QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 29 ta' April, 2021

Numru 5

Rikors numru 32/10/1 FDP

Paul Gatt

v.

Kummissarju tal-Art, illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ta' Paul Gatt, ipprezentat minnu fit-23 ta' Dicembru, 2010, li permezz tieghu nghad hekk:

> "Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 26 ta' Novembru, 2010 (kopja anessa u mmarkata bhala Dok 'A'), huwa gie avzat mill-intimat illi b'Avviz Numru 24 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar, 2010, li l-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jakkwista permezz ta' xiri assolut bhala

liberu u frank ta' bicca art f'Haz-Zabbar, Malta li hija mmarkata bil-kulur ahmar fuq pjanta P.D 2009_385, Plot 15 u l-imsemmija art hija ta' kejl ta' madwar 950 metru kwadru, li tmiss mil-Lbic u mix-xlokk ma' triq pubblika u mill-Majjistral ma' propjeta` jew sidien mhux maghrufa jew irjhieh verjuri, u li ghal din l-art l-awtorita` intimata offriet kumpens ta' €14,000 skond stima imsemmija fl-istess Avviz li saret mill-Perit Arkitett Michael Schembri, A.& C.E. li kklassifika l-art bhala rurali skond it-termini tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi l-esponent li ghandu dritt jiehdu terz tal-ammont offrut u ghalhekk minn dak offrut jkun imissu s-somma ta' €4,666.67.

"Illi l-esponent mhux qed jaccetta l-kumpens offrut u jsostni illi l-kumpens ghandu jkun skond l-istima hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'B'.

"In oltre hija l-umli opinjoni tal-esponent illi sabiex d-drittijiet tieghu ma jigux pregudikati ulterjorment, il-kumpens li ghandha tinghata ghandu jkun fil-forma ta' porzjon ta' art ta' valur ugwali ghal dik stmata fic-certifikat tal-Perit Arkitett anness u mmarkat bhala Dok 'B' u circa tal-istess kejl ta' dik mertu ta' dana ir-rikors u f'lokalita` simili ghal din li fiha tinsab l-art in kwistjoni.

"Ghaldastant, l-esponent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord ta' Arbitragg joghgbu:

"1. Jiddikjara li l-kumpens xieraq dovut lill-esponent huwa l-ammont ta' mija u tmienja u hamsin elf, tlitt mija, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€158,333.33) jew ammont iehor meqjus xieraq minn dana il-Bord u jillikwida u jiddetermina dan l-ammont;

"2. Jikkundanna lid-Direttur tal-Artijiet sabiex ihallas u /jew jitrasferixxi lill-esponent dak il-kumpens xieraq stabbilit minn dan il-Bord."

2. Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet tat-8 ta' Lulju, 2011, li permezz taghha wiegeb hekk:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 20 ta' Jannar 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrent oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-awtorita` kompetenti ta' erbatax-il elf Euro(€14,000) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar disa' mija u hamsin metri kwadri (950m$^2$) tmiss mil-Lbic ma' Triq, mill-Majjistral ma' proprjeta` tal-Gvern u mix-Xlokk ma' proprjeta' ta' sidien mhux maghrufa, liema art hija meqjusa bhala art rurali fit-termini tal-ordinanza Dwar l-Akkwist ta' artijiet u qeghdin jippretendu li l-kumpens

ghandu jkun ta' mija u tmienja u hamsin elf tlett mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu (€158,333.33).

Illi l-esponent qieghed jibqa` jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' erbatax-il elf Euro (€14,000) u dan skont l-istima tal-Perit Arkitett Micheal Schembri A.& C.E fl-Avviz Nru.24 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 2010 u skont it-termini tal-Kap.88.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa erbatax-il elf Euro (€14,000) bhala l-kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art/arja fuq imsemmija

3. Rat is-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet tas-16 ta' Mejju, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti limitatament kif gej:

"Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija art fiz-Zabbar, tal kejl ta' cirka 950 metri kwadri,li tmiss mill-Lbic u mix-Xlokk ma' triq pubblika u mill-Majjistral ma' propjeta ta' sidien mhux maghrufa jew irjieh verjuri, bhala art agrikola.

"Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrent, bhala sid ta' terz indiviz fl-ammont ta' sittax-il elf u mija u hamsin Euro (€16,500)

"Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri miss-27 ta' Jannar 2010 b'dan illi dana ghandu jibqa jidekorri sad-data tat-trasferiment effettiv u ghandu jinhadem abbazi tat-tieni proviso tal-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 b'dan illi "l-valur tal-art iffissat fl-avviz tal-ftehim" indikat bhala "P" fl-Iskeda 3 ghandu jkun il-valur stabbilit fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq imsemmija.

"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 mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord."

4. Dak il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Jirrizulta illi fit-27 ta' Novembru 2009, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

“Jirrizulta illi, eventwalment, fit-13 ta' Jannar 2010, permezz ta' Avviz Nru 24 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fuq imsemmija fejn gie dikjarat illi l-kumpens offrut kellu jkun ta' erbghatax-il elf Euro (€14,000) u s-sehem tieghu kien ta' €4,666.66

“Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 26 ta’ Novembru 2010, l-intimat gharraf lir-rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni.

“Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Joseph Briffa u l-Perit Alan Saliba, ippresentaw ir-rapport taghhom fis-16 ta' Settembru 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

“PUNT 1 - KWALITA' TAL-ART: L-art fil-kwistjoni ttiehdet ghall-ftuh ta' triq gdida li ser taghti ghal Smart City. Din l-art tmiss ta' triq Santa Duminka min-Nofsinhar u ma Triq bla isem li tisbokka fi Triq Santa Duminka mill-Lvant. Skond is-'South Malta Local Plan' mahrug mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) fl-2006 din l-art tinsab barra mill-limiti ta' skema ta' bini u hi skedata bhala "Strategic Open Gap - SMCO10". Skond l-istess Policy SMCO10 m'hu permess l-ebda tip ta' zvilupp f'din iz-zona. Ghalhekk, fit-termini tal-Artikolu 17 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopjiet Pubblici (Kap 88), din l-art tikkwalifika bhala art agrikola.(sottolinjar ta' dana il-Bord) Din l-art lanqas ma tista tigi kkunsidrata bhala 'End of Scheme Development' (zvilupp residenzjali) billi l-'blank party-wall' mhux f'distanza ta' ghaxar metri mill-'ischeme' u kif ukoll billi l-istess art hija mifruda mill-bini permezz ta' triq. Madanakollu, din l-art tmiss mat-toroq imsemmija u mad-'Development Boundary' mill-Lvant filwaqt illi mill-Punent u mit-Tramuntana hija ccirkondata minn diversi binjiet anke sahansitra xi whud koperti bil-Permess PB2429/90. Ghalhekk, ghalkemm agrikola, dawn il-fatturi qed jigu kkunsidrat f'din l-istima.(sottolinjar tal-Bord) L-esponenti ma jikkunsidrawx li ghandha tapplika l-'Planning Scheme' tal-1983 billi din giet sorpassata bis-'South Malta Local Plan' tal-2006.

“PUNT 2: Ghalkemm mill-atti ma jirrizultax meta gie notifikat l-Att Gudizzjarju, billi r-Rikorrent wiegeb ghal dan l-Att Gudizjarju fil-21 ta' Dicembru 2010, l-esponenti qed jikkunsidraw illi fit-termini tal-Ordinanza, il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun f'Dicembru 2010.

“PUNT 3: SENTENZI

A. 26 ta' Marzu 2014 (Rik 5/2011) fejn inghata kumpens ta' €700 kull metru kwadru ghall-bini 9A u 9B mill-istess artijiet

B. 26 ta' Marzu 2014 (Rik 5/2011) fejn inghata kumpens ta' €30 kull metru kwadru ghall-plot numru 21 mill-istess artijiet (li m'ghandhux faccata fuq it-triq)

C. 19 ta' Novembru 2014 (Rik 3/2012) fejn inghata kumpens ta' €480 kull metru kwadru ghal art adjacenti pero fabrikabbli (fl-ischeme) u bbazata fuq is-sena 2005.

D. 19 ta' Novembru 2014 (Rik 3/2012) fejn inghata kumpens ta' €25 kull metru kwadru ghal art adjacenti agrikola pero bbazata fuq is-sena 2005.

"PUNT 4 - 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 fuq is-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament f' Dicembru 2010, jammonta ghal tmienja u erbghin elf, erbgha mija u hamsin Euro (€48,450), ekwivalenti ghal wiehed u hamsin Euro kull metru kwadri (€51/mk) ghall-intjier u ghalhekk sehem ir-rikorrent (terz) qed jigi stmat fl-ammont ta' sittax-il elf u mija u hamsin Euro (€16,500)"

"Jirrizulta illi dana il-Bord, wara illi ha konstatazzjonijet tal-provi kollha kif prodotti quddiemu, anke fil-kawza 31/10 FDP fuq imsemija illi kienet miexja kontestwalment mal-kawza odjerna, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

"Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies bhala art agrikola.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa s-27 ta' Jannar 2010, ossija erbghatax-il gurnata mid-data tal-publikazzjoni, a tenur ta' l-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' tmienja u erbghin elf, erbgha mija u hamsin Euro (€48,450), ekwivalenti ghal wiehed u hamsin Euro kull metru kwadri (€51/mk) ghall-intjier u ghalhekk sehem ir-rikorrenti (zewgt terzi) qed jigi stmat fl-ammont ta' sittax-il elf u mija u hamsin Euro (€16,500)

- L-imghax ghandu jiddekorri mill-27 ta' Jannar 2010."

5. Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrent Paul Gatt, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet minnu moghtija, talab lil din il-Qorti tilqa' l-appell tieghu billi tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn laqghet it-talbiet tieghu u tirriforma l-istess sentenza billi thassar dik il-parti tas-sentenza fejn ivvalutat l-art *de quo* bhala agrikola, fejn iffissat il-kumpens fl-ammont ta' €16,500 ghal sehem l-appellant, fejn stabbiliet id-data meta kellu jibda jiddekorri l-imghax u fejn akkollat l-ispejjez tal-kawza. Talab li minflok tigi ffissata rata aktar idoneja u xierqa favur l-appellant tenut kont tac-cirkostanzi partikolari li rrizultaw f'dan il-kaz u tiffissa l-jum tas-27 ta' Novembru, 2009, bhala d-data minn meta ghandu jibda jiddekorri l-imghax u takkolla l-ispejjez kollha tal-kawza lill-Kummissarju appellat. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Kummissarju appellat.

6. Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz tieghu talab lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn il-Bord iddikjara l-proprjetà mertu tal-kawza odjerna ta' natura agrikola, kif ukoll fejn gie ffissat il-kumpens ta' €16,500, kif ukoll fejn ordna li l-imghax ghandu jiddekorri mis-27 ta' Jannar, 2010 u thassar, tannulla u tirrevoka l-parti tas-sentenza li tikkoncerna kif ghandu jigi kkalkolat l-imghax dovut u tiddikjara li l-imghax dovut ghandu jkun dak stabbilit taht l-Artikolu 22(3) tal-Kap. 88.

7. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet ghall-appell tar-rikorrent Paul Gatt, li permezz taghha sostna li ghar-ragunijiet minnu esposti, d-decizjoni tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

8. Rat li Paul Gatt ma ressaq l-ebda risposta ghall-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet.

9. Rat li meta l-appell gie differit ghat-trattazzjoni, id-difensur tar-rikorrent Gatt ma deherx, filwaqt li d-difensur ghall-Awtorità tal-Artijiet nfurmat lill-Qorti li m'ghandhiex x'izzid.

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

Ikkunsidrat:

11. Illi din il-kawza titratta esproprju ta' bicca art li tinsab f' Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 950 metru kwadru, u senjatament il-plot immarakata numru 15 fuq il-pjanta li ggib referenza P.D. No. 2009_385C. Ir-rikorrent Paul Gatt li ghandu sehem ta' terz indiviz, kien mgharraf permezz ta'att gudizzjarju mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet, li l-art in kwistjoni kienet meqjusa bhala art agrikola, li ghaliha kienet qieghda tigi offerta s-somma ta' €14,000 bhala kumpens, ghall-intier, skont l-istima tal-perit Michael

Schembri. Ir-rikorrent m'accettax dan il-kumpens peress li kien qieghed jippretendi li jigi kkumpensat is-somma ta' €475,000, ghall-intier, skont ir-rapport tal-perit Robert Musumeci, li kien inkarigat minnu, mil-liema somma jispettah is-sehem ta' €158,333.33. Ghalhekk ir-rikorrent ntavola l-proceduri odjerni. Il-porzjon ta' zewg terzi ndivizi fuq l-istess art huwa proprjetà ta' Joseph Gialanze, suggett ta' proceduri li jgibu referenza 31/2010, li qeghdin jigu decizi llum ukoll.

12. Il-Kummissarju intimat, permezz tar-risposta tieghu nsista li l-kumpens ta' €14,000 ghax-xiri assolut tal-imsemmija art fl-intier taghha, bhala libera u franka, kien wiehed gust.

13. Il-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet, wara li nkariga periti teknici sabiex jassistuh, iddecieda li l-art kellha titqies bhala wahda agrikola u li l-kumpens dovut ghax-xiri assolut tal-imsemmija art fl-intier taghha kellu jkun ta' €48,450, li minnhom ir-rikorrent Paul Gatt kellu jithallas l-ammont ta' €16,150, (terz ta' €48,450, kif jirrizulta mill-kliem fis-sentenza tal-Bord u mhux €16,500 kif jirrizulta mill-figuri), bl-imghax jiddekorri mis-27 ta' Jannar, 2010. B'dan illi l-imghax ghandu jiddekorri sad-data tat-trasferiment effettiv u ghandu jinhadem a bazi tat-tieni proviso tal-Artikolu 12(3) tal-Kap. 88 u l-valur iffissat fl-avviz ghall-ftehim, indikat bhala "P" fl-Iskeda 3, ghandu jkun il-valur stabbilit fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Mentri gie deciz li l-ispejjez jinqassmu fi proporzjon bejn il-partijiet li d-

differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord, ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrent, u l-ammont stabbilit mill-Bord.

14. Iz-zewg partijiet hassewhom aggravati bid-decizjoni tal-Bord. Ir-rikorrent ressaq appell li jissejjes fuq erba' aggravji, senjatament (i) in-natura tal-art, li ma setghet qatt tigi vvalutata bhala wahda agrikola; (ii) ir-rata ta' kumpens hija ferm inferjuri ghar-rati adoperati fuq artijiet ta' terzi li jmissu maghha; (iii) l-imghax relattiv kellu jibda jiddekorri mis-27 ta' Novembru, 2009, meta saret l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali u (iv) li l-ispejjez tal-kawza ma kellhomx jigu apporzjonati kif deciz fis-sentenza tal-Bord. Min-naha l-ohra, l-aggravju fl-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet jiccentra ruhu fuq id-decizjoni tal-Bord relattiva ghall-komputazzjoni tal-imghax dovut lir-rikorrent.

15. Jinhass xieraq li l-ewwel jigi trattat l-appell tar-rikorrent Paul Gatt, li jattakka kemm il-klassifikazzjoni tal-art bhala wahda agrikola, kif ukoll ir-rata ta' kumpens adoperata mill-Bord. In kwantu ghan-natura tal-art in kwistjoni, l-fatt huwa li l-proceduri ta'esproprju f'dan il-kaz gew imnehdija permezz tal-Avviz Numru 24 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar, 2010, fejn l-art in kwistjoni giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku. Dan ifisser li l-esproprju in ezami huwa regolat bl-Artikolu 18

tal-Kap. 88 (l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici), hekk kif emendat, li jipprovdi hekk:

> "*18. (1) Art, ħlief bini storiku, għandha titqies li tkun art għall-bini għall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk tkun ġewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun indikata u approvata għall-iżvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li ġie adottat u li jkun fis-seħħ minn żmien għal żmien taħt xi liġi dwar l-ippjanar.*" (sottolinjar ta' din il-Qorti)

Isegwi li gustament, il-periti teknici mahtura mill-Bord, fid-determinazzjoni taghhom tal-kwalità tal-art in kwistjoni, qiesu li skont is-*"South Malta Local Plan"* tal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA), mahruga fl-2006, l-imsemmija art kienet tinsab 'il barra mil-limiti ta' skema tal-bini u hija skedata bhala "*Strategeic Open Gap*" u skont il-*policy* SMCO10, m'hu permess l-ebda tip ta' zvilupp f'din iz-zona.

16. Inoltre, skont l-Artikolu 17 tal-imsemmija Ordinanza jinghad ukoll:

> *"17. L-art li ma tkunx art tajba għall-bini għandha tiġi stmata għall-finijiet tal-kumpens li għandu jitħallas fil-każ ta' akkwist obbligatorju tagħha, bħala raba' jew moxa, skont il-każ:*
>
> *Iżda fid-deċiżjoni dwar dak il-kumpens, għandu jittieħed qies tal-valur tal-istrutturi eżistenti fuq dik l-art u tal-fatt jekk dawk l-istrutturi humiex koperti b'permess skont il-liġi."*

Ghalhekk, gialadarba l-art in kwistjoni ma taqax fid-definizzjoni tal-ligi ta' art tajba ghall-bini, il-Bord ghamel sew meta adotta l-opinjoni tal-periti membri tieghu, sabiex ikklassifika l-imsemmija art bhala wahda agrikola.

17. In kwantu l-argument tar-rikorrent appellant fis-sens li l-art in kwistjoni kienet fil-passat taqa' f'zona fabbrikabbli, jigi osservat li l-*punctum temporis* relevanti fil-kaz tal-klassifikazzjoni tal-art, huwa Jannar tas-sena 2010, data tal-esproprjazzjoni u mhux qabel. Fir-rigward tal-argument ta' Gatt, li hemm razzett fuq l-art biswit dik in ezami u li hemm djar residenzjali fuq in-naha l-ohra tat-triq, ghalkemm dawn il-kriterji ma jistghux jitqiesu relevanti ghall-fini tal-klassifikazzjoni tal-art in ezami, jigi osservat li ghalkemm il-periti teknici kklassifikaw l-art bhala wahda agrikola ai termini tal-Ordinanza, huma xorta taw qies ta' diversi fatturi, inkluz fosthom, l-izvilupp fl-inhawi tal-art esproprjata:

> *"..fit-termini tal-Artikolu 17 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopjiet Pubblici (Kap 88), din l-art tikkwalifika bhala art agrikola. Din l-art lanqas ma tista tigi kkunsidrata bhala 'End of Scheme Development' (zvilupp residenzjali) billi l-'blank party-wall' mhux f'distanza ta' ghaxar metri mill-'ischeme' u kif ukoll billi l-istess art hija mifruda mill-bini permezz ta' triq. Madanakollu, din l-art tmiss mat-toroq imsemmija u mad-'Development Boundary' mill-Lvant filwaqt illi mill-Punent u mit-Tramuntana hija ccirkondata minn diversi binjiet anke sahansitra xi whud koperti bil-Permess PB2429/90. Ghalhekk, ghalkemm agrikola, dawn il-fatturi qed jigu kkunsidrat f'din l-istima. L-esponenti ma jikkunsidrawx li ghandha tapplika l-'Planning Scheme' tal-1983 billi din giet sorpassata bis-'South Malta Local Plan' tal-2006."*

Madankollu, dawn il-fatturi ma jistghux ibiddlu n-natura tal-art in kwistjoni. Relevanti wkoll f'dan il-kuntest kienet ix-xhieda estensiva moghtija minn Oliver Magro, in rapprezentanza tal-MEPA, tul il-proceduri quddiem il-Bord.

18. In kwantu ghall-ilment tal-appellant li r-raguni l-ghala ttiehdet l-imsemmija art, cioè sabiex titkabbar u titwessa' t-triq, li fih innifsu huwa

zvilupp tal-art u mhux skop argrikolu, jigi nnutat li mill-atti u mix-xhieda jirrizulta car l-iskop ghala ttiehdet l-art, izda dan ukoll ma jbiddilx in-natura tal-art. L-uzu ahhari li jsir mill-art ghandu jinghata qies fid-determinazzjoni tal-kumpens dovut (Artikolu 18(2) tal-Kap.88). Hadd mill-partijiet fil-kawza ma ghamel eskussjoni tal-periti membri tal-Bord f'dan ir-rigward. Isegwi li l-ewwel aggravju tar-rikorrent appellant ma jregix u ma jimmeritax li jintlaqa'.

19. Marbut mal-istess aggravju hemm dak dwar ir-rata adoperata mill-Bord fil-kumpens allokat lilu. L-appellant Paul Gatt jilmenta li kien hemm kazijiet fuq l-istess artijiet fejn is-sidien inghataw rata ta' kumpens ferm oghla minn dik uzata f'dan il-process, liema diskrepanza holqot diskriminazzjoni bejn kaz u iehor. F'dan is-sens jaghmel referenza ghall-kawza fir-rikors 5/2011, fejn is-sidien inghataw kumpens ta' €700 ghal kull metru kwadru. Izda hawn ukoll l-argument tal-appellant ma jregix. Kif jirrizulta mill-istess rapport tal-periti, fit-tielet punt taghhom, huma ghamlu referenza ghal zewg sentenzi ohra li jgibu referenza 5/2011 u 3/2012. Fl-ewwel kaz citat mill-appellant, dak li jgib referenza 5/2011 jitratta art milquta bl-istess ordni ta' espropju fejn 91 metru kwadru bil-garaxxijiet mibnija fuqha, giet klassifikata bhala fabbrikabbli u s-sidien inghataw kumpens ekwivalenti ghar-rata ta' €700 ghal kull metru kwadru, filwaqt li 399 metru kwadru gew klassifikati bhala art agrikola u l-Bord akkorda kumpens ta' €30 ghal kull metru kwadru. Tajjeb li jigi nnutat li din l-ahhar

rata giet ridotta ulterjorment permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta'Ottubru, 2019 ghal dik ta' €20.05 ghal kull metru kwadru fil-kaz ta'art agrikola sabiex tirrifletti l-kumpens mitlub mis-sidien tal-art agrikola f'dak il-kaz. Kwindi l-paragun maghmul mill-appellant mar-rata ta' €700 ghal kull metru kwadru ghal art fabbrikabbli, li fuqha kien hemm mibnija l-garaxxijiet, ma jregix gialadarba mhux qieghed iqabbel art bl-istess kriterji.

20. Fir-rigward tal-kaz l-iehor citat mill-periti teknici fir-rapport taghhom, li jgib referenza 3/2012, jigi nnutat li ghalkemm dak il-kaz kien jitratta wkoll art fil-vicinanzi ghal dik in ezami, il-parametri tal-kaz kienu differenti, peress li f'dak il-kaz, l-esproprju kien originarjament imur lura ghas-sena 1987, kwindi l-provvedimenti tal-ligi applikabbli f'dak il-kaz kienu dawk tal-Kap. 88 qabel l-emendi tas-sena 2006 u ghalhekk il-kriterji ta' kif jigu determinati art fabbrikabbli u art agrikola kienu differenti. Hekk ukoll il-valur ta' dik l-art gie marbut mal-valuri vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005. Kif inghad f'dik is-sentenza ta' din il-Qorti tal-28 ta' Gunju, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **B&B Property Development 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."*

Fi kwalunkwè kaz, ghalkemm permezz tal-imsemmija sentenza giet varjata r-rata ta' hlas fil-kaz tal-art fabbrikabbli, ir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru ghal art agrikola giet ikkonfermata wkoll minn din il-Qorti.

21. Fil-kuntest ta' dan it-tieni aggravju, din il-Qorti taghmel referenza wkoll ghas-sentenza taghha tas-26 ta' Jannar, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Efrem Vella et v. Kummissarju tal-Artijiet**, li kienet titratta art esproprjata fil-Kalkara/Haz-Zabbar in konnessjoni mal-progett ta' Smart City, fejn dwar ir-rati ghal art agrikola relattivi ghas-sena 2005, nghad ukoll:

> *"…inkwantu meta tqis li safejn l-oggezzjoni tal-appellant tinsab diretta lejn l-art agrikola li giet stmata bir-rata ta' €31 ghal kull metru kwadru, u tipparaguna din ir-rata ma' dik adoperata f'zewg decizjonijiet ohra, proprju fuq l-art fl-istess inhawi ta' Zabbar/Kalkara, esproprjata fl-istess zminijiet bhal dik in ezami u eventwalment utilizzata wkoll in konnessjoni mal-progett ta' Smart City, tqis li r-rata adottata fil-kawza odjerna hija wahda gusta. Fil-kawza fl-ismijiet Robert Anastasi et v. Kummissarju tal-Artijiet li ggib referenza 27/2009, li giet finalment deciza minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2017, l-art agrikola giet stmata bir-rata ta' €25.06 ghal kull metru kwadru. filwaqt li f'kawza ohra deciza fit-3 ta' Ottubru, 2012, mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, fl-ismijiet Paul William England et v. Kummissarju tal-Artijiet, li ggib referenza 10/2009, ir-rata ghal art agrikola li kienet tinkludi benefikati ta' struttura rurali, kienet hemm stmata bir-rata ta' €39 ghal kull metru kwadru (liema decizjoni ma kinitx appellata)."*

22. F'dan il-kaz, ir-rata adoperata mill-periti membri tal-Bord hadet qies tal-fatt li ghalkemm skont il-kriterji tal-ligi applikabbli, kellha titqies bhala agrikola, xorta kkunsidraw il-fatt li tmiss mat-triq u li tinsab ukoll cirkondata bil-bini, kif ukoll ivvalutaw l-art skont il-kriterju ta' dak li kien il-valur gust tal-proprjetà kieku mibjugha volontarjament minn sidha fis-suq,

sabiex waslu ghall-istima taghhom. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, din il-Qorti tqis li l-valutazzjoni ta' €48,450 fil-kaz in ezami, relattiva ghal Dicembru 2010, ibbazata fuq ir-rata ta' €51 ghal kull metru kwadru, ghal art agrikola hija wahda xierqa. Isegwi li t-tieni aggravju wkoll ma jimmeritax li jintlaqa'.

23. Jonqos li jigi trattat it-tielet aggravju relattiv ghall-appell ta' Paul Gatt, dak dwar iz-zmien tal-imghax, fejn jikkontendi li dan kellu jibda jiddekorri mis-27 ta' Novembru, 2009, meta saret l-ewwel Dikjarazzjoni tal-President u mhux mid-data stabbilita` mill-Bord tas-27 ta' Jannar 2010. Din il-Qorti ma taqbilx mal-appellant lanqas f'dan l-ahhar ilment tieghu. Jigi nnutat li mill-atti jirrizulta li saret Dikjarazzjoni Presidenzjali wahda, li giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar, 2010. Ai termini tal-Artikolu 12(1) u (2) tal-Kap.88, is-sid huwa obbligat jaghti pussess lill-Gvern tal-imsemmija art fi zmien erbatax-il gurnata mill-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern. Filwaqt li l-Gvern ikollu jedd jidhol u jiehu pussess tal-art espoprjata wara erbatax-il gurnata. Isegwi li huwa pjuttost logiku li l-imghax jibda jiddekorri minn dik il-gurnata li s-sid jigi mcahhad mill-pussess tal-art tieghu, li f'dan il-kaz proprju jfisser is-27 ta' Jannar, 2010. Hekk ukoll, jekk wiehed iqis l-obbligu tal-Gvern rizultanti mill-Artikolu 22(3) sabiex fi hmistax-il gurnata jiddepozita l-ammont ta' flus li jkun qieghed jigi offrut bhala kumpens kif indikat fid-Dikjarazzjoni tal-President, f'kont bankarju li jrendi l-imghax, altru li taghmel sens id-

decizjoni tal-Bord li l-imghax jiskatta mas-27 ta’ Jannar, 2010. Dan peress li dik is-somma tista’ tingibed liberalment, ma kull imghax li jingema’ fuqha mill-persuna jew persuni li jkollhom jedd ghal dak il-kumpens, jekk issir il-prova tal-jedd li jkollhom, ghas-sodisfazzjon tal-Kummisarju tal-Artijiet. Isegwi li lanqas dan it-tielet aggravju tal-appell ta’ Paul Gatt ma jimmerita li jintlaqa’ u ser jigi michud.

24. Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tal-appellant Paul Gatt, dak fejn jilmenta li l-ammont ta’ kumpens offrut mill-Kummissarju ma kienx adegwat peress li kien ferm inferjuri ghall-kumpens determinat mill-Bord innifsu u ghalhekk huwa kellu raguni valida li jikkontesta l-kumpens offrut lilu u li jipprocedi bil-kawza odjerna gialadarba l-kumpens offrut lilu kien baxx wisq u allura l-ispejjez kellhom jigu akkollati lill-Kummissarju appellat.

25. Hawn ukoll l-aggravju tal-appellant ma jistax jirnexxi. Tajjeb li jigi mfakkar li l-Artikolu 31 tal-Kap. 88 jipprovdi kif ghandhom jitqassmu l-ispejjez bejn il-kontendenti fil-kawza f’kazijiet simili. Relevanti ghall-kaz in ezami huwa l-Artikolu 31(2), li jipprovdi:

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

> ***differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord***".

Kwindi f'dan il-kaz ukoll, l-ispejjez quddiem il-Bord kellhom jinqasmu bejn il-kontendenti fil-kawza proporzjonalment, kif jipprovdi l-artikolu appena citat u din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fid-decizjoni tal-Bord f'dan ir-rigward. Ghalhekk dan l-ahhar aggravju wkoll tal-appellant Paul Gatt ma jimmeritax li jintlaqa' u jsegwi li l-appell tieghu ghandu jigi michud.

26. Imiss li jigi trattat l-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, dak dwar il-komputazzjoni tal-imghax. Huwa jsostni li l-Bord kien zbaljat meta ghamel referenza ghat-tieni proviso tal-Artikolu 12(3) li japplika f'sitwazzjoni fejn ikun hemm avviz ghall-ftehim, li mhux applikabbli fil-kaz in ezami, kif ukoll li imghax applikabbli f'dan il-kaz kien hekk kif provdut fl-Artikolu 22(3) u li ebda imghax m'ghandu jigi akkordat addizzjonalment u dan a bazi tal-principju *in illiquidis non fit mora.*

27. F'dan il-kuntest, relevanti huma l-emendi li sehhew permezz tal-Att I u l-Att III tas-sena 2006, li permezz taghhom, dik il-prassi tad-Dipartiment ta' l-Artijiet, fejn qabel is-sidien ta' art esproprjata kienu jithallsu imghax bir-rata ta' 5% fuq il-kumpens dovut lilhom, kif stabbilit mill-Bord u dan mid-data ta' l-okkupazzjoni, sa dakinhar tal-hlas effettiv, minflokha dahlu zewg xenarji differenti ta' kif jinhadmu l-imghaxijiet. Dan kif jirrizulta mill-Iskeda 2 (applikabbli fejn ma jkun hemm ebda avviz ghall-ftehim bhall-kaz odjern) u mill-Iskeda 3 (applikabbli f'dawk il-kazijiet fejn

ikun inhareg avviz ghall-ftehim) tal-istess Kap. 88. Gialdarba l-proceduri odjerni ma kenux milquta bil-proceduri tal-avviz ghall-ftehim, huwa al kwantu logiku li fil-kaz in ezami, m'ghandux japplika it-tieni proviso tal-Artikolu12(3), kif inghad mill-Bord, izda ghandu jigi applikat l-Artikolu 12(3) innifsu li huwa marbut ma' Skeda 2 (u mhux l-Iskeda 3), li jipprovdi li l-imghax jinhadem hekk kif gej:

> *"3. Bla pregudizziu ghad-disposizzionijiet tal-artikolu 22 <u>mghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibqa' ghaddej fuq il-valur tal-art mahdum skont l-Iskeda 2 ghaz-zmien hemm indikat</u> favur kul min ghandu jedd ghall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut taghha taht din l-Ordinanza."*
>
> (sottolinjar ta' din il-Qorti).

Mentri Skeda 2 tal-Kap. 88 tipprovdi s-segwenti formula matematika dwar kif jigi komputat l-imghax:

"[(A + B) /2)] x [5/100] x [C/365]

> *fejn "A" hu valur tal-art fil-mument li ttiehed pussess taghha mill-awtorità kompetenti;*
>
> *"B" hu l-valur tal-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut tal-art gie trasferit lill-Gvern ta' Malta; u*
>
> *"C" hu n-numru ta' granet li ghaddew bejn id-data ta' "A" u dik ta' "B"."*

28. Kwindi l-Kummissarju appellant ghandu ragun meta jikkontendi li l-Bord kien zbaljat, meta fis-sentenza ddecieda li kellu japplika t-tieni proviso tal-Artikolu 12(3) fil-komputazzjoni tal-imghax. Relevanti f'dan il-kaz, hija t-Tieni Skeda tal-Kap. 88 (u mhux Skeda 3 kif inghad mill-Bord), ghall-fini tal-komputazzjoni tal-imghax, li tipprovdi ghar-rata tal-imghax

bir-rata ta' 5%, skont il-formula hemm indikata, gialadarba dan il-kaz ma kienx milqut bil-procedura tal-avviz ghall-ftehim. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' Novembru, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Zoqdi Developers Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet**). Isegwi li l-Bord kien zbaljat meta nghad minnu li l-valur iffissat fl-avviz ghall-ftehim indikat bhala "P" fl-Iskeda 3, ghandu jkun il-valur stabbilit fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta.

29. Hekk ukoll, tajjeb li jigi mfakkar li kif tinhareg id-Dikjarazzjoni tal-President, il-proprjetà assoluta ta' dik l-art tghaddi minnufih f'idejn il-Kummissarju intimat (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88), u mhux wara li jigi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet kif kien jigri qabel. Kwindi, wara li permezz tas-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet, jigi determinat il-prezz misthoqq ghal tali esproprju, l-ghan ahhari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, huwa li jithallsu l-bilanc tal-flus dovuti hekk kif determinat mill-Bord. Isegwi li l-kliem adoperati mill-Bord "sad-data tat-trasferiment effettiv" ma jregux f'dan il-kaz, peress li kif inghad qabel, l-art ghaddiet f'idejn il-Gvern fis-27 ta' Jannar, 2010. Isegwi li f'dan il-kaz l-valur tal-art wara li l-Gvern ha l-pussess taghha u l-valur tal-art meta l-art ghaddiet ghand il-Gvern b'titolu ta' xiri assolut huma l-istess. Ghalhekk fil-verità, meta tithaddem il-formula taht it-Tieni Skeda, f'dan il-kaz, ma jirrizulta l-ebda imghax.

30. Madankollu din il-Qorti ma taqbilx mal-Kummissarju appellant fejn jikkontendi li l-imghax ghandu jieqaf hemm. Ghalkemm huwa jsostni l-argument tieghu a bazi tal-principju *lex specialis derogat lex generalis,* wiehed ma jistax jinsa provediment iehor importanti fil-ligi specjali in kwistjoni, cioè l-Artikolu 22(10) tal-Kap. 88. Dan l-artikolu jipprovdi li, meta jkun gie stabbilit kumpens li ghandu jithallas dwar art li tkun giet akkwistata bix-xiri assolut taghha, *inter alia* b'decizjoni tal-Bord, kull somma dovuta bhala kumpens iktar minn dik is-somma ddepozitata, flimkien mal-imghaxijiet fuqha skont l-Artikolu 12(3) ghandha tithallas lill-persuna li jkollha l-jedd mill-Kummissarju intimat, **mhux aktar tard minn tliet xhur mid-data meta dak il-kumpens ikun gie stabbilit.** Huwa ritenut li ladarba l-kumpens shih dovut lir-rikorrenti gie stabbilit mill-Bord fis-16 ta' Mejju, 2016, kwindi l-Kummissarju kien obbligat li jwettaq il-hlas fi zmien tliet xhur mid-data ta' dik is-sentenza, aktar u aktar fejn huwa ma kkonstestax l-ammont likwidat mill-Bord u li din il-Qorti qieghda tikkonferma l-ammont dovut, hekk kif stabbilit mill-istess Bord.

31. Kwindi ghalkemm it-tieni skeda tal-Kap. 88 ma tipprovdix specifikatament ghall-hlas ta' imghax wara d-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern, l-istess Kap.88 jimponi terminu fuq il-Gvern sabiex iwettaq il-hlas dovut wara li l-kumpens ikun stabbilit. Kwindi fin-nuqqas tal-Kummissarju li jwettaq l-obbligu mpost bil-ligi, ghandu jwassal ghall-konsegwenza li jhallas ghall-hsara konsegwenti dan in-nuqqas. Wara

kollox jibqa' vigenti l-principju li kull persuna ghandha thallas ghall-hsara li tigri bi htija taghha. Jekk kemm-il darba, il-Kummissarju ried jaqdi l-obbligu tieghu b'mod tempestiv, huwa seta' jipprocedi bil-kuntratt, ihallas il-prezz u jaghmel rizerva ghall-kwistjoni ta' imghax. Dan qieghed jinghad ukoll a bazi tal-principji generali tal-ligi civili naxxenti mill-Artikoli 1047 u 1139 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-Artikolu 1047 jipprovdi li l-hsara li tikkonsisti f'li ttellef lil persuna l-uzu tal-flus taghha, tissewwa bil-hlas tal-imghaxijiet, li jithallsu bir-rata ta' 8% fis-sena. Mentri l-Artikolu 1139 jipprovdi li fejn l-obbligazzjoni jkollha biss bhala oggett il-hlas ta' somma flus determinata, id-danni li jigu mid-dewmien ta' l-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni, jkunu jikkonsistu biss fl-imghaxijiet fuq l-imsemmija somma. Kwindi fil-kwistjoni tal-komputazzjoni tal-imghax fuq l-ammont addizzjonali akkordat mill-Bord, fin-nuqqas tal-hlas tal-bilanc akkordat mill-Bord, ghandha tiddekorri r-rata ta' imghax ta' 8%, mid-decizjoni tal-Bord fis-16 ta' Marzu, 2016, sakemm isir il-hlas effettiv. Isegwi li l-appell tal-Kummissarju appellant jisthoqqlu li jintlaqa' parzjalment.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunjiet premessi, filwaqt li tichad l-appell imressaq minn Paul Gatt, tilqa' l-appell tal-Kummissarju intimat, limitament sa fejn kompatibbli ma' dak li inghad f'din is-sentenza u tirriforma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-

Bord, sa fejn iddikjara l-art in kwistjoni bhala art agrikola u li r-rikorrent bhala sid ta' terz indiviz ghandu jithallas il-kumpens ta' €16,150, kif ukoll sa fejn ordnat li l-imghax jiddekorri mis-27 ta' Jannar, 2010, izda thassarha fil-bqija.

Tiddikjara bhala applikabbli ghall-kaz, ghall-fini tal-komputazzjoni tal-imghax, l-Artikolu 12(3) tal-Kap.88 u Skeda 2 tal-Kap. 88, izda peress li d-data meta l-Gvern ha l-pussess tal-art u d-data meta sehh it-trasferiment tal-art favur il-Gvern kif provdut fil-ligi, saru fl-istess perjodu, ma hemm ebda imghax x'jigi komputat taht l-istess Skeda.

B'dan illi r-rikorrent Paul Gatt ghandu d-dritt li jithallas l-imghax wara s-sentenza tal-Bord tas-16 ta' Mejju, 2016, li ghandu jiddekorri fuq l-ammont stabbilit mill-Bord li ghadu ma thallasx mill-Kummissarju tal-Artijiet, bir-rata ta' 8% sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu skont kif iddecieda l-Bord, filwaqt li kull parti ghandha thallas l-ispejjez tal-appell rispettiv taghha.

Giannino Caruana Demajo
President

Tonio Mallia
Imhallef

Anthony Ellul
Imhallef

Deputat Registratur
da