MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2012

Appell Civili Numru. 4/2004/1

Kummissarju tal-Art
v.
Portland Investments Company Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li l-Kummissarju tal-Art ressaq fil-5 ta’ Mejju 2009, quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet li jaqra hekk;
“Illi s-socjeta intimata giet notifikata b’Avviz ta’ Ftehim datat 10 t’April 2001 fejn giet infurmata li l-kumpens li l-awtorita’ kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art f’Birkirkara tal-kejl ta’ madwar 1,061 metri kwadri li tmiss mill-Punent ma’

proprjeta` Anthony Demicoli, mit-Tramuntana ma' triq pubblika u mill-Lbic ma' proprjeta` ta' Portland Investments Limited huwa ta' disa' mija u sittin lira Maltin (Lm960) kif jidher mir-rapport tal-Perit Fred H. Valentino A&CE tad-29 ta' Mejju 1999 li estratt tieghu Dok A hija annessa mal-istess Avviz ta' Ftehim.

Illi b'ittra ufficjali tas-27 t'April 2001 s-socjeta' intimata fost affarijiet ohra ddikjarat li mhix taccetta l-kumpens offert.

"Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex titrasferixxi favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art F'Birikirkara fuq imsemmiji, jiffissa 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 u jaghti l-provedimenti l-ohra mehtiega skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88)."

Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata li in forza taghha eccepiet:
"Illi fil-11 ta' Mejju s-socjeta' esponenti giet notifikata bir-rikors promutur tal-Kummissarju tal-Art;

"Illi r-rikorrenti ghamel referenza ghan-notifika tal-Avviz ghall-Ftehim datat 18 t'April 2001 fejn is-socjeta' esponenti giet infurmata li l-awtorita' kompetenti kienet lesta biex thallas bhala kumpens ghax xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art f'Birkirkara tal-kejl ta' madwar 1,061 metri kwadri li tmiss mill-Punent ma' proprjeta` ta' Anthony Demicoli, mit-Tramuntana ma' triq pubblika u mill-Lbic ma' proprjeta` Portland Investments Company Limited , is-somma mizera ta' disa' mija u sittin lira Maltin (Lm960).

"Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 27 t'April 2001, is-socjeta' esponenti ddikjarat fost affarijiet ohra illi mir-rikorrent il-kumpens offert kien assolutament inaccettabli u pjuttost irruzorju;

“Illi l-Kummissarju tal-Art, permezz tar-rikors odjern, talab li dan il-Bord joghgbu jordna lis-socjeta’ rikorrenti titrasferixxi favur il-Kummissarju tal-Art b’titolu ta’ xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art f’Birkirkara fuq imsemmija u jiffissa l-kumpens relattiv;

“Illi dina l-proprjeta` inkwistjoni inxtrat mis-socjeta’ esponenti fil-15 ta’ Marzu 1990 permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard;

Illi l-prezz li gie mhallas ghal din il-proprjeta` mis-socjeta’ esponenti hdax-il sena qabel ma saret l-ewwel notifika ta’ Ftehim kien Lm15,000 (hmistax-il elf Lira Maltija);

“Illi l-proprjeta` inkwistjoni tinsab deskritta fil-kuntratt ta’ akkwist bhala ‘l-klawsura’ maghrufa “il-Barriera” fil-kuntrada tal-Herba f’Birkirkara accessibli minn passagg privat in komuni ma’ ohrajn liema passagg tidhol ghalih minn bieb numru sitta (6), f’Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, l-imsemmi klawsura li ghandha kejl ta’ cirka elf mitejn u tnejn u erbghin punt tmienja hamsa metri kwadri u tikkonfina minn nofs in-nhar ma’ beni tal-familja Dalli, mill-Punent ma’ beni tal-ahwa Demicoli u mit-tramuntana in parti ma’ triq progettata bla isem u in parti ma’ gnien l-isem tal-proprjetarju mhux maghruf;

“Illi t-triq deskritta bhala triq ‘ippjanata’ hija fil-fatt Triq Tumas Fenech F’Birkirkara;”

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fil-15 ta’ Ottubru 2009, li in forza taghha ddispona mit-talbiet fis-sens li gej:
“… … … il-Bord jilqa’ t-talbiet tar-rikorrent kif ukoll dawk tas-socjeta’ intimata u jordna lill-socjeta’ titrasferixxi bhala libera u franka b’titolu ta’ xiri assolut, l-bicca art fabbrikabli f’Birkirkara tal-kejl ta’ madwar 1,248.85 metri kwadri li tmiss mill-Punent ma’ proprjeta` Anthony Demicoli, mit-Tramuntana ma’ triq pubblika u mill-Lbic ma’ proprjeta` ta’ Portland Investments Limited jew kif ahjar deskritta fil-kuntratt Atti Nutar Dr. Pierra Attard 15.11.90 (Insinwa 21199/1990) u konsegwentement jordna lill-Kummissarju

tal-Art jakkwista l-art mertu tal-kawza fl-intier taghha u dan versu l-prezz ta' Euro 658,029.32 oltre l-imghax legali dovut lis-socjeta' intimata. Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fit-13 ta' Novembru, 2009 fis-2.00 pm fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Michael Camilleri LL.D., biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandu jkun mgharraf bil-hatra tieghu bil-miktub mir-rikorrenti.

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differrenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Il-Bord ta din is-sentenza wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijet:

"Illi f'din il-materja, l-Bord kien assistit mill-membri teknici tieghu, l-AIC David Pave u l-AIC Joseph Briffa, li wara li hadu konjizzjoni tax-xhieda u dokumenti kollha esebiti, komprizi s-site plan u aerial views waslu ghall konkluzzjoni illi din l-art kienet wahda fabrikabbli meta inharget id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ghat-tehid taghha ghal skopijiet pubblici. L-istess periti kkonkludew l-inkarigu taghhom bil-mod segwenti:

"Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partiklarment l-Artikolu 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabli ghal finijiet ta-Ligi, u li l-valur tal-istess proprjeta` bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' mitejn w erbghin elf lira Maltin (LM240,000) ekwivalenti ghal hames mija disa w hamsin elf u disa w erbghin ewro u tnejn u sittin ewrocentezmu (E559,049.62).

"Illi in sostenn tal-pretensjoni taghha, is-socjeta' intimata ressqet prova teknika konsisteni f'xhieda ta' perit arkitett li ddikjara li l-art mertu tar-rikors ghandha valur ta'

Lm320,000.00. Oltre dan, kienet esebita relazzjoni ta’ perit arkitett redatta f’Dicembru tas-sena 2000 f’Atti ta’ subbasta fuq inkarigu tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili dwar bicca art ta’ kejl ta’ 496 metri kwadri fl-istess inhawi u din kienet stmata fil-valur ta’ Lm140,000.00 [meta l-art tas-socjeta’ intimata ghandha kejl aktar mid-dopju komparata ma din l-ahhar];

“Ai termini tal-artikolu 25 (5) tal-Kap 88, la darba l-periti membri tal-Bord ikunu unanimi fid-decizjoni taghhom, ic-Chairman ghandu joqghod fuq dak il-valur hekk stabilit. Fil-kaz in dizamina, izda, minkejja li l-periti membri kienu unanimu, irrizulta illi l-art tas-socjeta’ intimata ma kienitx espropprijata fl-intier taghha. Mill-provi mressqa jirrizulta li l-kejl tal-art intier meta inxtrat mis-socjeta’ intimata kien ta’ 1242.85 metri kwadri (ara kuntratt atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard 15 ta’ Novembru 1990 bi pjanta annessa). Diretturi tas-socjeta’ intimata xehedu illi l-espropriju ma kienx fuq l-art intiera bil-konsegwenza illi l-istess socjeta’ fadlilha 185.85 metri kwadri. Dwar dan il-kejl rimarrenti, l-perit arkitett inkarigat mis-socjeta’ intimata xehed illi din il-parti rimarrenti hija interkjuza u ma ghandha ebda parti minnha fuq it-triq oltre li s-socjeta’ intimata ma ghandha ebda art ohra li tmiss maghha u ghalhekk ma hi ta’ ebda uzu ghaliha. Minkejja dan, fuq l-art in kwistjoni inbena il-kunsill civiku ta’ B’Kara u din il-parti intuzat ukoll minghajr ma kien hemm id-debita espropprijazzjoni. Irrizulta ghalhekk illi l-art rimarrenti fija kejl ta’ anqas minn 220 metru kwadru u s-socjeta’ intimata ma ghandha ebda art ohra li tmiss maghha u ghalhekk tiskatta r-regola ravvizata fl-artikolu 15 tal-Kap 88 li tipprovdi ghall-obbligu tal-awtorita’ li takkwista’ l-art fl-intier taghha;

“Illi kif gia inghad, l-periti membri tal-Bord waslu ghal konkluzzjoni illi l-art fil-kejl ta’ 1061 metri kwadri ghandha valur ta’ E559,049.62 ekwivalenti ghall Lm240,000.00. Il-valur tal-art fil-kejl ta’ 1248.85 metri kwadri bazat fuq il-valur milhuq mill-perit membri *pro rata* huwa ghalhekk ta’ Euro 658,029.32 ekwivalenti ghal Lm 282,491.99.”

