QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Lulju, 2020.

Numru 31

Rikors numru 25/99 FDP

Guza Debono, Emanuel sive Leli Galea, Nazzareno sive Zaren Galea, Francis Galea, Nicolina Abdilla nee Galea u Alfred Mario Galea

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet u l-Avukat Generali

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li ressqu r-rikorrenti fis-27 ta' Mejju, 1999, u li jaqra hekk:

> "1. ILLI l-esponenti huma l-proprjetarji tal-porzjoni diviża tal-art "Ta' Dardu" kuntrada tal-Kunċizzjoni tal-Imblat, limiti tal-Mosta liema art għandha kejl superfiċjali ta' ċirka sitta punt tlieta tumoli (6.3 T);

“2. ILLI l-art “de quo” ġiet esproprjata in forza tad-dispożizzjonijiet ta’ l-Att I tal-1983 cioe` l-Att dwar Aerei għal Żvilupp tal-Bini u in forza ta’ Dikjarazzjoni: fl-10 ta’ Lulju 1985, il-Gazzetta tal-Gvern għarrfet illi l-Kamra tad-Deputati fit-18 ta’ Ġunju 1985 approvat dikjarazzjoni tal-Ministru tax-Xogħolijiet u Djar li bis-saħħa tagħha l-art fuq imsemmija ġiet dikjarata parti minn Area għal-Iżvilupp għall-Bini għal finijiet tal-Att I tal-1983 - limiti tal-Mosta tal-Blata l-Għolja; illi minkejja li parti mill-art ingħatat lura lir-rikorrenti, huma ma rċevew ebda kumpens;

“3. ILLI minkejja li l-Att I tal-1983 ġie revokat b’żewġ liġijiet sussegwenti cioe` bl-Att X tal-1988 u cioe` l-Att tal-1988 dwar Permessi ta’ Bini (Provvedimenti Temporanji) u l-Att I tal-1992 dwar l-Ippjanar ta’ l-Iżvilupp, l-Att tal-1988 żamm operativ u validu fl-Art 10(2)(u) id-drittijiet relativi għall-kumpens dovut lil xi persuna li jkollha dritt fuq jew interess f’xi art li għaliha l-Art 5 tal-Att tal-1983 japplika u l-Att tal-1992 fl-art 63(2)(vi) reġa’ salva din id-dispożizzjoni;

“4. ILLI l-esponenti kif ser jirriżulta fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawża għandhom interess illi jitolbu l-kumpens.

“Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord li preavia kull dikjarazzjoni opportuna u provvediment meħtieġ jogħoġbu jiddikjara u jiddeċiedi illi:

“1. huma għandhom l-interess li jadixxu dan il-Bord għall-kumpens “de quo”;

“2. jistabbilixxi u jiffissa a tenur tas-suespost il-kumpens dovut lilhom.

“Din it-talba qed issir mingħajr preġudizzju u b’riserva espressa għal kull dritt interess tutela jew protezzjoni li l-esponenti intitolati għaliha a tenur tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.”

Rat ir-risposta li ressqu l-intimati u li taqra hekk:

“Illi preliminarjament l-Avukat Generali mhuwiex leġittimu kontradittur u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

“Illi l-esponent huwa proprjetarju tal-porzjoni diviża ta’ l-art “Ta’ Dardu” kuntrada tal-Kunċizzjoni ta’ l-Imblat, limiti tal-Mosta liema art ġiet

espropriata mill-Gvern bis-saħħa ta' l-Att 1 ta' 1-1983 bħala Building Development Areas Act.

"Illi fit-12 ta' Marzu, 1997 sar kuntratt fejn parti mill-art ingħatat lura lir-rikorrent b'titolu ta' tpartit bil-valur ta' tmien mija u tmenin lira Maltin (Lm880.00) (kopja annessa Dok 'A').

"Illi skond l-esponent il-valur liberu u frank tal-proprjeta` rimanenti huwa ta' elf, sitta u ħamsin lira Maltin u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (Lm1056.44) (kopja ta' l-istima annessa Dok 'B').

"Għaldaqstant għandu x'jissottometti l-esponent lill-dan l-Onorabbli Bord."

