QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 25 ta' Frar, 2021.

Numru 16

Rikors numru 9/2014/1 FDP

Franco Buttigieg, Maria Borg Costanzi u Alessandra Kirkpatrick bhala eredi tal-Perit Rene Buttigieg

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ta' Franco Buttigieg et tat-8 ta' April, 2014, li permezz tieghu nghad:

> "Illi permezz ta' tlet ittri ufficcjali datati 17 ta' Marzu 2014 intavolata fost l-ohrajn kontra r-rikorrenti, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet ghamel riferenza ghall-Avviz numru 79 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-21

ta' Jannar 1975, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art marghufa bhala Ta' Landar f'H'Attard tal-kejl ta' erbat elef mitejn u erba' u tletin metru kwadru (4,234m2) kif immarkata bl-isfar u bin-numru tlettax fuq il-pjanta bl-ittra LD. No. 6/75/A formanti parti minn art ikbar immarkata fuq il-pjanta LD. No. 6/75 u kif ahjar dekritta fl-istess ittra ufficjali li qed tigi unita ma' dan ir-rikors u mmarkata bhala Dokument 'A'.

"Illi fl-istess ittri ufficcjali li giet accettata fil-22 ta' Marzu 2014 mir-rikorrenti, l-intimat gharraf li kien qed jofri kumpens globali ta' mitejn erbgha u tmenin elf u tletin ewro (€284,030) ghax-xiri ta' din l-art, skont stima mahruga mil-perit tieghu, il-Perit Stefan Scotto, li saret a bazi tal-1 ta' Jannar 2005, u li kklassifika l-art bhala in parti agrikola u in parti fabbrikabbli. Ir-rikorrenti gew maghrufa wkoll li l-intimat Kummissarju tal-Artijiet kien sodisfatt bit-titolu taghhom.

"Illi r-rikorrenti ma jaqblux li dan hu kumpens gust u adegwat, ghax l-Kummissarju tal-Art ma mexghix ma l-ordni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili li ghaliha hemm referenza fil-verbali tas-26 ta' Mejju 2011 u tas-6 ta' Novembru 2013 u mal-ordni ta' dan il-Bord, u dan bl-iskop illi l-kumpens dovut lill-esproprijati ma jkunx jirrispekja l-valur ta' propjeta fid-data tan-notifika tal-Avviz tal-Ftehim izda valur ta' ghexieren ta' snin ilu. Ghalhekk ir-rikorrenti ihossu li l-istima trid tirrispekja l-valur ta' propjeta fid-data tal-ittri ufficcjali datati 17 ta' Marzu 2014 hu mhux dik id-data uzata mill-Kummissarju tal-Art.

"Fil-fehma taghhom, a basi ta' dan, il-kumpens irid jirrifletti mhux bis il-valur prezenti ta' l-art fil 2014 imma ukoll l-ispejjes ta' cnus li huma halsu mill 1975 u t-telf li sofrghu matul dawn is-snin kollha mil-uzu tal- art maghmula mil Kummissarju tal-Artijiet. Il r-rikorrenti ihossu ukoll li l-valur tal-art irid ikun ta' kklassifika fabbrikabbli ta' tlett (3) sulari, semi-basement u penthouse bhal mu indikat fil-Local Plans bil- Policy "Residential Area CG07" skont il-ligi u b'mod partikolari skont il-provvedimenti relattivi ta' L-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux kief muri fis- stima tal-Perit Stefan Scotto li kklassifika l-art bhala in parti agrikola ghal kemm din l'art kienet kolla mibnija snin qabel il-2005.

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti ihossu li l-kumpens li ghandu jithallas fil-fehma taghhom, trid tkun ta' tliet miljuni, sitt mija erba u ghoxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€ 3,624,070.45). Din l-istima hija ibazzata fuq il - prezzijiet tas-suq fil-2014, liema stima tinkludi l-ispejjes ta' cnus li ir-rikorrenti halsu, il fidi tac-cens li ghandu isir u il valur tal-giebja li kien hemm fuq l-art. L-istima ta' ir-rikorrenti hija skont li gej:

- €3,585,912 ghal 3,179 m2 ta' art ikklassifikata fabbrikabbli.
- €5,500 ghal-giebja

• l-ispejjes ta' € 17,490.90 bhala sehem mis-subdirett dominju ta' € 448.477 fis-sena
• l-ispejjes ta' € 142.27 bhala sehem mis-dirett dominju ta' € 3.648 fis-sena
• l-ispejjes ta' € 76.05 bhala sehem mil-pis piju ta' 3 quddisiet baxxi fis-sena
• l-ispejjes ta' € 14,949.23 ghal fidi tac-cens halli l'art tghaddi lil-Kummissarju tal-Artijiet bhala liberu u frank.

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jiddikjara u jiddeciedi illi l-kumpens dovut ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' din l-art f'H'Attard, kif ahjar deskritta fl-istess ittra ufficcjali li qed tigi annessa ma' dan ir-rikors u mmarkata bhala Dokument 'A', hu ta' tliet miljuni, sitt mija u erba u ghoxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€ 3,624,070.45) u mhux ta' mitejn erbgha u tmenin elf u tletin Ewro (€284,030), u ghaldaqstant jordna lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet illi fiz-zmien tliet (3) xhur skont il-provvedimenti relattivi ta' L-Artikolu 22 (10) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta jersaq ghal kuntrat ta' xiri ghal sehem indiviz tal-art tar-rikorrenti u ihallas lir-rikorrenti sehemhom rispettivament ta' din is-somma ta' tliet miljuni, sitt mija erba u gtioxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€ 3,624,070.45), flimkien ma' l-ispejjes kollha sofruti mir-rikorrenti u l-imghaxijiet dekorsi komputati kif trid il-ligi, dan kollu skont il-ligi u il-verbali ta' dan il-Bord u b'mod partikolari skont il-provvedimenti relattivi tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Bl-ispejjez."

2. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tad-29 ta' April, 2014, li permezz taghha wiegeb:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 8 ta' April 2014 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita` kompetenti ta' mitejn u erbgha u tmenin elf u tletin Ewro (€248,030) ghax-xiri assolut bhala libera u frank ta' porzjon art f'H'Attard tal-kejl ta' erbat elef mitejn u erba' u tletin metru kwadru (4,234m.k.), liema art hija meqjusa bhala in parti agrikola u in parti fabbrikabbli qeghdin jippretendu li l-kumpens ghall-art fl-intier taghha ghandu jkun ta' tliet miljuni, sitt mija u erbgha u ghoxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€3,624,070.45).

"Illi r-rikorrenti qed joggezzjonaw ukoll ghall-fatt li l-istima li permezz taghha l-esponent wasal ghall-kumpens offrut minnu saret a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 u dan stante li l-esponent mar kontra l-ordni tal-Prim

Awla tal-Qorti Civili li ghaliha hemm referenza fil-verbali tas-26 ta' Mejju 2011 u tas-6 ta' Novembru 2013 fl-atti tar-rikors numru 21/1982 quddiem dan l-istess Onorabbli Bord, hekk kif kompost.

"Illi l-esponent qed jichad dan il-fatt u qieghed isostni li l-kumpens hekk kif offrut minnu huwa wiehed korrett stante illi l-imsemmi digriet tas-6 ta' Novembru 2013 kien jistipola li kellu jinhareg 'dak l-Avviz li llum tippermetti l-ligi wara l-emendi tas-sena 2006'. Ghalhekk l-esponent mexa ma' din l-ordni ta' dan l-Onorabbli Bord u applika d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88.

"Illi ghalhekk l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' mitejn u erbgha u tmenin elf u tletin Ewro (€248,030) u dan skont l-istima tal-Perit Arkitett Stefan Scotto A. & C.E. a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 u skont it-termini tal-Kap. 88.

"Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' mitejn u erbgha u tmenin elf u tletin Ewro (€248,030) bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija."

3. Rat id-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tal-1 ta' Marzu, 2017, li permezz taghha l-kaz gie deciz fis-sens illi:

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti limitatament kif gej:
"Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija porzjoni ta' art f'H'Attard tal-kejl ta' 4,234mk bhala fabrikabbli fil-qies ta' 1,068 metri kwadri u agrikola ghall-kumplament ta' 3,166mk.
"Jiddikjara illi l-kumpens xieraq ghax-xiri assolut tas-sehem shih, bhala franka u libera, tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' seba' mija u erbat elef, mija u ghoxrin Euro (€704,120) ekwivalenti ghal sitt mija Euro kull metru kwadru (€600/m.kw.) ghall-parti fabrikabbli u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20/mk) ghall-parti agrikola.
"Jordna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-sehem tal-kumpens fuq likwidat illi tikkorrispondi mas-sehem illi ghandhom ir-rikorrenti tal-propjeta' meritu tal-kawza odjerna, liema sehem irid jigi indikat mir-rikorrenti lill-intimat u accetta mill-istess intimat qabel ma jsir tali hlas.
"Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-4 ta' Frar 1975.
"Stante illi s-sehem tar-rikorrenti ma giex indikat, l-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti."

4. Il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> “Jirrizulta illi fil-21 ta' Jannar 1975, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika ta’ Malta, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.
>
> “Jirrizulta illi, skond sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili datata 15 ta’ Lulju 2002 fl-ismijiet ilKummissarju tal-Artijiet vs Romeo Gauci et, gie kkonfermat illi r-rikorrenti kellhom titolu fuq l-art meritu tal-kawza odjerna.
>
> “Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 17 ta’ Marzu 2014, l-intimat gharraf lir-rikorrenti illi ghall-art meritu tal-kawza odjerna huwa kien qed joffri is-somma ta’ €284,030 u sussegwentement, fis 7 ta’ April 2014 ir-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni.
>
> “Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Joseph Briffa u l-Perit Alan Saliba, ippresentaw ir-rapport taghhom fit 12 ta' Novembru 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:
>
>> *“PUNT 1 – KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni ttiehdet ghall-bini ta' serje ta' 'terraced houses' fuq zewg sulari inkluz it-toroq ta' quddiemhom bl-isem ta' Triq il-Qarsajja u Triq ir-Ruzell ('aerial photos' u ritratti Dok. 'FB1' fol. 24-26/28 fl-atti tar-Rikors Numru 9/2014). Skont id-dispozizzioniiiet tranzitorji f’Artikolu 36 tal-Ordinanza, id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President (cioe' s-sena 1975) skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area'. Ghalhekk l-esponenti ma jaqblux li ghandhom japplikaw policies' jew pjani lokali li ntiargu mill-awtorita diversi snin wara. Mill-pjanta fol. 9 f'Rikors Numru 8/2014 jirrizulta illi din l-art kellha faccata fuq sqaq fi Triq l-lmdina fejn ghal tul ta' 137.2 metri fl-isqaq u fi Triq l-lmdina kien mibni u ghalhekk din l-art tista tigi kkunsidrata fabrikabbli ghal dik il-parti f'fond ta' 25.1 metri mill-isqaq skont l-istess kriterji original! stabbiliti. Din il-parti fabrikabbli mill-art fiha kejl ta' 1,068 metri kwadri. Fabrikabbli fis-sens li seta jsir zvilupp residenzjali fuq gholi ta' zewg sulari. Madankollu, ghalkemm il-kriterji originali jsemmu sqaq u mhux triq, il-fatt li din l-art kien tiffronteggja*

fuq sqaq qed jittiehed in konsiderazzjoni meta l-esponenti jigu ghall-valutazzjoni tagnhom.
PUNT 2 – DATA TAL-ISTIMA: Billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirrizultax li nhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-01 ta' Jannar 2005, illi l- l-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-01 Jannar 2005
PUNT 3:

A. Ir-Rikorrenti f'Rikors Numru 8/2014 prezentaw stima tal-esponent Membru Tekniku Joseph Briffa flimkien ma' Perit David Pace f'Rikors Numru 21/1982 flismijiet "Kummissarju tal-Artijiet vs Romeo Gauci noe" (Dok. 'A' fol. 42-43 fl-atti tar-Rikors Numru 8/2014), fejn din l-istess art diet stmata €284,030. Madankollu, kif jirrizulta mill-istess rapport, f'dan il-kaz kien inhareg Avviz ghall-Ftehim fil-15 ta' Marzu 1982 u ghalhekk din l-istima ma kenitx saret a bazi tas-sena 2005.

B. Permezz ta' decizjoni ta' dan il-Bord tas-07 ta' Marzu 2012 Rikors Numru 36/2009 fl-ismijiet "Saviour Attard et vs Direttur tal-Artijiet" kien inghata kumpens ta' €825.77/metru kwadru a bazi tas-sena 2009 ghal bicca art li tinsab biss mitt metru boghod mill-art in ezami li pero kellha faccata wiesgha fuq triq esistenti filwaqt li f'dan il-kaz kien dahal in vigore l-gholi ta' tlett sulari u 'penthouse'.

"PUNT 4 – STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005 ikkunsidrata 1,068 metri kwadri bhala fabrikabbli u l-kumplament (3,166m.kw.) bhala agrikola jammonta ghal seba' mija u erbat elef, mija u ghoxrin Euro (€704,120) GHALL-INTIER ekwivalenti ghal sitt mija Euro kull metru kwadru (€600/m.kw.) ghall-parti fabrikabbli u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20/mk) ghall-parti agrikola.

"Jirrizulta illi, ghal varji domandi in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

1. Naqblu li wasalna ghad-data tal-01 ta' Jannar 2005 a bazi ta' Artikolu 18A tal-Kap. 88. Naqblu li l-unika dikjarazzjoni Presidenzjali li nharget dwar l-akkwist tal-art in kwistjoni hija dik tal-1975.

2. Il-kriterji huma dawk stabbiliti fid-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President (cioe' s-sena 1975) u cioe' dawk tal-faccata fuq triq ezistenti u tad-distanzi minn 'builtup area' hekk kif stabbiliti bil-ligi u mhux 'policies' ta' ippjanar. Pjanta Dok MT annessa.

3. Il-kriterji stabbiliti bil-ligi huma dawk tal-faccata fuq triq ezistenti u tad-distanzi minn 'built-up area' u mhux dawk ta' ippjanar billi dawk ta' ippjanar iddahhlu fil-ligi aktar ricentament

4. Hadna konjizzjoni tal-atti kollha.

5. Il-kriterji original! jibbazaw fuq triq ezistenti u mhux fuq triq progettata.

6. Ma naqblux l-art kollha ghandha titqies fabrikabbli ghar-ragunijiet imsemmija fir-rapport u f'dawn ir-risposti.

7. Ma naqblux li l-valur tal-art fil-kaz odjern kellu jkun ghola minn dak fis-sentenza citata f'paragrafu 8(B) tar-rapport billi kif semmejna fl-istess paragrafu l-art fil-mertu ta' din is-sentenza kellha faccata wiesgha fuq triq ezistenti kuntrarjament ghall-art odjerna.

8.L-inkarigu taghna bhala Membri Teknici huwa dejjem strettament mal-Kap. 88 u cioe' li nistmaw biss l-art skont il-kriterji stabbiliti bl-istess ligi, liema stima hija l-kumpens gust dovut lis-sidien fit-termini tal-istess Ordinanza

"Jirrizulta illi, ghal varji domandi in eskussjoni ta' l-intimat, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

"*1. Naqblu li l-art tajba ghall-bini hija dik l-art li tinsab sa fond ta' 25.1 metri mill-faccata fuq it-triq, f'dan il-kaz tarf ta' sqaq.*

"2. Fl-ewwel lok ma naqblux li din il-pjanta (bil-kulur) annessa ma' dawn id-domandi kienet annessa mar-Rikors promotur u ghalhekk din il-pjanta ma tifformax parti mill-provi. Jekk din il-pjanta tigi ammessa bnala prova, l-esponenti Membri Teknici jissottomettu illi din il-parti hadra ikkunsidrata mill-Intimat bhala

> *fabrikabbli ma tinkorporax dik il-parti mill-art li tinsab bejn 11 metri u 25.1 metri mill-faccata fuq l-isqaq lejn il-Punent (liema parti mill-art giet ikkunsidrata mill-esponenti bhala fabrikabbli fit-termini tal-ligi) filwaqt li l-istess parti hadra ikkunsidrata mill-Intimat bhala fabrikabbli qed tinkorpora art lil hinn mid-distanza stabbilita mill-ligi li tinsab bejn 25.1 metri u 47 metri lejn it-Tramuntana (liema parti mill-art ma gietx ikkunsidrata bhala fabrikabbli kif tistabilixxi l-Ligi)*

"Jirrizulta illi dana il-Bord, wara illi ra il-konsiderazzjonijiet dettaljati w eruditi tal-Membri Teknici ta' dana il-Bord, 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.

