QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta 6 ta' Marzu 2018

Numru 10

Ċitazzjoni numru 2/09 FDP

John Aquilina, Joseph Aquilina, Mary Doris Fenech, Mary Pace, Carmen Aquilina, Mark Aquilina, Nadine Pace u Nicolette Aquilina f'isimha proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Jacqueline Aquilina

v.

Direttur ta' l-Artijiet u, b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rrikors ippreżentat mir-rikorrenti fid-9 ta' Jannar, 2009, li jaqra hekk:

> "Illi r-rikorrenti gew notifikati b'att gudizzjarju pprezenta mill-intimitat, fejn l-istess filwaqt li rrefera ghall-Avviz numru 191 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' Frar, 2008, ghax-xiri assolut ta' l-art hemm indikata, offra l-

kumpens ta' tlieta u disghin elf, mija u erbghin u sebghin ewro u erbgha u disghin centezmu (Eur93,174.94) skond stima li saret mill-perit Arkitett inkarigat minnu.

"Illi l-istess kumpens fil-fatt gie depozitat f'kont bankarju ai termini tas-subart. 22(3) tal-Kap. 88.

"Illi permezz tal-prezenti r-rikorrenti qeghdin jikkontestaw l- ammont tal-kumpens offrut minghand l-intimat bhala wiehed inadegwat stante li mhux gust u reali.

"Illi fil-fehma taghhom il-kumpens adegwat ghandu jkun mhux inqas minn mitejn tlieta u ghoxrin elf sitt mija u dsatax-il Euro (Eur223,619.00), u dan ghar-ragunijiet li ser jigu ttrattati waqt il-proceduri odjerna.

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti filwaqt li qeghdin jikkontestaw l- ammont tal-kumpens offrut mill-intimat bhala wiehed mhux gust u reali, u dan ghar-ragunijiet li ser jigu mfissra ahjar waqt il-proceduri odjerni, jitolbu bir-rispett illi dan il- Bord joghgbu jistabilixxi, ukoll permezz ta'periti nominandi jekk hekk jidhirlu, il-kumpens adegwat skond id-disposizzjonijiet ta'l-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta'Artijiet ghal Skopijiet Publici 9 kap.88 tal-Ligijiet ta'Malta) li fil- fehma taghhom m'ghandux jkun inqas minn mitejn tlieta w ghoxrin elf sitt-mija w dsatax-il Ewro (Eur223,619.00), u dan bl-imghaxijiet skond il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-ispejjez kontra l-intimat."

Rat ir-risposta tal-intimat li in forza tgħha eċċepixxa

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 9 ta' Jannar 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom mill-awtorita kompetenti ta'tlieta u disghin elf, mija u erbgha u sebghin euro w erbgha w disghin centezmu (Eur93,174.94) ghax- xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Birkirkara tal- kejl ta' madwar 4,339 liema bicca art giet espropprijat permezz **ta' l-Avviz tal-Gvern numru 191** ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta'Frar 2008.

"Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens gust ghandhom jithallsu lilu ghal din il-bicca art ghandu jkun dak ta' mhux anqas minn mitejn tlieta w ghoxrin elf sitt mija w dsatax il-euro (Eur223,619).

"Illi l-esponent qieghed jibqa jsostni li l-valur gust ghall-art fuq imsemmija

> ghandu jkun dik ta'tlieta w disghin elf, mija w erbgha u sebghin euro u erbgha u disghin centezmu (Eur93,174.94) hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, li huwa dak l-ammont illi hemm imsemmi fl-avviz fuq citat, liema valur gie stabbilit mill-Perit Joseph Mizzi A.& C.E.
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob illi dana l- Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' tlieta w disghin elf, mija w erbgha w sebghin euro u erbgha w disghin centezmu (Eur93,174.94) bhala l-kumpens gust illi ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-esproprijazzjoni ta' l-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fit-13 ta' Ġunju, 2012, li in forza tagħha l-kawża ġiet deċiża fis li ġej:

> "Ghalhekk, il-Bord, qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art mertu tal-kawza bhala wahda fabrikabbli, qieghed jiffissa l-kumpens dovut ghall-akkwist taghha b'xiri assolut, libera u franka fis-somma ta' mija sitta u disghin elf Ewro (€196,000.00) oltre l-imghax skond il-ligi;"

Rat li minn dik is-sentenza sar appell għal quddiem din il-Qorti mill-intimat, u din il-Qorti, b'sentenza tat-30 ta' Settembru, 2016, irrevokat is-sentenza tal-Bord u qalet is-segwenti:

> "Dan jgħodd ukoll għal dan il-każ. Għalhekk, filwaqt li l-art in kwistjoni għandha tiġi meqjusa bħala waħda agrikola, għall-fini biex jiġi stabbilit il-kumpens, irid jittieħed qies mhux biss tal-art bħala tali, iżda ta' "*diversi fatturi oħra*" <u>li jirriżultaw mill-provi</u> u li jistgħu jinfluwixxu fuq l-istess valur.
>
> "Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tad-Direttur tal-Artijiet billi tilqa' l-istess, tħassar u tirrevoka s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fit-13 ta' Ġunju, 2012, u tibgħat l-atti lura lill-imsemmi Bord sabiex dan, meqjusa l-art bħala raba' jew moxa, jasal għall-valur tal-istess skont il-kriterji li tipprovdi l-liġi kif fuq interpretati.

"L-ispejjeż tal-kawża sa issa jitħallsu kollha mir-rikorrenti appellati in solidum."

Rat is-sentenza li ta l-istess Bord fis-27 ta' Settembru, 2017, li in forza tagħha, iddeċieda l-kawża fis-sens li ġej:

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

"**Jiddikjara** l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija ta' bicca art f'Birkirkara tal- kejl ta' madwar 4,339 metri kwadri liema bicca art giet espropprijat permezz ta' l-Avviz tal-Gvern numru 191 ippublikat fil- Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta'Frar 2008 bhala art agrikola.

"**Jiffissa** il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' **mitejn u sittax-il elf, disa mija u hamsin Euro (€216,950)**, ekwivalenti ghal hamsin Euro kull metru kwadri (€50/mk)

"**Jordna** illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-24 ta' Lulju 1990.
L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

Dak il-Bord ta s-sentenza tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Alan Saliba, ippresentaw ir-rapport taghhom fil 11 ta' Jannar 2017 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

"Kif jirrizulta mill-Atti, ir-Rikorrenti gew notifikati b'Att Gudizzjarju li rrefera ghall-Avviz numru 191 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' Frar 2008 illi l-kumpens li l-Intimat huwa lest biex ihallas ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art f'Birkirkara tal-kejl ta' madwar 4,339 metri kwadri u li hija murija fuq il-pjanta L.D.193/90/1 huwa ta' €93,174.94 jew €21.47 kull metru kwadru skont stima tal-Perit Joseph MIzzi li klassifika din l-art bhala agrikola ibbazata fuq id-data tal-01 ta' Jannar 2005. Jirrizulta li fl-10 ta' Lulju 1990 kienet harget Dikjarazzjoni tal-President onra

"Ir-Rikorrenti mhux qed jaccettaw il-kumpens offrut u minflok qed jitolbu s-somma ta' €223,619, jew €51.54 kull metru kwadru bl-art klassifikata bhala fabrikabbli.

"PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni tinsab fejn illum hemm l-entratura principali tal-isptar Mater Dei. Billi kif issemma hawn fuq, jirrizulta fis-sena 1990 kienet harget Dikjarazzjoni ohra, skont id-dispozizzjonijiet tranzitorji f Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art gliandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali (cioe s-sena 1990) skond il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn built-up area'. Mill-pjanta Dok. 'JM3' fol 35 li tindika s-sitwazzjoni fis-sena 1990, jirrizulta li din l-art tikkwalifika bhala art agrikola fit-termini tal-Ligi billi ghalkemm kellha faccata fuq Sqaq is-Salib, dan l-sqaq ma jikwalifikax bhala triq f 'built-up area' billi dan l-isqaq la kellu bini fuq iz-zewg nahat ghal tul ta' 137.2 metn u lanqas bini fuq naha wahda ghal tul ta' 274.3 metri. Madankollu, ghalkemm agrikola, qed jittiehed qies li fis-sena 1990 fuq din l-art kien hemm razzett konsistenti f'erbat ikmamar fil-pjan terran u erbat' ikmamar fl-ewwel sular imdawwrin ma' bitha u kif ukoll xi mandriet. Mill-provi jirrizulta li dan ir-razzett kien fi stat ta' manutenzjoni tajba ghalkemm tressqu provi kemm li ma kienux jghixu nies fih u kif ukoll li fih kien jghix bniedem.

"PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Billi kienet harget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirrizultax nhareg Avviz gnall-Ftehim qabel 1-01 ta' Jannar 2005, skont Artikolu 18A tal-Ordinanza, il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005

"PUNT 3 – OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI

"A. Decizjoni ta' dan il-Bord tas-06/11/2013 (Rikors Numru 20/2011) fejn gie moghti kumpens ta' €20 kull metru kwadru (Pero ibbazat fuq is-sena 2011) ghal art agrikola fil-vicinanzi li ttiehdet ghall-formazzjoni tal-'bypass' ta' Birkirkara.

"B- Decizjoni ta' dan il-Bord tas-06/11/2013 (Rikors Numru 21/2011) fejn gie moghti kumpens ta' €20 kull metru kwadru (pero ibbazat fuq is-sena 2011) ghal art agrikola fil-vicinanzi li ttiehdet ghall-formazzjoni tal-'bypass' ta' Birkirkara.

"L-esponenti jikkunsidraw li ghalkemm id-data tal-istima fil-kaz odjern hija 1-01 ta' Jannar 2005 (kuntrarjament ghas-sena 2011 fis-sentenzi hawn fuq citati), ghandha tigi kkunsidrata rata ta' €50 kull metru kwadru tenut kont li fuq din l-art kien hemm razzett u mandriet li jkopru madwar 500 metru kwadru mill-art u kif ukoll il-fatt li din l-art kellha faccata twila ta' 90 metru fuq Sqaq is-Salib.

"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 fid-data tal-<u>1 ta' Jannar 2005</u>, ikkunsidrata bhala <u>agrikola</u> jammonta ghal <u>mitejn u sittax-il elf, disa mija u hamsin</u>

> *<u>Euro</u> (€216,950), ekwivalenti ghal hamsin Euro kull metru kwadri (€50/mk)"*

"Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tal-intimat, dwar azzjonijiet paragunabbli fuq il-valur tar-razzett u l-mandriet, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

> *"Dwar ir-razzett u l-mandriet ma sibniex operazzjonijiet paragunabbli, pero meta wiehed inaqqas l-art agrikola bir-rata ta' €20 kull metru kwadru, il-valur tar-razzett u l-mandriet jkopru 500 metru kwadru (inkluz l-art li jinsabu fuqha) jammonta ghal €140,170. Pero, minn aspett tekniku wiehed ma jistax jara r-razzett/mandriet separatament mill-valur tal-art billi minn naha l-valur tal-art huwa affettwat mill-fatt li hemm razzett/mandriet fuqha filwaqt li minn naha l-ofira il-valur tar-razzett/mandriet huwa affettwat mill-fatt li hemm l-art maghhom. Ghalhekk, ir-razzett/mandriet u l-art ghandhom jittiehdu komplessivament u fl-assjem taghhom ghal skopijiet tal-valur tal-propjeta.*

"Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tal-intimat, dwar l-effetti fuq valutazzjoni tal-art agrikola meta dina jkollha faccata, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

> *"Meta art agrikola jkollha faccata fuq it-triq, minbarra l-facilita' ta' acces, ikollha wkoll possibbilta' ta' access ahjar jekk din tigi biex tinhadem f'porzjonijiet distinti minghajr il-htiega ta' toroq/passaggi nterni li jnaqqsu mill-kejl superficjali effettiv tal-propjeta'. Ghalhekk, il-fatt li propjeta jkollha aktar faccata fuq it-triq jawmenta l-valur tal-istess propjeta.*

"Jirrizulta illi dana il-Bord 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 l-**24 ta' Lulju 1990**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija l-<u>10 ta' Lulju 1990</u>.
- "Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' <u>mitejn u sittax-il elf, disa mija u hamsin Euro</u> (€216,950), ekwivalenti ghal hamsin Euro kull metru kwadri (€50/mk)."

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha tannulla s-sentenza appellata

u/jew terġa' tirrinvija l-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet sabiex issir valutazzjoni tal-art *de quo* u tingħata sentenza skont il-liġi, jew jekk jidhrilha, tiffissa kumpens xieraq hi bl-istess mod li jidhrilha illi huwa opportun u skont il-liġi, bl-ispejjez taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti li in forza tagħha għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti tiċħad l-appell intavolat mill-appellant u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tas-27 ta' Settembru, 2017, fl-ismijiet fuq premessi u dan bl-ispejjeż u bl-imgħax skont il-liġi kontra l-appellant.

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi f'dan il-każ jirriżulta li l-gvern esporprija biċċa art f'Birkirkara tal-kejl ta' madwar 4,339 metru kwadru b'titolu ta' xiri assolut u li għaliha l-gvern offra €93,174.94 jew €21.47 kull metru kwadru; fuq l-art kien kemm razzett u mandriet li jkopru 500metru kwadru, inkluż l-art li jinsabu fuqha. Ir-rikorrenti ma aċċettawx dan il-kumpens u talbu s-somma ta' €223,619 jew €51.54 kull metru kwadru.

Il-Bord ħatar żewġ periti tekniċi biex jssistuh fl-indaġini tiegħu. L-ewwel żewġ periti maħtura qiesu l-art bħala fabbrikabbli u waslu għall-kumpens ta' €196,000. Il-Bord kien aċċetta din l-istima u adottha fl-ewwel deċiżjoni tiegħu, liema deċiżjoni, pero`, ġiet revokata minn din il-Qorti li qalet li l-art kellha titqies bħala agrikola, b'dan li għall-fini ta' stima kellu jittieħed qies ukoll ta' "*diversi fatturi oħra*".

Il-Bord, li lilu l-atti ġew rinvjati, ħatar żewġ periti tekniċi oħra u dawn qiesu l-art bħala agrikola iżda waslu għal stima ta' €216,950, ekwivalenti għall-€50 kull metru kiwadru. Huma waslu għal din l-istima a bażi tar-razzett u l-mandriet li kien hemm fuq l-art, u wara li raw żewġ deċiżjonijiet oħra tal-istess Bord fejn art agrikola f'Birkirkara fis-sena 2011 ġiet stmata bir-rata ta' €20 kull metru kwadru l-Bord aċċetta din l-istima u ddeċieda kumpens a bażi ta' din l-istima.

Id-Direttur intimat appella mis-sentenza. Jirriżulta li l-periti membri tal-Bord ma spjegawx fid-dettal, kif trid il-liġi, kif art meqjusa bħala <u>fabbrikabbli</u> ġiet stmata €196,000 skont il-valur tagħha fl-2008, u l-istess art meqjusa bħala <u>agrikola</u>, bid-data ta' stima tkun l-1 ta' Jannar, 2005, titqies li għandha valur ta' €216,950. Id-Direttur jgħid li lanqas ma juru kif fil-waqt li jirreferu għall-art fil-viċinanzi fejn ingħata kumpens ta' €20

kull metru kwadru, u dan fl-2011, waslu għal €50 kull metru kwadru fl-2005.

Fil-verita`, f'dan il-każ, il-periti ma qalux kif meta marru lura mill-2011 għall-2005 waslu biex iżidu r-rata ta' kumpens. Ma spjegawx matematikament x'qiesu biex waslu għal din il-qabża; ma fissrux il-parametri li wasslithom għal din il-qabża u lanqas ma rriferew għall-*property index* li jkun pubblikat perjodikament, u qalu biss li l-valur żdied minħabba r-razzett u l-mandrijiet, u għax l-art għandha faċċata twila ma' sqaq pubbliku. Dawn iċ-ċirkostanzi kienu jeżistu meta saret l-ewwel stima tal-art bħala fabbrikabbli a bażi tas-sena 2008 u l-istima kienet biss ta' €196,000. Art agrikola stmata a bażi tal-1 ta' Jannar, 2005, u bl-istess ċirkostanzi, kellha jkollha valur ta' anqas minn hekk u mhux ta' €20,000 aktar.

Fid-dawl ta' dan, din il-Qorti ma tistax tqis is-sentenza *ġusta fis-sustanza tagħha* u a bażi tal-Artikolu 790 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili ma tistax ħlief tqis is-sentenza ħażina. Ma tistax, fi kliem ieħor, tqis l-istima tat-tieni *set* ta' periti bħala sostanzjalment ġusta.

Tara pero` li ssir inġustizzja u forsi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jekk, f'dan il-każ, meta tqis li l-art ġiet esproprijata 10 snin ilu, u

l-iter proċedurali pjuttost twil li ħadet din il-kawża, li tibgħat l-atti lura lill-Bord biex dan forsi bl-assistenza tat-tielet *set* ta' periti, jasal għat-tielet stima. Din il-Qorti, għalhekk sejra tuża l-esperjenza tagħha u tiffissa valur finali.

Qabel xejn, tajjeb li jingħad li, ħlief għaż-żewġ sentenzi tal-Bord li għalihom irriferew il-periti, ma saret ebda referenza għal sitwazzjoijiet paragonabbli. Sta għall-partijiet li jekk huma interessati f'xi stimi paragonabbli jindikaw il-proprjeta` soġġetta għall-"*operazzjonijiet paragonabbli*". L-intimat, speċjalment, huwa fl-aħjar pożizzjoni li jindika tali informazzjoni.

Din il-Qorti eżaminat l-atti tal-kawża, speċjalment ix-xhieda u r-relazzjonijiet tad-diversi periti tekniċi, ix-xhieda tar-rikorrent John Aquilina li spjega kif ir-razzett kien abitabbli, u x-xhieda ta' Peter Mamo li spjega l-istat abbandunat tal-istrutturi, u tqis fiċ-ċirkostanzi, li għandha tadotta valur ta' €150,000.

Din il-Qorti tispera li, għall-futur, il-periti tekniċi maħtura mill-Bord ikunu aktar preċiżi u dettaljati ta' kif jaslu għall-istima tagħhom, u l-istess Bord għandu jara li dawn il-periti jimmotivaw ir-rapport tagħhom kif imiss u kif trid il-liġi. Kull ċifra li jagħtu trid tkun spjegata u motivata.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi tiddisponi mill-appell tal-intimata Awtorita` tal-Artijiet billi tilqa' l-istess in parte u tirriforma s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet fis-27 ta' Settembru, 2017, billi tikkonfermaha ħlief li tordna li l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti għandu jkun ta' mija u ħamsin elf euro (€150,000) (minflok mitejn u sittax-il elf u disa' mija u ħamsin euro (€216,950) kif iddeċieda l-Bord) u li l-ispejjeż kollha tal-kawża jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Reġistratur
df