QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' April 2016

Numru

Rikors numru 43/09 GG

Sebastian u Carmen konjugi Zammit

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Sebastian u Carmen konjugi Zammitipprezentat fil-31 ta' Awwissu, 2009 li jaqra hekk:

> "Illi b'att gudizzjarju datat 13 t'Awissu 2009 notifikata fuq ir-rikorrenti fit-22 t'Awissu 2009, l-intimati ghall-finijiet u effetti tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza tal-Akkwist tal-Artijiet ghal skopijiet Pubblici irreferihom ghall-Avviz numru 700 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 t'Awissu 2007 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art f'Hal Safi li hija mmarkata bhala Plot numru 2 fuq il-pjanta P.D. Nru 2007_65, tal-kejl ta' madwar 16-il metru kwadru li tmiss mill-Majjistral ma' Triq in-

Nassab, mil-Lbic ma' proprjeta` ta' Manuel Busuttil u mix-Xlokk ma' art residwa ta' Rev. Jos. Vella jew irjieh verjuri u li ghal din l-art l-intimat offra lir-rikorrenti bhala kumpens is-somma ta' erbat elef seba' mija u wiehed u hamsin Euro u tnejn u disghin centezmu (€4,751.92) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A&CE li kklassifika l-art bhala fabrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Illi r-rikorrenti huma whud mill-persuni notifikati permezz tal-att, ossia l-utilisti tal-art fuq imsemmi, u jridu jikkontestaw l-ammont lilhom offert bhala kumpens billi dan mhux adegwat u ma jirreflettiex il-valur tal-istess proprjeta` skond il-ligi;

"Illi r-rikorrenti jissottomettu illi l-kumpens gust ghal istess proprjeta` lilhom appartenenti huwa ta' ghoxrin elf, mija u wiehed u tletin Euro u ghoxrin centezmu (€20,131.20), u cioe` ghandha valur ta' hames mija u erbghin lira maltija l-metru kwadru, u dan kif ser jirrizulta mir-rapport tal-Perit Anton Zammit A&CE hawn anness bhala dokument "A" liema rapport ser jigi kkonfermat fil-mori ta' dan ir-rikors;

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa bhala kumpens xieraq ghal proprjeta` fuq imsemmija appartenenti lir-rikorrenti li qed tigi espropprijata mill-intimat ghall-uzu pubbliku taht titolu ta' xiri assolut s-somma ta' ghoxrin elf mija u wiehed u tletin Euro u ghoxrin centezmu (€20,131.20) u dan flimkien ma' l-imghax kif stabillit mil-ligi mid-data li l-istess Awtorita Pubblika hadet pussess tal-art fuq imsemmija u bl-ispejjez;"

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tat-30 ta' Settembru, 2009, fejn esponew:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 31 t'Awissu 2009 fejn ir-rikorrent oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-Awtorita` kompetenti ta' erbat elef seba' mija u wiehed u hamsin Euro u tnejn u disghin centezmu (€4,751.92) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Hal-Safi tal-kejl ta' madwar sittax-il metru kwadru (16m2), u qieghed jippretendi li l-kumpens ghandu jkun ta' ghoxrin elf, mija u wiehed u tletin Euro u ghoxrin centezmu (€20,131.20).

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri l-ammont ta' erbat elef seba' mija u wiehed u hamsin Euro u tnejn u disghin centezmu (€4,751.92) u dan skond stima tal-Perit Fred H. Valentino A&CE fl-Avviz numru 700 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 t'Awissu 2007 u skond it-termini tal-Kap 88;

> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' erbat elef seba' mija u wiehed u hamsin Euro u tnejn u disghin centezmu (€4,751.92) bhala l-kumpens gust ghall-esprorpirazzjoni tal-art fuq imsemmija;"

Rat is-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg, fid-29 ta' Frar, 2012, li in forza taghha iddecieda billi:

