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 21

Rikors numru 1/11 FDP

Rita Galea, Maryanne Falzon, Theodosius sive Theo Said, Joseph Said u Margaret Abdilla

v.

Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fl-1 ta' Frar, 2011, li jaqra hekk:

> "Illi huma l-eredi ta' nannuhom Giuseppe Fenech li kien jippossjedi terz (1/3) indiviz tal-proprjeta` li kienet maghrufa bhala ta' "Cialpas" kontrada ononima limiti ta' Birkirkara, maghrufa ukoll bhala l-kontrada "tas-Swatar" tal-kapacita` superficjali ta' circa tlett itmiem u sighajn (T3-2S-0K) skont il-kuntratt hawn anness u kif deskritt fil-pjanta hawn annessa;
>
> "Illi din l-art kienet ittiehdet mill-Gvern ta' Malta taht l-iskema tal-BDA u sal-kum ghadhom ma thallsux taghha;

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett, illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-kumpens gust tal-proprjeta` fuq imsemmija tar-rikorrenti u jordna lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet ihallashom l-istess kumpens".

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tat-18 ta' Marzu, 2011, li permezz taghha gie eccepit is-segwenti:

"Illi preliminarjament l-azzjoni odjerna hija intempestiva stante li l-esponent huwa sprovist mill-parir legali da parti tar-rikorrenti.

"Illi preliminarjament, ir-rikorrenti gadhom iridu jaghtu prova lill-esponent tat-titolu u tas-sehem taghhom fuq l-art li kienet ttiehdet taht il-*Building Development Areas Act* (ACT No. 1 of 1983), liema ligi hija maghrufa ukoll bhala l-BDA.

"Illi din il-prova ta' titolu hija necessarja sabiex tigi accertata liema proprjeta` tar-rikorrenti taqa' taht il-BDA u liema proprjeta` tal-istess rikorrenti hi koperta minn Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi l-esponenti ma joggezzjonawx li r-rikorrenti jinghataw kumpens taht l-Att Numru 1 ta' 1983.

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt".

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fis-6 ta' Lulju, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u

"Jiddikjara illi r-rikorrenti Rita Galea, Maryanne Falzon, Theodosius sive Theo Said, Joseph Said u Margaret Abdilla ghandhom jedd illi titlob l-kumpens a tenur tal-Artikolu 5 (3) tal-Att 1 tal-1983; u

"Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' terz (1/3) indiviz tal-propjeta li kienet maghrufa bhala 'ta' Cialpas' kontrada ononima limiti ta' Birkirkara, maghrufa wkoll bhala l-kontrada 'tas-Swatar', tal-kapacita' superficjali ta' cirka tlett itmiem u zewgt sieghan fis-somma ta' fis-somma ta' €1,498,668 (miljun, erbgha mija u tmienja u disghin elf, sitt mija u tmienja u sittin Euro).

“L-imghax ikun dovut skond il-ligi.

“L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati ugwalment bejn il-partijiet”.

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

“Jirrizulta, mill-provi limitati prodotti, illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet parti minn art ferm akbar illi giet akkwistata mill-Gvern bis-sahha tal-Artikolu 5 tal-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini.

“Jirrizulta illi n-nannu tar-rikorrenti, Giuseppe Fenech, kien akkwista terz (1/3) indiviz tal-propjeta li kienet maghrufa bhala 'ta' Cialpas' kontrada ononima limiti ta' Birkirkara, maghrufa wkoll bhala l-kontrada 'tas-Swatar', tal-kapacita' superficjali ta' cirka tlett itmiem u zewgt sieghan, kif deskritt fil-kuntratt datat 2 ta' Settembru 1965.

“Jirrizulta illi l-pjanta tal-art esebita mir-rikorrenti a fol 2 tal-process giet ikkonfermata bhala parti minn art akbar illi giet akkwistata mill-Gvern permezz tal-Building Development Areas Act, u dana kif ikkonfermat mir-rappresentant ta' l-intimat, Peter Mamo (fol 38).

“Jirrizulta illi r-rikorrenti huma werrieta ta' Giuseppe Fenech u dana kif jirrizulta minn Dikjarazzjoni tan-Nutar Joseph Henry Saydon (fol 15).

“Jirrizulta illi l-Periti Godwin Abela u Danica Mifsud, li kienu qed jassistu l-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom fil-11 ta’ Frar 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

“*Kif jirrizulta mill-atti, din l-art kienet ittiehdet mill-Gvern ta' Malta taht l-iskema tal-Building Development Areas Act liema Ligi maghrufa bhala l-BDA. Filfatt, illum din l-art tinsab kompletament zviluppata f'bini residenzjali li nbena taht wara li l-art giet espropriata taht l-imsemmija ligi minghajr ma gew notifikati s-sidien.*

Jirrizulta wkoll mill-atti li l-Kummissarju intimat m'oggezzjonax li jinghata kumpens taht l-Att imsemmi wara li tingab l-prova tat-titolu w tas-sehem tar-rikorrent.