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet fis-27 ta' Jannar, 2016, li in forza tagħha ddeċieda l-kawża fis-sens li ġej:

"**Jiċħad** l-eċċezzjonjiet ta' l-intimat;

"**Jilqa** t-talbiet tar-rikorrenti u għalhekk;

"**Jiddikjara** illi r-rikorrenti kif deskritti fir-rikors promotur illi lkoll għandhom jedd illi jitolbu l-kumpens a tenur ta' l-Artikolu 5 (3) tal-Att 1 tal-1983; u

"**Jiffissa** l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-art fuq deskritta fis-somma ta' fis-somma ta' €3,962 bl-imgħax skond il-liġi kalkolabbli mit-25 ta' Lulju 1985, ġimgħatejn wara l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern.

"L-ispejjeż għandhom ikunu sopportati intjerament mill-intimat."

Dak il-Bord ta s-sentenza tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**Ikkunsidra**

"Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi permezz ta' risoluzzjoni illi ġġib id-data ta' tmintax (18) ta' Ġunju tas-sena elf disgħa mija u ħamsa u tmenin (1985), (fol 186) medda ta' diversi artijiet fil-Mosta kif aħjar deskritti fl-att promotur ġewwa territorju magħruf bħala 'tal-Blata l-Għolja', l-art meritu tal-kawża odjerna ġiet akkwistata mill-Gvern ta' Malta bis-saħħa

illi kien jagħtiħ l-Att 1 tal-1983 magħruf ukoll bħala 'Att ta' l-1983 dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini'.

"Jirriżulta, minn estratt esebit mill-intimat, illi permezz ta' kuntratt pubbliku iffirmat bejn il-partijiet fit 12 ta' Marzu 1979 (fol 10), il-Gvern ċeda, a favur tar-rikorrenti, parti mill-art ġia akkwistata, liema art kienet f'żewġt porzjonijet ta' art, waħda tal-qies ta' 566 mk u oħra tal-qies ta' 2,468 metri kwadri.

"Jirriżulta illi dana il-ftehim tat-12 ta' Marzu 1979 kien attwalment kuntratt ta' tpartit bejn il-partijiet, fejn ir-rikorrenti ċedew a favur il-Gvern id-dritt ta' kumpens fuq tali medda ta' art, liema kumpens ġie stmat fil-valur ta' tmien mija u tmenin Liri Maltin (Lm880) filwaqt illi kontemporanjament il-Kummisarju tal-Artijiet ttrasferixxa b'titolu ta' tpartit il-medda art fil-kejl kif fuq deskritt, ossija waħda tal-qies ta' 566 mk u oħra tal-qies ta' 2,468 metri kwadri.

"Jirriżulta illi l-Gvern żamm ir-rimanenti art ġia minnu meħudha fit-18 ta' Ġunju 1985.

"Jirriżulta illi fis 27 ta' Mejju 1999, ir-rikorrenti intavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jingħataw kumpens abbażi tal-Att 1 tal-1983 illi, għalkemm revokat, baqa applikabbli abbażi tal-Att X tal-1988 u l-Att 1 tal-1992.

"Jirriżulta ampjament ippruvat, mid-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti, illi għandhom jedd u interess fl-art illi ġiet akkistata mill-Gvern fl-18 ta' Ġunju 1985 u mgħarrfa lill-kullħadd permezz ta' pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Lulju 1985 u għalhekk, a tenur ta l-Artikolu 5 (3) tal-Att I tal-1983, għandhom kull dritt illi jersqu quddiem dana il-Bord sabiex jitolbu l-kumpens.

"**Ikkunsidra**

"Il-Periti Tekniċi tal-Bord, fir-rapport tagħhom ippresentat fil 5 ta' Frar 2014 (fol 130), jagħmlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> "4. Din l-art ġiet espropriata in forza tad-disposizzjoniet tal-Att I tal-1983, cioe l-Att dwar Arei għal Żvilupp tal-Bini. Jirriżulta illi parti mill-art b'kejl ta' 3.043 metri kwadri ingħatat lura lir-rikorrenti.
>
> "5. Permezz ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti qed jitlobu lill dan il-Bord sabiex jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-esproprjazzjoni ta' din l-art b'kejl ta' 3,773 metri kwadri
>
> "6. Il-Kummissarju tal-Artijiet offra €2,460.84 għal din l-art skont stima tal-Perit Michael Schmebri datata 26 ta' Settembru 2000. Ir-rikorrenti ppresentaw stima tal-Perit Mariello Spiteri datata 31 ta' Mejju 2001 li evalwa l-art fil-kwistjoni fl-istess data fl-ammont ta' €1,866,792.45 għal 18-il plot u €1,153,039.83 għal 11-il plot, f'każ li din l-art tintuża għall-"housing". Ir-rikorrenti ippresentaw ukoll stima tal-

istess Perit Mariello Spiteri datata 12 ta'Marzu 2009 fejn evalwa l-art fil-kwistjoni fl-istess data fl-ammont ta' €4,192,872 għal-18-il plot u €2,562,310 għal 11-il plot f'każ li din lart tintuża għall-'housing'.

