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 21

Rikors numru 15/12 FDP

David Tonna f'ismu proprju u ghan-nom ta' Maria Dolores Falzon, kif ukoll ghan-nom ta' Emanuel Tonna kif ukoll ghan-nom ta' Godfrey Joseph Gilmour, kif ukoll ghan-nom ta' Alfred Tonna, ikoll f'isimhom propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*) Emmanuele Tonna f'ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Victoria Tonna bhala l-uzufruttwarja tal-mejjet Renald Tonna f'isimha propja u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Anna Marie Tonna f'isimha propja u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Vincent Tonna f'ismu propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Alex Tonna f'ismu propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Corinne Cauchi f'isimha propja u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Vivien Galea Debono f'isimha propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Brian Tonna f'ismu propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Doreen Muscat f'isimha propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Martin Diacono f'ismu propju u ghan-nom ta' Saveria Lather, kif ukoll ghan-nom ta' Maria Concetta sive Rhoda Wiles ikoll f'isimhom propju u

ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Anthony Marcel Diacono f'ismu propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Margherita Paolina Briffa f'isimha propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Victor Anthony Diacono f'ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *et nom collectif*), Salvatore sive Silvio Di Stefano f'ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Rosa sive Rose Vassallo f'isimha propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Victor Di Stefano f'ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Bernarda Cuschieri f'isimha propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Paul Distefano f'ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), u Josephine Persiano f'isimha propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*); u, permezz ta' nota ppresentata fit 18 ta' Gunju 2013, Therese sive Terry Tonna, mart Vincent Tonna, bhala uzufruttwarja, kif ukoll Godwin u Peter Tonna assumew l-atti ta' Vincent Tonna wara l-mewt tieghu; u permezz ta' nota pprezentata fit-18 ta' Gunju 2013, Therese sive Terry Tonna assumiet l-atti ta' Emmanuele Tonna, wara l-mewt tieghu.

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 ipprezentat mir-rikorrenti fl-10 ta' Lulju, 2012, li jaqra hekk:

> "1. Illi l-esponenti huma s-sidien ta' porzjon art li tinsab fil-limiti ta' l-Imsida, tal-kejl ta' madwar mitejn u tnax-il metru kwadru (212m2), li tmiss mill-Lvant ma' proprjeta' ta' certu Joseph Diacono u ohrajn, min-Nofsinhar ma' proprjeta' ta' certu Gabriele Bugeja u ohrajn, u mill-Majjistral u mill-Punent ma' sqaq pubbliku jew irjieh verjuri, liema art hija murija bil-kulur isfar u immarkata bin-numru ghaxra [10) u bl-ittra 'B' fuq il-pjanta bir-referenza L.D. u numru mija u erbghin ittra 'A' sbarra tmienja v sittin CL.D. Nru: 140A/68) li tinsab id-Dipartiment ta' l-Artijiet.

“2. Illi a tenur tas-sub-artikolu (4) ta' 1-artikolu 22 tal-Ordinanza dwar 1-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissajru intimat intavola att gudizzjarju li permezz tieghu, filwaqt illi rrefera 1-esponenti ghall-Awiz Numru 609 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-sitta (6) ta' Gunju, tas-sena elfejn u tnax (2012), offra in linea ta' kumpens 1-ammont ta' elf, disa' mija u hamsa u sittin Euro u erbgha u tletin centezmu (€1,965.34), liema ammont gie ffissat skond 1-istima li saret mill-Perit Arkitett Fred H. Valentino A.&C.E. (li tinsab fl-istess Avviz imsemmi hawn fuq), fejn 1-istess Perit Arkitett ikklassifika 1-art in kwistjoni bhala art fabbrikabbli fit-termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

“3. Illi permezz ta' 1-istess att gudizzjarju msemmi fis-suespost, il-Kummissarju intimat informa lill-esponenti li huwa sodisfatt illi 1-esponenti ghandhom titolu li jaghtihom id-dritt skond il-ligi li jircievu 1-kumpens hawn fuq imsemmi, liema kumpens gie ddepozitat f’kont bankarju skond it-termini tal-Artikolu 22(3) ta' Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

“4. Illi 1-esponenti m'humiex qeghdin jaccettaw il-valutazzjoni illi saret mill-Kummissarju intimat u/jew mill-esperti inkarigati minnu, u ghalhekk ai termini tas-sub-artikolu (6) ta' 1-artikolu 22 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, qeghdin jintavolaw dan ir-rikors sabiex dan 1-Onorabbli Bord jistabbilixxi 1-kumpens xieraq u gust u jaghti kull ordni u direttiva mehtiga skond 1-istess Kapitolu.

“5. Illi abbazi ta' valutazzjoni illi saret mill-espert inkarigat mill-esponenti, a tenur tas-subartikolu (6) ta' 1-artikolu 22 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, 1-esponenti qeghdin jiddikjaraw illi 1-kumpens xieraq dovut lilhom huwa ta' mitejn u tnejn u hamsin elf ewro (EUR252,000).

“Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija, 1-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan 1-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa 1-kumpens xieraq illi ghandu jithallas lill-esponenti mill-Kummissarju intimat fir-rigward tal-porzjon art deskritta hawn fuq, oltre 1-imghax u 1-ispejjez relattivi skond il-Ligi, okkorrendo jekk hemm bzonn bil-hatra ta' periti nominandi,taht kull ordni u direttiva ohra mehtiega skond il-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta”.

Rat ir-risposta li ressaq l-intimat li in forza taghha eccepixxa illi:

“Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors datat 10 ta’ Lulju 2012 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offert mill-awtorita` kompetenti fl-ammont ta’ elf, disa’ mija u hamsa u sittin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€1,965.34) ghax-xiri assolut ta’ bicca art tal-kejl ta’ madwar mitejn u tnax-il metru kwadru (212 m.k.) li tmiss mil-Lvant ma’ proprjeta’ ta’ certu Joseph Diacono u ohrajn, min-

Nofs-in-nhar ma' proprjeta' ta' certu Gabriele Bugeja u ohra, u mill-Majjistral u mill-Punent ma' sqaq pubbliku jew irjieh verjuri, u li taghha qeghdin jippretendu kumpens ta' mitejn u tnejn u hamsin elf ewro (€252,000).

"Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' elf, disgha mija u hamsa u sittin ewro, u erbgha u tletin centezmu (€1,965.34) u dan skont l-istima tal-Perit Fred Valentino fl-Avviz Numru 609 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Gunju 2012 u skont it-termini tal-Kapitolu 88.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' elf, disgha mija u hamsa u sittin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€1,965.34) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija".

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fil-5 ta' Lulju, 2017, illi biha ddecieda l-kawza billi:

"**Jilqa** t-talbiet tar-rikorrenti u

"**Jiddikjara** illi l-art meritu tal-kawza odjerna tal-kejl ta' 212 metru kwadru, li tmiss mill-Lvant ma' propjeta' ta' Joseph Diacono u ohrajn, minn Nofsinhar ma' propjeta' ta' Gabriele Bugeja u ohrajn u mill-Majjistral u punent ma' sqaq pubbliku, indikata bhala plot 10B fil-pjanta LD 140A/68 **agrikola** bir-rata ta' €31.08 kull metru.

"**Jiffissa** il-kumpens dovut fuq tali arti fil-valur ta' **sitt elef, hames mija u tmienja u tmenin Euro u sitta u disghin centezmu (Euro 6588.96)**, kif stmata mill-Membri Teknici.

"**L-imghax** ghandu jigi kkalkolat mit-**29 ta' April 1969**.

"**L-ispejjez** ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord".

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

"Jirrizulta illi, permezz ta' Avviz Nru 609 pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-**6 ta' Gunju 2012**, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-

President ta' Malta in rigward ta' bicca art tal-kejl ta' 212 metru kwadru, li tmiss mill-Lvant ma' propjeta' ta' Joseph Diacono u ohrajn, minn Nofsinhar ma' propjeta' ta' Gabriele Bugeja u ohrajn u mill-Majjistral u punent ma' sqaq pubbliku, indikata bhala plot 10B fil-pjanta LD 140A/68, liema dikjarzzjoni kienet qed tigi ppubblikata ai fini tal-Att I ta' l-2006. (fol 57)

"Jirrizulta illi, precendentement, permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-15 ta' April 1969, l-art indikata kienet giet dikjarata mehtiega mill-awtoritajiet pubblici ghal skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 88.

"Jirrizulta illi, permezz ta' Ittra Ufficjali mibghuta f'Gunju 2012, (fol 57), ir-rikorrenti gew mgharrfa illi l-intimat kien qieghed joffri kumpens ta' elf, disgha mija u hamsa u sittin Euro u erbgha u tletin centezmu (€1,965.34).

"Jirrizulta illi, fit-terminu tal-wiehed u ghoxrin gurnata provdut mill-Ligi la darba ir-rikorrenti qatt ma ppresenta l-Ittra Ufficjali u ma kienx hemm kontestazzjoni da parte ta' l-intimat dwar tardivita' ta' l-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti niedew il-proceduri odjerni fl 10 ta' Lulju 2012 fejn ikkontestaw il-valutazzjoni moghtija mill-intimat u sahqu illi l-kumpens gust kellu jkun ta' mitejn u tnejn u hamsin elf Euro (€252,000).

"Jirrizulta illi l-Periti Elena Borg Costanzi u Joseph Briffa, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fil-15 ta' Jannar 2015 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fit-12 ta' Ottubru 2016.

"Jirrizulta illi l-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> "***Kwalita tal-Art****: Skond id-disposizzjonijiet transitorji f'Art 36 tal-Ordinanza, id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita' tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President, cioe, is- sena 1969, skont il-kriterji li jkun stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe dawk tal-faccata fuq it-triq u tad-distanzi minn built-up. F'dan kaz l-art ghandha faccata fuq sqaq pubbliku izda li ma jaqax f'built up area' u ghaldaqstant l-imsemmija art ma tikwalifikax bhala fabbrikabbli izda tikkwalifika bhala agrikola.*
>
> "***Data tal-Istima****: Billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel 11-5 ta'Marzu 2003 cioe fil-15 ta'April 1969 u Dikjarazzjoni ohra gdida tal-President fis-6 ta'Gunju 2012; skont id-Dispozizzjoni Transitorja Art/kolu 9 ta' l-Att 1-2006 para 2(d) il-kump ghandu jigi stabbilit skond ta' l-art kif ikun f 1-1 ta' Jannar 2005*
>
> "***Stima:*** *L-esponenti kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id dispozizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal Ligijiet ta'Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust din il-proprjeta tal-kejl ta'madwar 212 metru kwadru, kienet iggib fis-suq hieles fl-1 ta'Jannar 2005 bhala agrikola u libera u franka, jammonta ghal* ***euro sitt elef hames mijau tmienja u***

> ***tmenin u sitta u disghin centezmu (Euro 6588.96 bl-Euro 31.08 kull metru kwadru)**. (Rata uzata ghall-art agrikola fil-vicinanzi q.v.Rik.14/11 David Tonna pro et noe et vs KTA).*

> "Jirrizulta illi, fir-risposti in eskussjoni li gew ppresentati ghal domandi ta' l-intimati fil 11 ta' Jannar 2017, il-Periti Membri huma adoperaw l-istess kunsiderazzjonijiet illi intuzaw fil-kawza 14/2011 fuq imsemmija u li ghaliha talbu l-allegazzjoni r-rikorrenti.

> "Jirrizulta wkoll illi, fir-risposti in eskussjoni li gew ippresentati ghal domandi tar-rikorrenti fit 18 ta' Jannar 2017, il-Periti Membri kkonfermaw illi l-art ma setghetx titqies bhala art ghal bini filwaqt illi sahqu illi n-natura ta' l-art kellha tigi stabbilita fid-data ta' l-ewwel Dikjarazzjoni, ossija 15 ta' April 1969.

> "Dana il-Bord, wara illi ezamina fir-reqqa ir-rapport tal-abbli Esperti Teknici tieghu w ir-risposti dettaljati taghhom, kif ukoll id-dokumentazzjoni esebita, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijiet ta' Esperti Teknici tal-Bord milhuqa fir-rapport taghhom ippresentat fit 12 ta' Ottubru 2016.

> "**Ikkunsidra**

> "Il-Bord, josserva, illi abbazi tal-provi dokumentarji kollha imressqa quddiemu, huwa qed jasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

> - "L-art ghandha titqies bhala <u>**agrikola**</u>.
>
> - "Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa il-<u>**29 ta' April 1969**</u>, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija id-<u>15 ta' April 1969</u>.
>
> - "Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **sitt elef, hames mija u tmienja u tmenin Euro u sitta u disghin centezmu** (**Euro 6588.96** bl-Euro 31.08 kull metru kwadru) tenut kont il-valur tal-propjeta agrikola fl-<u>**1 ta' Jannar 2005**</u>.
>
> - "L-imghax ghandu jiddekorri mid-<u>**29 ta' April 1969**</u>".

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti li in forza taghha ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti:

> "Illi fl-ahhar tas-seduta tas-7 ta' Novembru, 2012, dana l-Onorabbli Bord ghogbu jordna li ghas-seduta li jmiss ikunu prezenti l-Periti Membri ghall-eskussjoni.

> "Illi fl-istess seduta, l-esponenti nfurmaw li dan l-Onorabbli Bord li ghall-fini ta' speditezza ser jipprezentaw rikors biex ikunu awtorizzati jaghmlu domandi ulterjuri bil-miktub sabiex dak li jistghu jsaqsu bil-miktub ikun konkluz qabel is-seduta li jmiss.
>
> "Illi flimkien ma' dan ir-rikors, l-esponenti qeghdin jipprezentaw d-domandi ulterjuri ghall-eskuzjoni tal-Periti Membri, kif awtorizzati minn dana l-Onorabbli Bord, b'rizerva ghal domandi ulterjuri *seduta stante*, skond il-kaz.
>
> "Illi ghal kull buon fini, l-esponenti qeghdin jinnotifikaw b'dan ir-rikors u d-domandi ulterjuri annessi mieghu, kemm lill-istess Periti Membri kif ukoll il-kontro-parti.
>
> "Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna lill-Periti Membri jirrispondu d-domandi ulterjuri in eskuzjoni hawn annessi, u salv id-domandi li jistghu jsirulhom *seduta stante*, u dana taht kull provvediment iehor xieraq u opportun".

Rat ir-risposta tal-intimat li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, stqarr li l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez kollha kontra l-istess appellanti.

Rat l-atti tal-kawza numru 14/11, fl-istess ismijiet bhal dawk ta' din il-kawza, deciz mill-Bord fuq imsemmi fit-8 ta' Gunju, 2016, li ghalih ghamlu referenza r-rikorrenti ghall-provi fil-kawza;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawza jirrizulta li l-Gvern kien esproprja bicca art kbira fl-inhawi tal-Imsida u dan jidher li sar b'dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali mahruga fl-1969. Sussegwentement, fl-2012, il-Gvern hareg avviz ta' ftehim ghall-porzjoni zghira minn dina l-art u offra kumpens ta' €1,965.34. Il-porzjoni art milquta b'dan l-Avviz ta' Ftehim fiha kejl ta' 212 metru kwadru. Ir-rikorrenti sidien ma accettawx il-kumpens offrut u talbu €252,000. Il-Bord hatar zewg periti teknici biex jassistuh fit-talba li saritlu biex jiddietermina l-kumpens veru ta' dina l-art.

Il-perit teknici, li maghhom qabel il-Bord, imxew fuq zewg kriterji partikolari; (i) li dwar il-kwalità tal-art, wiehed ghandu jhares lejn l-istat taghha fiz-zmien ta' esproprju, u (2) li l-valur, skont il-ligi, ghandu jigi stabbilit skont kemm kienet tiswa l-art fl-1 ta' Jannar, 2005.

Fid-dawl ta' dawn il-kriterji huma irrelataw illi l-art, skont il-ligi applikabbli u l-istat taghha fl-1969, ma tikkwalifikax bhala fabbrikabbli, izda tikkwalifika bhala agrikola, u ddecidew li dik l-art kienet iggib fis-suq hieles fl-1 ta' Jannar, 2005, is-somma ta' €6,588.96.

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza ghax jippretendu li ghandhom jiehdu somma ferm akbar, mehud kont tal-fatt li l-art kellha potenzjalità kbira li tigi zviluppata ghal skopijiet residenzjali u kummercjali.

Trattat l-appell din il-Qorti tibda biex tosserva li hi taqbel maz-zewg kriterji li fuqha hadmu l-periti teknici mahtura mill-Bord. L-art trid tigi valutata skont il-kwalità u l-istat taghha fiz-zmien tal-esproprju, li f'dan il-kaz kienet is-sena 1969. Skont il-ligi ta' dak iz-zmien, biex art titqies fabbrikabbli jrid ikollha faccata fuq triq u taqa' f'*built-up area* kif definita fil-ligi. L-art in kwistjoni ma kienitx taqa' f'din id-definizzjoni. Fl-inhawi tal-art esproprjata hemm razzet li, pero`, ma ghandux il-kobor li l-ligi kienet trid li jkollha *built-up area*. Ghalhekk, taqbel li l-art kellha tigi kwalifikata, kif giet, bhala wahda agrikola.

Jidher li l-periti waqfu hemm; ma kkonsidrawx fatturi ohra u stmaw l-art bhala agrikola. Din, pero`, ma hijiex il-pozizzjoni legali. Hawn issir referenza ghall-osservazzjonijiet ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Aquilina et v. Direttur tal-Artijiet**, deciza fit-30 ta' Settembru, 2016. Intqal hekk a propozitu:

> "*Isegwi li l-art kellha tigi meqjusa bhala wahda agrikola, u l-fatt li fuq l-art kien hemm razzett u li setghet kienet ikkonsidrata bhala tajba ghall-bini fl-iStructure Plan ta' Dicembru 1990 (li f'kull kaz gie ippubblikat <u>wara</u> l-esproprju), ma jtellef xejn mic-cirkostanzi li, skont id-definizzjoni tal-ligi, l-art kellha titqies bhala wahda agrikola.*
>
> "*Fil-fisazzjoni ta' kumpens ta' art agrikola, il-Bord m'ghandux biss, pero`, jikkonsidra l-art bhala tali; hu jrid ukoll iqis il-potenzjal li seta' kellha l-art <u>dak iz-zmien</u>. Din il-kwistjoni giet dibattura funditus fis-sentenza li tat din il-Qorti fil-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet* ***Barbara v. Kummissarju tal-Art****. F'dik is-sentenza, din il-Qorti dahlet f'diskussjoni akkurata tal-ligi applikabbli ghall-kumpens ta' art agrikola. Hi ghamlet riferenza ghad-decizjoni tal-Judicial Committee of the Privy Council moghtija fl-10 ta' Frar 1971, fil-kawza fl-ismijiet*

> ***Aquilina v. Depasquale noe*** *fejn il-maggoranza tal-Imhallfin kienu qablu illi art agrikola kellha tigi hekk stmata minghajr qies tal-potenzjal taghha. Din il-Qorti, pero`, osservat li, fid-dawl tal-izviluppi li sehhew fil-ligi matul iz-zmien, kellha tabbraccja u taqbel mad-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 potetional uses", u li allura dan il-potenzjal kellu jittiehed in konsiderazzjoni meta tigi stmata art agrikola.*
>
> "*Kif inghad, din il-Qorti fis-sentenza su riferita qablet ma' din l-ahhar veduta, u wara diskussjoni twila fuq il-materja, ikkonkludiet hekk fil-kuntest ta' kif kellha ssir stima ta' art agrikola:*
>
>> "*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 intrinsku 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*".
>
> "*Dan jghodd ukol ghal dan il-kaz. Ghalhekk, filwaqt li l-art in kwistjoni ghandha tigi meqjusa bhala agrikola, ghall-fini biex jigi stabbilit il-kumpens, irid jittiehed qies mhux biss tal-art bhala tali, izda ta "diversi fatturi ohra" <u>li jirrizultaw mill-provi</u> u li jistghu jinfluwixxi fuq l-istess valur*".

Dan ifisser li, anke f'din il-kawza, ghalkemm l-art trid titqies wahda agrikola, irid jittiehed kont ta' diversi fatturi ohra li jistghu jinfluwixxu fuq l-istess valur.

F'dan il-kaz, fost il-fatturi, li jistghu jinfluwenzaw il-valur hemm zgur: (1) li l-art esproprjata kienet art kbira u li l-Gvern, ghall-fini ta' kumpens, iddecieda li jispezzettaha, b'mod li l-valur ta' kull porzjoni gie meqjus

baxx, bir-rizultat, kif xehed il-perit Godwin Abela, li "*the value of the whole portion of land is greater than the sum total of the different parcels of land forming part of the same portion of land*"; is-sidien tal-art ma ghandhomx jigu ppregudikati bl-ispezzettar ingustifikat tal-art; (2) li skont *scheme alignment* tal-1970 tal-akkwata fejn tinsab l-art in kwistjoni, bicca art kienet *schemed* ghal residenti *detached* jew *semi-detached*; u (3) li art kontigwa fl-1963 kienet fornuta bil-permess ta' *showrooms*, ufficini u *workshops*. Dawn huma zgur "*fatturi ohra*" li wiehed ghandu jqis meta jistma art agrikola. Huma fatturi ohra li kienu jezistu fl-epoka tal-1969 u li jirrizultaw mill-provi u li l-periti teknici ghandhom iqiesu u jindikaw qabel ma jaslu ghall-valur taghhom.

Ovvjament, wiehed ma jridx ihares lejn l-area kif zviluppat illum u lanqas ma ghadu jhares lejn il-prezzijiet li artijiet fl-inhawi qed igibu fis-suq illum. Cirkostanzi jew fatturi ezistenti fl-epoka tal-1969, iridu, pero`, jigu meqjusa fl-istima tal-istess art.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fil-5 ta' Lulju, 2017, u tibghat l-atti lura lill-imsemmi Bord sabiex dan, meqjus l-art bhala raba' jew moxa, jasal ghall-valur tal-istess skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi kif fuq interpretati.

L-ispejjez tal-kawza f'dan l-istadju jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb