QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 2 ta' Marzu 2018

Numru 10

Rikors numru 5/16 FDP

Alfred Cremona f'ismu proprio u f'isem Diana Cremona, Kathleen Vom Schloss, Peter Cremona, Jennifer Zammit, David Cremona, Mary Benvenuti, Susan Vella Bardon, Ines Calleja f'isimha proprio u f'isem Mary Paolini, Edith Zerafa, Ivan Fsadni, Marika Fsadni, Helga Consiglio, John Bonnici Mallia, Louisette dei Conti Sant Manduca, Anna Meli Bugeja, Victoria Camilleri, Charmaine Attard, Margaret Bonnici Mallia, Simon Bonnici Mallia, Michael Bonnici Mallia, Victor Denaro, Helena Denaro u Christianne Wirth

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 fil-14 ta' Gunju, 2016 fejn ir-rikorrenti esponew is-segwenti:

"*Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datat 27 ta' Mejju 2016, kopja Dok A, li bis-sahha tieghu l-intimat ghamel offerta bazata ghax-xiri assolut ta' tliet porzjonijiet art iz-Zebbiegh li minnhom Plot 1 u Plu 5 huma tal-esponenti waqt li Plot 4 hija ta' terzi (u ghalhekk hemm lok ghal korrezzjoni fl-att gudizzjarju Dok. A) kif indikati fuq il-pjanta annessa P.D. 364_91_1 bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank.*

"*Plot 1:*	*361m*^{2}	*€29,342.22*
"*Plot 5:*	*64m*^{2}	*€3,768.89*

"*Illi dawn il-porzionijiet art huma kollha koperti l-Avvizi Numri 1113 li gew ippublikati fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Novembru 2015.*

"*Illi esponenti mhumiex qeghdin jaqblu li l-art de quo hija in parti agrikola u in parti fabbrikabbli ktif dehrlu l-Perit Joseph Spiteri inkarigat mill-intimat izda jsostnu li hija kollha fabbrikabbli a tenur tal-Kap 88. Dana skond l-opinjoni tal-Perit Godwin Abela kif jidher mill klawzola 4.05 tar-rapport tieghu li qieghed jigi ezebit bhala Dok. B u fejn intuza valur ta' €550 ghal kull metru kwadru bhala valur fl-1 ta' Jannar 2005.*

"*Ghalhekk l-esponenti jippretendu illi l-valur tal-art skond l-istima tal-Perit Godwin Abela (Dok B) hija kif gej:*

"*Plot 1:*	*361m*^{2}	*€198,550*
"*Plot 5:*	*64m*^{2}	*€35,200*

"*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 tal-Kap 88*".

Rat ukoll ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 6 ta' Lulju, 2016, li permezz taghha nghad:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 14 ta' Gunju 2016 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens segwenti ghall-plots rispettivi hekk kif deskritti fir-rikors promotur lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ta'

- "Plot 1 : €29,342.22
- "Plot 5 : €3,768.89

"u qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta':

> - “Plot 1 : €198,550
> - “Plot5 : €35,200
>
> “Illi l-esponent qieghed jibqa’ jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont komplessiv ta’ tlieta u tletin elf, mija u hdax-il Ewro u hdax-il centezmu (€33,111.11) u dana skont l-istimi tal-Perit Joseph Spiteri A. & C.E. fl-Avviz numru 1113 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta’ Novembru 2015 u skont it-termini tal-Kap. 88;
>
> “Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta’ tlieta u tletin elf, mija u hdax-il Ewro u hdax-il centezmu (€33,111.11) bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija”.

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, tat-8 ta’ Novembru, 2017, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

> “Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti kif gej u Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghall-artijiet segwenti kif gej:
>
> - Plot 1 tal-kejl ta’ 361 metri kwadru, fejn 147 metru kwadru mill art ghandu jitqies fabbrikabbli bir-rata ta’ €550 kull metru kwadru u 214 metru kwadru mill-art ghandu jitqies agrikola, bir-rata ta’ €30 kull metru kwadru, li b’kollox jaghmlu kumpens ta’ sebgha u tmenin elf, mitejn u sebghin Euro (€87,270)
>
> - Plot 5 tal-kejl ta' 64 metri kwadru fejn, 18 metru kwadru mill-art ghandu jitqies bhala fabbrikabbli bir-rata ta’ €550 kull metru kwadru u 46 metru kwadru ghandu jitqies bhala agrikola bir-rata ta’ €30 kull metru kwadru, li b’kollox jaghmlu kumpens ta’ hdax-il elf, mitejn u tmenin Ewro (€11,280)
>
> “Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mid-24 ta’ Lulju 1992.
>
> “L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mill-intimati u l-ammont stabbilit mill-Bord”.