"7. Illum, l-art in kwistjoni tikkonsisti parti minn Triq Antonio Miruzzi (1,163 mk), parti f'terraced houses (2,500km – 3 plots sħaħ u 10 plots li jibdew minn fond ta' 27 metru sa 5 metri) u f'parti minnplot mhux żviluppat (110mk)

"8. Skond id-deċiżjoni ta' dan il-Bord tal-24 ta' Novmebru 2011 (7/96 fl-ismijiet 'Emanuel Borg vs Kummissarju tal-Artijiet) ingħata kumpens ta' €2,375.96 għal 2258.78 metri kwadri ta' art simili fil-Mosta (cioe madwar €1.05 kull metru kwadru) li wkoll kienet ittieħdet taħt l-istess Att tal-1983 dwar Arei għal-lżvilupp tal-Bini.

"9. L-esponenti Membri Tekniċi kkunsidraw dan kollu, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwr l-Akkwist (Kap 88) u kif ukoll id-disposizzjonijet tal-Liġi tal-1983 dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini (Att I tal-1983) u bħala riżultat ta' dan, il-propjeta' fil-kwistjoni għandha tiġi meqjusa bħala art agrikola għall-finijiet tal-Liġi.

"10. Għaldaqstant, l-esponenti Membri Tekniċi huma tal-opinjoni illi l-kumpens illi għandu jitħallas għax-xiri assolut u bħala libera u franka tal-art fil-kwistjoni kif deskritta fid-dokumenti esebiti għandu jiġi ffissat flammont ta' tlett elef, disa mija u tnejn u sittin euro, ekwivalenti għal Euro u ħames ċenteżmi kull metru kwadru (€1.05 mk)"

"**Ikkunsidra**

"Jirriżulta illi, a tenur ta' l-Artikolu 6 tal-Att 1 tal-1983 (esebit mir-rikorrenti a fol 190), dana jipprovdi illi :

> *"Kull art għandha tiġi stamata għall-fini ta' kumpens li għandu jitħallas skond l-Artikolu 5 ta' dana l-Att bħala raba jew moxa skond il-każ."*

"Jirriżulta illi l-Perit tar-rikorrenti, il-Perit Marinello Spiteri, ippresenta żewġt stimi konfliġġenti, waħda datata *12 ta'Marzu 2009 fejn evalwa l-art fil-kwistjoni fl-istess data fl-ammont ta' €4,192,872 għal-18-il plot u €2,562,310 għal 11-il plot f'każ li din lart tintuża għall-'housing' u oħra datata 31 ta' Mejju 2001 li evalwa l-istess art fil-kwistjoni fl-istess data fl-ammont ta' €1,866,792.45 għal 18-il plot u €1,153,039.83 għal 11-il plot, f'każ li din l-art tintuża għall-"housing".*

"Jirriżulta, madanakollu, illi l-istima tal-Perit tar-rikorrent ma tinkwadrax ruħha fil-limiti stabbiliti mill-Att 1 tal-1983, ossija illi l-art tiġi kkunsidrata bħala "raba jew moxa", u għalhekk ma tistax titqies minn dana il-Bord.

"Il-Bord, għalhekk, filwaqt illi ma jara ebda raġuni għaliex ma għandhux jagħmel tiegħu l-konklużjonijet unanimi milħuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, stante illi huma konstatazzjonijiet ġusti w in linea ta' dan stipulat fl-Att I tal-1983 kif rez applikabbli a tenur tal-Att X tal-1988 u l-Att I tal-1992, ta' art illi 'ex lege' kellha titqies bħala "*raba jew moxa*"."

Rat ir-rikors tal-Appell ta' Guza Debono et li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha:

> "1. Tordna li ssir referenza kostituzzjonali lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha sabiex tiġi stabbilita leżjoni tad-drittijiet tal-esponenti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea bl-applikazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983; Kif ukoll leżjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;
>
> "2. Tirriforma s-sentenza appellata billi:
>
> > "i. Tikkonfermha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-intimat u kkonkludiet illi r-rikorrenti għandhom dritt ta' kumpens;
> >
> > "ii. Tirrevokha in kwantu llikwidat s-somma ta' €3,962 bl-imgħax skont il-liġi kalkolabbli mill-25 ta' Lulju 1985 u tillikwida minnflokk ammont ġust, reali u xieraq li jirrifletti l-veru valur tal-art fabbrikabbli u ta' bilħaqq mibnija mill-Gvern;
> >
> > "iii. Tikkonfermha fejn akkordat illi l-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimati.
>
> "Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi, bl-imgħax u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-liġi."

