QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' Jannar 2016

Numru

Rikors Numru 7/96 GG

Emanuel Borg

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur imressaq mir-rikorrent fil-5 ta' Lulju. 1996, u li jaqra hekk:

> "Illi b'ittra ufficjali tat-22 ta' Jannar 1985, l-intimat ghal finijiet u effetti kollha tal-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini Nru 1 ta' l-1983 nnotifika lill-esponenti b'kopja ta' Rizoluzzjoni approvata mill-Parlament fl-4 ta' Lulju 1993 li tirrigwarda diversi Arei ghall-Izvilupp tal-Bini, flimkien ma' pjanta tal-Area tal-Mosta, minn liema area in effetti l-esponenti ghandu bicca art;
>
> "Illi in realta' l-esponenti huwa proprjetarju tal-porzjon ta' art kif murija fl-annessa pjanta Dokument 'X' tal-kejl ta' cirka 2258.78 metri kwadri, ekwivalenti ghal 2.01 tumoli.

"Illi l-esponenti qieghed jirrikorri lejn dan il-Bord biex jigu lilu stabbiliti l-kumpens xieraq ghall-imsemmija espropriazzjoni ta' art de quo kif kontemplat fl-Att Nru. 1 tal-1983;

"Illi skond il-prezz kurrenti fis-suq kif valutat minn l-Arkitett Paul Camilleri l-art in kwistjoni tiswa Lm320,000;

"Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan il-Bord koghgbu jiddeciedi il-jedd tal-esponenti fuq, jew l-interess tieghu fl-art de quo, jistabilixxi l-kumens xieraq dovut lilu, mill-intimat ghall-akkwist tal-art fuq imsemmija, li f'kull kaz ma ghandux ikun inferjuri ghal Lm320,000 u konsegwentement jordna u jikkundanna lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet ihallas lill-esponenti dak il-kumpens hekk likwidat minn dan il-Bord;"

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fl-24 ta' Novembru, 2011, li in forza taghha iddecieda l-kawza billi:

"Ghalhekk il-Bord, filwaqt illi jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jiddikjara li r-rikorrenti huwa s-sid tal-art esproprijata, qieghed jiffissa l-valur tal-istess art fl-ammont ta' elfejn, tlitt mija u hamsa u sebghin Euros u sitta u disghin eurocentesmi (€2,375.96) u jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrent din is-somma fi zmien tletin (30) jum mil-lum bl-imghax skond il-ligi. 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 stabilit mill-Bord."

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

"Illi din hija kawza ghal likwidazzjoni u hlas ta' kumpens ghall-art esproprijata fl-1985 u li taghha r-rikorrenti jiddikjara li huwa propretarju fil-kejl ta' 2258.68 metri kwadri. L-ittra ufficcjali tat-22 ta' Jannar 1985 li permezz taghha sar l-espropriju hija esebita a fol. 6 tal-process u in forza ta' din l-ittra ufficjali r-rikorrenti kien infurmat a tenur tal-artikolu 10 tal-Att Nru I tal-1983 illi l-art tieghu kienet inkluza f'area dikjarata bhala Area ghall-Izvilupp tal-Bini;

"L-ewwel konsiderazzjoni ta' dan il-Bord hija diretta lejn il-jedd tar-rikorrenti fuq din l-art u li dwarha talab li jkun deciz l-istess jedd tieghu. Ir-rikorrenti esebixxa diversi dokumenti in sostenn tad-dikjarazzjoni tieghu u fis-seduta tas-6 t'Ottubru 2011, l-intimat Kummissarju tal-Art

ddikjara li mhux qed joggezzjoni ghat-titolu vantat mir-rikorrenti. In vista' ta' din id-dikjarazzjoni, l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jilqa' t-talba tar-rikorrenti kwantu tikkoncerna t-titolu tal-art;

"It-tieni konsiderazzjoni hija mmirata lejn il-kumpens li ghandu jkun likwidat u talvolta mhallas lill-istess rikorrenti li itenni li huwa fil-valur ta' tlett mija u ghoxrin elf lira maltin, llum ekwivalenti ghall-€745,400.00. Ir-rikorrenti qieghed jistrieh fuq il-parir tal-perit arkitett tieghu li kien irrilaxxja l-istima lir-rikorrenti li esebixxa f'dawn l-atti kif evidenti a fol. 3 tal-process.

"Illi sabiex jasal ghall-valutazzjoni tal-art *de quo* l-Bord kien assistit minn zewg periti membri minnu assenjatili pprezentaw ir-relazzjoni taghhom li hija formanti parti minn din is-sentenza. Fil-parti disposittiva tar-relazzjoni taghhom, il-periti membri kkonkludew bil-mod segwenti: "*Niffissaw ukoll l-ammont ta' kumpens a basi ta' l-art li giet esproprijata mill-Gvern Civili ta' cirka elfejn, mitejn u tmienja u hamsin metri kwadri (2258.78 mk) ossia 2T:0s:1:519K fis-somma ta' elfejn, tlitt mija u hamsa u sebghin Euros u sitta u disghin eurocentesmi (€2,375.96) libera u franka ekwivalenti ghall elf u ghoxrin liri maltin (Lm1,020.00) freehold*" liema relazzjoni tinsab annessa u formanti ma dawn l-atti.

"Din l-art tinsab f'area ta' zvilupp skond l-Att I tal-1983, liema art u skond l-art 6 tal-istess Att: "Kull art ghandha tigi stmata ghall-fini tal-kumpens li ghandu jithallas skond l-artikolu 5 ta' dan l-Att bhala raba' jew moxa skond il-kaz". Dan ifisser illi tkun fejn tkun u agrikola jew fabrikabbli, ghandha dejjem tkun valutata bhala raba' jew moxa. Din il-ligi thassret bis-sahha tal-Att I tal-1992 izda l-kawzi pendenti kienu salvati bis-sahha tal-proviso tal-artikolu 63 tal-I tal-1990;"

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrent li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi, filwaqt li tikkonfermaha in quanto r-rikorrenti appellanti gie dikjarat u rikonoxxut bhala s-sid tirrevokaha in kwantu l-Bord iffissa l-valur tal-art fl-ammont ta' €2,375.96, u minflok tiddetermina u tiffissa valur li jkun jirrifletti l-valur ekonomiku taghha, tenut kont tal-qies u tal-uzu jew zvilupp li seta' jsir u fil-fatt sar fuqha; u tirrevokaha wkoll in quanto l-Bord ordna illi l-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza 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, u minflok tordna illi l-ispejjez tal-proceduri quddiem l-istess Bord jigu kollha sopportati mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet. Bl-ispejjez ta' din l-istanza wkoll kontra l-appellat Kummissarju tal-Artijiet.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju intimat li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata moghtija nhar l-24 ta' Novembru 2011, u ghalhekk tichad l-appell bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri kontra l-appellant.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi dan l-appell huwa marbut mal-kumpens li jrid jinghata ghall-esproprju ta' bicca art, proprjeta` tal-attur, gewwa l-Mosta. Il-Bord iffissa kumpens ta' €2,375.96, li l-attur qed iqis baxx mehud in konsiderazzjoni l-uzu jew l-izvilupp "*li jkun jista' jsir*" fuq dik l-art; hu jghid illi dik l-art, "*fl-istat originali taghha qabel ma giet zviluppata f'bini*", kienet tiswa ferm aktar mill-kumpens iffissat mill-Bord.

Skont il-ligi, pero`, l-Artikolu 6 tal-Att tal-1983 dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini, meta jsir tehid ta' art bis-sahha ta' dik il-ligi, liema tehid ikun jirrikjedi rizoluzzjoni approvata mill-Parlament, dik l-art trid tigi stmata bhala art raba' jew moxa kif tkun. L-art tal-appellant ma kenitx tkun fabbrikabbli li kieku ma ttehditx ghal skop pubbliku, u ma jistax jitlob awment fl-istima minhabba din ic-cirkostanza u lanqas ma jista' jiehu vantagg mill-izvilupp li se jaghmel il-Gvern. Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Bartolo v. Onor. Prim Ministru et**, deciza fis-27 ta' Frar, 2009, l-art ma kien ikollha ebda potenzjal li ma kienx ghall-agir tal-Gvern. F'dik il-kawza kien sar ilment dwar il-kumpens offrut wara tehid ta' art bis-sahha tal-ligi msemmija, izda dik il-Qorti qalet li l-kumpens offrut, fic-cirkostanzi tal-kaz, ma jistax jinghad li ma kienx gust. Tressqu a propozitu, dawn il-kummenti

> "Kif rajna, fil-kaz *de quo* il-valur fis-suq tal-art ta' l-appellant meta din giet kolpita bl-esproprjazzjoni kien il-valur fis-suq ta' dik l-art bhala raba' jew moxa, ghax minghajr dak l-att ta' esproprjazzjoni, dik l-art kienet tibqa' raba jew moxa.
>
> "… … …
>
> "L-argument ta' l-appellant ma huwiex tant illi l-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet ma applikax il-ligi sewwa izda pjuttost illi l-kumpens korrettament determinat minn dak il-Bord skond il-parametri stabbiliti fl-Att dwar l-Arji ghall-Izvilupp tal-Bini, ma jirriflettix l-valur reali li fiz-zmien ta' l-esproprjazzjoni l-art kienet iggib fis-suq. L-appellant jikkontendi li fiz-zmien ta' l-esproprjazzjoni l-art in kwistjoni fuq is-suq kienet tiswa' 'l fuq minn Lm135,000 u dana minhabba l-potenzjal ghall-bini li jippretendi li kellha; potenzjal li, skond hu, gie ghal kollox injorat fil-kriterji adottati fl-Att dwar l-Arji ghall-Izvilupp tal-Bini ghad-determinazzjoni tal-kumpens xieraq. Din il-Qorti, oltre l-fatt li ma taqbilx ma' l-appellant li l-Att dwar l-Arji ghall-Izvilupp tal-Bini ma kienx jiehu in konsiderazzjoni l-potenzjal ghall-bini ta' l-art – kif rajna, meta xi hadd

> kien akkwista *bona fide* u qabel l-14 ta' Frar 1983 art bil-ghan ta' zvilupp fil-futur, u allura bi prezz oghla minn dak likwidabbli skond il-Kap. 88 ghal art raba' jew moxa, kien hemm il-possibilita` li jithallas dak il-prezz oghla, u inoltre art fabbrikabbli skond il-Kap. 88 ma setghetx tigi inkluza f'Area ghall-Izvilupp tal-Bini – tosserva li l-valur tas-suq fil-kaz *de quo* kellu bilfors jigi konsidrat u stabbilit b'riferenza ghal dik li kienet il-vera natura u kwalita` tal-proprjeta` fil-mument ta' l-akkwist u dana b'mod oggettiv u mhux bil-kriterji soggettivi ghall-venditur u ghall-kompratur. Dan il-principju johrog mis-sentenza fl-ismijiet **J.C.R. Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet et** deciza minn din il-Qorti fit-2 ta' Novembru 2001."

Fl-istess sens, u ghall-istess konkluzjoni, waslet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Bezzina Wettinger et v. Kummissarju tal-Artijiet et**, deciza fl-24 ta' April, 2015, fejn gie osservat li darba l-art, meta giet espropprijata, kienet essenzjalment art agrikola, "*huwa insostennibbli l-argument tar-rikorrent li l-kumpens ma jirriflettix il-fabbrikabbilita` tal-art*".

Dwar l-istima tal-perit ex parte tar-rikorrent, dan jidher li ha in konsiderazzjoni l-fatt li fuq l-art kienu nbnew minn terzi djar taht il-Home Ownership Scheme, izda kif rajna dan mhux kriterju li kellu jittiehed in konsiderazzjoni.

F'dan il-kaz ma jirrizultax li l-art giet akkwistata originarjament minn sidha bil-ghan ta' zvilupp fil-futur, u mehud kont tal-istat tal-art fi zmien l-esproprju, ma tistax tqis il-kumpens bhala wiehed irrizorju. L-istima tal-periti teknici tal-Bord hi dik li hi, u ma tressaq ebda argument validu li, b'xi mod, iwaqqa' dik l-istima.

Dwar l-ispejjez tal-kawza in prim istanza, l-ewwel Bord ghamel spartizzjoni tajba u ma tarax li ghandha takkolji dawn l-ispejjez kollha fuq l-intimat, meta tqis li r-rikorrent ippretenda hafna aktar kumpens milli fil-verita` kien intitolat ghalih.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tar-rikorrent Emanuel Borg billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tal-24 ta' Novembru, 2011 f'din il-kawza.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif iddecieda l-Bord, waqt li dawk marbuta ma' dan l-appell jithallsu mir-rikorrent appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df