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

"Jirrizulta illi fil-10 ta' Lulju 1992, permezz ta' Avviz Nru 454 giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn gie dikjarat illi bicca art deskritta bhala "bicca art tal-kejl ta' 750 metru kwadru li tmiss mil-grigal u mil-Lbic ma' propjeta ta' Frank Calleja u mill-Punent ma' triq Sir Temi Zammit kienet mehtiega ghal skop pubbilku u ghalhekk kien ser jigi akkwistat b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank. (fol 30)

"Jirrizulta illi fit-12 ta' Novembru 2015, permezz ta' Avviz Numru 1113 giet pubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, in segwitu ghal fuq imsemmija Dikjarazzjoni u ai fini tal-Att Nru 1 tas-sena 2006, fejn gie dikjarat illi l-art kienet qed tinxtara b'titolu ta' xiri assolut u kien qieghed jigi offrut kumpens ta' sittin elf (€60,000). (fol 8)

"Jirrizulta illi fl-4 ta' April 2016 intbghatat Ittra Ufficjali lir-rikorrenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, fejn gew mgharrfa illi kellhom 21 gurnata sabiex jikkontestaw il-kumpens offrut wara li giet accettata li r-rikorrenti kellhom titolu fuq l-artijiet segwenti:

> "1. Plot 1 tal-kejl ta' tliet mija u wiehed u tletin metru kwadru (361m) li tmiss mil-Punent ma' propjeta ta' Carmelo Agius, mil-Lvant ma' triq pubblika u mit-Trammuntana ma' propieta ta' sidien mhux maghrufa jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bl-ahmar u bin-numru tlett mija u erbgha u sittin, underscore, wiehed u disghin, underscore wiehed (PD No 364_91_1) versu kumpens ta' disgha u ghoxrin elf, tlett mija u tnejn u erbghin Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€29,342.22)
>
> "2. Plot 4. tal-kejl ta' tnejn u tletin metru kwadru (32 mk) li tmiss mit-Trammuntana ma' propjeta ta' Alfred Cremona, mill-Majjistral ma propjeta ta' Alfred Cremona u ohrajn u min-Nofsinhar ma' propjeta ta' sidien mhux maghrufa jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bl ahmar u bin-numru erbgha (4) fuq il pjanta bl-ittri P.D. u bin numru tliet mija u erbgha u sittin, underscore, wiehed u disghin, underscore, wiehed (P.D. No. 364_91_1) versu kumpens ta' hamest elef, disgha mija u tlieta u sebghin Euro u tlieta u tletin centezmu (€5,973.33)
>
> "3. Plot 5 tal-kejl ta' erbgha u sittin metru kwadru (64m2) li tmiss mit-Trammuntana ma' propjeta ta' Alfred Cremona, mill-Maijistral ma propjeta ta' Alfred Cremona u ohrajn u min-Nofsinhar ma' propjeta ta' sidien mhux maghrufa jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bl-ahmar u bin-numru hamsa (5) fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru tliet mija u erbgha u sittin, underscore, wiehed u disghin, underscore, wiehed (P.D. No. 364_91_1) versi kumpens ta' tlett elef, sebgha mija u tmienja u sittin Euro u disgha u tmenin centezmu (€3,768.89)

"Jirrizulta illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma propretarji biss tal-Plot 1 u tal-Plot 5, u ghalhekk qed jitolbu kumpens unikament ghal dawna z-zewgt plots fuq imsemmija.

"Jirrizulta illi fl-14 ta' Gunju 2016 inbdew il-proceduri odjerni.

"Ikkunsidra

"Jirrizulta illi r-rikorrenti kienu qed jippretendu hlas ta' mija tmienja u disghin elf, hames mija u hamsin Euro (€198,550) u hamsa u tletin elf u mitejn (€35,200) ghall-Plots 1 u 5, b'total ta' mitejn u tlieta u tletin elf, sebgha mija u hamsin Euro (€233,750), filwaqt illi l-intimat kien qieghed joffri l-hlas ta' disgha u ghoxrin elf, tlett mija u tnejn u erbghin Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€29,342.22) u tlett elef sebgha mija u tmiena u sittin Euro u disgha u tmenin centezmu (€3,768.89), ghall Plots 1 u 5, b'total ta' tlieta u tletin elf, mija u hdax-il Euro u hdax-il centezmu bhala kumpens.

"Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Elena Borg Costanzi u l-Perit Edgar Caruana Montalto, ippresentaw ir-rapport taghhom fis 27 ta' Frar 2017, fejn qalu s-segwenti:

> "*PUNT 1 - KEJL TAL-ART: Illi jidher illi hemm qbil bejn il-partijiet fil-kejl tal-artijiet kif deskritt.*
>
> "*PUNT 2 KWALITA TAL-ART: Din art ittiehdet sabiex tinfetah triq bejn Triq Sir Temi Zammit u l-Knisja taz- Zebbiegh fejn il-permess mahrug Awtorita tal-Ippjanar (PA) ghandu referenza PA 550o/08. It-triq hija wieghsa hafna u fuq naha hemm bini residenzjali kif permess mill-Pjan Lokali mahrug mill-Awtorita' tal Ippjanar u fug naha l-ohra hemm art agrikola illi mhiex parti minn din il kawza. Illi fil-1998, kif jidher mill-Orthophotos tal-Georserver tal-PA, kien hemm diga passagg wiesgha ghaddej mill-art in kwistjoni u wara din id-data, beda tieghla bini residenzjali.*
>
> "*Mill-pjanta PD364_91_1 fl-Atti jirrizulta li l-artijiet immarkati bhal Plot 1 u Plot 5 it-tnejn ghandhom faccata fuq triq u illi tali faccata, specjalment Plot 1, hija wiesgha hafna. B'hekk il-membri teknici jaqblu ma kif irrisulta ghat-tqassim tal-art bhala fabbrikabbli u bhala agrikola kif deskritt frpunt 3, u dan qed jigi w ikkunsidrat meta qed issir l-istima.*
>
> "*PUNT 3 - DATA TAL-ISTIMA: Il-valur tal-art ghandu jkun skond kif stmat fl-01 ta' Jannar 2005.*
>
> "*PUNT 4- OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI*
> "*A. Decizjoni ta' dan Bord tat-23/11/2016 (Rikors Numru 29/00) fejn gie moghti kumpens ta' €21.59 kull metru kwadru ghal art agrikola li ttiehdet ghal triq fl-Imgarr, pero' mhux ibbazat fuq is-sena 2005.*
>
> "*L-esponent Membri Teknici huma tal-opinjoni li ghandha tigi adottata rata ta' €30 kull metru kwadru ghall-art agrikola u €550 kull metru kwadru ghall-art fabrikabbli.*
>
> "*10. PUNT 5 - STIMI L-esponent Membri Teknic kkonsidraw dan kollu il lokalita u kif ukoll id dispozizzjonijiet inanza, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi valur gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet*

mibjugha bhala libera u franka minn siddha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005, jammonta kif gej:

"*1. Plot 1 tal-kejl ta' 361 metri, fejn 147 metru kwadru huwa fabbrikabbli (Ewro 550.00 kull metru kwadru) u 214 metru kwadru agrikola (Ewro 30.00 kull metru kwadru), b'kollox Ewro 87,270*

"*2. Plot 5 tal-keji ta' 64 metri kwadr fejn, 18 metru kwadru huwa fabbrikabbli (Ewro 550.00 kull metru kwadru) u 46 metru kwadru agrikola (Ewro 30.00 kull metru kwadru), b'kollox Ewro 11,280.*

"Jirrizulta illi tali kumpens jammonta komplessivament ghal tmienja u disghin elf u hamsa u hamsin Euro (€98,550).

"Jirrizulta illi wara tali rapport ma saru ebda domandi in eskussjoni.

"Jirrizulta illi, wara illi ghamel il-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet tal-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

"Ikkunsidra

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

- "Id-data tat-tehid tal-pussess tal-art ghandu jitqies illi huwa l-24 ta' Lulju 1992, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija il-10 ta' Lulju 1992.