Rat ir-risposta tal-Appell tal-intimati li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu lil din il-Qorti jogħġobha tiċħad l-appell in risposta, bl-ispejjeż kontra l-appellanti;

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat;

Illi dan il-każ jikkonċerna teħid ta' art ġewwa l-Mosta taħt il-provvediment tal-Att numru 1 tal-1983 (Building Development Act). Taħt dan l-Att, art setgħet tiġi esproprjata mill-Gvern b'riżoluzzjoni mogħtija mill-Parlament, kif ġara f'dan il-każ, u l-art stmata bħala agrikola. Il-Bord, mitlub jiffissa l-kumpens ġust, qies l-art bħala agrikola u stmaħa li kellha valur fl-1983 ta' €3,962, u dan a bażi ta' relazzjoni imħejjija minn żewġ periti tekniċi li ġew maħtura mill-Bord għal dan l-iskop.

Fl-appell tagħhom, ir-rikorrenti jilmentaw li għalkemm il-Bord ħa konjizzjoni tal-provi prodotti u l-konklużjonijiet u r-risposti mogħtija mill-periti membri tekniċi tal-Bord, huwa għamel referenza għall-kliem tal-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983 u rabat lilu nnifsu b'interpretazzjoni stretta ta' dak li jipprovdi dan l-artikolu. Jikkritikaw il-Bord li wara li kklassifika l-art mertu tal-proċeduri odjerni, huwa bl-ebda mod ma esplora x'kienu l-fatturi li setgħu jwasslu għal fissazzjoni ta' kumpens ġust u adegwat. Huma jisħqu li kellu jingħata kont tal-potenzjal tal-art *de quo* bħala kriterju importanti sabiex jiġi stabbilit valur ġust tagħha u kwindi jtennu li l-Bord żbalja meta warrab dan il-kriterju. Jisħqu li meta ttieħdet ir-riżoluzzjoni tal-Parlament mertu tar-rikors in eżami, is-sit tal-Mosta kien espanda sew u kien hemm żvilupp evidenti fil-viċinanzi tal-art in kwistjoni u għalhekk

jissottomettu li l-iżvilupp edilizju fl-inħawi ta' din l-art kien wieħed konkret. Jirreferu għall-pjanti in atti sabiex jaċċentwaw il-potenzjal tal-art. Għalhekk filwaqt li jirreferu għall-valutazzjonijiet li saru miż-żewġ periti inkarigati minnhom u għall-iżvilupp attwali li jinsab fuq l-art in kwistjoni, jikkontendu li l-art tagħhom ġiet żvestita u żvalutata minn kull valur effettiv li seta' jiġi akkwistat kieku ma tteħditx ir-riżoluzzjoni tal-Parlament in kwistjoni.

Permezz ta' Riżoluzzjoni tal-Parlament, l-art in kwistjoni, formanti parti minn art akbar denominata, "Ta' Dardu", ġewwa l-Mosta flimkien ma' artijiet oħra madwar Malta, ġiet dikjarata bħala Area għall-Iżvilupp tal-Bini kif provdut fl-Artikolu 3 tal-Att Numru I ta' l-1983. L-imsemmi Artikolu 3 kien fost affarijiet oħra jipprovdi:

> *"3. (1) Il-Ministru jista' minn żmien għal żmien jiddikjara kull art f'Malta biex tkun Area għall-Iżvilupp tal-Bini … …*
>
> *"(4) Ebda art meqjusa bħala art għall-bini skond l-artikolu 4 ta' dan l-Att jew l-artikolu 17 ta' l-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi – Kap. 88] … … … ma tkun inkluża f'Area għall-Iżvilupp tal-Bini.*
>
> *"… … …*
>
> *"(6) Il-Kamra tista' b'riżoluzzjoni jew tadotta jew tiċħad dik id-dikjarazzjoni jew tista' tapprova dik id-dikjarazzjoni b'kull modifika li jidhrilha xieraq li tagħmel.*
>
> *"(7) Meta l-Kamra tadotta jew tapprova d-dikjarazzjoni kif provdut fis-subartikolu (6) ta' dan l-artikolu, l-Iskrivan tal-Kamra għandu jieħu ħsieb li kopja tar-riżoluzzjoni tiġi pubblikata fil-Gazzetta … … …"*

Hekk ġara fil-każ in eżami; art agrikola ġiet identifikata bħala arja għall-iżvilupp tal-Bini, u wara ġiet approvata permezz ta' riżoluzzjoni fil-Kamra tar-Rappreżentanti.