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrent Kummissarju tal-Art li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:
"… … … tvarja s-sentenza appellata tat-18 ta' Gunju 2009 [recte: 15 ta' Ottubru 2009] fl-ismijiet premessi billi [a] filwaqt li tikkonferma li s-socjeta` appellata ghandha titrasferixxi b'titolu ta' xiri assolut bhala libera u franka l-bicca art f'Birkirkara fuq imsemmija, [b] tiddecidi u tiddikjara li fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet naqas milli jaghmel interpretazzjoni u applikazzjoni korretta tal-ligi, u [c] tvarja l-istess sentenza billi tiffissa kumpens gust skont il-ligi."

Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata li in forza taghha, u ghar-ragunijiet premessi, talbet li din il-Qorti:
"… … … tichad l-appell tal-Kummissarju tal-Art, u tikkonferma s-sentenza tal-Onorabbli Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet datata 15 ta' Ottubru 2009 fl-ismijiet 'Kummissarju tal-Art v. Portland Investments Company Limited', u f'kaz li din l-Onorabbli Qorti ssib li l-appell odjern kien wiehed frivolu jew vessatorju, tapplika dak id-dispost fl-artikolu 229[9] tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta"

Rat l-atti kollha tal-kawza, u d-dokumenti ezebiti;

Ikkunsidrat;

Fatti

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard pubblikat fil-15 ta' Novembru 1990, is-socjeta` Portland Investment Company Limited [l-appellata] xtrat, ghall-prezz ta' LM15,000, "il-klawsura maghrufa "il-Barriera" fil-kuntrada tal-Herba f'Birkirkara accessibbli minn passagg privat in komuni ma' ohrajn liema passagg huwa passagg li tidhol ghalih minn bieb numru sitta [6] fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, l-imsemmija klawsura ghandha kejl ta' circa elf mitejn u tnejn u erbghin punt tmienja hamsa metri kwardi [1,242.85mk], u tikkonfina min-nofs in-nhar ma' beni tal-familja Dalli, mill-punent ma' beni tal-ahwa

Demicoli u mit-tramuntana in parti ma’ triq progettata bla isem u in parti ma’ gnien privat.”

Illi fit-30 ta’ Awissu 1991[1] giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern id-Dikjarazzjoni tal-President fir-rigward ta’ bicca art, li tikkomprendi l-art de quo; liema Dikjarazzjoni kienet giet notifikata lis-socjeta` appellata fit-16 ta’ April 2001[2]. Fid-19 ta’ April 2001 s-socjeta` appellata kienet giet notifikata wkoll bl-Avviz Ghall-Ftehim, mahrug mill-appellant, flimkien ma’ estratt mir-relazzjoni[3] tal-Perit Fredrick Valentino, inkarigat mill-Kummissarju tal-Art [l-appellant], u pjanta[4] annessa.

Illi l-bicca art mertu tal-kawza giet deskritta fl-imsemmija relazzjoni bhala “Plot. 2B bicca art tal-kejl ta’ circa 1,016 metri kwadri, li tmiss mill-Punent ma’ proprjeta` ta’ Anthony Demicoli, mit-Tramuntana ma’ triq pubblika[5] u mil-Lbic ma’ proprjeta` ta’ Portland Investments Limited, liema art hija meqjusa bhala art agrikola fit-termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet, u hija murija bl-ahmar u mmarkata bin-numru 2B fuq il-pjanta[6] L.D 59B/90/3” u giet stmata ghall-valur ta’ disa’ mija u sittin lira maltija [LM960]”.

Illi s-socjeta` appellata kienet irrifjutat dan il-kumpens offert; u fl-atti odjerni esebiet stima maghmula mill-Perit Michael Falzon, inkarigat minnha, datata 7 ta’ Lulju 2004, fl-ammont ta’ LM320,000[7].

