QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 26 ta' Novembru 2024

Numru : 3

Rikors numru 1/2011/3 NB

Rita Galea, Maryanne Falzon, Theodosius *sive* Theo Said, Joseph Said u Margaret Abdilla

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet illum l-Awtorità tal-Artijiet

Dan huwa appell tal-konvenuta l-Awtorità tal-Artijiet u appell inċidentali tal-atturi minn sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet li permezz tagħha l-Bord iddeċieda l-kumpens dovut lill-atturi wara li l-Qorti tal-Appell qatgħetha illi l-art esproprjata bis-saħħa tal-Att dwar *Arei* għall-Iżvilupp tal-Bini (BDA)[1] kellha tiġi kkunsidrata bħala art agrikola.

[1] Att 1 tal-1983

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fl-1 ta' Frar, 2011, li jaqra hekk:

> "Illi huma l-eredi ta' nannuhom Giuseppe Fenech li kien jippossjedi terz (1/3) indiviz tal-proprjeta` li kienet maghrufa bhala ta' "Cialpas" kontrada ononima limiti ta' Birkirkara, maghrufa ukoll bhala l-kontrada "tas-Swatar" tal-kapacita` superficjali ta' circa tlett itmiem u sighajn (T3-2S-0K) skont il-kuntratt hawn anness u kif deskritt fil-pjanta hawn annessa;
>
> "Illi din l-art kienet ittiehdet mill-Gvern ta' Malta taht l-iskema tal-BDA u sal-kum ghadhom ma thallsux taghha;
>
> "Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett, illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-kumpens gust tal-proprjeta` fuq imsemmija tarrikorrenti u jordna lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet ihallashom listess kumpens".

2. Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tas-6 ta' Lulju, 2016, fejn iddeċieda kif isegwi:

> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u
>
> Jiddikjara illi r-rikorrenti Rita Galea, Maryanne Falzon, Theodosius sive Theo Said, Joseph Said u Margaret Abdilla ghandhom jedd illi jitolbu l-kumpens a tenur tal-Artikolu 5 (3) tal-Att 1 tal-1983; u
>
> Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' terz (1/3) indiviz tal-propjeta li kienet maghrufa bhala 'ta' Cialpas' kontrada ononima limiti ta' Birkirkara, maghrufa wkoll bhala l-kontrada 'tas-Swatar', tal-kapacita' superficjali ta' cirka tlett itmiem u zewgt sieghan fis-somma ta' fis-somma ta' €1,498,668 (miljun, erbgha mija u tmienja u disghin elf, sitt mija u tmienja u sittin Euro)."

3. Il-Kummissarju tal-Artijiet appella minn dik is-sentenza.

4. B'sentenza ta' din il-Qorti diversament komposta mogħtija fid-9 ta' Lulju, 2020 is-sentenza imsemmija tal-Bord ġiet imħassra "... limitatament

sa fejn iffissat il-kumpens u ordnat li l-Kummissarju tal-Artijiet ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €1,498,668, filwaqt li tibghat l-atti lura lill-Bord sabiex jerga' jigi deciz mill-gdid il-kumpens dovut lir-rikorrenti appellati, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din is-sentenza."

5. Il-Qorti tal-Appell waslet għas-sentenza appena ċitata wara li għamlet il-konsiderazzjonijiet segwenti:

> "Illi dan il-kaz jitratta art fis-Swatar, milquta bl-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini (Att I tas-sena 1983), minn hawn 'il quddiem imsejjah BDA.
>
> Sfortunatament, hadd mill-partijiet ma esebixxa r-Rizoluzzjoni Parlamentari li kienet tigi solitament pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, f'kazijiet bhal dawn. Izda ladarba mhux kontestat bejn il-kontendenti filkawza, li l-art inkwistjoni kienet milquta b'tali Rizoluzzjoni, din il-Qorti ser tqis dan bhala fatt. Il-Gvern akkwista permezz tal-imsemmi Att, diversi artijiet b'titolu ta' xiri assolut, fosthom dik in ezami maghrufa bhala "Ta' Cialpas" tal-kejl ta' tliet itmien u zewg sighan, li r-rikorrenti wirtu s-sehem ta' terz indiviz minghand in-nannu matern taghhom Giuseppe Fenech. Uhud mis-sidien tal-imsemmija art intavolaw il-proceduri odjerni sabiex jigi ffissat il-kumpens gust ghall-imsemmija proprjetà u sabiex il-Kummissarju intimat jigi ordnat ihallas l-istess kumpens.
>
> Il-Kummissarju intimat wiegeb li filwaqt li r-rikorrenti ghandhom jaghtu prova tat-titolu u tas-sehem taghhom fuq l-art li ttiehdet permezz tal-BDA, huwa ma kienx qieghed joggezzjona li r-rikorrenti jinghataw kumpens taht l-Att Numru I tal-1983.
>
> Il-Bord filwaqt li laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, ddikjara li huma ghandhom jedd illi jitolbu l-kumpens a tenur tal-Artikolu 5 (3) tal-Att I tal-1983 u ffissa l-kumpens dovut lilhom fis-somma ta' €1,498,668. Bl-imghax dovut skont il-ligi u l-ispejjez ghandhom ikunu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.
>
> Il-Kummissarju intimat hassu aggravat bl-imsemmija decizjoni tal-Bord u ghalhekk ressaq l-appell in ezami. L-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet jissejjes fuq erba' aggravji, senjatament (1) li saret applikazzjoni hazina tal-ligi peress li ma kellhomx jigu applikati d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88, stante l-ligi li kellha tapplika f'dan il-kaz kienet dik tal-Att I tal-1983; (2) il-fatt li l-art inkwistjoni giet klassifikata bhala art fabbrikabbli, meta l-provvedimenti tal-Artikoli 3 u 6 tal-BDA huma cari li l-art bhal dik inkwistjoni ghandha tigi meqjusa bhala wahda agrikola; (3) il-kumpens li gie ffissat mill-Bord huwa wiehed skorrett li ma jirriflettix il-valur tal-art; u

(4) il-Chairman tal-Bord ghandu s-setgha li ma jistriehx fuq il-konkluzjonijiet tal-membri teknici meta jkun il-kaz bhal dan u jilmenta wkoll li l-Bord injora kompletament is-sottomissjonijiet tieghu.

Jigi nnotat li ma sar ebda appell mill-kap tad-decizjoni tal-Bord li ddikjarat li r-rikorrenti ghandhom jedd illi jitolbu l-kumpens a tenur tal-Artikolu 5 (3) tal-Att I tal-1983, izda l-appell huwa limitat ghal-kumpens akkordat mill-Bord, kwindi l-kap tad-decizjoni li mhux appellata, illum tikkostitwixxi gudikat.

Fir-rigward l-ewwel aggravju, filwaqt li l-Kummissarju appellant jilmenta li saret applikazzjoni hazina tal-ligi inkwantu kellhom japplikaw id-dispozizzjonijiet tal-Att I tal-1983 mhux dawk tal-Kap. 88, ir-rikorrenti appellati jikkontendu li ghamel sew il-Bord inkwantu nghataw rimedju ghal ingustizzja lampanti, altrimenti fejn ghall-art u razzett li ttiehdulhom kienu ser jinghataw kumpens mizeru skont id-dettami tal-BDA.

Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti tqis li l-Kummissarju tal-Artijiet ghandu ragun fl-ewwel aggravju tieghu. Ladarba mhux kontestat li l-art inkwistjoni kienet milquta bil-provvedimenti tal-Att I tas-sena 1983, isegwi li l-Bord kien tenut jiddeciedi l-kaz a tenur tal-provvedimenti tal-imsemmija ligi u ebda ligi ohra. Dan jinghad ukoll a bazi tal-prinicpju ta' lex specialis derogat lex generalis u ghalhekk il-provvedimenti tal-Att I tal-1983 ghandhom jipprevalu fuq dawk il-provvedimenti tal-Kap. 88. Ghalkemm kemm il-ligi tal-BDA u l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici jitrattaw l-esproprju ta' art privata, jezistu differenzi fundamentali bejniethom. L-akbar differenza sostanzjali hija li filwaqt li fl-1983, taht il-Kap. 88 it-trasferiment tat-titolu fuq l-art kien isir permezz ta' kuntratt, wara li jew ikun hemm qbil ghall-offerta ta' kumpens maghmula millKummissarju tal-Artijiet permezz ta' Avviz ghall-Ftehim, jew wara li jigi determinat il-kumpens dovut permezz tal-proceduri quddiem il-Bord talArbitragg dwar Artijiet, mentri permezz tal-Att I tal-1983, it-titolu fuq lart jigi trasferit b'sehh mid-data tal-pubblikazzjoni tar-Rizoluzzjoni tal-Kamra, bis-sahha tal-Att innifsu, minghajr il-htiega ta' xi formalità ohra mehtiega b'ligi.

F'dan is-sens l-Artikolu 5(1) tal-Att I tal-1983 kien jipprovdi li art milquta bl-imsemmi Att: "b'sehh mid-data tal-pubblikazzjoni tar-rizoluzzjoni talKamra msemmija fl-artikolu 3 ta' dan l-Att, l-art kollha li tkun f'Area ghallIzvilupp tal-Bini ghandha, bis-sahha ta' dan l-Att u minghajr il-htiega ta' xi formalità ohra mehtiega b'ligi, titqies ghall-finijiet u effetti kollha ta' din illigi u ta' kull ligi ohra li hi art akkwistata ghal skop pubbliku b'xiri assolut u bi proprjetà assoluta, libera u franka minn kull piz, ipoteka jew privilegg taht id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza, u ma' dan, dawk iddispozizzjonijiet kollha tal-Ordinanza li m'humiex inkompatibbli ma' dan lAtt ghandhom ikomplu japplikaw ghal dik l-art bl-istess mod u taht l-istess kondizzjonijiet daqslikieku l-art giet akkwistata ghal skop pubbliku b'xiri assolut taht l-Ordinanza". Kwindi f'kaz ta' divergenza bejn iz-zewg ligijiet, huwa ritenut li l-att dwar il-BDA ghandha tipprevali.

(...)

Kwindi ghandu ragun il-Kummissarju appellant, fl-ewwel aggravju tieghu, jghid li l-Bord applika l-ligi hazina, inkwantu strah fuq ir-relazzjoni tal-membri teknici minghajr ma stharreg il-provvedimenti legali applikabbli ghall-kaz in ezami.

Fit-tieni aggravju tieghu, l-Kummissarju tal-Artijiet jilmenta dwar il-klassifikazzjoni tal-art bhala wahda fabbrikabbli, meta l-provvedimenti talAtt I tal-1983 jiddisponu li l-art bhal dik inkwistjoni ghandha titqies bhala art agrikola. Jinghad ukoll li l-appellati stess jikkoncedu li l-art kienet ta' natura agrikola fil-mument tat-tehid, tant hu hekk li fir-rikors promotur talbu biss kumpens. Jilmenta wkoll li minkejja l-mistoqsijiet li saru lill-periti teknici, mir-risposti taghhom huwa manifest li ma kinux edotti mid-dispozizzjonijiet tal-istess Att, peress li qiesu l-esproprjazzjoni bhala wahda de facto.

(...)

Mela kif jirrizulta minn ezami ta' dawn il-provvedimenti, l-kriterji ta' kumpens ghall-art milquta b'dan l-Att, kienu ben definiti. Skont l-Artikolu 6 tal-Att tal-1983, kull art li tittiehed bis-sahha tal-istess Att, ghandha tigi stmata ghall-fini ta' kumpens bhala art raba' jew moxa, skont ilkaz. Filwaqt li l-Artikolu 7 jipprovdi li jekk l-art tkun inkisbet qabel l-14 ta' Frar, 1983, bi prezz oghla mill-istima mahduma skont l-Att, il-kumpens jinhadem mod iehor. Kwindi l-ligi tipprovdi wkoll ghal mekkanizmu fejn jinhadem kumpens oghla. Jigi osservat li l-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini eventwalment gie revokat salv id-disposizzjonijiet dwar il-hlas ta' kumpens fuq art mehuda taht l-istess Att, li baqghu applikabbli skont id-disposizzjonijiet tal-Att Numru X tal-1988 (permezz tal-Artikolu 10(2)(ii)).

Minn qari tar-rapport tal-periti, kif ukoll mir-risposti taghhom in eskussjoni, huma wiegbu li ma qablux li l-art tigi stmata bhala art agrikola stante li rrikorrenti qatt ma kienu gew notifikati mill-Gvern b'dikjarazzjoni jew b'avviz ta' espropriju tal-art inkwistjoni u lanqas ma gie ppubblikat avviz tal-akkwist tal-istess art b'offerta ghall-kumpens fil-Gazzetta tal-Gvern.

Minn din it-twegiba huwa evidenti li l-perit ma kkunsidrawx il-provvedimenti tal-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami.

(...)

Fil-kaz in ezami jirrizulta li, kemm l-istima tal-perit ex parte inkarigat mir-rikorrenti, kif ukoll dik tal-membri teknici tal-Bord, apparti li ma jirrelatawx ghall-mument meta sehh l-akkwist mill-Gvern, ma jaghmlu ebda referenza ghal-ligi applikabbli ghall-art inkwistjoni jew ghall-fatt li, fiz-zmien tat-tehid, l-art kienet meqjusa bhala art agrikola. Anzi kemm l-istima ex parte, kif ukoll r-relazzjoni tal-periti membri huma bbazati fuq il-

premessa li l-art hija wahda fabbrikabbli, tenut kont li tinsab f'zona zviluppata, premessa hazina ghar-ragunijiet hawn qabel spjegati.

Kwindi d-decizjoni tal-Bord li hija bbazata fuq l-istima tal-periti membri teknici tieghu hija zbaljata, inkwantu hija bbazata proprju fuq il-kriterji li jezorbitaw mil-ligi applikabbli fil-kaz de quo u ghalhekk it-tieni aggravju wkoll jimmerita li jintlaqa'.

It-tielet aggravju jitratta l-kumpens iffissat permezz tas-sentenza, li konsegwenza tal-klassifikazzjoni zbaljata tal-art, wassal sabiex gie ffissat kumpens mill-Bord li huwa wiehed skorrett li ma jirriflettix il-valur tal-art. Filwaqt li l-Kummissarju appellant isostni li s-sena relevanti hija dik tal-1983, jaghmel referenza ghal xi rati li bihom kienet tithallas art agrikola fiz-zmien inkwistjoni. Jishaq li r-rata ta' €1,200 ghal kull metru kwadru ta' art agrikola, hija wahda ezorbitanti u rreali stante li ma tirrispekkjax il-valuri ta' art agrikola fis-sena relevanti u al kwantu inverosimili li wiehed kien mistenni li jhallas dik ir-rata ghal art agrikola dak iz-zmien. Jirribadixxi li l-valutazzjoni tal-periti membri ghandha tkun wahda xierqa u gusta u mhux ezorbitanti, li tirrifletti l-prezzijiet tal-proprjetà inkwistjoni fiz-zmien relevanti, li jinghad ghandha tittiehed bhala s-sena 1983.

(...)

Kwindi din il-Qorti tasal sabiex taqbel mal-Kummissarju tal-Artijiet li r-rata ta' €1,200 ghal kull metru kwadru, adoperata mill-periti teknici tal-Bord, ghal art agrikola fis-snin tmenin, bhala wahda esagerata. Min-naha l-ohra wahda mir-rati suggerita mill-Kummissarju appellant ta' Lm0.29 ghal kull metru kwadru, hija ritenuta rrizorja u l-kuntratt li jinsab esebit in atti, li ghalih jaghmel referenza l-Kummissarju appellant, jipprovdi espressament li: "l-partijiet jikkonfermaw u jiddikjaraw li l-valutazzjonijiet hawn fuq imsemmija huma kkalkolati biss ghal finijiet ta l-iskrizzjoni ta dan l-att u bl-ebda mod ma istghu jigu meqjusa bhala indikattivi tal-valur veru tal-art u jew jeddijiet imparta bil-presenti att pubbliku".

Meqjusa l-konsiderazzjonjiet ta' din il-Qorti taht l-aggravji precedenti dwar in-nuqqasijiet fir-relazzjoni peritali, ghandu ragun il-Kummissarju appellant jilmenta mir-redazzjoni tar-rapport tal-periti teknici. Dan jinghad mhux biss ghaliex huwa bbazat fuq premessi zbaljati, izda wkoll huwa nieqes milli jaghmel referenza ghal operazzjonijiet paragunabbli ghall-kaz in ezami. Fil-kaz deciz minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Kummissarju tal-Art, wara li gew ikkonsidrati kazijiet ohra li ttiehdu bl-istess dispozizzjonijiet tal-ligi relattivament ghall-istess zmien u wara li sar paragun bejn ir-rati adoperati f'numru ta' kazijiet, giet adottata rata medja. Madankollu f'dan il-kaz ta' relevanza huwa l-fatt li fuq l-imsemmija art kien hemm razzett. Kwindi jkun xieraq li wara li tiddahhal fl-atti kopja tar-rizoluzzjoni tal-Kamra li laqtet l-art inkwistjoni, sabiex tigi stabbilita d-data ezatta tattrasferiment effettiv tal-art inkwistjoni favur il-Gvern, issir stima gdida millmembri teknici tal-Bord, liema istima ghandha tqis id-data

tat-trasferiment effettiv tal-art inkwistjoni bhala art agrikola, l-ezistenza tar-razzett, kif ukoll il-potenzjalità tal-art qabel id-data li ttiehdet ir-rizoluzzjoni parlamentari u dan kif senjalat fis-sentenza hawn qabel citata ta' Emanuel Borg v. LAvukat Generali et.