Ir-rikorrenti ġew infurmati li skont l-Artikolu 5(3) tal-Att I ta' l-1983, li huma kellhom dritt imorru quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jiġi deċiż il-jedd jew interess li kellhom fuq l-istess art, kif ukoll sabiex jiġi determinat l-ammont ta' kumpens dovut lilhom u ordnat il-ħlas tal-istess kumpens. Hekk għamlu r-rikorrenti meta fis-27 ta' Mejju, 1999, intavolaw il-proċeduri odjerni quddiem il-Bord tal-Artbitraġġ. L-istess artikolu kien jipprovdi għad-dritt ta' appell quddiem din il-Qorti minn kull deċiżjoni tal-Bord.

Jiġi nnutat li skont l-Artikolu 5(1) tal-Att in eżami, l-art milquta b'tali riżoluzzjoni kienet titqies li ġiet akkwistata b'xiri assolut mill-Gvern għal skop pubbliku, mal-mument li ssir il-pubblikazzjoni tar-riżoluzzjoni tal-Kamra, mingħajr il-ħtieġa ta' ebda formalita` oħra (kwindi mingħajr il-ħtieġa li jsir kuntratt pubbliku). Ladarba l-akkwist mill-Gvern seħħ mal-mument tal-pubblikazzjoni (f'dan il-każ fis-sena 1983), huwa al kwantu rrelevanti l-argument tar-rikorrenti dwar l-iżvilupp li seħħ maż-żminijiet jew l-awment fil-valur tal-proprjeta` kif riskontrat mill-periti inkarigati minnhom. Iż-żmien relevanti għall-finijiet ta' kumpens hija s-sena 1983.

Jiġi osservat ukoll li l-Att dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini eventwalment ġie revokat salv id-dispożizzjonijiet dwar il-ħlas ta' kumpens fuq art meħuda taħt l-istess Att, li baqgħu applikabbli skont id-dispożizzjonijiet tal-Att Numru X tal-1988 (permezz tal-Artikolu 10(2)(ii)). Effettivament l-Artikoli 6 u 7 tal-Att I ta' l-1983, kienu jiddeterminaw il-kriterji tal-likwidazzjoni tal-kumpens:

> *"6. Kull art għandha tiġi stmata għall-fini tal-kumpens li għandu jitħallas skond l-artikolu 5 ta' dan l-Att bħala raba' jew moxa skond il-każ.*
>
> *"7. (1) Minkejja kull dispożizzjoni oħra ta' dan l-Att meta persuna li jkollha jedd fuq jew interess f'xi art inklużа fi Proġett imsemmi fl-artikolu 3 ta' dan l-Att, tipprova b'dokumenti li dik l-art tkun ġiet akkwistata bona fide minnha qabel l-erbatax ta' Frar 1983 bi prezz ogħla mill-kumpens li xort'oħra kien jitħallas skond l-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi – Kap. 88], il-Ministru għandu jieħu ħsieb li dawk id-dokumenti jitqiegħdu quddiem il-Kamra flimkien mad-dikjarazzjoni msemmija fl-artikolu 3 għall-konsiderazzjoni tagħha, u l-Kamra tista' fir-riżoluzzjoni li tadotta jew tapprova dik id-dikjarazzjoni jew:*
>
> *"(a) tinkludi dik l-art fl-Area għall-Iżvilupp tal-Bini, f'liema każ dak il-prezz ogħla għandu jitħallas bħala kumpens lil dik il-persuna; jew*
>
> *"(b) tinkludi dik l-art fl-Area għall-Iżvilupp tal-Bini u tiddikjara li d-dispożizzjonijiet ta' l-artikolu 5 ta' dan l-Att [dwar esproprjazzjoni] m'għandhomx japplikaw għaliha; jew*
>
> *"(c) teskludi dik l-art mill-Area għall-Iżvilupp tal-Bini."*

Mela kif jirriżulta minn eżami ta' dawn il-provvedimenti, il-kriterji ta' kumpens għall-art milquta b'dan l-Att, kienu ben definiti. Skont l-Artikolu 6 tal-Att ta' l-1983, kull art li tittieħed bis-saħħa tal-istess Att, għandha tiġi stmata għall-fini ta' kumpens bħala art raba' jew moxa, skont il-każ. Filwaqt li l-Artikolu 7 jipprovdi li jekk l-art tkun inkisbet qabel l-14 ta' Frar, 1983 bi prezz ogħla mill-istima maħduma skont l-Att, (li mhux il-każ fil-

kawża odjerna) il-kumpens jinħadem mod ieħor. Kwindi għalkemm il-liġi tipprovdi għal mekkaniżmu fejn jinħadem kumpens ogħla, dan mhux applikabbli għall-każ in eżami.

Fis-sena 1983, l-art tar-rikorrenti kienet meqjusa bħala raba'. Mir-risposti tal-periti membri tal-Bord għall-mistoqsijiet in eskussjoni li sarulhom, jirriżulta al kwantu ċar li l-art in kwistjoni kienet fl-1983 tikkwalifika bħala art agrikola u ma kinitx tikkwalifika bħala art fabbrikabbli. Ingħad, anzi, li l-proprjeta` odjerna ma kinitx aċċessibbli faċilment billi fid-data tat-teħid, din l-art ma kinitx tmiss ma triq.

Il-valur fis-suq tal-art tar-rikorrenti meta din ġiet kolpita bir-riżoluzzjoni tal-Parlament, kien il-valur fis-suq ta' dik l-art bħala raba' jew moxa. Fis-sena 1983, l-art tar-rikorrenti ma kinitx tkun fabbrikabbli li kieku ma kienx għall-fatt li l-art ittieħdet għal skop pubbliku in forza tal-Att dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini. L-art *per se* ma kellha u ma kien ikollha ebda potenzjal ta' art fabrikabbli, li kieku ma kienx għall-aġir tal-Gvern.

Relevanti f'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Borg v. Kummissarju tal-Artijiet,** kif ukoll dik fl-ismijiet **Joseph Bartolo v. Onor. Prim Ministru et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Frar, 2009. F'din l-aħħar kawża kien sar ilment dwar il-kumpens offrut wara teħid ta' art bis-saħħa tal-liġi

msemmija, iżda dik il-Qorti qalet li l-kumpens offrut, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li ma kienx ġust. Ingħad illi:

> *"Fil-każ in diżamina, l-art tal-appellant ma kinitx tkun fabbrikabbli li kieku ma kienx għall-fatt li kienet qed tittieħed għal skop pubbliku – dan l-iskop mhux qed jiġi kontestat – proprju in forza tal-Att dwar l-Arji għall-Iżvilupp tal-Bini, liema Att l-appellant qiegħed addirittura jitlob li jiġi dikjarat "null u bla ebda effett"! Wieħed jista' jgħid li l-art saret "fabbrikabbli" in virtu` tar-risoluzzjoni approvata mill-Parlament fl-4 ta' Lulju 1983, b'liema risoluzzjoni l-Gvern kien qed jieħu art li ma kinitx altrimenti art għall-bini. Fi kliem ieħor, kieku l-art ta' l-appellant ma ġietx kolpita bl-Att in kwistjoni, raba' jew moxa kienet, u raba' jew moxa kienet tibqa'.*
>
> *"… … …*
>
> *"L-argument ta' l-appellant ma huwiex tant illi l-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar l-Artijiet ma applikax il-liġi sewwa iżda pjuttost illi l-kumpens korrettament determinat minn dak il-Bord skond il-parametri stabbiliti fl-Att dwar l-Arji għall-Iżvilupp tal-Bini, ma jirriflettix l-valur reali li fiż-żmien ta' l-esproprjazzjoni l-art kienet iġġib fis-suq. L-appellant jikkontendi li fiż-żmien ta' l-esproprjazzjoni l-art in kwistjoni fuq is-suq kienet tiswa' 'l fuq minn Lm135,000 u dana minħabba l-potenzjal għall-bini li jippretendi li kellha; potenzjal li, skond hu, ġie għal kollox injorat fil-kriterji adottati fl-Att dwar l-Arji għall-Iżvilupp tal-Bini għad-determinazzjoni tal-kumpens xieraq. Din il-Qorti, oltre l-fatt li ma taqbilx ma' l-appellant li l-Att dwar l-Arji għall-Iżvilupp tal-Bini ma kienx jieħu in konsiderazzjoni l-potenzjal għall-bini ta' l-art – kif rajna, meta xi ħadd kien akkwista bona fide u qabel l-14 ta' Frar 1983 art bil-għan ta' żvilupp fil-futur, u allura bi prezz ogħla minn dak likwidabbli skond il-Kap. 88 għal art raba' jew moxa, kien hemm il-possibilita` li jitħallas dak il-prezz ogħla, u inoltre art fabbrikabbli skond il-Kap. 88 ma setgħetx tiġi inkluża f'Area għall-Iżvilupp tal-Bini – tosserva li l-valur tas-suq fil-każ de quo kellu bilfors jiġi konsidrat u stabbilit b'riferenza għal dik li kienet il-vera natura u kwalita` tal-proprjeta` fil-mument ta' l-akkwist u dana b'mod oġġettiv u mhux bil-kriterji soġġettivi għall-venditur u għall-kompratur. Dan il-prinċipju joħroġ mis-sentenza fl-ismijiet J.C.R. Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet et deċiża minn din il-Qorti fit-2 ta' Novembru 2001."*

Filwaqt li din il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-insenjamenti, u għalhekk tagħmilhom tagħha, meta tapplikahom għall-każ in eżami,

jirriżulta li f'dan il-każ ukoll, il-potenzjal ta' żvilupp fuq l-art tar-rikorrenti inħoloq proprju bis-saħħa tal-liġi tal-1983.

Fis-sentenza ċitata mill-appellanti, ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Art,** ingħad li meta tiġi stmata art esproprjata bħala art agrikola, il-potenzjal tal-art kellu jittieħed in konsiderazzjoni. Kwindi l-appellanti jargumentaw li hekk kellu jagħmel il-Bord biex jiġi stabbilit il-kumpens dovut lilhom, kellu jittieħed qies mhux biss tal-art bħala tali iżda ta' diversi fatturi oħra li jirriżultaw mill-provi u li setgħu jinfluwixxu fuq l-istess valur.

Madankollu jiġi ribadit li fl-eżami ta' jekk kumpens mogħti taħt l-Att I tas-sena 1983, huwiex xieraq jew le, wieħed ma jridx iħares lejn l-art kif ġiet żviluppata llum u lanqas wieħed ma jista' jħares lejn prezzijiet li artijiet fl-inħawi tal-Mosta jġibu fis-suq illum. Huma ċ-ċirkostanzi u l-fatturi eżistenti meta ttieħdet l-art tar-rikorrenti fis-sena 1983 li jridu jiġu meqjusa fl-istima tal-istess art. F'dan is-sens hija relevanti s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' **Bezzina Wettinger et v. Kummissarju tal-Artijiet et,** deċiża fl-24 ta' April, 2015, fejn ġie osservat li ġialadarba l-art meta ġiet esproprjata, kienet essenzjalment art agrikola:

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

Dan apparti li art fabbrikabbli skont il-Kap. 88 ma setgħetx tiġi nkluża f'arja għall-iżvilupp tal-bini peress li skont l-Artikolu 3(4) tal-Att, art meqjusa bħala art għall-bini, ma setgħetx tiddaħħal f'arja għall-iżvilupp tal-bini. Dan ifisser li l-art tar-rikorrenti appellanti fil-mument li ttieħdet mill-Gvern, ma kinitx għall-bini, għaliex kieku kellha dak il-potenzjal fis-sena 1983, ma setgħet qatt tintlaqat bir-riżoluzzjoni tal-Kamra taħt l-Att in kwistjoni. Kwindi l-valur tal-art tar-rikorrenti kellu bilfors jiġi kkonsidrat u stabbilit b'referenza għal dik li kienet in-natura u l-kwalita` tal-art fil-mument tal-akkwist mill-Gvern. Dan jingħad b'mod oġġettiv u mhux bil-kriterji soġġettivi tas-sidien appellanti.

Il-fatt li l-art in kwistjoni fis-sena 1983 kienet ta' natura agrikola, din in-natura tal-art ma ġietx attribwita lill-proprjeta` bis-saħħa tal-Att innifsu. Anzi kien l-Att tal-1983 innifsu li biddel in-natura ta' dik l-art u li kieku s-sidien jingħataw kumpens għall-awment fil-valur konsegwenza tal-impatt tal-Att fuq l-art, ikun ifisser li s-sidien li tteħditilhom l-art għal skop pubbliku, ikunu qegħdin jieħdu vantaġġ mill-awment fil-valur tal-art minħabba l-iskop pubbliku li għalih tkun ittieħdet l-istess art fejn qabel, cioe` meta ttieħdet, din l-art kienet agrikola. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018 fil-kawża fl-ismijiet **Nikolina Xerri v. Kummissarju tal-Artijiet.**) Kwindi dak li kellhom jingħataw ir-rikorrenti appellanti huwa kumpens xieraq għan-natura tal-art

li kellhom u mhux li jittantaw jagħmlu profitt minn fuq art li ttieħdet bis-saħħa tal-liġi.

Isegwi li l-aggravju tar-rikorrenti ma jreġix peress li ladarba l-art in kwistjoni kienet milquta bil-provvedimenti tal-Att I tas-sena 1983, isegwi li l-Bord ġustament iddeċieda l-każ ai termini ta' l-istess liġi, kif ukoll jirriżulta li l-kumpens likwidat mill-Bord tal-Arbitraġġ, kien daqs kemm kienet tiswa l-art qabel it-teħid tagħha in forza tal-liġi in kwistjoni. Għalhekk il-kumpens determinat mill-Bord jitqies bħala wieħed xieraq meta wieħed iqis li l-art kienet waħda agrikola fiż-żmien rilevanti.

Lanqas referenza għall-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta), li llum ħa post il-qabel indikat Kap 88, u li wassal għall-bidla fil-proċedura li jirregola l-kumpens li għandu jingħata meta tittieħed art bis-saħħa ta' dik il-liġi (u li għall-provvedimenti tagħha kien jagħmel referenza l-imsemmi Att I tal-1983), ma tista' tagħmel differenza għall-pożizzjoni kif imfissra aktar qabel. L-Artikolu 49 ta' din il-liġi jgħid biss li l-kumpens għandu jiġi ffissat bħal kull art li ttieħdet b'mod obbligatorju tagħha, fil-waqt li l-Artikolu 61 sa 65 ma jistgħux japplikaw għall-każ għax jirreferu għall-ħruġ ta' dikjarazzjoni mill-President li biħ tkun ittieħdet l-art, waqt li hawn qatt ma kien hemm dikjarazzjoni Presidenzjali ta' teħid u lanqas ma kien hemm ħtieġa għal dan għax kif ingħad l-art ittieħdet wara riżoluzzjoni tal-Parlament.

Fil-kuntest tal-aggravju marbut mad-dewmien biex jiġi trattat dan il-każ, jiġi rilevat li skont is-sistema legali ta’ Malta u l-ordinament ġuridiku tagħha, ma kinitx il-kompetenza la tal-Bord u lanqas ta’ din il-Qorti li tkun qed tisma’ appelli mill-Bord, li tiffissa kumpens għal xi allegat dewmien fil-proċedura. Il-funzjoni tal-Bord hi ristretta biex tiffissa l-kumpens tal-art skont il-liġi speċjali li tirradika l-kompetenza tagħha, u l-valur tal-art, skont il-liġi, irid iqis l-istat tagħha fl-1983. Ir-rikorrenti għandhom rimedji oħra jekk iqisu li d-dewmien f’din il-proċedura kien ta’ preġudizzju għalihom, u jeżistu qrati oħra kompetenti f’din il-materja, u mhux leċitu li qorti jew Bord jasserixxi kompetenza ta’ qorti oħra. Jinħoloq konfużjoni fl-ordinament ġuridiku Malti, jekk qorti taqbad u tassumi funzjonijiet li ma għandhiex għax ikunu jispettaw qorti oħra.

Dwar it-talba għal referenza kostituzzjonali (li saret dwar il-kriterji ta' valutazzjoni u mhux dwar l-allegazzjoni ta' dewmien), din il-Qorti ma tarax li din għandha tintlaqa’ peress illi, kif intwera, l-istess Qorti Kostituzzjonali diġa` ġiet adita b’kontestazzjoni fuq il-validita` tal-liġi in materja, u sabet li l-kumpens li toffri l-liġi fiċ-ċirkostanzi huwa wieħed ġust u l-liġi hija valida.

Fir-rigward tar-referenza li saret għal dak deċiż mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża “**Debono v. L-Onor. Prim Ministru**”, biżżejjed jingħad li

dik is-sentenza ġiet revokata b'deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tat-13 ta' April, 1992.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet tas-27 ta' Jannar, 2016.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kollha mir-rikorrenti appellanti

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm