QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Hamis 24 ta' Ottubru 2019

Numru 6
Rikors numru 32/03 FDP

Kummissarju tal-Art; Illum Awtorita`tal-Artijiet

v.

Igino Trapani Galea Feriol f'ismu proprju u f'isem l-assenti Marlene Huber u b'digriet tat-8 ta' Lulju 2016 Colin Huber, Christopher Huber u John Huber kif rapprezentati mill-mandatarju taghhom il-Perit Nicholas Bianchi gew awtorizzati jassumu l-atti minflok l-assenti Marlene Huber, Emily Trapani Galea, Dorothy Trapani Galea, u Nathalie Bianchi u, b'digriet tas-26 ta' Settembru 2012, wara l-mewt ta' Nathalie Bianchi, l-atti gew trasfuzi f'isem uliedha l-Perit Nicholas Bianchi, Andre` Bianchi u Anne Marie Bianchi mart Dr Anton Tabone, u b'digriet tal-5 ta' Ottubru 2012 wara l-mewt ta' Emily Trapani Galea, l-atti gew trasfuzi f'isem il-perit Nicholas Bianchi, Andre` Bianchi, Anne Marie Bianchi mart Dr Anton Tabone, Bettina Azzopardi mart Malcolm Azzopardi, Michael Trapani Galea, Greta Apap Bologna mart Paul Apap Bologna, Paul Trapani Galea Feriol u Dr Nicholas Trapani Galea Feriol

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur tal-Kummissarju tal-Art tat-23 ta' Mejju, 2003, li permezz tieghu nghad:

> "Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ta' Ftehim datat 19 ta' Lulju 2001 fejn gew infurmati illi l-kumpens li l-awtorità kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franki u liberi ta' tlett bicciet art gewwa r-Rabat, kif gej:
>
> "a) Bicca art tal-kejl ta' madwar 203 metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana u min-Nofs in-Nhar ma propjeta' ta' Mario Galea Testaferrata u ohrajn u mill-Majjistral ma' triq pubblika, hija ta' tletin elf, erba' mija u hamsin Lira Maltija (Lm30,450);
>
> "b) Bicca art tal-kejl ta' madwar 120 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistal u mil-Lbic ma' triq pubblika u mill-Grigal ma' propjeta' ta' Mario Galea Testaferrata u ohrajn, hija ta' tmintax-il elf Lira Maltija (Lm18,000);
>
> "c) Bicca art tal-kejl ta' madwar 1,699 metri kwadri li tmiss mil-Lbic u mix-Xlokk ma' triq pubblika, u mill-Grigal ma proprjeta' ta' Mario Galea Testaferrata u ohrajn, hija ta' mitejn u erbgha u hamsin elf, tmien mija u hamsin Lira Maltija (Lm254,850);
> kif jidher mir-rapport tal-Perit Fred Valentino A & C.E. tal-11 ta' Jannar, 2001 li estratt tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim;
>
> "Illi b' ittra ufficjali tat-13 ta' Awissu 2001 l-intimati, fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettaxw il-kumpens offert u jitolbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta' hamsa u erbghin elf, sitt mija u hamsa u sebghin Lira Maltija (Lm45,675), ghall-bicca art deskritta taht (a), sebgha u ghoxrin elf Lira Maltija (Lm27,000) ghall-bicca art deskritta taht (b) u tliet mija u tnejn u tmenin elf, mitejn u hamsa u sebghin Lira Maltija (Lm382,275) ghall-bicca art deskritta taht (c);
>
> "Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jittraferixxu favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franki u liberi it-tlett bicciet art fir-Rabat fuq imsemmija, jiffissa kumpens relattiv u jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment tal-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-provvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88)".

Rat ir-risposta tal-intimati tat-8 ta' Ottubru, 2003, li permezz taghha wiegbu:

> "1. ILLI huma jzommu fermi l-posizzjonijiet u valuri indikati fl-ittra ufficjali taghhom tat-13 ta' Awissu 2001,
>
> "2. ILLI jindikaw inoltre u minghajr pregudizzju dawn il-punti ghall-konsiderazzjoni tal-Bord:
>
> - "l-art 'de quo' ilha disturbata mill-Gvern u mill-Awtoritajiet mill-1930 meta ittiehdet il-hamrija kollha u anke l-hitan u dan ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghall-finijiet ta' valur;
>
> - "din l-art ilha ghal zmien twil tintuza bhala art pubblika fejn isir parkegg u uzu qisu "public parking"
>
> "3. ILLI dan kollu qed jinghad sabiex tigi ccarata l-posizzjoni tal-intimati li jirriservaw id-drittijiet taghhom kollha skond il-ligi."

Rat id-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tat-18 ta' Novembru, 2015, li permezz taghha ddecieda illi:

> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u
>
> "Jordna lill-intimati indikati fl-avviz kif korrett permezz ta' digrieti tas-26 ta' Settembru 2012 u tal-5 ta' Ottubru 2012 jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut is-segwenti:
>
> "a. Bicca art tal-kejl ta' madwar mitejn u tlett (203mk) metri kwadri, li tmixx mit-Tramuntana u min-Nofsinhar ma propjeta' ta' Mario Galea Testaferrata u ohrajn u mill-Majjistral ma' triq pubblika, hawn indikata bhala Porzjon A;
>
> "b. Bicca art tal-kejl ta' madwar mija u ghoxrin (120mk) metru kwadru, li tmiss mill-Majjistal u mill-Lbic ma' triq pubblika u mill-Grigal ma' propjeta' ta' Mario Galea Testaferrata u ohrajn, hawn indikata bhala Porzjon B;
>
> "c. Bicca art tal-kejl ta' madwar elf sitt mija u disgha u disghin metri kwadri (1,699mk), li tmixx mill-Lbic u mix-Xlokk ma' triq pubblika, u mill Grigal ma propjeta' ta' Mario Galea Testaferrata u ohrajn, hawn indikata bhala Porzjon C

> "Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati fuq indikati il-kumpens segwenti:
>
> "a. Kumpens fl-ammont ta' mija u sitt elf, tlett mija u erbgha u disghin Euro u tlettax-il centezmu (€106,394.13) ghall- Porzjon A;
>
> "b. Kumpens fl-ammont ta' tnejn u sittin elf, tmien mija u tlieta u disghin Euro u tmien centezmi (€62,893.08) ghall- Porzjon B;
>
> "c. Kumpens ta' tmien mija u disghin elf, erbgha mija u wiehed u sittin Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€890,461.22) ghall-Porzjon C.
>
> "Jahtar lin-Nutar Rachel Mallia bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 18 ta' Dicembru 2015 fl-ufficju tar-rikorrenti u
>
> "Jahtar lill Dr Tanya Sammut Catania biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumacja.
>
> "Ir-rikorrenti ghandu jgharraf lin-Nutar Rachel Mallia u lill Dr Tanya Sammut Catania tal-hatra taghhom bil-miktub.
>
> "L-imghax, a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, ghandu jiddekorri mid-22 ta' Ottubru 1977 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu.
>
> "L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Dak il-Bord ta d-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Il-Bord ma jistax, l-ewwel u qabel kollox, ma jurix id-dispjacir kbir tieghu lejn il-mod kif il-proceduri odjerni gew trattati kemm minn dana il-Bord kif kompost diversament fil-bidu, kif ukoll mill-awtoritajiet kompetenti sabiex jipprovdu l-ghodda biex tali Bord jiffunzjona, peress illi hija inacettabbli fis-socjeta taghna ta' llum, illi kawza tiddilguna ruha ghal dawna s-snin kollha meta, ghal snin shah, ma gara assolutament xejn u kien hemm prokrastinazzjoni grossolana da parte tal-amministrazzjoni ta' dana il-Bord. Dana ma jaghmel ebda gieh, la lill-Bord, u wisq anqas lill-Amministrazzjoni tal-Gustizzja, u dawna l-kazijiet huma biss ta' hsara lejn ir-reputazzjoni tal-Qrati u min imexxihom, u jenthieg illi ma jirrepetux ruhhom.
>
> "Ikkunsidra

"Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi fis-sena 1957, l-art meritu tal-kawza odjerna, illi hija sitwata hdejn il-Villa Rumana gewwa r-Rabat Ghawdex (*recte* Malta), u li llum tifforma parti minn parkegg pubbliku gestit mill-Kunsill Lokali tar-Rabat, kienet suggetta ghal skavi arkeologici illi wasslu sabiex jinstabu fdalijiet Saraceni u Rumani.

"Jirrizulta, di fatti, illi fid-9 ta' Awissu 1956, l-art ittiehdet mill-Gvernatur ta' dak iz-zmien, sabiex isir zvilupp specjali fiha, ossija stharrig arkeologiku.

"Jirrizulta illi sussegwentement illi fl-14 ta' Mejju 1957 l-art giet rilaxxjata f'idejn is-sidien wara illi l-Gvern iddikjara illi ma kellux aktar bzonnha.

"Jirrizulta, madanakollu, illi fid-29 ta' Dicembru 1962, id-Dipartiment tax-Xoghlijiet Pubblici kien impenja ruhu illi jnaddaf l-art u jtella cint mad-dawra kollha tal-art sabiex jigu protetti l-interessi tas-sidien – indikazzjoni cara illi l-art ma kienetx, allura, ghadha fil-pussess tal-Gvern izda kienet intraddet lura lis-sidien, ghalkemm ma kienux ghamlu x-xoghlijilet ta' ripristinazzjoni tal-art il-Gvern.

"Jirrizulta illi fis-7 ta' Ottubru 1977, permezz ta' Avviz Nru 605 tal-istess sena, inharget Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 29 ta' Settembru 1977.

"Jirrizulta illi fis-sena 1984 regghu saru skavi arkeologici fuq l-art u, sussegwentement, l-iskavi kollha gew mirduma mill-gdid u l-art eventwalment giet konvertita f'parkegg asfaltata ghall-karozzi u ammistrata mill-Kunsill Lokali tar-Rabat (Malta)

"Ikkunsidra

"Jirrizulta, mill-atti processwali, illi l-Kummissarju tal-Artijiet offra, ghat-tlett artijiet is-somma ta'Lm30,450, Lm18,000 u Lm254,850 rispettivament ghat-tlett artijiet illi ghandhom qies ta' 203 metri kwadri, 120 metri kwadri u 1699 metri kwadri.

"Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-intimati kienu qed jippretendu, bhala kumpens, Lm45,675 ossija €106,394.13, Lm27,000 ossija €62,893.08 u Lm382,275 ossija €890,461.22 ghat-tlett artijiet fuq imsemmija rispettivament, total ta' Lm454,950 ossija €1,059,748.43.

"Jirrizulta illi l-Periti Teknici tal-Bord, fir-rapport taghhom, ghamlu s-segwenti konkluzjoni:

> "*Huma ikkunsidraw dan kollu u, bhala rizultat, huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli ghal finijiet tal-Ligi u, bhala rizultat, huma tal-opinjoni illi l-kumpens li gandu jithallas ghax-xiri assolut tal-bicctejn art bhala liberi u franki u kif deskritti fid-dokumenti esebiti ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' mitejn tnejn u erbghin elf u mitt Euro (€242,100)*

ghall-porzjoni (a) [ghall-ewwel porzjoni], mija tlieta u erbghin elf u mitt Euro (€143,100) ghall-porzjoni (b) [ghat-tieni porzjon] u zewgt miljuni, sitta u ghoxrin elf u tlett mitt Euro (€2,026,300) ghall porzjoni (c) [ghat-tielet porzjon].”

“Jirrizulta, mid-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti, illi l-Periti Teknici ikkunsidraw il-valur tal-art fid 19 ta’ Lulju 2001, data meta hareg l-Avviz ghall-Ftehim.

“Jirrizulta illi l-proceduri odjerni illi skond il-Perit tal-intimati, il-Perit Nicholas sive Nicky Bianchi, hu stess parti mill-kawza, l-istima taghhom kienet ibbazata fuq kalkoli fuq l-art indikata b’rata ta’ Lm225 kull metru kwadru.

“Jirrizulta, madanakollu, illi abbazi tal-proviso tal-Artikolu 25 (1) tal-Kap 88, “*l-ammont ta’ kumpens li jigi determinat mill-Bord skond id-disposizzjoni (e) m’ghandhux jeccedi l-oghla ammont ta’ kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet”.*

“Jirrizulta illi ma huwiex kkontestat illi l-art meritu tal-kawza odjerna hija fabrikabbli, u ghalhekk tista titqies illi hija art fabrikabbli.

“Jirrizulta wkoll illi ghalkemm il-Gvern kellu pussess tal-art fit 13 ta’ Awissu 1956, huwa rritornaha fl-14 ta’ Mejju 1957 u, ghalkemm jirrizulta illi fid 29 ta’ Dicembru 1962, kellhom isiru xi xoghlijiet rimedjali favur is-sidien, biex il-propjeta’ taghhom tigi protetta, huwa biss gimghatejn wara is-7 ta’ Ottubru 1977 illi jirrizulta illi attwalment il-Gvern ha pussess tal-art skond il-ligi u ma regghax irritornaha.

“Ikkunsidra

“Tenut kont tal-fatti w konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq indikati, il-Bord jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

“- L-art ghandha titqies bhala fabrikabbli

“- Id-data tat-tehid tal-pussess ghandha tigi meqjusa bhala dik tat-22 ta’ Ottubru 1977, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni li saret fis 7 ta’ Ottubru 1977.

“- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franki u liberi ghandu jkun ta’ Lm45,675 ossija €106,394.13 ghall-ewwel porzjon (Porzjon A), Lm27,000 ossija €62,893.08 ghat-tieni porzjon (Porzjon B) u Lm382,275 ossija €890,461.22 ghat-tielet porzjoni (Porzjon C), li jaghmlu total ta’ ta’ Lm454,950 ossija €1,059,748.43.

- A tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, l-imghax ghandu jiddekorri mit-22 ta’ Ottubru 1977 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu”.

Rat li z-zewg kontendenti fil-kawza ressqu l-appell rispettiv taghhom mill-imsemmija decizjoni.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Igino Trapani Galea et li permezz tieghu talbu li din il-Qorti fid-diskrezzjoni taghha thassar, tannulla u tirrevoka u jew tirriforma s-sentenza appellata fin-numru u fl-ismijiet premessi billi, tilqa' l-aggravji kif proposti u ghalhekk 1) tordna li l-kumpens moghti mill-Appellat Kummissarju tal-Art ikun jirrifletti dak attwalment stabbilit mill-Periti tal-Bord u 2) tistabilixxi fid-dawl tal-aggravji l-mument li l-art ittiehdet bhala 1956 u illi 3) il-kumpens bil-5% jigi stabbilit fuq l-ammont hekk likwidat minn din il-Qorti 4) illi l-kumpens bil-5% jigi karatterizzat bhala danni u mhux bhala imghax, u taht il-provvedimenti li din il-Qorti jidhrilha xierqa li tistabilixxi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Kummissarju tal-Art.

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Art li permezz tieghu talab illi din il-Qorti joghgobha tvarja s-sentenza tat-18 ta' Novembru, 2015, fl-ismijiet sudetti billi thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet sabiex dan jerga' jikkonsidra l-prezz ta' din il-proprjetà.

Rat ir-risposta tal-appell tal-Kummissarju tal-Art ghar-rikors tal-appell tal-intimati li permezz taghha talab li din il-Qorti tichad l-appell taghhom in risposta, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw iz-zewg appelli rispettivi waqt is-seduta tas-6 ta' Gunju, 2019.

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

Ikkonsidrat:

Illi mill-provi in atti jirrizulta bhala relevanti s-segwenti fatti: inharget Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali fid-9 ta' Awissu, 1956, fejn inghad li bicca art fir-Rabat, Malta, li tmiss mit-Tramuntana u mil-Lvant ma' Triq il-Muzew, min-Nofs in-Nhar ma' Triq il-Karrijiet, mill-Punent ma' Triq San Pawl u mill-Majjistral ma' Museum Esplanade giet dikjarata bhala Area ghall-Izvilupp Specjali ghall-finijiet tal-Att tal-1956 dwar l-Izvilupp Specjali ta' Arei (Att Nru. IX tal-1956), liema dikjarazzjoni kienet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern mill-Ministru Tax-Xoghlijiet u Rikostruzzjoni. Fir-rapport tad-Dipartiiment tal-Muzew ghas-snin 1956-57, inghad:

> "*In January 1957, a Saracenic grave and some Roman remains were found by Public Works Department workmen whilst cutting trial trenches in connection with the proposed construction of a block of flats in a field in Rabat, Malta, bounded By Museum Road, Museum Esplanade and Carts Street*".

Fl-14 ta' Mejju, 1957, l-Assistent Nutar tal-Gvern baghat ittra lil Igino Trapani Galea, intitolata "*Acquisition by outright purchase of a plot of land at Rabat required for a "Special Deveopment Scheme*":

> "*I beg to inform you that the site referred to above is no longer required by Government*".

L-ufficcju tax-Xogholijiet Pubblici informa lill-intimat Trapani Galea fid-29 ta' Dicembru, 1962, li l-Gvern kien lest li jnaddaf u jwitti l-ghalqa Ta' Duna fir-Rabat, quddiem is-Suq u dan minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tas-sidien, kif ukoll li l-Gvern kien ser itella' hajt ta' pied gholi a spejjez tieghu sabiex jipprotegi l-interessi tas-sidien u dan skont kif miftiehem maghhom.

Fl-20 ta' Dicembru, 1969, il-Planning Area Permits Board fi hdan id-Dipartiment tax-Xogholijiet Pubblici informa lis-sidien li l-permess wara l-applikazzjoni taghhom ghall-izvilupp tas-sit fil-kantuniera bejn Triq il-Karrijiet u Triq San Pawl ma setax jinhareg peress li s-sit kien rizervat bhala *public open space*.

Fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Ottubru, 1977, sar l-avviz li jgib referenza 605 li permezz tieghu giet pubblikata d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tad-29 ta' Settembru, 1977, rigwardanti l-esproprju tal-istess art.

Permezz ta' ittra ufficjali datata 19 ta' Lulju, 2001, il-Kummissarju tal-Art innotifika lis-sidien intimati bil-kopja tad-Dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta tad-29 ta' Settembru, 1977, fejn gie dikjarat li l-bicca art fir-Rabat hemm deskritta, kienet mehtiega ghal skopijiet pubblici u li l-akkwist taghha kellu jsir b'titolu ta' xiri assolut. L-art kollha ghandha kejl komplessiv ta' 3578.7 metru kwadru li tmiss min-Nofs in-Nhar ma' Triq il-Karrijiet, mill-Majjistral f'parti ma' Triq il-Muzew u f'parti ma' Triq San Pawl u mit-Tramuntana u mil-Lvant ma' Triq il-Muzew. Skont l-ittra ufficjali, din l-art giet maqsuma f'tliet porzjonijiet: a) wahda tal-kejl ta' 203 metru kwadru; b) ohra ta' 120 metru kwadru u c) l-ahhar wahda ta' 1,699 metru kwadru. Permezz tal-Avviz ghall-Ftehim li wkoll iggib id-data tad-19 ta' Lulju, 2001, jirrizulta li l-Kummissarju tal-Art offra bhala kumpens l-ammont ta' a) Lm30,450 ghall-ewwel porzjon art; b) Lm18,000 ghat-tieni porzjon art u c) Lm254,850 ghat-tielet porzjon art.

L-intimati wiegbu lill-Kummissaru tal-Art permezz ta' ittra ufficjali datata 13 ta' Awwissu, 2001, li ma kinux qeghdin jaccettaw il-kumpens propost mill-Kummissarju tal-Art u li minflok kienu qeghdin jippretendu Lm45,675 ghall-bicca art deskritta taht a); Lm27,000 ghall-bicca art deskritta taht b) u Lm 382,275 ghall-bicca art deskritta taht c) u dan skont rapport tal-perit inkarigat minnhom il-perit Dennis Camilleri.

Kwindi l-Kummissarju tal-Artijiet intavola l-proceduri opportuni quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex filwaqt li jordna t-trasferiment da parti tal-intimati a favur tieghu b'titolu ta' xiri assolut fuq l-istess porzjonijiet ta' art, jiffissa l-kumpens relattiv u jaghti l-provvedimenti mehtiega skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta).

Hadd mill-partijiet ma pprezenta pjanti tal-porzjonijiet ta' art involuti f'dan il-kaz. Wara li nhatru l-periti Godfrey Vella u David Pace bhala esperti teknici tal-Bord, dawn ghamlu access fuq is-sit in kwistjoni fil-21 ta' Dicembru, 2004, izda ghalkemm il-provi nghalqu fl-4 ta' Gunju, 2009, ir-relazzjoni tal-esperti teknici membri giet ipprezentata fis-7 ta' Marzu, 2012. Din ir-relazzjoni sfortunatament, mhix daqstant dettaljata, fejn apparti li jinghad mill-periti li hadu konjizzjoni tal-provi u tas-sottomissjonijiet tal-partijiet inkluz il-prezz offrut mill-Kummissarju tal-Art u l-pretensjoni tal-intimati u wara li sar l-access, huma wrew l-opinjoni taghhom li l-proprjetà ghandha titqies bhala wahda fabbrikabbli ghall-finijiet tal-ligi u konsegwentement il-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut tal-istess porzjonijiet ta' art ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' €242,100 ghall-porzjon a); €143,100 ghall-porzjon b) u ta' €2,026,300 ghall-porzjon c).

Saret l-eskussjoni tal-periti da parti tal-Kummissarju tal-Art, fejn irrizulta li l-valutazzjoni taghhom kienet ibbazata fuq il-prezzijiet vigenti fid-19 ta' Lulju, 2001, data tal-Avviz ghall-Ftehim. Huma adoperaw il-kriterju uniku li din kienet art fabbrikabbli u ma taw ebda konsiderazzjoni tal-fatt jekk din l-art effettivament setghetx tigi zviluppata jew le skont il-pjan lokali ta' zvilupp tal-MEPA jew il-*policies* tal-MEPA, jew li din l-art kienet meqjusa bhala sit ta' valur arkejologiku peress li rritenew li l-kriterju applikabbli skont il-ligi jiddetermina biss jekk art titqiesx fabbrikabbli jew le.

Wara li saru s-sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti fil-kawza, il-Bord qies ir-rapport tal-periti teknici, inkluz ir-risposti taghhom in eskussjoni. Izda filwaqt li ddecieda li l-art ghandha titqies bhala fabbrikabbli, wara li kkonsidra li l-Artikolu 25(1) tal-Kap. 88 jipprovdi li l-ammont ta' kumpens li jigi determinat mill-Bord m'ghandux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet, iddecieda li l-kumpens ghall-istess porzjonijiet ta' art ghandu jkun fl-ammonti ta' €106,394.13, €62,893.08 u €890,461.22 rispettivament, kif mitlub mill-istess intimati.

L-intimati hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni u l-appell taghhom huwa msejjes fuq hames aggravji principali:

(i) Jikkontendu li l-Bord applika d-dispozizzjonijiet tal-Att XVII tal-2004 hazin, peress illi applika l-principju li l-kumpens ma jistax jeccedi l-ammont mitlub retroattivament, dan meta qabel l-emendi in kwistjoni, l-

Bord seta' jillikwida valur gust u reali. Kwindi jishqu li ma kellux ikun hemm applikazzjoni retroattiva tal-ligi u li gie vjolat lilhom dritt kwezit;

(ii) d-data tal-okkupazzjoni stabbilita mill-Bord dwar meta beda jghaddi l-imghax, cioè 1977 hija wahda zbaljata, peress li din kellha tkun 1956;

(iii) il-principju applikat dwar il-kalkolazzjoni tal-imghax huwa zbaljat u dana peress li bl-emenda introdotta permezz l-Att III tal-2006, l-imghax jigi komputat fuq medja bejn dak offerta mill-Kummissarju u dak attwalment iffissat mill-Bord, mentri qabel l-emenda l-imghax kien ikkalkulat fuq l-ammont kollu likwidat mill-Bord. Kwindi l-appellanti jikkontendu li dan sarraf fi pregudizzju ghalihom peress li hawn ukoll iqumu kwistjonijiet ta' drittijiet miksuba u ta' drittijiet fundamentali stante li dan il-principju m'ghandux isib applikazzjoni retroattiva;

(iv) l-Att XI tal-2002 introduca l-kuncett ta' imghax pagabbli bil-5% fis-sena minflok danni u ghalkemm matematikament il-komputazzjonijiet jibqghu l-istess, imghax igib sitwazzjoni fiskalment avversa ghaliex mill-imghax jithallas terz bhala taxxa fuq id-dhul. Jargumentaw li l-kumpens li jinghata ser jigi menomat minhabba tnaqqis fiskali. Ghalhekk l-intimati jishqu li dan ukoll gie malament applikat retroattivament;

(v) id-dewmien eccessiv kif rilevat mill-Bord.

Il-Kummissarju tal-Art wiegeb ghall-appell tal-intimati billi rrileva li:

- din il-Qorti kellha diga l-opportunità li tinvesti l-applikabbilità tad-dispozizzjonijiet tal-Att XVII tal-2004 fejn gie deciz li dan ghandu japplika ghall-proceduri kollha, inkluz dawk l-artijiet li hemm dikjarazzjoni mahruga qabel id-dhul fis-sehh tal-emendi relattivi (**Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Limited** deciza fil-5 ta' Dicembru, 2014);

- it-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji mressqa mill-appellanti jikkoncernaw l-imghaxijiet peress li l-appellanti mhux jaqblu mad-data minn meta huwa pagabbli l-imghax, il-mod kif gie komputat, u l-fatt li huwa mghax u mhux danni u l-hames aggravju jitratta d-dewmien eccessiv tal-proceduri meta l-appell mid-decizjoni tal-Bord huwa cirkoskritt ghal dak mahsub fl-Artikolu 25 tal-Kap. 88. Kwindi l-Kummissarju appellat jikkontendi li appell mid-decizjoni tal-Bord, jista' jsir biss dwar il-kumpens allokat mill-Bord u li din il-Qorti ma tistax tiddeciedi kwistjonijiet oltre dik ta' kumpens;

- il-Kummissarju appellat jinsisti li l-Bord mhux kompetenti jiddeciedi minn meta jibda jithallas l-imghax peress li ma jispettax lill-Bord jiddetermina d-data meta l-awtorità kompetenti hadet pussess tal-art. Dan jinsab assodat ukoll fl-Artikolu 26 li jipprovdi li meta titqanqal xi kwistjoni

li mhix fil-kompetenza tal-Bord, din ghandha tigi riferita lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, dritt li l-appellanti ma ezercitawx;

- fi kwalunkwè kaz, il-Kummissarju appellat jikkontendi li l-art in kwistjoni giet dikjarata bhala mehtiega ghal skop pubbliku fis-sena 1977, u tant l-appellanti kellhom pussess tal-art li sahansitra applikaw ghal permess ta' zvilupp fuq l-istess art u li huwa m'ghandux iwiegeb jekk l-istess appellanti ddecidew li ma jutilizzawx l-istess art;

- il-fatt li l-PAPB irrifjuta l-hrug ta' permess fuq l-istess art ma jista' qatt jitqies bhala prova ta' esproprju *de facto* u dan peress li meta art tigi klassifikata bhala *public open space* ma jfissirx li din ser tittiehed mill-awtorità kompetenti;

- Fir-rigward tat-tielet u r-raba' aggravju jinghad ukoll li l-applikabbilità tal-Att III tal-2006 u tal-Att XI tal-2002 ma tohloqx pregudizzju ghall-appellanti, ghaliex qabel l-emendi fl-Artikolu 12(3) tal-Kap. 88, il-mod kif jithallas l-imghax kienet biss prassi u mhux dritt li johrog mil-ligi u ghalhekk se mai l-fatt li kien hemm prassi li giet ameljorata b'ligi ma kellhiex tohloq pregudizzju lill-appellanti;

- Oltre minn hekk il-fatt li l-appellanti ser jithallsu l-valur tal-art kif vigenti fl-2001 u mhux fl-1977 huwa ta' vantagg ghalihom;

- Fir-rigward tal-hames aggravju dwar dewmien eccessiv, jinghad li l-appellanti m'ghamlux il-pretensjonijiet taghhom cari f'dan ir-rigward u li fi kwalunkwè kaz, din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza sabiex tiddeciedi kwistjonijiet ta' dewmien f'kawzi li jigu appellati mill-Bord.

Da parti tieghu l-Kummissarju tal-Art isejjes l-appell tieghu fuq erba' aggravji:

1. Il-valur moghti mill-periti teknici membri tal-Bord huwa irreali u ezorbitanti meta wiehed iqis li l-uniku uzu li l-proprjetajiet esproprjati ghandhom fil-prezent huwa dak ta' parkegg;

2. L-appellant jissottometti li l-valutazzjoni tal-periti membri tal-Bord trid tkun wahda xierqa u mhux esagerata, u li kif tghid il-ligi stess trid tirrifletti l-prezz li ggib dik il-proprjetà li kieku kellha tinbiegh fis-suq;

3. Dan jinghad kunsidrat li meta fl-2007 il-Kummissarju ppubblika sejha pubblika ghall-offerti fil-vicinanzi tal-art in mertu, bir-rata ta' €261 ghal kull metru kwadru, din ma ttiehditx minhabba li tqieset wahda ezagerata;

4. Ghalhekk certament il-prezzijiet ta' €106,394.13, €62,893.08 u €890,461.22 ma jistghux jitqiesu bhala kumpens xieraq u gust ghall-porzjonijiet ta' art in kwistjoni, peress li ma jirrifletux il-valur tal-

proprjetajiet meta saret l-esproprjazzjoni u lanqas is-sitwazzjoni fis-suq hieles tal-proprjetà.

L-intimati appellati ma wigbux ghall-appell maghmul mill-Kummissarju appellant.

Trattati l-aggravji fiz-zewg appelli jitqies opportun li l-ewwel jigi indirizzat l-appell tal-intimati. L-ewwel aggravju jitratta l-applikabbilità retroattiva tal-Att XVII tal-2004. Din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti f'dan l-ewwel aggravju taghhom, in kwantu l-Bord kien korrett meta ghamel referenza ghall-Artikolu 25(1) tal-Kap. 88, li jipprovdi b'mod car li l-kumpens determinat mill-Bord m'ghandux jeccedi dak mitlub minn parti fil-kawza. Kif gustament rilevat mill-Kummissarju appellat fir-risposta tieghu, din il-materja kienet debitament ikkunsidrata diversi drabi, inkluz fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Dicembru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Limited**, fejn gie determinat li dan l-artikolu ghandu japplika wkoll retroattivament meta nghad:

> "Is-socjeta` Vica Limited ma taqbilx li dan il-proviso, introdott fil-ligi fl-2004, ghandu jigi applikat, pero`, skont l-Artikolu 4 tal-Att relattiv, l-Att XVII tal-2004, dak il-proviso ghandu japplika *"ghall-proceduri kollha anke dawk dwar art li fuqha hemm dikjarazzjoni mahruga taht l-Artikolu 3 tal-Ordinanza"*. Dan il-provvediment tal-ligi hu car, japplika mhux biss ghal dawk id-dikjarazzjonijiet li jkunu hargu qabel ma dahlet fis-sehh l-emenda ghall-Artikolu 25 tal-Ordinanza u ma sar xejn wara, izda anke ghal dawk id-dikjarazzjonijiet li ghalihom ikunu gia` inbdew proceduri quddiem il-Bord. Il-provvediment transitorju jolqot kull art milquta b'dikjarazzjoni tal-President li tkun harget qabel id-dhul

fis-sehh tal-imsemmi proviso, u interpretazzjoni mod iehor jiznatura l-effett tal-istess emenda.

Fil-kuntest tal-aggravju marbut mal-kostituzzjonalita` ta' dan il-proviso, din il-Qorti tirrileva li dan il-punt gia` gie trattat u ma nstabx li l-emenda tivvjola xi dritt fundamentali ta' sid il-proprjeta`. Din il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni taghha moghtija fit-28 ta' Marzu 2014, fil-kawza **Neriku Confectionery Ltd v. Direttur tal-Artijiet**, fejn l-istess kwistjoni giet sollevata. Intqal hekk f'dik id-decizjoni:

> "L-istess socjeta` appellata tissottometti wkoll li l-applikazzjoni ta' dan il-proviso jwassal ghal ksur tad-dritt fundamentali taghha ghal kumpens xieraq. Din il-kwistjoni gia` giet dibattuta u deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Kummissarju tal-Artijiet v. Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et**, deciza fis-6 ta' Settembru 2010, fejn sottomissjoni simili giet michuda. Dik il-Qorti qalet hekk fil-kuntest ta' din il-kwistjoni:
>
> > *""**39.** A skans ta' ekwivoci, din il-Qorti taghmilha cara li hija mhux qed tghid li f'kaz ta' tehid ta' proprjeta` il-kumpens xieraq dovut huwa necessarjament f'kull kaz l-ammont shih li s-sid tal-art jitlob ghaliha. Dan ghaliex x'jikkostitwixxi kumpens xieraq f'kaz partikolari irid jigi stabbilit tenut kont tal-valur tas-suq tal-proprjeta` b'mod oggettiv, kif ukoll fid-dawl tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, li jistghu anki f'certi kazijiet jiggustifikaw kumpens inqas mill-valur oggettiv tas-suq[1]. Dak li qed tghid din il-Qorti huwa li ladarba fil-kaz odjern is-sidien intimati ddikjaraw il-kumpens li qed jippretendu ghat-tehid tal-art taghhom – u l-ligi ma timponi l-ebda limitu fuq l-ammont li setghu jitolbu – huma kienu qieghdin effettivament jiddikjaraw l-ammont li, fl-opinjoni taghhom, kien jikkostitwixxi kumpens xieraq ghall-esproprjazzjoni li soffrew. La darba huma – bl-applikazzjoni tal-emenda impunjata – se jircievu dak kollu li talbu, huwa kontrosens li jinghad li se jigi miksur id-dritt taghhom ghall-kumpens xieraq ghax mhux se jinghataw dak li ma talbux!"*

"Din il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb, u tara li darba s-socjeta` se tircievi l-ammont shih ta' kumpens li hija talbet, ma tarax kif tista' tilmenta li se jigi lez id-dritt taghha ghall-kumpens xieraq, meta se tinghata l-kumpens kollu li hija talbet."

Meta din il-Qorti tapplika dawn l-istess principji ghall-kaz in ezami, hawn ukoll, ma jirrizulta li ma hemm xejn censurabbli fid-decizjoni tal-Bord, in kwantu applika l-ligi ai termini tal-gurisprudenza in materja (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza aktar recenti ta' din il-Qorti tat-28 ta' Gunju, 2019,

---

[1] Ara is-sentenzi **James and Others v. UK** deciza mill-Qorti Ewropea fil-21 ta' Frar 1986 u **Lithgow and Others v. UK** deciza mill-Qorti Ewropea fit-8 ta' Lulju 1986.

fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet v. Perit Joseph Barbara**). Isegwi li dan l-ewwel aggravju ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

It-tieni aggravju jitratta d-data tal-okkupazzjoni stabbilita mill-Bord fejn l-appellanti jikkontendu li din kellha tkun 1956 u mhux 1977 mentri l-Kummissarju appellat jikkontendi li l-Bord mhux kompetenti jiddetermina din il-materja. Jigi osservat li din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-Kummissarju tal-Art, in kwantu ghalkemm is-setghat tal-Bord huma cirkoskritti ghall-provvediment tal-Artikolu 25(1), dan jinkludi, fost affarijiet ohra, li jiffissa l-kumpens li ghandu jithallas taht id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza. Donnu l-Kummissarju jinsa li fost id-dispozizzjonijiet tal-ligi hemm l-Artikolu 12(3) li proprju jipprovdi kif ghandu jigi komputat l-imghax. Issa f'sitwazzjoni fejn inhareg avviz ghall-ftehim, l-istess ligi tipprovdi formula (ara Skeda 2 u Skeda 3 fl-ahhar tal-istess Ordinanza) li jaghmilha rilevanti li jigi stabbilit proprju d-data tat-tehid ta' pussess. Kwindi altru li tali materja taqa' fil-kompetenza tal-Bord u ta' din il-Qorti.

Sorvolat dan il-punt, imiss li jigi indirizzat il-mertu ta' meta ttiehed pussess tal-imsemmija art. Minn ezami tal-provi in atti jirrizulta li ghalkemm huwa minnu li l-Gvern dahal fil-pussess tal-art in kwistjoni fis-sena 1956, kif ampjament irraportat mid-Dipartiment tal-Muzew, madankollu jinhass opportun jigi puntwalizzat li d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tal-1956 mhix wahda ta' esproprjazzoni, izda wahda fejn l-art giet dikjarata

bhala Area ghall-Izvilupp Specjali, materja li tabilhaqq ma taqax fil-kompetenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet. Inoltre sena wara, permezz tal-ittra tan-nutar tal-Gvern tal-14 ta' Mejju, 1957, is-sidien gew infurmati li l-art in kwistjoni ma kenitx aktar mehtiega mill-Gvern. L-ittra tal-ufficcju tax-Xogholijiet Pubblici tal-1962 hija tabilhaqq indikattiva li s-sidien inghtaw lura pussess tal-art taghhom. Fil-fatt l-istess sidien ressqu applikazzjoni ta' zvilupp fuq l-istess art fis-sena 1968. Fi kwalunkwe kaz, il-proceduri odjerni skattaw permezz tar-rikors promotur tal-Kummissarju tal-Art wara l-avviz ta' ftehim tad-19 ta' Lulju, 2001. L-avviz ghall-ftehim li mieghu hemm anness in-notifika ta' dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta, hemm proprju d-dikjarazzjoni tas-sena 1977. Kwindi ghamel sew il-Bord meta ghall-fini ta' dawn il-proceduri ta' esproprju ddecieda li d-data tal-pussess kellha titqies bhala t-22 ta' Ottubru 1977. Isegwi li lanqas it-tieni aggravju ma jimmerita li jintlaqa'.

Imiss li jigu trattati t-tielet u r-raba' aggravji tal-appellanti koncernanti l-imghax li jistghu jigu indirizzati f'daqqa. Hawn ukoll tibqa' valida l-konsiderazzjoni maghmula minn din il-Qorti taht it-tieni aggravju in kwantu ma taqbilx mal-Kummissarju tal-Art u tqis li l-komputazzjoni tal-imghax certament jaqa' fil-mansjoni tal-Bord. Imiss li jigi osservat li huwa minnu li matul is-snin sehhew emendi fl-Artikolu 12 tal-ligi. L-ewwel emenda ta' rilevanza hija dik permezz tal-Att XI tas-sena 2002, li dahhlet fil-ligi l-prassi li kien japplika d-Dipartiment:

> "*7 (b) l-artikolu 12 tal-Ordinanza ghandu jigi emendat kif gej: …*
>
> "*(ii) minnufih wara s-subartikolu (2) tieghu kif enumerat mill-gdid, ghandu jizdied dan is-subartikolu gdid li gej:*
>
> "*(3) Mghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibda ghaddej ta' kuljum favur kull min ghandu jedd ghal kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut taghha taht din l-Ordinanza, mid-data tad-dikjarazzjoni tal-President sad-data meta l-kumpens jithallas jew jigi depozitat skond ma hemm fl-artikolu 22 ta' din l-Ordinanza. L-imghax ghandu jghaddi fuq l-ammont ta' kumpens kif ikun stabbilit skond din l-Ordinanza*".

Sussegwentement, dahlu emendi ohra li sehhew bis-sahha tal-Att I u l-Att III tas-sena 2006, li permezz taghhom dahlu zewg xenarji differenti dwar kif jinhadmu l-imghaxijiet. Dan kif jirrizulta mill-Iskeda 2 (applikabbli fejn ma jkun hemm ebda avviz ghall-ftehim) u mill-Iskeda 3 (applikabbli f'dawk il-kazijiet fejn ikun inhareg avviz ghall-ftehim bhal dan il-kaz) tal-istess Kap. 88. L-Artikolu 12(3) marbut mal-imsemmija skedi, jipprovdi li l-imghax jinhadem kif gej:

> "*(3) Bla preġudizzju għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 22(3), mgħax sempliċi bir-rata ta' ħamsa fil-mija fis-sena għandu jibqa' għaddej fuq il-valur tal-art maħdum skont l-Iskeda 2 u għaż-żmien hemm indikat favur kull min għandu jedd għall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut tagħha taħt din l-Ordinanza:*
>
> "*Iżda fejn jinħareġ avviż għall-ftehim taħt din l-Ordinanza, l-imgħax jinħadem fuq il-valur iffissat f'dak l-avviż, mid-data tat-teħid tal-pussess tal-art mill-awtorità kompetenti sat-trasferiment tat-titolu b'xiri assolut lill-Gvern ta' Malta:*
>
> "*Iżda meta jinħareġ avviż għall-ftehim taħt din l-Ordinanza, u l-persuna li jkollha jedd għall-kumpens tkun għażlet li ma taċċettax il-prezz offrut fl-avviż, imgħax sempliċi bir-rata ta' ħamsa fil-mija fis-sena għandu jibqa' għaddej fuq il-valur tal-art maħdum skont l-Iskeda 3 u għaż-żmien hemm indikat favur kull min għandu jedd għall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut tagħha taħt din l-Ordinanza*".

Minn qari tal-emendi, huwa evidenti li z-zewg artikoli kienu qeghdin jahsbu ghall-hlas ta' imghax bhala kumpens ghad-dewmien. Hawn ukoll, il-kliem tal-ligi huwa car, li bl-ebda mod ma jista' jhalli xi dubju f'mohh il-qarrej u fejn il-kliem tal-ligi huwa car ma hemmx lok li tinghata ebda interpretazzjoni. Kemm il-Bord, kif ukoll din il-Qorti, huma marbuta li josservaw u japplikaw il-provvedimenti tal-ligi.

In kwantu ghall-ilmenti tal-appellanti dwar l-applikazzjoni retroattiva ta' dawn il-provvedimenti tal-ligi jwasslu ghall-ksur ta' drittijiet miksuba u drittijiet fundamentali, dan il-punt kien suggett proprju ta' kawza kostituzzjonali. Kif gustament osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha tal-25 ta' Novembru, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Emidio Azzopardi et v. Kummissarju tal-Artijiet et**:

> "din il-Qorti tosserva li r-rikorrenti qeghdin jinjoraw il-fatt illi l-punt tat-tluq ghall-kalkolu tal-imghaxijiet in kwistjoni, ma kinitx stima tal-valur tal-art fil-mument tat-tehid fis-sena 1983, izda stima tal-art maghmula mill-Bord fis-sena 2005, jigifieri 22 sena wara t-tehid. Kif gustament sahqet l-ewwel Qorti, dan ifisser illi, ghall-finijiet tal-komputazzjoni tal-imghax dovut, ir-rikorrenti gawdew mill-beneficcju tal-awment fil-valur tal-proprjeta` mill-1983 sal-2005 stante li l-komputazzjoni saret fuq ammont akbar, ghax, ghalkemm mill-provi ma tirrizulta ebda stima tal-valur tal-art fiz-zmien tat-tehid, huwa fatt notorju li l-valur tal-proprjeta` bejn is-snin 1983 u 2005 zdied u mhux naqas. Ghalhekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta osservat li l-komputazzjoni tal-imghaxijiet skont l-emendi agevolat lir-rikorrenti.
>
> "36. Ghaldaqstant din il-Qorti hi tal-fehma li l-komputazzjoni tal-imghax fuq il-medja bejn l-ammont indikat fl-avviz ghal ftehim u l-ammont likwidat mill-Bord tirrapprezenta komputazzjoni gusta, stante li tiehu in konsiderazzjoni l-awment fil-valur tal-artijiet in kwistjoni mid-data tat-tehid taghhom sad-data tal-likwidazzjoni mill-Bord. Din il-konkluzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tal-

> fatt li, kif ser jigi mfisser aktar 'il quddiem, qabel l-emendi l-pozizzjoni dwar l-imghaxijiet ma kinitx regolata bil-ligi, izda kienet bazata fuq ir-rati bankarji vigenti.
> …
> "ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti ma tatx piz lill-fatt li l-emendi introdotti kellhom effett retroattiv.
>
> "39. Dwar dan, din il-Qorti tinnota illi, qabel ma gew fis-sehh l-imsemmija emendi, ma kien hemm ebda ligi li tirregola kif kellu jigi ikkalkolat l-imghax ghad-dewmien fil-hlas tal-kumpens. Kif tixhed Margaret Falzon waqt l-udjenza tal-11 ta' Mejju 2015 qabel ma dahlu l-emendi kontestati, kienet il-prattika kostanti li jithallas 5% fuq l-ammont offrut mill-Kummissarju jew fuq l-ammont likwidat mill-Bord, mid-data tal-akkwist jew tat-tehid, sad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. Din, izda, ma kienet tohrog minn ebda ligi imma kienet biss il-prassi segwita bazata fuq ir-rati bankarji ta' imghax pagabbli fiz-zmien li dahlet fis-sehh tali prassi.
>
> "40. Jirrizulta ghalhekk illi bl-emendi giet indirizzata u regolata mil-legislatur *lacuna* fil-ligi. L-emendi in kwistjoni jirregolaw sitwazzjoni li ma kinitx precedentement regolata b'ligi, u ghalhekk huwa legalment insostenibbli l-argument tar-rikorrenti illi l-applikazzjoni ta' dawn ir-regoli ghall-kaz in kwistjoni iccahadhom milli jircievu l-imghaxijiet fuq is-somma kapitali kollha dovuta lilhom mill-Istat…. Dak li jaghmlu dawn l-emendi huwa li jirregolarizzaw is-sistema ta' komputazzjoni ta' imghax fuq il-hlas ta' kumpens dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet – sistema li qabel kienet inezistenti fis-sistema guridika taghna. Ghalhekk jirrizulta car li l-emendi legislattivi ma kisru ebda "dritt akkwizit" tar-rikorrenti".

Applikati dawn l-istess principji ghall-kaz in ezami, il-Bord applika l-valur tal-art in kwistjoni vigenti fis-sena 2001, skont id-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President jew f'dan il-kaz tal-Gvernatur, kif jipprovdi l-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88). F'dan il-kaz, peress li d-dikjarazzjoni kienet notifikata lill-appellanti bejn Lulju u Awwissu tas-sena 2001, permezz tal-avviz ghall-ftehim, gustament din kellha tkun id-data tal-valutazzjoni. Meta l-Bord adotta l-pretensjoni tal-intimati appellanti, jirrizulta li l-perit *ex parte*

inkarigat minnhom, ibbaza ruhu fuq il-prezzijiet vigenti fis-sena 2001. Kwindi huma wkoll gawdew mill-beneficcju tal-awment fil-valur tal-art bejn meta giet okkupata fis-sena 1977 u s-sena 2001. Lanqas f'dan il-kaz ma jitqies li l-intimati sofrew xi pregudizzju bl-applikazzjoni retroattiva tal-provvedimenti dwar l-imghax. Inoltre ma jitqiesx opportun li din il-Qorti tidhol fil-mertu tal-ilmenti dwar it-tnaqqis fiskali fuq l-imghax, in kwantu dan jezorbita mill-kompetenza ta' din il-Qorti li hija marbuta li tapplika l-ligi. F'dan il-kaz, il-Bord gustament ghamel referenza ghall-Artikolu 12(3) tal-Kap. 88 fil-kuntest tal-komputazzjoni tal-imghax, li japplika ghall-kaz in ezami. Ghalhekk lanqas it-tielet u r-raba' aggravji tal-intimati appellanti ma jimmeritaw li jintlaqghu u ser jigu michuda.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak fejn l-appellanti jilmentaw dwar id-dewmien fid-decizjoni tal-kawza. Dan l-aggravju da parti tal-appellanti huwa pjuttost ta' natura kostituzzjonali, tant li l-appellanti jaghmlu rizerva li jsiru li l-proceduri opportuni fis-sede kompetenti dwar dan. Kif inghad drabi ohra, mhux ritenut opportun li tali lmenti jigu trattati fil-proceduri in ezami, stante li l-iskop tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg huma limitati ghad-determinazzjoni ta' kumpens fil-qafas tal-ligi applikabbli (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Certament kemm il-Bord, kif ukoll din il-Qorti, m'ghandhomx is-setgha li jirrevedu l-istima jew jaghtu kumpens a bazi tal-konsiderazzjonijiet ta' dewmien. Jinhass opportun jinghad biss li, lil hinn mir-raguni ghad-dewmien, ladarba l-kumpens akkordat lill-

appellanti huwa wiehed skont il-provvedimenti tal-ligi, kif spjegat qabel, din il-Qorti hija prekluza milli takkorda kumpens ulterjuri li mhux mahsub fil-ligi. Kwindi din il-Qorti ssib li ma tistax tilqa' lanqas dan l-ahhar aggravju tal-appellanti. Isegwi li l-appell tal-intimati appellanti ghandu jigi michud fl-intier tieghu.

Imiss li jigi trattat l-appell tal-Kummissarju tal-Art. L-ewwel zewg punti maghmula mill-Kummissarju appellant huma fis-sens li l-valur moghti mill-periti membri huwa rreali u ezorbitanti u li l-valutazzjoni ghandha tkun wahda xierqa li tirrifletti l-prezz li dik il-proprjetà ggib kieku tinbiegh fis-suq. Ma jirrizultax li l-Kummissaru appellat qieghed jappella dwar il-klassifikazzjoni tal-art bhala wahda ta' natura fabbrikabbli. Ghandu jinghad mal-ewwel li dawn iz-zewg punti mqanqla fl-aggravju tal-Kummissarju ma jregux, in kwantu ghalkemm tista' forsi tigi kkontestata l-valutazzjoni tal-periti bhala wahda esagerata, fl-ahhar mill-ahhar, il-Bord ma adottax dik il-valutazzjoni tal-periti membri teknici, peress li kienet tisboq dak mitlub mill-partijiet fil-kawza! Dan a tenur tal-Artikolu 25(1) tal-Kap. 88 kif spjegat qabel. Isegwi li dan l-ilment tal-Kummissaru appellant tassew ma jregix, in kwantu jirrizulta infondat, ladarba lanqas gie applikat mill-Bord fid-decizjoni tieghu.

Dwar iz-zewg punti l-ohra mqajjma mill-Kummissarju appellant, ghalkemm jikkontesta l-kumpens akkordat mill-Bord bhala mhux xieraq,

jinhass opportun jinghad li minn harsa lejn l-atti, l-provi tal-Kummissarju tal-Art kienu tassew skarsi. Kien ikun al kwantu opportun, li jekk kemm-il darba, kif jinghad mill-Kummissarju appellant, li kellu provi dwar valuri ohra ta' art fil-vicinanzi, li jressaq tali provi quddiem il-Bord ghall-konsiderazzjoni tal-periti u mhux iqajjem dan il-punt f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza. Il-Kummissarju naqas milli jressaq xi prova ta' kuntratt ta' bejgh ta' art bi fattispecji kumparabbli fl-istess lokalità, sabiex isostni dak vantat minnu. Konsidrat li l-Bord skarta l-valutazzjoni maghmula mill-periti membri ghar-ragunijiet imsemmija qabel, tabilhaqq din il-Qorti ma tara xejn hazin fil-fatt li l-Bord adotta l-istima mressqa mill-intimati appellanti. Fil-verita` jibqa' l-fatt li l-Kummissarju ma ressaqx provi sabiex jikkuntrasta l-pretensjonijet tal-intimati u ghalhekk din il-Qorti ma tara ebda raguni valida li tiddisturba d-decizjoni tal-Bord.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appelli mressqa kemm minn Igino Trapani Galea Feriol et, kif ukoll mill-Kummissarju tal-Art, billi <u>tichadhom</u> it-tnejn u tikkonferma d-decizjoni tal-Bord tat-18 ta' Novembru, 2015, fl-ismijiet premessi fis-shih.

Tordna li l-kuntratt ta' trasferiment tal-art ghandu jigi ppubblikat fi zmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li kull parti ghandha thallas l-ispejjez tal-appell mressaq minnha.

Giannino Caruana Demajo
President

Tonio Mallia
Imhallef

Noel Cuschieri
Imhallef

Deputat Registratur
mb