QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha 5 ta' Ottubru 2018

Numru 10

Rikors numru 10/15 FDP

Mary Portelli, Adelaide Calleja, Emmanuela sive Lilian Farrugia, Maria Doris Dickson, Angela Aquilina u Emanuel Busuttil

v.

Il-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 kollha fit-23 ta' Gunju, 2015, li jaqra hekk:

> *"1. Illi huma fil-vesti taghhom bhala utilisti rcivew l-att gudizzjarju (notice to treat) tal- 11 ta' Gunju 2015 li bih gew infurmati li ghall finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar l- Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal Ligijiet ta' Malta), il-Kummissarju tal-Artijiet irreferihom ghall-Avviz Numru hamsin (50) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hmistax (15) ta' Jannar tas-sena elfejn u erbatax (2014), ghax-xiri*

assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art fil-Marsa, tal-kejl ta' erba' mija u hamsa u hamsin metru kwadru (455m.k.), li tmiss mill-Majjistral ma' proprieta ta' sidien incerti, min-Nofsinhar ma' proprieta ta' Joseph Agius Gilibert u mil-Lvant ma' proprieta ta' John Mary Attard u ohrajn jew iriieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur isfar u bhala Plot 7 fuq il-pianta L.D. Nru. 156A73/2, li ghall-imsemmija proprieta l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' €5,336.13 ghall-intier u li minnhom s-somma ta' €5,243 qieghda tigi offruta ghall-utile dominju perpetwu.

"2. Illi ma jaqblux ma dan il-kumpens u fil-fatt huma ottjenew stima tal-Perit Etienne Magri, li qieghda tigi hawn annessa Dok. A, u l-istess esponenti, abbazi ta' tali stima, jsostnu li l-kumpens xieraq ghandu kun ta' €26,610, tenut kont il-kejl u lokalita' tal-art in kwistjoni.

"3. Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir rispett li dan il-Bord joghgbu jistabbilixxi l-kumpens gust u xieraq ghal tali proprietajiet indikati f dan r-rikors ghall-finijiet u effetti kollha tal-Artikolu 22 tal-Kapitolu 88."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li permezz taghha wiegeb:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 23 ta' Gunju 2015 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens ta' hamest elef, mitejn u tlieta u erbghin Ewro (€5,243) lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ghax-xiri assolut tal-utile dominju perpetwu ta' porzion art fil-Marsa tal-kejl ta' erba' mija u hamsa u hamsin metru kwadru (455 m.k.) u qieghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' sitta u ghoxrin elf, sitt mija u ghaxar Ewro (€26,610);

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' hamest elef, mitejn u tlieta u erbghin Euro (€5,243) u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A. & C.E. fl-Avviz numru 50 fil- Gazzetta Gvern tal-15 Jannar 2014 u skont it-termini tal-Kap. 88.

"Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' hamest elef, mitein u tlieta u erbghin Ewro (€5,243) bhala kumpens gust ghall esproprju tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tat-28 ta' Frar, 2018, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti limitatament kif gej:

"Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija porzjoni ta' art fil-Marsa, tal-kejl ta' erba' mija u hamsa u hamsin metru kwadru (455m.k.), li tmiss mill-Majjistral ma' proprieta ta' sidien incerti, min-Nofsinhar ma' proprieta ta' Joseph Agius Gilibert u mil-Lvant ma' proprieta ta' John Mary Attard u ohrajn jew iriieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur isfar u bhala Plot 7 fuq il-pianta L.D. Nru. 156A73/2 bhala art agrikola.

"Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' tmient elef mija u disghin Euro (€8,190), ekwivalenti ghal tmintax-il Euro kull metru kwadri (€18/mk).

"Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-5 ta' Ottubru 1973.

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju 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 fil-21 ta' Settembru 1973, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

"Jirrizulta illi, eventwalment, fil-15 ta' Jannar 2014, permezz ta' Avviz Nru 50, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 12 ta' Dicembru 2013 fejn ghamlet referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-21 ta' Settembru 1973 u, ghall fini tal-Att Nru 1 tal-2006, iddikjara illi l-kumpens offrut a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 kellu jkun ta' hamest elef, tlett mija u sitta u tletin Euro u tlettax-il centezmu (€5,336.13)

"Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 11 ta' Gunju 2015, l-intimat gharraf lir-rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni.

"Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Godwin Abela u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport taghhom fil-11 ta' April 2014 (fol 24) u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

"3. KUNSIDERAZZJONIJIET:

"3.01 Jirrizulta li l-art ittiehdet fis-sena 1974 u li kienet tikkonsisti f'bicca art tal-kejl ta' 455 metri kwadri u bi struttura fuqha b'kejl

superficjali ta' cirka 43 metri kwadri. Il- Perit Valentino ikkunsidra li din art fiz-zmien meta ttiehdet kienet art agrikola.

"3.02 Jirrizulta wkoll li l-Perit Magri, imqabbad mir-rikorrenti wkoll ikkonsidra l-art in kwistijoni bhala art agrikola pero insista li kien hemm struttura mibnija fuq art u li din trid tigi valutata bhala tali.

"3.03 L-esponenti jirrilevaw illi gjaladarba l-art tqieset bhal art agrikola mill-partijiet u dan il-fatt ma giex ikkontestat, huma wkoll kienu se jqiesu l-art bhala wahda agrikola.

"3.04 L-esponenti jaqblu wkoll mal-fatt li kien hemm struttura fuq l-art, liema fatt gie rilevat ukol mill-Perit Valentino fid-deskrizzioni tieghu pero ma saritx valutazzioni specifika tal-istruttura.

"3.05 L-esponenti jaqblu mal-fatt illi d-data tal-valutazzjoni kellha tkun dik tal-1 ta Jannar 2005 u dan skont id-dispozizzjonijiet tal Artikolu 18A (c) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"3.06 L-esponenti huma wkoll tal-opinjoni li l-valutazzjoni tal-art ghandha tiehu in konsiderazzioni l-fatt li kien hemm struttura fuq l-art tal-kejl superficjali ta' cirka 43 metri kwadri.

"4. VALUTAZZJONI

"4.01 L-esponenti huma tal-opinjoni li l-valur tal-art agrikola bi struttura rurali fuqha, fl-ewwel ta' Jannar 2005 kien ta' tmientax -ewro (€18) kull metru kwadru b'dan illi l-valur tal-art mertu tar-rikors fl-1 ta' Jannar 2005 kien ta' tmient elef mija w disghin ewro (€8,190).

"4.02 In segwitu ghas-suespost l-esponenti huma tal-opinjoni li l-valur gust li din il-bicca art agrikola bi strutturi fuqha meritu tar-rikors odjern kienet iggib fuq is-suq kieku mibjugha bhala liberi w franki mis-sidien volontarjament fl-1 ta' Jannar 2005 huwa ta' tmient elef mija u disghin Euro (€8,190).

"Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

"Fuq domandi ta' l-intimat: (fol 37)

> *"L-esponenti waslu ghar-rata ta' €18 kull metru kwadru ghall-art agrikola bi struttura rurali fuqha fis-sena 2005 a bazi tal-fatt li fil-present tali art simili ghandha valur ta' cirka €27 kull metru kwadru tenut kont tal-fatt illi tali art ziedet fil-valur b'medja ta' 3.5% tul iz-zmien bejn 2005 u 2016."*

"Fuq domandi tar-rikorrenti: (fol 40)

> *"L-esponenti jirrilevaw illi d-dikjarazzjoni Presidenzjali ssemmi struttura (rural structure) li ma tfissirx binja kif nitmuha f'sens ta' binja regolari.*

> *Jibqa l-fatt li l-esponenti hadu dan in konsiderazzjoni meta stabbilixxew ir-rata inkludew il-valur ta' struttura rurali."*

> "Jirrizulta illi, mir-ritratti ppresentati mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghas-snin 1967 u 1978, a fol 56, jidher car illi l-art meritu tal-kawza odjerna u li l-Bord immarka b'kaxxa u ittra 'X' ma kienetx tmiss ma' triq u ghalhekk ma setghux japplikaw ir-regoli vigenti fis-sena 1973 ghall-valutazzjoni tal-art.

> "Jirrizulta illi dana 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

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

> "- L-art ghandha titqies bhala art agrikola.

> "- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-5 ta' Ottubru 1973, ossija gimghatejn wara id-Dikjarazzjoni ta' l-President tar-Repubblika ta' Malta datata 21 ta' Settembru 1973.

> "- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art flimkien ma' struttura meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' tmient elef mija u disghin Euro (€8,190), ekwivalenti ghal tmintax-il Euro kull metru kwadri (€18/mk)

> "- L-imghax ghandu jiddekorri mill-5 ta' Ottubru 1973."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Mary Portelli et, li in forza tieghu u ghar-ragunijiet hemm minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tvarja s-sentenza appellata f'dak li jirrigwarda n-natura tal-art u l-kumpens u l-ispejjez tal-kawza, billi fl-ewwel lok tiddikjara l-art bhala fabrikabbli u tiffissa kumpens ghat-tehid tal-art ghal €26,610 u sussidjarjament ghall-istess, anke f'kaz li l-art ma titqiesx fabrikabbli, fid-dawl tat-tieni aggravju, tiffissa l-kumpens tal-art ghas-somma ta' €26,610, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellat.

