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 20

Rikors numru 29/00 FDP

Agent Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorita` tad-Djar

v.

Edith Tabone, Paul Grima, Mary-Anne Pace, Franca Grima, Philip Grima u Joe Grima u b'digriet datat 25 ta' Frar 2004, Mary Rose Rostkowski, Mario Tabone u Milli Lackner assumew l-atti ta' Edith Tabone wara l-mewt ta' l-istess Edith Tabone

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur tal-Agent Kummissarju ta' l-Art ipprezentat fil-31 ta' Mejju, 2000, li permezz tieghu nghad hekk:

> "Illi l-intimat/i gie/gew notifikat/i b'Avviz ghall-Ftehim datat 15 ta' Marzu 2000 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita` kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicctejn art fl-

Imgarr, Malta 1) tal-kejl ta' madwar 10,598 metri kwadri li tmiss mill-punent ma' proprjeta` tas-Sur Salvatore Said u ohrajn, mill-Grigal u mill-Majjistral ma' proprjeta` tal-eredi ta' Dr. William Grima u 2) tal-kejl ta' madwar 1318 metri kwadri u tmiss mill-Punent ma' proprjeta` tas-Sur Salvatore Said et, mill-majjistral u mix-xlokk ma' proprjeta` tal-eredi ta' Dr. William Grima huwa ta' hamsin elf sitt mija u sebghin Lira Maltija (Lm50,670) u ta' elf tlett mija u ghoxrin Lira Maltija (Lm1320) kif jidher mir-rapport tal-perit Joe Mizzi A&C.E. tas-16 ta' Novembru 1999 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.

"Illi b'ittra ufficjali tat-22 ta' Marzu 2000 l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li mna jaccettawx il-kumpens offert u jitolbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta' sitt mija u hamsa u sittin elf Lira Maltija (Lm665,000) fil-kaz ta' l-ewwel art u ta' ghoxrin elf Lira Maltija (Lm20,000) fil-kaz tat-tieni art.

"Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jittrasferixxu favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicctejn art fuq imsemmija jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippublika 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)."

2. Mill-atti ma jirrizultax li l-intimati ressqu xi risposta.

3. Rat id-decizjoni tal-Bord tat-23 ta' Novembru, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tar-talbiet rikorrenti ghal dak li jirrigwarda l-art tal-kejl ta' 1,318 metri kwadri li tmiss mill-punent ma' propjeta tas-Sur Salvatore Said u ohrajn, mill-Majjistral u mix-Xlokk ma' proprjeta tal-eredi ta' Dr William Grima

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti limitatament ghal dak illi jirrigwarda l-art tal-kejl ta' madwar 10,598 metri kwadri li tmiss mill-punent ma' propjeta tas-Sur Salvatore Said u ohrajn, mill-Grigal u mill-Majjistral ma' proprjeta tal-eredi ta' Dr William Grima, u

"Jordna lill-intimati indikati fl-avviz jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut il-bicca art fl-Imgarr, Malta tal-kejl ta' madwar 10,598 metri kwadri li tmiss mill-punent ma' propjeta tas-Sur Salvatore

Said u ohrajn, mill-Grigal u mill-Majjistral ma' proprjeta tal-eredi ta' Dr William Grima.

"Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati fl-ammont ta' mitejn, tmienja u ghoxrin elf, tmien mija u sittin Euro u tlieta u tmenin centezmu (€228,860.83).

"Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 23 ta' Jannar 2017 fl-ufficju tar-rikorrenti u

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

"Ir-rikorrenti ghandu jgharraf lill Dr Tanya Sammut Catania tal-hatra taghha bil-miktub.

"L-imghax, a tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, ghandu jiddekorri mit-2 ta' Gunju 1989 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu.

"Stante d-dewmien tal-proceduri fil-kawza odjerna, dovuti partikolarment ghal fatt illi r-rikorrent irrilaxxja parti mill-art biss fit-2 ta' Awissu 2011, ossija hdax-il sena wara li nbdew il-proceduri odjerni u tnejn u ghoxrin sena wara illi ttiehdet originalment l-art minghand l-intimati, l-ispejjez tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti."

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

"Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-propjeta meritu tal-kawza odjerna originalment, ossija zewgt bicciet art tal-kejl rispettivament ta' 10,589 metri kwadri u 1318 metri kwadri gewwa l-Mgarr, Malta kienet gew espropriati mill-Gvern permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President u dana sabiex jigi zviluppat f'Kumpless tal-Housing.

"Jirrizulta illi fis-7 ta' Jannar 1998 tali Dikjarazzjoni kif ukoll l-Avviz ghall-Ftehim gew mibghuta lill-intimati u l-Avviz ghall-Ftehim, li gew mibghuta lill intimati kollha fil 15 ta' Marzu 2000 (fol 11 u 16)

"Jirrizulta, mill-atti processwali, illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet offra ghall-tali artijiet is-somma ta' hamsin elf, sitt mija u sebghin liri Maltin (Lm50,670) ghall art tal-kejl ta' 10,598 metri kwadri u is-somma ta' elf, tlett mija u ghoxrin liri Maltin (Lm1,320) ghall-art tal-kejl ta' 1,318 metri kwadri, bhala kumpens lill-intimati.

"Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-intimati kienu qed jippretendu, bhala kumpens, is-somma ta' sitt mija u hamsa u sitti elf liri Maltin (Lm665,000) ghall art tal-kejl ta' 10,598 metri kwadri u is-somma ta' ghoxrin elf liri Maltin (Lm20,000) ghall-art tal-kejl ta' 1,318 metri kwadri.

"Jirrizulta, sussegwentement, illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 26 ta' Lulju 2011, l-bicca art iz-zghira meritu tal-kawza odjerna, giet rilaxxjata f'idejn l-intimati, u ta' dan ma hemm ebda kontestazzjoni, ghalkemm jidher illi d-Dikjarazzjoni ssemmi l-kejl ta' 1,300 metri kwadri u mhux 1,318 metri kwadri.

"Jirrizulta, mhux kkontestat mill-partijiet wkoll, illi ghalkemm bicca art ohra fil-kejl ta' 895 metri kwadri f'porzjon ta' art fil-kejl ta' 11,520 metri kwadri giet rilaxxjata, dina ma ghandha ebda effett fuq id-daqs tal-art il-kbira meritu tal-kawza odjerna, stante illi tali art ghandha l-kejl ta' 10,598 metri kwadri, u dwaru rrelataw il-Membri Teknici.

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

> *"Wara li hadna in konjizzjoni tal-lokalita', l-estensjoni fizika ta' l-artijiet espropprianda, flimkien ma' fatturi ohra li ghandhom konnessjoni diretta ma' l-istess art fiz-zmien in- Notice to Treat,cioe Marzu 2000, ai termini ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Propjeta Ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88), jirrizultalna minn kalkoli illi ghamilna illi:*
>
> *"(a) Il-valur ta' Porzjon 2, li jikkwalifika itierament ai termini ta' l-istess Ligi bhala art agrikola, jammonta ghas-somma ta' hamest elef, tlitt mija u ghoxrin Liri Maltin, libera u franka (Lm 5,320) ekwivalenti ghal €12,392 freehold.*
>
> *"(b) Il-valur ta' Porzjon 3A, li jikkwalifika f'parti zghira bhala art fabrikabbli filwaqt illi r-rimanenza f'porzjon sostanzjali bhala art agrikola at termini ta' l-istess Ligi jammonta ghas-somma ta' tmienja u disghin elf, mitejn u hamsin Liri Maltin, libera w franka (Lm98,250), ekwivalenti ghal €228,860.83 freehold.*

"Jirrizulta illi, fid-domandi in eskussjoni, filwaqt illi gie stabbilit illi Porzjon 2 issa ma hemmx lok illi tigi kkunsidrata stante illi giet rilaxxjata, gie stabbilit illi l-porzjon zghira ta' art fabrikabbli kienet fil-qies ta' "madwar 250 metru kwadru".

"Jirrizulta illi, minn ezami tad-dokumentazzjoni u l-konsiderazzjonijiet tal-abbli Periti Teknici, il- Bord ma ghandu ebda raguni ghaliex ma jikkunsidrax bhala tieghu l-konkluzjonjiet milhuqa mill- Espert Teknici tieghu.

"Ikkunsidra

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

"- L-art ghandha titqies kollha bhala agrikola.

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ghandha tigi meqjusa bhala dik tat-2 ta' Gunju 1989, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni li saret fid-19 ta' Mejju 1989, u dana abbazi ta' l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 88.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' l-ewwel bicca art meritu tal-kawza odjerna fil-kejl ta' 10,598 metri kwadri, ghandu jkun ta' mitejn, tmienja u ghoxrin elf, tmien mija u sittin Euro u tlieta u tmein centezmu (€228,860.83).

"- Il-kumpens ghall art fil-kejl ta' 1,318 metri kwadri ma huwiex qieghed jigi kkunsidrat stante illi l-art giet rilaxxjata f'idejn l-intimati waqt il-mori tal-kawza.

"- A tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, l-imghax ghandu jiddekorri mit-2 ta' Gunju 1989 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-intimati, li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata tal-Bord tal-Arbitragg fl-ismijiet premessi tat-23 ta' Novembru, 2016, u b'hekk tiddeciedi billi tirrevokaha in kwantu gie deciz li l-art ghandha titqies kollha bhala agrikola u tvarjaha in kwantu li ddecidiet li "*Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' l-ewwel bicca art meritu tal-kawza odjerna fil-kejl ta' 10,598 metri kwadri, ghandu jkun ta' mitejn, tmienja u ghoxrin elf, tmien mija u sittin Euro u tlieta u tmenin centezmu (€228,860.83)… Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati fl-ammont ta' mitejn, tmienja u ghoxrin elf, tmien mija u sittin Euro u tlieta u tmenin centezmu (€228,860.83).*" u minflok tillikwida u tordna kumpens gust a bazi tal-istima tal-Perit Samut Tagliaferro jew hekk kif jidhrilha xieraq u opportun.

6. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li permezz taghha wiegeb li din il-Qorti ghandha tichad it-tieni talba tal-intimati appellanti u f'dan ir-rigward tikkonferma s-sentenza appellata.

7. Rat li d-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell permezz tas-sistemi telematici waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju, 2020, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

9. Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' porzjon art fl-Imgarr, Malta tal-kejl ta' madwar 10,598 metru kwadru, mmarkata bhala Plot 3A fuq il-pjanta L.D.99/88/1 - fol.15 tal-process (il-porzjon art iz-zghira ta' 1,318 metru kwadru giet rilaxxata u ghalhekk m'ghadhiex tifforma parti mill-proceduri in ezami). Din l-art kienet giet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-26 ta' Mejju, 1988 (fol. 18 tal-process). L-Avviz ghall-Ftehim u n-notifika tad-dikjarazzjoni tal-President lis-sidien saru fil-15 ta' Marzu, 2000. Il-Kummissarju tal-Artijiet qies din l-art in parti bhala art agrikola u in parti bhala art fabbrikabbli u stmaha bil-valur ta' Lm50,670 (ekwivalenti ghal €118,029.35) skont l-istima tal-perit Joe Mizzi datata 16 ta' Novembru, 1999 (fol. 13 tal-process). Is-sidien intimati

jikkontendu li l-art taghhom kellha tigi stmata bhala art fabbrikabbli, skont l-istima tal-perit inkarigat minnhom (ara stima tal-perit Nicholas Samut Tagliaferro a fol. 29 tal-process) fil-valur ta' Lm665,000 (ekwivalenti ghal €1,549,033.31), liema stima l-perit jghid li hija bbazata fuq il-valuri tas-sena 2000. Is-sidien gharrfu lill-Kummissarju ta' l-Artijiet bl-oggezzjoni taghhom ghall-kumpens offrut lilhom, permezz tal-ittra ufficjali tat-22 ta' Marzu, 2000.

10. Il-Bord hatar bhala periti membri lill-periti Frederick Valentino u David Pace sabiex jassistuh. Wara li l-periti ghamlu access u kkostataw li l-art li giet esproprjata ttiehdet mill-Gvern giet utilizzata ghal Housing Home Ownership Scheme u ghall-formazzjoni ta' toroq godda pubblici, hadu konjizzjoni tal-lokalita`, l-estensjoni fizika tal-art, flimkien ma' fatturi ohra li ghandhom konnessjoni mal-istess art fi zmien l-Avviz ghall-Ftehim, cioè Marzu, 2000, ai termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Kwindi ddeterminaw li l-porzjon 3 A li tikkwalifika f'parti zghira bhala art fabbrikabbli, filwaqt li r-rimanenti porzjon sostanzjali tal-art giet meqjusa bhala art agrikola, giet stmata fis-somma ta' Lm98,250 (ekwivalenti ghal €228,860.93).

11. Wara li gie pprezentat dan ir-rapport, saru numru ta' mistoqsijiet in eskussjoni lill-periti membri tal-Bord mill-Kummissarju tal-Art dwar x'potenzjal u x'uzu kellha l-istess art qabel giet zviluppata ghal skopijiet

residenzjali, fejn wiegbu li skont l-istess pjanta tal-esproprju, l-art kienet tifforma parti mix-xaghri tal-lokal, fuq l-art ma kien hemm ebda strutturi ghajr wahda ndikata bhala *ruin* fuq l-istess pjanta u li mill-arja totali ta' 10,598 metru kwadru, 250 metru kwadru biss kienet tikkwalifika bhala art fabbrikabbli. Fuq il-mistoqsijiet tal-intimati l-periti wiegbu li l-art in kwistjoni (porzjon 3A) giet esproprjata ghall-kumpless tal-Housing tal-Home Ownership fl-Imgarr, fil-vicinanzi tat-Triq Sir Harry Luke u Triq San Filippu, Imgarr, fejn kienu gew progettati toroq godda pubblici fil-vicinanzi tal-porzjonijiet esproprjati, mentri ma wiegbux ghall-mistoqsija dwar kemm kienet ilha zviluppata l-istess art, peress li ma rrizultalhom xejn mill-provi. Il-Bord qies li ma kien hemm ebda raguni ghaliex ma jikkonsidrax bhala tieghu l-konkluzjonijiet milhuqa mill-esperti teknici u ghalhekk akkorda kumpens ta' €228,860.93 ghall-art in kwistjoni.

