# QORTI TAL-APPELL

**IMHALLFIN**

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

**Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Jannar 2018**

**Numru 22**

**Rikors numru 8/15 FDP**

**Efrem Vella; Carmena Vella; Susan Vella; Carmelo Vella; Mario Vella; Andrew Spiteri; Mario Spiteri; John Spiteri; Efrem Spiteri; Joseph Spiteri; Dr Joseph Lia ghan-nom tal-assenti Christopher Vella, Julian Vella, Henry Vella u Benjamin Vella, Marie Therese sive Marthese Spiteri ghan-nom tal-assenti Maria Lourdes Spiteri u Giovanna Ellul, U Maria Anna Spiteri ghan-nom tal-assenti Violet Farrugia**

**v.**

**Kummissarju tal-Artijiet u b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita` tal-Artijiet**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors promotur ipprezentat mir-rikorrenti fil-25 ta' Mejju, 2015 fejn jinghad hekk:

"Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datata 11 ta' Mejju 2015, kopja Dok A, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilhom is-somma ta' tmienja u ghoxrin elf, hames mija tmienja u sittin Euro u ghaxar centesmu (€28,568.10) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-kwota ta' 1/28 parti indiviza ta' porzjoni art tal-kejl ta' cirka 13,355m2 fil-limiti tal-Kalkara/ Haz-Zabbar kif murija fuq il-pjanta (LD65A/77/A) annessa mal-istess ittra ufficjali u markata bhala plot 7.

"Illi l-esponenti fil-waqt li jiddikjaraw illi jaqblu mal-kwota indikata ta' 1/28 tal-intjier m'humiex qeghdin jaccettaw l-offerta u qeghdin jitolbu ta' dina l-kwota ta' 1/28 is-somma ta' mija tlieta u ghoxrin elf, disa' mija wiehed u hamsin Euro u sittin centzmu (€123,951.60) skond l-istima tal-Perit Conrad Thake hawn annessa bhala Dok. B.

"Ghaldaqstant, l-esponenti nomine jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabilixxi l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provvedimenti kollha necessarji ghall-finijiet ta' l-Artiklu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet, li in forza taghha eccepixxa:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 25 ta' Mejju 2015 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita` kompetenti ta' tmienja u ghoxrin elf, hames mija u tmienja u sittin Euro u ghaxar centezmi (€28,568.10) ghax-xiri assolut ta' wiehed minn tmienja u ghoxrin ($^{1}/_{28}$) ta' art fil-limiti tal-Kalkara u Haz Zabbar u qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' mija u tlieta u ghoxrin elf, disa' mija u wiehed u sittin Euro u sittin centezmu (€12,961.60);

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri l-ammont ta' tmienja u ghoxrin elf, hames mija u tmienja u sittin Euro u ghaxar centezmi (€28,568.10) u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A. & C.E fl-Avviz numru 186 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2007 u skont it-termini tal-Kap. 88;

"Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jifissa l-ammont ta' tmienja u ghoxrin elf, hames mija u tmienja u sittin Euro u ghaxar centezmi (€28,568.10) bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fil-5 ta' Lulju, 2017, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi filwaqt li cahad l-

eccezzjonijiet tal-intimat, laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk iddikjara l-art kif deskritta fir-rikors promotur, kwantu ghal 2,560 metru kwadru bhala fabrikabbli u kwantu ghall-kumplament ta' 10,795 metru kwadru bhala agrikola. Iffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' $^{1}/_{28}$ tal-art inkwistjoni fis-somma ta' €123,951.60. B'dan illi l-imghax ghandu jiddekorri mid-19 ta' Settembru 1978, skont il-ligi u l-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollha mad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

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

> "Jirrizulta illi fil-5 ta' Settembru 1978, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta gie dikjarat illi bicca art fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' tlettax-il elf, tlett mija u Hamsa u hamsin (13,355) metri kwadru, li tinkludi benefikati ta' strutturi rurali, li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta ta' l-eredita adjacenti ta' Lorenzo Xerri et, minn Nofsinhar u mill-Lbic ma' propjeta ta' Valentino Zerafa et u mill-Grigal ma' triq pubblika jew irjieh verjuri kif murija fuq il-pjanta (LD65A/77/A) annessa mal-istess ittra ufficjali u markata bhala plot 7 kienet mehtiega ghal skop pubbilku u ghalhekk kienet ser tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank.
>
> "Jirrizulta illi fis-25 ta' Mejju 2006, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta sussegwentement ippubblikat permezz tal-Avviz Nru 186 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2007, u mahruga a tenur ta' l-Att 1 tas-sena 2006, gie dikjarat illi l-kumpens offrut ghall art kient ta' €799,906.80.
>
> "Jirrizulta illi l-esponenti, illi huma propretarji ta' 1/28 tal-intjiera propjeta, mhux qeghdin jaccettaw dina l-offerta u qedin jitolbu minflok is-somma mija tlieta u ghoxrin elf, disa' mija wiehed u hamsin Euro u sittin centzmu (€123,951.60).

"Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Edgar Caruana Montalto, ippresentaw ir-rapport taghhom fit-2 ta' Mejju 2016 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *""Skond sentenza riċenti ta' dan il-Bord,datata 18 ta' Novembru 2015, rikors numru 05/2013 Bezzina Joseph et vs KTA, il-Bord kkonsidra r-rapport tal-Membri Teknici fejn irrelataw fuq dawn il-fatturi:*
>
> > *"""Skond id-disposizzjoni tranzitorja tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, billi kienet inharget id-Dikjarazzjoni tal-President qabel il-5 ta' Marzu 2013 u billi l-Ittra Ufficjali, li ggib id-data tal-21 ta' Mejju 2013, giet notifikata fit 28 ta' Mejju 2013, il-valur ta' l-art ghandu jkun skond kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005 Skond decizjoni ta' dana il-Bord tal-5 ta' Gunju 2008, (Rik Nru 37/07 – Alfred Briffa vs Kummissarju tal-Artijiet) inghata kumpens ta' €1,565,262 ghal 6,647 metri kwadri ta' art simili adjacenti fejn 1140 metri kwadri mill-art gew ikkunsidrati fabrikabbli u lbqija ta' 5507 metri kwadri bhala agrikola. Fuq din l-art kien hemm ukoll xi strutturi rurali bhalma kien hemm fuq l-art fil-kwistjoni u l-istess tmiss ma' xatt il-bahar.*
> >
> > *"L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data ta' l-1 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata in parti fabrikabbli (2,560mk) u in parti agrikola (10,795mk) fl-stat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita' Kompetenti fil 5 ta' Settembru 1978, jammont ghall: 1. Tlett miljuni, mija u sitta u tletin elf Euro (€3,136,000) ekwivalenti ghal elf, miejn u hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€1,225 /mk) ghall-parti fabrikabbli (2560 mk) 2. Tlett mija u erbgha u tletin elf, sitt mija u hamsa u erbghin Euro (€334,365) ekwivalenti ghal wiehed u tletin Euro (€31) ghall-parti agrkola (10,795 mk). Ghalhekk, sehem ir-rikorrenti ta' 6/28 mit-total ta' tlett miljuni, erbgha mija u sebghin elf, sitt mija u hamsa u erbghin Euro (€3,470,645) jammonta ghal seba mija u tlieta u erbghin elf, seba mija u ghaxar Euro (€743,710)"*
> >
> > *"Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijet unanimi milhuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, stante illi huma valuri gusti w in linea ta' dan stipulat fil-Kap 88 tal-Ligijet ta' Malta.*
> >
> > *"Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' 6/28 ta' l-art fuq deskritta fis-somma ta' seba mija u tlieta u erbghin elf, seba mija u ghaxar Euro (€743,710) bl-imghax skond il-ligi."*
>
> *"L-esponenti Membri Tekniċi kkunsidraw dan kollu, il-lokalita li qeghdha vicin il-bahar u parti minn Smart City bil-permessi kolla ghal bini kummercjali u parkegg u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap.88 tal-Liġijiet ta'Malta), u bħala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur ġust li din il-propjeta kienet iġġib fis-suq kieku ġiet mibjugħa bħala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005,ikkunsidrata in parti fabrikabbli (2,560mk) u in parti agrikola (10,795mk) fl-stat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita' Kompetenti fil-5 ta' Settembru 1978, jammont ghall: 1. Tlett miljuni, mija u sitta u tletin elf Euro (€3,136,000) ekwivalenti ghal elf, mitejn u hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€1,225 /mk) ghall-parti fabrikabbli (2560 mk) 2. Tlett mija u erbgha u tletin elf, sitt mija u hamsa u erbghin Euro (€334,365)*

*ekwivalenti ghal wiehed u tletin Euro (€31) ghall-parti agrkola (10,795 mk) Ghaldaqstant, sehem ir-rikorrenti ta' 1/28 mit-total ta' tlett miljuni, erbgha mija u sebghin elf, huwa mija tlieta u ghoxrin elf, disa' mija wiehed u hamsin Ewro u sittin centesmu (€123,951.60)."*

"Ra illi, fid-domandi in eskussjoni, il-Membri Teknici ikkonfermaw il-posizzjoni taghhom.

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

"Ikkunsidra

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

"- L-art ghandha titqies kwantu ghal elfejn hames mija u sittin metru kwadru (2,560 mk) bhala fabrikabbli u kwantu ghall-kumplament ta' ghaxart elef, sebgha mija u hamsa u disghin metru kwadru (10,795 mk) bhala agrikola.

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa d-19 ta' Settembru 1978, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija id-5 ta' Settembru 1978.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut tal-art bhala franka u libera tal-sehe taghhom ta' 1/28 tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ta' mija tlieta u ghoxrin elf, disa' mija wiehed u hamsin Ewro u sittin centesmu (€123,951.60)

"- L-imghax ghandu jiddekorri mid-19 ta' Settembru 1978."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, li in forza tieghu talab li din il-Qorti joghgobha tvarja s-sentenza tal-5 ta' Lulju, 2017, fl-ismijiet premessi, billi thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, sabiex dan jerga' jikkunsidra l-prezz ta' din il-proprjetà.  Bl-ispejjez kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appellati kollha li permezz taghha nghad li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti, peress li d-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti ma ghandhiex tigi ddisturbata inkwantu bbazata fuq principji stabbiliti fil-ligi (l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici - Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) ta' kif il-Bord tal-Arbbitragg dwar l-Artijiet ghandu jasal ghal valur xieraq.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell u rat li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta esproprju permezz ta' xiri assolut ta' bicca art li tinsab fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar 13,355 metru kwadru, u senjatament il-plot immarkata bin-numru "7" fil-pjanta li ggib referenza L.D. 65A/77/A.  L-art inkwistjoni kienet suggett tal-esproprju hekk kif deskritta fl-avviz numru 186 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu, 2007.  Ir-rikorrenti appellati kollha ghandhom il-kwota ta' $^{1}/_{28}$ bejniethom tal-intier.  Huma kienu mgharrfa permezz tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Mejju, 2015, mill-intimat appellant Kummissarju tal-Artijiet, li l-art inkwistjoni kienet meqjusa inkwantu ghas-superfici ta' circa 2,560 metru kwadru bhala art fabbrikabbli u inkwantu ghall-porzjon ta' 10,795

metru kwadru bhala art agrikola, li ghaliha kienet qeghdha tigi offerta s-somma ta' €799,906.80 bhala kumpens ghall-intier, skont l-istima tal-perit Fred H. Valentino, li minnhom ghas-sehem ta' $^{1}/_{28}$ kien dovut lir-rikorrenti l-kumpens ta' €28,568.10.

Ir-rikorrenti appellati m'accettawx dan il-kumpens peress li kienu qeghdin jippretendu li jigu kkumpensati s-somma ta' €123,951.60, ghas-sehem taghhom ta' $^{1}/_{28}$, skont ir-rapport tal-perit li kien inkarigat minnhom, Conrad Thake, li kien pprepara stima ta' €3,470,645 ghall-intier tal-porzjon numru 7. Din l-istima tal-perit *ex parte* kienet ibbazata fuq rapport ta' perizja teknika maghmula minn esperti teknici membri tal-Bord fil-kawza li ggib referenza 5/2013, fil-kawza fl-ismjiet **Joseph Bezzina et v. Kummissarju tal-Artijiet** li kienet titratta ishma ohra tal-istess art inkwistjoni. Il-perit *ex parte* tar-rikorrenti spjega li l-istima tieghu hija bbazata fuq l-istess rati adottati mill-periti teknici f'dik il-kawza, u cioè r-rata ta' €31 kull metru kwadru ghal dik li hija art agrikola, u r-rata ta' €1,225 ghal kull metru kwadru ghall-art fabbrikabbli. Imbaghad hareg il-valur pro-rata ghas-sehem ta' $^{1}/_{28}$ appartenenti lir-rikorrenti. Ghalhekk ir-rikorrenti appellati ntavolaw il-proceduri odjerni a bazi ta' din l-istima. Il-Bord mexa fuq il-parir tal-membri teknici tieghu, li bazikament addottaw dan l-istess ragunament tal-perit tar-rikorrenti.

L-appell principali tad-Direttur intimat jissejjes fuq aggravju ewlieni, senjatament dak li l-valur akkordat mill-periti teknici tal-Bord ghat-

trasferiment tal-art inkwistjoni huwa rreali u ezorbitanti. Dan meta wiehed iqis li l-uniku uzu li jsir mill-art huwa dak ta' parkegg pubbliku. Jishaq li l-valutazzjoni teknika ghandha tkun wahda xierqa u mhux esagerata, wahda li kif tistabilixxi l-istess ligi tkun wahda li tirrifletti l-prezz li ggib dik il-proprjetà, li kieku kellha tinbiegh fis-suq. Fil-fehma tal-Kummissarju appellant s-sit jikkonsisti f'art agrikola ta' kwalità fqira u sit industrijali li m'ghadux jintuza. Barra minn hekk jinghad ukoll li fl-2007, cioè fis-sena li saret il-valutazzjoni, fil-vicinanzi tal-istess art kien jizbokka d-drenagg u ghalhekk is-sit ma kienx wiehed attraenti. Kwindi jinsisti li l-prezz ta' €123,951.60, ma jistax jitqies bhala kumpens xieraq u gust ghall-porzjoni t'art inkwistjoni, peress li ma jirriflettix la l-valur tal-proprjetà meta saret l-esproprjazjoni, u lanqas is-sitwazzjoni tas-suq hieles tal-proprjetà.

Trattat l-aggravju tal-Kummissarju appellant, ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma taqbel xejn mal-argument imressaq minnu, inkwantu ma jirrizultax sostanzjat bl-ebda mod. Jibda billi jinghad li tabilhaqq kif gustament rilevat mill-appellati, din il-Qorti ma tiskartax facilment il-*giudizzio dell'arte,* kif espress mill-periti teknici taghha, sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement li l-konkluzjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Benjamin Farrugia et v. Id-Direttur tal-Artijiet.**) F'dan is-sens issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti, tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza

fl-ismijiet **Kummissarju tal-Art v. Innag Household Limited et**, fejn inghad:

> *"Din il-Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament ta' fatti maghmula mill-ewwel qorti (f'dan il kaz Bord), sakemm ma jkunx hemm zball manifest, jew jekk il-Bord wasal ghal konkluzjoni li ma kellux jasal ghaliha u li konsegwentement, xi parti tkun ser issofri ingustizzja. Hawnhekk issir referenza ghall-osservazzjonijiet f'dan is-sens ta' din il-Qorti fil-kawza Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet et deciza fit-28 ta' Marzu, 2014, fejn inghad ukoll:*
>
> *"Il-premess japplika b'aktar emfasi fil-kazijiet bhal dawk in dizamina fejn id-decizjoni tkun essenzjalment wahda ta' natura teknika li l-Qorti jew il-Bord ikun wasal ghaliha bl-ghajnuna tal-esperti teknici li jkunu qed jassistuh. Il-Qorti tosserva li, f'dan il-kaz, ghalkemm l-appellant sostna diversi drabi li fil-fehma tieghu l-valutazzjoni kienet "irizorja u ezorbitanti' izda jibqa' l-fatt li ma tressqux provi sufficjenti sabiex din il-Qorti tiddipartixxi mill-giudizio dell' arte moghti mill-periti teknici. Kif gia` osservat, dawn wettqu l-mansjoni taghhom bhala membri teknici tal-Bord, u taw il-fehema taghhom wara li l-partijiet kellhom l-opportunita` li jeskutuhom u jaghmlu sottomissjonijiet, u, in mankanza ta' provi cari li din il-konkluzjoni taghhom hija zbaljata, din il-Qorti ma tistax tvarja l-konkluzjoni tal-Bord, allura teknikament assistit, semplicement ghax fil-fehma tal-appellant il-valutazzjoni hija gholja wisq."*

Applikati dawn l-istess principji ghall-kaz in ezami jirrizulta li minn qari tar-rapport tal-periti teknici dawn qiesu kemm il-fatt li l-art inkwistjoni: "*qeghda vicin il-bahar u parti minn Smart City bil-permessi kollha ghal bini kummercjali u parkegg u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta)"*. Dan ifisser li tabilhaqq il-periti teknici qiesu kemm il-fatt li s-sit esproprjat jinkludi parkegg, kif ukoll il-provvedimenti tal-ligi applikabbli. Fost dawn il-provedimenti wiehed isib l-Artikolu 25(3A)(e) tal-Kap. 88, li jaghmilha cara li l-periti teknici tal-Bord fit-thejjija tal-valutazzjoni taghhom, ghandha ssir referenza ghal operazzjonijiet paragunabbli. Issa f'dan il-

kaz il-periti membri teknici tal-Bord ghamlu referenza ghal decizjoni recenti tal-Bord tat-18 ta' Novembru, 2015 fil-kawza li ggib referenza 5/2013, fl-ismijiet **Joseph Bezzina et v. Kummissarju ta' l-Art**, li kienet titratta ishma differenti fuq l-istess art, li kienet suggett ta' dan l-esproprju.

Ghalkemm tajjeb jinghad li dik is-sentenza mhix wahda finali peress li tinsab ukoll appellata, fiha hemm referenza ghal decizjoni ohra, fl-ismijiet **Alfred Briffa et v. Direttur tal-Artijiet** li hija wahda finali (li ggib referenza 37/2007/1) li nghatat mill-Bord fil-5 ta' Gunju, 2008. L-art fl-imsemmija kawza wkoll kienet tinsab fil-limiti ta' Haz-Zabbar/Kalkara u kienet ikkunsidrata in parti fabrikabbli u in parti bhala agrikola u fuqha kien hemm ukoll xi strutturi rurali bhall-kaz in ezami. Kien ghalhekk li wara li saru dawn il-konsiderazzjonijiet il-periti membri waslu ghall-konkluzjoni li "*l-valur gust li din il-proprjetà kienet iggib fis-suq, kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-1 ta' Jannar, 2005, ikkunsidrata in parti fabbrikabbli (2,560mk) u in parti agrikola (10,795mk) fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorità Kompetetenti fil-5 ta' Settembru, 1978 jammonta ghal €3,136,000*." Din l-istima giet ibbazata fuq ir-rata ta' €1,225 ghal kull metru kwadru ghall-parti fabbrikabbli u €31 ghal kull metru kwadru ghall-parti agrikola.

Dawn il-konsiderazzjonijiet tal-periti membri teknici tal-Bord ixejjnu l-alluzjonijiet kollha tal-Kummissarju appellant, peress li jirrizultaw msejsa

fuq valutazzjonijiet paragunabbli, li proprju saru fuq l-istess art minn periti teknici differenti. Din il-Qorti tmur oltrè, inkwantu meta tqis li safejn l-oggezzjoni tal-appellant tinsab diretta lejn l-art agrikola li giet stmata bir-rata ta' €31 ghal kull metru kwadru, u tipparaguna din ir-rata ma' dik adoperata f'zewg decizjonijiet ohra, proprju fuq l-art fl-istess inhawi ta' Zabbar/Kalkara, esproprjata fl-istess zminijiet bhal dik in ezami u eventwalment utilizzata wkoll in konnessjoni mal-progett ta' Smart City, tqis li r-rata adottata fil-kawza odjerna hija wahda gusta. Fil-kawza fl-ismijiet **Robert Anastasi et v. Kummissarju tal-Artijiet** li ggib referenza 27/2009, li giet finalment deciza minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2017, l-art agrikola giet stmata bir-rata ta' €25.06 ghal kull metru kwadru. Filwaqt li f'kawza ohra deciza fit-3 ta' Ottubru, 2012, mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, fl-ismijiet **Paul William England et v. Kummissarju tal-Artijiet,** li ggib referenza 10/2009, ir-rata ghal art agrikola li kienet tinkludi benefikati ta' struttura rurali, kienet hemm stmata bir-rata ta' €39 ghal kull metru kwadru (liema decizjoni ma kinitx appellata).

Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan kollu jixhed li, kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-Kummissarju appellant, il-valutazzjoni maghmula fil-kaz in ezami, kienet wahda xierqa, inkwantu r-rata adoperata mill-periti membri tal-Bord hija tabilhaqq paragunabbli ma' valutazzjonijiet ohra maghmula fuq art simili u fl-istess inhawi bhal dik in ezami, li giet esproprjata wkoll fl-istess zminijiet. Jigi osservat ukoll, li inkwantu l-Kummissarju

appellant jilmenta li l-valutazzjoni adoperata hija wahda ezorbitanti, sa fejn l-art agrikola inkwistjoni hija ta' kwalità fqira u li fil-vicinanzi tal-istess art kien jizbokka d-drenagg u ghalhekk is-sit ma kienx wiehed attraenti, huwa naqas milli jgib kwalunkwè prova f'dan ir-rigward sabiex isostni t-tezi tieghu, kemm dwar il-kwalità tal-art agrikola, kif ukoll dwar l-impatt li l-fatt li kien jizbokka d-drenagg fil-vicinanzi seta' kellu fuq il-prezz tal-art inkwistjoni.  Ghalhekk l-ilmenti tieghu ma jimmeritawx li jigu ezaminati ulterjorment.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tal-5 ta' Lulju, 2017, fis-shih.

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

| | | |
|---|---|---|
| Silvio Camilleri<br>Prim Imhallef | Tonio Mallia<br>Imhallef | Joseph Azzopardi<br>Imhallef |

Deputat Registratur
ld