QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Jannar 2017

Numru 17
Rikors numru 8/11 GG

Lawrence Zammit u Giovanna sive Jane Zammit u b'digriet tal-1 ta' Novembru, 2016 il-gudizzju f'isem Lawrence Zammit li miet fil-mori tal-kawza gie trasfuz ghal fuq isem bintu Maria Theresa sive Marthese Attard

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikorsipprezentat mir-rikorrenti Lawrence u Giovanna sive Jane Zammit fl-14 ta' April, 2011 li jaqra hekk:

> "Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datata 6 ta'April, 2011, kopja **Dok A**, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilhom is-somma ta' hamsa u hamsin elf, mija u sittax Euro (€55,116.00) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art, proprjeta taghhom, ta' madwar 240m² f'Haz-Zebbug, li tmiss grigal ma' propjeta ta' Donald Attard, mill-majjistral ma' sqaq u mil lbic ma' Triq l-Imdina jew irjieh verjuri.

> "Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw dina l-offerta ta' €55,116.00 u qeghdin jitolbu minflok is-somma ta' hamsa u tmenin elf u hames mija u sittin Euro **(€85,560.00)**, u dana skond l-istima ta' AIC Conrad Thake hawn annessa bhala **Dok B** u bazata fuq ir-rata ta' €356.50 ghal kull metru kwadru, kif fil-fatt giet stmata propjeta adjacenti fl-Avvizz numru 1277 li giet ukoll esproprijata, kopja estratt Gazetta tal-Gvern mehmuza mal-istess Dok B.
>
> "Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabilixxi l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88".

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tat-23 ta' Mejju, 2011, fejn eccepixxa illi:

> "Illi l-esponent giet notifikat bir-rikors fid-disgha (9) ta' Mejju, 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' hamsa u hamsin elf, mija u sittax-il Ewro (€55,116.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tinsab il-Kalkara tal-kejl ta' madwar 240 metru kwadru u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghall-propjetà fl-intier taghha ghandu jkun ta' hamsa u tmenin elf u hames mija u sittin Ewro (€85,560.00).
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-bicca art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' hamsa u hamsin elf, mija u sittax-il Ewro (€55,116.00) u dan skont l-istima tal-perit Joseph Spiteri A.&C.E. fl-Avviz numru 48 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Jannar 2011.
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' hamsa u hamsin elf, mija u sittax-il Ewro (€55,116.00) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-bicca art fuq imsemmija".

Rat is-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, fis-17 ta' Ottubru, 2012, li in forza taghha ddecieda billi :

> "Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u filwaqt li jiddikjara l-art bhala wahda tajba ghal bini, qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala liberu u frank ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art ta' madwar 240m² f'Haz-Zebbug, li tmiss Grigal ma' propjeta ta' Donald Attard, mill-Majjistral ma' sqaq u

mill-Lbic ma' Triq l-Imdina jew irjieh verjuri fl-ammont ta' hamsa u tmenin elf hames mija u erbghin euro u tmenin centezmu (€85,540.80), oltre l-imghax skond il-ligi.

"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 r-rikorrenti adew lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens gust ghat-tehid tal-art taghhom mill-awtoritajiet wara li rrifjutaw l-offerta lilhom maghmula ghaliex kienet wahda baxxa u ma tipparagunax mal-kumpens offert lis-sidien ta' art ftit 'l boghod minn taghhom, tal-superfici simili kompriz il-konfigurazzjoni taz-zewg artijiet;

"Jemergi illi r-rikorrenti huma s-sidien ta' bicca art f'Haz Zebbug tal-kejl ta' 240 metri kwadri li hija ta' forma rettangulari u l-kumpens lilhom offert kien ta' €55,116.00 filwaqt illi l-kumpens offert lil, prattikament, girien taghhom ghat-tehid ta' art tal-istess konfigurazzjoni u li ttiehdet ukoll ghall-formazzjoni tat-triq kien ta' €88,749.13 jigifieri €356.42 kull metru kwadru. Dan kollu jirrizulta mid-dokumenti esebiti jigifieri Dok KA1 ghal dak li jirrigwarda l-art tar-rikorrenti u Dok KA 2 ghal dak li jirrigwarda l-art vicin taghhom. Ara ukoll fol 6 u fol 17 qua paragun tal-forma taz-zewg artijiet. Id-differenza li temergi bejn iz-zewg akkwisti hi li filwaqt illi dik tar-rikorrenti sehhet fl-2011, dik tal-girien sehhet fis-sena 2004 u ghalhekk ir-rikorrenti jirragunaw illi jekk xejn, l-valur tal-art inniffsu kien apprezza mill-2004 sal-2011 u minkejja dan, huma kienu offerti valur ferm anqas. Tajjeb illi jkun puntwalizzat ukoll illi z-zewg siti kienu meqjusa fabrikabbli mid-Direttur tal-Artijiet;

"Illi l-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jissugerixxu huma l-valur gust ghal dan it-tehid waslu ghal konkluzzjoni illi dan il-valur ghandu jkun ta' €55,116.00 jigifieri l-valur originarjament offert mill-intimat Direttur tal-Artijiet. Il-periti membri ikkunsidraw illi ghalkemm l-art tinsab vicin bini f'"area of containment (industrial and commercial)" skont is-South Malta Local Plan Policy SMC 05, hija xorta wahda tinsab barra mill-iskema ta' bini u kif ukoll barra minn din l-"area of containment". Ghalhekk ikkonkludew illi l-art mhix wahda ghall-bini skont il-kriterji vigenti. Oltre dan, ziedu jippuntwallizaw illi "l-art kienet indikata ghall-iffurmar u twessiegh ta' toroq u ghal xejn aktar". Il-periti membri waslu ghal dan il-valur billi applikaw l-provvediment tal-artikoli 18 u 18A tal-Kap 88 li dahal fis-sehh wara l-kumpens moghti lis-sidien tal-art vicina dik in kwistjoni. Fit-twegibiet ghad-domani in eskussjoni,

l-periti membri ikkonfermaw illi l-art la hi raba u lanqas moxa u li bbazaw il-konsiderazzjonjiet taghhom fuq il-ligi fis-sehh fl-2011;

"Ikkunsidra inoltre illi huwa pacifiku illi din l-art hija wahda fabrikabbli skond id-dikjarazzjoni tal-President li tinkorpora l-parir tal-perit arkitett tad-Direttur tal-Artijiet (ara d-dokumenti fuq imsemmija). Issa l-artikolu 17 u 18 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jiddistingwi, ghal fini ta' kumpens, bejn art li tkun raba jew moxa u art li tkun tajba ghall-bini. Senjatament l-artikolu 18 jipprovdi illi art ghandha titqies tajba ghall-bini *jekk tkun gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li gie adottat u li jkun fis-sehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar*. Il-periti membri, minkejja li ikkunsidraw illi l-art hija barra mill-iskema ta' zvilupp, xorta wahda hija fabrikabbli u b'dan wiehed ghandu jifhem illi hija art tajba ghall-bini. Raggunt dan il-punt, jista' jinghad illi ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom ragun meta jargumentaw li kellhom jinghataw almenu daqs is-sidien tal-art adjacenti ukoll fabrikabbli izda l-periti membri jinvokaw is-subartikolu (2) tal-istess artikolu 18 li jipprovidi illi *fid-decizjoni dwar kumpens dovut ghall art ghall-bini, ghandu jittiehed qies tal-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1)*. Il-periti membri gustament jissottolinejaw illi dan il-provvediment kien introdott fil-ligi fis-sena 2009, jigifieri erba snin wara l-espropriju tal-art adjacenti li maghha qed isir paragun;

"Ghalhekk il-kwistjoni hawn devoluta hija wahda anomala billi l-art in kwistjoni hija wahda "fabrikabbli" jew ahjar tajba ghal bini pero' li fl-istess waqt ma jista' jsir ebda zvilupp fuqha. Issa, art li fuqha ma jista' jsir ebda zvilupp fuqha hija art raba jew moxa skont id-dispost tal-artikolu 17. Hawnhekk ic-Chairman tal-Bord ma jikkondividix l-istess hsieb tal-periti membri tieghu ghaliex meta l-ligi tghid illi kwantu kumpens ghandu jittiehed kont tal-uzu li jista' jsir fuq l-art, l-legislatur certament ma riedx ifisser illi la darba l-art ser tittiehed ghal formazzjoni tat-triq allura l-uniku uzu li jista' jsir minnha huwa proprju formazzjoni ta' triq u per konsegwenza l-valur irid ikun wiehed baxx. Dak li jifhem il-Bord bid-dispost tal-artikolu 18 (2) hu li l-kumpens ghandu jkun bazat fuq dak l-uzu li setgha jsir li kieku l-espropriju ma sehhx. Dan hu hekk ghaliex altrimenti fil-kaz li jsir espropriju ta' art ghal bini ta' appartament, is-sid ta' dik l-art jinghata kumpens ferm aktar min sid l-art li tkun esproprijata sabiex tkun ffurmata triq ghal quddiem l-istess appartamenti. Ragunament perikoluz dan li jista' jwassal ghal divergenzi kbar bejn kumpens u iehor;

"In konkluzzjoni ghalhekk, ic-Chairman tal-Bord hu tal-fehma illi la darba huwa pacifiku bejn il-partijiet illi l-art hija wahda tajba ghal bini, jew kif deskirtta mill-perit arkitett tal-intimat, bhala wahda "fabrikabbli" u la darba ma ngiebitx prova illi hemm xi restrizzjoni jew kwalifika fuq dan l-aspett, t-tehid ghandu jkun kompensat bl-istess mod kif kienu kompensati sidien ta' art adjacenti lura fl-2004, jigifieri bir-rata ta' €356.42 kull metru kwadru (u mhux €356.50 kif mitlub mir-rikorrenti).

> Ghal precizjoni irid jinghad illi dan huwa l-valur offert lis-sidien tal-art adjacenti li izda r-rikorrenti odjerni jaqblu li ghandu jkun ilkumpens li jinghataw ghall-art taghhom. Il-valur gust ghalhekk qed ikun iffissat fis-somma ta' €85,540.80 ghall-240 metru kwadru".

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

> "…tvarja s-sentenza appellata tas-17 t'Ottubru, 2012 fl-ismijiet premessi billi (a) filwaqt illi tikkonferma li l-appellati ghandhom jitrasferixxu b'titolu ta' xiri assolut u bhala libera u franka l-art fuq imsemmija (b) ghandha tvarja l-istess sentenza billi tiffissa dak il-kumpens li verament u realment jirrifletti l-valur tal-proprjetà de quo".

Rat ir-rikors ta' Maria Theresa sive Marthese Attard li permezz tieghu talbet li l-gudizzju jigi trasfuz f'isimha limitatament ghall-interess li kellu missierha Lawrence Zammit li miet fil-mori ta' dawn il-proceduri.

Rat in-nuqqas ta' opposizzjoni da parti tal-appellanti u konsegwentement il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li jsiru l-annotamenti opportuni.

Rat ir-risposta tal-appell tar-rikorrenti Giovanna sive Jane Zammit u ta' Maria Theresa sive Marthese Attard, bhala *aventi causa* tar-rikorrenti Lawrence Zammit, li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, jissottomettu illi s-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata u l-aggravji kollha tal-appellanti michudin, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat li fis-seduta tas-6 ta' Dicembru, 2016, id-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell, li baqa' differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' Avviz Numru 48 fil-Gazzetta tal-Gvern datata 20 ta' Jannar, 2011, il-Kummissarju tal-Artijiet esproprja art tal-kejl ta' mitejn u erbghin (240) metru kwadru, bhala libera u franka, fi Triq l-Imdina, Haz-Zebbbug, kif indikata fuq il-pjanta P.D. No. 2010_574, b'titolu ta' xiri assolut. Il-Gvern offra s-somma ta' €55,116.00 ghall-imsemmija art, wara stima li saret mill-perit Joseph Spiteri, liema kumpens kien bazat fuq il-kriterju li kienet art fabbrikabbli, wara li ttiehed kont ukoll tal-posizzjoni tal-art, l-arja taghha, kif ukoll fatturi ohra kontributorji u r-rati kurrenti ta' meta saret l-istima.

Dan il-kumpens ma kienx accettat mir-rikorrenti li kienu qeghdin jitolbu s-somma ta' €85,560.00, liema stima kienet bazata fuq valutazzjoni maghmula mill-perit inkarigat minnhom, Conrad Thake. Dan il-perit *ex parte,* skont ir-rapport tieghu u x-xhieda moghtija minnu, ibbaza l-istima tieghu fuq il-fatturi li l-art in kwistjoni kienet taqa' f'arja ta' zvilupp, il-posizzjoni centrali taghha vicin stabbilimenti kummercjali, hdejn triq

principali li twassal ghal Haz-Zebbug, kif ukoll li art ta' qies simili fil-vicin, b'esproprju iehor, kienet stmata bil-valur ta' €88,773.00. Din l-opposizzjoni wasslet ghall-proceduri odjerni.

Mhux kontestat bejn il-partijiet li l-art mhix klassifikata bhala art agrikola, izda bhala art fabbrikabbli. Id-divergenza tinsab fuq x'tip ta' zvilupp jista' jsir fuq l-istess art u konsegwentement il-valutazzjoni marbuta maghha. Il-perit *ex parte* jikkontendi illi z-zona kienet skedata bhala wahda kummercjali u mhux residenzjali u li kien hemm restrizzjoni li l-gholi tal-bini kellu jkun ta' sular. Madankollu din l-ahhar asserzjoni tinsab kontradetta mill-provi rizultanti fl-atti.

Il-Bord hatar zewg periti teknici sabiex jassistuh; dawn ghamlu access sabiex jinformaw ruhhom ahjar dwar l-ambjent tal-proprjetà u kkonstataw li l-art in kwistjoni tinsab f'*service road*, biswit ir-*roundabout* ta' De Rohan. Innotaw ukoll art ohra li tinsab ftit 'il boghod u li kienet il-mertu ta' avviz iehor kif jissemma fir-rikors promotur. L-istess periti teknici wara li qiesu l-posizzjoni rispettiva tal-partijiet kontendenti f'din il-kawza, u li l-art giet stmata bhala fabbrikabbli, irrilevaw li "*ghalkemm l-art tinsab <u>vicin</u> bini li skont is-South Malta Local Plan mahrug mill-MEPA qieghed f'zona earmarked bhala* "*area of containment (industrial and commercial)*" *– Policy SMC05 – li tippriserva dan il-bini ezistenti, l-art fil-kwistjoni tinsab kemm <u>barra mill-iskema tal-bini u kif ukoll barra minn din</u>*

*l-"area of containment". Ghalhekk l-art fil-kwistjoni **mhix art ghall-bini** skont il-kriterji vigenti. Jista' jinghad biss illi l-art qeghda vicin zona li ghandha potenzjal limitat ta' zvilupp minhabba li diga hemm xi bini. Wiehed irid jikkunsidra wkoll illi l-art mertu tar-rikors odjern kienet indikata ghall-iffurmar u twessiegh ta' toroq u ghal xejn aktar*".

Hija meqjusa mill-aktar relevanti wkoll, il-konsiderazzjoni maghmula mill-istess periti teknici li l-paragun maghmul mal-valutazzjoni ta' art biswit dik in ezami, ma jregix, in kwantu dik l-art kienet giet esproprjata taht l-artikoli tal-ligi fl-2004, li kienu jiddeterminaw biss jekk art kenitx klassifikata bhala wahda fabbrikabbli jew le. Dan b'kuntrast mal-provvedimenti tal-artikoli tal-ligi li dahhlu fis-sehh permezz tal-Att I tas-sena 2006, applikabbli ghall-kaz in ezami. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan ir-rapport tekniku jikkostitwixxi prova importanti li tikkontradixxi l-pretensjonijiet tal-appellati, li ma tistax tigi skartata leggerment.

Wara li giet ipprezentata din ir-relazzjoni, saret ukoll l-eskussjoni tal-periti teknici permezz ta' mistoqsijiet bil-miktub, da parti tar-rikorrenti. L-esperti teknici rrispondew bil-miktub ghall-istess mistoqsijiet, fejn fost affarijiet ohra kkonfermaw li l-art tinsab imdawwra bil-bini kummercjali u residenzjali u la hi raba u lanqas moxa u stmaw l-art skont il-valur li kellha fiz-zmien li hareg l-Avviz ghall-Ftehim. Jishqu li l-istima tal-art biswit dik in kwistjoni ta' €356.50 kull metru kwadru, kienet ibbazata fuq

id-disposizzjonijiet l-antiki tal-ligi, li ma kienux jikkonsidraw jekk l-art taqax gewwa jew barra minn skema ta' bini u x'potenzjal ghandha l-istess art, kif minn naha l-ohra tipprovdi l-ligi vigenti. Jikkoncedu li l-prezzijiet tal-art bejn l-2004 u l-2011 gholew, izda huma jinsistu li l-istima taghhom kienet bazata fuq l-Artikoli 18 u 18A tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Ghalhekk kellhom jiehdu qies tal-fatt li skont il-kriterji applikabbli bil-ligi llum, l-art hija barra mill-iskema u ghalhekk mhix fabbrikabbli. Valutazzjoni tal-art bhala fabbrikabbli fil-fehma taghhom kienet tezorbita l-inkarigu taghhom.

Ghalkemm il-periti teknici, ghar-ragunijiet appena msemmija, baqghu jsostnu l-istima taghhom, ic-*Chairman* tal-Bord ma qabilx maghhom u ghadda biex iddecieda materja pjuttost teknika, fuq il-premessa li s-sitwazzjoni pprezentata quddiemu kienet wahda anomala billi ghalkemm l-art in kwistjoni hija fabbrikabbli, jigifieri tajba ghal bini, izda fl-istess waqt ma jista' jsir ebda zvilupp fuqha. Ic-*Chairman* tal-Bord qies li l-art li fuqha ma jista' jsir ebda zvilupp hija art raba jew moxa skont id-dispost tal-Artikolu 17 u esprima l-fehma li ma jikkondividix l-istess hsieb tal-periti membri tal-Bord. Dan jinghad minnu peress li meta l-ligi tghid illi kwantu kumpens ghandu jittiehed kont tal-uzu li jista' jsir fuq l-art, fil-fehma tieghu, il-legislatur ma riedx ifisser illi ladarba l-art ser tittiehed ghal formazzjoni tat-triq b'hekk ifisser li l-uniku uzu li jista' jsir minnha huwa proprju formazzjoni ta' triq, u per konsegwenza l-valur irid ikun

wiehed baxx. Dak li fehem il-Bord bid-dispost tal-Artikolu 18 (2) hu li l-kumpens ghandu jkun bazat fuq dak l-uzu li seta' jsir li kieku l-esproprju ma sehhx.

Il-Kummissarju appellant qieghed jappella mis-sentenza u jidher li qieghed jibbazza l-appell tieghu fuq zewg aggravji principali. L-ewwel wiehed huwa dak fejn jilmenta li minkejja li l-partijiet kellhom il-fakoltà li jipprezentaw in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom qabel il-Bord ghadda ghas-sentenza, l-appellat Zammit ma kienx ghamel in-nota tieghu. Fil-fehma tal-appellanti dan in-nuqqas kellu jwassal li ma tinghatax is-sentenza fis-seduta li segwiet, peress li sab ruhu f'sitwazzjoni zvantaggjata meta ma nghatax cans li jressaq is-sottomissjonijiet tieghu u dan in-nuqqas sarraf li ma nghatax smigh xieraq mill-Bord li ghandu jwassal ghan-nullità tas-sentenza.

Kif, izda, gustament josservaw l-appellati, dan l-argument ma jregix peress li mill-verbal precedenti ghal dak fejn inghatat is-sentenza nghad bl-aktar mod car, li l-kawza kienet qeghda tigi differita ghas-sentenza ghas-17 ta' Ottubru, 2012, bil-fakoltà ta' nota ta' sottomissjonijiet bi zmien xahrejn ghar-rikorrenti, bil-visto tal-intimat, li kellu zmien xahrejn ghar-risposta. Isegwi li ma kellha tkun ebda sorpriza ghall-partijiet li effettivament inghatat is-sentenza fis-17 ta' Ottubru, 2012, minkejja n-nuqqas taghhom li jressqu n-noti opportuni. Il-fatt li l-partijiet naqsu li

jressqu l-imsemmija noti fit-terminu moghti lilhom *imputet sibi* u ma jistghux issa jilmentaw ghall-fatt li l-Bord ghadda ghas-sentenza jew li ma nghatawx smigh xieraq.

Ghalhekk dan l-aggravju ma jregix u mhux ser jigi milqugh.

It-tieni aggravju huwa msejjes fuq il-fatt li l-Bord ma adottax l-istima ppreparata mill-periti teknici appuntati minnu, u kontrarjament ghal dak li jsir is-soltu, iddipartixxa mill-istima tal-membri teknici, f'materja li hija meqjusa teknika. L-appellant jilmenta li c-*Chairman* ma tax kaz ir-rapport tal-membri teknici u mar kontra dak li jiddisponi l-Artikolu 18(2) tal-imsemmi Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Inoltrè fil-konsiderazzjonijiet tieghu, il-Bord ta' qies tal-art fil-vicinanzi li giet esproprjata fl-2004, meta, dak iz-zmien, ghall-fini ta' klassifika, l-art kienet taqa' f'zewg kategoriji, jew agrikola jew fabbrikabbli, u ma kienx jinghata qies tal-uzu li seta' jsir mill-istess art. L-appellant jishaq li lanqas ma nghata kont tal-fatt li skont il-periti teknici l-art in kwistjoni kienet tinsab barra mill-iskema tal-bini.

Huwa ritenut li l-Qorti m'ghandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti teknici mahtura minnha, specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriccjuz. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunità tistqarr, anke recentement, fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar, 2016,

fil-kawza fl-ismijiet **B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**:

> "*Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa certu punt, taghti affidament lill-opinjoni ta' persuni mharrga fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoggu fid-dubbju dak li jghidu n-nies teknici fil-materja*".

Kif inghad qabel, f'materja ta' perizja teknika, din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-qofol tal-kwistjoni in ezami huwa l-Artikolu 18 tal-imsemmi Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi:

> "***18.*** *(1) Art, hlief bini storiku, ghandha titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk tkun gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li gie adottat u li jkun fis-sehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar.*
>
> "*(2)* ***Fid-decizjoni dwar kumpens dovuta ghal art ghall-bini ghandu jittiehed qies tal-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1)***". (enfasi mizjud minn din il-Qorti).

Minn ezami tas-sentenza appellata jidher, li ghalkemm il-Bord ezamina l-artikolu tal-ligi appena citat, fil-fehma ta' din il-Qorti, wasal ghal konkluzjoni li ma setghax jasal ghaliha, tenut kont tal-provi li kellu quddiemu. Dan jinghad peress li, kif gustament rilevat mill-periti teknici fir-rapport imhejji minnhom u waqt l-eskussjoni taghhom, ladarba l-art suggett tal-esproprju in ezami taqa' barra mill-iskema tal-bini, ghalkemm vicin zona li ghandha potenzjal ta' zvilupp, l-istess art kienet indikata

ghal formazzjoni u twessiegh ta’ triq u xejn aktar. Dan ifisser li kontrarjament ghal dak ritenut mic-*Chariman* tal-Bord, bl-emendi li sehhew fil-ligi fl-2006, il-periti membri, bilfors kellhom jaghtu kont tal-potenzjal li kellha l-istess art, fis-sens ta’ x’tip ta’ zvilupp jew uzu seta’ jsir fuq dik l-art.

Isegwi li ma jista’ jsir ebda paragun mal-art adjacenti ghal dik in kwistjoni li kienet esproprjata fl-2004, fejn il-kriterji ghall-kumpens kienu differenti, in kwantu purament ibbazati fuq jekk l-art hijiex wahda fabbrikabbli jew agrikola. Fl-2004 ma kienx hemm applikabbli fil-ligi l-kriterju dwar l-izvilupp jew l-uzu li seta’ jsir mill-art esproprjata ghall-fini ta’ fissazzjoni ta’ kumpens. Dan ifisser li l-aggravju tal-Kummissarju appellant huwa meqjus li ghandu mis-sewwa peress li l-analogija li ghamel ic-*Chairman* bejn art fabbrikabbli li fuqha tigi zviluppata triq u art fabbrikabbli li fuqha jinbena blokk ta’ appartamenti ma jregix.

Tenut kont tal-provvedimenti tal-ligi kif applikabbli llum il-gurnata, fil-qasam ta’ kumpens, il-mistoqsija li ghandha ssir f’dan il-kaz huwa, ladarba l-art hija fabbrikabbli, xi prezz kienet iggib din l-art fis-suq miftuh, tenut kont li l-izvilupp li jista’ jsir fuqha huwa dak ta’ triq u xejn aktar? Din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wiehed certament isib dak tal-potenzjal tal-izvilupp li jista’ jsir fuq l-art. Dan ma jfissirx li l-analizi li saret mic-

Chairman kienet leggera, izda r-risposta ghall-mistoqsija maghmula minnu dwar x'uzu seta' jsir mill-art kieku l-esproprju ma sehhx, hija semplici, u tinsab imwiegba fir-rapport tal-esperti teknici, meta jinghad minnhom li skont il-kriterji vigenti, l-imsemmija art mhix ghall-bini u ghandha potenzjal limitat ghal zvilupp. Tali twegiba ma tistax tigi injorata mill-Qorti.

Fil-fehma tal-Qorti, m'hemmx dubju li l-art hija meqjusa fabbrikabbli ghall-fini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Seta' kien hemm lok ghal konfuzjoni, meta fl-eskussjoni, il-periti teknici wiegbu li l-art in kwistjoni mhix fabbrikabbli. Izda mill-assjem tar-rapport u x-xhieda taghhom, dak li riedu jfissru l-istess periti hu, li filwaqt li skont il-Kap. 88 l-art hija fabbrikabbli, madankollu ma jfissirx li jista' jsir zvilupp ta' bini kummercjali kif jippretendu l-appellati. Dana peress li l-izvilupp li jista' jsir fuq l-istess art, huwa limitat b'dak li jipprovdu l-ligijiet tal-ippjanar. Dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, hekk kif gustament qiesu l-periti appuntati mill-Bord, fl-ezercizzju taghhom biex jiddeterminaw il-kumpens dovut lill-appellati.

F'dan il-kaz ma kienx l-esproprju li ddetermina l-uzu li ried isir mill-art, izda l-ligijiet tal-ippjanar li ddeterminaw l-uzu li seta jsir mill-istess art. Isegwi li l-kostatazzjonijiet maghmula mic-*Chairman* tal-Bord kienu

zbaljati tenut kont tal-provvedimenti tal-ligi vigenti applikabbli ghall-esproprju tal-art in ezami. Analogiji ohra jistghu jkunu perikoluzi, peress li jaghtu lok ghal spekulazzjonijiet mhux xierqa, tenut kont tac-cirkostanzi tal-limitu impost fuq l-art skont il-ligijiet tal-ippjanar.

Din il-Qorti tinsab konvinta li, ghalkemm fil-verità l-Bord qies ir-rapport tal-periti teknici membri tieghu, ic-*Chairman* wasal ghal konkluzjonijiet differenti minn dak stabbilit fl-istess rapport, ghar-ragunijiet li mhumiex meqjusa xierqa.

Ghalhekk dan l-ilment tal-Kummissarju appellant jirrizulta li huwa gustifikat u jkun xieraq li l-kumpens adottat ikun dak stmat mill-periti teknici appuntati mill-istess Bord, sabiex a bazi tal-konsiderazzjonijiet validi maghmula minnhom, ir-rikorrenti jinghataw is-somma ta' €55,116.00.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tilqa' l-istess u tirriforma s-sentenza tal-Bord tas-17 ta' Ottubru, 2012, billi filwaqt tikkonfermaha sa fejn gie deciz illi l-appellati ghandhom jitrasferixxu b'titolu ta' xiri assolut u bhala libera u franka l-art fabbrikabbli, konsistenti f'240 metru kwadru, fi Triq l-Imdina, Haz-Zebbug, tirrevokaha in kwantu l-istess sentenza ffissat il-kumpens dovut fl-ammont ta' hamsa u tmenin elf hames mija u erbghin euro u

tmenin centezmu (€85,540.80), oltre l-imghax skont il-ligi u minflok tiffissa dak il-kumpens li verament u realment jirrifletti l-valur tal-proprjetà de quo, fl-ammont ta' €55,116.00, hekk kif stmat mill-periti teknici mahtura mill-istess Bord, skont il-ligi, oltrè l-imghax skont il-ligi.

In vista tan-natura tal-kaz, l-ispejjez kollha jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb