa propjeta, liema rilaxx eventwalment sar – madanakollu, ir-rikorrenti, fil-proceduri illi huma niedew quddiem il-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem marru jghidu illi l-proceduri quddiem dana il-Bord, ghalkemm diversament ppresjedut, kienu ghadhom pendenti, u dana bhala argument biex isahhu t-talba taghhom kontra l-Avukat Generali u l-Gvern ta' Malta – liema talba eventwalment giet michuda.

"Il-Bord ma jistax ma josservax illi tali asserzjoni kienet wahda zleali u inveritjera fil-konfront tal-Bord stante illi tali dewmien quddiem il-Bord ma kienx dovut ghal xi agir, jew nuqqas da parte tal-Bord, izda kien dovut UNIKAMENT minhabba f'rikjesti illi kienu saru mill-intimati stess, liema rikjesti wasslu sabiex il-kawza odjerna tittawwal inutilment ghal hafna u hafna snin.

"Il-Bord ma jistax ma josservax illi, filwaqt illi l-intimati kellhom kull dritt illi jipprocedu b'azzjonijiet Kostituzzjonali biex jipprotegu d-drittijiet taghhom, liema drittijiet gew, di fatti, dikjarati lezi mill-istess Qorti Kostituzzjonali, il-fatt li tali proceduri ttawwlu inutilment mill-intimati ma serva ghal ebda skop ghajr illi tinzamm imdendla tali procedura meta, di fatti, setghet tigi facilment maghluqa fi zmien qasir.

"Ikkunsidrat

"Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-propjeta meritu tal-kawza odjerna originalment kienet ittiehdet permezz ta' Dikjarazzjoni datata 12 ta' Frar 1969, u kienet tikkonsisti f'hames porzjonijiet ta' art ta' daqs varju u dana sabiex jigi zviluppat il-Port Hieles.

"Jirrizulta illi fil-15 ta' Frar 1969 tali Dikjarazzjoni kif ukoll l-Avviz ghall-Ftehim gew mibghuta lill-intimati.

"Jirrizulta, mill-atti processwali, illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet offra ghall-tali artijiet kumpens illi l-intimati ma kienux qed jaccettaw, izda qatt ma sar xejn da parte tar-rikorrenti sakemm l-intimat niedew proceduri Kostituzzjonali kontra l-istess rikorrent u, ftit wara, beda l-procedura odjerna.

"Jirrizulta, sussegwentement, illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli datat 21 ta' Jannar 2009, partijiet mill-propjeta gew rilaxxjati lura lill-intimati u dana billi regghu inxtraw lura mill-intimati.

"Jirrizulta illi, skond dak il-kuntratt, l-intimati xtraw lura s-segwenti artijiet bil-prezz hemm dikjarat:

"1. Plot 9A, tal-kejl ta' 49 mk, inxtara ghall prezz ta' €14.18
"2.Plot 20A, tal-kejl ta' 3,225mk, inxtara ghall prezz ta' €741
"3. Plot 25A, tal-kejl ta' 605mk, inxtara ghall prezz ta' €139.30
"4. Plot 39, tal-kejl ta' 2,061mk, inxtara ghall prezz ta' €465.87

“Jirrizulta illi, sussegwentement, il-partijiet qablu illi l-artijiet illi kienu ghadhom espropriati kienu s-segwenti, inkluz il-kejl taghhom:

“1. Plot 9B tal-kejl ta’ 726 metri kwadri
“2. Plot 9C tal-kejl ta’ 6,240 metri kwadri
“3. Plot 20 B u 20C tal-kejl komplessiv ta’ 2,051 metri kwadri
“4. Plot 25B tal-kejl ta’ 1,603 metri kwadri
“5. Plot 25C tal-kejl ta’ 756 metri kwadri
“6. Plot 26 tal-kejl ta’ 2,380 metri kwadri

“Jirrizulta illi l-Periti Teknici tal-Bord, fir-rapport taghhom, ghamlu s-segwenti konkluzjoni:

> “*Mill-pjanti esebiti, jirrizulta illi fl-1969, meta hargu l-Avviz ghall-Ftehim, kif ukoll id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, l-art kollha kellha titqies bhala agrikola that id-disposizzjoni tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u partikolarment k-Artikolu 18 u 18A.*
>
> *“Huma kkunsidraw dan kollu, bhala rizultat, huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut bhala liberi u franki ta’ dawn il-porzjonijiet art kif deskritti fid-dokumenti esebiti ghandu jigi iffissat hekk:*
>
> *“Porzjon 9B fl-ammont ta’ tlett elef, sitt mija u tletin Euro (€2178); porzjon 9c fl-ammont ta’ wiehed u tletin elf u mitejn ewro (€18,720); porzjonijiet 20b u 20c flimkien fl-ammont ta’ ghaxart elef mitejn u hamsa u hamsin euro (€6,153); porzjoni 25b fl-ammont ta’ tminnt elef u hmistax-il Euro (€4,809), porzjon 25c fl-ammont ta’ tlett elef, seba mija u tmenin euro (€2,268) u porzjon 26 fl-ammont ta’ hdax-il elf u disa mitt Euro (€7,140)”*

“Jirrizulta illi hemm diskrepanza bejn il-valuri indikat bil-kliem u dawk indikat bin-numri u, ghalkemm ma saret ebda indikazzjoni mill-partijiet waqt il-mori tal-kawza, il-Bord jifhem illi l-valuri korretti huma dawk indikati bil-kliem u mhux dawk indikati bin-numru, u dana huwa fatt mhux kkontestat anke mir-rikorrent stess, kif jidher fis-sottomissjonijiet tieghu.

“Jirrizulta illi fid-domandi in eskussjoni illi saru lill-Membri Teknici, stqarrew illi, dwar il-valutazzjoni in generali, “*ta’ min ifakkar illi il-klassifikazzjoni bhala art agrikola imsemmija fir-relazzjoni saret a bazi ta’ kif kienu l-artijiet in kwistjoni fis-sena 1969*”.

“Jirrizulta wkoll illi, dwar plot partikolari, Plot 9C, l-Membri Teknici stqarrew illi *“jirrizulta illi fuq porzjoni 9c kien hemm binja pero jidher illi fl-1969 dina kienet ferm izghar milli muri fuq il-pjanti aktar moderni u dana incida fuq il-valur moghti.”*

“Jirrizulta illi, wara illi dana il-Bord ghamel ezami dettaljat tad-dokumentazzjoni u l-konsiderazzjonijiet tal-Periti Teknici Joseph Briffa

u David Pace, il-Bord ma ghandu ebda raguni ghaliex ma jikkunsidrax bhala tieghu l-konkluzjonjiet milhuqa mill-Espert Teknici tieghu.

“Il-Bord josserva, madanakollu, illi l-konfigurazzjoni tal-artijiet inbidel radikalment minn dak originalment ikkontemplat ghal dak illi eventwalment gie dikjarat mill-partijiet li ttiehed mirrikorrenti, bir-rizultat illi l-figuri imsemmija mill-intimati ma jistghux jigu kkomparati mal-valuri stabbiliti mill-Membri Teknici tal-Bord. Jirrizulta wkoll, apparti minn hekk, illi l-valur indikati fir-rikors promotur huma valuri reali illi l-intimati kienu indikaw fis-sena 1969, liema valuri allura ma huma bl-ebda mod komparabbli mal-valuri reali indikati mill-Membri Teknici fir-rapport fuq imsemmi. Ghalhekk il-Bord ma huwa fl-ebda posizzjoni illi japplika d-dettam tal-proviso tal-Artikolu 25 tal-Kap 88.

“Ikkunsidra

“Tenut kont tal-fatti w konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq indikati, il-Bord jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

“- L-art kollha ghandha titqies kollha bhala agrikola.

“- Id-data tat-tehid tal-pussess ghandha tigi meqjusa bhala dik tas-27 ta’ Frar 1969, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni li saret fit-13 ta’ Frar 1969, u dana abbazi ta’ l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 88.

“- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicciet art meritu tal-kawza odjerna li jidhru fil-pjanta a fol 168 tal-process ghandhom ikunu kif gej:

“o Plot 9B tal-kejl ta’ 726 metri kwadri ghandu jkun ta’ tlett elef, sitt mija u tletin Euro

“o Plot 9C tal-kejl ta’ 6,240 metri kwadri ghandu jkun ta’ wiehed u tletin elf u mitejn Euro

“o Plot 20 B u 20C tal-kejl komplessiv ta’ 2,051 metri kwadri ghandu jkun ta’ ghaxart elef mitejn u hamsa u hamsin Euro

“o Plot 25B tal-kejl ta’ 1,603 metri kwadri ghandu jkun ta’ tmint elef u hmistax-il Euro

“o Plot 25C tal-kejl ta’ 756 metri kwadri ghandu jkun ta’ tlett elef, seba mija u tmenin Euro

“o Plot 26 tal-kejl ta’ 2,380 metri kwadri ghandu jkun ta’ hdax-il elf u disa mitt Euro”

“- A tenur ta’ l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, l-imghax ghandu jiddekorri mis-27 ta’ Frar 1969 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu.”

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-intimati kollha li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbu lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' z-zewg aggravji taghhom, bl-ispejjez kontra l-istess appellat.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet ghall-appell intavolat mill-intimati appellanti li permezz taghha talab li din il-Qorti tichad l-appell intavolat mill-intimati.

7. Rat li l-Kummissarju tal-Artijiet ipprevala ruhu mill-appell principali tal-intimati appellanti u nterpona appell incidentali mid-decizjoni tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet (minn hawn 'il quddiem imsejjah il-Bord) u talab lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-appell incidentali intavolat minnu billi, tirrevoka s-sentenza appellata u/jew terga' tirrinvija l-proceduri quddiem il-Bord, sabiex issir valutazzjoni tal-art in kwistjoni u tinghata sentenza skont il-ligi, jew jekk jidhrilha, tiffissa kumpens xieraq hi bl-istess mod li jidhrilha opportun u skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati.

8. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell rispettiv taghhom;

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

Ikkonsidrat:

10. Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' hames porzjonijiet ta' art f'Kalafrana u Benghajsa, limiti ta' Birzebbugia permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tat-12 ta' Frar, 1969, pubblikata permezz tal-Avviz Numru 160 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Frar, 1969 (Dok. A a fol. 36 tal-process). L-intimati gew notifikati bl-Avviz ghall-Ftehim tal-15 ta' Frar, 1969, (esebit a fol. 30) fejn l-ahwa Pullicino gew infurmati bil-porzjonijiet ta' art milquta bl-ordni ta' esproprju, kif ukoll bil-prezz offrut lilhom ghal kull porzjon art, kif imfisser mill-Bord. L-art kienet meqjusa bhala wahda ta' natura agrikola u l-Kummissarju tal-Art kien qieghed joffri rata ta' kumpens ghal dawn il-porzjonijiet ta' art li kien ivarja bejn €0.21 ghal kull metru kwadru u €0.50 ghal kull metru kwadru. L-intimati bhala s-sidien tal-imsemmija porzjonijiet ta' art m'accettawx il-kumpens offrut lilhom u ghalhekk permezz ta' ittra ufficjali datata 7 ta' Marzu, 1969, ressqu l-pretensjonijiet taghhom ghall-hlas, kif spjegat fir-rikors promotur, fejn kienu qeghdin jitolbu rata ta' kumpens li kienet tvarja bejn €0.90 ghal kull metru kwadru u €2.66 ghal kull metru kwadru. Ir-rikors promotur, f'dan il-kaz gie intavolat fl-20 ta' Mejju, 2002, oltre tlieta u tletin sena wara li nhargu d-Dikjarazzjoni Presidenzjali u l-Avviz ghall-Ftehim.

11. Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-30 ta' April, 2007, fl-ismijiet **Anthony Pullicino et v. L-Avukat Generali et**, esebita in atti jirrizulta li, il-Kummissarju tal-Artijietipprezenta cedola ta' depozitu fis-6 ta' Frar, 2001, bil-kumpens offrut ghall-art deskritta, sabiex tigi liberalment zbankata mill-persuna jew persuni intitolati ghal dak il-kumpens wara li jintwera bic-car il-jedd ghalihom u dan a tenur tal-Artikolu 22(4) tal-Kap. 88. Permezz ta' dik is-sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali ddecidiet il-kawza billi sabet li bid-dewmien fid-determinazzjoni tal-proceduri quddiem il-Bord, sehh ksur tad-dritt fondamentali tas-sidien u kkundannat lill-Kummissarju tal-Artijiet ihallas Lm5,000 bhala danni.

12. Sussegwentement il-kontendenti fil-kawza dehru fuq kuntratt pubbliku datat 21 ta' Jannar, 2009, fl-atti tan-nutar Dottor Vincent Miceli, fejn wara li saret referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-esproprju tal-art in kwistjoni, ghac-cedola tad-depozitu u ghall-fatt li l-immobbli gew registrati fir-Registru tal-Artijiet, il-Gvern biegh lura lis-sidien originali jew dixxendenti taghhom, dik l-art li ma gietx utilizzata mill-Gvern, in konnessjoni mal-progett tal-Port Hieles f'Birzebbugia. Dan il-bejgh sehh bir-rati komparabbli mar-rati li l-istess Kummissarju offra lis-sidien permezz tal-Avviz ghall-Ftehim tal-15 ta' Frar, 1969, flimkien mal-imghax li ddekkorra bejn l-2001 u l-2009.

13. Saret nota konguntiva li permezz taghha l-partijiet iddikjaraw li l-artijiet li baqghu soggetti ghall-ordni ta' esproprju huma dawk kif elenkati a fol. 183 tal-process, tal-kejl hemm indikat. Permezz tar-relazzjoni taghhom, il-periti teknici mahtura mill-Bord, wara li kkonsidraw li l-art kellha titqies bhala wahda ta' natura agrikola, wrew il-fehma li l-kumpens li kellu jithallas ghax-xiri assolut bhala liberi u franki, ta' dawn il-porzjonijiet ta' art ghandu jigi ffissat bir-rata ta' €5.00 ghal kull metru kwadru. Minkejja li saret l-eskussjoni tal-periti teknici, dawn zammew ferm mar-relazzjoni taghhom, salv fejn ghamlu kjarifika fis-sens li, b'referenza ghad-diskrepanza bejn ic-cifri in parentesi u dawk in-numri bil-kliem, inghad minnhom li l-valuri korretti huma dawk bil-miktub u mhux dawk fil-parentesi. Il-Bord, permezz tas-sentenza appellata, adotta r-rata suggerita mill-periti teknici, sabiex b'hekk ordna li l-hlas lis-sidien ikun dak indikat mill-periti fir-relazzjoni taghhom, bl-imghax jiddekorri mis-27 ta' Frar, 1969, sad-data li jsir it-trasferiment tat-titolu a tenur tal-Artikolu 12(3) tal-Kap.88.

14. L-intimati hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni tal-Bord u nterponew appell minnha. Dan l-appell principali jissejjes fuq zewg aggravji:

(1) il-Bord kien zbaljat meta wasal ghall-konkluzjoni li l-art hija wahda agrikola, peress li kellu jasal ghall-konkluzjoni li l-art hija wahda fabbrikabbli; u

(2) il-kumpens iffissat mill-Bord mhuwiex gust u ekwu u huwa fil-fatt baxx wisq u ma jirriflettix kemm il-fatturi ffissati permezz tal-Kapitolu 88, u wisq anqas il-gurisprudenza, kemm tal-qrati taghna, kif ukoll il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

15. Min-naha l-ohra, il-Kummissarju tal-Artijiet ukoll hassu aggravat bis-sentenza tal-Bord u ressaq appell incidentali ghas-segwenti ragunijiet:

(i) Il-proviso tal-Artikolu 25(e) huwa car u ma jhalli lok ghal ebda dubju meta jipprovdi li l-massimu ta' kumpens li jista' jaghti qatt m'ghandu jeccedi t-talba tal-partijiet; u

(ii) L-Artikolu 27 tal-Kap. 88 jipprovdi li l-valutazzjoni tal-kumpens ghandha tkun ibbazata fuq dak li x-xerrej ikun lest li jhallas ghall-proprjeta` partikolari li kieku tinbiegh minn sidha b'mod volontarju fuq is-suq miftuh. Kwindi jsostni li r-rata ta' €5 ghal kull metru kwadru mhix wahda xierqa u gusta ghal art agrikola relattivament ghas-sena 1969.

16. Trattati l-aggravji, ser jigi indirizzat l-ewwel aggravju fl-appell principali, senjatament dak dwar in-natura tal-art in kwistjoni. Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel aggravju tal-intimati appellanti, fejn jikkontendu li l-art in kwistjoni mhix wahda agrikola u li ladarba ttiehdet bl-iskop li jigi zviluppat il-Port Hieles, kellha titqies bhala wahda fabbrikabbli. Jigi osservat li kemm il-Bord, kif ukoll din il-Qorti, huma marbuta li fid-decizjonijiet taghhom japplikaw il-ligi relativa ghall-esproprju tal-art, ghall-fatti tal-kaz rizultanti quddiemhom u mhux li jaghtu decizjoni soggettiva jew approssimattiva, kif donnhom jittantaw jghidu l-intimati appellanti. Dan qieghed jigi pprecizat peress li l-Kapitolu 88 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.

17. F'dan il-kaz jirrizulta li, wara li harget id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, is-sidien tal-art, l-intimati appellanti jew l-antenati taghhom, kienu debitament notifikati bl-Avviz ghall-Ftehim fis-17 ta' Frar, 1969. Fir-rigward tas-sena li ghandha tittiehed ghall-finijiet li tigi stabbilita n-natura tal-art in kwistjoni, jinhass opportun li jigi sottolinjat li l-artikolu transitorju fil-Kap. 88, cioe` l-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 meta nharget id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur, f'dan il-kaz, fit-12 ta' Frar, 1969.

18. Il-kriterji applikabbli ghall-kaz in ezami, 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."*

B'hekk l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 kien jistabilixxi liema art ghandha titqies bhala sit fabbrikabbli, b'mod illi jekk art ma tikkwalifikax bhala sit fabbrikabbli skont dawk il-kriterji (b'mod kumulattiv u mhux alternattiv), allura ma tistax ghall-finijiet tal-kumpens, tigi stmata bhal li kieku hi tali,

izda ghandha tigi stmata bhala raba jew moxa skont il-kaz (Artikolu 17 tal-Kap. 88).

19. Effettivament fil-kawza fl-ismijiet **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 datata 11 ta' Frar, 1969 (esebita in atti a fol. 33 tal-process) annessa mal-Avviz ghall-Ftehim li salv ghal xi struttura rurali, zgur ma jistax jinghad li l-artijiet in kwistjoni kienu jaqghu f'zona mibnija, kwindi n-natura tal-art bilfors kellha titqies bhala wahda agrikola, kif jinghad mill-periti teknici fir-rapport taghhom.

20. Madankollu, din il-Qorti tosserva wkoll li l-periti teknici ma kellhomx ghalfejn jaghmlu referenza ghall-Artikolu 18A tal-Kap. 88 fir-relazzjoni taghhom. Dan peress li dan il-kaz ma setax jigi applikat l-Artikolu 18A tal-Kap.88, ladarba l-kaz *de quo* ma jinkwadrax ruhu taht l-imsemmi provvediment. L-Avviz ghall-Ftehim kien debitament notifikat lis-sidien ftit jiem wara l-hrug tal-istess Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, kwindi

ma setghet qatt tkun applikata l-valutazzjoni relattiva ghall-1 ta' Jannar tas-sena 2005, kif jinghad fl-imsemmi provvediment tal-ligi. Isegwi li ghamel sew il-Bord li skarta l-istima *ex parte* li saret da parti tal-intimati appellanti tal-art relattiva ghas-sena 2012, in kwantu kellu jigi applikat il-valur relattiv ghas-sena 1969. Ghalkemm huwa minnu li bejn meta saret id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali u meta nghatat is-sentenza tal-Bord ghaddew 'il fuq minn hamsin sena, jigi ribadit li l-Bord huwa obbligat li japplika l-ligi, kif wara kollox hija marbuta li taghmel ukoll din il-Qorti.

21. Ghalkemm l-appellanti jaghmlu referenza ghall-prova krucjali, ossia kuntratt datat 28 ta' Jannar, 2009, fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion, dan il-kuntratt mill-atti ma jirrizultax. L-uniku kuntratt esebit darbtejn in atti, huwa dak tal-21 ta' Jannar, 2009, fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli, fejn kif osservat qabel, il-Gvern biegh lura lis-sidien originali jew lid-dixxendenti taghhom, dik l-art li ma gietx utilizzata mill-Gvern in konnessjoni mal-progett tal-Port Hieles f'Birzebbugia. Dan il-bejgh sehh bir-rati komparabbli mar-rati li l-istess Kummissarju offra lis-sidien permezz tal-Avviz ghall-Ftehim tal-15 ta' Frar, 1969, flimkien mal-imghax li ddekkorra bejn l-2001 u l-2009, prova li ma tikkorroborax il-pretensjonijiet tal-intimati appellanti. Hekk ukoll it-teoriji tal-appellanti f'xenarju fejn l-Avviz ghall-Ftehim ma jkunx inhareg, u fejn is-sidien setghu potenzjalment jinnegozjaw l-art bhala wahda ta' natura industrijali,

huma biss suppożizzjonijiet li ma jsarrfux fir-realta` tal-fatti applikabbli ghall-kaz in ezami.

22. Is-sentenza tal-Bord citata mill-intimati appellanti lanqas ma tista' titqies relevanti ghall-fini ta' din il-kawza, peress li l-kumment tal-Bord f'dak il-kaz, inghata f'kuntest fejn id-Dipartiment tal-Artijiet kien offra kumpens irrizorju ghal art li kienet tikkwalifika bhala wahda ta' natura fabbrikabbli u mhux ghal art ta' natura agrikola bhalma jirrizulta f'dan il-kaz. Inoltre, ghalkemm l-appellanti jinsistu dwar il-prova ta' kuntratt, fejn art ohra li tifforma parti mill-Port il-Hieles, suggett t'att ta' kompravendita giet meqjusa bhala wahda fabbrikabbli, fejn allura l-valur kien ferm oghla minn dik odjerna, fejn giet stmata bhala wahda agrikola, jigi ribadit li tali prova mill-atti ma tirrizultax u fi kwalunkwe kaz, tajjeb jinghad li jehtieg li l-parametri tal-kaz ikunu simili, sabiex ikun jista' jsir paragun ragunat. Jigi nnutat ukoll li, ir-rapport tal-perit inkargat mill-intimati appellanti huwa bbazat fuq kriterji vigenti fis-sena 2012, li certament m'humiex applikabbli f'dan il-kaz. Dan jinghad peress li l-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88 jipprovdi proprju li l-valur tal-art, huwa l-valur li jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President, qabel l-emendi, l-Avviz ghall-Ftehim, li f'kull kaz jirrizulta li saru fi Frar tas-sena 1969.

23. Il-fatt li l-art tal-intimati kienet destinata sabiex eventwalment tigi zviluppata fil-Port Hieles, ma jbiddilx in-natura tal-art meta sehh l-

esproprju, peress li l-uzu ahhari li sar mill-art esproprjata mhux kriterju li kellu jittiehed kont tieghu fil-valutazzjoni tal-art f'dan il-kaz, ladarba jitratta esproprju li sehh qabel l-emendi li saru fl-Artikolu 18 permezz tal-Att I tas-sena 2006. Madankollu l-kriterju tal-potenzjal li kellha l-imsemmija art huwa xi haga li ghandha tigi indirizzata fl-aggravju dwar l-ammont ta' kumpens akkordat. Isegwi li l-ewwel aggravju tal-intimati appellanti ma jregix.

24. Jitqies xieraq li qabel ma din il-Qorti tindirizza t-tieni aggravju tal-intimati appellanti, li jigi indirizzat l-ewwel aggravju tal-Kummissarju appellant incidentalment, fejn jilmenta li l-Bord ma setax jiskarta l-provvediment tal-Artikolu 25(e) tal-Kap 88 li jipprovdi: "*l-ammont ta' kumpens li jigi determinat mill-Bord skond id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'ghandux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet.".* Dan l-artikolu kien suggett ta' diversi proceduri fejn din il-materja kienet ikkonsidrata numru ta' drabi ohra, fosthom 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:

> *"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."*** *(enfasi ta' din il-Qorti – ara f'dan is-sens id-disposizzjoni transitorja ravvizata fl-Artikolu 4(2) tal-Att XVII tal-2004)***.**
>
> (enfasi ta' din il-Qorti)

25. L-intimati appellanti jilmentaw li f'dan il-kaz m'ghandux japplika l-principju enuncjat fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Marzu, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Neriku Confectionery Ltd v. Direttur tal-Artijiet,** li m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien ladarba jinghataw dak li jkunu talbu, in kwantu jargumentaw li ladarba l-Kummissarju qatt m'offra li jhallas il-kumpens shih mitlub minnhom, kif rizultanti mill-ittra ufficjali taghhom tas-7 ta' Marzu, 1969, anzi stenna aktar minn tletin sena sabiex iniedi l-proceduri opportuni sabiex jigi determinat il-kumpens dovut lilhom, dan it-trapass ta' zmien m'ghandux iservi sabiex inaqqas mill-apprezzament fil-valur tal-art. Izda dan l-argument ma jregix ghal zewg ragunijiet. Fl-ewwel lok peress li l-kwistjoni tad-dewmien qabel ma nbdew il-proceduri odjerni, din giet indirizzata permezz tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-30 ta' April, 2007, fl-ismijiet **Anthony Pullicino et v. L-Avukat Generali et**, li sabet li bid-dewmien fid-determinazzjoni tal-proceduri quddiem il-Bord sehh ksur tad-dritt fondamentali tas-sidien u kkundannat lill-Kummissarju tal-Artijiet ihallas Lm5,000 bhala danni. Fit-tieni lok, jibqa' l-fatt li ladarba l-proceduri odjerni kienu msejsa fuq id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur tal-1969, segwita bl-Avviz ghall-Ftehim notifikat lis-sidien fi Frar tas-sena 1969, il-provvedimenti tal-ligi huma cari

u l-Bord, kif ukoll il-Qorti huma marbuta li japplikaw l-istess provvedimenti tal-ligi.

26. Fil-kuntest tal-kostituzzjonalita` ta' dan il-proviso, din il-Qorti tirrileva li dan il-punt gie trattat u ma nstabx li l-provvediment tal-ligi jikser xi dritt fundamentali ta' sid il-proprjeta`, tant li fis-sentenza citata ta' **Neriku Confectionery Ltd v. Direttur tal-Artijiet**, fejn l-istess kwistjoni giet sollevata, nghad hekk fir-rigward:

> *"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 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**." (enfasi ta' din il-Qorti).

[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.

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, il-Kummissarju appellant incidentalment ghandu ragun meta jsostni li l-Bord zbalja meta skarta l-applikabbilita` tal-provvediment tal-Artikolu 25 tal-Kap. 88, ghar-raguni li l-konfigurazzjoni tal-artijiet inbidlet radikalment minn dik originarjament ikkontemplata.

27. Minn ezami tar-rikors promotur u l-Avviz ghall-Ftehim, wiehed jista' jinnota li l-artijiet indikati bl-ittri A, B, C, D u E meta jinqraw flimkien mar-rapport u l-pjanta tal-perit inkarigat mill-Kummissarju esebiti fol. 31 sa 33 tal-process, huma ekwivalenti ghall-plots 9, 20, 25, 26 u 39. Dawn il-plots eventwalment inqasmu ulterjorment f'9A, 9B, 9C, 20A, 20B, 20 C, 25A, 25B, 25C, 26 u 39. Permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Miceli, plots 9A (49 m.k), 20A (3225m.k.), 25A (605mk) u 39 (2061mk), inbieghu lura lill-intimati appellanti kif spjegat qabel. Permezz ta' nota konguntiva l-partijiet jiddikjaraw li plot 9B hija ta' 726mk, plot 9C hija ta' 6240mk, plot 20B u 20C flimkien jaghmlu 2051mk, plot 25B hija ta' 1603mk, plot 25C hija ta' 756mk u plot 26 hija ta' 2380 mk. Kwindi, xorta tista' tigi determinata l-arja totali originarjament milquta bl-ordni tal-esproprju, sabiex tigi stabbilita kemm ir-rata offerta mill-Kummissarju permezz tal-Avviz ghall-Ftehim, kif ukoll ir-rata mitluba mill-intimati bhala sidien tal-art.

	Porzjon A - Plots 9 A, B u C: Total 7015 mk	Porzjon B - Plots 20 A, B u C:Total 5276 mk	Porzjon C - Plots 25 A, B u C:Total 2964 mk	Porzjon D - Plot 26 ta' 2380 mk
Offerta Kummissarju	Lm1,515 ekwivalenti ghal €3,529 jigifieri €0.50/mk	Lm500 ekwivalenti ghal €1,164.69 jigifieri €0.22/mk	Lm300 ekwivalenti ghal €698.81 jigifieri €0.24/mk	Lm213 ekwivalenti ghal €496.16 jigifieri €0.21/mk
Kumpens mitlub mill-familja Pullicino	Lm8,000 ekwivalenti ghal €18,634.99 jigifieri €2.66/mk	Lm4,200 ekwivalenti ghal €9,783.37 jigifieri €1.85/mk	Lm1,150 ekwivalenti ghal €2,678.78 jigifieri €0.90/mk	Lm1,800 ekwivalenti ghal €4,192 jigifieri €1.76/mk

Mhux kontestat li l-periti teknici stmaw il-valur tal-artijiet milquta bl-ordni tal-esproprju bir-rata ta' €5 ghal kull metru kwadru. Ghalhekk huwa evidenti li tabilhaqq il-Bord, li strah fuq ir-relazzjoni tal-periti membri teknici, akkorda kumpens li jisboq dak propost mill-partijiet. Isegwi li ghalkemm il-periti membri teknici tal-Bord huma tal-fehma li l-art ghandha valur akbar minn dak pretiz originarjament mill-intimati appellanti, il-Bord seta' jakkorda talba ghall-hlas tal-valur kif pretiz mill-istess intimati lura

fis-sena 1969. Ghal dawn ir-ragunijiet, ghandu jintlaqa' l-ewwel aggravju tal-Kummissarju appellant incidentalment.

28. Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tal-intimati appellanti, dak dwar il-kumpens iffissat mill-Bord bir-rata ta' €5 ghal kull metru kwadru ghal art agrikola, li fil-fehma taghhom ma jirrapprezentax kumpens gust u ekwu. Filwaqt li jiccitaw l-Artikolu 27(1)(i) jinsistu li l-ligi ma tridx li sidien l-art jigu notifikati b'Dikjarazzjoni tal-President fis-sena 1969, u jithallsu madwar hamsin sena wara bil-valuri tal-1969, meta l-Kummissarju kien unikament responsabbli ghad-dewmien esagerat li jaghlaq il-proceduri. Kwindi t-talba tal-intimati appellanti li din il-Qorti tvarja l-kumpens akkordat mill-Bord. Fil-verita` dan l-aggravju jista' jigi trattat flimkien mat-tieni aggravju tal-Kummissarju appellant incidentalment, li wkoll isostni li r-rata ta' €5 ghal kull metru kwadru mhix wahda xierqa u gusta, izda f'dan il-kaz jinghad li r-rata hija ezorbitanti ghal art agrikola vigenti fis-sena 1969. Sfortunatament, mill-atti ma jirrizultax li l-partijiet jew il-periti ghamlu referenza ghal xi operazzjoni paragunabbli ta' kumpens ghal art agrikola applikabbli fl-istess zminijiet.

29. Kif inghad qabel, il-Bord u din il-Qorti huma marbuta bil-provvediment tal-Artikolu 25 tal-Kap.88, li ma jinghatax kumpens oghla minn dak mitlub mill-partijiet. Madankollu, kif gustament osservat mill-istess Kummissarju appellant, meta l-periti teknici tal-Bord ihejju l-

valutazzjoni taghhom, huma marbuta bil-kriterju stabbilit mill-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, jigifieri li wiehed ghandu jigi kkumpensat daqslikieku biegh il-proprjeta` tieghu b'mod volontarju fis-suq miftuh. Dan l-artikolu jinghad li huwa marbut mal-principju li, ghalkemm minn zmien ghal zmien, ikun hemm il-htiega li art tigi esproprjata mill-awtorita` kompetenti, xorta jibqa' l-obbligu fuq l-istess awtorita` li l-individwu jigi ri-integrat fl-istat ekonomiku li kien fih qabel.

30. Interessanti li l-Kummissarju jaghmel referenza ghal dan il-principju li gie kkonfermat permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Arkitett Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Art,** li fiha gie ezaminat ukoll il-kriterju tal-potenzjal tal-art esproprjata:

> *"24. Bl-interpretazzjonim 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 volontrarjament. 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."* (enfasi ta' din il-Qorti)

31. Filwaqt li jigi ribadit li l-Bord ghamel sew meta telaq mill-premessa li n-natura tal-art in kwistjoni, fis-sena 1969, hija wahda agrikola, ghall-fini

li jigi stabbilit il-kumpens, ghandu jittiehed qies mhux biss tal-art bhala tali, izda ta' diversi fatturi ohra li jistghu jinfluwixxu fuq l-istess valur. Kwindi konsidrat il-potenzjal evidenti tal-art in kwistjoni u meta jitqies li r-rata mitluba mill-intimati ta' €2.66 ghal kull metru kwadru fil-kaz ta' plot 9 kienet marbuta mal-fatt li kien hemm xi kmamar rurali fl-inhawi, gialadarba l-periti teknici wrew il-fehma li l-kumpens gust ghall-artijiet kollha milquta bl-ordni tal-espropju ghandu jkun bir-rata ta' €5 ghal kull metru kwadru, li madankollu ma tistax tigi akkordata, kif hawn qabel spjegat, ikun gust li s-sidien appellanti jigu tal-inqas ikkumpensati ghall-art kollha li ttiehdetilhom bl-oghla rata mitluba minnhom, cioe` dik ta' €2.66 ghal kull metru kwadru.

32. Isegwi li ghalkemm ser jintlaqa' wkoll it-tieni aggravju tal-Kummissarju fl-appell incidentali tieghu, ghar-ragunijiet appena mfissra, il-kumpens dovut lis-sidien ghandu jinhadem kif gej: Arja totali 726mk (9B) + 6240mk (9C) + 2051mk (20Bu20C) + 1603mk (25B) +756mk (25C) + 2380mk (26) =13,756mk x €2.66= €36,590.96.

33. Ghall-istess ragunijiet imfissra taht l-aggravji precedenti, il-pretensjoni tal-intimati appellanti taht it-tieni aggravju taghhom li l-kumpens dovut lilhom jinhadem b'rata ta' bejn €200, li jinghad li hija r-rata tal-art rilaxxata mibjugha fis-suq miftuh u €414 ghal kull metru kwadru, kif stmat mill-perit taghhom, ma tistax tintlaqa' u dan minhabba l-

provvedimenti tal-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami. In kwantu l-ilment taghhom li kemm-il darba l-kumpens akkordat lilhom mhux ser ikun skont il-valur reali tal-proprjeta`, kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, minghajr ma tidhol wisq fil-mertu ta' dan l-aggravju, jinghad biss li dan il-punt gie trattat ukoll fid-decizjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tal-20 ta' Gunju, 2017, proprju fil-kawza **Vica Limited v. Malta**, fejn inghad hekk:

> "*34. As to the amount of compensation, as stated by domestic case-law under Article 1 of Protocol No. 1 concerning other claimants (see paragraphs 20-23 above), it cannot be said that the applicants in the present case suffered an excessive and individual burden given that they received the amount of compensation requested by them.*" (sottolinjar ta' din il-Qorti).

Isegwi li lanqas dan l-aggravju tal-intimati appellanti ma jista' jintlaqa'.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija, tiddisponi mill-appell principali tal-intimati billi tichad l-istess, filwaqt li tiddisponi mill-appell incidentali tal-Kummissarju tal-Artijiet billi tilqghu *in parte* u filwaqt li tikkonferma d-decizjoni tal-Bord tat-23 ta' Novembru, 2016, fl-ismijiet premessi, sa fejn qies l-art kollha bhala art agrikola u ordna t-trasferiment liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut tal-imsemmija porzjonijiet art skont il-kejl hemm indikat, thassarha fir-rigward il-likwidazzjoni tal-Bord u minflok tordna li

jithallas bhala kumpens ghall-art in kwistjoni s-somma ta’ sitta u tletin elf, hames mija u disghin Ewro u sitta u disghin centezmu (€36,590.96).

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.

L-ispejjez in prim’istanza jibqghu kif ordna l-Bord, filwaqt li l-intimati appellanti ghandhom ibatu l-ispejjez ghall-appell principali, l-ispejjez tal-appell incidentali jibqa’ bla taxxa bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
rm