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 28

Rikors numru 20/03 FDP

Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

v.

Vanna Arrigo, Liliana Stellini f'isimha proprju u f'isem l-assenti Marlene Micallef, Karen Mifsud, Claire Gambin, Nigel Pace, Antoinette Pace, Joan Gaffiero f'isimha proprju u f'isem l-assenti Giulia k/a Julie Jones, Edward Borg Olivier, James Borg Olivier, Frederick Borg Olivier, Vivienne Galea Pace, Frederick Borg Olivier, Patricia Anastasi, Josette Zammit Maempel f'isimha proprju u f'isem l-assenti Robert Borg Olivier, Monica Borg Olivier de Puget, Rosemary Borg Olivier de Puget, Grace Demarco, Maria Concetta k/a Connie Borg Olivier f'isimha proprju u f'isem l-assenti Adrian Borg Olivier, Angela Simonds, Alexander Borg Olivier, Peter Borg Olivier, Rosa Buttigieg, Paul Borg Olivier, Anton Borg Olivier f'ismu proprju u f'isem l-assenti Angelo Gargiulo u Giulia Cocolo, Gloria Zammit f'isimha proprju u f'isem l-assenti George Borg Olivier

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ipprezentat mill-Kummissarju tal-Artijiet fil-25 ta' April, 2003, li fih inghad hekk:

> "Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 14 ta' Frar 2003 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita` kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fil-limiti tal-Gzira tal-kejl ta' madwar 4,921 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' Regional Road, mit-Tramuntana u mill-Grigal ma' proprjeta` tal-Knisja huwa ta' tmien telef u seba' mija u hamsin Lira Maltija (Lm8,750) kif jidher mir-rapport tal-perit Joseph Mizzi A&C.E. tas-6 ta' Frar 2003 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess *A*vviz ghall-Ftehim.
>
> "Illi b'ittra ufficjali datata t-12 ta' Marzu 2003 l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert u jitolbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta' disa' mija u tmenin elf Lira Maltija (Lm980,000).
>
> "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-bicca 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 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 tal-4 ta' Gunju, 2003, li permezz taghha wiegbu:

> "Illi l-kumpens lilhom dovut kien kif indikat fl-ittra ufficjali taghhom. Di fatti meta l-art giet esproprjata l-bini kien ga ttella mill-Gvern u ghalhekk l-art ghandha tigi stmata bhala mibnija. Il-valur ta' l-istima hija skond il-prezzijiet prevalenti meta sar l-avviz ghall-ftehim."

Rat is-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet tas-27 ta' Jannar, 2016, li permezz taghha ddecieda l-kawza fis-sens li:

> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u dan billi
>
> "Jordna lill-intimati kif deskritti fl-avviz jittrasferixxi bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut is-sehem taghhom ta' art fil-limiti tal-Gzira tal-kejl ta' madwar 4,921 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' regional Road, mit-Tramuntana u mill-Grigal ma' propjeta tal-Knisja.

> "Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz ghal tali trasferiment fis-somma ta' zewgt miljuni, mitejn u tnejn u tmein elf, sebgha mija u hamsa u tmeini Euro (€2,282,785) oltre l-imghax lilhom spettanti 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-8 ta' Mejju 1993.
>
> "Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 27 ta' Mejju 2016 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 taghhom bil-miktub.
>
> "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."

L-imsemmi Bord ddecieda l-kawza wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Jirrizulta, mill-provi, illi fit-13 ta' Lulju 1993, permezz ta'Avviz Nru 484 illi dehret fil-Gazzetta tal-Gvern, giet pubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 5 ta' Lulju 1993 li biha l-art meritu tal-kawza odjerna, tal-kejl totali ta' 4,921 metri kwadri giet espropriata mill-Gvern. (fol 11)
>
> "Jirrizulta illi fit-8 ta' Mejju 1993, <u>qabel</u> tali pubblikazzjoni, il-Gvern inawgura l-ftuh tal-Pixxina Nazzjonali ta' Tal Qroqq mibnija, u mhux kkontestat, fuq l-art meritu tal-kawza odjerna (fol 125)
>
> "Jirrizulta illi kien biss fl-14 ta' Frar 2003 illi r-rikorrent baghat l-Avviz ghall-Ftehim u n-Notifika tad-Dikjrazzjoni tal-President lill-intimati, u offra somma ta' tmint elef, sebgha mija u hamsin Liri Maltin (Lm8,750) ossija €20,387, illi ma gietx accettata mill-intimati.
>
> "Jirrizulta illi l-intimati kienu qed jippretendu l-hlas tas-somma ta' Lm980,000, ossija €2,282,785 u dana kien jirrizulta minn zewgt Ittri Ufficjali illi huma ppresentaw fl-4 ta' Marzu 2003 u fit-12 ta' Marzu 2003 (fol 55 u 59 rispettivament).
>
> "Ikkunsidra

"Jirrizulta illi dana il-Bord, diverament kompost, kien gia ddecida l-kaz fit 2 ta' Mejju 2005 abbazi ta' relazzjoni tal-periti Joseph Jaccarini u Renato Laferla, izda sussegwentement tali sentenza giet annullata u ghalhekk il-Bord ma huwiex ser jiehu konjizzjoni tar-rapporti tal-Periti Jaccarini u Laferla.

"Jirrizulta illi l-Periti Teknici David Pace u Joseph Briffa ghamlu tlett rapporti b'kollox, wiehed originali ippresentat (presumibbilment) fit-3 ta' Marzu 2011 (fol 181), iehor addizzjonali ippresentat fit-13 ta' Marzu 2012 (fol 211) u iehor ippresentat fid-9 ta' Ottubru 2012 (fol 220).

"Fir-rapport taghhom ippresentat fit-3 ta' Marzu 2011, jghidu s-segwenti:

> *"L-esponenti jaghmlu riferenza ghal verbal ta' dana il-Bord tat 28 ta' Gunju 2007 fejn huma gew mitluba johorgu zewgt stimi, u cioe wahda bhala art fabrikabbli u wahda bhala art agrikola. Huma jinnutaw ukoll illi id-Dikjarazzjoni tal-President inharget f'Lulju tal-1993.*
>
> *"Huma ikkunsidraw dan kollu, kif. Ukoll id-disposizzjonijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u partikolarment l-Artikolu 27, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur tal-istess propjeta, bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' Lm780,000 bhala art fabrikabbli u ta' Lm22,000 bhala art agrikola."*

"Jirrizulta illi, fuq talba tal-Bord sabiex jiccaraw "*jekk l-art hijies wahda fabrikabbli jew agrikola jew taghmilx parti mit-tnejn u f'liema qies*" maghulha fl-1 ta' Frar 2012, il-Periti Teknici ghamlu rapport addizzjonali fit 13 ta' Marzu 2012, fejn jghidu s-segwenti:

> *"Kif jirrizulta mill-provi, id-Dikjarazzjoni tal-President giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat 13 ta' Lulju 1993. Jirrzulta wkoll illi f'dik iddata, il-bini tal-Pixxina Nazzjonali kien tlesta u fil-fatt kien gie inawgurat fit 8 ta' Mejju 1993, u ghalhekk l-art in kwistjoni kienet giet zviluppata bhala parti minn dan il-progett.*
>
> *"Issir referenza ghall-verbal tal-access mizmum mill-esponenti fis 16 ta' Ottubru 2007, fejn ir-rikorrenti iddikjara – korrettement fil-fehema tal-esponenti – illi li stima tal-art trid issir skond is-sitwazzjoni w in-natura fiz-zmien illi inharget id-Dikjarazzjoni tal-president f'Lulju 1993.*
>
> *"F'dik id-dana l-art:*
>
> - *"Kienet giet zviluppata bhala parti tal-progett tal-Pixxina Nazzjonali kif diga gie spjegat, liema progett kien tlesta u kien gis inawgurat;*
>
> - *"Kellha faccata fuq zewgt toroq, cioe it-triq Regjoanli (illum Triq Mikiel Anton Vassalli) w it-triq illi tiehu mill-pixxina lejn il-bini fl-inhawi ta' Triq Guze Miceli u Triq Edgar Bernard."*
>
> *"Dwar il-kriterji vigenti dwar klassifikazzjoni ta' art soggetta ghall espropriazzjoni, l-Art 18 (1) tal-Kap 88 in forza f'dak iz-zmien kien*

> *jistabilixxi illi l-art kellha titqies bhala fabrikabbli jekk kellha faccata fuq triq u kienet tinstab gewwa zona zviluppata. Ghalhekk, skond dawn il-kriterji, l-art ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli.*
>
> *"L-Art 18 (3) imbghad kien jistabilixx illi art simili kellha titqies bhala fabrikabbli sa massimu ta' fond ta' hamsa u ghoxrin metru.*
>
> *"A bazi ta' dawn il-kriteri, l-esponenti jikkalkolaw illi tlett elef, tlieta u sittin metru kwadri (3,063 mk) ghandhom jitqiesu bhala fabrikabbli waqt illi elf, tmien mija tmienja u hamsin metru kwadru (1,858 mk) ghandhom jitqiesu bhala agrikoli."*

"Jirrizulta illi, fuq talba ta' l-intimati illi saret fit 28 ta' Mejju 2012, u awtorizzata mill-Bord fit 12 ta' Settembru 2012, il-Periti Teknici ghamlu valutazzjoni tal-art "*skond il-valur taghha fiq suq ghas-sena 2003, annu li fih l-esponenti gew notifikati bid-Dikjarazzjoni tal-President*", kif mitlub mill-intimati. Jirrizulta illi fir-relazzjoni addizzjonali ippresentata fid-9 ta' Ottubru 2012, l-Periti qalu s-segwenti:

> *"L-esponenti jaghmlu riferenza ghall-ewwel relazzjoni ulterjuri taghhom fejn spjegaw kif waslu ghal valur moghti fir-relazzjoni taghhom a bazi tas-sena 1993. Jirrilevaw ukoll illi l-intimati talbu illi l-valutazzjoni ssir fuq l-art kollha bhala art fabrikabbli stante illi kien diga sar li zvilupp fuqha. Pero', in vista tal-fatt illi l-Bord laqa' t-talba, huma ser jillimitaw rwiehom ghal valutazzjoni tal-istess propjeta' ghas-sena 2003, u bhala sit fabrikabbli fl-intjier tieghu.*
>
> *"A bazi ta' dawna l-kriterji, l-esponenti jistmaw il-valur tal-propjeta fl-ammont ta' hames miljun u seba mitt elf Euro (€5,700,000)"*

"Ikkunsidra

"Mill-provi prodotti, jirrizultaw is-segwenti fatti:

- "Fit 8 ta' Mejju 1993, giet inawgurata ufficjalment il-Pixxina Nazzjonali ta' Tal-Qroqq illi nbniet principalment fuq il-propjeta meritu tal-kawza odjerna.

- "Fit 13 ta' Lulju 1993 giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 5 ta' Lulju 1993.

- "L-Avviz ghall-Ftehim u in-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President ikkontemplati fl-Artikolu 27 tal-Kap 88 intbghatu lill-intimati fl-14 ta' Frar 2003.

"Jirrizulta, ghalhekk, illi, kif ikkonkludew anke il-Periti Teknici tal-Bord, l-art ghandha titqies bhala art <u>fabrikabbli</u> u stante illi dina kienet gia mibnija fl-interjieta taghha fil-mument illi l-art ittiehdet mill-Gvern permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, l-art fl-interjieta' taghha ghandha titqies bhala fabrikabbli.

"Jirrizulta illi l-Avviz ghall-Ftehim u in-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President gew mahruga fl-14 ta' Frar 2003 u ghalhekk, a tenur tal-Art 27 tal-Kap. 88, il-valur ta' l-art ghandu jkun dak li kien jirrizulta fi Frar 2003.

