QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis 14 ta' Marzu, 2019.

Numru 9

Rikors numru 30/11GG

Gino Trapani Galea Feriol f'ismu proprio u bhala mandatarju tal-assenti Marlene Huber, Dorothy Trapani Galea Feriol; Nicholas Bianchi; Andre` Bianchi; Anne Marie mart Anton Tabone; Bettina mart Malcolm Azzopardi; Michael Trapani Galea Feriol; Greta mart Paul Apap Bologna; Paul Trapani Galea Feriol u Nicholas Trapani Galea Feriol

v.

Kummissarju ta' l-Artijiet, illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Gino Trapani Galea Feriol et li ressaq fl-20 ta' Dicembru, 2011, u li jaqra hekk:

> "Illi l-art fil-limiti ta' H'Attard maghrufa bhala 'Tal-Marg' sive 'Tal-Fuklar' giet akkwistata mill-Gvern ta' Malta taht il-provvedimenti ta' l-Att I ta' l-1983;
>
> "Illi din l-art kienet tappartjeni lir-rikorrenti u ipperveniet lilhom mis-successjoni tal-genituri taghhom;
>
> "Illi tali art hija dik murija fl-annessa pjanta Dok. 'U' tal-kejl ta' circa 15,931 metri kwadri;
>
> "Illi l-esponenti qeghdin jirrikorru lejn dan il-Bord biex jigi lilhom stabilita il-kumpens xieraq ghall-art akkwistata mill-Gvern ta' Malta kif premess;
>
> "Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu (i) jiddeciedi u jiddetermina l-jedd taghhom fuq, jew interess taghhom fi, l-art de quo f'H'Attard, (ii) jillikwida u jiddetermina l-kumpens xieraq lilhom dovut u li ghalih jista' jkollhom jedd skond il-Ligi u (iii) jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti dak il-kumpens hekk likwidat, flimkien ma' l-imghaxijiet legali."

Rat ir-risposta li ressaq l-intimat u li taqra hekk:

> "Illi preliminarjament l-esponent jecepixxi n-nullita` tar-rikors promotur stante li mhux in konformi mal-procedura rekwizita mill-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament mal-artiklu 22. Illi nfatti r-rikorrenti qatt ma gabu l-prova tal-jedd li ghandhom f'dan ir-rigward skontkif rekwizit mill-artikoli 22(3), 22(4), u wisq anqas ma gew offruti l-kumpens formalment bl-att gudizzjarju stipulat fl-imsemmi Kapitolu li man-notifika tieghu jiskatta zmien ta' 21 gurnata sabiex jitressaq rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord. Illi ghalhekk l-procedura msemmija fl-artikolu 22 tal-Kap 88 ma tistax tigi applikata;
>
> "Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dana peress illi l-esproprju sehh esklussivament fl-interess u ghal skop pubbliku, *inter alia* a bazi tal-ahhar proviso tal-artikolu 5, tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta."

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Mejju, 2012, l-intimat irtira l-ewwel ecezzjoni tieghu;

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fit-18 ta' Gunju, 2014 u li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens li gej:

"l-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti billi jiddikjara illi r-rikorrenti huma sidien tal-art in mertu, jillikwida l-kumpens dovut lilhom ghat-tehid tal-art kif deskritta fir-rikors promotur fil-valur ta' disa' u tletin elf, tmien mija sebgha u ghoxrin euro u hamsin centezmu (€39,827.50) oltre l-imghax mid-data ta' tehid u jordna lil-intimat ihallas lir-rikorrenti dan l-ammont fi zmien tletin (30) jum mil-lum;

"Stante illi ma ngibitx prova ta' offerta ghall-kumpens minn naha tal-intimat, ma jistax ikun hemm apporzjonament tal-ispejjez skond il-Kap 88 u ghalhekk l-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat."