- "Il-kumpens xieraq u d-deskrizzjoni tal artijiet ghandhom ikunu kif gej:

- "Plot 1 tal-kejl ta' 361 metri kwadru, fejn 147 metru kwadru mill art ghandu jitqies fabbrikabbli bir-rata ta' €550 kull metru kwadru u 214 metru kwadru mill-art ghandu jitqies agrikola, bir-rata ta' €30 kull metru kwadru, li b'kollox jaghmlu kumpens ta' sebgha u tmenin elf, mitejn u sebghin Euro (€87,270)

- "Plot 5 tal-kejl ta' 64 metri kwadru fejn, 18 metru kwadru mill-art ghandu jitqies bhala fabbrikabbli bir-rata ta' €550 kull metru kwadru u 46 metru kwadru ghandu jitqies bhala agrikola bir-rata ta' €30 kull metru kwadru, li b'kollox jaghmlu kumpens ta' hdax-il elf, mitejn u tmenin Ewro (€11,280)

- "Il-kumpens totali ghalhekk ghandu jkun tmienja u disghin elf u hamsa u hamsin Euro (€98,550).

- "L-imghax ghandu jiddekorri mil-24 ta' Lulju 1992".

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorità tal-Artijiet li in forza tieghu u ghar-ragunijiet hemm premessi talbet illi din il-Qorti tannulla s-sentenza appellata u/jew terga' tirrinvija l-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex issir valutazzjoni tal-art *de quo* u tinghata sentenza skont il-ligi, jew jekk jidhrilha, tiffissa kumpens xieraq (inkluz l-imghax) hi bl-istess mod li jidhrilha opportun u skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati li in forza taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija talbu lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tichad l-appell, tikkonferma s-sentenza attakkata moghtija fit-8 ta' Novembru, 2017, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell waqt is-seduta tas-6 ta' Frar, 2018, u ghalhekk il-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' bicctejn art li jinsabu fiz-Zebbiegh, limiti tal-Imgarr, Malta tal-kejl ta' 361 metri kwadri u 64 metri kwadri rispettivament, u senjatament il-plots 1 u 5 kif rizultanti

mill-pjanta li ggib referenza P.D. 364_91_1. L-art in kwistjoni kienet suggett tal-esproprju hekk kif deskritta fl-avviz numru 1113 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Novembru, 2015 u qabel dan, permezz tal-avviz numru 454 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Lulju, 1992. Ir-rikorrenti appellati kienu mgharrfa permezz tal-ittra ufficjali tas-27 ta' Mejju, 2016, mibghuta mill-Kummissarju tal-Artijiet, li l-bicctejn art in kwistjoni kienu meqjusa in parti art fabbrikabbli u in parti bhala art agrikola, li ghalihom kienet qeghda tigi offerta s-somma ta' €29,342.22 ghall-Plot Numru 1 u €3,768.89 ghall-Plot Numru 5 bhala kumpens, skont l-istima tal-perit Dr. Joseph Spiteri A&CE.

Ir-rikorrenti appellati ma accettawx dan il-kumpens peress li kienu qeghdin jippretendu li jigu kkumpensati s-somma ta' €198,550 ghall-Plot Numru 1 u €35,200 ghall-Plot Numru 5, skont ir-rapport tal-perit Godwin Abela li kien inkarigat minnhom, li kien ipprepara l-stima relattiva ghall-imsemmija porzjonijiet ta' art.

L-appell tal-Awtorità tal-Artijiet jinsab imsejjes fuq l-aggravju wahdieni li jattakka l-istima redatta mill-periti membri tal-Bord. Filwaqt li tikkoncedi li huwa pacifiku li d-data tal-valutazzjoni ghandha tkun dik tal-1 ta' Jannar, 2005, ibbazata fuq il-kriterji applikabbli tas-sena 1990 (sic), izda tishaq li l-valur redatt mill-periti membri kellu jkun skont id-dettami tal-ligi. Hija tirreferi ghal gurisprudenza fejn din il-Qorti rriteniet li r-rapport

tal-periti tal-Bord ghandu jkun ben motivat in konformità mal-ligi u li ghandu jidhol f'operazzjonijiet paragunabbli (Artikolu 3A tal-Kap. 88), kif ukoll li l-Bord ma ghandux jistrieh fuq il-parir tal-periti membri talvolta l-istima ma tkunx debitament motivata. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, l-Awtorità appellanti tilmenta li: (i) mir-rapport tal-periti membri tal-Bord, hu evidenti li kull ma ghamlu kienu kostatazzjonijiet ta' fatt peress li jinghad li ma taw ebda motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom u lanqas dahlu fil-mertu ta' operazzjonijiet paragunabbli kif trid il-ligi; (ii) tikkontendi wkoll li meta kkwotaw rata ta' €30 kull metru kwadru fil-kaz ta' art agrikola, din tikkontrasta sew mar-rata ta' circa €5 kull metru kwadru, adottata f'sentenza ohra ta' din il-Qorti, deciza fis-27 ta' Ottubru, 2017, fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**; u (iii) fil-kaz tar-rata ta' €550 kull metru kwadru adottata mill-periti membri ghal art fabbrikabbli, dawn naqsu milli jsemmu operazzjonijiet paragunabbli, kif titlob il-ligi.

Jibda billi jinghad illi, f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, specjalment meta parti fil-kawza tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lillha sabiex tikkontrasta tali prova. F'dan il-kaz, kif gustament osserva l-istess Bord, hadd mill-partijiet ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni tal-periti membri tal-Bord. Huwa inutili li l-

Awtorità appellanti tressaq argumenti f'dan l-istadju sabiex tittanta tattakka r-rata adoperata mill-istess periti, meta lanqas biss ipprovat tiskossa l-periti membri mill-fehma taghhom quddiem il-Bord. Huwa ritenut illi l-Qorti ma 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, 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*".

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ghandu jinghad li fir-rigward tal-ewwel ilment tal-Awtorità appellanti li fir-rapport tal-periti membri tal-Bord saru biss kostatazzjonijiet ta' fatt peress li jinghad li ma nghatat ebda motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom u lanqas dahlu fil-mertu ta' operazzjonijiet paragunabbli kif trid il-ligi, dan mhuwiex preciz peress li kif jirrizulta mill-Punt Numru 2 fir-rapport tal-periti teknici membri tal-Bord, saru diversi konsiderazzjonijiet fejn jinghad li l-art ittiehdet sabiex tinfetah triq wiesgha skont il-permess relattiv citat minnhom, li fuq naha wahda hemm bini residenzjali skont il-Pjan Lokali u n-naha l-ohra hija art agrikola. Iz-zewg porzjonijiet t'art it-tnejn ghandhom faccata fuq triq u l-plot numru 1 hija wiesgha hafna.

Għalhekk il-periti waslu għall-istess konkluzjoni bħall-perit inkarigat mill-Kummissarju intimat fir-rigward tat-tqassim tal-art f'dik li hija l-porzjon meqjusa fabbrikabbli u f'dik il-porzjon li hija meqjusa agrikola. Filwaqt li fil-Punt Numru 4 intitolat proprju "Operazzjonijiet Paragunabbli", jinghata ezempju fejn art agrikola li wkoll giet esproprjata fl-Imgarr ghall-fini ta' triq, giet moghtija kumpens ta' €21.59, izda meta din il-Qorti rat dik is-sentenza citata mill-periti membri tal-Bord, dan il-valur kien ibbazat fuq Avviz ghall-Ftehim ta' Marzu, 2000, cioè hames snin qabel iz-zmien relevanti ghall-kaz in ezami. Kwindi l-istima moghtija mill-periti membri ghall-kaz odjern f'dak li ghandha x'taqsam l-art agrikola, mhux talli hija motivata izda wkoll mfassla fuq operazzjoni paragunabbli ta' art agrikola fl-Imgarr. In kwantu dan l-ewwel ilment jitratta l-art fabbrikabbli dan ser jigi trattat aktar 'il quddiem taht it-tielet ilment.

Fil-kaz tat-tieni lment tal-Awtorità appellanti, dan jissejjes fuq l-argument li r-rata ta' €30 kull metru kwadru fil-kaz ta' art agrikola adottata mill-periti membri, tikkontrasta sew mar-rata ta' circa €5 kull metru kwadru, adottata f'sentenza ohra ta' din il-Qorti, deciza fis-27 ta' Ottubru, 2017. Ghandu jinghad li dan l-ilment mhux biss huwa msejjes fuq inezatezzi izda huwa wkoll al kwantu frivolu. Jibda billi jigi pprecizat li fil-kaz ccitat mill-Awtorità appellanti, ir-rata citata minnha ta' €4.33 kienet dik ta' rata adoperata f'kuntratt t'akkwist separat u distint mill-art esproprjata, mentri l-Bord effettivament adopera r-rata ta' €18.65 ghal kull metru kwadru fil-

kaz tal-art esproprjata. Tajjeb li jinghad ukoll li f'dak il-kaz hadd mill-partijiet ma appella fuq il-bazi tal-valutazzjoni tal-art esproprjata jew il-kumpens iffissat mill-Bord. Inoltrè, dak il-kaz kien jitratta art fiz-Zurrieq mhux l-Imgarr.

Din il-Qorti hija ben konsapevoli mill-kawzi quddiemha fejn il-valur ta' art agrikola wkoll ivarja fil-prezz fuq bazi ta' diversi fatturi, kemm minhabba z-zmien li fih tkun qeghda ssir il-valutazzjoni, jew minhabba jekk l-istess art ikollhiex xi tip ta' benefikati strutturali, kif ukoll il-lokalità fejn tinsab l-istess art. Ghalhekk hija tabilhaqq konxja ta' diversi okkazjonijiet fejn giet adottata rata simili ghal dik adoperata fil-kaz in ezami ghall-art agrikola. (Ara per ezempju s-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2018 fil-kawza fl-ismijiet **Efrem Vella et v. Kummissarju tal-Artijiet** fejn giet adottata r-rata ta' €31 ghal kull metru kwadru, relattiva ghas-sena 2005, ghal art agrikola fil-Kalkara). Izda l-akbar ironija ta' dan l-ilment tal-Awtorità appellanti huwa li qeghda tattakka l-istima tal-periti membri, proprju meta dawn ibbazaw l-istima taghhom fuq valutazzjoni paragunabbli maghmula fuq art simili u fl-istess inhawi bhal dik in ezami (ghalkemm hames snin qabel u ghalhekk irrevedew ir-rata minn €21.59 ghal €30). Ghalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-istima tal-art agrikola tirrizulta ben motivata u sostanzjata b'operazzjoni paragunabbli kif titlob il-ligi u tqis dan l-ilment al kwantu fieragh.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar ilment, dak fejn jinghad illi fil-kaz tar-rata ta' €550 kull metru kwadru adottata mill-periti membri ghal art fabbrikabbli, naqsu milli jsemmu operazzjonijiet paragunabbli, kif titlob il-ligi. Ghalkemm huwa minnu li fil-kaz ta' art fabbrikabbli ma nghataw ebda ezempji ta' operazzjonijiet paragunabbli fir-rapport tal-periti membri tal-Bord, il-motivazzjoni wara l-istima addottata mill-periti membri tirrizulta kif hawn qabel spjegat. Kwindi din il-Qorti ma taqbilx anqas mal-argument tal-Awtorità appellanti sa fejn hija tillimita ruhha billi tikkontesta li ma nghatax ezempju ta' operazzjoni paragunabbli. Kif inghad qabel, 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 rragonevoli. (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 huwa ritenut opportun li ssir referenza ukoll 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 il-principji ghall-kaz in ezami, jigi ribadit li proprju hekk gara fil-kaz in ezami, il-periti membri esprimew il-gudizzju taghhom billi taw stima ghal art fabbrikabbli ta' €550 ghal kull metru kwadru, sabiex waslu ghall-istima finali taghhom. Il-Kummissarju intimat ma pprovax jikkontrasta dik il-fehma teknika fil-waqt opportun permezz tal-eskussjoni tal-periti teknici, jew huwa stess ressaq xi prova ta' xi operazzjoni paragunabbli li setghet tiskossa lill-periti membri mill-fehma taghhom. Lanqas ma tressqet xi prova li l-konkluzjoni tal-periti membri hija rragonevoli jew xi argument validu iehor li jpoggi f'dubju serju dak li nghad mill-istess periti teknici. Isegwi li l-ilment tal-Awtorità appellanti f'dan ir-rigward huwa pjuttost dghajjef.

Dan qieghed jinghad ukoll peress li a tenur tal-Artikolu 790 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) l-eccezzjoni tan-nullità ta' sentenza ma tistax tintlaqa' jekk is-sentenza tkun gusta fis-sustanza taghha (hlief ghal xi eccezzjonijiet specifikati fl-istess artikolu tal-ligi). Din il-Qorti tqis is-sentenza appellata gusta fis-

sustanza taghha u ma tara ebda raguni valida li thassar is-sentenza appellata kif tippretendi l-Awtorità appellanti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Awtorità tal-Artijiet billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tat-8 ta' Novembru, 2017 fl-ismijiet premessi fis-shih.

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

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb/rm