"Jirrizulta, finalment, illi, la darba ma hemm ebda dubju dwar il-fatt illi fit-8 ta' Mejju 1993 giet inawgurata il-Pixxina Nazzjonali li nbniet fuq l-art meritu tal-kawza odjerna, u la darba ma hemm ebda prova dwar meta, qabel tali data, l-art ittiehdet mill-Gvern, huwa fatt inkontestat illi l-Gvern kien attwalment fil-pussess ta' l-art in kwistjoni fit 8 ta' Mejju 1993.

"Ikkunsidra

"Tenut kont tal-konsiderazzjonijiet kif fuq mehudha, il-Bord iqis illi l-art meritu tal-kawza odjerna ghandha titqies bhala fabrikabbli fl-interjieta taghha u il-kumpens gust illi gie stmat li huwa dovut ghal tali propjeta ghandu jkun ta' hames miljun u seba mitt elf Euro (€5,700,000).

"Il-Bord josserva, madanakollu, illi minkejja li jirrizulta li l-kumpens gust ghandu jkun dak fuq indikat, il-Bord huwa restritt bid-dettam tal-Ligi ossija il-Kap 88 li jaghmilha cara x'inhuma l-limtazzjonijiet ta' dana il-Bord, kif deciz mill-Legislatur inkarigat mill-legislar ghall-pajjiz. Il-Bord, kull ma jista jaghmel, huwa jimplimenta l-legislazzjoni li joghgbu jaghmel, minn zmien ghal zmien, il-Legislatur.

"Jirrizulta, di fatti, illi, a tenur tal-proviso tal-Artikolu 25 tal-Kap 88, introdott permezz ta' Att XVII tas-sena 2004, jigifieri qabel ma intlahaq il-ftehim illi l-intimati qed jitobu li jigi implimentat, u ghalhekk applikabbli ghall-kaz odjern:

> *"kumpens li jiġi determinat mill-Bord skont id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet."*

"Jirrizulta illi l-Artikolu 4(2) ta' l-Att XVII ta' l-2004 jikkontjeni disposizzjoni transitorja li tippreskrivi illi:

> *"Il-provvedimenti ta' l-artikoli 25 u 31 kif emendati b'dan l-artikolu japplikaw ghall-proceduri kollha anke dawk dwar art li fuqha hemm Dikjarazzjoni mahruga taht l-artikolu 3 ta' l-Ordinanza li tkun saret qabel ma jidhol fis-sehh dan l-artikolu."*

"Kif qalet il-Qorti Kostitutzzjonali fil-kawza Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et (Rik 4/07) deciza fis 6 ta' Settembru 2010,

> *"L-emenda in kwistjoni tippreskrivi li l-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet ma jistax jiffissa ammont ta' kumpens li "jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet." Fil-fehma tal-Qorti, din l-emenda sempliciment ikkristalizzat, b'ligi ossia disposizzjoni*

> *pozittiva, ir-regola tas-suq liberu, u cioe` li huwa l-bejjiegh li jistabbilixxi l-prezz ghall-bejgh talproprjeta` tieghu. Huwa veru li hawn mhux qieghdin nitkellmu fl-isfond ta' suq ghall-kollox liberu, imma fl-isfond ta' bejgh forzat, cioe` ta' esproprju. Pero` xorta wahda din il-Qorti hi tal-fehma li jaghmel sens u huwa logiku li din ir-regola, li l-bejjiegh jistabbilixxi fl-ewwel lok il-prezz ghal bejgh tal-proprjeta` tieghu, tibqa' l-istess ossia tkun applikata wkoll fil-kaz ta' esproprju."*

"Jirrizulta illi fir-rikors promotur, u aktar precizament fl-Ittra Ufficjali taghhom, l-intimat kien qed iqis bhala kumpens gust somma ta' Lm980,000, ossija €2,282,785, u ghalhekk dana il-Bord huwa prekluz milli jillikwida l-kumpens dovut oltre dak originalment mitlub mill-intimat.

"Ikkunsidra

"Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"- L-art ghandha titqies bhala art fabrikabbli fl-interjieta taghha.

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa t-8 ta' Mejju 1993, data meta giet inawgurata il-Pixxina Nazzjonali fuq l-art meritu tal-kawza odjerna.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta'€2,282,785:

"- L-imghax ghandu jiddekorri mit-8 ta' Mejju 1993*"*

Rat ir-rikors tal-Appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz tieghu talab li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u/jew terga' tirrinvija l-atti quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex issir valutazzjoni tal-art *de quo* u tinghata sentenza skont il-ligi, jew jekk jidhrilha, tiffissa kumpens xieraq hi bl-istess mod li jidhrilha illi huwa opportun u skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appell tal-intimati li permezz taghha jinghad li l-aggravji migjuba mill-Kummissarju tal-Artijiet appellant m'humiex fondati u ghalhekk l-appell tieghu ghandu jigi michud, bl-ispejjez kontra tieghu.

Rat li l-intimati ressqu wkoll appell incidentali mid-decizjoni tal-Bord u talbu li din il-Qorti tirriforma d-decizjoni fl-ismijiet premessi u b'hekk tirrevokaha in kwantu ddecidiet li "*a tenur tal-proviso tal-Artikolu 25 tal-Kap 88, introdott permezz ta' Att XVII tas-sena 2004, jigifieri qabel ma intlahaq il-ftehim illi l-intimati qed jitobu li jigi implimentat, u ghalhekk applikabbli ghall-kaz odjern*" u in kwantu ddecidiet li dak l-artikolu ghandu effett retroattiv u ghalhekk il-kumpens li setghet taghti kien limitat kif deciz mill-istess Bord, u tvarjaha in kwantu ordnat "*lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz ghal tali trasferiment fis-somma ta' zewg miljuni, mitejn u tnejn u tmenin elf, seba' mija u hamsa u tmenin Euro (€2,282,785) oltre l-imghax lilhom spettanti a tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88*" u b'hekk tiddeciedi li l-proviso fuq imsemmi ma kienx applikabbli ghall-kaz u tillikwida l-kumpens f'dak il-valur li l-istess Bord qal li huwa valur gust u reali tal-istess art, cioe` ta' €5,700,000 li huwa kumpens oghla minn dak li gie effettivament likwidat, flimkien mal-imghaxijiet skont il-ligi mid-data li l-Kummissarju ha l-pussess tal-art in kwistjoni, fit-8 ta' Mejju, 1993. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Kummissarju tal-Artijiet.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet ghall-appell incidentali, li permezz tieghu u ghall-motivi hemm moghtija talab li din il-Qorti tichad l-appell in risposta, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw kemm l-appell principali, kif ukoll dak incidentali waqt is-seduta tas-6 ta' Frar, 2020.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju b'titolu ta' xiri assolut ta' porzjon art fil-limiti tal-Gzira, tal-kejl ta' madwar 4,921 metru kwadru, kif rizultanti mill-pjanta li ggib referenza L.D. 100/93 (esebita a fol. 54 tal-process), proprjeta` tal-intimati. Il-partijiet ma qablux fuq il-kumpens li ghandu jithallas ghat-tehid tal-imsemmija art, peress li filwaqt li l-Kummissarju tal-Artijiet offra s-somma ta' Lm8,750 (€ 20,382.02), l-intimati talbu li l-kumpens ghandu jkun dak ta' Lm980,000 (€2,282,785.00). Ghalkemm l-esproprjazzjoni giet fis-sehh permezz tad-Dikjarazzjoni tal-President tal-5 ta' Lulju, 1993, is-sidien gew mgharrfa bl-istess Dikjarazzjoni tal-President u bl-Avviz ghall-Ftehim datati 14 ta' Frar, 2003. Permezz ta' ittra ufficjali datata 4 ta' Marzu, 2003, is-sidien gharrfu lill-Kummissarju tal-Artijiet li ma kinux lesti li jaccettaw il-kumpens offrut minnu, peress li kienu qeghdin jikkontendu kumpens ferm akbar kif hawn qabel spjegat. Dan wassal lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jintavola l-proceduri odjerni

quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet, sabiex apparti li jigi ordnat it-trasferiment tal-art in kwistjoni, jigi ffissat il-kumpens relattiv.

Tajjeb li jigu elenkati d-diversi rapporti maghmula u risposti moghtija mill-periti teknici membri tal-Bord fil-mori tal-proceduri. B'dan illi ser jigi eskluz l-ewwel rapport tal-periti Renato Laferla u Joseph Jaccarini, konsidrat li permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tal-20 ta' April, 2006, hassret id-decizjoni tal-Bord li kienet imsejsa fuq dak ir-rapport, stante li ma gietx precizata n-natura tal-art ghall-iskop tal-valutazzjoni maghmula.

- Permezz tal-ewwel relazzjoni taghhom, (a fol. 181 tal-process), il-perit Joseph Briffa u l-perit David Pace ffissaw il-valur tal-proprjeta` fis-sena 1993, fl-ammont ta' Lm780,000 (€1,816,911.25) bhala art fabbrikabbli u Lm22,000 (€51,246.21) bhala art agrikola. Dan wara li permezz tal-verbal tal-Bord tat-28 ta' Gunju, 2007, huma gew mitluba li jaghtu zewg stimi, wahda bhala art fabbrikabbli u l-ohra bhala art agrikola.

- Permezz tar-risposti taghhom in eskussjoni (a fol. 187), fuq mistoqsijiet imressqa mill-Kummissarju tal-Artijiet, fil-21 ta' Gunju, 2011, huma wiegbu li, il-valur tal-art tal-kejl ta' 4,291 metru kwadru, fil-vicinanzi fl-istess zmien (2011) kienet ta' Lm63,377.55 (€147,630) fil-kaz ta' art agrikola, bir-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru, filwaqt

li jekk kellha tigi kkonsidrata bhala fabbrikabbli, din kellha l-valur ta' Lm3,147,752 (€7,332,290), jigifieri bir-rata ta' €1490 ghal kull metru kwadru.

- Wara li l-periti ntalbu jaghtu opinjoni jekk l-art hix wahda fabbrikabbli jew agrikola jew taghmilx parti mit-tnejn u f'liema qies, giet ipprezentata relazzjoni ulterjuri fit-13 ta' Marzu, 2012, (fol. 211 u 212 tal-process). Filwaqt li l-periti rrilevaw li skont kif korrettement inghad mill-istess Kummissarju waqt l-access, l-art trid tigi stmata skont in-natura tal-art fiz-zmien meta nharget id-Dikjarazzjoni tal-President f'Lulju, 1993, konsidrat li l-art kienet zviluppata bhala parti mill-progett tal-Pixxina Nazzjonali u kellha faccata fuq zewg toroq, skont il-kriterji tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88 fis-sehh dak iz-zmien, fejn l-art titqies fabbrikabbli jekk ikollha faccata fuq triq u dan sa massimu ta' fond ta' 25 metru, huma kkalkulaw li a bazi ta' dawn il-kriterji, 3,063 metru kwadru kellhom jitqiesu bhala fabbrikabbli u 1,858 metru kwadru bhala art agrikola.

- Wara li l-intimati rrilevaw li l-istima kellha tkun bazata fuq il-valuri tas-sena 2003, data meta gew notifikati bl-avviz tal-ftehim, a tenur tal-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-periti kkunsidraw li l-Bord laqa' t-talba tal-intimati li l-art tigi stmata bhala wahda fabbrikabli fl-intier taghha, relattivament ghas-sena 2003,

huma stmaw l-art fil-valur ta' €5,700,000 (ara relazzjoni ulterjuri a fol. 220 tal-process, ipprezentata mill-periti membri fid-9 ta' Ottubru, 2012).

- Saret eskussjoni ulterjuri tal-periti membri tal-Bord, da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet, (fol.227 u 228 tal-process) fejn filwaqt li rrilevaw li ma kinux awtorizzati jaghtu valutazzjoni ulterjuri, baqghu jsostnu li l-art kellha faccata fuq zewg toroq u magenba kien jibda l-izvilupp taz-zona fabbrikabbli, li l-art fis-sena 2003 kienet diga` zviluppata, u li ma dahlux fuq dettalji ta' ppjanar, izda qiesu li l-parkegg huwa parti mill-izvilupp tal-pixxina. Il-periti jispjegaw li huma strahu fuq il-klassifikazzjoni tal-art u fuq il-kriterji vigenti fis-sena 2003, kif spjegat mir-rikorrent u ma uzawx kriterji ohra, kwindi m'ghamlux referenza ghall-Pjan Regolatur, izda mxew mal-ligi vigenti fiz-zmien u cioe` jekk art tridx tigi meqjusa bhala fabbrikabbli jew agrikola.

Il-Bord ta' l-Arbitragg ikkunsidra li l-imsemmija porzjon art ghandha titqies bhala fabbrikabbli u qal li l-kumpens gust ghal din l-art kellu jkun dak ta' €5,700,000. Madankollu l-Bord illikwida l-kumpens dovut fis-somma ta' €2,282,785, peress li nghad li l-Bord kien marbut bil-provvediment tal-Artikolu 25 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta), fis-sens li l-kumpens determinat mill-Bord

m'ghandux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens propost minn xi wahda mill-partijiet.

Iz-zewg partijiet fil-kawza hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni u interponew l-appell rispettiv taghhom.

L-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet jissejjes fuq tliet aggravji, senjatament:

(i) l-identifikazzjoni tal-art in kwantu jinghad minnu li l-art in kwistjoni tikkonsisti in parti fit-triq li taghti ghall-Pixxina Nazzjonali u in parti ghal parkegg pubbliku li jinsab biswitha;

(ii) il-klassifikazzjoni tal-art li giet ikklassifikata kollha bhala art fabbrikabbli fl-interita` taghha, meta dan imur kontra l-provvediment tal-ligi kif kien qabel l-emendi tas-sena 2006. Kwindi jsostni li kellha tapplika dik il-parti tar-rapport tal-periti li qalu li 3,063 metru kwadru ghandha tigi meqjusa fabbrikabbli u 1,858 metru kwadru agrikola; u

(iii) L-ahhar aggravju tal-Kummissarju appellant huwa dwar il-valutazzjoni tal-art, in kwantu jikkontendi li l-kumpens stabbilit huwa esagerat li sahansitra jeccedi dak mitlub mill-appellati b'aktar mid-doppju. Ghalkemm l-appellant jaqbel li l-valur ghandu jigi stabbilit

skont is-sena 2003, jikkontendi li r-rata ta' €1,158.30 hija esagerata u hija wahda tipika li tinghata skont il-pjan lokali f'zona ta' zvilupp fejn isir zvilupp residenzjali. Dan meta l-kriterju jibqa' dak li wiehed ghandu jigi kkumpensat daqslikieku biegh il-proprjeta` b'mod volontarju fis-suq miftuh (Artikolu 27 (1) (b)). Dan meta l-art in kwistjoni ghada sa llum il-gurnata tinsab f'zona barra mil-limiti ta' zvilupp u li l-appellati ma jistghu qatt jigu kkumpensati ghax-xoghlijiet li saru mill-awtorita` kompetennti fuq l-imsemmija art.

Da parti tal-intimati tressaq appell incidentali li wkoll jissejjes fuq tliet aggravji:

(I) Li l-Bord zbalja meta applika l-proviso tal-Artikolu 25(1) retroattivament, dan meta huwa principju accettat fil-ligi li l-ligijiet li jinghataw effett retroattiv ghandhom jigu interpretati b'mod mill-aktar ristrettiv. Jinghad li l-proviso kellu jigi nterpretat fis-sens li jippermetti lill-gudikant jasal ghal dik id-determinazzjoni tieghu ta' dak li huwa valur gust u mhux jasal ghal dak il-valur gust u mbaghad jonqos li japplikah minhabba atti precedenti li ma kinux meta saru, regolati b'dak il-provvediment tal-ligi.

(II) L-interpretazzjoni tal-Bord u l-applikazzjoni tal-imsemmi proviso u l-effett retroattiv tieghu jinvolvu vjolazzjoni tad-drittijiet

fondamentali tal-intimati ta' kumpens gust u xieraq li jirrifletti l-valur tal-proprjeta` in kwistjoni u ghall-smiegh xieraq fi zmien ragonevoli u dan kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta permezz tal-Artikoli 37 u 39 u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem f'Artikolu 6 u f'Artikolu 1 fl-Ewwel Protokoll ta' dik il-Konvenzjoni. Jilmentaw li l-Gvern biddel ir-regoli favur tieghu f'nofs il-korsa, b'mod li qieghed jiehu vantagg procedurali konsiderevoli peress li m'hemmx parita` ta' pozizzjonijiet fil-kuntest tal-kontroversja. Dan wassal ukoll ghall-ksur tad-dritt fundamentali ta' smiegh xieraq, meta wiehed iqis iz-zmien irragonevoli li fih il-Gvern abbuzivament okkupa l-proprjeta` tal-intimati minghajr ebda esproprju formali u wara li hareg id-Dikjarazzjoni Presidenzjali, stenna ghaxar snin ohra sakemm saret in-notifika bl-imsemmija Dikjarazzjoni u kieku l-Gvern wettaq il-proceduri bl-ispeditizza dovuta, il-kwistjoni tal-applikazzjoni retroattiva lanqas kienet biss tqum.

(III) L-intimati appellanti incidentalment jissottomettu wkoll li l-Bord kellu jakkorda l-imghax skont kif previst mil-ligi applikabbli minn zmien ghal zmien u dan fuq l-ammont gdid likwidat. Dan qieghed jinghad minnhom sabiex jigi evitat kull malintiz peress li dan id-dispozittiv qieghed jakkorda imghax lill-intimati skont il-ligi tenut kont tad-dispozizzjonijiet dwar l-effetti retroattivi tal-ligijiet.

Jibda billi jigi trattat l-appell principali tal-Kummissarju tal-Artjiet fejn jikkritika lill-Bord meta nghad minnu li l-art inbniet bhala parti mill-Pixxina Nazzjonali.

Ghandu jinghad mal-ewwel li, tabilhaqq ghalkemm minn ezami tal-provi in atti jirrizulta li l-art in kwistjoni ntuzat principalment bhala parkegg ghall-pixxina, kif ukoll sabiex giet iffurmata t-triq li twassal ghall-istess pixxina u mhux il-bini tal-pixxina nnifisha, dan l-izvilupp sehh bhala parti mill-istess progett tal-bini tal-pixxina. Din il-Qorti ma tarax kif dan l-aggravju jista' fih innifsu jbiddel il-konkluzjoni milhuqa mill-Bord, in kwantu mhux kontestat li dan l-esproprju sehh in konnessjoni u ghall-beneficcju tal-istess progett. Inoltre, ladarba a tenur tal-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88 fil-valutazzjoni tal-art jinghad li m'ghandu jittiehed ebda qies ta' benefikati jew xoghlijiet maghmulin jew mibnija fuq l-art, waqt li din kienet fil-pussess tal-awtorita` kompetenti, huwa pjuttost irrilevanti jekk inbnietx il-pixxina nnifisha jew inbeniex parkegg tal-karozzi, peress li fl-ahhar mill-ahhar, l-art ittiehdet minghand is-sidien ghall-beneficcju tal-iskop pubbliku u l-uzu ahhari li jsir mill-art mhux kriterju li kellu jittiehed fil-valutazzjoni tal-art f'dan il-kaz, ladarba jitratta esproprju li sehh qabel l-emendi tal-Att I tal-2006. Kwindi dan l-argument tal-Kummissarju appellant ma jregix u ser jigi michud.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tal-Kummissarju appellant, dak fejn jikkontesta l-klassifikazzjoni tal-art tal-intimati bhala wahda fabbrikabbli fl-interita` taghha.

Din il-Qorti taqbel mal-Kummissarju appellant fejn jinghad minnu li l-kriterji applikabbli fil-kaz in ezami dwar art fabbrikabbli huma dawk elenkati fl-Artikolu 18, qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2006, li 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****."*

Issa kif inghad bosta drabi minn din il-Qorti, dawn il-kriterji ghandhom jigu interpretati kumulattivament (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza fil-5 ta' Dicembru, 2014, u dik aktar recenti, fil-kawza fl-ismijiet **Mary Portelli et v. Il-Kummissarju tal-Artijiet,** deciza fil-5 ta' Ottubru, 2018). Kwindi lil hinn mill-fatt li fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali cioe` f'Lulju, 1993, il-kumpless tal-Pixxina Nazzjonali kien zviluppat, tant li

jirrizulta li gie nawgurat f'Mejju, 1993, jitqies li l-periti membri kienu korretti meta fir-relazzjoni ulterjuri taghhom ipprezentata fit-13 ta' Marzu, 2012, huma kkunsidraw l-art in kwistjoni proprju fil-parametri ta' dan l-Artikolu 18 tal-Kap. 88, sabiex waslu ghall-konkluzjoni li 3,063 metru kwadru kellhom jitqiesu bhala fabbrikabbli u 1,858 metru kwadru bhala art agrikola.

Tant hu hekk li, meta l-istess periti membri, ghamlu r-relazzjoni ulterjuri taghhom li giet ipprezentata fid-9 ta' Ottubru, 2012, jippremettu li ladarba l-Bord laqa' t-talba tal-intimati li jibbazaw l-istima taghhom fuq il-valuri tas-sena 2003 u jqisu l-proprjeta` bhala sit fabbrikabbli fl-intier tieghu, hargu bil-valutazzjoni ta' €5,700,000 (u mhux ghaliex il-periti teknici kienu qeghdin jaghtu l-opinjoni taghhom li l-art kollha kellha titqies bhala fabbrikabbli). Din il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-intimati, li l-fatt wahdieni li l-art taghhom sfat mibnija f'parkegg u triq huwa bizzejjed sabiex tikkwalifika bhala art fabbrikabbli, peress li kif inghad qabel, il-kriterji tal-Artikolu 18 kellhom jigu konsidrati kontemporanjament u mhux individwalment.

L-argument tal-intimati li l-proprjeta` kellha titqies bhala fabbrikabbli, billi l-proprjeta` in kwistjoni ma kinitx semplici art, izda zvilupp komplut fil-mument tal-esproprju ma jregix ukoll peress li wara kollox, fl-istess tifsira tal-kelma "*art*" taht l-Artikolu 2 tal-Kap. 88, jinghad li "*tfisser ukoll bini*".

Dan apparti l-fatt li l-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88 jipprovdi esplicitament li fil-valutazzjoni ma kellu jittiehed ebda qies tal-benefikati jew xoghlijiet maghmulin jew mibnija fuq l-art waqt li din kienet fil-pussess tal-awtorita` kompetenti minnufih qabel in-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali.

Madankollu, l-ahhar valutazzjoni tal-periti membri hija ritenuta relevanti peress li minnha jirrizulta li r-rata applikabbli ghall-fini ta' art fabrikabbli fis-sena 2003, hija dik ta' €1,158.30 ghal kull metru kwadru. Il-valuri tas-sena 2003 huma applikabbli f'dan il-kaz, peress li l-Artikolu 27(1)(b)) tal-Kap.88 jipprovdi li, il-valur tal-art huwa l-valur li jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President, li f'dan il-kaz mill-atti jirrizulta li tali notifika saret fi Frar tas-sena 2003. Meta tigi adoperata r-rata ta' €1,158.30 ghal kull metru kwadru ghall-firxa ta' art ritenuta fabbrikabbli f'dan il-kaz ta' 3,063 metru kwadru, jirrizulta li l-valur fil-kaz tal-art fabbrikabbli huwa dak ta' €3,547,876.45.

Fi kwalunkwe kaz, dan l-ammont fih innifsu jizboq l-oghla ammont mitlub mill-intimati appellati, kwindi ghalkemm din il-Qorti taqbel li l-art kellha tigi meqjusa in parti fabbrikabbli u in parti agrikola fil-proporzjon indikat mill-periti membri fir-rapport taghhomipprezentat fit-13 ta' Marzu, 2012, dan l-aggravju ma jbiddel xejn mid-decizjoni tal-Bord dwar l-ammont ta' kumpens li ordna li ghandu jithallas lill-intimati fis-somma ta' €2,282,785 hekk kif mitlub minnhom. Dan isarraf f'tnaqqis sostanzjali fir-rata li

effettivament giet akkordata lill-intimati bhala kumpens ghall-art li ttehditilhom.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tal-Kummissarju tal-Artijiet, dak dwar il-valutazzjoni tal-art li tirrifletti mhux biss il-klassifikazzjoni tal-art relattivament ghas-sena 2003, izda wkoll ir-rata li waslu ghaliha l-periti, dik ta' €1,158.30 ghal kull metru kwadru, li fil-fehma tal-appellant hija wahda esagerata.

Ghandu jinghad li dan l-aggravju tal-Kummissarju huwa fil-parti l-kbira msejjes fuq il-premessa zbaljata li l-bini li ttella' in konnessjoni mal-pixxina jaqa' barra miz-zona ta' zvilupp. Dan meta fiz-zmien in kwistjoni (2003) il-kriterju ta' kumpens kien limitat ghal dak jekk l-art kinitx wahda fabbrikabbli jew raba'/moxa, filwaqt li l-uzu ahhari li l-awtorita` kompetenti taghmel mill-istess art ma kienx kriterju relevanti ghall-fini tal-kumpens. Kwindi l-prezz li s-sid kien igib taghha fis-suq miftuh fir-rigward ta' 3,063 metru kwadru, li kif spjegat qabel, kellhom jitqiesu bhala fabbrikabbli, ghandu jkun dak ta' art fabbrikabbli fis-sena 2003.

In kwantu ghar-rata ta' €1,158.30 li l-Kummissarju appellant iqis bhala esagerata, ghandu jinghad li fil-verita` din mhix ir-rata li fl-ahhar mill-ahhar giet adoperata mill-Bord, stante li wara kollox, il-kumpens akkordat ghall-intier kien dak mitlub mill-intimati ta' €2,282,785, li konsidrat li l-intimati

kienu qeghdin jikkontendu li l-art kollha (ta' 4,921 metru kwadru) hija fabbrikabbli, issarraf f'rata ferm inferjuri minn dik stmata mill-periti membri.

Isegwi li dan l-ahhar aggravju tal-Kummissarju appellant, lanqas ma jregi fil-kuntest tad-decizjoni tal-Bord.

Imiss li jigi trattat l-appell incidentali tal-intimati sidien tal-proprjeta` esproprjata. L-ewwel aggravju taghhom jitratta l-applikazzjoni retroattiva tal-Artikolu 25 (1) tal-Kap. 88.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti f'dan l-aggravju taghhom, in kwantu l-Bord kien korrett meta applika l-provvediment tal-Artikolu 25(1) tal-Kap. 88, fejn jinghad 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 ikkonsidrata diversi drabi, nkluz 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."*** (enfasi ta' din il-Qorti)**"**

Inoltre in kwantu l-intimati appellanti incidentalment jilmentaw mill-interpretazzjoni moghtija mill-Bord lill-proviso tal-Artikolu 25 (1) tal-Kap. 88 u l-applikazzjoni retroattiva tieghu, jigi rilevat li dan il-punt gie trattat ukoll fid-decizjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tal-20 ta' Gunju, 2017, proprju fil-kawza **Vica Limited v. Malta**, fejn inghad hekk:

> *"31. Concerning the lawfulness of the measure, in so far as the applicant company complains about the interpretation given to the relevant proviso by the domestic courts (see paragraph 27 above), the Court reiterates that it is not its function to deal with errors of fact or law allegedly committed by a national court unless and in so far as they may have infringed rights and freedoms protected by the Convention (see García Ruiz v. Spain [GC], no. 30544/96, § 28, ECHR 1999-I, and Anheuser-Busch Inc. v. Portugal [GC], no. 73049/01, § 83, ECHR 2007-I). **In the present case, in the absence of any arbitrariness or manifest unreasonableness, the Court cannot call into question the interpretation of the domestic courts of the proviso at issue.***
>
> *"32. **In relation to the lawfulness requirement, the Court also notes that it has in previous cases acknowledged that laws with retrospective effect which were found to constitute legislative interference still conformed to the lawfulness requirement of Article 1 of Protocol No. 1** (see, for example, Azienda Agricola Silverfunghi S.a.s. and Others v. Italy, nos. 48357/07 and 3 others, § 104, 24 June 2014, and Arras and Others v. Italy, no. 17972/07, § 81, 14 February 2012). **It finds no reason to find otherwise in the present case.** Indeed, in various cases the fact that such an interference was provided for by law as required by Article 1 of Protocol No. 1 was not even disputed by the parties (see for example, Maurice v. France [GC], no. 11810/03, § 81, ECHR 2005-IX; Scordino (no.1) [GC], cited above § 81; National & Provincial Building Society, Leeds Permanent Building Society and Yorkshire Building Society v. the United Kingdom, 23 October 1997, § 79, Reports of Judgments and Decisions 1997-VII, and Agrati and Others v. Italy, nos. 43549/08, 6107/09 and 5087/09, § 76, 7 June 2011)."*
> (enfasi ta' din il-Qorti)."

Meta din il-Qorti tapplika dawn l-istess principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li ma hemm xejn censurabbli fid-decizjoni tal-Bord, in kwantu applika l-ligi relevanti in materja. Isegwi li sa fejn fl-aggravju taghhom l-intimati jattakkaw l-interpretazzjoni moghtija u l-applikabbilita` retroattiva tal-*proviso* tal-Artikolu 25 tal-Kap. 88, ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

In kwantu fit-tieni aggravju taghhom l-intimati appellanti incidentalment jilmentaw mill-vjolazzjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali taghhom, kemm dawk relattivi mad-dritt ta' proprjeta`, kif ukoll dawk relattivi mad-dritt ta' smiegh xieraq fi zmien ragonevoli, 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 a bazi tal-konsiderazzjonijiet maghmula mill-appellanti f'dan l-aggravju taghhom. Wara kollox l-intimati appellanti m'ghamlu ebda talba ghal referenza kostituzzjonali li setghet tinvesti dan il-punt. Jinghad ukoll li, in kwantu l-intimati appellanti incidentalment jilmentaw dwar iz-zmien irragonevoli li fih il-Gvern abbuzivament okkupa l-proprjeta` tal-intimati minghajr ebda esproprju formali, apparti li ma jirrizultax ezattament meta l-Gvern dahal fl-art in

kwistjoni, (ghalkemm certament dan kien qabel ma sehhet l-inawgurazzjoni) dan l-ilment ukoll jaqa' lil hinn mill-parametri tal-kaz in ezami. Dan qieghed jinghad minghajr pregudizzju ghal kull azzjoni ohra li tispetta lis-sidien f'dan ir-rigward.

Tajjeb jigi nnutat ukoll li fil-kuntest tal-aggravju marbut mal-kostituzzjonalita` ta' dan il-*proviso* tal-Artikolu 25, dan il-punt fil-verita` gie trattat u ma nstabx li l-emenda tivvjola xi dritt fundamentali ta' sid il-proprjeta`. Issir referenza ghad-decizjoni moghtija minn din il-Qorti fit-28 ta' Marzu 2014, fil-kawza **Neriku Confectionery Ltd v. Direttur tal-Artijiet**, fejn l-istess kwistjoni giet sollevata, u fost affarijiet ohra nghad hekk:

> *"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 ta' l-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 ta' l-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 ta' l-emenda impunjata – se jircievu dak kollu li talbu, huwa kontrosens li jinghad li se jigi***

[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.

> ***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."*** (enfasi ta' din il-Qorti)"

Tirrileva wkoll li dan l-istess ragunament irrizulta fis-sentenza hawn qabel citata ta' **Vica Limited v. Malta** meta nghad hekk:

> *"34. As to the amount of compensation, as stated by domestic case-law under Article 1 of Protocol No. 1 concerning other claimants (see paragraphs 20-23 above), it cannot be said that the applicants in the present case suffered an excessive and individual burden given that they received the amount of compensation requested by them."*
>
> "(sottolinjar ta' din il-Qorti)."

Isegwi li lanqas dan l-aggravju tal-intimati appellanti incidentalment, ma jista' jintlaqa'

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tal-intimati appellanti incidentalment, dak li l-Bord kellu jakkorda l-imghax skont kif previst mil-ligi applikabbli minn zmien ghal zmien fuq l-ammont gdid likwidat.

Matul is-snin sehhew emendi fl-Artikolu 12 tal-Kap. 88. 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 ta' l-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-intimati appellanti incidentalment dwar l-applikazzjoni retroattiva ta' dawn il-provvedimenti tal-ligi, dan il-punt kien suggett proprju ta' kawza kostituzzjonali ohra. 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 2003, skont id-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President, kif jipprovdi l-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88. Peress li f'dan il-kaz, id-dikjarazzjoni kienet notifikata lill-intimati fi Frar tas-sena 2003, permezz tal-avviz ghall-ftehim, gustament din kellha tkun id-data tal-valutazzjoni. Meta l-Bord adotta l-pretensjoni tal-intimati appellanti, din kienet is-somma pretiza minnhom skont l-ittra ufficjali taghhom tal-4 ta' Marzu, 2003, (fol. 55 tal-process). Kwindi huwa ritenut li din is-somma pretiza tirrifletti l-prezzijiet vigenti fis-sena 2003. Tant hu hekk, li l-intimati fir-risposta taghhom qalu li, il-valur tal-istima taghhom hija skont il-prezzijiet prevalenti meta sar l-avviz ghall-ftehim.

Dan ifisser li l-intimati appellanti incidentalment ukoll gawdew mill-beneficcju tal-awment fil-valur tal-art bejn meta giet okkupata fis-sena 1993 u s-sena 2003. Lanqas f'dan il-kaz ma jitqies li l-intimati sofrew xi pregudizzju bl-applikazzjoni retroattiva tal-provvedimenti dwar l-imghax. 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. B'zieda ma' dan jinghad li ladarba f'dan il-kaz jirrizulta li sar l-avviz ghall-ftehim, ghandha tapplika l-Iskeda 3 msemmija fit-tieni *proviso* tal-Artikolu 12(3). Ghalhekk lanqas it-tielet aggravju tal-intimati appellanti incidentalment ma jimmerita li jintlaqa'.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet billi tilqghu *in parte* u filwaqt li tiddikjara l-art suggett ta' dan l-esproprju bhala in parti fabbrikabbli fl-estent ta' tliet telef u sitta u tletin metru kwadru (3,063 mk) u in parti art agrikola ghar-rimanenti elf, tmien mija u tmienja u hamsin metru kwadru (1,858 mk), tikkonferma l-likwidazzjoni tal-Bord bhala kumpens ghall-art in kwistjoni fis-somma ta' zewg miljuni mitejn tnejn u tmenin elf, u seba' mija hamsa u tmenin ewro (€2,282,785) (ekwivalenti ghal disa' mija u tmenin elf Lira Maltin (Lm980,000) kif mitlub mill-intimati).

Tiddisponi mill-appell tal-intimati billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija taghha, b'dan illi l-kuntratt ghandu jigi ppubblikat fi zmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

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

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
rm