Dak il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu kumpens ghall-esproprju ta' area ta' art ta' circa 15,931 metri kwadri gewwa H'Attard lura fl-1983. Ghall-precizjoni l-art mertu tal-kawza kienet dikjarata Building Development Area bl-Att I tal-1983, mehuda mill-pussess tar-rikorrenti, ossia l-ante causa taghhom, mqassma u moghtija lill-terzi sabiex jibnu residenzi taghhom u ghall-bini ta' toroq, liema art tinsab adjacenti ghall-isptar Santa Katerina;

"**Titolu:**

"Illi sabiex sid ikun jista' jiehu kumpens taht l-Att I tal-1983 jehtieg qabel xejn jipprova t-titolu tieghu u ghal dan il-ghan, r-rikorrenti ressqu d-dokumenti esebiti a fol 17 sa 30 tal-inkartament. Ezami ta' dawn id-dokumenti juru kif ir-rikorrenti igawdu titolu ta' sidien fid-diversi kwoti taghhom provenjenti mill-assi tal-fu Baruni Nicholas Trapani Galea. Dawn id-dokumenti u provenjenza qatt ma kienu kontestati mill-intimat;

"**Kumpens:**

"Wiehed mir-rikorrenti, l-perit arkitett Nicholas Bianchi, xehedilli dinl-artli ghandha superfici ta' cirka ghoxrin tomna, tmiss mal-isptar Santa Katerina ta' H'Attard liema art illum hija zviluppata b'vilel u *terraced houses*. Dan ix-xhud jilmenta mill-fatt illi l-area kienet inqasmet fi tnejn bl-iskop li dan kellu jaffetwa l-valur stante li parti mill-art kellha faccata fuq it-triq u l-qofol tal-art l-ohra, dik in mertu, spiccat minghajr faccata fuq it-triq. L-art kienet kollha agrikola b'xi bini agrikolu fuqha, din inqasmet fi plots u nbieghet mill-Gvern ghall-bini ta' djar oltre li infethu toroq fiha ukoll;

"Ix-xhud tal-intimat, l-Assistent Direttur fid-Dipartiment tal-Artijiet ikkonferma illi l-art in mertu tifforma parti mill-art akkwistata mill-Gvern permezz tal-Att I tal-1983;

> "Illi l-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistu lic-Chairman f'din il-kwistjoni, wara li hadu konsiderazzjoni tal-fatti kollha tal-kaz irrelataw bil-miktub f'relazzjoni li tinsab a fol 36 tal-process. Fil-parti konklussiva tar-rapport taghhom l-periti membri iddikjaraw illi l-art ghandha tkun stmata bhala wahda agrikola fit-termini tal-Att I tal-1983 u li l-valur taghha huwa ta' €39,827.50. Din ir-relazzjoni qanqlet domandi in eskussjoni min-naha tar-rikorrenti fosthom dik dwar kif din l-art kienet stmata bir-rata ta' €2.5kull metru kwadru meta fir-Rikors 22/1980 wiehed mill-istess periti membri Alan Saliba kien ta valur ta' €7 kull metru kwadru ghall-art agrikola espproprijata fis-sena 1980, igifieri tlett snin qabel dik in dizamina. Bi twegiba ghal dan, l-perit Alan Saliba spjega illi r-Rikors 22/1980 kien jitratta dwar art ta' 1467 metri kwadriu fuq kien hemm 'mibnija kamra kbira b'kejl ta' madwar 75 metri kwadri u zewgt ikmamar zghar u shed b'kejl komplessiv ta' madwar 36 metri kwadri' meta fuq l-art in kwistjoni ma jirrizultaw ebda strutturi;
>
> "Min-naha tieghu, l-intimat huwa kuntrarju ghal-valutazzjoni ta' din l-art kif maghmula mill-periti membri ghaliex din hija wahda ezorbitanti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat jghid illi art agrikola fl-1983 kienet tiswa' bejn €0.35 u €0.77 kull metru kwadru (ara nota ta' sottomissjonijiet a fol 51). Minkejja din il-kritika,kien jispetta lill-intimat li jressaq dik il-prova idonea li art agrikola kellha dak il-valur fiz-zmien *de quo*. Meta dikjarazzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet ahharija tieghu certament ghandhiex twassal ghal prova bizzejjed biex il-Bord jiddeciedi f'dawn il-parametri;
>
> "Ikkonsidra inoltre illi l-artikolu 6 tal-Att I tal-1983 jipprovdi illi art dikjarata bhala Building Development Area ghandha, ghal fini ta' kumpens, tkun meqjusa bhala art agrikola. Diversi kienu s-sidien li fittxew rimedji fil-Qrati taghna bil-premessa li dan l-att huwa leziv tad-drittijiet fundamentali taghhom, izda l-Att ghandu jirregola t-tehid furzat ta' artijiet dikjarati bhala Building Development Areas fis-sena 1983 u ghalhekk dan il-Bord huwa tenut li japplika dik il-ligi li tkun fis-sehh sakemm ma tinbidilx jew mod iehor tithassar. Inoltre, l-valutazzjoni raggunta mill-periti membri tal-Bord hija wahda ragjonevoli ghall-art mehuda b'mod forzus fis-sena 1983."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Gino Trapani Galea Feriol et li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti:

> "joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi,filwaqt li tikkonfermaha in quanto r-rikorrenti appellanti gew dikjarati rikonoxxuti bhala s-sidien ta' l-art esproprijata, tirrevoka l-istess sentenza in quanto l-Bord iffissal-valur ta' din l-art fl-ammont ta' €39,827.50, u minflok tiddetermina u tiffissa valur li jkun jirrifletti l-valur ekonomiku taghha, tenut kont tal-qies u ta' l-uzu jew zvilupp li seta' jsir u fil-fatt sar fuqha."

Rat ir-risposta tal-intimat li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab biex din il-Qorti tichad l-appell tar-rikorrenti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti:

> "joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fl-ismijiet premessi tas-6 ta' Novembru 2013 u minflok tibghat il-process lura lill-istess Bord sabiex jiddeciedi l-vertenza skont il-ligi. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati."

Rat li fl-udjenza tal-10 ta' Jannar, 2018, ir-rikorrenti ivverbalizzaw li kienu qed jitolbu li l-appell tal-intimat jigi michud;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi dan il-kaz jikkoncerna tehid ta' art gewwa H'Attard taht il-provvedimenti tal-Att numru 1 tal-1983 (Building Development Act). Taht dan l-Att, art setghet tigi espproprijata mill-gvern b'rizoluzzjoni moghtija mill-Parlament, kif gara f'dan il-kaz, u l-art stmata bhala agrikola. Il-Bord, mitlub li jiffissa l-kumpens gust, qies l-art bhala agrikola

u stmaha li kellha valur fl-1983 ta' €39,827.50, u dan a bazi ta' relazzjoni imhejjija minn zewg periti teknici li gew mahtura mill-Bord ghal dan l-iskop.

Fl-appell taghhom, ir-rikorrenti jilmentaw li ghalkemm il-Bord ha konjizzjoni tal-provi prodotti u l-konkluzjonijiet u r-risposti moghtija mill-periti membri teknici tal-Bord, huwa ghamel referenza ghall-kliem tal-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983 u rabat lilu nnifsu b'interpretazzjoni stretta ta' dak li jipprovdi dan l-artikolu. Jikkritikaw il-Bord li wara li kklassifika l-art mertu tal-proceduri odjerni, huwa bl-ebda mod m'esplora x'kienu l-fatturi li setghu jwasslu ghal fissazzjoni ta' kumpens gust u adegwat. Huma jishqu li kellu jinghata kont tal-potenzjal tal-art *de quo* bhala kriterju importanti sabiex jigi stabbilit valur gust taghha u kwindi jtennu li l-Bord zbalja meta warrab dan il-kriterju. Jishqu li meta ttiehdet ir-rizoluzzjoni tal-Parlament mertu tar-rikors in ezami, ir-rahal ta' H'Attard kien espanda sew u kien hemm zvilupp evidenti fil-vicinanzi tal-art in kwistjoni u ghalhekk jissottomettu li l-izvilupp edilizju fl-inhawi ta' din l-art kien wiehed konkret. Jirreferu ghall-pjanti in atti sabiex jaccentwaw il-potenzjal tal-art. Ghalhekk filwaqt li jirreferu ghall-valutazzjonijiet li saru miz-zewg periti nkarigati minnhom u ghall-izvilupp attwali li jinsab fuq l-art in kwistjoni, jikkontendu li l-art taghhom giet zvestita u zvalutata minn kull valur effettiv li seta' jigi akkwistat kieku ma ttehditx ir-rizoluzzjoni tal-Parlament in kwistjoni.

Permezz ta' Rizoluzzjoni tal-Parlament, l-art in kwistjoni, formanti parti minn art akbar denominata Tal-Fuklar, f'H'Attard, flimkien m'artijiet ohra madwar Malta, giet dikjarata bhala Area ghall-Izvilupp tal-Bini kif provdut fl-Artikolu 3 tal-Att Numru I ta' l-1983. L-imsemmi Artikolu 3 kien fost affarijiet ohra jipprovdi:

> *"3. (1) Il-Ministru jista' minn zmien ghal zmien jiddikjara kull art f'Malta biex tkun Area ghall-Izvilupp tal-Bini … …*
>
> *"(4) Ebda art meqjusa bhala art ghall-bini skond l-artikolu 4 ta' dan l-Att jew l-artikolu 17 ta' l-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici – Kap. 88] … … … ma tkun inkluza f'Area ghall-Izvilupp tal-Bini.*
> *"… … …*
> *"(6) Il-Kamra tista' b'rizoluzzjoni jew tadotta jew tichad dik id-dikjarazzjoni jew tista' tapprova dik id-dikjarazzjoni b'kull modifika li jidhrilha xieraq li taghmel.*
> *"(7) Meta l-Kamra tadotta jew tapprova d-dikjarazzjoni kif provdut fis-subartikolu (6) ta' dan l-artikolu, l-Iskrivan tal-Kamra ghandu jiehu hsieb li kopja tar-rizoluzzjoni tigi pubblikata fil-Gazzetta … … …"*

Hekk gara fil-kaz in ezami; art agrikola giet identifikata bhala arja ghall-izvilupp tal-Bini, u wara giet approvata permezz ta' rizoluzzjoni fil-Kamra tar-Rapprezentanti.

Ir-rikorrenti gew infurmati li skont l-Artikolu 5(3) tal-Att I ta' l-1983, li huma kellhom dritt imorru quddiem il-Bord tal-Arbitragg sabiex jigi deciz il-jedd jew interess li kellhom fuq l-istess art, kif ukoll sabiex jigi determinat l-ammont ta' kumpens dovut lilhom u ordnat il-hlas tal-istess kumpens. Hekk ghamlu r-rikorrenti meta fl-20 ta' Dicembru, 2011,

intavolaw il-proceduri odjerni quddiem il-Bord tal-Artbitragg. L-istess artikolu kien jipprovdi ghad-dritt t'appell quddiem din il-Qorti minn kull decizjoni tal-Bord.

Jigi nnutat li skont l-Artikolu 5(1) tal-Att in ezami, l-art milquta b'tali rizoluzzjoni kienet titqies li giet akkwistata b'xiri assolut mill-Gvern ghal skop pubbliku, mal-mument li ssir il-pubblikazzjoni tar-rizoluzzjoni tal-Kamra, minghajr il-htiega ta' ebda formalita` ohra (kwindi minghajr il-htiega li jsir kuntratt pubbliku). Ladarba l-akkwist mill-Gvern sehh mal-mument tal-pubblikazzjoni (f'dan il-kaz fis-sena 1983), huwa al kwantu rrelevanti l-argument tar-rikorrenti dwar l-izvilupp li sehh maz-zminijiet jew l-awment fil-valur tal-proprjeta` kif riskontrat mill-periti inkarigati minnhom. Iz-zmien relevanti ghall-finijiet ta' kumpens hija s-sena 1983.

Jigi osservat ukoll 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)). Effettivament l-Artikoli 6 u 7 tal-Att I ta' l-1983, kienu jiddeterminaw il-kriterji tal-likwidazzjoni tal-kumpens:

> *"6. 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.*
>
> *"7. (1) Minkejja kull dispozizzjoni ohra ta' dan l-Att meta persuna li jkollha jedd fuq jew interess f'xi art inkluza fi Progett imsemmi fl-artikolu*

3 ta' dan l-Att, tipprova b'dokumenti li dik l-art tkun giet akkwistata bona fide minnha qabel l-erbatax ta' Frar 1983 bi prezz oghla mill-kumpens li xort'ohra kien jithallas skond l-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici – Kap. 88], il-Ministru ghandu jiehu hsieb li dawk id-dokumenti jitqieghdu quddiem il-Kamra flimkien mad-dikjarazzjoni msemmija fl-artikolu 3 ghall-konsiderazzjoni taghha, u l-Kamra tista' fir-rizoluzzjoni li tadotta jew tapprova dik id-dikjarazzjoni jew:

"(a) tinkludi dik l-art fl-Area ghall-Izvilupp tal-Bini, f'liema kaz dak il-prezz oghla ghandu jithallas bhala kumpens lil dik il-persuna; jew

"(b) tinkludi dik l-art fl-Area ghall-Izvilupp tal-Bini u tiddikjara li d-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 5 ta' dan l-Att [dwar esproprjazzjoni] m'ghandhomx japplikaw ghaliha; jew

"(c) teskludi dik l-art mill-Area ghall-Izvilupp tal-Bini."

Mela kif jirrizulta minn ezami ta' dawn il-provvedimenti, il-kriterji ta' kumpens ghall-art milquta b'dan l-Att, kienu ben definiti. Skont l-Artikolu 6 tal-Att ta' l-1983, kull art li tittiehed bis-sahha tal-istess Att, ghandha tigi stmata ghall-fini ta' kumpens bhala art raba' jew moxa, skont il-kaz. 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, (li mhux il-kaz fil-kawza odjerna) il-kumpens jinhadem mod iehor. Kwindi ghalkemm il-ligi tipprovdi ghal mekkanizmu fejn jinhadem kumpens oghla, dan mhux applikabbli ghall-kaz in ezami.

Fis-sena 1983, l-art tar-rikorrenti kienet meqjusa bhala raba'. Mir-risposti tal-periti membri tal-Bord ghall-mistoqsijiet in eskussjoni li sarulhom, jirrizulta al kwantu car li l-art in kwistjoni kienet fl-1983 tikkwalifika bhala art agrikola u ma kenitx tikkwalifika bhala art fabbrikabbli.

Il-valur fis-suq tal-art tar-rikorrenti meta din giet kolpita bir-rizoluzzjoni tal-Parlament, kien il-valur fis-suq ta' dik l-art bhala raba' jew moxa. Fis-sena 1983, l-art tar-rikorrenti ma kenitx tkun fabbrikabbli li kieku ma kienx ghall-fatt li l-art ittiehdet ghal skop pubbliku in forza tal-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini. L-art *per se* ma kellha u ma kien ikollha ebda potenzjal ta' art fabrikabbli, li kieku ma kienx ghall-agir tal-Gvern.

Relevanti f'dan is-sens huma s-sentenzi ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Borg v. Kummissarju tal-Artijiet,** kif ukoll dik fl-ismijiet **Joseph Bartolo v. Onor. Prim Ministru et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Frar, 2009. F'din l-ahhar 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. Inghad illi:

> *"Fil-kaz in dizamina, l-art tal-appellant ma kinitx tkun fabbrikabbli li kieku ma kienx ghall-fatt li kienet qed tittiehed ghal skop pubbliku – dan l-iskop mhux qed jigi kontestat – proprju in forza tal-Att dwar l-Arji ghall-Izvilupp tal-Bini, liema Att l-appellant qieghed addirittura jitlob li jigi dikjarat "null u bla ebda effett"! Wiehed jista' jghid li l-art saret "fabbrikabbli" in virtu` tar-risoluzzjoni approvata mill-Parlament fl-4 ta' Lulju 1983, b'liema risoluzzjoni l-Gvern kien qed jiehu art li ma kinitx altrimenti art ghall-bini. Fi kliem iehor, kieku l-art ta' l-appellant ma gietx kolpita bl-Att in kwistjoni, raba' jew moxa kienet, u raba' jew moxa kienet tibqa'.*
> *"… … …*
> *"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."

Filwaqt li din il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-insenjamenti, u ghalhekk taghmilhom taghha, meta tapplikahom ghall-kaz in ezami, jirrizulta li f'dan il-kaz ukoll, il-potenzjal ta' zvilupp fuq l-art tar-rikorrenti inholoq proprju bis-sahha tal-ligi tal-1983.

Fis-sentenza citata mill-appellanti, ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Art,** inghad li meta tigi stmata art esproprjata bhala art agrikola, l-potenzjal tal-art kellu jittiehed in konsiderazzjoni. Kwindi l-appellanti jargumentaw li hekk kellu jaghmel il-Bord biex jigi stabbilit il-kumpens dovut lilhom, kellu jittiehed qies mhux biss tal-art bhala tali izda ta' diversi fatturi ohra li jirrizultaw mill-provi u li setghu jinfluwixxu fuq l-istess valur.

Madankollu jigi ribadit li fl-ezami ta' jekk kumpens moghti taht l-Att I tas-sena 1983, huwiex xieraq jew le, wiehed ma jridx ihares lejn l-art kif giet

zviluppata llum u lanqas wiehed ma jista' jhares lejn prezzijiet li artijiet fl-inhawi ta' H'Attard igibu fis-suq illum. Huma c-cirkostanzi u l-fatturi ezistenti meta ttiehdet l-art tar-rikorrenti fis-sena 1983 li jridu jigu meqjusa fl-istima tal-istess art. F'dan is-sens hija relevanti s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' **Bezzina Wettinger et v. Kummissarju tal-Artijiet et,** deciza fl-24 ta' April, 2015, fejn gie osservat li gialadarba l-art meta giet esproprjata, kienet essenzjalment art agrikola:

> *"l-art kienet wahda agrikola u allura huwa insostennibbli l-argument tar-rikorrent li l-kumpens ma jirriflettix il-fabbrikabbilita` tal-art."*

Dan apparti li art fabbrikabbli skont il-Kap. 88 ma setghetx tigi nkluza f'arja ghall-izvilupp tal-bini peress li skont l-Artikolu 3(4) tal-Att, art meqjusa bhala art ghall-bini, ma setghetx tiddahhal f'arja ghall-izvilupp tal-bini. Dan ifisser li l-art tar-rikorrenti appellanti fil-mument li ttiehdet mill-Gvern, ma kenitx ghall-bini, ghaliex kieku kellha dak il-potenzjal fis-sena 1983, ma setghet qatt tintlaqat bir-rizoluzzjoni tal-Kamra taht l-Att in kwistjoni. Kwindi l-valur tal-art tar-rikorrenti kellu bilfors jigi kkonsidrat u stabbilit b'referenza ghal dik li kienet in-natura u l-kwalita` tal-art fil-mument tal-akkwist mill-Gvern. Dan jinghad b'mod oggettiv u mhux bil-kriterji soggettivi tas-sidien appellanti.

Il-fatt li l-art in kwistjoni fis-sena 1983 kienet ta' natura agrikola, din in-natura tal-art ma gietx attribwita lill-proprjeta` bis-sahha tal-Att innifsu. Anzi kien l-Att tal-1983 innifsu li biddel in-natura ta' dik l-art u li kieku s-

sidien jinghataw kumpens ghall-awment fil-valur konsegwenza tal-impatt tal-Att fuq l-art, ikun ifisser li s-sidien li ttiehdetilhom l-art ghal skop pubbliku, jkunu qeghdin jiehdu vantagg mill-awment fil-valur tal-art minhabba l-iskop pubbliku li ghalih tkun ittiehdet l-istess art fejn qabel, cioè meta ttiehdet, din l-art kienet agrikola. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018 fil-kawza fl-ismijiet **Nikolina Xerri v. Kummissarju tal-Artijiet.**) Kwindi dak li kellhom jinghataw ir-rikorrenti appellanti huwa kumpens xieraq ghan-natura tal-art li kellhom u mhux li jittantaw jaghmlu profitt minn fuq art li ttiehdet bis-sahha tal-ligi.

Isegwi li l-aggravju tar-rikorrenti ma jregix peress li ladarba l-art in kwistjoni kienet milquta bil-provvedimenti tal-Att I tas-sena 1983, isegwi li l-Bord gustament iddecieda l-kaz ai termini ta' l-istess ligi, kif ukoll jirrizulta li l-kumpens likwidat mill-Bord tal-Arbitragg, kien daqs kemm kienet tiswa l-art qabel it-tehid taghha in forza tal-ligi in kwistjoni. Ghalhekk il-kumpens determinat mill-Bord jitqies bhala wiehed xieraq meta wiehed iqis li l-art kienet wahda agrikola fiz-zmien rilevanti.

Lanqas referenza ghall-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta), li llum ha post il-qabel indikat Kap 88, u li wassal ghall-bidla fil-procedura li jirregola l-kumpens li ghandu jinghata meta tittiehed art bis-sahha ta' dik il-ligi (u li ghall-provvedimenti taghha kien jaghmel

referenza l-imsemmi Att I tal-1983), ma tista' taghmel differenza ghall-posizzjoni kif imfissra aktar qabel. L-Artikolu 49 ta' din il-ligi jghid biss li l-kumpens ghandu jigi ffissat bhal kull art li ttiehdet b'mod obbligatorju taghha, fil-waqt li l-artikolu 61 sa 65 ma jistghux japplikaw ghall-kaz ghax jirreferu ghall-hrug ta' dikjarazzjoni mill-President li bih tkun ittiehdet l-art, waqt li hawn qatt ma kien hemm dikjarazzjoni Presidenzjali ta' tehid u lanqas ma kien hemm htiega ghal dan ghax kif inghad l-art ittiehdet wara rezoluzzjoni tal-Parlament.

Fil-kuntest tal-appell tal-intimat Kummissarju tal-Art,fejn jissottometti li l-istima hija ezorbitanti w irreali, kif spjega l-Bord fis-sentenza tieghu l-intimat ma kienx eskuta l-periti teknici fl-istadju opportun tal-kawza, u lanqas ma ressaq provi biex isostnu l-allegazzjoni tieghu li l-istima kienet gholja. Kien biss fin-nota tal-osservazzjonijiet li l-intimat ikkritika l-istima b'referenza ghall-istimi ohra li, pero`, ma gewx ippruvati. Mhux bizzejjed li tghid li artijiet ohra gew stmati inqas,meta ma gewx imressqa provi u/jew dokumenti in sostenn ghal tali allegazzjoni. Kwindi l-aggravju relattiv qed ikun ukoll michud.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi kemm mill-appell tar-rikorrenti kif ukoll minn dak tal-intimat billi tichadhom it-tnejn u tikkonferma bis-shih is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fit-18 ta' Gunju, 2014.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza jibqghu kif decizi mill-Bord, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza, jithallsu billi kull parti (ir-rikorrenti in solidum) thallas l-ispejjez marbuta mal-appell taghha.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Noel Cuschieri
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
gr