12. L-intimati hassewhom aggravati b'din id-decizjoni u ghalhekk ressqu l-appell in ezami, li jissejjes fuq zewg aggravji: (i) li ghalkemm il-periti membri tal-Bord waslu ghall-konkluzjoni li plot 3A hija parti zghira fabbrikabbli u l-maggiorparti agrikola, u b'hekk taw stima ta' €228,860.83 u l-Bord jghid li ma kellu ebda raguni ghala ma jikkonsidrax bhala tieghu l-konkluzjonijiet milhuqa mill-istess esperti, jirrizulta li l-Bord xorta kklassifika l-art in kwistjoni bhala kollha agrikola; u

(ii) jikkontestaw il-kumpens ta' €228,860.93 bhala kumpens li mhux wiehed ragonevoli u gust peress li jikkontendu li l-art kollha kellha titqies bhala art fabbrikabbli. Jiccitaw l-Artikoli 17 u 18 tal-Kap. 88 u jinghad minnhom li jassumu li l-periti u l-Bord uzaw dawn l-artikoli tal-ligi biex jiddeterminaw it-tip ta' art. Filwaqt li l-intimati appellanti jikkoncedu li fil-mument tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali l-art kienet wahda agrikola, fic-cirkostanzi tal-kaz fejn l-intenzjoni tal-Gvern dak il-hin kien partikolarment sabiex issir wahda fabbrikabbli, u cioè li jinbnew toroq u residenzi ghal terzi persuni taht l-Iskema ta' *Home Ownership,* kwalunkwe kumpens kellu jirrifletti dak l-uzu. Jinsistu li l-interpretazzjoni li tinghata lill-Artikolu 18 tal-Kap. 88 m'ghandhiex tkun wahda stretta izda ghandha tkun wahda gusta li tirrifletti c-cirkostanzi tat-tehid tal-art, kif ukoll li tirrifletti l-harsien tad-drittijiet fundamentali taghhom ghal-proprjeta` kif protetti kemm mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll mill-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Sabiex jintlahaq bilanc gust, il-kumpens ghandu jirrifletti l-fatt li (a) il-valur tal-art kellu jkun ta' art fabbrikabbli; (b) l-art effettivament intuzat sabiex tinbiegh lil terzi; u (c) dawk it-terzi bnew il-proprjeta` privata taghhom peress li l-istess Gvern iddikjara l-art bhala fabbrikabbli. Il-proporzjonalita` tirrikjedi mizura gusta fil-kumpens fid-dawl tal-uzu li sar mill-art, liema mizura qieghda tigi vjolata bl-operazzjoni tal-artikoli fuq imsemmija, peress li ma jippermettux li jinghata kumpens gust u xieraq, imma kumpens ferm inqas mill-valur reali tal-art. Fil-kuntest jikkontendu

li ghandha ssir ordni ta' referenza biex il-materja tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem tigi ndirizzata u deciza.

13. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Kummissarju appellat jiddikjara li ma jsib ebda oggezzjoni li ssir korrezzjoni fis-sentenza, fis-sens li jaddebita lill-Bord bi zball ta' *lapsus calami,* meta ghalkemm il-Bord ghamel referenza ghar-rapport tal-periti membri u ghat-twegibiet taghhom ghall-mistoqsijiet in eskussjoni, fejn indikaw li madwar 250 metru kwadru kellhom jitqiesu bhala art fabbrikabbli, kwindi jsegwi li l-art kellha tigi dikjarata in parti fabbrikabbli u fil-kumplament agrikola.

14. Ghandu jinghad mal-ewwel li, ghandhom ragun il-kontendenti fil-kawza, li ghalkemm il-Bord adotta l-fehma tal-periti membri tieghu (li l-art kienet tikkwalifika f'parti zghira bhala art fabbrikabbli, filwaqt li r-rimanenti porzjon sostanzjali tal-art giet meqjusa bhala art agrikola, li aktar tard, permezz tat-twegibiet in eskussjoni, gie specifikat li kienu 250 metru kwadru biss li kellhom jitqiesu bhala art fabbrikabbli), il-Bord fil-konkluzjonijiet tieghu zbalja meta ddikjara l-art esproprjata ghandha titqies kollha bhala art agrikola. Dan meta li kellu jigi specifikat li l-art kienet agrikola bl-eccezzjoni ta' 250 metru kwadru li kienu jikkwalifikaw bhala art fabbrikabbli. Isegwi li dan l-aggravju jimmerita li jintlaqa'.

15. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-appellat jikkontesta l-pretensjoni tal-intimati appellanti stante li jikkontendi li l-Bord applika bi precizjoni d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88 li jistabilixxu b'mod car li l-kumpens m'ghandux jinkludi kwalunkwe benefikati li jsiru mill-awtorita` kompetenti (Artikolu 27(1)(b)(i)). Jishaq li ladarba mhux kontestat mill-appellanti li fil-mument li sehh l-esproprju, l-art kienet fil-maggor parti agrikola, fuq bazi tal-principju li individwu jigi reintegrat fl-istat ekonomiku li kien fih qabel ma sehh l-esproprju, is-sidien kellhom jigu kkumpensati l-prezz li s-soltu wiehed kien jircievi ghal art agrikola fl-1988. Kwindi jsostni li din il-Qorti ghandha tichad it-tieni talba tal-intimati appellanti.

