QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 8 ta' Ottubru, 2020.

Numru 6

Rikors numru 4/14 FDP

Joseph Frendo, Maria Anna Frendo ghal kull interess li jista' jkollha bhala uzufruttwarja tal-mejjet George Frendo, Rosanne Eluni Frendo, Graziella Saliba u Antoine Frendo

v.

Kummissarju ta' l-Art illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur ta' Joseph Frendo et ipprezentat fis-17 ta' Frar, 2014, li permezz tieghu nghad:

> "Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datata 3 ta' Frar 2014, kopja **Dok. A**, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilhom is-somma ta' sebgha u tmenin elf Euro **(€87,000)** bhala kumpens ghax-xiri assolut

> bhala liberu u frank ta' bicca art proprjeta` taghhom sitwata f'Santa Venera tal-kejl ta' madwar mija hamsa u tmenin metru kwadru **(185 mk)** (u mhux 85 mk kif indikat fl-istess att), li tmiss mit-Tramuntana, minn-Nofsinhar u mill-Punent ma' proprjeta` ta' sidien mhux maghrufa jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta bl-ittri PD u bin-numru elfejn u tlettax, underscore, mitejn sebgha u disghin **(PD No. 2013_297)** skond l-istima tal-Perit Michael Schembri A&CE annessa mal-imsemmi att gudizzjarju u skond id-dikjarazzjonijiet tal-President ta' Malta, Avviz Numru 1029, Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Ottubru 2013, u meqjusa bhala fabbrikabbli.
>
> "Illi l-esponenti qeghdin jaqblu mad-deskrizzjoni tal-art bhala fabbrikabbli izda mhumiex qeghdin jaccettaw il-kumpens offrut lilhom stante li l-imsemmija stima tal-Perit Michael Schembri ma tirriflettix il-valur kalkolat skond il-ligi.
>
> "Illi l-valur tal-bicca art fuq imsemmija li ghandha kejl ta' circa $185m^2$ huwa ta' mitejn u hmistax il-elf Euro **(€215,000)** skond l-istima u deskrizzjoni tal-Perit AIC Godwin Abela kopja hawn annessa bhala **Dok. B** liema figura l-esponenti qeghdin jindikaw bhala t-talba taghhom ghal kumpens.
>
> "Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabillixi n-natura tal-porzjoni esproprjata u jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provvedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 kap. 88."

2. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tas-27 ta' Frar, 2014, li permezz taghha wiegeb hekk:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 26 ta' Frar 2014 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offert mill-awtorita` kompetenti fl-ammont ta' sebgha u tmenin elf ewro (€87,000) ghal art tal-kejl ta' madwar mija u hamsa u tmenin metru kwadru (185 m.k.), li tmiss mit-Tramuntana, min-Nofsinhar u mill-Punent ma' proprjeta` ta' sidien mhux maghrufa jew irjieh verjuri, u li hi mmarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta bl-ittri PD Nru 2013_297, liema art hi kklassifikata bhala art fabbrikabbli, u minflok taghha qieghed jitlob kumpens fl-ammont ta' mitejn u hmistax-il elf ewro (€215,000).
>
> "Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art esproprjata bis-sahha tal-Avviz Numru 1029 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-23 t'Ottubru 2013 ghandu jkun fl-ammont offrut mill-Kummissarju tal-Artijiet, jigifieri fl-ammont ta' sebgha u tmenin elf ewro (€87,000) u dan skont l-istima li saret mill-Perit Michael Schembri A&CE li dehret fl-istess Avviz, u li saret ai termini tal-kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' sebgha u tmenin elf ewro (€87,000) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija."

3. Rat id-decizjoni tal-Bord tas-16 ta' Mejju, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti limitatament kif gej:
>
> "Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija bicca art f'Santa Venera, tal kejl ta' cirka 185 metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana, minn-Nofsinhar u mill-Punent ma' propjeta ta' sidien, li hija mmarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta PD 2013_297, bhala fabrikabbli.
>
> "Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti sebgha u tmenin elf, tmien mija u hamsa u sebghin Euro (€87,875) bir-rata ta' (€475) kull metru kwadru.
>
> "Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mis-6 ta' Novembru 2013 b'dan illi dana ghandu jibqa jidekorri sad-data tat-trasferiment effettiv u ghandu jinhadem abbazi tat-tieni proviso tal-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 b'dan illi "l-valur tal-art iffissat fl-avviz tal-ftehim" indikat bhala "P" fl-Iskeda 3 ghandu jkun il-valur stabbilit fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq imsemmija.
>
> "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 mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord."

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

> "Jirrizulta illi fit-23 ta' Ottubru 2013, permezz ta' Avviz Nru 1029 ippubblikata fil-Gazzetta tal- Gvern, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 25 ta' Settembru 2013 fejn gie dikjarat illi l-art meritu tal-kaz odjern kienet mehtiega ghal skop pubbliku u, ghalhekk, kienet qed tigi akkwistata b'xiri assolut, ghal liema akkwist l-intimat iddikjara illi l-kumpens offrut kellu jkun ta' sebgha u tmenin elf Euro (€87,000).

"Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 3 ta' Frar 2014, l-intimat gharraf lir-rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrent, ipproceda biex beda il-proceduri odjerni fis-17 ta' Frar 2014.

"Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Joseph Briffa u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport taghhom fid 19 ta' Mejju 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Mill-pjanti ippresentati u dik skond is-"Central Malta Local Plan" mahrug mill-MEPA fl-2006, din l-art tinsab fil-limiti ta' skema ta' bini u f'zona skedata ghal tlett sulari, penthouse u semi-basement. Ghalhekk,skond l-Art 18 (1) tal-Ordinanza dwar Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-art tikkwalifika bhala fabrikabbli, izda intiza ghall-formazzjoni ta' triq.* (sottolonjar ta' dana il-Bord)
>
> *"L-esponenti jixtiequ jirrilevaw li ghalkemm fuq il-pjanta PD 2013_297, din il-bicca art murija mibnija (shaded) l-ebda dokument jew rikors fil-process ma jsemma li din l-art fiha xi bini fuqha, ghaldaqstant huwa ivvalutawha bhala art biss.*
>
> *"Ghaldaqstant, l-esponenti, wara li hadu konjizzjoni tal-fatturi kollha li jirrigwardaw din l-art tiswa is-somma ta' sebgha u tmenin elf, tmien mija u hamsa u sebghin Euro (€87,875) bir-rata ta' (€475) kull metru kwadru.* (sottolinjar ta' dana il-Bord)"

"Jirrizulta illi, in risposta ghad-domandi estensivi tar-rikorrenti, mitluba jghidu kif wasslu ghal tali konkluzjoni ta' stime, huma qalu s-segwenti:

> *"a. Il-Periti Membri uzaw l-informazzjoni fuq hafna kazijiet ohra li raw matul il-hanfa snin ta' esperjenza li ghandhom bejniethom.*
>
> *"b. Il-Periti Membri jikkonfermaw dan.* (li ghamlu ezercizzju paragonabbli)
>
> *"c. Il-Periti Membri ma jidhirlhomx li ghandhom juru l-ecercise li ghandhom u li bnew matul is-snin. Ir-rapport taghhom jaghti gustifikazzjoni bizzejjed ghal-valur moghti minnhom. Pero, jistghu jaghmlu referenza ghall Rik 26/14 bejn Paola Development Co Ltd u l-Kummissarju tal-Artijiet, fejn l-istess Periti Membri stmaw bicca art il-Fgura, ta' madwar 121.4mk, li giet espropriata ghal-uzu ta' triq, ghall-valur ta' €56,000."*

"Ikkunsidrat dak illi qalu l-Membri Teknici, il-Bord, wara illi ha konstatazzjonijet tal-provi kollha kif prodotti quddiemu, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

"Ikkunsidra

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

"- L-art ghandha titqies bhala art fabrikabbli.

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa s-6 ta' Novembru 2013, ossija erbghatax-il gurnata mid-data tal-publikazzjoni, a tenur ta' l-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' sebgha u tmenin elf, tmien mija u hamsa u sebghin Euro (€87,875) bir-rata ta' (€475) kull metru kwadru.

"- L-imghax ghandu jiddekorri mis-6 ta' Novembru 2013."

5. Rat ir-rikors tal-Appell ta' Joseph Frendo et li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti tirriforma d-decizjoni appellata tas-16 ta' Mejju, 2016 billi (1) tikkonfermaha in kwantu ddikjarat l-art bhala fabbrikabbli; (2) tirrevokaha in kwantu llikwidat is-somma ta' €87,875 bir-rata ta' €475 ghal kull metru kwadru; (3) tikkonfermaha in kwantu ddikjarat li l-imghax ghandu jiddekorri mit-23 ta' Ottubru 2013; (4) tirrevokaha in kwantu ordnat li l-imghax ghandu jibqa' jiddekorri sad-data tat-trasferiment effettiv u minflok tordna li l-imghax ghandu jibqa' jiddekorri sad-data tal-hlas effettiv; u (5) tirrevokaha kull fejn ikkundannat lill-esponenti jhallsu l-ispejjez. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

6. Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet li permezz tieghu talab li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn il-Bord iddikjara l-proprjetà mertu tal-kawza bhala ta' natura fabbrikabbli, u fejn iffissa l-kumpens fl-ammont ta' €87,875, kif ukoll fejn ordna li l-imghax ghandu jiddekorri mis-6 ta' Novembru, 2013, u thassar, tannulla u tirrevoka l-parti tas-sentenza li tikkoncerna kif ghandu jigi kkalkolat l-

imghax dovut u tiddikjara li l-imghax dovut ghandu jkun dak stabbilit taht l-Artikolu 22 (3) tal-Kap. 88.

7. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Art ghall-appell tar-rikorrenti Joseph Frendo et, li permezz taghha u ghall-motivi hemm esposti sahaq li d-decizjoni tal-Bord mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

8. Rat li r-rikorrenti familja Frendo, ghalkemm debitament notifikati bir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Art, ma ressqu ebda risposta.

9. Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell rispettiv taghhom.

10. Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

11. Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' zewg porzjonijiet ta' art, wahda tal-kejl ta' 185 metru kwadru, suggett ta' din il-kawza u ohra ta' 117-il metru kwadru, suggett ta' kawza ohra li qieghda tigi deciza llum ukoll (Rikors Numru 3/2014), it-tnejn jinsabu f'Santa Venera, kif jirrizulta mill-pjanta li ggib referenza P.D. Numru 2013_113. Ir-rikorrenti gew notifikati b'att gudizzjarju datat 3 ta' Frar, 2014, li l-Kummissarju kien qieghed

joffrilhom is-somma ta' €87,000 ghat-tieni porzjon ta' art skont l-istima tal-perit Michael Schembri, li kien qiesha bhala art fabbrikabbli. Dan skont id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Ottubru, 2013, permezz tal-Avviz Numru 1029.

12. Ghalkemm ir-rikorrenti qablu mal-klassifikazzjoni tal-art bhala wahda fabbrikabbli, m'accettawx il-kumpens offrut lilhom, stante li l-valutazzjoni tal-istess art maghmula mill-perit inkarigat minnhom kienet dik ta' €215,000. Kwindi ressqu l-proceduri odjerni quddiem il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom skont il-ligi.

13. Il-Bord wara li hatar zewg membri teknici, sabiex jassistuh fil-materja, adotta r-relazzjoni taghhom, fis-sens li filwaqt li qiesu l-art bhala wahda fabbrikabbli, peress li tinsab fil-limiti ta' skema tal-bini u f'zona skedata ghal tliet sulari, *penthouse u semibasement*, izda peress li hija intiza ghall-formazzjoni ta' triq stmawha fil-valur ta' €87,875, bir-rata ta' €475 ghal kull metru kwadru. Minkejja l-mistoqsijiet in eskussjoni mressqa mir-rikorrenti, il-periti teknici zammew ferm mar-relazzjoni taghhom.

14. Ir-rikorrenti hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni u ghalhekk ressqu appell mill-imsemmija decizjoni li jissejjes fuq tliet aggravji: (i) fir-rigward tal-kap dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens; (ii) il-kap

dwar l-imghaxijiet u (iii) fil-konfront tal-kap tal-ispejjez. Il-Kummissarju tal-Art ukoll hassu aggravat bl-istess decizjoni u ressaq appell huwa wkoll, bl-ilment wahdieni jkun dak dwar id-decizjoni moghtija mill-Bord fir-rigward tal-imghaxijiet dovuti.

15. Jibda billi jigi trattat l-appell tar-rikorrenti familja Frendo, fejn fl-ewwel lok jikkontestaw il-kumpens akkordat lilhom mill-Bord, peress li jikkontendu li kellhom aspettativa ragonevoli ghal kumpens oghla, kif indikat mill-perit taghhom, li effettivament issarraf fir-rata ta' €1,162 ghal kull metru kwadru u dan fuq l-iskorta ta' diversi decizjonijiet tal-Bord citati minnhom li jindikaw rati ta' bejn €570 u €1,759.12 ghal kull metru kwadru. Jishqu li d-diskrepanza bejn dawn ir-rati u r-rati proposti mill-periti membri tal-Bord hija vizibbli u mhix ragonevoli jew gustifikata, kwindi leziva tad-dritt taghhom li jircievu kumpens skont il-ligi. Jargumentaw li l-Bord kien fic-cirkostanzi, tenut bil-ligi li jinvoka d-diskrezzjoni tieghu sabiex jiskarta r-relazzjoni tal-membri teknici u jiffissa hu l-ammont ta' kumpens.

16. Ghandu jinghad mal-ewwel illi, in kwantu r-rikorrenti jilmentaw dwar ir-rata adoperata mill-periti membri tal-Bord ta' €475 ghal kull metru kwadru, din il-Qorti ezaminat kemm ir-rapport tal-periti, kemm il-lista ta' mistoqsijiet maghmula mir-rikorrenti, inkluz il-lista ta' kazijiet hemm minnhom citati, kif ukoll it-twegibiet moghtija mill-periti membri ghall-mistoqsijiet in eskussjoni. Jibda billi jigi osservat li l-periti fir-redazzjoni

tar-relazzjoni taghhom qiesu kemm il-kriterju li jaghmel art tajba ghall-bini, kif ukoll qiesu l-uzu jew l-izvilupp li jista' jsir fuq l-art in kwistjoni kif jitlob l-Artikolu 18 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), meta kklassifikaw l-art bhala fabbrikabbli izda intiza ghall-formazzjoni ta' triq.

17. Mir-risposti tal-periti membri tal-Bord ghad-domandi in eskussjoni, jirrizulta li huma hadu l-valur tal-art kieku giet mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament, b'dan illi valur tal-art ittiehed bhala l-valur illi kellha l-art fiz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President, cioè t-3 ta' Frar, 2014 (kif jitlob l-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap.88). Huma spjegaw li ghalkemm mill-pjanta P.D. 2013_113 l-art hija murija bhala mibnija, ma rrizultaw ebda pjanti jew dokumenti ohra li jispjegaw it-tip ta' bini li kien hemm fuq l-art, qabel l-art giet zviluppata fi triq, kwindi vvalutawha bhala art biss. Jaghmlu referenza ghar-rikors numru 26/2012, fil-kawza fl-ismijiet **Paola Development Co Ltd v. Kummissarju ta' l-Artijiet** bhala operazzjoni paragunabbli, fejn l-istess periti stmaw l-art fil-Fgura ta' 121.4 metru kwadru bil-valur ta' €56,000, dan iwassal ghar-rata ta' €461.29 ghal kull metru kwadru. Tajjeb jinghad li dik is-sentenza msemmija mill-periti membri kienet konfermata recentement minn din il-Qorti, fl-24 ta' Ottubru, 2019, fejn inghad ukoll:

> *"Dan ifisser li minkejja li sid l-art seta' jbiegh l-art volontarjament fis-suq bhala art fabbrikabbli, certament il-qliegh li seta' jaghmel dak is-sid huwa limitat jekk kemm-il darba mil-lat ta' ppjanar dik l-art kienet*

> *progettata bhala triq. Din il-kwistjoni ta' natura teknika rizultanti mir-rapport tal-periti membri hija wahda ta' certu piz probatorju..."*

F'dan il-kaz ukoll, il-periti wara li qiesu l-art bhala ta' natura fabbrikabbli, il-fatt li kienet intiza ghal triq, certament kellu impatt fuq il-valutazzjoni maghmula minnhom. Ladarba l-art in ezami kienet intiza ghal triq, kif gustament osservat mill-Kummissarju tal-Artijiet, ir-rikorrenti ma jistghux jippretendu prezz ghal dik il-porzjon art daqslikieku kapaci trendi valur daqs art li tista' tigi zviluppata ghal skopijiet residenzjali jew kummercjali.

18. In kwantu r-rikorrenti appellanti familja Frendo, jaghmlu referenza ghal kazistika estensiva ta' kazijiet fejn ir-rata ta' kumpens tvarja sew minn €570 ghal kull metru kwadru ghal €1,759 kull metru kwadru, jigi osservat li dawn il-kazijiet jitrattaw esproprji ta' art f'postijiet differenti madwar Malta u Ghawdex, tul zminijiet differenti u f'bosta kazijiet lanqas jinghad x'kien l-uzu jew l-izvilupp ahhari, peress li sehhew qabel ma gie fis-sehh l-Att I tas-sena 2006, li fost affarijiet ohra, emenda l-Kap. 88, fis-sens li issa kellu jittiehed qies tal-uzu u zvilupp li jkun jista' jsir fuq dik l-art (Artikolu 18(2) tal-Kap. 88). Tajjeb li jigi mfakkar li meta ssir referenza ghal sentenzi ohra bl-iskop li tinzamm certu konsistenza bejn kumpens f'kawza u ohra, li l-paragun isir bejn kawzi li jkollhom ic-cirkostanzi taghhom simili ghal dak in ezami. Hekk inghad fil-fatt fis-sentenza ricenti ta' din il-Qorti tat-28 ta' Gunju, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **B&B Property Development Limited v. Kummissarju tal-Artijiet:**

"Jibda billi jigi osservat li l-paraguni jistghu tassew ikunu odjuzi, specjalment f'dan il-qasam fejn il-kumpens ghall-artijiet suggett ta' esproprju jvarja skont iz-zmien li jkun gie fis-sehh l-esproprju li jolqot l-art in kwistjoni, peress li jista' jintlaqat minn provvedimenti differenti tal-ligi li mhux dejjem iwasslu ghall-istess rizultat mixtieq mill-kontendenti fil-kawza. Jigi pprecizat ukoll li s-sentenza citata mis-socjetà attrici appellanti giet riformata fl-istadju tal-appell, permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Jannar, 2017, sabiex il-kumpens moghti mill-Bord gie rivedut skont kif jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap.88,"

19. Hekk perezempju, art esproprjata fis-Swieqi fis-sena 2011, bl-iskop li jigu zviluppati toroq, ukoll gew stmati bir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru, f'sentenza ricenti ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph De' Conti Manduca v. Kummissarju tal-Artijiet** fejn inghad hekk:

"Ghalkemm il-periti semmew in-natura ta' zvilupp li sehh fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wiehed certament isib dak tal-potenzjal tal-izvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dana jinghad peress li minkejja li l-izvilupp li seta' jsir fuq l-istess art huwa limitat b'dak li jipprovdu l-ligijiet tal-ippjanar, dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, hekk kif citat qabel, kriterju li l-periti membri certament adottaw. Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti teknici membri tal-Bord ghall-art in kwistjoni, fejn il-periti membri ghamlu distinzjoni wkoll bejn l-uzu tal-art li setghet tigi zviluppata fi triq li giet stmata bir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru, filwaqt li dik l-art li setghet tigi zviluppata f'Centru Civiku u spazju miftuh giet stmata bir-rata ta' €800 ghal kull metru kwadru. Din id-distinzjoni bejn ir-rati certament tirrifletti l-limitazzjoni tal-izvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni. Kif gustament rilevat mill-appellati, dan mhux kaz fejn il-kriterji tal-ippjanar inbidlu konsegwenza tal-esproprju li sehh, izda l-policies tal-ippjanar ezistenti ghas-sit in kwistjoni gew applikati ghat-tip ta' zvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art." (sottolinjar ta' din il-Qorti).

Kwindi meta din il-Qorti tqis ir-rata adottata mill-periti teknici fil-kaz in ezami u tikkumparaha ma' dawk appena msemmija, ma tara xejn

censurabbli f'dak li nghad mill-periti u kwindi mill-Bord u ghalhekk ma tqisx opportun li f'materja daqstant teknika, tvarja dak deciz mill-Bord, li strah fuq ir-relazzjoni tal-periti teknici. Kif inghad drabi ohra, il-Qrati taghna ma jistghux iwarrbu l-konkluzjonijiet peritali b'mod legger jew kappriccuz, izda l-konvinzjoni kuntrarja trid tkun wahda infurmata u bbazata fuq ragunjiet li gravament ipoggu f'dubju dik l-opinjoni teknika. Dawn ir-rekwiziti fil-kaz in ezami ma jirrizultawx, kwindi din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti familja Frendo, meta jinghad minnhom li l-Bord naqas meta ma ezercitax id-diskrezzjoni tieghu li jwarrab ir-relazzjoni peritali. Isegwi li l-ewwel aggravju tar-rikorrenti familja Frendo ma jregix.

20. Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tar-rikorrenti familja Frendo dwar il-komputazzjoni tal-imghaxijiet. Dan it-tieni aggravju jista' jigi trattat flimkien mal-aggravju wahdieni imqanqal fl-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet gialadarba jissejjes ukoll fuq l-istess kap dwar l-imghaxijiet. F'dan il-kaz il-Bord iddecieda li l-imghax ghandu jiddekorri mis-6 ta' Novembru, 2013, izda filwaqt li l-appellanti familja Frendo tikkontendi li l-imghax ghandu jiddekorri sal-hlas effettiv u mhux sat-trasferiment effettiv kif deciz mill-Bord, il-Kummissarju appellant jikkontendi li l-Bord zbalja meta nghad minnu li l-imghax ghandu jiddekorri sad-data tat-trasferiment effettiv a bazi tat-tieni proviso tal-Artikolu 12(3) tal-Kap. 88, b'dan illi l-valur tal-art iffissat fl-avviz ghall-ftehim indikat bhala 'P' fl-Iskeda 3 ghandu jkun il-valur stabbilit fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Il-Kummissarju appellant

jilmenta li dan il-metodu ta' komputazzjoni ta' imghax ser ikun ta' pregudizzju fil-konfront tieghu. Huwa jislet tliet punti fl-aggravju tieghu (I) il-procedura bl-avviz ghall-ftehim b'kuntrast ma' dik stabbilita permezz tal-Att XI tas-sena 2002; (II) l-imghax skont l-Artikolu 22(3) tal-Kap. 88 u (III) l-ammont addizzjonali wara li l-kumpens jigi stabbilit mill-Bord.

21. Fir-rigward tal-aggravju rispettiv tal-kontendenti fil-kawza dwar l-imghaxijiet, tajjeb jinghad li matul is-snin, kien hemm diversi emendi sostanzjali tal-Kap. 88, inkluz tal-Artikoli 12 u 22, permezz tal-Att XI tas-sena 2002. Fost l-emendi importanti wiehed isib li l-Artikolu 22(3) tal-Kap. 88 jipprovdi li fi zmien hmistax-il gurnata mill-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern, il-Gvern kellu jiddepozita f'kont bankarju li jirrendi l-imghax, l-ammont ta' flus li jkun qieghed jigi offrut bhala kumpens kif indikat fid-Dikjarazzjoni tal-President (f'dan il-kaz €87,000). Dik is-somma tista' tingibed liberalment, ma' kull imghax li jingema' fuqha mill-persuna jew persuni li jkollhom jedd ghal dak il-kumpens, jekk issir il-prova tal-jedd li jkollhom, ghas-sodisfazzjon tal-Kummisarju tal-Artijiet. Il-gbid ta' tali somma, inkluz l-imghax li jista' jingema' ma jippregudikax il-jedd tal-persuna li jfittex kumpens oghla quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet (Artikolu 22(5) tal-Kap. 88). Dan ifisser li hekk kif il-Gvern jiddepozita l-kumpens kif appena jidhol fl-art, minkejja d-dritt ta' kontestazzjoni, is-sid jista' jew jizbanka l-ammont depozitat mill-Gvern, jew jekk ihalli l-kumpens depozitat, eventwalment