Jirrizulta illi r-rikorrenti qatt ma gew notifikati mill-Gvern ta' Malta b'dikjarazzjoni hew b'avviz ta' esproprju tal-art in

kwiostjoni w l-anqas ma gie ppubblikat avviz tal-akkwist tal-istess art b'offerta ghall-kumpens fil-Gazzetta tal-Gvern.

Jirrizulta wkoll li sallum ir-rikorrenti ma gewx offruti kumpens u wisq anqas ircevew tali kumpens.

Fil-present l-art inkwistjoni tinsab f'zona zviluppata indikata bhala Designated Residential Area skond l-Msida & Pieta Policy Map formanti parti integrali minn North Harbours Local Plan.

L-izvilupp permessibbli skond l-imsemmi Lobal Plab hu ta' binjiet residenzjali b'gholi ta' tlettsulari fuq semi basement u penthouse sovrastanti l-blokk.

L-esponenti periti membri kkunsidraw dan kollu u bhala rizultat huma tal-opinjoni li l-valur gust li din il-bicc'art kienet iggib fis-suq illum kieku mibjugha bhala libera w franka minn sidha volontarjament biex tigi zviluppata skond il-kriterji tal-imsemmija Local Plan huwa ta' €1,498,668 (miljun, erbgha mija u tmienja u disghin elf, sitt mija u tmienja u sittin Euro). Dan il-valur huwa bbazat fuq rata ta' €1,200 kull metru kwadru.

“Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri sahqu illi l-art ma kellhiex tigi stmata bhala agrikola stante illi qatt ma kienu gew notifikati bid-Dikjarazzjoni tal-President jew bl-Avviz ta' Espropriju u qatt ma giet ippubblikata avviz tal-offerta ghall-kumpens, kif ukoll indikat illi l-valutazzjoni hija ghall-terz indiviz tar-rikorrenti.

“Jirrizulta illi l-Bord ma huwiex provvist b'ebda tip ta' valutazzjoni ohra, ghajr ghal dik tar-rikorrenti, u ghalhekk ikollu jistrieh fuq il-konkluzjonijiet tal-abbli Esperti Teknici tal-Bord.

“Ikkunsidra

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

- “Ir-rikorrenti kif indikat fl-avviz ghandhom dritt jitolbu kumpens minghand l-intimat ghat-tehid tal-art indikata fl-avviz.

- “Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna u dovut lir-rikorrenti ghandu jkun ta’ €1,498,668 (miljun, erbgha mija u tmienja u disghin elf, sitt mija u tmienja u sittin Euro)”.

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet li permezz tieghu u ghar-ragunijiet minnu moghtija talab li din il-Qorti thassar u tirrevoka s-

sentenza appellata tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fl-ismijiet premessi tas-6 ta' Lulju, 2016 u li minflok tiddeciedi l-vertenza skont il-ligi. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appell tal-appellati Rita Galea et, li permezz taghha talbu li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza tal-Bord tas-6 ta' Lulju, 2016 fejn iddecieda li l-appellati (i) ghandhom jedd jitolbu kumpens a tenur tal-Artikolu 5(3) tal-Att I tal-1983 u (ii) iffissa l-kumpens dovut lill-appellati ghas-sehem taghhom ta' terz $^{1}/_{3}$ indiviz tal-proprjetà li kienet maghrufa bhala "ta' Cialpas" kontrada omonima limiti ta' Birkirkara, maghrufa wkoll bhala "Tas-Swatar", tal-kapacità superficjali ta' circa tlett itmiem u zewg sighan fis-somma ta' €1,498,668 u tichad l-appell *de quo*. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell waqt is-seduta tas-6 ta' Frar, 2020 u rat li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta art fis-Swatar, milquta bl-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini (Att I tas-sena 1983), minn hawn 'il quddiem imsejjah BDA.

Sfortunatament, hadd mill-partijiet ma esebixxa r-Rizoluzzjoni Parlamentari li kienet tigi solitament pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, f'kazijiet bhal dawn. Izda ladarba mhux kontestat bejn il-kontendenti fil-kawza, li l-art inkwistjoni kienet milquta b'tali Rizoluzzjoni, din il-Qorti ser tqis dan bhala fatt. Il-Gvern akkwista permezz tal-imsemmi Att, diversi artijiet b'titolu ta' xiri assolut, fosthom dik in ezami maghrufa bhala "Ta' Cialpas" tal-kejl ta' tliet itmien u zewg sighan, li r-rikorrenti wirtu s-sehem ta' terz indiviz minghand in-nannu matern taghhom Giuseppe Fenech. Uhud mis-sidien tal-imsemmija art intavolaw il-proceduri odjerni sabiex jigi ffissat il-kumpens gust ghall-imsemmija proprjetà u sabiex il-Kummissarju intimat jigi ordnat ihallas l-istess kumpens.

Il-Kummissarju intimat wiegeb li filwaqt li r-rikorrenti ghandhom jaghtu prova tat-titolu u tas-sehem taghhom fuq l-art li ttiehdet permezz tal-BDA, huwa ma kienx qieghed joggezzjona li r-rikorrenti jinghataw kumpens taht l-Att Numru I tal-1983.

Il-Bord filwaqt li laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, ddikjara li huma ghandhom jedd illi jitolbu l-kumpens a tenur tal-Artikolu 5 (3) tal-Att I tal-1983 u ffissa l-kumpens dovut lilhom fis-somma ta' €1,498,668. Bl-imghax dovut skont il-ligi u l-ispejjez ghandhom ikunu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

Il-Kummissarju intimat hassu aggravat bl-imsemmija decizjoni tal-Bord u ghalhekk ressaq l-appell in ezami. L-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet jissejjes fuq erba' aggravji, senjatament (1) li saret applikazzjoni hazina tal-ligi peress li ma kellhomx jigu applikati d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88, stante l-ligi li kellha tapplika f'dan il-kaz kienet dik tal-Att I tal-1983; (2) il-fatt li l-art inkwistjoni giet klassifikata bhala art fabbrikabbli, meta l-provvedimenti tal-Artikoli 3 u 6 tal-BDA huma cari li l-art bhal dik inkwistjoni ghandha tigi meqjusa bhala wahda agrikola; (3) il-kumpens li gie ffissat mill-Bord huwa wiehed skorrett li ma jirriflettix il-valur tal-art; u (4) il-Chairman tal-Bord ghandu s-setgha li ma jistriehx fuq il-konkluzjonijiet tal-membri teknici meta jkun il-kaz bhal dan u jilmenta wkoll li l-Bord injora kompletament is-sottomissjonijiet tieghu.

Jigi nnotat li ma sar ebda appell mill-kap tad-decizjoni tal-Bord li ddikjarat li r-rikorrenti ghandhom jedd illi jitolbu l-kumpens a tenur tal-Artikolu 5 (3) tal-Att I tal-1983, izda l-appell huwa limitat ghal-kumpens akkordat mill-Bord, kwindi l-kap tad-decizjoni li mhux appellata, illum tikkostitwixxi gudikat.

Fir-rigward l-ewwel aggravju, filwaqt li l-Kummissarju appellant jilmenta li saret applikazzjoni hazina tal-ligi inkwantu kellhom japplikaw id-dispozizzjonijiet tal-Att I tal-1983 mhux dawk tal-Kap. 88, ir-rikorrenti appellati jikkontendu li ghamel sew il-Bord inkwantu nghataw rimedju ghal

ingustizzja lampanti, altrimenti fejn ghall-art u razzett li ttiehdulhom kienu ser jinghataw kumpens mizeru skont id-dettami tal-BDA.

Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti tqis li l-Kummissarju tal-Artijiet ghandu ragun fl-ewwel aggravju tieghu. Ladarba mhux kontestat li l-art inkwistjoni kienet milquta bil-provvedimenti tal-Att I tas-sena 1983, isegwi li l-Bord kien tenut jiddeciedi l-kaz a tenur tal-provvedimenti tal-imsemmija ligi u ebda ligi ohra. Dan jinghad ukoll a bazi tal-prinicpju ta' *lex specialis derogat lex generalis* u ghalhekk il-provvedimenti tal-Att I tal-1983 ghandhom jipprevalu fuq dawk il-provvedimenti tal-Kap. 88. Ghalkemm kemm il-ligi tal-BDA u l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici jitrattaw l-esproprju ta' art privata, jezistu differenzi fundamentali bejniethom. L-akbar differenza sostanzjali hija li filwaqt li fl-1983, taht il-Kap. 88 it-trasferiment tat-titolu fuq l-art kien isir permezz ta' kuntratt, wara li jew ikun hemm qbil ghall-offerta ta' kumpens maghmula mill-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' Avviz ghall-Ftehim, jew wara li jigi determinat il-kumpens dovut permezz tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, mentri **permezz tal-Att I tal-1983, it-titolu fuq l-art jigi trasferit b'sehh mid-data tal-pubblikazzjoni tar-Rizoluzzjoni tal-Kamra**, bis-sahha tal-Att innifsu, minghajr il-htiega ta' xi formalità ohra mehtiega b'ligi.

F'dan is-sens l-Artikolu 5(1) tal-Att I tal-1983 kien jipprovdi li art milquta bl-imsemmi Att: "*b'sehh mid-data tal-pubblikazzjoni tar-rizoluzzjoni tal-Kamra msemmija fl-artikolu 3 ta' dan l-Att, l-art kollha li tkun f'Area ghall-Izvilupp tal-Bini ghandha, bis-sahha ta' dan l-Att u minghajr il-htiega ta' xi formalità ohra mehtiega b'ligi, titqies ghall-finijiet u effetti kollha ta' din il-ligi u ta' kull ligi ohra li hi art akkwistata ghal skop pubbliku b'xiri assolut u bi proprjetà assoluta, libera u franka minn kull piz, ipoteka jew privilegg taht id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza, u ma' dan, dawk id-dispozizzjonijiet kollha tal-Ordinanza li m'humiex inkompatibbli ma' dan l-Att ghandhom ikomplu japplikaw ghal dik l-art bl-istess mod u taht l-istess kondizzjonijiet daqslikieku l-art giet akkwistata ghal skop pubbliku b'xiri assolut taht l-Ordinanza*". Kwindi f'kaz ta' divergenza bejn iz-zewg ligijiet, huwa ritenut li l-att dwar il-BDA ghandha tipprevali.

Ghalkemm kif osservat mill-Bord fid-decizjoni tieghu l-provi huma limitati, tant li kif osservat qabel, lanqas biss giet esebita kopja tal-pubblikazzjoni tar-Rizoluzzjoni tal-Kamra, minn qari tar-rikors promotur u tal-affidavit tar-rapprezentant tal-Kummissarju appellant, mhux kontestat li l-art inkwistjoni hija milquta mill-iskema tal-BDA. Madankollu, minn ezami tar-rapport tal-periti membri, jirrizulta li huwa ghal kollox nieqes mill-konsiderazzjonijiet relevanti ghall-Att I tal-1983, tant li fin-nuqqas tal-prova tal-pubblikazzjoni, fin-nuqqas ta' notifika lir-rikorrenti, u fin-nuqqas ta' offerta ta' kumpens, il-periti ghaddew sabiex ghamlu

konsiderazzjonijiet prevalenti skont il-pjan ta' zvilupp u l-izvilupp prezenti fil-mument li saret ir-relazzjoni taghhom u f'dan is-sens ir-relazzjoni peritali hija monka. Dan meta, iz-zmien meqjus relevanti ghall-fini tal-valutazzjoni, kellha tkun dik il-gurnata tal-pubblikazzjoni tar-rizoluzzjoni tal-Parlament li laqtet l-art inkwistjoni, li kif inghad qabel, titqies bhala d-data li sehh it-trasferiment tal-art inkwistjoni, li tenut kont ta' kazijiet ohra quddiem din il-Qorti, aktarx li kienet fis-snin tmenin[1] u certament mhux iz-zmien meta sehhet il-valutazzjoni tal-periti teknici appuntati mill-Bord.

Kwindi ghandu ragun il-Kummissarju appellant, fl-ewwel aggravju tieghu, jghid li l-Bord applika l-ligi hazina, inkwantu strah fuq ir-relazzjoni tal-membri teknici minghajr ma stharreg il-provvedimenti legali applikabbli ghall-kaz in ezami.

Fit-tieni aggravju tieghu, l-Kummissarju tal-Artijiet jilmenta dwar il-klassifikazzjoni tal-art bhala wahda fabbrikabbli, meta l-provvedimenti tal-Att I tal-1983 jiddisponu li l-art bhal dik inkwistjoni ghandha titqies bhala art agrikola. Jinghad ukoll li l-appellati stess jikkoncedu li l-art kienet ta' natura agrikola fil-mument tat-tehid, tant hu hekk li fir-rikors promotur talbu biss kumpens. Jilmenta wkoll li minkejja l-mistoqsijiet li saru lill-periti teknici, mir-risposti taghhom huwa manifest li ma kinux edotti mid-

[1] Parti kbira mill-kazijiet quddiem din il-Qorti kienu milquta permezz tar-Rizoluzzjoni tal-Parlament tal-4 ta' Lulju, 1983, izda kien hemm fic-cert Rizoluzzjoni tal-Parlament ohra fit-18 ta' Gunju, 1985, kif pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern datata 10 ta' Lulju, 1985.

dispozizzjonijiet tal-istess Att, peress li qiesu l-esproprjazzjoni bhala wahda *de facto.*

L-appellati jikkontendu li l-fatt li meta ttiehdet l-art kienet agrikola m'ghandu jfisser xejn, peress li qatt ma gew notifikati li l-art kienet ittiehdetilhom jew bl-avviz tal-esproprju u lanqas ma gie ppubblikat avviz tal-akkwist tal-art bl-offerta ghall-kumpens fil-Gazzetta tal-Gvern, kif lanqas ma gie offrut lilhom xi kumpens ghall-art li ttiehdet, kif rilevat mill-istess periti teknici u kien ghalhekk li strahu fuq il-pjan lokali ta' zvilupp. Isostnu li ladarba t-tehid tal-proprjetà mhux konformi mas-Saltna tad-Dritt ezistenti f'pajjiz demokratiku, jsegwi li l-aggravju huwa nfondat u ghandu jigi rigettat.

Jibda billi jigi osservat li, ghall-fini tal-Att I tas-sena 1983, l-art li kienet meqjusa bhala tajba ghall-bini kienet eskluza milli tkun eligibbli bhala Area ghall-Izvilupp tal-Bini ai termini tal-istess Att. Fil-fatt l-Artikolu 3(4) tal-imsemmi att kien jipprovdi:

> "*(4) Ebda art meqjusa bhala art ghall-bini skond l-artikolu 4 ta' dan l-Att jew l-artikolu 17 tal-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici – Kap. 88] … … … ma tkun inkluza f'Area ghall-Izvilupp tal-Bini*".

Issa l-Artikolu 4 tal-imsemmi Att kien jaghti definizzjoni cara tal-kazijiet fejn art kienet titqies bhala art ghall-bini:

"*4. (1) Art titqies li hi art ghall-bini ghall-finijiet ta' dan l-Att jekk ikollha faccata fuq triq li ga tezisti u tkun qieghda f'area mibnija jew, bla hsara ghall-paragrafu (2) ta' dan l-artikolu tkun qieghda f'distanza ta' mhux izjed ta' 100 jarda (91.44 metri) minn area mibnija, li ghandha titkejjel tul l-assi tat-triq.*

"*(2) Biex tigi stabbilita jekk art hix tajba ghall-bini minhabba l-fatt li tkun qieghda f'distanza ta' mhux izjed minn 100 jarda (91.44 metri) minn area mibnija, ghandu jittiehed kont ghat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art inkwistjoni.*

"*(3) Art li tidhol fit-tifsir tas-subartikoli (1) and (2) ta' dan l-artikoli ghandha titqies li tkun art ghall-bini sa fond l-aktar ta' 12-il qasba (25.146metri)*".

Fil-verita` din id-definizzjoni, tirrifletti l-istess definizzjoni ta' art fabrikabbli ai termini tal-Artikolu 17 (u wara 18) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (qabel Kap. 136, illum Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), kif kienet vigenti qabel l-emendi li gew fis-sehh tul iz-zmien, principalment dawk tas-sena 2006, li biddlu l-kriterji ta' art fabrikabbli. Kwindi l-art li kienet taqa' taht il-klassifikazzjoni ta' art fabbrikabbli skont il-provvediment appena citat huwa esklux mill-iskema tal-BDA.

Inoltrè l-Artikoli 6 u 7 tal-Att I tal-1983, kienu jiddeterminaw il-kriterji tal-likwidazzjoni tal-kumpens:

"*6. Kull art ghandha tigi stmata ghall-fini tal-kumpens li ghandu jithallas skond l-artikolu 5 ta' dan l-Att bhala raba' jew moxa skond il-kaz.*

"*7. (1) Minkejja kull dispozizzjoni ohra ta' dan l-Att meta persuna li jkollha jedd fuq jew interess f'xi art inkluza fi Progett imsemmi fl-artikolu 3 ta' dan l-Att, tipprova b'dokumenti li dik l-art tkun giet akkwistata bona fide minnha qabel l-erbatax ta' Frar 1983 bi prezz oghla mill-kumpens li xorta' ohra kien jithallas skond l-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici – Kap. 88], il-Ministru ghandu jiehu hsieb li dawk id-dokumenti jitqieghdu quddiem il-Kamra flimkien mad-dikjarazzjoni*

> *msemmija fl-artikolu 3 ghall-konsiderazzjoni taghha, u l-Kamra tista' fir-rizoluzzjoni li tadotta jew tapprova dik id-dikjarazzjoni jew:*
>
> "*(a) tinkludi dik l-art fl-Area ghall-Izvilupp tal-Bini, f'liema kaz dak il-prezz oghla ghandu jithallas bhala kumpens lil dik il-persuna; jew*
>
> "*(b) tinkludi dik l-art fl-Area ghall-Izvilupp tal-Bini u tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 ta' dan l-Att [dwar esproprjazzjoni] m'ghandhomx japplikaw ghaliha; jew*
>
> "*(c) teskludi dik l-art mill-Area ghall-Izvilupp tal-Bini*".

Mela kif jirrizulta minn ezami ta' dawn il-provvedimenti, l-kriterji ta' kumpens ghall-art milquta b'dan l-Att, kienu ben definiti. Skont l-Artikolu 6 tal-Att tal-1983, **kull art li tittiehed bis-sahha tal-istess Att, ghandha tigi stmata ghall-fini ta' kumpens bhala art raba' jew moxa, skont il-kaz**. Filwaqt li l-Artikolu 7 jipprovdi li jekk l-art tkun inkisbet qabel l-14 ta' Frar, 1983, bi prezz oghla mill-istima mahduma skont l-Att, il-kumpens jinhadem mod iehor. Kwindi l-ligi tipprovdi wkoll ghal mekkanizmu fejn jinhadem kumpens oghla. Jigi osservat li l-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini eventwalment gie revokat salv id-disposizzjonijiet dwar il-hlas ta' kumpens fuq art mehuda taht l-istess Att, li baqghu applikabbli skont id-disposizzjonijiet tal-Att Numru X tal-1988 (permezz tal-Artikolu 10(2)(ii)).

Minn qari tar-rapport tal-periti, kif ukoll mir-risposti taghhom in eskussjoni, huma wiegbu li ma qablux li l-art tigi stmata bhala art agrikola stante li r-rikorrenti qatt ma kienu gew notifikati mill-Gvern b'dikjarazzjoni jew b'avviz ta' espropriju tal-art inkwistjoni u lanqas ma gie ppubblikat avviz tal-akkwist tal-istess art b'offerta ghall-kumpens fil-Gazzetta tal-Gvern.

Minn din it-twegiba huwa evidenti li l-perit ma kkunsidrawx il-provvedimenti tal-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami.

Ghalkemm huwa minnu li l-Artikolu 10 tal-Att I tas-sena 1983, kien jipprovdi li n-notifika ta' kopja tar-rizoluzzjoni tal-Kamra, kellha ssir mill-Kummissarju lill-persuna li jkollha jedd jew interess fuq l-art kemm jista' jkun malajr, u f'dan il-kaz ma tressqetx prova tan-notifika lir-rikorrenti, dan l-argument fih innifsu mhux ritenut daqstant rilevanti ghall-kaz in ezami. Dan jinghad peress li kif rajna qabel, il-ligi inkwistjoni tipprovdi espressament li l-akkwist mill-Gvern isehh mad-data tal-pubblikazzjoni, kwindi n-nuqqas tan-notifika ma kellu ebda impatt fuq il-valur tal-art *de quo* u meta ssir referenza mill-periti ghal dan in-nuqqas, jitqies li t-twegiba taghhom, ghalkemm setghet kienet relevanti f'kaz ta' esproprju ai termini tal-provvedimenti tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, mhumiex ritenuti relevanti ghall-kaz in ezami.

Inoltrè kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-periti teknici, l-obbligu tal-Kummissarju li jinnotifika lill-persuni li jkollhom jedd fuq dik il-proprjetà milquta bir-rizoluzzjoni, ma kenitx tinkludi fiha nnifisha obbligu li ssir offerta. Tant hu hekk li, skont l-Artikolu 5(3) tal-Att I tal-1983, il-persuni li jkollhom jedd jew interess fuq l-istess art, kellhom id-dritt li jmorru quddiem il-Bord tal-Arbitragg sabiex jigi deciz il-jedd jew interess li

kellhom fuq l-istess art, kif ukoll sabiex jigi determinat l-ammont ta' kumpens dovut lilhom u ordnat il-hlas tal-istess kumpens.

Fil-kaz in ezami jirrizulta li, kemm l-istima tal-perit *ex parte* inkarigat mir-rikorrenti, kif ukoll dik tal-membri teknici tal-Bord, apparti li ma jirrelatawx ghall-mument meta sehh l-akkwist mill-Gvern, ma jaghmlu ebda referenza ghal-ligi applikabbli ghall-art inkwistjoni jew ghall-fatt li, fiz-zmien tat-tehid, l-art kienet meqjusa bhala art agrikola. Anzi kemm l-istima *ex parte,* kif ukoll r-relazzjoni tal-periti membri huma bbazati fuq il-premessa li l-art hija wahda fabbrikabbli, tenut kont li tinsab f'zona zviluppata, premessa hazina ghar-ragunijiet hawn qabel spjegati.

Kwindi d-decizjoni tal-Bord li hija bbazata fuq l-istima tal-periti membri teknici tieghu hija zbaljata, inkwantu hija bbazata proprju fuq il-kriterji li jezorbitaw mil-ligi applikabbli fil-kaz *de quo* u ghalhekk it-tieni aggravju wkoll jimmerita li jintlaqa'.

It-tielet aggravju jitratta l-kumpens iffissat permezz tas-sentenza, li konsegwenza tal-klassifikazzjoni zbaljata tal-art, wassal sabiex gie ffissat kumpens mill-Bord li huwa wiehed skorrett li ma jirriflettix il-valur tal-art. Filwaqt li l-Kummissarju appellant isostni li s-sena relevanti hija dik tal-1983, jaghmel referenza ghal xi rati li bihom kienet tithallas art agrikola fiz-zmien inkwistjoni. Jishaq li r-rata ta' €1,200 ghal kull metru kwadru ta'

art agrikola, hija wahda ezorbitanti u rreali stante li ma tirrispekkjax il-valuri ta' art agrikola fis-sena relevanti u al kwantu inverosimili li wiehed kien mistenni li jhallas dik ir-rata ghal art agrikola dak iz-zmien. Jirribadixxi li l-valutazzjoni tal-periti membri ghandha tkun wahda xierqa u gusta u mhux ezorbitanti, li tirrifletti l-prezzijiet tal-proprjetà inkwistjoni fiz-zmien relevanti, li jinghad ghandha tittiehed bhala s-sena 1983.

Ir-rikorrenti appellati jichdu dan l-aggravju li jsostnu huwa estensjoni ta' dak precedenti u ma jregix. Filwaqt li jikkoncedu li l-art inkwistjoni meta ttihedetilhom kienet wahda agrikola u kellha razzett maghha, però l-procedura ghat-tehid tal-art kienet tippekka inkwantu saret kontra d-dettami tal-ligi. Kwindi l-appellati jsostnu li ladarba ma kien hemm ebda relazzjoni legali bejn l-appellant u l-appellati, il-valutazzjoni tal-art kellha ssir skont il-provvedimenti tal-Kap. 88, sabiex issir gustizzja maghhom, altrimenti l-appellati ser jiehdu kumpens ridikolu u mhux dak li jgib is-suq hieles tal-proprjetà fejn issa hemm mibnija seba' plots li jgibu eluf ta' ewro kull wiehed.

Ghandu jinghad li l-Qorti Kostituzzjonali digà kellha l-opportunità li tinvesti dan il-punt fis- sentenza taghha tat-13 ta' Lulju, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Borg v. L-Avukat Generali et** fejn osservat:

> "*30. Din il-Qorti ma tikkondividx il-fehma tar-rikorrent fis-sens li, peress li l-Gvern kien akkwista l-art tieghu biex jaghmel zvilupp edilizzju, u sussegwentement l-art giet zviluppata fi plots, din "ma setghetx hlief titqies bhala art fabbrikabbli ghall-fini li jigi*

> *stabbilit il-kumpens gust ghat-tehid taghha". Lanqas taqbel mar-rikorrent li minhabba fl-izvilupp li sar fuq l-art tieghu, il-kumpens li ghandu jinghata lilu huwa tal-valur tal-istess art bhala fabbrikabbli wara l-esproprju. Wiehed irid jiftakar illi l-art tar-rikorrent fiz-zmien tal-esproprju ma kinitx art fabbrikabbli – l-art akkwistat din il-kwalita' biss wara u b'effett tad-decizjoni tal-esproprju. Wara kollox, id-dritt ghal kumpens xieraq ghandu l-ghajn tieghu fil-principju tar- restitutio in integrum li jesigi li d-danneggjat jitpogga lura fl-istat ekonomiku li kien fih qabel l-att li naqqas il-patrimonju tieghu, u mhux li jibbenefika minn awment patrimoniali proprju minhabba u b'effett tal-istess att dannuz. Huwa ghalhekk eskluz li, f'dan il-kaz, l-esproprjat jitqieghed f'pozizzjoni ahjar minn dik li kien fiha fiz-zmien tal-esproprju, appuntu minhabba l-istess esproprju*".

Filwaqt li din il-Qorti thaddan l-istess insenjament ghall-kaz in ezami, jigi ribadit li fl-ezami ta' jekk kumpens moghti taht l-Att I tas-sena 1983, huwiex xieraq jew le, wiehed ma jridx ihares lejn l-art kif giet zviluppata llum u lanqas wiehed ma jista' jhares lejn prezzijiet li artijiet fl-inhawi tas-Swatar igibu fis-suq illum. Huma c-cirkostanzi u l-fatturi ezistenti meta ttiehdet l-art tar-rikorrenti li jridu jigu meqjusa fl-istima tal-istess art.

Dan apparti li kif spjegat qabel, art fabbrikabbli skont il-Kap. 88 ma setghetx tigi nkluza f'arja ghall-izvilupp tal-bini, peress li skont l-Artikolu 3(4) tal-Att, art meqjusa bhala art ghall-bini, ma setghetx tiddahhal f'arja ghall-izvilupp tal-bini. Dan ifisser li l-art tar-rikorrenti appellanti fil-mument li ttiehdet mill-Gvern, ma kenitx ghall-bini, ghaliex kieku kellha dak il-potenzjal, ma setghet qatt tintlaqat bir-rizoluzzjoni tal-Kamra taht l-Att inkwistjoni. Kwindi l-valur tal-art tar-rikorrenti appellati kellu bilfors jigi kkonsidrat u stabbilit b'referenza ghal dik li kienet in-natura u l-kwalita` tal-art fil-mument tal-akkwist mill-Gvern.

Il-fatt li meta ttiehdet l-art inkwistjoni *ex admissis* kienet art ta' natura agrikola, din in-natura tal-art ma gietx attribwita lill-proprjeta` bis-sahha tal-Att innifsu. Anzi kien l-Att tal-1983 innifsu li biddel in-natura ta' dik l-art u li kieku s-sidien jinghataw kumpens ghall-awment fil-valur konsegwenza tal-impatt tal-Att fuq l-art, ikun ifisser li s-sidien li ttiehdetilhom l-art ghal skop pubbliku, jkunu qeghdin jiehdu vantagg mill-awment fil-valur tal-art minhabba l-iskop pubbliku li ghalih tkun ittiehdet l-istess art fejn qabel, cioè meta ttiehdet, din l-art kienet agrikola. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018 fil-kawza fl-ismijiet **Nikolina Xerri v. Kummissarju tal-Artijiet**). Kwindi dak li kellhom jinghataw ir-rikorrenti appellanti huwa kumpens xieraq ghan-natura tal-art li kellhom u mhux li jittantaw jaghmlu profitt minn fuq art li ttiehdet bis-sahha tal-ligi.

Kwindi din il-Qorti tasal sabiex taqbel mal-Kummissarju tal-Artijiet li r-rata ta' €1,200 ghal kull metru kwadru, adoperata mill-periti teknici tal-Bord, ghal art agrikola fis-snin tmenin, bhala wahda esagerata. Min-naha l-ohra wahda mir-rati suggerita mill-Kummissarju appellant ta' Lm0.29 ghal kull metru kwadru, hija ritenuta rrizorja u l-kuntratt li jinsab esebit in atti, li ghalih jaghmel referenza l-Kummissarju appellant, jipprovdi espressament li: "*l-partijiet jikkonfermaw u jiddikjaraw li l-valutazzjonijiet hawn fuq imsemmija huma kkalkolati biss ghal finijiet ta l-iskrizzjoni ta*

dan l-att u bl-ebda mod ma istghu jigu meqjusa bhala indikattivi tal-valur veru tal-art u jew jeddijiet imparta bil-presenti att pubbliku".

Meqjusa l-konsiderazzjonjiet ta' din il-Qorti taht l-aggravji precedenti dwar in-nuqqasijiet fir-relazzjoni peritali, ghandu ragun il-Kummissarju appellant jilmenta mir-redazzjoni tar-rapport tal-periti teknici. Dan jinghad mhux biss ghaliex huwa bbazat fuq premessi zbaljati, izda wkoll huwa nieqes milli jaghmel referenza ghal operazzjonijiet paragunabbli ghall-kaz in ezami. Fil-kaz deciz minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Kummissarju tal-Art**, wara li gew ikkonsidrati kazijiet ohra li ttiehdu bl-istess dispozizzjonijiet tal-ligi relattivament ghall-istess zmien u wara li sar paragun bejn ir-rati adoperati f'numru ta' kazijiet, giet adottata rata medja. Madankollu f'dan il-kaz ta' relevanza huwa l-fatt li fuq l-imsemmija art kien hemm razzett. Kwindi jkun xieraq li wara li tiddahhal fl-atti kopja tar-rizoluzzjoni tal-Kamra li laqtet l-art inkwistjoni, sabiex tigi stabbilita d-data ezatta tat-trasferiment effettiv tal-art inkwistjoni favur il-Gvern, issir stima gdida mill-membri teknici tal-Bord, liema istima ghandha tqis id-data tat-trasferiment effettiv tal-art inkwistjoni bhala art agrikola, l-ezistenza tar-razzett, kif ukoll il-potenzjalità tal-art qabel id-data li ttiehdet ir-rizoluzzjoni parlamentari u dan kif senjalat fis-sentenza hawn qabel citata ta' **Emanuel Borg v. L-Avukat Generali et**.

Ir-raba' aggravju tal-Kummissarju tal-Artijiet li Chairman tal-Bord ghandu s-setgha li ma jistriehx fuq il-konkluzjonijiet tal-membri teknici, fil-verità huwa wkoll f'loku, konsidrat li l-Bord ma kienx korrett meta adotta l-konkluzjoni tar-relazzjoni tal-periti, li kienet tinjora kompletament id-dettami tal-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami.

Ghar-ragunijiet premessi, tiddeciedi dwar l-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tilqghu u konsegwentement tirrevoka d-decizjoni appellata limitatament sa fejn iffissat il-kumpens u ordnat li l-Kummissarju tal-Artijiet ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €1,498,668, filwaqt li tibghat l-atti lura lill-Bord sabiex jerga' jigi deciz mill-gdid il-kumpens dovut lir-rikorrenti appellati, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din is-sentenza.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi mill-Bord, filwaqt li dawk ta' dan l-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
mb