> "Ghalhekk il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' porzjoni art f'Hal Safi li hija mmarkata bhala Plot numru 2 fuq il-pjanta P.D. Nru 2007_65, tal-kejl ta' madwar 16-il metru kwadru li tmiss mill-Majjistral ma' Triq in-Nassab, mil-Lbic ma' proprjeta` ta' Manuel Busuttil u mix-Xlokk ma' art residwa ta' Rev. Jos. Vella jew irjieh verjuri, liema art qed tkun dikjarata fabrikabbli, fl-ammont ta' ghoxrin elf, mija wiehed u tletin euro u ghoxrin centezmu (€20,131.20) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.
>
> "L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi din hija kawza ghall-kumpens xieraq promossa mill-utilisti tal-art kif deskritta fir-rikors promutur, liema art kienet esproprijata skont il-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta in segwitu ta' rifjut tal-offerta maghmula mill-intimat bhala kumpens fuq il-kawzali li dik l-offerta kienet wahda baxxa. Fir-rifjut taghhom u l-konsegwenzjali rikors odjern, r-rikorrenti kienu gwidati mill-istima maghmula mill-perit arkitett taghhom li hija wahda fil-valur ta' €20,131.20 bazata fuq il-fatt illi l-area hija wahda fabrikabbli. (ara Dok A a fol 3). Il-perit arkitett li gwida lir-rikorrenti ikkwantifika l-valur a bazi ta' stimi maghmula mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni wara hrug ta' penali fuq trasferiment ta' art f'Hal Safi u li tieghu akkluda kopja mal-istima a fol 14;
>
> "Illi f'din il-materja l-Bord kien assistit miz-zewg membri tieghu li wara li hadu konjizzjoni tad-dokumenti kollha tal-kaz ikkonkludew bil-mod segwenti fir-relazzjoni taghhom li hija akkluza u formanti parti minn din id-decizjoni:

"Huma ikkonsidraw dan kollu, kif ukoll id-disposizzjonijijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikoli 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta` ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli ghal finijiet tal-Ligi, b'dan pero` illi l-art kienet intiza ghal formazzjoni tat-triq, u li l-valur tal-istess proprjeta bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' hdax-il elf ewro (€11,000).

"Illi fix-xhieda tal-perit arkitett Anton Zammit, huwa spjega illi fuq art tal-kejl ta' 16-il metru kwadru li jinsab f'zona fabrikabbli jista' facilment jippjanta garage. Dan jikkontrasta mal-fehma tal-periti membri tal-Bord li jtennu li minkejja li l-art hija wahda fabrikabbli, l-uzu li kien ser isir minn dan l-espropriju huwa li jifforma parti minn triq pubblika. **Fil-fehma tac-Chairman ta' dan il-Bord, l-artikolu 18(2) tal-Kap 88 m'ghandux jimmilita kontra l-kumpens misthoqq jekk l-art tkun tinsab f'zona ta' zvilupp u cioe` f'area delineata bhala wahda fabrikabbli. Dak l-artikolu ghandu uzu f'okkazzjonijiet ohra fejn l-art, ad ezempju, tista' titqies fabrikabbli proprju minhabba l-espropriju izda fil-kaz in dizamina, huwa pacifiku illi l-art gja' hija wahda fabrikabbli minghajr l-intervent tal-espropriazzjoni** u ghalhekk il-Bord qieghed jiddeciedi din il-vertenza bl-applikazzjoni tal-valur kif stmat mill-awtoritajiet f'kazi ta' penali imposti fuq allegat sottovalutar f'dikjarazzjoni f'kuntratt ta' bejgh ta' art li skont ix-xhud, mhux kontradett, hija adjacenti ghall-art in kwistjoni, liema art hija meqjusa li ghandha valur ta' €559.05 kull metru kwadru fl-2007;" (enfasi mizjud minn din il-Qorti).

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet li, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

"... ... ... tvarja s-sentenza tad-29 ta' Frar, 2012 fl-ismijiet sudetti billi thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord dwar l-Arbitragg dwar l-Artijiet."

Rat illi l-appellati ipprezentaw ir-risposta tal-appell taghhom li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, jissottomettu illi l-imsemmija sentenza hija gusta u timmerita li tigi ikkonfermata, filwaqt li l-appell ghandu jigi rigettat ghar-ragunijiet hemm imsemmija minnhom.

Rat li fis-seduta tat-2 ta' Frar, 2016, id-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell u konsegwentement l-appell gie differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' Avviz numru 700, ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata 2 ta' Awwissu, 2007, il-Kummissarju tal-Artijiet esproprja bicca art f'Hal Safi, li hija immarkata bhala Plot 2 fuq il-pjanta P.D. Nru. 2007_65, tal-kejl ta' madwar sittax (16)-il metru kwadru, b'titolu ta' xiri assolut, bhala frank u liberu. Din il-proprjeta` in kwantu ghall-Utile Dominju Perpetwu kienet tappartjeni lir-rikorrenti Sebastian u Carmen konjugi Zammit. Il-Gvern offra €4,751 ghal din l-art wara stima li saret mill-perit Frederick H. Valentino, li skont rapport tal-istess perit datat 27 ta' Settembru, 2010, dan il-valur gie maqsum in kwantu ghall-ammont ta' €13.20 ghad-Dirett Dominju Perpetwu u in kwantu ghall-ammont ta' €4738.72 ghall-Utile Dominju Perpetwu. Il-kumpens offrut ma giex accettat mill-konjugi Zammit, bhala utilisti, li da parti taghhom talbu s-somma ta' €20,131.20 u dan skont rapport tal-perit imqabbad minnhom Anton Zammit.

Il-Bord hatar zewg periti teknici biex jassistuh li wara li zammew access fuq il-post suggett ghall-esproprju, sabiex jinformaw irwiehhom ahjar

dwar l-ambjent tal-proprjeta`, irrilevaw li l-art tar-rikorrenti ttiehdet sabiex tifforma *splay* (kantuniera) bhala parti mill-progett tal-ftuh ta' triq gdida gewwa Triq in-Nassab. Wara li ikkonsidraw b'mod partikolari l-Artikoli 18 u 18A tal-Ordinanza dwar Akkwist ta' Proprjeta` ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), huma irrelataw illi kienu tal-opinjoni li l-art ghandha tigi meqjusa bhala wahda fabrikabbli ai termini tal-imsemmija Ordinanza, u stmaw illi l-valur tal-istess proprjeta` bhala libera u franka, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' hdax-il elf Euro (€11,000), peress li l-art kienet intiza ghall-formazzjoni tat-triq.

Hadd mill-partijiet ma eskuta l-periti teknici tal-Bord. Madankollu, ir-rikorrenti ressqu bhala xhud il-perit taghhom Anton Zammit liipprezenta wkoll rapport sabiex jispjega kif wasal ghall-kalkoli tieghu li uza fir-rapport originali tieghu. Huwa jghid li adotta l-istess kalkoli li adopera d-Dipartiment tat-Taxxi Interni fuq sit, fil-qrib ta' dik milquta b'dan l-esproprju, li wasslu ghall-istima ta' Lm576.40 kull metru kwadru. Mentri f'dan il-kaz huwa adotta rata ta' Lm540 ghal kull metru kwadru (ekwivalenti ghal €1257.86 kull metru kwadru).

Irrizulta li, f'dan il-kaz, ic-*Chairman* tal-Bord m'adottax l-istima tal-periti teknici mahtura minnu ghar-raguni li wara li ezamina l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, ma irriteniex illi l-iskop li ghalih ittiehdet l-art ghandu jimmilita kontra l-kumpens misthoqq jekk l-art tkun wahda fabrikabbli, aktar u

aktar meta wiehed jikkonsidra r-rata applikata mill-awtoritajiet ghall-fini ta' trasferiment ta' art adjacenti.

Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jelenka sensiela ta' punti sabiex isostni l-aggravju tieghu meta jappella mis-sentenza, illi sejrin jigu trattati wiehed wiehed:

Fl-ewwel lok, jissottometti illi meta l-periti membri tal-Bord ivvalutaw l-art in kwistjoni bil-prezz ta' hdax-il elf euro (€11,000), ikkonsidraw li l-art ittiehdet sabiex tifforma parti mill-progett ta' ftuh tat-triq gdida. Il-Kummissarju jishaq li ghalkemm l-art setghet titqies bhala fabrikabbli, madankollu l-potenzjal u uzu limitat li seta' jsir mill-art, wassal ghall-imsemmija stima tal-periti teknici.

Ghandu jinghad illi f'dan ir-rigward huwa mehtieg li jsir ezami tad-dispost tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi:

> "**18.** (1) Art, ħlief bini storiku, għandha titqies li tkun art għall-bini għall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk tkun ġewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun indikata u approvata għall-iżvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li ġie adottat u li jkun fis-seħħ minn żmien għal żmien taħt xi liġi dwar l-ippjanar.
>
> "(2) Fid-deċiżjoni dwar kumpens dovut għal art għall-bini, għandu jittieħed qies tal-użu jew l-iżvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1)."

Huwa pacifiku bejn il-kontendenti illi l-art in kwistjoni taqa' gewwa l-limiti ta' skema tal-bini. Id-divergenzi fil-veduti bejn id-diversi periti li taw il-

gudizzju taghhom fil-kaz in ezami tinqala' in kwantu jekk il-fatt li l-art kienet ser tigi zviluppata fi triq kellhiex taffetwa jew le l-valutazzjoni u konsegwentement il-kumpens dovut lill-konjugi Zammit. Minn ezami tal-provi ma jirrizultax, kif jghid l-appellat fir-risposta tieghu, li l-art li ttiehdet kienet attwalment tifforma parti mill-front garden tad-dar tieghu. Madankollu, il-Qorti tirreferi ghad-deskrizzjoni tal-proprjeta` moghtija mill-perit tal-appellant: "*It bears an effective footprint area of circa 16.00sm and lies within a Building Development Area* ***with effective frontages on Triq in-Nassab and N/S off Triq in-Nassab, Safi within the neighbourhood known as Ta' l-Ghadir" –*** Jigifieri, apparti li l-art taqa' f'arja ta' zvilupp, hija kellha diga` faccata fuq triq, tant li meta l-proprjeta` tinsab deskritta permezz tal-irjihat, jinghad li l-art, "*tmiss mill-Majjistral ma' Triq in-Nassab*". Dan fl-opinjoni tal-Qorti jsahhah dak ritenut mill-Bord, u cioe`, li l-art kienet diga` tinsab f'arja ta' zvilupp qabel ma sehh l-esproprju u kif irritjena l-Bord, ma kienx l-esproprju nnifsu li wassal li l-art taqa' f'arja ta' zvilupp. Kien ghalhekk li l-Bord fl-interpretazzjoni tieghu tal-Artikolu 18 (2) tal-Kap. 88, korrettement irritjena:

> "Dak l-artikolu ghandu uzu f'okkazzjonijiet ohra fejn l-art, ad ezempju, tista' titqies fabrikabbli proprju minhabba l-espropriju izda fil-kaz in dizamina, huwa pacifiku illi l-art gja' hija wahda fabrikabbli minghajr l-intervent tal-esproprjazzjoni."

Ghaldaqstant dan l-ilment ma jirrizultax bhala wiehed meritevoli.

It-tieni punt imqajjem mill-Kummissarju tal-Artijiet huwa li l-Bord injora l-konsiderazzjonijiet tal-periti teknici tieghu u qies biss li l-art hija fabrikabbli fis-sens wiesa tal-kelma u strah fuq ix-xhieda tal-perit Anton Zammit li fuq l-art in kwistjoni seta' facilment jippjanta garaxx.

Ma jirrizultax lil din il-Qorti li l-Bord injora l-konsiderazzjonijiet tal-periti teknici mahtura minnu. Izda c-Chairperson, bhala l-persuna legali responsabbli fuq il-Bord, stharreg l-interpretazzjoni li taw il-membri teknici taghha ghall-provvediment tal-ligi fil-kuntest tar-rizultanzi teknici li kienu qeghdin jivvalutaw. Inoltre ma jirrizultax li l-asserzjoni tal-perit Zammit li seta' jippjanta garaxx fuq is-sit in kwistjoni giet kontradetta b'tali mod li wiehed ghandu jiddubita mill-istess xhieda. Isegwi, li lanqas dan l-ilment ma jirrizulta li ghandu jigi milqugh.

Il-Kummissarju jilmenta fit-tielet lok li tali konsiderazzjoni tal-Bord hija manifestament zbaljata kemm fil-fatt, kif ukoll fid-dritt peress li ma tirrispettax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 18 (1) tal-imsemmi Kap. 88, peress li huwa jikkontendi li skont il-Pjan ta' Struttura ghaz-zona, din l-art minn dejjem kienet intiza ghall-formazzjoni tat-triq, u konsegwentement ma seta' qatt johrog xi permess ghall-bini, u lanqas seta' jsir zvilupp fl-art *de quo* li ghandha forma triangolari.

Filwaqt li din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-appellat, in kwantu jirrileva li kif kienet karatterizzata l-art hija ghal kollox irrilevanti, madankollu lanqas ma jirrizulta dak vantat mill-appellant. Jigi rilevat li minn ezami tal-process, il-prova li skont il-Pjan ta' Struttura ghaz-zona din l-art minn dejjem kienet intiza ghall-formazzjoni ta' triq ma tirrizultax. Ma ttellghu ebda rapprezentanti tal-Awtorita` kompetenti sabiex jixhdu dan u kuntrarjament ghal dak li jintqal mill-Kummissarju, il-periti teknici semplicement jghidu: "...*huma tal-opinjoni illi l-proprjeta` ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli ghall-finijiet tal-Ligi, b'dana pero` illi l-art kienet intiza ghall-formazzjoni tat-triq...*". Ma jirrizultax li l-periti teknici dahlu fil-mertu ta' dak li kien mahsub fil-Pjan ta' Struttura matul iz-zminijiet ghall-art *de quo.* Huma ghamlu semplici kostatazzjoni li l-art tidher li kienet ser tintuza sabiex tigi ifformata t-triq. Kien jispetta lill-Kummissarju li jressaq din il-prova, jekk kemm-il darba huwa qies li kienet determinanti fil-valutazzjoni li kellha ssir, jew tal-inqas jeskuti lill-periti sabiex jigu stabbiliti l-fatti sew. Ghalhekk lanqas dan l-ilment tal-Kummissarju ma jirrizulta gustifikat.

Inoltre jigi osservat li l-art esproprijata ghandha konfigurazzjoni triangolari proprju minhabba l-espropriju li sehh, peress li jekk wiehed jara l-pjanta esebita a fol. 4 tal-process, l-istess art hija formanti parti minn proprjeta` ferm ikbar tar-rikorrenti. L-appellat m'ghandux jigi

penalizzat proprju fuq il-fatt li ttehditlu art ta' forma irregolari ghall-konvenjenza tal-awtoritajiet sabiex tigi ifformata t-triq bl-*isplay*.

L-appellant jaghmel mistoqsija ipotetika fis-sens li jekk kemm-il darba jittiehed il-valur ta' Lm540 ghal kull metru kwadru ghal art intiza ghall-formazzjoni tat-triq, x'ikun il-valur ta' art bil-potenzjal ta' zvilupp ta' bini fis-suq miftuh?

Madankollu hawnhekk wiehed m'ghandux joqghod jaghmel mistoqsijiet ipotetici u kongetturi. L-argument tal-appellat huwa mibni fuq il-premessa li jekk kemm-il darba l-proprjeta` tieghu taqa' f'zona ta' zvilupp, huwa m'ghandux jigi ppregudikat jekk kemm-il darba l-awtoritajiet sussegwentement iddecidew jghaddu parti mit-triq proprju mill-art tieghu. Fil-fatt, din il-Qorti gia` kellha okkazzjoni tiddeciedi li l-uzu li l-gvern jixtieq jaghmel minn art esproprijata ma kellux jaffettwa l-ammont ta' kumpens (ara **Briffa v. Kummissarju tal-Artijiet** deciza fit-30 ta' Ottubru, 2015). Aktar u aktar meta l-istess awtoritajiet f'kuntest ta' hlas ta' taxxa fuq trasferiment ta' art, kienu stmaw art fil-vicinanazi b'valur li joqrob aktar lejn dak adoperat mill-perit *ex parte,* hekk kif jispjega l-istess perit Zammit. Ghalhekk dan l-argument ma jregix.

Il-Kummissarju jilmenta wkoll li l-Bord jinjora d-dispost tal-Artikolu 18 (2) tal-Kap. 88, kif ukoll ir-rakkomandazzjonijiet li saru mill-periti teknici

mahtura minnu u wasal biex jiffissa l-kumpens fl-ammont ta' €20,131.20, billi qies kemm kien jiswa metru kwadru ta' art fabrikabbli f'Hal Safi fiz-zmien tal-esproprju.

Kif inghad qabel taht l-ewwel punt, meta gie ezaminat l-imsemmi artikolu tal-ligi fil-kuntest tal-kaz *de quo*, din il-Qorti ma ssib xejn censurabbli f'dak li iddecieda l-Bord in kwantu huwa ritenut li d-decizjoni tal-Bord hija ibbazata fuq ragunament logiku u interpretazzjoni korretta tal-ligi.

Il-Kummissarju jkompli billi jsostni li jekk wiehed kellu jaccetta l-konsiderazzjoni tal-Bord li art fil-vicinanzi kellha l-valur ta' €559.05 ghal kull metru kwadru, skont il-prezzijiet fis-suq fl-2007, jekk wiehed jadotta dan il-valur ghall-kaz in ezami u jimmultiplikah ghal sittax-il darba, ma jwassalx ghal €20,131.20.

Din il-Qorti tirrileva li jidher li hemm zball meta l-Qorti ticcita l-valur ta' €559.05 fil-kuntest tal-valutazzjoni mwettqa mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni, mentri jekk wiehed jara r-rapport tal-perit Zammit (li fuqu l-Bord ibbaza d-decizjoni tieghu) dan jikkwota l-figura ta' Lm576.40 li ntuza fil-kaz tal-art l-ohra fil-vicinanzi, u li ghal dan il-kaz giet adoperata r-rata ta' Lm540 ghal kull metru kwadru (u mhux dik ta' €559.05). Madankollu, kif tajjeb jirrileva l-appellat, hawnhekk il-Bord kien qieghed jaghmel l-

argument li m'ghandhomx jittiehdu kejliet differenti minn zewg dipartimenti tal-Gvern ghall-istess tip ta' art fabrikabbli, mentri wiehed suppost ghandu jzomm kejl oggettiv li jwassal ghall-istess rizultat jew tal-inqas ghal rizultat simili. Inoltre, fil-parti dispozittiva tas-sentenza, l-Bord adotta l-valur imressaq mill-perit *ex parte* tar-rikorrenti ghall-art *de quo,* fl-ammont ta' €20,131.20, hekk kif spjegat mill-istess perit. Wara kollox il-Bord, wara li ha l-opinjoni tal-membri teknici mahtura minnu biex jassistuh, iffissa kumpens li ma eccedix l-oghla ammont ta' kumpens li kien propost mill-istess sidien. (Ara f'dan il-kuntest is-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Marzu, 2014, fl-ismijiet **Neriku Confectionery Limited v. Direttur tal-Artijiet**). Ghalhekk lanqas dan l-ilment ma jirrizulta gustifikat.

L-appellant jissottometti wkoll li l-valutazzjoni tal-periti membri tal-Bord trid tkun wahda 'xierqa', mhux esagerata u wahda li, kif tistabilixxi l-ligi stess, tkun tirrifletti l-prezz li ggib dik il-proprjeta` li kieku kellha tinbiegh fis-suq.

Hawnhekk jigi osservat illi l-Bord ghalkemm ikkonceda l-ammont shih reklamat mis-sidien, u warrab dak ritenut mill-membri teknici tieghu, dan m'ghamlux b'mod legger izda wara ezami akkurat tal-fatti kollha rizultanti quddiemu inkluz kostatazzjonijiet ohra li kienu pjuttost oggettivi (li wara kollox gew addottati minn Dipartiment iehor tal-Gvern ghal sit

fabrikabbli fl-inhawi ta' dak in ezami). Huwa ritenut ukoll li d-decizjoni tal-Bord saret b'rispett shih ta' dak enuncjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha tas-6 ta' Dicembru, 2010, fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet v. Maria Theresa Caruana Gatto et** meta l-Qorti irriteniet illi:

> "**39.** A skans ta' ekwivoci, din il-Qorti taghmilha cara li hija mhux qed tghid li f'kaz ta' tehid ta' proprjeta` il-kumpens xieraq dovut huwa necessarjament f'kull kaz l-ammont shih li s-sid tal-art jitlob ghaliha. Dan ghaliex x'jikkostitwixxi kumpens xieraq f'kaz partikolari irid jigi stabbilit tenut kont tal-valur tas-suq tal-proprjeta` b'mod oggettiv, kif ukoll fid-dawl tac-cirkostanzi kollha tal-kaz..."

Din il-Qorti, ghalhekk, ma tarax li l-aggravji tal-Kummissarju appellant jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tad-29 ta' Frar, 2012.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk meritu ta' dan l-appell jithallsu mill-Kummissarju tal-Artijiet appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df