QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Hamis 9 ta' Lulju 2020

Numru 11

Rikors numru 27/07 FDP

Ines mart Francesco Saverio Calleja u l-istess Francesco Saverio Calleja ghal kull interess li jista' jkollu

v.

Kummissarju tal-Artijiet; illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li ressqu r-rikorrenti fil-11 ta' Mejju, 2007, u li jaqra hekk:

> "Peress illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' porzjoni art li tinsab il-Marsa ta' forma trijangolari u konfinanti minn Nofsinhar ma' Racecourse Street, mill-Grigal ma' Triq it-13 ta' Dicembru u mill-Majjistral ma' proprjeta` tal-Gvern ta' Malta liema porzjoni art ghandha kejl superficjali ta' circa 585m^2 u hija mmarkata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A.

“Illi permezz ta’ Avviz li deher fil-Gazzetta tal-Gvern bin-numru 721 tat-18 ta’ Ottubru 1974 il-Gvern iddikjara li jrid jiehu l-istess art b’titolu ta’ pussess u uzu u attwalment segwa l-istess billi ha pussess attwarju tal-istess proprjeta` tant illi din giet zviluppata.

“Peress illi minn dakinhar sal-lum ma saru l-ebda proceduri ulterjuri u billi ghaddew aktar minn ghaxar snin mid-data meta ttiehed il-pussess mill-intimat, permezz ta’ ittra ufficjali tas-6 ta’ Frar 2007, l-esponenti interpellat lill-intimati sabiex fi zmien ghaxart’ ijiem jakkwista l-istess proprjeta` b’titolu ta’ xiri assolu skond il-prezz tas-suq tal-lum, kif ukoll biex ihallas id-danni ta’ okkupazzjoni tal-istess proprjeta` mill-1974 sad-data ta’ trasferiment effettiv, u fin-nuqqas li jaghmel hekk, sabiex jirrilaxxa l-istess proprjeta` jikkonsenja lill-mittenti bil-pussess battal u jhallas id-danni ghall-okkupazzjoni tal-istess b’effett mill-1974 sad-data ta’ rilaxx effettiv.

“Illi l-intimat, il-Kummissarju tal-Artijiet irrisponda permezz ta’ ittra ufficjali tal-21 ta’ Marzu 2007 illi m’hijiex l-intenzjoni tieghu li jikkonverti t-titolu ta’ pussess u uzu f’wiehed ta’ xiri assolut u m’ghamel xejn aktar fiz-zmien fuq imsemmi;

“Illi l-esponenti ghandha interess bhala proprjetarja tal-imsemmija art illi tigi debitament kompensata u ghalhekk a tenur tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta u senjatament l-Artikolu 19 hija qieghda tavalla ruhha mill-istess u tipprezenta l-azzjoni odjerna.

“Ghaldaqstant, jghid l-intimat ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

“1. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju sabiex l-intimat jakkwista l-proprjeta` fuq imsemmija b’titolu ta’ xiri assolut u biex ihallas lill-mittenti ghall-istess proprjeta` l-prezz li jkun vigenti ta’ art fabbrikabbli skond il-prezzijiet vigenti fid-data ta’ tali akkwist jew f’data vicina skond kif ikun aktar prattikabbli u sabiex ihallas ukoll il-kumpens ta’ okkupazzjoni tal-istess proprjeta` b’effett mill-1974 sad-data ta’ trasferiment effettiv liema kumpens jigi kalkolat permezz ta’ persentagg ta’ mhux anqas minn 8% fis-sena fuq il-prezz likwidat; u

“2. Fin-nuqqas li l-Kummissarju tal-Artijiet jaghmel hekk, li tordna r-rilaxx tal-istess proprjeta` u tikkundanna lill-intimat sabiex jirrilaxxa l-proprjeta` bil-pussess vakanti u tikkundanna lill-istess Kummissarju tal-Artijiet sabiex ihallas ukoll il-kumpens ta’ okkupazzjoni tal-istess proprjeta` b’effett mill-1974 sad-data ta’ rilaxx effettiv liema kumpens jigi kalkolat permezz ta’ persentagg fuq il-valur attwali tal-proprjeta` ta’ mhux anqas minn 8% fis-sena.

“Bl-ispejjez kontra l-intimat u bl-interessi skond EU Directve 2003/35 kif implimentata fil-Kap. 325 tal-Ligijiet ta’ Malta liema intimat huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni”.

Rat ir-risposta tal-intimat li in forza taghha eccepixxa illi:

> “Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 11 ta’ Mejju 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti talbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna lill-espoent jakkwista b’titolu ta’ xiri assolut jew jirrilaxxa porzjon art tal-kejl ta’ madwar 585 metru kwasru li tinsab fil-Marsa u ghandha forma trijangolari u hija kkonfinata min-Nofsinhar ma’ Racecourse Street, mill-Grigal ma’ Triq it-13 ta’ Dicembru u mill-Majjistral ma’ proprjeta` tal-Gvern ta’ Malta.
>
> “Illi l-esponent jiddikjara li l-kejl ta’ l-art li jirreferu ghalija r-rikorrenti u li mmarkaw fuq il-pjanta annessa mar-rikors taghhom bhala Dok. A, mhijeix tal-kejl ta’ 585 metru kwadru izda tal-kejl ta’ circa 308 metri kwadri u dan kif muri fil-pjanta annessa ma’ din ir-risposta u mmarkata bhala Dok. A fejn l-art in kwistjoni hija mmarkata bl-ahdar.
>
> “Illi l-art fuq imsemmija tifforma parti minn art li kienet giet akkwistata originarjament b’titolu ta’ pussess u uzu permezz ta’ Avviz numru 721 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta’ Ottubru 1974, liema esproprju jidher f’pjanta 129J/73 fejn l-art kollha li kienet giet esproprijata hija mmarkata bl-ahmar u l-art in kwistjoni tifforma parti minn plot 2, liema pjanta qeghda tigi annessa bhala Dok. B.
>
> “Illi sussegwentement f’Avviz numru 501 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta’ Settembru 1981, liema kopja qeghdha tigi annessa Dok. C, parti mill-art li kienet esproprijata fl-imsemmi Avviz numru 721, b’titolu ta’ pussess u uzu giet ikkonvertita ghal akkwist b’titolu ta’ xiri assolut. Dan huwa muri fl-annessa Dok. A fejn l-art immarkata bl-ahmar hija dik li baqghet b’titolu ta’ pussess u uzu u l-art immarkata bil-blu hija dik li giet akkwistata b’titolu ta’ xiri assolut.
>
> “Illi ghalhekk, permezz ta’ l-imsemmijin Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern, l-art in kwistjoni giet maqsuma f’zewg espropriji b’titoli t’akkwist differenti, fejn parti hija akkwistata b’titolu ta’ xiri assolut u l-parti l-ohra b’titolu ta’ pussess u uzu kif jidher car fl-annessa Dok. A.
>
> “Illi, fir-rigward ta’ l-art in kwistjoni, circa 134 metri kwadri kienu gew akkwistati b’titolu ta’ xiri assolut skond l-imsemmi Avviz numru 501 u din il-porzjon art hija mmarkata bhala plot 2D fil-pjanta 129J/73/4, liema pjanta qeghda tigi annessa u mmarkata bhala Dok D.
>
> “Illi ghal dan ir-rigward qeghdin fis-sehh il-proceduri sabiex jigi ppublikat Avviz gdid fil-Gazzetta tal-Gvern sabiex jigi offrut il-kumpens lir-rikorrenti ghall-porzjon art li kienet giet akkwistata b’titolu ta’ xiri assolut fl-imsemmi Avviz numru 501, jigifieri plot 2D li hija mmarkata fl-annessa Dok. D, u dan skond il-proceduri stabbiliti fid-disposizzjonijiet transitorji ta’ Artiklu 7(2) ta’ l-Att X1 ta’ l-2002 f’Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

> "Illi ghalhekk ir-rimanenti circa 174 metru kwadru ta' l-art in kwistjoni ghadhom espproprijati b'titolu ta' pussess u uzu skond l-imsemmi Avviz numru 721 u f'dan il-kaz l-esponent jikkonferma li huwa lest jakkwista din il-porzjon art b'titolu ta' dominju pubbliku u dan skond l-Artiklu 19 ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> "Illi l-esponent jikkonferma li jekk tigi milqugha t-talba tieghu sabiex l-akkwist ta' l-art li hija esproprijata b'titolu ta' pussess u uzu jigi kkonvertit ghal akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku, il-proceduri ta' dan l-akkwist jibdew minnufih sabiex l-akkwist jigi terminat f'qasir zmien.
>
> "Illi ghar-rigward il-pagamenti tal-pussess u uzu ta' l-art in kwistjoni, l-esponent jikkonferma li dan il-hlas se jsir la darba jigi stabbilit l-ammont dovut minn perit arkitett u li din l-istima ghandha ssir f'qasir zmien.
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:
>
> "1. Jistabilixxi l-kejl ta' l-rt in kwistjoni bhala dak ta' circa 308 metri kwadri;
>
> "2. Jordna li l-akkwist tal-porzjon art li hija esproprijata b'titolu ta' xiri assolut isir skond il-proceduri li hemm stabbiliti f'Artiklu 22 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> "3. Jordna li c-cirka 174 metru kwadru li huma esproprijati b'titolu ta' pussess u uzu jigu akkwistati b'titolu ta' dominju pubbliku; u
>
> "4. Jistabilixxi l-ammont dovut ghall-pussess u uzu ta' l-art in kwistjoni skond l-istima ta' perit arkitett".

Rat is-sentenza preliminari li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fit-28 ta' April, 2011:

Rat is-sentenza finali li ta l-istess Bord fis-16 ta' Mejju, 2016, li in forza tahha ddecieda l-kawza fis-sens li gej:

> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti limitatament u dana billi
>
> "Jordna lill-Kummisarju tal-Artijiet, abbazi tal-Artikolu 25 (1) (b) tal-Kap 88, sabiex jakkwista fi zmien tlett xhur millum, b'titolu ta' xiri assolut, bicca art li tinsab il-Marsa, konfinanti minn Nofsinhar ma' Racecourse Street, mill-Grigal ma' Triq it-13 ta' Dicembru u mill-Majjistral ma' propjeta tal-Gvern ta' Malta, liema porzjon ghandha qies ta' 246mk, kif ahjar derkitta mil-Membri Teknici u li tidher immarkata bl-ahdar fil-

pjanta a fol 15 tal-process, u dana minghajr il-porzjon ta' l-Art immarkata bhala 2D fil-pjanta a fol 18 tal-process, u

“Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lir-rikorrenti is-somma ta’ sitt elef, mija u tmienja u ghoxrin Euro (€6,128) bir-rata ta' €24.91 il-metru kwadru, oltre l-imghax lilhom spettanti sad-data tat-trasferiment effettiv a tenur ta’ l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 fejn ghandu jigi puntwalizzat illi l-Kummissarju ha pussess ta’ l-art in kwistjoni fit 18 ta’ Ottubru 1974.

“Jahtar lin-Nutar Rachel Mallia jew Nutar iehor illi dwaru jaqblu il-partijiet sabiex jippubblika l-att sa mhux aktar tard mis-16 ta' Awissu 2016 fl-ufficju tan-Nutar u

“Jahtar lill Dr Tanya Sammut Catania biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumacja.

“L-ispejjez ghandhom ikunu kollha a kariku ta' l-intimat”.

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

“Jirrizulta illi, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali datata 10 ta' Ottubru 1974 u pubblikata permezz ta' Avviz Nru 721 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Ottubru 1974, varji bicciet ta' art, inkluz dawk tar-rikorrenti, gew dikjaratimehtiega ghal skop pubbliku u gie pprovdut illi "*l-akkwist taghha ghandu jkun ghall-pussess u l-uzu ghal dak iz-zmien li l-esigenzi ta' l-iskop pubbliku jenhtiegu*".

“Jirrizulta illi sussegwentement, parti mill-art, fil-kejl ta' 134 metri kwadri, u indikata bhala Plot 2D fil-pjanta 129J/73/4 giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut mill-intimat permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President datata 26 ta' Awissu 1981 u pubblikata permezz ta' Avviz Nru 501 illi deher fil-Gazzetta tal-Gvern datata 11 ta' Settembru 1981 u l-effetti tal-Avviz 721 tal-1974 ghal dak li jirrigwarda tali bicca art giet dikjarata imhassra.

“Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 6 ta' Frar 2007, ir-rikorrenti gabet a konjizzjoni ta' l-intimat illi l-art kollha taghha indikata fl-Avviz 721 tat-18 ta' Ottubru 1974, fil-kejl minnha indikat fl-avviz promotur ta' 585 mk, u talbet lill-istess sabiex jakkwistaha jew jirrilaxxjaha stante illi kienet ilha fuq titolu ta' "pussess u uzu" ghal aktar minn ghaxar snin, filwaqt illi talbitu wkoll ihallas id-danni minnha sofferti.

“Jirrizulta illi l-intimat, permezz ta' Ittra Ufficjali datata 21 ta' Marzu 2007, gharrfet llir-rikorrenti illi "*mhix l-intenzjoni tieghu li jikkonverti t-titolu ta' pussess u uzu f'wiehed ta' xiri assolut*" filwaqt illi giet anke mgharrfa illi t-talba taghha ghal kumpens kienet qed tigi trattata.

“Jirrizulta illi tali posizzjoni certament ambigwa u bla sens, in vista tal-provi ili jirrizultaw aktar 'l quddiem, wasslu lir-rikorrenti sabiex tniedi l-proceduri odjerni.

“Ikkunsidra

“Jirrizulta illi, waqt il-mori tal-kawza, permezz ta' Avviz 102 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-31 ta' Jannar 2008, bis-sahha tal-Artikolu 7 (2) tal-Att XI tal-2002, filwaqt illi ghamlu referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-11 ta' Settembru 1981, ddikjaraw illi l-kumpens illi huma kienu qed joffru ghal dik il-bicca art tal-kejl ta' 134 mk kienet ta' €931.75.

“Jirrizulta wkoll illi, fir-risposta taghhom tad-19 ta' Ottubru 2007, l-intimat iddikjara, b'mod diametrikament oppost ghal dak minnu ddikjarat fl-Ittra Ufficjali tieghu tal-21 ta' Marzu 2007, illi huwa kien dispost illi jakkwista r-rimanenti parti tal-art tar-rikorrenti, izda sahaq illi l-kejl ta' l-art kollha originalment mehudha minghand ir-rikorrenti fis-sena 1974 kien fi-kejl ta' 308mk u mhux 585mk kif indikat mir-rikorrenti, u ghalhekk huwa kien dispost illijakkwista r-rimanenti 174mk tal-art.

“Jirrizulta illi, wara digriet ta' dana il-Bord, diversament kompost, ir-rikorrenti, permezz ta' Nota ppresentata fid-19 ta' Dicembru 2011 (fol 83), irtirat it-talba taghha ghal dak li jirrigwarda l-art immarkata bhala 2D fuq il-pjanta illi tinstab a fol 18 tal-process filwaqt illi sahqet illi dwar il-kumplament ta' l-art, l-art kellha tittiehed b'titolu assolut bhalma ttiehdet l-art l-ohra.

“Ikkunsidra

“Jirrizulta illi l-Membri Teknici, il-Periti David Pace u Joseph Briffa, permezz tar-rapport taghhom datat 13 ta' Marzu 2013, ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet u konkluzjonijet.

> “*Ir-rikorrent qieghed jallega illi l-art in kwistjoni fiha 585 mk u murija bl-ahdar fuq pjanta mhux skalata u mmarkata Dok A annessa mar-rikors promotur. Jirrizulta illi din il-bicca art tifforma parti minn art akbar immarkata Plot 2 kif deskritta fl-Avviz Nru 721 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Ottubru 1974 li kienet intalbet li tittiehed b'titolu ta' 'possession and use' u l-imsemmija art, kemm Plot 1 kif ukoll Plo 2, huma indikati bl-ahmar fuq il-Pjanta L.D. 129J/73 (Dok B a fol 16 tal-process). Jirrizulta illi sussegwentement, b'Avviz Nru 501 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Settembru 1981, il-parti tal-art li kienet ittiehdet b' "possession and use" fl-1974 permezz ta' Avviz 721 giet mehudha issa b'titolu ta' xiri assolut u murija fuq il-Pjanta L.D. 129J/73/1 - li ma tinstabx fil-process - izda, mill-ezami tal-pjanti li ghamlu l-Periti Teknici, jidher li hi dik kif interpretata mis-Sur Peter Mamo, Senior Technical Officer tal-Lands Department kkonfermata bhala dik immarkara blu fuq il-Pjanta Dok A a fol 16. Il-partijiet l-ohra fuq l-istess pjanta immarkati bl-ahmar ghaldaqstant huma dawk li*

baqghu akkwistati bhala "possession and use". Hawn ta' min jghid il-parti tal-art 2D, li tifforma parti mill-art meritu ta' din il-kawza, tifforma parti min din l-art akkwistata b'xiri assolut ghax qieghda fil-limiti tal-art imsemmija u mmarkata blu. Fir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet a fol 61 tal-process, jinghad li din il-plot giet akkwistata permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President Nru 102 bid-data tal 31 ta' Jannar 2008. Sussegwentement, ir-rikorrent ukoll, permezz ta' nota datata 19 ta' Dicembru 2011, irtira dik il-parti tal-kawza li taffettwa l-art indikata bhala plot 2D. Il-Membri Teknici minn kejl mehud mill-pjanti esebiti jirrizultalhom, kif isostni l-intimat, li din il-plot 2D fiha 134mk.

"*Isegwi ghalhekk illi l-parti li ghadha taht "possession and use" u tifforma ir-rimanenti parti tal-art meritu ta' din l-kawza mmarkata bl-ahdar u li allura r-rikorrenti qed jitolbu li tittiehed b'xiri assolut skond il-kriterji spjegati aktar il-fuq, hija tal-kejl tal-art kollha mmarkata bl-ahdar imnaqqsa il-Plot 2D li, skond l-intimat, mill-pjanta Dok A, hija ta' 174mk, ghax l-intimat jghid illi l-plot meritu ta' dina l-kawza fiha 308mk filwaqt illi r-rikorrenti jallega li fiha 582mk. Din id-deduzzjoni tissodisfa it-talba fis-sentenza preliminari tal-Magistrat imsemmija aktar ilfuq, fejn qed jintalab li jigi stabbilit kemm baqa' art b'titolu ta' "possession and use" u dan sabiex tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti.*

"*Il-Membri Teknici, izda, meta kejlu l-art immarkata bl-ahda, dejjem mill-pjanti esebiti, jirrizultalhom li fiha 380mk u mhux 308mk kif jghid l-intimat, u l-anqas 585mk kif jghid ir-rikorrent, <u>ghalhekk huma sa jibbazaw l-istima taghhom fuq id-differenza li tirrizulta meta tnaqqas 134mk (Plot 2D) minn 380mk, li tigi 246mk</u> (sottolinjar ta' dana il-Bord) u mhux ta' 174mk li jirrizulta jekk il-parti hadra kienet ta' 308mk kif jghid l-intimat.*

"*Mill-Pjanta Dok A din ir-rimanenti porzjoni ta' art ta' cirka 246mk kif issa giet stabbilita mill-membri teknici, u immarkata bl-ahdar, tifforma parti mill-Plot 2B immarkata bl-ahmar u ghalhekk fis-sena 1974 kienet tinsab intrakjuza u ma kellhiex faccata fuq Triq. Ghaldaqstant, skond l-Ordinanza vigenti f'dak iz-zmien hija ikkunsidrata bhala art agrikola. Il-Membri Teknici pero sa jibbazaw il-valur taghha fis-sena 2007 skont it-talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur u accettata mill-Bord fil-komunika tas-seduta tal-24 ta' Marzu 2012. <u>Ghaldaqstant huma jistmaw il-246mk jiswew is-somma ta' sitt elef, mija u tmienja u ghoxrin Euro (€6,128) bir-rata ta' €24.91 il-metru kwadru</u>. (sottolinjar ta' dana il-Bord)*

"Jirrizulta, mill-provi prodotti wara l-presentata ta' dana ir-rapport, illi l-art kienet attwalment interkjuza meta ttiehdet mill-intimat fit 18 ta' Ottubru 1974.

"Ghalhekk, 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

"Jirrizulta, mit-talba rikorrenti, illi l-bazi ta' l-azzjoni odjerna hija dak ipprovdut fl-Artikolu 19 tal-Kap 88, aktar precizament is-subartikolu wiehed (1) ta' l-istess Artikolu 19.

"L-Artikolu 19 (1) illi abbazi taghha ir-rikorrenti qed taghmelu t-talba taghha, tghid is-segwenti:

> "*Meta l-art tkun ġiet akkwistata minn awtorità kompetenti għal użu jew pussess għal dak iż-żmien li l-bżonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu, is-sid jista', wara li jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha jkun ittieħed pussess mill-awtorità kompetenti, jitlob lill-Bord biex joħroġ ordni sabiex l-art tinxtara jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew titbattal fi żmien sena mid-data tal-ordni, u l-art tiġi mbattla jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew mixtrija b'kumpens illi jiġi ffissat skont id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, jew ta' xi Ordinanza li tbiddel jew imdaħħla minflok din l-Ordinanza.*

"Tali artikolu jipprovdi, in succint, illi meta l-Awtorita tkun akkwistat b'titolu ta' '*uzu jew pussess*' propjeta ghal skopijiet pubblici, wara illi jghaddu ghaxar snin, is-sidien huma intitolati jitolbu illi dina jew tinxtara b'dominju pubbliku jew inkella titbattal fi zmien ordnat.

"Jirrizulta illi l-intimat, fis-sottomissjonijiet tieghu, jikkontendi illi ghalkemm l-Artikolu 25 (b) tal-Kap 88 jistipula illi l-Bord jista

> *"jordna t-trasferiment ta' art lill-awtorita' kompetenti bi propjeta assoluta jew b'dominju pubbliku"*

"tali poter, illum il-gurnata, giet rez estint rizultat tat-tibdiliet illi saru permezz ta' l-Att XI tas-sena 2002, fejn l-Artikolu 22 ta' l-istess Kap 88, u ghalhekk il-proceduri kollha kif art tigi akkwistata mill-intimat, giet mibdula radikalment, u l-kuncett ta' l-Avviz ghall-Ftehim gie abolit. Ghalhekk, l-intimat ikkontenda illi l-Bord ma kellu ebda poter illi jordna lill-intimat jakkwista l-art meritu tal-kawza odjerna.

"Il-Bord ma jaqbel xejn ma' tali asserzjoni.

"L-ewwel u qabel kollox, josserva illi imkien fid-dicitura tal-Artikolu 25 (b) ma hemm xi limitazzjoni kif allegat mil-intimat;

"Apparti minn hekk, l-Bord josserva illi tali poter huwa mehtieg da parte tal-Bord peress illi l-azzjoni moghtija lill-individwu li jkun sofra l-espropriazzjoni ta' art mill-intimat biex iggieghel lill-intimat jixtri ma tapplikax biss fil-kaz ikkontemplat fl-Artikolu 19, izda tesisti f'varji istanzi ohra, bhal, per ezempju, f'kaz illi l-intimat ikun halla parti zghira ta' art barra, liema bicca, ghas-sid, tkun inutilizabbli, u dana kif stabbilit fl-Artikolu 15.

"L-argumentazzjoni mqajjma mill-intimat, jekk accettata, twassal sabiex l-individwu li jkun qieghed jitlob rimedju, ma jkollux dritt illi jinghata tali rimedju, u dana bi ksur lampanti tad-drittijiet tieghu.

> "Dana il-Bord ma jrid ikun kompartecipi f'ebda ingustizzja illi tista ssir lill-individwi illi tittiehdilhom l-art mill-intimat u jinzammew, ghal snin twal, fid-dlam dwar jekk ser jinghatawx dak lilhom misthoq jew le, u dana l-Bord ghandu obbligu, lejn ic-cittadin, illi jaghti rimedju xieraq u effettiv.
>
> "Huwa ghalhekk illi l-argumentazzjoni ta' l-intimat hija wahda li ma tistax tigi accettata bl-ebda mod.
>
> "Ikkunsidra
>
> "Qabel ma' tghaddi ghad-decizjoni finali, il-Bord jaghmel referenza ukoll ghat-talba tar-rikorrenti illi tithallas kumpens ta' okkupazzjoni ta' l-art illi kienet f'idejn l-intimat fuq titolu ta' '*pussess u uzu*', u dana mid-data meta ttiehdet sad-data tat-trasferiment.
>
> "Ghalkemm tali Bord ma huwa ser jillikwida ebda kumpens kif minnha rikjest, l-istess Bord josserva illi l-fatt li ser jigi kkalkolat l-interessi mid-data tat-tehid sad-data tat-trasferiment effettiv, dana ghandu jitqies bhala sufficjenti in linea ta' kumpens dovut lir-rikorrenti".

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

> "tvarja dik il-parti tas-sentenza fejn il-Qorti kkwantifikat il-*quantum* tal-kumpens pagabbli lill-esponenti fis-sens illi ghandu jigi deciz li l-art ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli u mhux bhala art agrikola u konsegwentement tvarja dik il-parti tas-sentenza u tordna li ghal fini ta' prezz, in-natura tal-art ghadha titqies bhala fabrikabbli u dwar r-rata per m^2 dan ghandha tkun dik ir-rata tas-suq li tkun veljanti fil-*punctum pemporis* l-iktar vicin d-data tas-sentenza finali.
>
> "Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellati".

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda tehid ta' art li sar fl-1974 ta bicca art il-Marsa u li ttiehdet taht titolu ta' pussess u uzu. Ir-rikorrenti, wara li ghaddew diversi snin mit-tehid qed jitolbu li l-Gvern jisproprja l-art b'titolu ta' xiri assolut u li jhallas kumpens ghall-okkupazzjoni mid-data tal-pussess sal-mument l-art tittiehed b'xiri. Jidher li, fil-frattemp, wara li nfethet il-kawza, il-gvern esproprja l-art bit-titolu rikjest, u l-kumpens ghall-art hija materja ta' procedura ohra. Ir-rikorrenti baqghu jinsistu ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni. Il-Bord ghalkemm stqarr li ma kienx sejjer jillikwida kumpens ghall-okkupazzjoni tul iz-zmien illi l-art kienet f'idejn il-Gvern b'titolu ta' pussess u uzu, illikwida kumpens ta' €6,128 favur ir-rikorrenti.

Il-Gvern ma appellax mis-sentenza, izda r-rikorrenti appellaw biex il-kumpens joghla. Ir-rikorrenti jghidu li n-natura tal-art ma kellhiex tigi meqjusa skont kif kienet fiz-zmien li ttiehdet, u cioe`, agrikola, izda kellha tigi determinata jew fil-mument li tinghata s-sentenza jew almenu meta gie ntavolat ir-rikors odjern, jigifieri f'Mejju tal-2007; fiz-zewg kazijiet in-natura tal-art kienet wahda fabrikabbli.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni tar-rikorrenti. In-natura tal-art, skont il-ligi, tigi determinata fil-mument li l-Gvern jiehu pussess taghha, u dana sehh fl-1974. Effettivament, l-Artikolu 27(i)(b)(i) tal-ligi in materja (il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi:

> "*27. (1) Minghajr hsara ta' disposizzjonijiet specjali ta' din l-Ordinanza, il-Bord, meta jigi biex jiffissa l-kumpens, ghandu josserva dawn ir-regoli:*
>
> "*… (b) il-valur tal-art, minbarra kif jinghad hawnhekk izjed 'il quddiem, ghandu jittiehed li hu l-ammont illi l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament:*
>
> "*Izda-*
>
> "*(i)* ***il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President, u minghajr ma jittiehed qies ta' benefikati jew xoghlijiet maghmulin jew mibnija wara fuq l-art hawn imsemmija u meta l-art kienet fil-pussess tal-awtorita` kompetenti minnufih qabel in-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President ebda qies ma jittiehed, fl-iffissar tal-valur tal-art, ta' benefikati jew xoghlijiet maghmulin jew mibnija mill-awtorita` kompetenti waqt li kellha l-pussess tal-art*"**.** (enfasi ta' din il-Qorti).

(ara wkoll fost diversi ohrajn, is-sentenza moghtija fil-5 ta' Dicembru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Bugeja v. Kummissarju tal-Art**).

Mill-provi, senjament ir-rapport tal-periti teknici li kien hatar il-Bord biex jassistih fl-indagini tieghu, l-art kienet attwalment interkjuza meta ttiehdet mill-intimat f'Ottubru tal-1974, u kwindi ma tistax tigi klassifikata bhala fabrikabbli. Isegwi li d-decizjoni tal-Bord marbuta mac-cirkostanza li l-art kienet agrikola, ma tistax titqies zbaljata.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mir-rikorrenti billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif decizi mill-Bord, waqt li dawk relatati mal-appell jithallsu mir-rikorrenti appellanti *in solidum*.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
mb