"Jirrizulta illi ghalkemm dana il-Bord ordna lir-rikorrent sabiex jindika s-sehem tieghu tal-interjieta' tal-art meritu tal-kawza odjerna, sal-gurnata tas-sentenza, ir-rikorrent kien naqas illi jottempera ruhu ma' tali rikjesta.

"Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies 1,068 metri kwadri bhala fabrikabbli u l-kumplament (3,166m.kw.) bhala agrikola.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-4 ta' Frar 1975, ossija ossija gimghatejn wara l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika ta' Malta tal-21 ta' Jannar 1975, u dana ai termini tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut tas-sehem shih, bhala franka u libera, tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' seba' mija u erbat elef, mija u ghoxrin Euro (€704,120) ekwivalenti ghal sitt mija Euro kull metru kwadru (€600/m.kw.) ghall-parti fabrikabbli u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20/mk) ghall-parti agrikola
- Illi d-daqs tas-sehem tar-rikorrenti, ma huwiex indikat mir-rikorrent fl-atti processwali, u ghalhekk il-Bord ma jistax jillikwida s-sehem dovut lir-rikorrent, ghajr illi jiddikjara illi rrikorrenti ghandhom dritt ghas-sehem taghhom tal-valur tal-interjieta tal-proprjeta meritu tal-kawza odjerna.
- L-imghax ghandu jiddekorri mill-4 ta' Frar 1975."

5. Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti, li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti sabiex tilqa' it-talbiet taghhom fis-shih billi: (1) tirriforma s-sentenza

appellata billi tiddikjara li l-art mertu tal-appell hija kollha art ghall-bini tenut kont tal-istima li ghandha ssir relattivament ghall-1 ta' Jannar, 2005; (2) tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-kumpens xieraq ghax-xiri assolut tas-sehem shih, bhala frank u libera, tal-bicca art mertu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' €3,624,070.45 jew somma xierqa u gusta likwidata mill-istess Qorti li jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà fl-1 ta' Jannar, 2005; (3) tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-ispejjez tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet ghandhom jithallsu mill-Kummissarju tal-Artijiet; (4) tikkonferma l-kundanna tal-Kummissarju intimat ghall-hlas tal-kumpens lill-appellanti, izda tirriformaha fis-sens li tordna li dan ghandu jsir ghal nofs is-somma hekk likwidata minn din il-Qorti, rapprezentanti s-sehem tal-appellanti fin-nofs indiviz tas-sub-utile dominium; u (5) tikkonferma li l-imghaxijiet ghandhom jiddekorru skont il-ligi mill-4 ta' Frar, 1975. Bl-ispejjez kollha kontra l-istess Kummissarju tal-Artijiet appellat.

6. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz taghha jsostni li d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma fl-intier taghha. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw;

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

Ikkunsidrat:

9. Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' porzjon art f'H'Attard, tal-kejl ta' 4,234 metru kwadru, formanti parti minn art akbar esproprjata mill-Gvern permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali datata 15 ta' Jannar, 1975 (fol. 8). In-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali saret *inter alia* lir-rikorrenti li ghandhom sehem indiviz tas-subutile dominju fuq l-imsemmija art, permezz ta' ittra ufficjali datata 17 ta' Marzu, 2014. Il-Kummissarju tal-Artijiet gharrafhom li huwa kien qieghed jikkunsidra l-imsemmija art bhala in parti fabbrikabbli u in parti agrikola u gharrafhom li kien qieghed joffri l-kumpens ta' €284,030, skont l-istima tal-perit Stefan Scotto u dan a bazi tal-valuri vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005.

10. Ir-rikorrrenti ma qablux mal-ammont offrut lilhom mill-Kummissarju intimat u permezz tar-rikors promotur gharrfuh li fil-fehma taghhom, il-valur shih tal-istess art kellu jkun dak ta' €3,624,070.45, skont l-istima tal-Perit Colin Zammit (esebita bhala Dok. B a fol. 10 tal-process li jgib referenza 8/2014 li qieghed jigi deciz illum ukoll). Din l-istess pretensjoni ghamluha wkoll ir-rikorrenti fil-kaz li jgib referenza 8/2014. Mir-rapport jirrizulta li din l-istima hija bbazata fuq rati vigenti fl-2014, ghalkemm fix-

xhieda tieghu l-istess perit Zammit jghid li dan l-ammont huwa vicin il-valur tal-istess art fis-sena 2005. Fil-mori tal-proceduri, ir-rikorrenti fil-kaz 8/2014, ipprezentaw rapport tal-Perit Denis Camilleri (fol. 34 et seq ta' dak il-process) li permezz tieghu gie kkonfermat li r-rapport jew ahjar il-valutazzjoni maghmula mill-Perit Zammit hija paragunabbli ghar-rati vigenti fis-suq fl-2005.

11. Il-Bord hatar bhala periti membri sabiex jassistuh lill-Perit Joseph Briffa u lill-Perit Alan Saliba. Huma ghamlu access u hejjew rapport, li permezz tieghu kkostataw li fil-fehma taghhom, il-parti fabbrikabbli tal-art hija tal-kejl ta' 1,068 metru kwadru, filwaqt li l-kumplament, jigifieri 3,166 metru kwadru gew ikkunsidrati bhala art agrikola. Huma allokaw kumpens ghall-intier fl-ammont ta' €704,120, li gie bbazat fuq ir-rata ta' €600 ghal kull metru kwadru, fil-kaz tal-art fabbrikabbli u €20 ghal kull metru kwadru, fil-kaz ta' art agrikola, liema rati huma bbazati fuq dawk applikabbli fl-1 ta' Jannar, 2005.

12. Wara li gie pprezentat ir-rapport, saru numru ta' mistoqsijiet in eskussjoni lill-periti membri tal-Bord, kemm mir-rikorrenti, kif ukoll mill-Kummissarju intimat, izda l-periti zammew ferm mar-rapport taghhom. Il-Bord, wara li qies il-provi mressqa mill-partijiet, ir-rapport tal-periti membri u t-twegibiet moghtija minnhom ghall-mistoqsijiet in eskussjoni,

ghazel li jaghmel tieghu l-konkluzjonijiet tal-membri teknici u ghalhekk filwaqt li ddikjara li 1,068 metru kwadru mill-art bhala fabbrikabbli u 3,166 metru kwadru gew ikkunsidrati bhala art agrikola, iddikjara li d-data tat-tehid kellha titqies li hija l-4 ta' Frar, 1975 u li l-kumpens ghax-xiri assolut tas-sehem shih tal-art ghandu jkun fl-ammont ta' €704,120 (in kwantu giet akkordata r-rata ta' €600 ghal kull metru kwadru, fil-kaz tal-art fabbrikabbli u €20 ghal kull metru kwadru, fil-kaz tal-art agrikola).

13. Ir-rikorrenti hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni u ghalhekk interponew l-appell in ezami, li jissejjes fuq zewg aggravji principali: (i) l-kwantum ta' kumpens illikwidat mill-Bord huwa rrizorju kkumparat mal-valur tal-proprjeta` in kwistjoni u dan konsegwenza ta' (a) applikazzjoni ta' ligi abrogata u/jew misinterpretazzjoni grossolana tad-dispozizzjonijiet transitorji tal-Kap.88; (b) in-nuqqas ta' applikazzjoni tal-Artikolu 18 u 18A; (c) valutazzjoni hazina li ma tirriflettix il-valur tal-art fl-1 ta' Jannar, 2005, skont il-ligi u (d) n-nuqqas ta' konsiderazzjoni tac-cens, sub-cens u piz piju mhallsin tul dawn l-ahhar tnejn u erbghin sena; u (ii) il-kap tal-ispejjez.

14. L-ewwel aggravju tal-appellanti fir-rigward tal-kwantum tal-kumpens akkordat mill-Bord deskritt bhala rrizorju, jinsab maqsum fuq

erba' punti differenti. L-appellanti jilmentaw li l-Bord strah interament fuq ir-relazzjoni tal-periti, li jinghad tinkludi numru ta' nuqqasijiet:

(i) L-ewwel punt elenkat bhala nuqqas da parti tal-appellanti huwa li giet applikata ligi abrogata u sehhet misinterpretazzjoni tad-dispozizzjonijiet transitorji tal-Kap.88. L-appellanti jirreferu ghal dik il-parti tar-rapport fejn il-periti jaghmlu referenza ghad-dispozizzjonijiet transitorji fl-Artikolu 36 tal-ligi, sabiex iddecidew li l-kwalita` tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President (cioe` is-sena 1975). B'hekk l-appellanti jilmentaw li l-periti nnegaw l-emendi li gew introdotti fl-2006, sabiex jigu salvagwardjati d-drittijiet fundamentali ta' sidien ta' artijiet. Kwindi jinghad mill-appellanti li, minflok il-periti applikaw l-Artikolu 18A kif suppost, applikaw dispozizzjoni transitorja li giet abrogata. Jsostnu li tali dispozizzjoni transitorja setghet tigi applikata biss li kieku kien hemm Dikjarazzjoni tal-President ulterjuri wara d-Dikjarazzjoni originali, li m'huwiex il-kaz f'din il-kawza. Ghalhekk filwaqt li l-appellanti jiccitaw d-dispozizzjoni transitorja rizultanti mill-Artikolu 7(2) tal-Att XI tas-sena 2002, rizultanti mit-test ingliz tal-ligi, li jirrilevaw ma jiffurmax parti mill-Artikolu 36 tal-ligi, jsostnu li kwalunkwe` applikazzjoni ta' din id-dispozizzjoni transitorja ghal dan il-kaz, da parti tal-periti teknici tal-bord ma kenitx gustifikata, stante li giet abrogata permezz tal-Att I tas-sena 2006. Ghalhekk it-tqassim li ghamel il-Bord tal-art bhala parzjalment fabbrikabbli u parzjalment agrikola m'ghandha l-ebda bazi fil-ligi.

(ii) It-tieni punt imqanqal mill-appellanti huwa li konsegwenza tal-misinterpretazzjoni tal-ligi, kif ukoll applikazzjoni ta' ligi abrogata, il-periti teknici u l-Bord naqsu milli japplikaw l-Artikolu 18 (kif emendat wara s-sena 2006) u l-Artikolu 18A tal-Kap. 88. L-appellanti jikkontendu li l-Artikolu 18A huwa car fis-sens li l-Bord kellu japplika l-valur vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005 u ma jinghadx li l-valur fl-2005 ghandu jkun skont il-klassifikazzjoni taht xi provvediment iehor tal-Ordinanza, anzi l-Artikolu 18A jibda bil-kliem "*Minkejja kull dispozizzjoni ohra ta' din l-Ordinanza jew xi ligi ohra…*" Kwindi ma kien hemm xejn xi jzomm lill-periti teknici milli japplikaw l-Artikolu 18A flimkien mal-Artikolu 18 tal-Kap.88, hekk kif iddahhal permezz tal-Att I tas-sena 2006. Permezz ta' dan l-istess Att iddahhlu d-dispozizzjonijiet transitorji permezz tal-Artikolu 9(2), li jinghad mill-appellanti jsahhah l-argument taghhom li ma kellhomx jigu applikati l-kriterji l-antiki u ghalhekk il-valutazzjoni kellha ssir esklussivament skont l-1 ta' Jannar, 2005. L-appellanti jsostnu li l-periti teknici zbaljaw meta fir-relazzjoni taghhom qalu li ma kellhomx japplikaw il-*policies* jew pjani lokali li nhargu mill-awtorita` diversi snin wara, punt li ma kienx jispetta lill-periti teknici jiddeciedu ladarba l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 jghid mod iehor. Inoltre, l-appellanti jikkontendu li l-periti teknici kellhom janalizzaw jekk l-art in kwistjoni kenitx gewwa l-limiti ta' skema ta' bini fl-1 ta' Jannar, 2005 jew kinitx indikata u approvata ghall-izvilupp fl-istess data, meta mill-atti

jirrizulta li l-art mertu tal-kawza kienet kollha indikata ghall-bini ta' *terraced houses* sa mis-sena 1970. Dan il-fatt gie ammess mill-periti teknici b'risposta ghall-mistoqsijiet in eskussjoni mressqa mill-familja Lucia fir-rikors 8/2014. Kwindi b'applikazzjoni tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88, il-periti kellhom jiehdu qies li l-art kienet skedata ghall-bini kemm fis-sena 2005, kif ukoll fis-sena 1975 u ghalhekk kellha tigi valutata bhala art fabbrikabbli. Filwaqt li l-appellanti jaghmlu referenza ghall-gurisprudenza fis-sens li l-Bord kellu jiehu qies ta' diversi fatturi li setghu jinfluwixxu fuq il-prezz, fosthom il-potenzjal ta' zvilupp edilizju fuq l-art sabiex is-sidien jinghataw kumpens gust, li jirrifletti l-prezz li s-sidien setghu jgibu kieku bieghuha fis-suq miftuh.

(iii) L-appellanti jilmentaw li saret valutazzjoni hazina li ma tirriflettix il-valur tal-art fl-1 ta' Jannar, 2005 skont il-ligi. Apparti li l-Bord zbalja meta qasam l-art f'parti fabbrikabbli u parti agrikola, u dan ghaliex saret distinzjoni li giet ibbazata fuq ligi li giet abrogata, b'zieda ma' dan l-appellanti jilmentaw mir-rata baxxa adottata mill-Bord ta' €660 ghal kull metru kwadru (recte: €600 ghal kull metru kwadru) minhabba l-izball li gew applikati l-kriterji antiki. Jirreferu ghall-istimi pprezentati mill-periti nkarigati minnhom *ex parte* li kkunsidraw li l-estent ta' 3,179 metru kwadru mill-art esproprjata (eskluzi t-toroq li jkopru l-estent ta' 1,055 metru kwadru) gew mibnija, li adottaw ir-rata ta' €1,128 ghal kull metru kwadru.

Mentri l-periti teknici tal-Bord, filwaqt li ghamlu referenza ghas-sentenza tal-Bord tas-7 ta' Marzu, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Saviour Attard v. Direttur tal-Artijiet,** (Rikors Numru 36/2009) fejn art madwar 100 metru boghod mill-art mertu tal-kawza odjerna, s-sidien kienu nghataw €825.77 ghal kull metru kwadru, jilmentaw li t-tnaqqis li sehh fil-kaz odjern ghar-rata ta' €660 ghal kull metru kwadru (recte: €600) fil-kaz ta' art fabbrikabbli, ma kienx gustifikat, specjalment meta wiehed jikkunsidra li l-periti jaghtu bhala raguni wiehed mill-fatturi tal-kriterji antiki li l-art kienet taghti fuq sqaq u mhux fuq triq. Dan meta l-kriterji l-antiki ma kellhomx jigu applikati ghall-kaz in ezami.

(iv) L-ahhar punt imqajjem taht l-ewwel aggravju huwa li l-Bord naqas milli jikkunsidra c-cens imhallas mill-appellanti ghal dawn l-ahhar 42 sena. L-appellanti jikkontendu li flimkien mal-familja Lucia, ilhom ihallsu ghal dawn is-snin kollha s-somma ta' madwar €450 fis-sena bhala cens, sub-cens u piz piju fuq l-art in kwistjoni, nonostante li l-art ilha f'idejn il-Gvern ghal dan iz-zmien kollu. Kwindi kwalunwe` kumpens kellu jinkludi mhux biss il-valur tal-proprjeta`, izda kellu jinkludi r-rifuzjoni ta' flus li l-appellanti flimkien mal-familja Lucia hallsu kull sena, filwaqt li l-art qeghdin igawduha terzi. Inoltre, kumpens xieraq kellu jinkludi somma ghall-fidi tal-istess cens u sub-cens sabiex l-art tkun tista' tghaddi ghand il-Gvern libera u franka. L-appellanti jsostnu li l-fatt li l-Bord naqas milli jikkonsidra r-

rifuzjoni ta' cens, sub-cens u piz piju mhallsa minnhom, ifisser li l-ammont ta' kumpens moghti mill-Bord ma seta' qatt itaffi l-piz sproporzjonat li huma garrbu bit-tehid tal-art taghhom u n-nuqqas ta' hlas ghal aktar minn erbghin sena. Kwindi kunsidrati dawn in-nuqqasijiet kollha, l-appellanti jikkontendu li l-ammont likwidat mill-Bord ma jirriflettix il-valur reali tal-art in kwistjoni, liema ammont johloq zbilanc qawwi bejn l-intendiment tal-mizura u d-drittijiet taghhom, tant li huma garrbu piz eccessiv u sproporzjonat.

15. Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti meta jinghad minnhom li giet applikata ligi abrogata jew li gew appikati d-dispozizzjonijiet transitorji b'mod hazin. Ghalkemm il-periti zbaljaw meta ghamlu referenza ghad-"*dispozizzjonijiet transitorji f'Artikolu 36*", jigi nnutat li filwaqt li fit-test Malti d-dispozizzjonijiet transitorji jsegwu l-Artikolu 36 bhal donnu jiffurmaw parti mill-istess artikolu li seta' jaghti lok ghal dan l-izball, fit-test Ingliz tal-ligi, kif citat mill-appellanti, johrog car permezz ta' linja li tiddistakka l-Artikolu 36 mid-dispozizzjonijiet transitorji. Hekk ukoll, filwaqt li fit-test Ingliz gie annotat b'mod car li l-Artikolu 7(2) tal-Att XI tas-sena 2002 gie parzjalment irrevokat permezz tal-Att I tas-sena 2006, dan ma jirrizultax b'mod car fit-test Malti. Fi kwalunkwe` kaz, jinghad li l-appellanti m'ghandhomx ragun fl-argument taghhom, peress li l-Att 1 tas-

sena 2006, xorta haseb ghal dispozizzjoni transitorja li konvenjentement l-appellanti ma jaghmlux referenza ghaliha, fejn jinghad hekk:

> "*Artikolu 9 tal-Att I tal-2006:*
>
> *"9. (1) Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 ta' dan l-Att* ghandhom japplikaw biss ghal art li dwarha ssir dikjarazzjoni taht l-artikolu 3 tal-Ordinanza wara l-bidu fis-sehh ta' dan l-Att."*

Filwaqt li permezz ta' *asterisk* jigi pprecizat li l-Artikolu 4 tal-Att I tas-sena 2006 jissostitwixxi l-Artikoli 17 u 18 tal-Ordinanza. Ghalhekk isegwi li ghal dawk id-Dikjarazzjonijiet Presidenzjali li hargu qabel id-dhul fis-sehh tal-Att I tal-2006, bhall-kaz in ezami, jibqghu vigenti l-provvedimenti tal-Artikoli 17 u 18, qabel l-emendi tas-sena 2006.

16. Huwa xieraq li jigi mfakkar li l-ligi in ezami (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) taghmel distinzjoni bejn dik il-parti tal-istima li ssir a bazi tal-klassifikazzjoni tal-art, cioe` jekk hijiex raba' jew moxa jew inkella art fabbrikabbli jew art li hija tajba ghall-bini. (illum Artikoli 17 u 18 tal-ligi). Iz-zmien meta harget l-ordni ta' esproprju u n-notifika tal-avviz ghall-ftehim, jew f'dan il-kaz in-nuqqas ta' avviz ghall-ftehim, huma determinanti sabiex jigi stabbilit liema huma l-provvedimenti tal-ligi applikabbli ghall-kazijiet ta' esproprju, li konsegwentement jiddeterminaw diversi kriterji relevanti ghall-kaz in ezami. Ghandhom ragun il-periti teknici sa fejn b'referenza ghad-dispozizzjonijiet transitorji, jinghad minnhom li s-sena li ghandha tittiehed in konsiderazzjoni, ghall-

fini tad-determinazzjoni tan-natura tal-art in kwistjoni, wiehed irid ihares lejn il-kwalita` tal-art in kwistjoni kif kienet fil-15 ta' Jannar, 1975, data meta nharget id-Dikjarazzjoni tal-President fuq l-porzjon art in kwistjoni.

17. Ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-Bord li l-art *de quo* kellha tigi meqjusa bhala art agrikola, peress li l-kriterji applikabbli fil-kaz in ezami dwar art fabbrikabbli hekk kif elenkati fl-Artikolu 18, qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2006, kien jaqra hekk:

> *"[1] Art titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk ikollha faccata fuq it-triq diga` ezistenti, u tkun qeghda f'zona mibnija jew, bla hsara ghas-sub artikolu [2], f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn zona mibnija u ghandha titkejjel fuq l-assi tat-triq;*
>
> *"[2] Biex tigi stabbilita jekk art hix art ghall-bini minhabba l-fatt li tkun qeda f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn area mibnija, ghandu jittiehed kont ghat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni;*
>
> *"[3] Art li tidhol fit-tifsir tas-subartikolu [1] jew [2] ta' dan l-artikolu ghandha titqies li tkun art ghall-bini sa fond l-aktar ta' hamsa u ghoxrin metru."*

Effettivament fil-kawza **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2014, inghad, kif wara kollox tghid il-ligi, illi:

> "*… biex art titqies fabrikabbli, trid titqies "fiz-zmien meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali" u jrid ikollha faccata fuq triq li diga` tezisti u tkun f'zona mibnija; art li tidhol f'din id-definizzjoni tkun art ghal bini sa fond massimu ta' 25 metru.* ***Dawn il-kundizzjonijiet iridu jissussistu u jezistu***

> ***kontemporanjament sabiex l-art tikkwalifika bhala art fabrikabbli.***" (enfasi ta' din il-Qorti)

Applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo,* jirrizulta li ghandhom ragun il-periti membri tal-Bord meta jikkalkulaw dik il-parti tal-art *de quo* li hija fabbrikabbli, billi hadu qies ta' dik l-art li kellha faccata ghal fuq sqaq, ghat-tul li kien mibni u sa fond ta' 25.1 metri mill-isqaq, kif ukoll meta jghidu li m'ghandhomx japplikaw il-*policies* jew il-pjan lokali ghall-fini tal-kaz in ezami. B'hekk il-periti adottaw il-kriterji relattivi rizultanti mill-provvediment tal-ligi hawn qabel citat, sabiex waslu ghall-konkluzjonijiet taghhom u din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura f'dan ir-rigward.

18. Inoltre, in kwantu ghat-tieni punt taht l-ewwel aggravju, gialadarba d-Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq l-art in kwistjoni harget fl-1975, u ma kienx inhareg avviz ghall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar, 2005, il-valur tal-art ghandu jitqies dak applikabbli fl-1 ta' Jannar, 2005, li wara kollox huwa rifless tal-provvediment tal-Artikolu 18A tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan il-provvediment tal-ligi huwa limitat ghall-fatt li f'dawk il-kazijiet fejn l-esproprju ikun sehh qabel il-5 ta' Marzu, 2003, u ma jkun inhareg l-ebda avviz ghall-ftehim, il-legislatur rabat il-kumpens mal-valur vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005. Fejn qabel il-valur kien marbut maz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali permezz tal-avviz ghall-ftehim, bl-emendi li sehhew fl-2006, il-legislatur ghazel li jorbot il-valur mas-sena 2005. (Ara dibattiti tal-Kumitat Permanenti ghall-Kunsiderazzjoni ta'

Abbozzi ta' Ligi, Laqgha Numru 65 tas-16 ta' Jannar, 2006, dwar il-Klawsola 5 tal-Abbozz li kienet titratta d-dhul tal-Artikolu 18A fil-ligi fejn jinghad li dan il-provvediment tal-ligi "*qisu notice to treat generali bis-sahha tal-ligi flok nohorguha wahda wahda.")* Kwindi jirrizulta ghall-kwantu car li l-iskop ta' dan l-artikolu kien limitatament li jigi ffissat il-valur relattiv ghall-1 ta' Jannar, 2005 u mhux li jbiddel il-kriterji tal-klassifikazzjoni tal-art, kif jikkontendu l-appellanti.

19. Tant hu hekk li, fl-istess Kumitat inghad hekk ukoll dwar il-klawsola 7, li kienet titratta d-dispozizzjoni transitorja: *"…dak kollu li ghedna fil-kriterji ta' l-art esproprjata japplikaw biss 'il quddiem u mhux lura*." Isegwi li ladarba l-kaz odjern jitratta esproprju li nbeda fl-1975, tabilhaqq huma l-kriterji l-antiki tal-Artikolu 18 li japplikaw fir-rigward tal-klassifikazzjoni tal-art fil-kaz in ezami. Ghalkemm ghandhom ragun l-appellanti meta jinghad minnhom li m'ghandux jigi applikat il-provvediment tal-Artikolu transitorju 7(2) u m'ghandux ragun il-Kummissarju appellat meta fir-risposta tal-appell tieghu jinghad minnu li ghandu japplika l-Artikolu transitorju 9(2)(b) ghall-kaz in ezami, gialdarba fil-kaz in ezami ma nhargitx Dikjarazzjoni Presidenzjali ulterjuri wara dik tas-sena 1975, jibqa' vigenti l-provvediment tal-Artikolu transitorju 9(1) kif citat qabel. Ghalhekk kellhom ragun il-periti teknici u l-istess Bord meta ghamlu distinzjoni fit-tqassim tal-art in kwistjoni f'dik il-parti li tikkwalifika bhala

art fabbrikabbli u dik l-art li tikkwalifika bhala art agrikola a tenur tal-Artikolu 18 qabel ma gie emendat fl-2006 u ma tawx qies tal-*policies* jew tal-pjan lokali mahruga mill-Awtorita` kompetenti, peress li dawn kienu kriterji applikabbli skont l-Artikolu 18 kif emendat fl-2006, ghal dawk l-artijiet milquta b'dikjarazzjoni wara l-bidu fis-sehh tal-Att I tal-2006.

20. Madankollu, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-appellanti ghandhom ragun f'dik il-parti tat-tieni punt imqanqal minnhom, fejn isostnu li kellu jittiehed qies tal-potenzjal li kellha l-art in kwistjoni, wara kollox jibqa' vigenti l-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, li jipprovdi li l-valur tal-art huwa dak li jkollha l-art li kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament. Certament art agrikola li taqa' fl-iskema tal-izvilupp jew li fuqha jkun hemm permessi ta' bini jew sahansitra zvilupp, iggib prezz ferm oghla fis-suq miftuh, milli fuq semplici art agrikola, li ma taqax fl-iskema tal-bini, jew minghajr ebda permessi ta' zvilupp. Sfortunatament l-appellanti ma ressqu l-ebda prova ta' meta nhargu l-permessi ta' zvilupp fuq l-art li ttiehditilhom jew meta sehh l-izvilupp. Madankollu, mid-Dok. EL anness mal-mistoqsijiet in eskussjoni tar-rikorrenti, flimkien mar-risposta tal-periti membri, jirrizulta car li permezz tal-*building scheme* li dahal fis-sehh fl-1970, l-art kollha in kwistjoni kienet indikata ghall-bini ta' *terraced houses* fuq zewg sulari. (Ara mistoqsija E a fol. 57A, pjanta a fol. 58 u risposta E tal-periti membri a fol. 61 tal-process 8/2014 li qieghed jigi deciz illum ukoll). Ghalkemm

din il-Qorti taqbel mal-periti membri li dan il-kriterju ma kienx wiehed determinanti ghall-fini tal-klassifikazzjoni tal-art odjerna, ma tistax twarrab il-fatt li dan il-fattur ghandu mpatt fuq il-potenzjal tal-art kklassifikata minnhom bhala agrikola u konsegwentement fuq il-valutazzjoni tal-art. Kwindi fil-fehma ta' din il-Qorti huwa mill-aktar relevanti l-fatt li l-art in kwistjoni kienet taqa' fl-iskema tal-bini sa mis-sena l-1970, mhux sabiex tigi kkunsidrata bhala art fabbrikabbli, kif jippretendu l-appellanti, izda sabiex jittiehed qies tal-potenzjal shih tal-art, li kieku kellha tigi mibjugha fis-suq miftuh, ghall-fini tal-valutazzjoni.

21. Dan jinghad ukoll a bazi tal-principju li meta l-Bord jiffissa l-kumpens tal-art meqjusa bhala wahda agrikola, ghandu jiehu qies ukoll tal-potenzjal li jkollha dik l-istess art. F'dan is-sens fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Perit Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Art**, inghad:

> "24. *Bl-interpretazzjoni li qeghda taghti l-Qorti jkun ifisser li meta l-art tigi stmata bhala raba jew moxa, il-valur ta' l-art jitqies li hu l-ammont li dik l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament. Dan il-prezz tas-suq wiehed jasal ghalih fl-ewwel lok billi jinghata l-valur intrinsiku ghall-uzu attwali li jkun qed isir minn dik l-art. Pero`, biex jinghata kumpens gust, wiehed m'ghandux jieqaf hemm. Minflok, ghandu jikkonsidra d-diversi fatturi ohra li jistghu jinfluwixxu fuq il-prezz li sid kien jitlob li kieku l-art kellu jbieghha volontarjament "in the open market". Mhux eskluz li fattur li jista' jittiehed in konsiderazzjoni huwa precizament jekk l-istess art ghandhiex jew le l-potenzjalita` ta' zvilupp edilizju. Dana qed jinghad ghaliex ghandu jkun ovvju li kull art li fil-prezent tikkwalifika bhala li hija art tajba ghall-bini, jew li fuqha sar il-bini, fil-passat, u cioe` fi zmien qabel ma dik l-art akkwistat tali kwalifika, dik l-istess art kienet jew art rurali jew art moxa.*"

F'dik il-kawza, din il-Qorti ddeterminat il-kumpens applikabbli ghal art agrikola b'referenza ghad-decizjoni tal-*Judicial Committee of the Privy Council* tal-10 ta' Frar, 1971, fil-kawza fl-ismijiet **Francesca Aquilina v. Dottor Ugo Depasquale**, fejn il-maggoranza tal-Imhallfin kienu qablu li art agrikola kellha tigi stmata minghajr ma jinghata kont jew qies tal-potenzjal taghha. Din il-Qorti, pero` osservat li, fid-dawl tal-izviluppi li sehhew tul iz-zmien u tenut kont tal-fatt li l-Qrati taghna ma jsegwux il-principju ta' *stare decisis,* kien inhass opportun li tabbracja d-*dissenting opinion* ta' *Viscount Dilhorne*, li kien qal li l-legislatur ma kienx qal li fl-istima ta' art agrikola, din issir "*without regard to its potential uses".*

22. Din il-Qorti taqbel perfettament mal-principji enuncjati fil-fuq imsemmija kawza u fl-opinjoni ta' Viscount Dilhorne u ghalhekk tqis li, fil-kaz ta' dik l-art li giet ikklassifikata bhala art agrikola, ghandha tittiehed konsiderazzjoni ukoll, tal-kriterju stabbilit fl-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, jigifieri l-potenzjalita` tal-art, b'tali mod li l-kumpens moghti ghandu jkun wiehed gust. Isegwi li ghandhom jitqiesu fatturi ohra li jirrizultaw mill-provi, li jistghu jinfluwixxu fuq l-istess valur. F'dan il-kaz, il-fatt li art in kwistjoni kienet taqa' fl-iskema tal-bini sa mis-sena 1970, kellu jkun fattur relevanti ghall-fini tal-valutazzjoni u ma kellhiex titqies semplicement

bhala art agrikola. Isegwi li t-tieni punt taht l-ewwel aggravju tal-appellanti ghandu jintlaqa’ parzjalment.

23. Fir-rigward tat-tielet punt imressaq mill-appellanti taht l-ewwel aggravju taghhom, l-appellanti jilmentaw dwar ir-rata adottata fil-kaz ta’ art fabbrikabbli, ir-raguni moghtija mill-periti membri tal-Bord ghat-tnaqqis fir-rata minn €825.77 ghal kull metru kwadru, (adottata fil-kaz 36/2009, liema rata giet ikkonfermata wkoll permezz ta’ sentenza ta’ din il-Qorti tal-11 ta’ Marzu, 2016) ghal €600 ghal kull metru kwadru, ghal dik il-parti tal-art fabbrikabbli fil-kaz in ezami, cioe` li parti biss mill-art f’dan il-kaz kellha faccata fuq u access minn sqaq, u mhux faccata fuq triq wiesgha u ezistenti (kif kien il-kaz 36/2009). Apparti li kif inghad qabel, fil-konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti, il-kriterji applikabbli ghall-kaz in ezami huma dawk tal-Artikolu 18, qabel l-emendi tas-sena 2006, din il-Qorti tqis li r-raguni moghtija mill-periti hija wahda valida u ma tqisx li wiehed jista’ jiccensuraha. Wara kollox, id-decizjoni taghhom ta’ tnaqqis fir-rata ghal art fabbrikabbli hija essenzjalment imsejsa fuq kriterju tekniku li din il-Qorti ma tiddisturbax facilment. Fin-nuqqas ta’ provi cari l-ghala din il-konkluzjoni tal-periti membri hija wahda zbaljata, din il-Qorti m’ghandhiex tiddipartixxi mill-*giudizio dell’arte* tal-periti membri tal-Bord u ghalhekk ma tarax raguni valida ghala ghandha tvarja r-rata adottata mill-Bord ghal art fabbrikabbli.

24. Mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward ta' dik l-art li giet klassifikata bhala art agrikola. Gialadarba l-periti u l-Bord naqsu milli jaghtu konsiderazzjoni tal-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, kif hawn qabel imfisser, sabiex jaghtu qies tal-potenzal tal-art *de quo,* jehtieg li tigi riveduta r-rata adottata mill-Bord ghal dik il-parti kklassifikata bhala art agrikola. Huwa principju fundamentali li art li tigi esproprjata titfa' obbligu fuq l-awtorita` kompetenti li tirrientegra lill-individwu spussessat mill-proprjeta` tieghu fl-istat ekonomiku li kien fiha qabel, f'dan il-kaz, il-valur relevanti ta' art agrikola li kellha potenzjal ta' zvilupp sa mis-sena 1970, bil-valur relattiv ghas-sena 2005. Kif inghad ukoll fis-sentenza ta' **Barbara v. Kummissarju tal-Artijiet**, citata qabel:

> *"Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, kif issa presjeduta u komposta, din ir-regola ta' kif ghandu jigi stabbilit il-kumpens, kontenuta fl-Artikolu 25(1)(b) hija applikabbli ghal kull xorta ta' art li tigi akkwistata b'xiri assolut, minghajr distinzjoni u ghalhekk hija applikabbli wkoll meta si tratta ta' stima dwar art li hija raba jew art moxa. Dan ghaliex il-principju enkapsulat fl-imsemmi Artikolu 25(1)(b)* huwa wiehed eminentement ragonevoli billi jifforma kriterju gust ta' kif persuna esproprijata mill-proprjeta` taghha tigi rientigrata fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel ma dik il-proprjeta` giet hekk esproprijata." (*illum Artikolu 27(1)(b))*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dawn il-principji u ghalhekk taghmilhom taghha wkoll.

25. Huwa ritenut li dik l-art tal-kejl ta' 3,166 metru kwadru, la kellha titqies bhala wahda agrikola *ut sic,* kif jippretendi l-Kummissarju appellat

u lanqas fabbrikabbli, kif jippretendu l-appellanti, izda ghall-fini ta' valutazzjoni kellha titqies bhala art agrikola bil-potenzjal ta' zvilupp. Din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti li ladarba fil-mument tal-esproprju, l-intenzjoni tal-Gvern kienet li l-art tigi zviluppata bhala art fabbrikabbli, il-kumpens kellu jkun wiehed ghal art fabbrikabbli, izda gialadarba l-potenzjal tal-art kellu jkun wiehed mill-kriterji tal-valutazzjoni, certament il-valutazzjoni tal-art ma kellhiex tkun ta' wahda agrikola *ut sic*. Fil-verita`, li kieku r-rikorrenti appellanti kellhom ibieghu l-art taghhom fis-suq miftuh fis-sena 1975, huma kienu jibbenefikaw mill-fatt li l-art kollha in kwistjoni dak iz-zmien kienet taqa' fl-iskema tal-bini, kwindi setghet tigi zviluppata f'residenzi. Dan il-fatt jinsab stabbilit mit-twegibiet tal-periti membri ghall-mistoqsijiet in eskussjoni. Sfortunatament ir-rikorrenti appellanti ma resqu l-ebda prova ta' kuntratti li seta' kien hemm fil-vicinanzi li seta' jitfa' dawl fuq ir-rati vigenti fis-suq fiz-zmien relevanti (meta jirrizulta li l-art esproprjata kienet tifforma parti minn art akbar li kellhom uhud mir-rikorrenti - ara xhieda Franco Buttigieg tal-10 ta' Ottubru, 2014 u d-dokument ipprezentat minnu bhala Dok. FB3 a fol. 28 tal-process). Madankollu, jibqa' principju fundamentali, li art li tigi esproprjata titfa' obbligu fuq l-awtorita` kompetenti li tirrientegra lill-individwu spussessat mill-proprjeta` tieghu fl-istat ekonomiku li kien fiha qabel. Dak hu l-ghan li trid tilhaq din il-Qorti, fil-parametri tal-ligi applikabbli.

26. Il-periti teknici tal-Bord applikaw ir-rata ta' €20 ghal kull metru kwadru ghal art agrikola minghajr konsiderazzjoni tal-potenzjal taghha. Sabiex din il-Qorti tasal ghal kumpens idoneju, jehtieg li hija tara kazijiet ohra fejn sehhew cirkostanzi simili, fejn ghalkemm l-art kienet ta' natura agrikola, inghata kumpens oghla li jikkonsidra l-potenzjal tal-art. Hekk per ezempju fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Gunju, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Art v. Carmen Ciangura,** art agrikola stmata €20 ghal kull metru kwadru f'Birkirkara, wara li ttiehed "*qies ta' "<u>fatturi ohra</u>" li jistghu jinfluwenzaw il-valur*", fosthom li s-sit kien vicin zona ta' bini u vicin triq progettata, din il-Qorti ghamlet revizjoni tar-rata addottata sabiex akkordat kumpens bir-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju ta' l-Artijiet v. Edith Tabone et,** wara li din il-Qorti kkunsidrat li l-Bord f'dak il-kaz, wasal ghar-rata ta' €9.40 ghal art agrikola, din il-Qorti, adottat ir-rata ta' €90 ghal kull metru kwadru fil-kaz ta' art agrikola fl-Imgarr, bil-potenzjal ta' zvilupp, li rrizultat zviluppata fil-mument li saret in-notifika permezz tal-avviz ghall-ftehim fis-sena 2000. Ghalkemm f'dan il-kaz ma jirrizultax meta sehh l-izvilupp fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tqis xieraq li f'dan il-kaz ukoll tadotta r-rata ta' €90 ghal kull metru kwadru, gialadarba l-art in kwistjoni kienet taqa' fl-iskema tal-bini sa mis-snin sebghin, li jgib il-kumpens ghal dik il-parti tal-art agrikola ghal €284,940 (3,166x90).

27. Jonqos li jigi trattat l-ahhar punt imqajjem mill-appellanti taht l-ewwel aggravju, dak fejn jilmentaw li l-Bord naqas milli jikkunsidra c-cens, is-sub-cens u l-piz piju mhallas minnhom ghal dawn is-snin kollha, kemm ilu l-Gvern jokkupa l-art in kwistjoni. Jigi osservat li r-rikorrenti ma ressqux provi bhal ircevuti relattivi ghac-cnus imhallsa jew fidi tac-cens u lanqas ghamlu eskussjoni tal-periti teknici tal-Bord fir-rigward ta' tali pretensjonijiet. Kwindi din il-Qorti ma tqisx li ghandha tiehu qies ulterjuri ta' din il-parti tal-aggravju f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza.

28. In kwantu l-appellanti jilmentaw dwar il-piz sproporzjonat li huma garrbu bit-tehid tal-art taghhom u n-nuqqas ta' hlas ghal aktar minn erbghin sena, li holoq zbilanc qawwi, li wassal sabiex huma jgorru piz eccessiv, f'dan l-istadju jigi osservat li, ghalkemm l-art agrikola ttiehdetilhom fis-sena 1975, fil-fatt qeghdin jigu kkumpensati bil-valutazzjoni vigenti fis-sena 2005, data stabbilita fl-Artikolu 18A tal-ligi li tiehu wkoll qies tal-potenzjal tal-art. Inoltre`, wiehed irid izomm f'mohhu li, il-ligi tipprovdi wkoll ghall-hlas tal-imghax u fil-fatt il-Bord akkorda l-imghax fid-decizjoni tieghu, li ghandu jibda jiddekorri mill-4 ta' Frar, 1975. Jigi osservat ukoll li, l-iskop tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg, kif ukoll quddiem din il-Qorti, huma limitati ghad-determinazzjoni ta' kumpens fil-qafas tal-ligi applikabbli (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta).

Jinghad biss li wara li din il-Qorti rriskontrat id-diskrepanza fl-interpretazzjoni tal-Artikolu 27 (1) (b) tal-Kap.88, moghtija mill-Bord, fuq il-parir tal-periti membri tieghu ghall-art in kwistjoni, din il-Qorti ser tadotta rata *arbitrio boni viri* ghall-art agrikola li kellha potenzjal qawwi ta' zvilupp. Ladarba din il-Qorti qeghda takkorda kumpens ai termini tal-provvedimenti tal-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), ma tqisx li ghandha tidhol ulterjorment fil-kwistjoni tal-ilment tal-appellanti dwar il-proporzjonalita` tal-kumpens ghall-piz imgarrab minnhom.

29. Fit-tieni aggravju taghhom ir-rikorrenti appellanti joggezzjonaw ghad-decizjoni tal-Bord, in kwantu jinghad li peress li s-sehem tar-rikorrenti ma giex indikat, huma ghandhom ihallsu l-ispejjez tal-kawza. Dan meta l-proceduri in ezami huma konsegwenti ghall-proceduri ohra li kien hemm quddiem il-Bord li wasslu ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 ta' Lulju, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet v. Romeo Gauci et,** li minnhom jirrizulta ezattament x'inhu s-sehem tal-appellanti fuq l-art in kwistjoni. L-appellanti jikkontendu li n-nuqqas ta' dikjarazzjoni tas-sehem taghhom ma fixkilx lill-Bord fid-decizjoni tieghu u lanqas ma tawwal iz-zmien ghad-decizjoni. Ghalhekk l-appellanti jopponu li jhallsu l-ispejjez tal-kawza meta huma gew ipprivati

mill-art taghhom ghal dan iz-zmien kollu minghajr ma nghataw kumpens sal-gurnata tal-lum.

30. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tosserva li minn qari tas-sentenza citata mill-appellanti tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 ta' Lulju, 2002, tabilhaqq jirrizulta li gie *inter alia* ddikjarat li l-antekawza tar-rikorrenti appellanti f'dawn il-proceduri u tar-rikorrenti Lucia fil-kawza 8/2014, cioe` il-Perit Rene´ Buttigieg u Dr. Ettore Lucia, kienu l-utilisti fuq l-imsemmija art. Huwa minnu li ma jirrizultawx kuntratti esebiti fl-atti tal-kawza in ezami, li jixhtu dawl fuq it-titolu rispettiv tar-rikorrenti appellanti, u li filwaqt li r-rikorrenti Lucia fil-kaz 8/2014 jiddikjaraw espressament li t-titolu taghhom huwa dak ta' nofs indiviz tas-subutile fuq l-imsemmija art, ir-rikorrenti appellanti fil-kaz odjern ma ddikjarawx is-sehem taghhom. Madankollu s-sehem tar-rikorrenti appellanti jirrizulta mill-atti ta' dik il-kawza, fejn il-Qorti osservat li jezistu hames kuntratti li permezz taghhom Dr. Lucia u l-Perit Buttigieg akkwistaw l-art in kwistjoni. Certament kien ikun utili li r-rikorrenti appellanti jiddikjaraw is-sehem taghhom fuq l-art in kwistjoni, madankollu dan jista' facilment jigi determinat mill-kuntratti in kwistjoni u dan in-nuqqas fih innifsu ma kienx ta' ostakolu ghall-Bord li jiddeciedi l-kawza.

31. Inoltre, kif gustament osservat mill-Kummissarju appellat fir-risposta tal-appell tieghu, l-artikolu relevanti fir-rigward tal-hlas tal-ispejjez tal-kawza, huwa l-Artikolu 31(2) tal-Kap. 88, li jispjega bl-aktar mod car dwar kif ghandhom jigu mqassma l-ispejjez meta jipprovdi li:

> "*(2) Meta sid ma jaċċettax l-offerta tal-awtorità kompetenti u jvanta li l-ammont dovut bħala kumpens għandu jkun ogħla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din titħallas perjodikament jew bħala somma f 'daqqa, bħala kumpens, u jkun ikkonforma ruħu mad-disposizzjonijiet tal-artikoli 9 u 12, u s-somma mogħtija tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità kompetenti, allura **l-ispejjez għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord***".

Kwindi f'dan il-kaz ukoll, l-ispejjez quddiem il-Bord kellhom jinqasmu bejn il-kontendenti fil-kawza proporzjonalment, kif jipprovdi l-artikolu appena citat, izda ovvjament skont l-ammont li qieghed jigi determinat permezz ta' din is-sentenza. Ghalhekk dan l-aggravju ser jintlaqa' parzjalment, kif appena spjegat.

DECIDE

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-appellanti billi tilqghu in parte, u tirriforma s-sentenza appellata tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tal-1 ta' Marzu, 2017, fil-kawza fl-ismijiet premessi billi, tikkonferma l-porzjon ta' art ta' 1068 metru kwadru bhala fabbrikabbli u l-porzjon ta' art tal-kejl ta' 3,166 metru kwadru bhala

agrikola, izda tiddikjara li l-kumpens xieraq dovut ghas-sehem shih fuq l-istess art fis-somma totali ta' disa' mija u hamsa u ghoxrin elf, seba' mija u erbghin Ewro (€925,740), li minnhom ir-rikorrenti, bhala utilisti ghandhom jithallsu s-sehem rispettiv, hekk kif rizultanti mill-kuntratti relattivi u tikkundanna lill-Awtorita` appellata thallas il-kumpens hawn likwidat.

Bl-ispejjez tal-prim'istanza jinhadmu proporzjonalment, skont l-Artikolu 31(2) tal-Kap. 88, a bazi tal-ammont determinat permezz ta' din is-sentenza, filwaqt li l-ispejjez ta' din it-tieni istanza jibqghu a karigu tal-Awtorita` tal-Artijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
gr