(...)

Ghar-ragunijiet premessi, tiddeciedi dwar l-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tilqghu u konsegwentement tirrevoka d-decizjoni appellata limitatament sa fejn iffissat il-kumpens u ordnat li l-Kummissarju tal-Artijiet ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €1,498,668, filwaqt li tibghat l-atti lura lill-Bord sabiex jerga' jigi deciz mill-gdid il-kumpens dovut lir-rikorrenti appellati, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din is-sentenza."

6. L-atti ġew rimessi lill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet li b'sentenza tal-25 ta' Ottubru, 2023 ippronunzja s-sentenza dwar il-kumpens:

"III. KONKLUŻJONI

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qieghed jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jiċħad leċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sehem tagħhom ta' terz indiviż tal-propjeta' li kienet magħrufa bħala 'Ta' Cialpas' kontrada ononima limiti ta' Birkirkara, magħrufa wkoll bħala l-kontrada 'Tas-Swatar' tal-kapaċita' superfiċjali ta' ċirka tlett itmiem u żewġt siegħan (T3-2S-0K) u mehud sehem ir-rikorrenti ta' terz indiviz fil-kejl ta' 1248.89 metri kwadri skond ir-rapport tal-membri teknici3 fl-ammont ta' sittax-il elf mitejn ħamsa u tletin Euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€16,235.57) ossia bir-rata ta' €13 kull metru kwadru, bl-imgħax skont il-Ligi mid-data tat-teħid sal-pagament effettiv. Spejjeż a karigu tal-Awtorita' tal-Artijiet."

7. Il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu wara l-konsiderazzjonijiet segwenti:

"Rapport Peritali

Wara li l-atti ġew mibgħuta lura, l-Bord ħatar bhala Membri Tekniċi tieghu lill-Perit David Pace u Elena Borg Costanzi. Fir-rapport tagħhom (fol 23 sa 28) huma vvalutaw l-art għas-sena 1983 bir-rata ta' €13 kull metru kwadru wara li qiesu l-art bħala agrikola, li kien hemm razzett fuqha u li tali fatt izid il-valur komplessiv tal-art kollha. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu kumpens għal terz indiviż tal-art u mhux parti delinjata tagħha u għalhekk il-posizzjoni tar-razzett hija arbitrarja u ż-żieda fil-valur għandha tkun

globali u mhux fuq parti tal-art fejn jinstab ir-razzett biss. Huma għamlu wkoll referenza għas-segwenti operazzjonijiet paragunabbli:-

1. Rikors 20/2011 ingħata kumpens għal art li ttieħdet biex issir central strip bejn Triq Dun Karm u triq li tagħti għas-Swatar f'Birkirkara ta' €20 kull metru kwadru f'Jannar 2005.
2. Rikors 27/2085/2 ingħata kumpens għal art li ttieħdet minn Misraħ Lewża f'Birkirkara fejn l-art ġiet ivvalutata fl-1983 fil-valur ta' €0.93 kull metru kwadru.
3. Rikors 20/2011 ingħata kumpens ta' €20 kull metru kwadru fl-2005 għal art agrikola fil-viċinanzi tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri għall-formazzjoni talbypass ta' Birkirkara.
4. F'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Marzu 2018 (Rik. Nru. 2/09 – fl-ismijiet John Aquilina vs Awtorita tal-Artijiet) għal art agrikola b'razzett fejn illum hemm l-entrata prinċipali tal-Isptar Mater Dei ingħata kumpens ta' €34.50 kull metru kwadru fl-2005. Din l-art tinsab viċin ħafna l-art mertu ta' dawn il-proċeduri.
5. Rikors 15/2012 ingħata kumpens ta' €23 kull metru kwadru għas-sena 1983.
6. Fis-sentenza Josephine Camilleri et vs Kummissarju tal-Artijiet 21/10 ingħata kumpens ta' €15 kull metru kwadru.

Fuq il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Awtorita' intimata wieġbu (fol 51 u 51) li sabiex waslu għall-valutazzjoni tagħhom straħu fuq il-pjanta għas-sena 1967 li tinsab a fol 2 fejn hemm ir-razzett impingi. Il-fdalijiet eżistenti fuq l-art jindikaw li r-razzett kien konsistenti f'sular wieħed iżda mhuwiex eskluż li kien parzjalment fuq żewġ sulari hekk kif jidher mir-ritratt tal-1998. Għal fini ta' stima qiesu r-razzett kien ta' sular wieħed biss u ta' ċirka 32 metru kwadru. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni tar-rikorrenti wieġbu (fol 53 sa 54 u fol 56) li l-istima saret permezz ta' paragun ma' prezzijiet ta' artijiet simili esproprjati kif ukoll inkludew il-barumbara fid-deskrizzjoni tal-art. Ikkonfermaw li lvalur stabbilit minnhom huwa għas-sena 1983.

(...)