Illi fuq l-art de quo llum hemm ic-Centru Civiku ta’ Birkirkara.

Illi l-periti teknici tal-Bord, unanimi fid-decizjoni taghhom, ikkonkludew li “… l-art kellha faccata fuq triq, u kienet tinsab f’zona mibnija, u ghalhekk skont il-kriterji tal-Artikolu 18[1] tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet

[1] Fol.14
[2] Fol.22 tergo
[3] Fol.25
[4] Fol.26
[5] Sottolinear tal-Qorti
[6] Fol.26
[7] Fol.33

[Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta] ghandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabbli.” Komplew josservaw li wara li kkunsidraw dak kollu minnhom kkonstatat “kif ukoll id-dispozizzjonijiet [tal-imsemmija Ordinanza], u partikolarment l-Artikoli 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta` ghandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabbli ghall-finijiet tal-Ligi, u li l-valur tal-istess proprjeta` bhala libera u franka u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi fissat fl-ammont ta’ LM240,000 ekwivalenti ghal hames mija u disgha u hamsin elf, u disgha u erbghin euro u tnejn u sittin centezmu [€559,049.62]”.

<u>Aggravji</u>

Illi l-appellant ressaq zewg aggravji li fil-konsiderazzjonijiet tieghu huma sovrapposti; l-ewwel aggravju jirrigwada n-natura tal-art skont il-ligi, filwaqt li t-tieni aggravju jirrigwarda l-valutazzjoni taghha.

[1] Illi meta l-periti teknici kkonkludew li l-art de quo tikkwalifika bhala wahda fabbrikabbli, huma “injoraw kompletament id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 18[1] tal-Kap. 88 [kif vigenti qabel l-emendi tal-Att 1 tas-sena 2006] u kkunsidraw biss l-iskema tal-bini, b’hekk ghamlu nterpretazzjoni u applikazzjoni hazina tal-ligi… … …” fir-rigward tan-natura tal-art.

[2] Illi l-periti teknici ghamlu applikazzjoni hazina tal-ligi meta applikaw l-Artikoli 18 u 18A tal-imsemmi Kap. u ma hadux in konsiderazzjoni d-disposizzjonijiet tranzitorji kontenuti fl-Artikolu 9 tal-Att 1 tas-sena 2006, li s-sub inciz [b] tieghu jaqra hekk:
“Ghall-fini li jigi stabbilit jekk l-art ghandhiex tkun stmata bhala art ghall-bini, raba jew art rurali jew art moxa ghall-finijiet ta’ dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun harget id-Dikjarazzjoni originali mill-President, skont kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi li tkun fis-sehh fiz-zmien meta tkun harget id-Dikjarazzjoni Originali.”

Ghalhekk, isostni l-appellant li biex jaslu ghal stima dwar in-natura tal-art il-periti teknici kellhom iharsu lejn id-dispozizzjonijiet tranzitorji u japplikaw il-ligi fis-sehh fis-

sena 1991, is-sena li fiha giet ppubblikata d-Dikjarazzjoni originali tal-President, u allura l-kriterji li kellhom jigu applikati sabiex tigi stmata n-natura tal-art huma dawk stabbiliti fil-ligi fis-sehh f'dak iz-zmien.

Inoltre, l-Artikolu 18A huwa inapplikabbli ghal kaz, stante li, f'dan il-kaz hemm nieqes ir-rekwizit [c] li jikkontempla il-kaz fejn "..ma jkunx inhareg avviz ghall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 taht id-dispozizzjonijet ta' din l-Ordinanza kif fis-sehh qabel id-data msemmija f'dan il-paragrafu."; filwaqt li fil-kaz odjern l-Avviz ghall-Ftehim kien kien inhareg fis-sena 2001.

Risposti

[a] Fl-ewwel lok is-socjeta` appellata ssollevat punt procedurali, fis-sens li fit-termini tal-Artikolu 25[7] tal-imsemmi Kap. kif vigenti qabel is-sena 2006, id-dritt ta' appell mid-decizjoni tal-Bord kien limitat ghal punt ta' dritt filwaqt dak li qed jitlob l-appellant huwa rivalutazzjoni tal-fatti kollha tal-kaz u jsostni wkoll li aggravju msejjes fuq stharrig tal-konkluzzjonijiet tar-relazzjoni tal-periti teknici mahtura mill-Bord ma jinkwadrax fil-parametri ta' appell permissibbli skont il-Kapitolu 88.

