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 8

Rikors numru 1/2007 FDP

Salvina Cassar, Rita Portelli, Gaetano Attard, Carmelo Attard, Francis Attard, Maria Grech, Anna Mercieca, u permezz ta' digriet datat 2 ta' Frar 2016 Alex Attard, Alfred Attard u Carmen Grech assumew l-atti ta' Carmelo Attard wara l-mewt tal-istess Carmelo Attard

v.

Kummissarju tal-Art illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur ta' Salvina Cassar et ipprezentat fil-5 ta' Jannar, 2007, li permezz tieghu nghad:

> "Illi bis-sahha ta' tlieta kuntratti, wiehed tat-13 ta' Gunju 1979 (Not A Grech), iehor tat-2 ta' Lulju 1980 (Not G Grima) u l-iehor tat-2 ta' Lulju 1986 (Not V Miceli), l-intimat akkwista bi titlu ta' *pussess u uzu* il-fondi

numru 71A, 71B, 71C u 71D Triq San Pawl Marsa, il-fondi 7A, 7B, 7C, 7D u 7E Triq il-Kungress Marian, Marsa u l-fiondi 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 u 18 Triq San Vincenz, Marsa li huma kollha propjeta tal-esponenti u li taghhom qeghdin jithallas erba mija tlettax il-lira u tmienja u disghin centsemi (Lm413.98) fis-sena bhala kumpens.

"Illi dawna l-fondi twaqqgh u l-art, propjeta tal-esponenti, li fuqhom kienu inbnew l-istess fondi, hija illum parti minn Triq 13 ta' Dicembru, Marsa.

"Illi peress li il-pussess ta' dawna l-fondi mill-intimat bhala l-awtorita` kompetenti ilu ghaddej ghal izjed minn ghaxar snin, l-esponenti interpellaw lill intimat b'ittra ufficjali datata 6 ta' Dicembru 2006, (kopja Dok A) biex jakkwista l-art li fuqha inbnew dawna l-fondi a` tenur tal-Artiklu 19 (1) Cap 88 u jhallashom il-kumpens dovut skond il-ligi.

"Illi minkejja dina l-interpellanza l-intimat ma ghamel xejn.

"Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord a tenur tal-Artiklu 19 (1) Kap 88 u kif awtorizzat bl-Artiklu 25 (1) tal-istess Kap 88:

"(a) jordna li l-intimat jakkwista b'titlu ta xiri assolut, l-imsemmija fondi, jew ahjar l-art l fuqha inbnew stante li gew kollha demoliti;

"(b) tiffissa l-ammont ta' kumpens dovut lill-esponenti u tordna lill intimat ihallas l-ammont hekk likwidat lill-esponenti;

"(c) jordna l-ezsekuzzjoni tad-decizjoni tieghu u ghal dan il-ghan jiffissa gurnata hin u lok u jinnomina Nutar ghall-publikazzjoni tal-att finali u kuratur ghal kull eventwali kontumaci."

2. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tat-3 ta' Mejju, 2007, li permezz taghha wiegeb:

"Illi l-esponent gie notifikat permezz ta' rikors fl-ismijiet fuq premessi regard xi proprjetajiet illi r-rikorrent qieghed jghid illi l-esponent kien akkwista fil-Marsa permezz ta' titolu ta' pussess u uzu liema proprjetajiet huma **71A, 71B, 71C u 71D Triq San Pawl, Marsa, 7A, 7B, 7C, 7D,** u **7E Triq il-Kungress Marian, Marsa** u **10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 u 18Triq San Vincenz, Marsa.**

"Illi fir-rikors taghhom ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord biex jordna illi l-fond fuq imsemmija jigu akkwistati mill-esponent permezz ta' xiri assolut u dan skond **l-artikolu 19 (1) tal-Kap. 88 ta' l-Ligijiet ta' Malta**, jiffissa l-ammont ta' kumpens u jordna l-hlas dovut lir-rikorrenti u finalment jordna l-esekuzzjoni tad-decizjoni kif ukoll jiffissa gurnata, hin u lok u jinnomina Nutar ghall-pubblikazzjoni tal-att finali u kuratur ghall-eventwali kontumacja.

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jigu milqugha ghas-segwenti ragunijiet:

"1. Illi l-artikolu 19 (1) ta' l-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, jistipula illi:

'***Meta l-art tkun giet akkwistata minn awtorita kompetenti ghal <u>uzu jew pussess (sottolinear ta' l-esponent)</u> ghal dak iz-zmien li l-bzonnijiet ta' l-iskop pubbliku jkunu jitolbu, is-sid jista wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha jkun ittiehed pussess mill-awtorita kompetenti, jitlob lill-Bord biex johrog ordni sabiex l-art tinxtara jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew titbattal fi zmien sena mid-data ta' l-ordni, u l-art tigi mbattla jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew mixtrija b'kumpens illi jigi ffissat skond id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, jew ta' xi Ordninanza li tbiddel jew imdahhal minflok din l-Ordinanza***'.

"2. Illi isegwi, ghalhekk, illi **l-artikolu 19 (1) taql-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta** jikkontempla <u>l-unika cirkostanza</u> meta dana l-Onorabbli Bord jista jordna li l-art tinxtara jew tigi akkwistata b'dominju pubbliku **<u>pero</u>** meta dina l-istess art tkun gia giet akkwistata permezz tat-titolu ta' pussess u uzu, jigifieri illi dan l-artikolu japplika esklussivametn ghal dawk il-kazijiet specifici li jikkoncernaw it-titolu ta' pussess u uzu.

"3. Illi l-proprjetajiet fuq imsemmija, mertu tar-rikors odjern, kienu gie gew akkwistati b'titolu ta' dominju pubbliku u dana permezz tal-Gazzetta tal-Gvern numru 345 datata 21 ta' Mejju 1993 liema kopja qeghda tigi annessa u mmarkata **dok VM1** ghal kull buon fini.

"Illi ghalhekk, in vista tal-fatti fuq esposti, l-artikolu 19 (1) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta ma jiswtax jigi applikat f'dan il-kaz odjern."

3. Rat id-decizjoni tal-Bord tal-1 ta' Marzu, 2017, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u

"Jordna lill-intimat jakkwista b'titolu ta' xiri assolut il-fondi meritu tal-kawza odjerna, ossija il-fondi numru 71A, 71B, 71C u 71D, Triq San Pawl, Marsa, il-fondi 7A, 7B, 7C, 7D u 7E, Triq il-Kungress Marjan, Marsa, u l-fondi 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 u 18, Triq San Vincenz Marsa, jew ahjar l-art li fuqha kienu inbnew tali fondi, stante illi issa gew kollha demoliti.

"Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' sitt mija u sbatax-il elf u hames mitt Euro (€617,500) ekwivalenti ghal disa' mija u hamsin Euro kull metru kwadru (€950/m.kw)

“Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar ta’ l-intimat biex jippubblika l-att fl 1 ta’ Gunju 2017 fl-ufficju ta’ l-intimat u

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

“Ir-rikorrenti ghandhom jgharrfu lill Dr Tanya Sammut Catania tal-hatra taghha bil-miktub f’kaz illi tkun mehtiega.

“L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut 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 permezz ta’ Dikjarazzjoni ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis 27 ta’ Lulju 1973 permezz ta’Avviz Nru 552, il-propjeta’ meritu tal-kawza odjerna gew dikjarati mehtiega mill-intimat b’titolu ta’ pussess u uzu.

“Jirrizulta illi, sussegwentement, l-intimat akkwista b'titolu ta' Pussess u Uzu il-fondi meritu tal-kawza odjern, kif gej:

> “(i) 71A, 71B, 71C u 71D, Triq San Pawl, Marsa gew akkwistati permezz ta’ kuntratt datat 13 ta' Gunju 1979 atti Nutar Alexander Grech versu kumpens annwali ta’ Lm120.00;
>
> “(ii) 7A, 7B, 7C, 7D u 7E, Triq il-Kungress Marjan, Marsa gew akkwistati permezz ta’ kuntratt datat 02 ta' Lulju 1980 atti Nutar Godwin Grima versu kumpens annwali ta’ Lm151.48 (Lm32.50+Lm 32.50+Lm12.35+Lm29.25+Lm44.88); u
>
> “(iii) 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 u 18, Triq San Vincenz, Marsa gew akkwistati permezz ta’ kuntratt datat 02 ta' Lulju 1986 atti Nutar Vincent Miceli versu kumpens annwali ta’ Lm142.50(Lm16.50+Lm14.50+Lm17.50+Lm15.00+Lm16.00+Lm 13.50+Lm13.00+Lm14.50 + Lm22.00);

“Jirrizulta ghalhekk illi l-kumpens annwali fuq l-propretajiet kollha meritu tal-kawza odjerna kien jammonta ghal Lm413.98 fis-sena.

“Jirrizulta illi l-propjeta’ meritu tal-kawza odjerna kienet mehtiega ghal bili tal-Marsa By-Pass u ghalhekk, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fl-Avviz Numru 345 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Mejju 1993 (fol 9 tal-process originali) kien dikjarat illi dawn l-istess fondi huma

mehtiega mill-Awtorita Kompetenti ghal skop pubbliku b'titolu ta' Dominju Pubbliku u mhux Pussess u Uzu kif miksub bis-sahha tad-Dikjarazzjoni ppubblikata fin-Notifikazzjoni numru 552 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' Lulju 1973.

“Jirrizulta illi, peress li l-intimat kien ilu jippossjedi dawn il-fondi ghal aktar minn ghaxar snin, ir-rikorrenti, permezz ta' ittra ufficjali tas-06 ta' Dicembru 2006 (fol 3 tal-process originali) ir-Rikorrenti nterpellew lill-lntimat sabiex jakkwista l-art li fuqha nbnew dawn il-fondi a tenur tal-Artikolu 19(1) tal-Kapitolu 88 u jhallashom il-kumpens dovut skont il-ligi.

“Jirrizulta, di fatti, kif gia indikat aktar ‘l fuq, illi tali talba kienet qed issir stante illi fil-kaz odjern, id-dritt ta' titolu ta' Dominju Pubbliku ma giex validament trasferit permezz ta' att pubbliku, u ghalhekk minkejja l-pubblikazzjoni ta' din it-tieni Dikjarazzjoni, l-Awtorita Kompetenti ghadha qed tokkupa l-art fil-kwistjoni b'titolu ta’ Pussess u Uzu.

“Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Alan Saliba u l-Perit Godwin Abela, ippresentaw ir-rapport taghhom fl 14 ta' Dicembru 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *“PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: Skont id-dispozizzjonijiet ta' Artikolu 19 (3) tal-Kapitolu 88, bhala kwalita tal-art qed jigi kkunsidrat l-istat tal-propjeta meta ttiehdet mill-Awtorita Kompetenti fis-sena 1973 ghall-Pussess u Uzu li kif jirrizulta mill-provi dawn il-fondi kienu:*
>
> “*(i) 71A, 71B, 71C u 71D: zewg 'two-bedroom ground floor maisonettes' u zewg 'two-bedroom first floor maisonettes'.*
>
> “*(ii) 7A, 7B, 7C, 7D u 7E: zewg 'two-bedroom' ground floor maisonettes, zewg 'two-bedroom first floor maisonettes' u garaxx/hianut.*
>
> “*(iii) 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 u 18: erba' 'one-bedroom ground floor maisonettes', zewg 'one-bedroom first floor maisonettes', zewg 'studio maisonettes' u 'two-bedroom house'.*
>
> “*Din l-art tkopri kejl superficjali komplessiv ta' 650 metri kwadri.*
>
> “*PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Mill-atti ma jirrizultax li nharget Dikjarazzjoni tal-President fit-termini ta' Artikolu 22(2) tal-Kapitolu 88. Ghalhekk, bhala data tal-istima l-esponenti Membri Teknici qed jikkunsidraw il-valur tal-propjeta fil-kwistjoni fil-prezent pero daqs li kieku l-istess fondi baqghu ma twaqqghux mill-Awtorita Kompetenti (kif stabbilit f'Artikolu 19(3) tal-Kapitolu 88) fis-sens illi din il-propjeta tikkonsisti fil-fondi hawn fuq indikati li kienu jezistu sa minn aktar minn hamsin sena ilu (l-istess fondi jidhru fuq is-'siteplan' tal-1967 li tinsab fil-‘background' tas-'siteplan' a fol. 8).*

"PUNT 3: Permezz ta' Avviz Numru 701 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-17 ta' Lulju 2014, l-Awtorita Kompetenti offriet kumpens ta' €315,304 (jew €838.57 kull metru kwadru) ghal art ta' 376 metri kwadri fi Triq San Bernard, Marsa li tinsab madwar 400 metru bognod mill-art fil-kwistjoni.

"PUNT 4 STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta iggib fis-suq kieku mibjugh bhala libera u franka minn sidha volontarjament fil-prezent, jammonta ghal sitt mija u sbatax-il elf u hames mitt Euro (€617,500) ekwivalenti ghal disa' mija u hamsin Euro kull metru kwadru (€950/m.kw)

"Ra illi, fuq domandi in eskussjoni ta' l-intimat, filwaqt illi kkonfermaw illi hadu in konsiderazzjoni id-disposizzjoni tal-Artikolu 22 (11) meta ghamlu l-valutazzjoni taghhom, mistoqsija jekk kienx hemm konverzjoni minn akkwist b'titolu ta' pussess u uzu ghal akkwist b'titolu ta' xiri assolut, qalu s-segwenti:

"Naqblu li f'dan il-kaz hemm konverzjoni minn akkwist b'titolu ta' pussess u uzu ghal akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Ir-ragunijiet ghal din ir-risposta taghna huma elenkati f'paragrafu 3 tar-rapport fejn elenkajna d-dettalji dwar it-titolu ta' pussess u uzu u f'paragrafu 9 fejn tajna stima ghax-xiri assolut.

"Ra illi fuq domanda jekk il-kapitalizazzjoni saritx bir-rata ta' wiehed fil-mija tal-kera t'akkwist skond l-Artikolu 22 (11) (b), huwa qalu s-segwenti:

"Hija l-umli opinjoni tal-esponenti Membri Teknici illi d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 22(11)(b) ma jistghux japplikaw ghall-kaz odjern ghas-segwenti ragunijiet billi dan l-Artikolu jistabbilixxi illi "Fil-kaz ta' bdil minn pussess u uzu f'xiri assolut somma li tasal ghaliha billi tigi kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fit-mija tal-kera ta' akkwist fis-sena li tkun dovuta taht id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza" (sottolinejar mill- esponenti), fejn kif irrilevajna f paragrafu 7 tar-rapport, f'dan il-kaz ma nhargitx Dikjarazzjoni tal-President fit-termini ta' Artikolu 22(2) filwaqt li l-kera ta' akkwist tmur lura gnas-snin 1979/1980/1986 u mhux ghallum, meta qed issir din l-istima. F'kull kaz, jekk l-aspett legali jiddeciedi illi ghandu japplika l-Artikolu 22(11)(b) ghall-kaz odjern, il-kumpens jigi wiehed matematiku (Lm413.98x100=Lm41,398=€96,431) li fl-opinjoni tal-esponenti, fit-termini tal-ligi, huwa baxx wisq ghat-tmintax-il fond fil-kwistjoni.

"Dana il-Bord, wara illi qies bir-reqqa d-dokumentazzjoni kollha esebiti, ra ir-rapport tal-Membri Teknici u ha nota tad-domandi in eskussjoni w ir-risposti ta' l-istess Membri Teknici ghal tali domandi, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' l-

> abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet li permezz tieghu talab lil din il-Qorti tvarja s-sentenza tal-1 ta' Marzu, 2017 fl-ismijiet premessi billi thassar u tirrevoka d-decizjoni hemm kontenuta fir-rigward tal-kumpens u sussegwentement tiffissa l-kumpens skont il-ligi billi tigi kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija tal-kera ta' akkwist li jircievu l-appellati u cioe` l-ammont ta' €96,431 u/jew taghti kull provvediment iehor opportun.

6. Rat ir-risposta tal-appell ta' Salvina Cassar et li permezz taghha talbu li din il-Qorti tikkonferma *in toto* s-sentenza attakkata tal-1 ta' Marzu, 2017, billi tichad l-aggravji kollha tal-intimat appellant. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

7. Rat li d-difensuri tal-partijiet trattaw l-appell in ezami.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

7. Illi din il-kawza titratta talba (i) ghat-trasferiment b'titolu ta' xiri assolut, ta' numru ta' fondi (71A, 71B, 71C U 71 D Triq San Pawl, Marsa, 7A, 7B 7C, 7D u 7E Triq il-Kungress Marjan, il-Marsa u l-fondi 10, 11, 12,

13, 14, 15, 16, 17 u 18 Triq San Vincenz, Marsa) jew ahjar ta' porzjon art stante li l-fondi in kwistjoni gew demoliti sabiex tigi ffurmata Triq Dicembru 13, il-Marsa, (ii) li jigi ffissat il-kumpens dovut ghax-xiri b'titolu assolut hekk likwidat (iii) li jordna l-ezekuzzjoni tad-decizjoni u ghal dan il-ghan li tigi ffissata gurnata, hin u lok u li jigi nominat Nutar ghall-pubblikazzjoni tal-att finali u kuratur ghal kull eventwali kontumaci.

8. Dan il-kaz huwa wiehed partikolari, in kwantu, permezz tal-Avviz Numru 552 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' Lulju, 1973, il-Gvern esproprja l-proprjetajiet hawn fuq imsemmija, b'titolu ta' pussess u uzu liema esproprju kien segwit permezz ta' tliet kuntratti pubblici, senjatament: (I) dak fl-atti tan-Nutar Alexander Grech tat-13 ta' Gunju, 1979, dwar il-fondi 71A, 71B, 71C u 71D Triq San Pawl, Marsa (esebit bhala Dok. SC1 a fol. 15 tal-process); (II) dak fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli tat-2 ta' Lulju, 1986, dwar il-fondi 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 u 18 Triq San Vincenz, Marsa (esebit bhala Dok. SC2 a fol. 17 tal-process) u (III) dak fl-atti tan-Nutar Godwin Grima tat-2 ta' Lulju, 1980, dwar il-fondi 7A, 7B 7C, 7D u 7E Triq il-Kungress Marjan, il-Marsa (esebit bhala Dok. SC3 a fol. 21 tal-process). Filwaqt li jirrizulta li Gvern kellu l-hsieb li jikkonverti dan it-titolu ta' pussess u uzu fuq l-imsemmija proprjetajiet f'wiehed ta' dominju pubbliku, kif jirrizulta mill-Avviz 345 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Mejju, 1993, (esebit bhala Dok. VM 1 a fol. 9 tal-process) dan l-avviz qatt ma gie kkomunikat lis-sidien u wisq inqas saru l-kuntratti pubblici relattivi. Kif ukoll, minkejja t-trapass ta' zmien, minn meta l-Gvern

ha l-pussess esklussiv, is-sidien baqghu jithallsu l-kumpens ta' Lm413.98 bhala kera ta' akkwist fis-sena ghal dan it-tehid.

9. Il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet kien laqa' l-eccezzjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' decizjoni tal-24 ta' Marzu, 2011, fis-sens li ladarba l-akkwist tal-fondi sar b'titolu ta' dominju pubbliku, l-Artikolu 19 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta ma kienx applikabbli ghar-rikorrenti u cahad it-talbiet tar-rikorrenti. Izda permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Frar, 2015, dik id-decizjoni parzjali giet revokata peress li nghad li ladarba l-pubblikazzjoni tat-tieni Dikjarazzjoni ma kenitx segwita permezz ta' kuntratt iehor, li permezz tieghu l-akkwist ta' pussess jigi konvertit f'wiehed ta' dominju pubbliku, kif isir f'kazijiet simili li jitrattaw dritt reali fuq l-art, isegwi li l-provvediment tal-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88 huwa applikabbli u kwindi l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti kienet proponibbli. Ghalhekk dik il-Qorti baghtet l-atti lura quddiem il-Bord sabiex jiddeciedi fuq il-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti.

10. Sussegwentement, inhatru zewg membri teknici sabiex jassistu lill-Bord. Permezz tar-rapport taghhom, il-periti wrew l-fehma taghhom li l-valur gust li din il-proprjeta` kienet iggib fis-suq, kieku mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament, relattivament ghas-sena 2015, pero` daqslikieku l-fondi in kwistjoni baqghu ma twaqqghux, jammonta ghal €617,500, ekwivalenti ghal €950 ghal kull metru kwadru. Mistoqsija in eskussjoni l-periti teknici wiegbu li: (i) jaqblu li f'dan il-kaz kien hemm

konverzjoni minn akkwist b'titolu ta' pussess u uzu ghal akkwist b'titolu ta' xiri assolut; (ii) hadu qies tal-provvediment tal-Artikolu 22(11)(b) fil-valutazzjoni taghhom; (iii) izda fil-fehma taghhom ma kellux japplika l-provvediment tal-Artikolu 22(11)(b), peress li f'dan il-kaz ma nhargitx Dikjarazzjoni tal-President fit-termini tal-Artikolu 22(2), filwaqt li l-kera tal-akkwist tmur lura ghas-snin 1979/1980/1986 u mhux ghal-lum. F'kaz li mill-aspett legali jigi deciz li ghandu japplika l-Artikolu 22 (11) (b) tal-Kap.88, il-kumpens ikun wiehed matematiku li jsarraf f'€96,431.00 li fil-fehma taghhom huwa baxx wisq ghat-tmintax-il fond in kwistjoni.

11. Il-Bord, wara li ra r-rapport tal-membri teknici u r-risposti ghad-domandi in eskussjoni, ma ra ebda raguni ghaliex m'ghandux iqis bhala tieghu l-konkluzjonijiet milhuqa mill-imsemmija periti, sabiex ir-rikorrenti gew akkordati s-somma ta' €617,500.

12. Il-Kummissarju intimat hassu aggravat bl-imsemmija decizjoni u ghalhekk ressaq l-appell in ezami. Peress li fil-fehma tieghu, l-Bord kien zbaljat meta njora ghal kollox u naqas milli japplika l-provvediment tal-Artikolu 22 (11) (b) tal-Kap. 88, li jitratta l-konverzjoni minn titolu ta' pussess u uzu ghal wiehed ta' xiri assolut, cioe` li f'dan il-kaz, il-kumpens kellu jigi kkalkulat permezz ta' formula matematika, li permezz taghha ir-rata ta' kera ta' akkwist tigi kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija (1%). Il-konkluzjoni tal-periti membri li giet adottata mill-Bord, fis-sens li ma kellux japplika dan l-artikolu stante li ma kienx hemm pubblikazzjoni ta'

Dikjarazzjoni Presidenzjali li permezz taghha l-proprjetà giet akkwistata b'xiri assolut, hija ghal kollox zbaljata. Jishaq li l-artikolu 22(11)(b) jipprovdi li l-kumpens dovut ghal xi art ghandu jkun determinat skont dak l-artikolu u dan il-provvediment tal-ligi ghandu japplika ghal kwalunkwe` art u mhux biss dik l-art li tkun koperta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali. Dan peress li l-istess provvediment tal-ligi jindika li dawk il-kazijiet fejn il-Gvern ikun diga` akkwista b'titolu ta' pussess u uzu jew dominju pubbliku huma trattati ghalihom, ghal dak li jirrigwarda kumpens u ma jigux kkunsidrati bhal artijiet li jigu esproprjati mal-ewwel b'titolu ta' xiri assolut. Ghalhekk jikkontendi li d-distinzjoni fil-Kap. 88 hija wahda cara u inekwivoka u li ma thalli l-ebda lok ghal dubju.

13. Barra minn hekk il-Kummissarju appellant jikkontendi li r-ragunar tal-periti membri huwa wiehed perikoluz ghax donnu johloq distinzjoni bejn sidien ta' art fejn il-Gvern ghamel konverzjoni minn pussess u uzu minn jeddu u bejn dak is-sid li jintavola proceduri quddiem il-Bord ai termini tal-Artikolu 19 (1) tal-Kap.88. B'hekk, f'dan ir-rigward, l-appellant ma jara l-ebda raguni ghalxiex il-provvedimenti tal-Artikolu 22(11)(b) ghandhom jitqiesu bhala inapplikabbli. In sostenn ta' dan il-punt, huwa jirreferi ghas-sentenzi ta' din il-Qorti tad-29 ta' April, 2016, fl-ismijiet **Francis Scicluna et v. Direttur tal-Artijiet** (Rikors Numru 4/2007 u Rikors Numru 7/2007). L-appellant ma jara l-ebda raguni ghalfejn l-istess principji enuncjati f'dawk is-sentenzi m'ghandhomx japplikaw ukoll ghall-kaz in ezami.

14. Da parti taghhom l-appellati jsostnu li l-Bord ghamel sew meta adotta l-konkluzjonijiet tal-membri teknici tal-Bord li kienu unanimi li l-valur tal-proprjetà li ghandha tigi akkwistata konsistenti fi tmintax-il dar kien ta' €617,500. Jispjegaw li meta l-appellant jikkontendi li kellu jigi applikat l-Artikolu 22 (11) tal-Kap.88 u li l-Bord kellu semplicement jaghmel ezercizzju matematiku ta' kapitalizzazzjoni bir-rata ta' 1% fuq il-kera tal-akkwist, din il-kera a tenur tal-Artikolu 27 tal-Kap. 88 hija regolata mill-Kap. 116 u ghalhekk tapplika l-kera stabbilita mill-Land Valuation Office bhala dik pagabbli fil-31 ta' Marzu, 1939 u ghalhekk is-sidien kienu jithallsu bir-rata ta' Lm413.98, illum €964.31 fis-sena ghal tmintax-il dar, li b'applikazzjoni tal-Artikolu 22(11)(b) jaghti valur ta' €96,431.00 li fi kliem il-periti teknici, huwa baxx wisq.

15. Ir-rikorrenti appellati jishqu li l-membri teknici kellhom ragun jghidu li dawn m'humiex proceduri regolati mill-Artikolu 22 tal-Kap. 88 peress li jikkontendu li l-Artikolu 22 japplika biss meta l-Awtorita` kompetenti tibda hija stess il-procedura ta' konverzjoni minn titolu ta' pussess u uzu ghal wiehed ta' xiri assolut u dan wara li tkun giet ippubblikata dikjarazzjoni tal-President ghal dan l-iskop. L-appellati jsostnu li l-proceduri odjerni nbdew wara li huma hadu l-inizjattiva li jitolbu, kif kellhom dritt li jaghmlu a tenur tal-Artikolu 19 tal-Kap. 88, sabiex il-Bord johrog ordni lill-awtorita` kompetenti sabiex l-art tinxtara jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew titbattal fi zmien sena mid-data tal-ordni. Ghalhekk jikkontendu li l-

Artikolu 22 m'ghandu x'jaqsam xejn u m'ghandux jigi applikat ghall-proceduri taht l-Artikolu 19(1).

16. L-appellati jilmentaw li l-proceduri li bihom id-djar taghhom ittiehdu b'titolu ta' pussess u uzu kienu ghal kollox abbuzivi meta l-iskop tal-esproprju kien purament li tigi ffurmata Triq Dicembru 13 fil-Marsa u li ghalhekk dawn it-tmintax-il dar taghhom kellhom jigu demoliti. Filwaqt li t-titolu ta' pussess u uzu huwa ta' natura temporanja, m'hemm l-ebda hjiel li Triq Dicembru 13 il-Marsa infethet ghal zmien temporanju u ghalhekk mhux koncepibbli li huma jergghu jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom. Huma jilmentaw li ghalkemm dawn il-proceduri nbdew fis-sena 2007, sal-lum ghadhom minghajr kumpens xieraq ghall-proprjeta` li ttiehditilhom, kif irid l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Kwindi jqisu ironiku li l-appellant illum jinsisti li ghandu japplika l-Artikolu 22 tal-Kap. 88, meta dan l-artikolu huwa intiz ghal meta l-Awtorità kompetenti tibda hija stess il-proceduri ta' esproprju. Mentri f'dan il-kaz, wara li l-appellant kien interpellat ufficjalment, wiegeb li ma kellu ebda obbligu li jakkwista b'xiri assolut.

17. L-Artikolu 22 gie sostitwit fis-sena 2002 u emendat kemm fis-sena 2006 u 2009 u jikkontendu li meta l-proprjeta` taghhom giet esproprjata b'titolu ta' pussess u uzu ma kien hemm l-ebda rata ta' 1% kapitalizzazzjoni tal-kera tal-akkwist. Kwindi apparti li l-proprjeta` taghhom qatt ma messa giet esproprjata b'titolu ta' pussess u uzu,

ladarba d-djar taghhom kienu ser jigu demoliti, u ghalhekk messhom inghataw il-kumpens bil-valur tas-suq ta' dak iz-zmien sabiex ikunu jistghu jixtru djar ohra simili, jilmentaw li bl-emendi recenti li sehhew ser jigu ppregudikati serjament fir-rata ta' kumpens, peress li filwaqt li qabel ma kien hemm ebda *capping* fuq il-konverzjoni minn pussess u uzu ghal titolu ta' proprjeta` assoluta, llum jezisti dan il-*capping* fir-rata ta' kapitalizzazzjoni. Anke jekk f'dak iz-zmien kien hemm xi relazzjoni remotament gusta bejn il-valur tal-proprjeta` u l-kera tal-akkwist, illum il-gurnata din ir-relazzjoni hija ghal kollox inezistenti stante li l-perit inkarigat minnhom ressaq stima ta' €900,000, filwaqt li l-periti teknici qablu fuq l-istima ta' €617,500, liema valur huwa bbazat fuq ir-rata ta' €950 ghal kull metru kwadru.

18. L-appellati jsostnu li, ghalkemm il-Bord ghandu fost affarijiet ohra, l-poter li jiffissa l-kumpens li ghandu jithallas taht id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza (Artikolu 25(1)(e) tal-Kap. 88), dan il-poter huwa soggett ghall-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, cioe` li jinghata kumpens xieraq lis-sid, liema kumpens ghandu jigi stabbilit minn Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali. Ir-rikorrenti appellati jaghmlu referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Igino Trapani Galea Feriol proprio et nomine et v. Kummissarju tal-Artijiet et,** fejn f'kaz simili ta' tehid ta' proprjeta` b'titolu ta' pussess u uzu, il-Kummissarju kellu jibda process ghall-hlas ta' kumpens adegwat u gust. Kien ghalhekk li l-membri teknici sostnew li l-

kapitalizzazzjoni mahduma a tenur tal-Artikolu 22(11)(b) mhux kumpens adegwat u huwa baxx wisq, li allura jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ebda Bord jew Qorti m'ghandu japplika provvediment tal-ligi li jikser il-provvediment tal-Kostituzzjoni, u f'dan is-sens l-appellati jirreferu ghal sentenza ohra ta' din il-Qorti tal-24 ta' April, 2015, fl-ismijiet **Michelangelo Briffa et v. Nadia Merten** (dwar l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158). Jargumentaw li dak li qalet il-Qorti fir-rigward tal-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158 jiswa ugwalment ghall-Artikolu 22(11)(b) tal-Kap. 88, li wkoll jikser dak li jrid l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-kaz ta' kumpens xieraq, peress li sid m'ghandux jigi penalizzat semplicement peress li l-akkwist tal-fondi b'titolu ta' proprjeta` assoluta, kienu precedentement f'idejn il-Gvern b'titolu ta' pussess u uzu taht il-Kap. 88.

19. Trattati s-sottomissjonijiet tal-partijiet, jibda billi jinghad li skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) f'kaz fejn gid ikun ittiehed b'titolu ta' pussess u uzu, u jghaddu aktar minn ghaxar snin minn dakinhar li jkun hekk ittiehed, is-sid ikollu l-jedd jitlob li dak il-gid jew jinxtara jew jinkiseb b'titolu ta' dominju pubbliku jew, f'kaz li la tinghazel il-wahda u lanqas l-ohra, li jinheles mill-gdid favurih (Artikolu 19(1) Kap. 88). B'dan illi fl-istess provvediment tal-ligi jinghad ukoll "*l-art li tigi mbattla jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew* ***mixtrija b'kumpens illi jigi ffissat skont id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza jew ta' xi Ordinanza li tbiddel jew imdahhla minflok din l-Ordinanza."*** Isegwi li din il-Qorti ma taqbilx mal-appellati sa fejn

jinghad minnhom li l-proceduri mressqa minnhom ghandhom jinqraw unikament fid-dawl tal-Artikolu 19 tal-Kap. 88, ladarba l-Artikolu 22 jaghmel parti mill-istess Ordinanza li jirregola l-procedura kif jinhadem il-kumpens f'kazijiet ta' esproprju, inkluz dak ta' bdil minn titolu ta' pussess u uzu ghal dak ta' xiri assolut.

20. Hekk ukoll, ghalkemm ir-rikorrenti taw bidu ghall-proceduri odjerni ai termini tal-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88, kif kellhom kull dritt li jaghmlu kunsidrat it-trapass ta' zmien minn meta l-Gvern hareg id-Dikjarazzjoni Presidenzjali ghall-akkwist tal-proprjetajiet taghhom permezz ta' titolu ta' pussess u uzu, jibqa' l-fatt li kienu proprju dawk il-proceduri mnedija mill-Gvern fis-sena 1973 li taw is-setgha lir-rikorrenti li jressqu l-proceduri in ezami sabiex il-Gvern jigi ordnat jixtri b'akkwist assolut l-istess proprjetajiet. Kwindi dawn il-proceduri qatt ma jistghu jigu kkunsidrati in izolament kif jippretendu l-appellati, izda jridu jittiehdu fil-kuntest tal-qafas legali li fih il-proprjeta` taghhom giet esproprjata.

21. Relevanti f'dan il-kuntest ukoll, kif gustament osservat mill-Kummissarju appellant, din il-materja ta' tehid permezz ta' titolu ta' pussess u uzu giet trattata minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-29 ta' April, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Francis Scicluna et v. Direttur tal-Artijiet** fejn inghad proprju hekk:

> *"Meta fond jittiehed mill-Gvern b'titolu ta' pussess u uzu, huwa implicitu li dak it-titolu m'ghandux ikun wiehed perpetwu. Fil-fatt,*

> *hemm gurisprudenza fis-sens li jekk l-awtorita` kompetenti twaqqa' l-fond, ma tistax aktar tibqa' zzomm il-proprjeta` b'dak it-titolu ta' pussess u uzu.* ***Barra minn dan, l-Artikolu 19(1) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) jaghti fakolta` lis-sid tal-proprjeta` sabiex wara ghaxar snin jitlob lill-awtorita` tibdel it-titolu tal-akkwist f'wiehed ta' dominju pubbliku jew xiri assolut, f'liema kaz imbaghad jiskatta l-provvediment tal-Artikolu 22(11)(b) tal-istess Kap. 88, li jrid li l-valur tal-kumpens ghandu jkun il-kera ta' akkwist kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija."***

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, ir-rikorrenti appellati hekk ghamlu f'dan il-kaz, adoperaw ir-rimedju offrut lilhom permezz tal-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88. F'dan il-kaz il-Kummissarju appellant naqas li johrog id-Dikjarazzjoni tal-President kif mahsub fl-Artikolu 22(2) tal-Kap. 88. Kwindi l-Bord bir-ragun laqa' it-talba tar-rikorrenti appellati li jinbidel it-titolu minn wiehed ta' pussess u uzu ghal wiehed ta' xiri assolut, kemm minhabba t-trapass ta' ben oltre` ghaxar snin minn meta nharget originarjament id-Dikjarazzjoni ta' pussess u uzu (1973), kif ukoll minhabba n-natura permanenti tat-tehid. Dan ifisser li hekk kif il-Bord laqa' t-talba tas-sidien ghall-bidla fit-titolu, jiskatta l-provvediment tal-Artikolu 22(11)(b) tal-Kap. 88, li permezz tieghu tigi kapitalizzata l-kera tal-akkwist bir-rata ta' 1%, sabiex jigi determinat il-kumpens favur is-sidien.

22. Din il-Qorti ma taqbilx mar-ragunament tal-periti membri u kwindi tal-Bord li adotta l-fehma taghhom, li ladarba ma gietx pubblikata t-tieni Dikjarazzjoni ghall-akkwist b'xiri assolut kellha ssir stima relattiva ghaz-zmien tar-rapport. Dan ma jirriflettix il-provvedimenti tal-ligi kif appena spjegat u interpretazzjoni differenti twassal sabiex iggib fix-xejn il-

provvediment tal-ligi li jipprovdi kif issir il-konverzjoni minn titolu ta' pussess u uzu ghal titolu ta' akkwist assolut. Il-fatt li l-bini twaqqa' jfisser li l-Gvern ma setax aktar izomm l-istess bini b'titolu temporanju ta' pussess u uzu, pero` ma jfissirx li dak it-titolu temporanju originali, ta' pussess u uzu, kien invalidu. Ghalhekk kemm l-istima tal-perit *ex parte* kif ukoll dik tal-periti membri tal-Bord li saru relattivament ghas-sena 2015, ma jinkwadrawx ruhhom fil-parametri tal-ligi. It-twaqqiegh tal-bini kien ifisser li t-titolu kellu jitbiddel ghal wiehed perpetwu, u hu precizament meta ssehh din il-bidla li ghandu jigi applikat l-Artikolu 22(11)(b) imsemmi. Wara kollox, fis-sub-artikolu 22(11) jibda billi jinghad: "*Il-kumpens dovut ghall-akkwist b'xiri assolut ta' xi art u s-somma li ghandha tigi ddepozitata skont dan l-artikolu* ***ghandha tkun:*** *…(b) fil-kaz ta' bdil minn pussess u uzu f'xiri assolut somma li tasal ghaliha billi tigi kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija tal-kera ta' akkwist fis-sena li tkun dovuta taht id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza."* Interpretazzjoni mod iehor, kif gustament osservat mill-Kummissarju appellant, ifisser li tkun qeghda ssir distinzjoni bejn dawk is-sidien fejn il-Gvern ikun ghamel konverzjoni minn pussess u uzu huwa stess, hekk kif tipprovdi l-ligi u dawk is-sidien li jintavolaw il-proceduri quddiem il-Bord ai termini tal-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88.

23. Madankollu, jitqies li ghandhom ragun ukoll ir-rikorrenti appellati meta jilmentaw li kunsidrat in-natura permanenti tal-izvilupp imwettaq mill-Gvern, meta waqqa' l-bini proprjeta` taghhom sabiex tigi zviluppata Triq

Dicembru 13, il-Marsa, kellu jkun ghal kwantu ovvju ghall-awtoritajiet li kien hemm il-htiega li jitbiddel it-titolu temporanju ta' pussess u uzu ghal wiehed definit. Inoltre, meqjus it-trapass ta' zmien, flimkien maz-zmien meta s-sidien bdew il-proceduri odjerni fit-termini tal-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88, u l-fatt li sabiex jinhadem il-kumpens ghall-bidla fit-titolu minn wiehed ta' pussess u uzu ghal wiehed ta' xiri assolut huwa semplicement ezercizzju matematiku, li ma kien jehtieg ebda likwidazzjoni difficli, mhux gust li wara dawn is-snin kollha, is-sidien baqghu minghajr ma thallsu l-kumpens dovut lilhom. Kwindi, tqis li jkun opportun li s-sidien appellati jinghataw l-imghax legali fuq is-somma ta' €96,431.00, il-kumpens dovut lilhom ghall-bidla fit-titolu, kif mahduma skont il-ligi, sa minn meta r-rikorrenti nterpellaw ufficjalment lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jersaq ghall-akkwist tal-proprjeta` taghhom u jhallas il-kumpens dovut skont il-ligi, cioe` mis-6 ta' Dicembru, 2006. Dan huwa rimedju legali li jindirizza dak l-ilment tas-sidien dwar id-dewmien fil-proceduri sabiex jinghataw kumpens xieraq.

24. In kwantu s-sidien appellati jattakkaw il-kumpens dovut lilhom, mahdum a bazi tal-provvediment tal-ligi bhala wiehed baxx wisq li jikser id-dritt taghhom sancit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-gurisprudenza citata minnhom fir-rigward, tajjeb li jigi mfakkar, kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-27 ta' Ottubru, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet,** ladarba t-tehid tal-proprjetà f'dan il-kaz sar taht il-Kapitolu 88, l-applikazzjoni tal-ligi

ma jistax jigi misjub anti-kostituzzjonali taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan ghaliex huwa mhares bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali tat-3 ta' Frar, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Vica Limited v. Kummissarju tal-Artijiet** u dik tal-31 ta' Ottubru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **John Caruana et v. Kummissarju tal-Artijiet).**

DECIDE

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-Kummissarju appellant billi tilqghu u tirriforma s-sentenza appellata tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet tal-1 ta' Marzu, 2017, fil-kawza fl-ismijiet premessi billi, tikkonfermaha sa fejn ordnat lill-istess intimat jakkwista l-fondi mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' xiri assolut, stante li l-fondi in kwistjoni gew kollha demoliti. Thassarha fejn illikwidat il-kumpens hemm imsemmi u minflok tiddikjara li l-kumpens xieraq dovut lis-sidien appellati ai termini tal-Artikolu 22(11)(b) tal-Kap. 88, huwa dak fis-somma totali ta' sitta u disghin elf, erba' mija u wiehed u tletin Ewro (€96,431.00), kif spjegat qabel u tikkundanna lill-istess appellanti jhallas il-kumpens dovut, bl-imghax legali jiddekorri mis-6 ta' Dicembru, 2006.

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

Bl-ispejjez tal-prim'istanza kif deciz mill-Bord, filwaqt li l-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
gr