16. Ikun xieraq li l-ewwel jigu trattati numru ta' principji li jirregolaw il-kaz in ezami. Konsidrat li l-art in kwistjoni kienet milquta b'ordni ta' esproprju u l-avviz ghall-ftehim gie notifikat lis-sidien f'Marzu tas-sena 2000, il-kriterji applikabbli fil-kaz in ezami dwar art fabbrikabbli huma dawk elenkati fl-Artikolu 18, kif kien qabel l-emendi tas-sena 2006 u mhux l-Artikolu 18 kif citat mis-sidien appellanti. Dan kien jaqra hekk:

> *"[1] Art titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk ikollha faccata fuq it-triq diga` ezistenti, u tkun qeghda f'zona mibnija jew, bla hsara ghas-sub artikolu [2], f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn zona mibnija u ghandha titkejjel fuq l-assi tat-triq;*
>
> *"[2] Biex tigi stabbilita jekk art hix art ghall-bini minhabba l-fatt li tkun qeda f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn area mibnija, ghandu jittiehed kont ghat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni;*

> *"[3] Art li tidhol fit-tifsir tas-subartikolu [1] jew [2] ta' dan l-artikolu ghandha titqies li tkun art ghall-bini sa fond l-aktar ta' hamsa u ghoxrin metru."*

Huwa ormai pacifiku li dawn it-tliet elementi ta' (i) faccata fuq triq ezistenti, (ii) art li tkun f'zona mibnija u (iii) art li tidhol f'din id-definizzjoni tkun art ghal bini sa fond massimu ta' 25 metru, huma kondizzjonijiet li jridu jissussistu kontemporanjament sabiex l-art tkun tista' tigi klassifikata bhala art fabbrikabbli. (Ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti decizi fil-5 ta' Dicembru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.,** kif ukoll dik deciza fil-5 ta' Ottubru, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Mary Portelli et v. Kummissarju tal-Artijiet.**)

17. Kwindi kienu dawn il-kriterji vigenti li jiddeterminaw l-art bhala wahda fabbrikabbli meta l-periti membri waslu ghall-konkluzjoni li 250 metru kwadru biss mill-art kollha kienet tikkwalifika bhala art fabbrikabbli. Tant hu hekk li meta l-periti teknici kienu mistoqsija dwar l-uzu u l-potenzjal tal-art in kwistjoni qabel ma sehhet l-espoprjazzjoni, huma ghamlu referenza ghall-pjanta tad-Dipartiment tal-Artijiet annessa mad-Dikjarazzjoni Presidenzjali fejn jirrizulta b'mod car li l-art kienet tifforma parti mix-xaghri tal-lokal, qabel ma giet esproprjata u sussegwentement zviluppata ghal skopijiet residenzjali. Isegwi li huwa mill-aktar inkongruwu li l-appellanti jiccitaw l-Artikolu 18 hekk kif emendat wara l-2006 fir-rikors tal-appell taghhom. Aktar u aktar meta fil-paragrafu sussegwenti fir-rikors tal-appell taghhom, jikkoncedu li huwa veru li fil-

mument tad-Dikjarazzjoni tal-President, l-art in kwistjoni kienet wahda agrikola.

18. L-argument tas-sidien appellanti li l-proprjeta` kellha titqies fabbrikabbli peress li fil-mori tal-proceduri din inbniet f'toroq residenzjali u f'residenzi privati fih innifsu u wahdu ma jregix peress li n-natura tal-bqija tal-art fil-mument tal-esproprju baqghet wahda agrikola. Jehtieg li c-cirkostanzi tal-kaz jigu nvestiti ulterjorment. Ghalkemm kif gustament osservat mill-Kummissarju appellat, il-valutazzjoni m'ghandha tiehu ebda qies tal-benefikati jew xogholijiet li jsiru jew jinbnew fuq l-art mill-awtoritajiet kompetenti u dan a tenur tal-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, l-istess artikolu kien jipprovdi **li l-valur tal-art huwa dak li jkollha l-art li kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament, fiz-zmien tan-notifika tal-avviz ghall-ftehim (illum tad-Dikjarazzjoni mill-President), f'dan il-kaz Marzu 2000.** Kwindi kien ikun mill-aktar relevanti ghall-kaz in ezami li s-sidien appellanti jressqu provi sabiex jigi determinat jekk fiz-zmien tan-notifika tal-avviz ghal-ftehim, f'Marzu, 2000, kienx hemm permessi ta' zvilupp fuq din l-art, peress li dan huwa l-mument relevanti ghall-fini tal-valutazzjoni skont il-provvediment tal-istess Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88. Certament, ghalkemm l-art ghandha tigi kklassifikata bhala agrikola, kienet iggib prezz ferm oghla fis-suq miftuh li kieku kellu jirrizulta li fuq l-istess art kien hemm permessi ghall-bini, milli fuq semplici art agrikola minghajr

permessi ta' zvilupp. Sfortunatament l-intimati ma ressqu ebda prova fir-rigward.

19. Dan jinghad ukoll a bazi tal-principju li meta l-Bord jiffissa l-kumpens tal-art meqjusa bhala wahda agrikola, ghandu jiehu qies ukoll tal-potenzjal li jkollha dik l-istess art. F'dan is-sens fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Perit Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Art**, inghad:

> *"24. Bl-interpretazzjoni li qeghda taghti l-Qorti jkun ifisser li meta l-art tigi stmata bhala raba jew moxa, il-valur ta' l-art jitqies li hu l-ammont li dik l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament. Dan il-prezz tas-suq wiehed jasal ghalih fl-ewwel lok billi jinghata l-valur intrinsiku ghall-uzu attwali li jkun qed isir minn dik l-art. Pero`, biex jinghata kumpens gust, wiehed m'ghandux jieqaf hemm. Minflok, ghandu jikkonsidra d-diversi fatturi ohra li jistghu jinfluwixxu fuq il-prezz li sid kien jitlob li kieku l-art kellu jbieghha volontarjament "in the open market". Mhux eskluz li fattur li jista' jittiehed in konsiderazzjoni huwa precizament jekk l-istess art ghandhiex jew le l-potenzjalita` ta' zvilupp edilizju. Dana qed jinghad ghaliex ghandu jkun ovvju li kull art li fil-prezent tikkwalifika bhala li hija art tajba ghall-bini, jew li fuqha sar il-bini, fil-passat, u cioe` fi zmien qabel ma dik l-art akkwistat tali kwalifika, dik l-istess art kienet jew art rurali jew art moxa."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, tikseb relevanza l-mistoqsija in eskussjoni li saret da parti tal-intimati lill-periti teknici, cioè kemm kienet ilha zviluppata l-istess art, fejn il-periti membri wiegbu li din l-informazzjoni ma tirrizultax mill-provi. Ghalkemm l-intimati ma nsistewx fuq din il-mistoqsija, izda minn ezami tax-xhieda tal-perit Samut Tagliferro, nkarigat mis-sidien, jirrizulta li meta huwa mar jara l-art in kwistjoni fi Frar, 2000, din kienet diga mibnija. Din il-prova krucjali kellha

twassal lill-periti teknici sabiex jaghmlu konsiderazzjoni ulterjuri dwar il-potenzjal tal-art, jekk kemm-il darba l-art kienet zviluppata fi Frar 2000, kwindi sahansitra qabel Marzu tas-sena 2000. Isegwi li d-data meta s-sidien intimati gew notifikati bl-Avviz ghall-Ftehim (u allura tal-valutazzjoni skont il-provvediment tal-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88,) certament l-art in kwistjoni kellha potenzjal ta' zvilupp u ma kellhiex titqies semplicement bhala xaghri.

20. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet imiss li jigi ndirizzat il-kumpens akkordat mill-Bord ghall-imsemmija art. Kif inghad qabel, il-periti teknici vvalutaw il-porzjon 3A li tikkwalifika fil-kejl ta' 250 metru kwadru bhala art fabbrikabbli, u r-rimanenti 10,348 metru kwadru (10,598-250) giet meqjusa bhala art agrikola, giet stmata fis-somma totali ta' Lm98,250 (ekwivalenti ghal €228,860.94). Fil-fehma ta' din il-Qorti huwa nuqqas kbir fir-rapport tal-periti teknici meta hargu bi valur globali u ma pprovdew ebda rata specifika ghal art agrikola u rata ghal art fabbrikabbli. Ghalkemm il-Kummissarju tal-Artijiet originarjament talab fost affarijiet ohra, li tinghata r-rata ghal art fabbrikabbli (fol. 198), sussegwentement kien hemm rinunzja ghal dawn il-mistoqsijiet (fol. 210).

21. Madankollu, jigi osservat li fir-rigward tal-porzjon 2 ta' 1318 metru kwadru, li kienet meqjusa bhala agrikola fl-intier taghha, giet stmata mill-istess periti membri fil-valur ta' €12,392, li jwassal ghar-rata ta' €9.40 ghal

kull metru kwadru fil-kaz ta' art agrikola. Konsidrat li l-imsemmija art hija biswit porzjon 3A (ara pjanti a fol. 14 u 15 tal-process) u l-valutazzjoni titratta esproprju li sehh kwazi fl-istess zminijiet (wiehed 1988 u l-iehor 1989) u l-Avviz ghal-Ftehim fiz-zewg kazijiet sar fil-15 ta' Marzu, 2000, huwa ritenut li l-kriterji tal-valutazzjoni huma kwazi identici, ir-rati adottati mill-periti fiz-zewg kazijiet ghal art agrikola huma l-istess. Certament is-sidien appellanti ghandhom ragun iqisu li r-rata ta' €9.40 ghal kull metru kwadru ta' art agrikola fil-kejl ta' 10,348 metru kwadru li fuqha kien hemm il-permessi bhala wahda ingusta u ma tirriflettix il-valur li s-sid seta' jgib ghaliha fis-suq miftuh, konsidrat il-potenzjal taghha. Dan ifisser li ghall-parti agrikola l-periti allokaw is-somma ta' €97,271.20 (10,348x9.4) u ghall-art fabbrikabbli ta' 250 metru kwadru allokaw is-somma ta' €131,139.74 (228,860.94 - 97,721.20).

22. Din il-Qorti ma taqbilx mal-intimati appellanti li ladarba fil-mument tal-esproprju l-intenzjoni tal-Gvern kienet li l-art tigi zviluppata bhala art fabbrikabbli, il-kumpens kellu jkun wiehed ghal art fabbrikabbli, izda ladarba l-potenzjal tal-art kellu jkun wiehed mill-kriterji tal-valutazzjoni, certament il-valutazzjoni tal-art ma kellhiex tkun ta' wahda agrikola *ut sic*. Kif jinghad mill-istess Kummissarju appellat fir-risposta tal-appell tieghu, huwa principju fundamentali li art li tigi esproprjata titfa' obbligu fuq l-awtorita` kompetenti li tirrientegra lill-individwu spussessat mill-proprjeta` tieghu fl-istat ekonomiku li kien fiha qabel, f'dan il-kaz il-valur relevanti tal-

art f'Marzu tas-sena 2000 kellha potenzjal ta' zvilupp, ladarba fl-imsemmi zmien kienet diga zviluppata. Kif inghad ukoll fis-sentenza ta' **Barbara v. Kummissarju tal-Artijiet,** citata qabel:

> *"Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, kif issa presjeduta u komposta, din ir-regola ta' kif ghandu jigi stabbilit il-kumpens, kontenuta fl-Artikolu 25(1)(b) hija applikabbli ghal kull xorta ta' art li tigi akkwistata b'xiri assolut.minghajr distinzjoni u ghalhekk hija applikabbli wkoll meta si tratta ta' stima dwar art li hija raba jew art moxa. Dan ghaliex il-principju enkapsulat fl-imsemmi Artikolu 25(1)(b)* huwa wiehed eminentement ragonevoli billi jifforma kriterju gust ta' kif persuna esproprijata mill-proprjeta` taghha tigi rientigrata fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel ma dik il-proprjeta` giet hekk esproprijata."* (*illum Artikolu 27 (1) (b))

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dawn il-principji u ghalhekk taghmilhom taghha wkoll.

23. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti hija propensa li taqbel mal-appellanti u ghalhekk tilqa' parzjalment it-tieni aggravju taghhom u tqis xieraq li l-valutazzjoni ghandha tkun riveduta sabiex jittiehed qies tan-natura tal-art esproprjata fis-sena 1988, jigifieri bhala wahda agrikola, bil-potenzjalita` li kellha fis-sena 2000, data tan-notifika tal-Avviz ghall-Ftehim. Relevanti f'dan il-kuntest li s-sidien kienu qeghdin jikkontendu li l-art shiha ta' 10,598 metru kwadru titqies fabbrikabbli bil-valur ta' Lm665,000, ekwivalenti ghal €1,549,033.31, li jsarraf fir-rata ta' €146.16 ghal kull metru kwadru ghal art fabbrikabbli. Ghalkemm il-perit Samut Tagliaferro jikkontendi li gab din ir-rata minn xi kuntratti ppubblikati minn nutar, ma hemm esebiti ebda kuntratti in atti, li jista' jsir paragun maghhom.

24. Sabiex din il-Qorti tasal ghal kumpens idoneju, jehtieg li hija tara kazijiet ohra fejn sehhew cirkostanzi simili, fejn ghalkemm l-art kienet ta' natura agrikola, nghata kumpens oghla li jikkonsidra l-potenzjal tal-art. Hekk, per ezempju, fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela et v. Kummissrasju tal-Artijiet,** li kienet titratta art agrikola fil-Gharghur, li tmiss mal-limiti ta' zvilupp skont il-pjan lokali fejn in-naha l-ohra tat-triq huwa moghti ghal zvilupp residenzjali, ghalkemm il-medja ta' kumpens ghal art agrikola fis-sena 2010, kienet tvarja bejn €20 u €35, inghata kumpens b'rata ta' €250 euro ghall-metru kwadru (li jisarraf bejn wiehed u iehor bejn disgha u ghaxar darbiet ir-rata medja ghal art agrikola). Konsidrat li l-periti membri f'dan il-kaz waslu ghar-rata ta' €9.40 ghal-art agrikola, u fid-dawl tal-pretensjoni tas-sidien, din il-Qorti ser tadotta *arbitrio boni viri* r-rata ta' €90 ghal kull metru kwadru ta' art agrikola bil-potenzjal ta' zvilupp, li jwassal ghal total ta' €931,320 (10,348x90) ghall-art agrikola, li flimkien mal-valur ta' €131,139.74 ghall-art fabbrikabbli (250 metru kwadru) jaghmlu total ta' €1,062,459.74.

25. In kwantu fir-rikors tal-appell jinghad mill-intimat appellant li ghandu jsir ordni ta' referenza, ghalkemm ma nsistewx fuq dan il-punt fit-trattazzjoni orali tal-kawza, ilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea. Sabiex ikun hemm lezjoni tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` kif protett taht l-

Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni hemm bzonn li jikkonkorru tliet rekwiziti (i) it-tehid forzuz tal-proprjeta`, (ii) il-kumpens offrut irid ikun wiehed mhux xieraq u (iii) jehtieg li jkun hemm nuqqas ta' access ghall-qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali sabiex jigi determinat u miksub kumpens xieraq jew ikun hemm nuqqas ta' dritt t'appell. Madankollu, lil hinn mill-fatt jekk dan il-kaz jinkwadrax ruhu taht dawn ir-rekwiziti, kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-27 ta' Ottubru, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet,** ladarba t-tehid tal-proprjeta` f'dan il-kaz sar taht il-Kapitolu 88, l-applikazzjoni tal-ligi ma jistax jigi misjub anti-kostituzzjonali taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan ghaliex huwa mhares bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali tat-3 ta' Frar, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Vica Limited v. Kummissarju tal-Artijiet** u dik tal-31 ta' Ottubru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **John Caruana et v. Kummissarju tal-Artijiet).**

26. In kwantu l-ilment tal-appellanti jinkwadra ruhu taht l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) jigi osservat li fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem ta` Strasburgu tad-19 ta` Gunju, 2006, fil-kawza **Hutten-Czapyuska v. Poland,** kienu enuncjati tliet elementi li jridu jkunu prezenti sabiex titqies permissibbli l-interferenza tal-Istat fid-dritt ta' proprjeta` kif sancit fil-Konvenzjoni:- i) li l-mizura li jiehu l-Istat saret

f'qafas legali; ii) li l-iskop tal-mizura kien ghal skop legittimu, u iii) li din il-mizura zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-iskop socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Fil-kaz in ezami ma tqajjem ebda dubju mill-appellanti li l-esproprju sar f'qafas legali, pero` jintefa' dell fuq l-iskop li ghalih saret l-esproprjazzjoni u li jinzamm bilanc gust u proporzjonat bejn l-iskop socjali u d-drittijiet tas-sidien. In kwantu ghall-iskop legittimu, dak li jigi zviluppat bini ghall-qasam tad-djar b'ghan socjali u li jsiru t-toroq tal-madwar, huwa ritenut li l-kaz in ezami jilhaq dan il-kriterju. Huwa meqjus ukoll li l-ghan ta' din is-sentenza huwa li tindirizza l-bzonn li jintlahaq bilanc bejn l-interessi generali tal-Istat u l-interessi tas-sidien u dan billi l-individwi kkoncernati jithallsu kumpens xieraq u adegwat fil-parametri tal-ligi applikabbli.

27. Kif osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Josephine Bugeja v. Avukat Generali**, deciza fis-7 ta' Dicembru, 2009, ghad-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` ghandu jittiehed kont tal-effetti legali u prattici li l-applikazzjoni tal-artikolu ser iggib mieghu. Dan l-ezami ghandu jsir mhux *in vacuo*, izda skont il-fattispecje tal-kaz. "*Huwa l-ezercizzju ta' dak id-dritt fil-prattika u b'mod konkret, u mhux l-ezistenza tieghu fl-astratt, li jista' bhal fil-kaz in ezami, talvolta jammonta ghal-lezjoni ta' dritt fundamentali*". Jigi ribadit li l-Qorti ghandha thares lejn l-effett prattiku tas-sitwazzjoni, peress li, kif sostnut mill-Qorti Ewropea fuq indikata, il-Konvenzjoni tiggarantixxi drittijiet li huma

"*practical and effective".* Hekk ukoll fis-sentenza taghha **Attard and Zammit Cassar v. Malta** moghtija fit-30 ta' Lulju, 2015, l-istess Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> *"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, wara li din il-Qorti rriskontrat id-diskrepanza enormi bejn ir-rata ghal art agrikola hekk kif allokata mill-Bord fuq il-parir tal-periti membri tieghu ghal art agrikola *ut sic* u l-pretensjoni tas-sidien li jigu kkumpensati ghall-art in kwsitjoni bhala art fabbrikabbli, din il-Qorti ser tadotta rata *arbitrio boni viri* ghal dik l-art agrikola li kellha potenzjal ta' zvilupp fil-mument li gie notifikat l-Avviz ghall-Ftehim. Ladarba din il-Qorti qieghda takkorda kumpens ai termini tal-provvedimenti tal-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), ma tqisx li ghandha tidhol ulterjorment fil-kwistjoni tal-ilment tal-ksur tad-drittijiet tal-bniedem.

DECIDE

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-intimati appellanti billi tilqghu *in parte,* u tirriforma s-sentenza appellata tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet tat-23 ta' Novembru, 2016,

fil-kawza fl-ismijiet premessi billi, tikkonferma li l-porzjon ta' art 3A hija agrikola fl-estent ta' ghaxart elef tliet mija u tminja u erbghin metru kwadru (10,348 metru kwadru), izda fabbrikabbli ghall-firxa ta' mitejn u hamsin metru kwadru (250 metru kwadru) u tiddikjara li l-kumpens xieraq dovut lis-sidien appellanti fis-somma totali ta' miljun tnejn u sittin elf, erba' mija u disgha u hamsin Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€1,062,459.74), kif spjegat qabel u tikkundanna lill-Awtorita` appellata thallas il-kumpens hawn likwidat.

Tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija, b'dan illi l-kuntratt ghandu jigi ppubblikat fi zmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita` tal-Artijiet.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
rm