Is-socjeta` appellata tghid ukoll li appell jista' jigi interpost minn kap jew kapijiet ta' sentenza u mhux mill-motivazzjoni tas-sentenza appellata.

Ghalhekk issostni li "l-appell odjern ghandu jigi respint u dan stante li huwa rritwali in kwantu ma jinkwadrax fl-appell koncess ai termini tal-Artikolu 25 [7] tal-Kap. 88".

[b] Illi kien korrett il-Bord fid-decizjoni tieghu li jikkunsidra l-art de quo bhala wahda fabbrikabbli, stante li mill-provi jirrizulta li l-art mit-tramuntana kienet tikkonfina ma' triq pubblika. Dan il-fatt jinsab konfermat mill-provi, u wkoll konstatat mill-istess Perit Frederick Valentino, li acceda fuq il-post fis-sena 2000, kif jirrizulta mir-relazzjoni tieghu.

Jinsab ukoll konfermat ir-rekwizit tad-distanza ta' 91.5 minn zona mibnija; u jghid li mill-pjanti esebit a fols. 26, 49

u 50 tal-process jirrizulta evidenti li l-arti hija "interament cirkondata bil-bini."

[c] Illi l-fatt li l-periti teknici fir-relazzjoni taghhom indikaw l-Artikolu 18A, dan ma jfissirx li dawn waslu ghall-konkluzjoni li dak stipulat f'dan l-artikolu kien jissussisti, u li kienu ser jistabbilixxu l-valur tal-art bhala dik li kienet fl-1 ta' Jannar 2005. Din hija biss kongettura da parti tal-appellant li pprova jislet inferenza minn dak mistqarr mill-istess periti.

<u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>

Illi fl-ewwel lok ser jigi trattat il-kwezit sollevat mis-socjeta` appellata, u li hu fis-sens li r-rikors odjern huwa rritu u null, stante li ma jinkwadrax fit-termini tal-Artikolu 25 tal-Kap.88 li f'dak iz-zmien, u cioe` qabel l-emendi maghmula bl-Att XX1 tas-sena 2009, id-dritt ta' appell minn sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet kien ristrett ghal "punt ta' dritt".

In propozitu l-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

[1] Illi wara l-imsemmi Att, u in forza tal-istess, l-Artikolu 25 [7] gie emendat fis-sens li din ir-restrizzjoni tnehhiet, u ghalhekk id-dritt ta' appell ma baqax limitat biss ghal punt ta' dritt, imma gie estiz ghal
"kwalunkwe waħda mill-materji hawn fuq imsemmija [fl-istess artikolu]"

inkluzi allura dawk meritu tal-kawza odjerna, kif stipulat fil-paragrafi [b] u [e] tas-subinciz [1] tal-istess artikolu.

[2] Illi dan l-aspett procedurali tal-ligi jinsab regolat bid-dispozizzjonijet tranzitorji kontenuti fl-istess Att, u precizament fl-Artikolu 12[2][b] li jghid espressament li din l-emenda ghandha tidhol "fis-sehh immedjatament mad-dhul fis-sehh ta' dan l-Att" li gie promulgat fl-1 ta' Dicembru 2009.

[3] Illi s-sentenza li minnha qed isir l-appell odjern nghatat fil-15 ta' Ottubru 2009, u ghalhekk <u>qabel</u> il-

promulgazzjoni tal-imsemmi Att; b'hekk huwa applikabbli ghall-kaz l-Artikolu 25[7] qabel ma gie emendat; bid-drit ta' appell ristrett ghal "punt ta' dritt".

Illi l-Qorti tosserva li fis-sustanza l-aggravji tal-appellant huma bazati fuq allegata applikazzjoni tal-ligi hazina da parti tal-Bord fid-determinazzjoni tieghu dwar in-natura tal-art u l-valutazzjoni tal-istess; u ghalhekk hu bazat fuq "punt ta' dritt". Konsegwentement l-appell odjern jinkwadra fil-parametri tal-artikolu precitat qabel ma gie emendat.

[A] Illi fl-ewwel aggravju tieghu l-appellant isostni li l-Bord kellu japplika l-Artikolu 18 kif vigenti qabel ma gie emendat fis-sena 2006, filwaqt li jidher li l-Bord applika l-imsemmi artikolu kif emendat.

Illi l-Artikolu 18, qabel is-sena 2006, 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 qegheda f'zona mibnija[8] *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" u s-sub inciz [3] jaqra hekk: "art li tidhol fid-defenizzjoni tas-sub artikolu [1] u [2] tkun art ghall-bini sa fond massimu ta' 25 metru." [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."*

Ghalhekk sabiex art tikwalifika bhala art fabbrikabbli fit-termini tad-dispozizzjoni fuq citata, vigenti fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni tal-President, jehtieg li jikkonkorru zewg elementi: [a] li jkollha faccata fuq triq gja ezistenti; u [b] li tkun qeghda f'zona mibnija; jew f'distanza ta' mhux izjed minn 91.5 metri minn zona mibnija; filwaqt li wara l-

[8] Sottolinear tal-Qorti

emendi, dan l-artikolu jehtieg biss li jigi pruvat li l-art *"tkun gewwa 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."*

Illi minn qari tar-relazzjoni tal-periti teknici jirrizulta manifest li dawn applikaw l-Artikolu 18 vigenti qabel l-emendi, tant li fil-paragrafi 5, 6 u 7 tar-relazzjoni taghhom huma kkonstataw u semmew il-fatt li l-art de quo, sa mis-sena 1988, u cioe` sa minn qabel iz-zmien li fih hareg l-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern fit-30 ta' Awwissu 1991, l-art de quo kienet tmiss ma' triq.

Huma jirreferu ghall-pjanta annessa mal-Avviz Ghal Ftehim li "turi bicca art ta' forma rettangolari fil-parti ta' fuq nett li tmiss ma' triq li kien hemm f'dan iz-zmien[9]" u rreferew ukoll ghar-ritratt [aerial photo] esebit a fol. 49 tal-process "li huwa ritratt mehud mill-ajru mill-arkivji tal-MEPA u li jgib id-data tal-1988" u jikkonstataw li "Fir-ritratt jidhru b'mod car il-konfini tal-art in kwistjoni li jaqblu mal-konfini kif murija fil-pjanta LD 59B/90/3 mahruga mill-awtorita` kompetenti. Tidher ukoll it-triq li tmiss mal-parti ta' fuq tal-art, l-istess kif tidher fuq il-pjanta msemmija".

Ukoll f'paragrafu[10] sussegwenti huma jirribadixxu ghat-tielet darba li l-art kellha faccata fuq triq; u jzidu li "kienet tinsab f'zona mibnija".

Ghalhekk il-periti teknici li accedew fuq il-post, ezaminaw id-dokumenti ezebiti u semghu x-xhieda, waslu ghall-konkluzjoni li l-art kienet tikkonfina ma' triq pubblika, u kienet f'zona mibnija. Dawn huma l-ingredjenti rikjesti mill-ex Artikolu 18 biex art titqies bhala wahda fabbrikabbli.

Mill-premess ghandu jirrizulta car li l-Bord fil-konsiderazzjonijiet tieghu dwar in-natura tal-art, ma applikax il-ligi hazina, cioe` il-ligi kif emendata, imma

[9] Para. 5
[10] Para. 7

applika korrettament il-ligi vigenti qabel l-emendi tas-sena 2006, cioe` l-ex Artikolu 18.

Illi rigward dik il-parti tal-aggravju fejn l-appellant isostni li l-Bord ghamel konstatazzjoni zbaljata dwar in-natura tal-art, u li l-art kellha tikkwalifika bhala wahda agrikola, din il-Qorti, wara li ezaminat il-provi, tosserva li jirrizulta abbundantament li l-art ma kienitx interkjuza, izda kellha parti mit-tramuntana taghha tmisss mat-triq. Dan jidher car mill-pjanti ezebiti, u mill-istess pjanta annessa mal-Avviz Ghal Ftehim. Inoltre, fir-relazzjoni tieghu, il-Perit Frederick Valentino jiddeskrivi l-art bhala konfinanti "mit-tramuntana ma' triq pubblika[11]".

Jigi osservat ulterjorment fir-rigward li ghalkemm, fix-xhieda[12] tieghu l-istess perit, wara li jghid li meta acceda fuq il-post fis-sena 2000 "..il-proprjeta` kienet interkjuza, kienet maghluqa minn kullimkien" jammetti li min-naha ta' fuq l-art "tigi konfini mat-triq". Jghid ukoll li ma kienx hemm certu distanza minn bini ezistenti, "u l-eqreb bini huwa fuq Triq Ghar il-Gobon illi huwa [f'distanza ta'] xi mitejn u hamsin [250] pied [circa 75 metri][13]"

Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat stante li l-Bord la applika l-ligi hazina u lanqas applika l-ligi hazin, u jrrizultaw provati l-kriterji stabbiliti mil-ligi sabiex l-art de quo tikwalifika bhala wahda fabbrikabbli fit-termini ta' ex-l-artikolu 18 tal-imsemmi Kap.

[2] Illi t-tieni aggravju huwa fis-sens li l-Bord, ossia l-periti teknici, applikaw il-ligi hazina meta fil-konsiderazzjonijiet taghhom semmew li huma kkonsidraw id-dispozizzjonijiet kollha tal-Ordinanza, "u partikolarment l-Artikoli 18 u 18A". L-appellant isostni li, stante li l-Artikolu 18A huwa inapplikabbli, peress li dan jirreferi ghall-avvizi ghall-ftehim li nhargu wara l-1 ta' Jannar 2005, filwaqt li l-avviz ghall-ftehim fil-kaz odjern kien inhareg f'April 2001, allura ma kellux lok fil-konsiderazzjoni tal-periti, u jimplika li il-valutazzjoni taghhom saret a bazi tal-imsemmi artikolu li

[11] Fol.25
[12] Fols. 69 et seq.
[13] Fol. 71

jiehu bhala kriterju ghall-valutazzjoni d-data tal-1 ta' Jannar 2005.

Min-naha taghha s-socjeta` appellata tirribatti bl-argument li l-fatt li l-periti teknici hadu konjizzjoni ta' dan l-artikolu ma jfissirx necessarjament li applikawh inkorrettament; wara kollox in-nota fil-margini tieghu taqra "Stima ta' art espropprijata qabel l-2003.

Dan l-artikolu jaqra hekk:
"**18A.** *Minkejja kull disposizzjoni oħra ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra, il-valur ta' xi art - (a) li fl-1 ta' Jannar 2005 tkun fil-proċess li tiġi akkwistata; (b) li dwarha tkun inħarġet dikjarazzjoni taħt l-artikolu 3 qabel il-5 ta' Marzu 2003; u (ċ) li dwarha ma jkunx inħareġ avviż għall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 taħt id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza kif fis-seħħ qabel id-data msemmija f'dan il-paragrafu, għandu, bla ħsara għal kull imgħax li jkun dovut sal-pagament taħt l-artikolu 12(3), ikun il-valur tagħha kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.*"

Konsiderazzjonijiet

Illi qabel xejn jigi osservat li l-ligi vigenti fiz-zmien li harget id-Dikjarazzjoni tal-President kienet tistipula li l-art tigi stmata skont il-valur taghha "fiz-zmien tan-notifika tal-avviz ghall-ftehim"[14] li f'dan il-kaz huwa s-16 ta' April 2001.

Illi l-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tas-socjeta` appellata li dan l-artikolu kellu jigi kkunsidrat mill-periti fir-relazzjoni taghhom, izda dan ma jfissirx li huma applikawh skorrettament billi bbazaw il-valutazzjoni taghhom fuq id-data tal-1 ta' Jannar 2005 minflok dik tas-16 ta' April 2001; u ma hemm xejn fir-relazzjoni li jindika li huma ghamlu hekk. Di fatti kien jirrizulta car li l-Avviz ghall-Ftehim fil-kaz in dizamina kien inhareg ferm qabel is-sena 2005.

[14] Art.27 Kap.88 [1984]

Inoltre, mill-paragrafu konklussiv tar-relazzjoni, jirrizulta li l-periti teknici kkonsidraw d-dispozizzjonijiet kollha tal-Ordinanza u mhux biss dawk partikolarment indikati minnhom; u fin-nuqqas ta' prova li turi l-kuntrarju, hija gusta l-prezunzjoni li huma applikaw korrettament dak li kienet tghid l-Ordinanza fl-ex Artikolu 27 dwar il-komputazzjoni tal-kumpens.

Dan premess u kkunsidrat iz-zewg aggravji mressqa mill-appellant huma infondati.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell li ressaq il-Kummissarju tal-Art, billi tichad l-istess.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif stabbilixxa l-imsemmi Bord, waqt li dawk marbuta ma' dan l-appell ghandhom jithallsu mill-Kummissarju tal-Art appellant.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------