Kumpens

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fuq citata Josephine Camilleri et vs Kummissarju tal-Artijiet(Rik Nru 21/10/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2023, liema sentenza kienet titratta esproprju bis-saħħa tal-provvedimenti tal-Att dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini (Att I tas-sena 1983) ta' art fl-istess akwata (triq ilbogħod) minn dik odjerna ġewwa s-Swatar imsejħa wkoll "Taċ-Cialpas" f'kontrada omonima sive "ta' Żbiebeġ" sive "tas-Sqaq Qattus" u li tagħti fuq Triq Indri Grima fl-Imsida. F'dik is-sentenza il-Qorti tal-Appell adottat ir-rata ta' €9.90 għal kull metru kwadru għall-art miżmuma b'titlu ta' enfitewsi perpetwa, ma kellhiex kmamar fuqha u kienet fil-kejl ta' 7964 metru kwadru. Is-sentenza ċitata titratta wkoll punti mqajjma f'dawn il-proċeduri.

(...)

Fid-dawl ta' din is-sentenza l-Bord iqis li għa(n)du japplika r-rata ta' €13 kull metru kwadru mogħtija mill-Membri Tekniċi. Qabel xejn fil-valutazzjoni tagħhom il-periti teknici ħadu qies tal-parametri mogħtija fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell u stmaw l-art bħala agrikola kif kellu jkun, hadu kont tal-fatt li fuq l-art kien hemm razzett u kif ukoll il-potenzjalita qabel id-data tat-tehid u dan kif jirrizulta mill-iskop tal-inkarigu taghhom delinejat fl-ewwel pagna tar-rapport. Huma umbaghad ibbażaw ruħhom fuq operazzjonijiet paragunabbli konsistenti f'sentenzi kemm tal-Bord u anke tal-Qorti tal-Appell. Uħud mill-artijiet mertu tas-sentenzi ċitati ma ġewx esproprjati permezz tal-Att I tal-1983 iżda jitrattaw xorta waħda art agrikola u b'hekk xorta jagħtu indikjazzjoni dwar valur tal-art tal-istess natura fl-istess akwata.

Il-Bord ma jaqbilx mal-argument tal-Awtorita' li l-Membri Tekniċi ma spjegawx kif waslu għar-rata ta' €13 kull metru kwadru. Minn paġna 6 tar-rapport jirriżulta li straħu prinċipalment fuq is-sentenza ta' John Aquilina et vs Awtorita tal-Artijiet fejn ġiet adottata r-rata ta' €34.50 għas-sena 2005 li ridotta skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni hija ta' €21.56 kull metru kwadru. L-art mertu ta' dik is-sentenza kienet fil-kejl ta' 4,339 metri kwadri u kienet aktar vantaġġuza għaliex kellha wkoll razzett fi stat ta' manutenzjoni tajba konsistenti f'erbat ikmamar fil-pjan terran u erbat ikmamar fl-ewwel sular imdawwrin ma' bitħa kif ukoll xi mandriet. B'paragun, l-art mertu ta' dawn il-proċeduri kellha bini fuq skala iżgħar. Mill-banda l-oħra l-art mertu ta' dawn il-proċeduri hija aktar vantaġġuża minn dik mertu tas-sentenza ċitata ta' Josephine Camilleri et vs Kummissarju tal-Artijiet għaliex dik odjerna tinkorpora fuqha bini li ma kienx il-kaz fil-kawza ta' Josephine Camilleri et. B'hekk f'dawn is-sentenzi għas-sena relevanti 1983 ġew adottati rati ta' €9.90 għal art agrikola izda mingħajr kmamar u miżmuma b'titlu ta' enfitewsi perpetwa u rata ta' €21.56 għal art agrikola b'ambjenti mibnija fuqha. B'hekk il-Bord iqis li r-rata għall-art mertu ta' dawn il-proċeduri għandha tkun bejn dawn iż-żewġ rati u r-rata ta' €13 ghall kull metru kwadru stabbilita mill-periti teknici mehud l-assiem tal-fatti u kunsiderazzjonijiet sudetti hija wahda gusta u tirrifletti lvalur tal-art mertu ta' dawn il-proceduri fil-parametri stabbiliti mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

In kwantu għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti li l-valur għandu jkun aktar minn dak stabbilit mill-Membri Tekniċi għaliex ir-razzett kien fuq żewġ sulari, il-Membri Tekniċi qiesu dan ukoll. Mir-rapport tagħhom jirriżulta li l-fdalijiet tar-razzett jindikaw li dan kien fuq sular wieħed iżda mhuwiex eskluż li kien parzjalment fuq żewġ sulari. Mill-provi prodotti huwa biss mix-xhieda ta' Gaetano Falzon li jinghad li r-razzett kien fuq żewġ sulari u barumbara. Ma tressqux provi li jagħtu aktar dawl fuq ir-razzett, liema provi kienu fl-aħħar mill-aħħar jinkombu fuq ir-rikorrenti biex iggib. Jirriżulta li r-razzett kellu area żgħira ta' ċirka 32 metru kwadru, b'hekk jekk kien hemm sular ulterjuri parzjali dan is-sular kien terġa iżgħar minn 32 metru kwadru. Ghalhekk din is-sottomissjoni qed tigi michuda.

Fir-rigward tal-argument tar-rikorrenti sollevat fit-trattazzjoni finali fejn il-Bord gie mistieden biex ma japplikax valur ta' kumpens abbazi tal-Att tal-BDA izda jadopera l-insenjament ravvizat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Maria Grech et vs Avukat tal-Istat et (Rikors numru 309/20/1 TA) deciza fl-20 ta' Marzu 2023 u ghalhekk japplika valur oġġettiv tal-proprjeta, il-Bord jissenjala minnufih illi dan l-argument bl-ebda mod m'hu applikabbli ghal kaz odjern mhux biss ghaliex dik il-kawza kienet tittratta kumpens bazat fuq it-thaddim tal-Artikolu 22(11)(b) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, li certament mhux il-kaz prezenti li jittratta azzjoni bazata fuq art mehuda taht l-iskema tal-BDA ossia bl-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini (Att I tas-sena 1983), izda talli wkoll ghaliex u b'aktar ragun peress illi fl-imsemmija sentenza citata mir-rikorrenti l-Qorti Kostituzzjonali qalet bic-car illi kienet qed tiddeciedi kif iddecidiet dak il-kaz purament ghal fini ta' dak il-kaz specifiku u li bl-ebda mod id-decizjoni taghha ma kienet testendi ghal esproprji ohra.

(...)

Ghaldaqstant anke din is-sottomissjoni tal-atturi qeda tigi michuda.

Fir-rigward tal-argument tal-Awtorita intimata li l-Membri Tekniċi kien messhom aġġustaw il-valur tat-2005 skont il-property price index u mhux skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni ai termini tal-Kap. 573, il-Bord ser jistrieħ fuq is-sentenza ċitata ta' Josephine Camilleri et vs Kummissarju tal-Artijiet fejn il-Qorti tal-Appell strahet fuq l-aġġustamenti fir-rati skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni ai termini tal-Kap. 158. Dan apparti li kif inghad aktar il-fuq il-Bord iqis li r-rata stabbilita mill-periti teknici hija gusta u tentra fil-parametri ta' dak li l-Bord qies li huwa idoneju tenut kont tas-sentenzi fuq citati ta' Aquilina et u Camilleri et. Ghalhekk din is-sottomissjoni tal-Awtorita qed tigi respinta.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qieghed jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jiċħad leċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sehem tagħhom ta' terz indiviż tal-propjeta' li kienet magħrufa bħala 'Ta' Cialpas' kontrada ononima limiti ta' Birkirkara, magħrufa wkoll bħala l-kontrada 'Tas-Swatar' tal-kapaċita' superfiċjali ta' ċirka tlett itmiem u żewġt siegħan (T3-2S-0K) u mehud sehem ir-rikorrenti ta' terz indiviz fil-kejl ta' 1248.89 metri kwadri skond ir-rapport tal-membri teknici3 fl-ammont ta' sittax-il elf mitejn ħamsa u tletin Euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€16,235.57) ossia bir-rata ta' €13 kull metru kwadru, bl-imgħax skont il-Ligi mid-data tat-teħid sal-pagament effettiv. Spejjeż a karigu tal-Awtorita' tal-Artijiet."

8. L-Awtorità konvenuta ħassitha aggravata b'dik is-sentenza u b'rikors tad-9 ta' Novembru, 2023, għar-raġunijiet hemm mogħtija, interponiet minnha appell fejn talbet lil din il-Qorti sabiex "tirrevoka d-

deċiżjoni tal-Bord prevja kwalsiasi provediment ieħor li jkun opportun fiċ-ċirkostanzi”.

9. L-atturi wkoll ħassewhom aggravati b’dik is-sentenza u flimkien mar-risposta tal-appell, ippreżentaw ukoll appell inċidentali li permezz tiegħu, għar-raġunijiet minnhom hemm indikati, talbu lil din il-Qorti tirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord prevja kwalsiasi provvediment ieħor li jkun opportun fiċ-ċirkostanzi u tistma l-proprjetà skont il-valur tas-suq miftuħ u mhux skont l-Att dwar l-*Arei* tal-Iżvilupp tal-Bini.

Konsiderazzjonijiet.

10. L-Awtorità appellanti ressqet aggravju wieħed. Tirreferi għar-rapport tal-periti membri tal-Bord fejn adottaw rata ta’ €13 għal kull metru kwadru wara li għamlu paragun ma’ art agrikola fl-Imsida u li b’referenza għas-sena 2005 kienet ġiet stmata bir-rata ta’ €35 għal kull metru kwadru. Il-Bord qies illi minħabba l-inflazzjoni bejn is-sena 2005 u s-sena 1983, ir-rata applikabbli għas-sena rilevanti tal-1983 ġiet riveduta għal €23 għal kull metru kwadru. L-appellanti tikkritika r-rapport tal-periti tekniċi talli “ħadmu skont l-indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar biex aġġustaw ir-rata ta’ €35 għal €23 għal kull metru kwadru.”

11. Tisħaq l-Awtorità illi kif kienet issottomettiet quddiem il-Bord illi l-membri tekniċi tal-Bord messhom aġġustaw il-valur tas-sena 2005 “skont

il-*property price index* u mhux skont ir-*retail price index* ai termini tal-Kap. 573". L-appellanti tissottometti illi r-*retail price index* qatt ma seta' jwassal għal *free market valur* tal-art in meritu għaliex skont l-appellanti "tali indiċi ma jirriflettix il-valur tal-prezz tal-proprjeta' immobli iżda il-prezzijiet tal-konsum ġenerali ...".

12. Tirreferi għar-raġunament tal-Bord fis-sentenza appellata meta ddikjara li qed jistrieħ fuq is-sentenza **Josephine Camilleri et v. Kummissarju tal-Artijiet** fejn din il-Qorti diversament komposta straħet fuq l-aġġustamenti fir-rati skont l-indiċi tal-inflazzjoni *ai termini* tal-Kap. 158. Tgħid li dan huwa "fattwalment skorrett". Tisħaq illi filwaqt li huwa minnu li fil-Kap. 573 jeżisti l-kunċett li fl-għoti ta' kumpens mill-Bord il-valur relattiv għad-data tal-espropju għandu jkun aġġustat għad-data tar-rikors bir-*retail price index;* "tali mekkaniżmu ġie provdut mil-leġislatur sabiex, apparti l-interessi biex jagħmlu tajjeb għad-dewmien li jkunu ġarrbu s-sidien biex isir il-kuntratt, il-valur tas-suq fid-data ta' l-esproprju jiġi in oltre awmentat bir-*retail price index.* B'danakollu, ma jfissirx b'daqshekk li r-*retail price index* jirrifletti l-*free market value* tal-proprjetajiet immobbli.". Isejjaħ bħala "xejn idejali" l-eżerċizzju li għamlu l-periti membri tal-Bord li straħu fuq operazzjoni paragunabbli b'*value date* tas-sena 2005 meta huma kienu tenuti jagħtu valur għas-sena 1983. Tisħaq l-Awtorità illi l-periti kellhom joqogħdu fuq il-valuri "paragunabbli ta' l-istess epoka" u jevitaw li jistrieħu fuq indiċi ipotetiċi. Tgħid li għalhekk kienu żbaljati l-periti membri meta f'dan il-każ "marru lura għas-sena 1983

bil-retail price index, liema indiċi m'għandu x'jaqsam xejn mal-mod kif il-prezz tal-proprjeta' f'dal-pajjiż varja matul iż-żmien." Tagħlaq l-appell tagħha billi ssostni illi l-valur tas-sena 2005 aġġustat bir-*retail price index* għas-sena 1983 huwa żbaljat.

13. B'risposta għal dan l-aggravju l-atturi jissottomettu illi l-liġi applikabbli nkitbet qabel ma daħal fis-seħħ il-*property price index.* Jisħqu li ma jagħmilx sens li jiġu applikati ż-żidiet fil-bejgħ bl-imnut minflok iż-żieda fil-valur tal-proprjetà. Jgħidu illi "bil-liġi kif inhi mhux se jingħataw il-kumpens dovut lilhom fuq il-valur tal-proprjeta' ... u għalhekk huma se jinterponu appell inċidentali minn dan l-appell sabiex ikollhom il-via biex iktar 'il quddiem jirrikorru quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex jiġi dikjarat li l-kumpens mgħoti ta' €16,235.57 ..." huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Ikkunsidrat;

14. Fir-rapport tagħhom ippreżentat fit-3 ta' Settembru, 2021[2] il-membri tekniċi tal-Bord spjegaw il-metodoloġija minnhom adoperata sabiex waslu għall-valur ta' €16,235.57:

> "Valur
>
> L-esponenti ikkunsidraw il-valutazzjoni għar-rata stabbilita għall-art bħala agrikola għas-sena 1983, għandha tkun ta' €13 il-metru kwadru u dan wara li hemm il-kunsiderazzjoni li tiġi aġġustata ir-rata minħabba l-effett tal-inflazzjoni bejn l-1983 u l-2005, fejn fl-2005 kien hemm

[2] Fol. 23

> kumpens iddeterminat mill-Qorti tal-Appell (Rik nru 2/2009 – John Aquilina v. Awtorita' tal-Artijiet) ta' €34.50/km (recte *mk*) għal art simili iżda iktar vantaġġata".

15. Fir-rikors tal-appell tagħha l-Awtorità tgħid illi l-periti tekniċi tal-Bord żbaljaw meta waslu għall-valur tal-art billi applikaw ir-*retail price index* minflok il-*property immovable index*. F'parti oħra tal-appell tgħid illi l-membri tekniċi tal-Bord kien messhom aġġustaw il-valur tal-2005 skont il-*property price index* u mhux skont ir-*retail price index ai termini* tal-Kap. 573. Tgħid li dwar dan għamlet sottomissjonijiet quddiem il-Bord li "skarta" għal kollox dawn is-sottomissjonijiet.

16. Din il-Qorti fliet l-atti ta' quddiem il-Bord u tibda bil-kunsiderazzjoni illi hija tassew ħasra illi filwaqt li huwa minnu li fis-sottomissjonijiet finali tagħha waqt is-seduta tal-24 ta' Mejju, 2023 l-Awtorità attakkat ir-rapport tal-periti membri tal-Bord peress li adottaw ir-*retail price index* u mhux il-*property immovable index* sabiex aġġustaw il-valur tal-art agrikola mis-sena 2005 għas-sena 1983; jirriżulta mill-atti li meta l-Awtorità eskutiet lill-membri tekniċi tal-Bord b'lista ta' domandi ppreżentati b'nota fil-11 ta' Mejju, 2022[3], l-ebda domanda in eskussjoni ma indirizzat b'xi mod dan l-ilment. Mhux biss, talli anke fl-appell tagħha l-Awtorità ma kenitx konsistenti f'dan l-aggravju tagħha. F'okkażjoni tirreferi għal "property immovable index" u f'okkażjoni oħra tirreferi għal "property price index". L-ebda prova in atti la ta' wieħed u lanqas tal-ieħor. Jekk l-indiċi li għalih

[3] Fol. 43

qed tirreferi l-Awtorità appellanti huwa l-Avviż Dwar Indiċi tal-Prezzijiet Dwar Proprjetà Immobbli (Liġi Sussidjarja 246.08) li huwa avviż legali taħt l-Att Dwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli Minn Persuni Mhux Residenti (Kap. 246); allura jingħad mill-ewwel li dan ma kienx applikabbli għall-każ li għandna quddiemna mhux biss għaliex il-Kap 246 ma hu bl-ebda mod applikabbli għall-mertu tal-kawża odjerna; iżda wkoll għaliex dak l-indiċi jipprovdi biss mis-sena 2011 'il quddiem. L-ebda ħjiel da parti tal-appellanti kif kellu jiġi applikat mill-periti tal-Bord dan l-indiċi.