jiehu l-imghax li jkun iddekorra fuq l-ammont depozitat mill-Gvern, flimkien mal-istess ammont depozitat. F'dan il-kaz, permezz tas-sentenza tal-Bord tas-16 ta' Mejju, 2016, il-kumpens dovut lir-rikorrenti familja Frendo ghal din l-art, kien fl-ammont ta' €87,875. Isegwi li ghandu ragun il-Kummissarju appellat jilmenta li jekk ser jithallas l-imghax fuq l-ammont shih, ser ikun qieghed jithallas imghax fuq bilanc li m'ghadux dovut, stante li l-ammont ta' €87,000 jew ikun gie zbankat, jew seta' jigi zbankat flimkien mal-imghax li lahaq iddekorra fuqu. Kwindi fil-fehma ta' din il-Qorti, tabilhaqq ma jistax jinghad b'mod generali li l-imghax jibqa' ghaddej sad-data tal-hlas effettiv.

22. Kif osservat mill-Kummissarju fir-rikors tal-appell tieghu, <u>emenda ohra importanti hija dik li kif tinhareg id-Dikjarazzjoni tal-President, il-proprjeta` assoluta ta' dik l-art tghaddi minnufih f'idejn il-Kummissarju intimat (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88), u mhux wara li jigi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet, kif kien jigri qabel</u>. Kwindi, wara li permezz tas-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, jigi determinat il-prezz misthoqq ghal tali esproprju, l-ghan ahhari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, huwa li jithallas il-kumpens misthoqq, hekk kif determinat mill-Bord, peress li t-trasferiment tat-titolu fuq l-art issir mad-Dikjarazzjoni tal-President skont kif jitlob il-Kap.88.

23. F'dan il-kuntest ukoll, rilevanti huma l-emendi li sehhew permezz tal-Att I u l-Att III tas-sena 2006, li permezz taghhom, dik il-prassi tad-Dipartiment tal-Artijiet, fejn qabel is-sidien ta' art esproprjata kienu jithallsu mghax bir-rata ta' 5% fuq il-kumpens dovut lilhom, kif stabbilit mill-Bord u dan mid-data tal-okkupazzjoni, sa dakinhar tal-hlas effettiv, minflokha dahlu zewg xenarji differenti ta' kif jinhadmu l-imghaxijiet. Dan kif jirrizulta mill-Iskeda 2 (applikabbli fejn ma jkun hemm ebda avviz ghall-ftehim bhall-kaz odjern) u mill-Iskeda 3 (applikabbli f'dawk il-kazijiet fejn ikun inhareg avviz ghall-ftehim) tal-istess Kap. 88. Ghandu ragun il-Kummissarju appellant meta jirrileva li f'dan il-kaz ma sarx uzu mill-procedura tal-avviz ghall-ftehim, kwindi l-Bord zbalja meta ghamel referenza ghat-tielet skeda ghall-komputazzjoni tal-imghax f'dan is-sens. L-Artikolu 12(3) marbut ma' Skeda 2, irid li l-imghax jinhadem hekk kif gej:

> *"3. Bla pregudizzju ghad-disposizzjonijiet tal-artikolu 22; mghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibqa' ghaddej fuq il-valur tal-art mahdum skont l-Iskeda 2 u ghaz-zmien hemm indikat favur kull min ghandu jedd ghall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut taghha taht din l-Ordinanza."*

Mentri Skeda 2 tal-Kap. 88 tipprovdi s-segwenti formula matematika dwar kif jigi komputat l-imghax:

> *"[(A + B) /2)] x [5/100] x [C/365]*
>
> *"fejn "A" hu valur tal-art fil-mument li ttiehed pussess taghha mill-awtorità kompetenti;*
>
> *""B" hu l-valur tal-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut tal-art gie trasferit lill-Gvern ta' Malta; u*

“"C" hu n-numru ta' granet li ghaddew bejn id-data ta’ "A" u dik ta’ "B"”.

24. Fin-nuqqas ta’ provi in atti, dwar meta l-Gvern dahal fl-art in kwistjoni, ghamel sew il-Bord li qies li l-Gvern ha l-pussess tal-istess art fis-6 ta’ Novembru, 2013, cioe` erbatax-il jum wara l-pubblikazzjoni tal-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern, wara kollox hekk jipprovdi l-Artikolu 12(1) u (2) tal-Kap. 88. Ghalhekk dan ifisser li l-valur minflok l-ittra A, meta tigi adoperata l-formula applikabbli, huwa identiku ghall-valur iddeterminat mill-Bord ta’ €87,875, ladarba l-valutazzjoni tal-periti hija dik fis-sehh fit-3 ta’ Frar, 2014. Hekk ukoll il-valur B, huwa l-ammont determinat mill-Bord bhala l-valur tal-art tar-rikorrenti meta ghadda t-titolu b’xiri assolut tal-art lill-Gvern, f’dan il-kaz 23 ta’ Ottubru, 2013, jibqa’ l-istess ammont ta’ €87,875. Ftit xhur m’ghandhomx jaghmlu differenza fil-valur. Ir-rata applikabbli ghall-fini ta’ dan l-ezercizzju hija dik ta’ 5%. Il-kwezit li jmiss li jigi ndirizzat huwa dak dwar l-ahhar parti tal-formola applikabbli, jigifieri C. Il-ligi tistipula b’mod car li ghall-fini tal-komputazzjoni ta’ imghax skont Skeda 2, “C” hu n-numru ta’ granet li ghaddew bejn id-data ta’ “A” u dik ta’ “B”. Ladarba kif inghad qabel, skont il-ligi, “A” huwa ekwiparat mad-data meta l-Gvern ha l-pussess tal-art f’dan il-kaz, fis-6 ta’ Novembru, 2013, u “B” huwa ekwiparat mal-gurnata meta l-Gvern akkwista t-titolu ta’ xiri assolut fuq l-art, cioe` fit-23 ta’ Ottubru, 2013, (skont l-Artikolu 22(8) tal-Kap. 88). Kwindi ghall-fini tal-komputazzjoni tal-imghax skont l-Iskeda 2, il-valutazzjoni fi zmien A u B hija l-istess, u t-trapass ta’ zmien bejn A

u B kien ta' erbatax il-gurnata. Isegwi li f'dan il-kaz l-imghax jinhadem hekk: €87,875x0.05x14/365=168.53.

25. Fil-kwistjoni tal-komputazzjoni tal-imghax jonqos li jigi trattat il-punt dwar jekk ghandux ikun hemm imghax fuq l-ammont addizzjonali akkordat mill-Bord, cioè fuq id-differenza bejn l-ammont stabbilit mill-Bord bhala kumpens dovut u l-ammont offrut mill-Gvern li jkun gie ddepozitat u eventwalment zbankat. Il-Kummissarju appellant jikkontendi li l-ebda mghax ma jkun dovut ladarba l-kumpens likwidat mill-Bord ghad irid jigi kkonfermat permezz ta' decizjoni ta' din il-Qorti u jaghmel referenza wkoll ghall-Artikolu 22(10) tal-Kap. 88 li jipprovdi li l-imghax ikun dovut fi zmien tliet xhur minn dik id-decizjoni. Dan l-artikolu jipprovdi li, meta jkun gie stabbilit kumpens li ghandu jithallas dwar art li tkun giet akkwistata bix-xiri assolut taghha, *inter alia* b'decizjoni tal-Bord, kull somma dovuta bhala kumpens iktar minn dik is-somma ddepozitata, flimkien mal-imghaxijiet fuqha skont l-Artikolu 12(3) ghandha tithallas lill-persuna li jkollha l-jedd mill-Kummissarju intimat, **mhux aktar tard minn tliet xhur mid-data meta dak il-kumpens ikun gie stabbilit.**

26. Ghalkemm it-tieni skeda tal-Kap. 88 ma tipprovdix specifikatament ghall-hlas ta' imghax wara d-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern, l-istess Kap. 88 jimponi terminu fuq il-Gvern sabiex iwettaq il-hlas dovut wara li l-kumpens ikun stabbilit. Fin-nuqqas tal-Kummissarju li

jwettaq l-obbligu tieghu mpost bil-ligi, ghandu jwassal ghal konsegwenza ovvja, dak li jhallas ghall-hsara konsegwenti dan in-nuqqas. Wara kollox jibqa' vigenti l-principju li kull persuna ghandha thallas ghall-hsara li tigri bi htija taghha. Jekk kemm-il darba, il-Kummissarju appellant ried jaqdi l-obbligu tieghu b'mod tempestiv huwa seta' jiddepozita l-bilanc tal-prezz il-Qorti, sabiex jehles mill-obbligu tieghu naxxenti mill-istess ligi. Dan qieghed jinghad ukoll a bazi tal-principji generali tal-ligi civili naxxenti mill-Artikoli 1047 u 1139 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-Artikolu 1047 jipprovdi li l-hsara li tikkonsisti f'li ttellef lil persuna l-uzu tal-flus taghha, tissewwa bil-hlas tal-imghaxijiet, li jithallsu bir-rata ta' 8% fis-sena. Mentri l-Artikolu 1139 jipprovdi li fejn l-obbligazzjoni jkollha biss bhala oggett il-hlas ta' somma flus determinata, id-danni li jigu mid-dewmien tal-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni, ikunu jikkonsistu biss fl-imghaxijiet fuq l-imsemmija somma. Inoltre l-kreditur m'ghandux ghalfejn jipprova li bata xi telf minhabba d-dewmien (Artikolu 1140 tal-Kodici Civili).

27. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet llikwida s-somma dovuta lill-familja Frendo bhala hlas ghall-kumpens tal-art li ttiehdetilhom fl-ammont ta' €87,875. Din is-somma giet determinata bhala kumpens dovut lir-rikorrenti permezz tad-decizjoni tal-Bord fis-16 ta' Mejju, 2016 u ser tigi kkonfermata finalment permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tal-lum. Il-Kummissarju appellant, permezz tal-appell in ezami, ma kkontestax il-kumpens akkordat mill-

Bord, kwindi l-Kummissarju kien obbligat li jwettaq il-hlas fi zmien tliet xhur mid-data tad-decizjoni tal-Bord. L-obbligazzjoni ta' hlas tal-Kummissarju appellant hija ta' natura civili u mhux wahda kummercjali, kwindi l-imghax bir-rata ta' 8%, ghandu jibda' jiddekorri mid-data tad-decizjoni tal-Bord fuq il-bilanc ta' €875, li ghandu jibqa' ghaddej fuq dan il-bilanc sakemm isir il-hlas effettiv. Dan ifisser li, kemm it-tieni aggravju tar-rikorrenti familja Frendo, kif ukoll dak tal-Kummissarju appellant dwar il-kap tal-imghax, jimmeritaw li jintlaqghu, almenu *in parte*.

28. Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tar-rikorrenti familja Frendo, fir-rigward tal-kap tal-ispejjez. Huma jikkontendu li talbu ammont ta' kumpens li huwa paragunabbli man-norma determinata mill-istess Bord, kwindi jitolbu lil din il-Qorti sabiex ikun hemm temperament fil-kap tal-ispejjez sabiex ir-rikorrenti ma jigux ikkundannati jhallsu l-ispejjez.

29. L-Artikolu 31 tal-Kap. 88 jitratta l-ispejjez u fis-subinciz (2) tieghu jipprovdi:

> *"(2) Meta sid ma jaccettax l-offerta tal-awtorità kompetenti u jvanta li l-ammont dovut bhala kumpens ghandu jkun oghla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din tithallas perjodikament jew bhala somma f'daqqa, bhala kumpens, u jkun ikkonforma ruhu mad-disposizzjonijiet tal-artikoli 9 u 12, u s-somma moghtija tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità kompetenti, allura **l-ispejjez ghandhom jigu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord**."*

Min-naha l-ohra s-subinciz (1) tal-Artikolu 31 jipprovdi li meta l-Bord jordna li s-sid jithallas dik is-somma offerta mill-awtorità kompetenti, il-Bord jordna li s-sid ghandu jhallas l-ispejjez tieghu, kif ukoll li jhallas l-ispejjez li l-awtorità tkun ghamlet, wara li tkun ghamlet l-offerta. Issa minn semplici qari tal-artikoli appena citati wiehed immedjatament jinduna li fl-iffissar tal-kumpens ghall-art esproprjata, il-legislatur ried johloq bilanc sabiex la l-awtorità kompetenti ma toffri bhala hlas ghall-kumpens ta' art espropjata, prezz irrizorju u lanqas li s-sid esproprjat ma jitlob xi prezz esagerat u dan billi tippenalizza lil dik il-parti li ma tkunx ragonevoli fil-pretensjoniiet taghha, billi ggeghlu jhallas l-ispejjez. Isegwi li jekk is-sid jirrifjuta offerta ta' prezz gust maghmula, kappriccjozament, jigi penalizzat billi jhallas l-ispejjez kollha. Filwaqt li fil-kaz li l-prezz determinat mill-Bord ivarja kemm minn dak offert mill-awtorità, kif ukoll minn dak pretiz mis-sid esproprjat, il-hlas tal-ispejjez ghandu jinqasam proporzjonalment – soluzzjoni ritenuta pjuttost ekwa sabiex tindirizza kull estrem possibbli. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-27 ta' Ottubru, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Olive Garden Investments Limited v. Kummissarju tal-Art**). Hekk ghamel il-Bord fil-kaz in ezami. Isegwi li dan l-aggravju wkoll ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

DECIDE

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija, tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti familja Frendo u tal-Kummissarju tal-Artijiet billi tilqaghhom *in parte* u

filwaqt li tikkonferma d-decizjoni tal-Bord sa fejn iddikjara l-art in kwistjoni bhala fabbrikabbli u li l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti huwa dak ta' sebgha u tmenin elf, tmien mija u hamsa u sebghin Ewro (€87,875) bir-rata ta' erba' mija u hamsa u sebghin Ewro kull metru kwadru (€475/mk), b'dan illi thassarha fil-bqija u tordna li l-imghax ghandu jiddekorri kif hawn qabel spjegat.

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

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
rm