17. Jekk mill-banda l-oħra l-appellanti kienet qed tirreferi għal xi indiċi li ma hux parti minn Att tal-Parlament jew xi liġi sussidjarja ppubblikata kif imiss fil-Gazzetta tal-Gvern, kien l-oneru tal-Awtorità li tressaq tali prova qabel mal-periti tekniċi tal-Bord irrelataw. Kif jipprovdi **Artikolu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura**, l-oneru tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah. U ġialadarba l-indiċijiet li għalihom qed tagħmel referenza l-Awtorità huma prova ta' fatt u mhux prova ta' liġi, il-prova tagħhom trid issir kif imiss sabiex qorti jew bord tkun tista' toħodhom in konsiderazzjoni.

18. Din il-Qorti tqis illi ġialadarba quddiem il-Bord ma tressqet l-ebda prova la dwar il-"property price index" u lanqas dwar il-"property immovable index" imsemmija fir-rikors tal-appell, ma tistax l-Awtorità appellanti tippretendi li l-Bord kellu jadotta xi wieħed minn dawn l-indiċijiet. Japplika qatigħ il-prinċipju ben stabbilit fil-ġurisprudenza tal-

Qrati tagħna ta' *noviter deductus*, li ma jippermettix lill-partijiet li jressqu kwistjonijiet ġodda quddiem il-Qorti tal-Appell. Sabiex Qorti fi grad ta' appell ikollha verament il-funzjoni ta' Qorti ta' reviżjoni, u biex, anzi, jiġi evitat li din issir Qorti ta' Prim'Istanza, l-eċċezzjonijiet u l-provi dwarhom kellhom jingħataw, jiġu prodotti u trattati quddiem il-qorti jew bord tal-ewwel grad. Kien jinkombi fuq l-Awtorità illi jekk verament qieset li l-Bord kellu jadotta xi indiċi li ma jinstabx fil-liġijiet tagħna, kellha tressaq il-provi tiegħu fir-rigward quddiem il-Bord (ara **L-Avukat Dr Michael Spiteri et. v. L-Awtorità tal-Artijiet** - Appell Superjuri - 15 ta' Novembru, 2023; **A+ Building Products Limited v. Kurt Galea Pace *pro et noe*** - Appell Superjuri - 31 ta' Mejju, 2023; u **Pawlu Bezzina et. v. Charles Vassallo** - Appell Superjuri - 11 ta' Mejju, 2015).

19. Għaldaqstant issib dan l-aggravju infondat u qed tiċħdu. U peress li l-Awtorità appellanti resqet biss dan l-aggravju hawn riġettat, tiċħad l-appell prinċipali tal-Awtorità appellanti.

20. Ngħaddu issa sabiex nikkunsidraw l-<u>appell inċidentali</u> tal-atturi.

21. Permezz tal-appell inċidentali tagħhom l-atturi appellanti inċidentali jilmentaw illi s-sentenza appellata ma tatx il-kumpens xieraq dovut. Jgħidu illi s-sentenza ma hix oġġettivament ġusta peress illi skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-20 ta' Marzu, 2023 fl-ismijiet **Maria Grech et. v. Avukat tal-Istat**, ir-rati stabbiliti fil-liġi tal-BDA

"m'għandhomx japplikaw imma għandu jingħata l-valur oġġettiv tal-proprjeta'". Jgħidu illi l-imgħaxijiet għandhom jitħallsu mid-data tal-inklużjoni tal-art f'*building development area* peress li dakinhar seħħet l-esproprjazzjoni. Jgħidu illi l-Bord kellu joqgħod fuq l-istimi li taw il-Periti Abela u Mifsud u li s-sentenza appellata kisret id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jilmentaw illi l-valur mogħti mill-periti tekniċi tal-Bord huwa valur fittizju li ma jirrispettax il-valur tas-suq. Jgħidu li l-valur tal-art tagħhom tiswa "miljuni kbar" u li għalhekk "dan l-appell (inċidentali) qed isir biex ir-rikorrenti appellati rikonvenzjonati jkollhom id-dritt jippromwovu kawża" kostituzjonali "biex b'hekk ikunu eżawrixxu kull triq qabel ma huma jaddivjenu għal rikors kostituzzjonali".

Ikkunsidrat;

22. Dan l-appell inċidentali huwa manifestament infondat. Li l-atturi jibqgħu jinsistu f'din il-kawża li l-art kellha tiġi stmata mill-Bord bħala art fabbrikabbli u mhux bħala art agrikola, tverġi lejn il-fieragħ u l-vessatorju. L-atturi jafu li din il-Qorti, f'din l-istess kawża, permezz tas-sentenza tagħha tad-9 ta' Lulju, 2020 iddeċidiet definittivament f'dawn il-proċeduri illi skont Artikolu 6 tal-Att 1 tal-1983 "kull art li tittieħed bis-saħħa tal-istess Att, għandha tiġi stmata għall-fini ta' kumpens bħala art raba' jew moxa, skont il-każ"

23. Li tgħid illi qed tappella inċidentalment mit-tieni sentenza tal-Bord sabiex tkun tista' 'l quddiem tistitwixxi kawża kostituzzjonali hija raġuni pjuttost imġebbda. L-atturi jafu illi f'dawn il-proċeduri d-deċiżjoni li għall-finijiet ta' valutazzjoni fit-termini tal-Att 1 tal-1983 l-art għandha tiġi meqjusa bħala art agrikola u mhux bħala art fabbrikabbli hija *res judicata.*

24. Issib dan l-appell inċidentali bħala totalment infondat u għalhekk qed tiċħdu.

Deċiżjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti qiegħda:

Tiċħad l-appell prinċipali tal-Awtorità tal-Artijiet, bl-ispejjeż tal-appell prinċipali kontra l-istess awtorità appellanti;

Tiċħad l-appell inċidentali tal-atturi, bl-ispejjeż tal-appell inċidentali kontra l-istess atturi li appellaw inċidentalment.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
ss