Rat ir-risposta tal-appellata Awtorita` tal-Artijiet, gia` l-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm esposti, talbet li din il-Qorti tichad l-appell intavolat mill-appellanti u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tat-28 ta' Frar, 2018, fl-ismijiet fuq premessi fl-intier taghha u dan bl-ispejjez u bl-imghax skont il-ligi kontra l-appellanti.

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 l-esproprju ta' porzjon art tal-kejl ta' 455 metru kwadru fil-Marsa, mmarkata bhala plot numru 7 fuq il-pjanta L.D./156A/73/2, esebita in atti, b'titolu ta' xiri assolut tal-*utile dominju* perpetwu. Mill-istess pjanta jirrizulta li fuq l-imsemmija art kienet tezisti struttura. L-esproprju gie fis-sehh fil-21 ta' Settembru 1973, meta l-art in kwistjoni kienet dikjarata mehtiega mill-awtorita` kompetenti ghal skop pubbliku permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali ta' Malta. Sussegwentement permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President tat-12 ta' Dicembru, 2013, giet ippubblikata mill-gdid permezz tal-Avviz Numru 50 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Jannar, 2014. L-appellat stima l-istess

art bhala art agrikola u offra kumpens ta' €5,336.13, li minnu s-somma ta' €5,243, gie offrut ghall- *utile dominju* perpetwu.

Min-naha tal-appellanti, dawn m'accettawx il-kumpens offrut lilhom, peress li kienu qeghdin jippretendu li l-art taghhom kellha tigi stmata fil-valur ta' €26,610, kif spjegat fir-rapport tal-perit inkarigat minnhom, il-perit Etienne Magri. Ghalkemm il-perit Magri kien tal-fehma li l-art in kwistjoni hija wahda agrikola, il-fatt li fuq l-istess art kien hemm struttura li kienet ilha tezisti sa mis-sena 1968, fil-fehma tieghu jfisser, li kienet mibnija regolarment u konsegwentement, tali arja mibnija kellha titqies bhala art zviluppata.

Il-Bord hatar zewg periti teknici sabiex jassistuh fl-indagni tieghu u dawn wara li ghamlu access fuq is-sit, qablu li l-art kienet wahda agrikola u tenut kont li kellha struttura rurali fuqha, l-valur taghha fl-1 ta' Jannar, 2005 kien ta' €8,190, stmat bir-rata ta' €18 ghal kull metru kwadru. Ghalkemm saret l-eskussjoni tal-periti teknici da parti tal-kontendenti fil-kawza, dawn baqghu jsostnu l-istima maghmula minnhom.

Fil-mori tas-smigh tal-kawza quddiem il-Bord u wara li rrelataw il-periti teknici tal-Bord, l-appellanti sostnew li l-art *de quo* kienet wahda fabbrikabbli meta ttiehdet fis-sena 1973, skont kif kienet vigenti l-ligi ta' dak iz-zmien, kwindi bdew isostnu li n-natura tal-art esproprjata kellha

titqies bhala fabbrikabbli. L-appellanti ressqu bhala xhieda rapprezentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar, li esebixxa ritratti mill-ajru tal-art in kwistjoni mehuda fis-snin 1967 u 1978 u lil Emanuel Busuttil, li fiz-zmien kellu lil missieru jahdem l-istess ghalqa, u jsostni li din l-art kellha faccata fuq triq u li kien hemm il-bini kemm faccata tal-art, kif ukoll magenb l-istess art.

Il-Bord, wara qies il-provi kollha in atti, kien tal-fehma li mir-ritratti pprezentati mir-rapprezentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar, jirrizulta li l-art mertu tal-kawza ma kenitx tmiss mat-triq u ghalhekk ma setghux japplikaw ir-regoli vigenti fis-sena 1973 ghall-valutazzjoni tal-art, kwindi ghazel li jaghmel tieghu l-konsiderazzjonijiet tal-membri teknici tal-Bord u adotta l-istima taghhom.

Ir-rikorrenti appellaw minn dik is-sentenza u jsejjsu l-appell taghhom fuq zewg aggravji principali: Fl-ewwel lok jikkontendu li l-art in kwistjoni ghandha titqies bhala art fabbrikabbli u konsegwentement l-istima relattiva hija wahda skorretta.

Ghandu jinghad mal-ewwel, li din il-Qorti ma taqbilx ma’ dan l-ewwel aggravju tal-appellanti. Jirrizulta, mill-provi, li fl-1973 l-art in kwistjoni ttiehdet sabiex giet zviluppata f’bini ta' djar in konnessjoni ma’ *Housing Scheme*, izda m’hemm l-ebda dubju li fid-data ta' meta ttiehdet, l-art

kienet wahda agrikola. Skont id-dispozizzjonijiet tranzitorji 36 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, (L-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita` tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President (cioe' s-sena 1973) skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien. Dan mhux kontestat mill-appellanti, li madanakollu jikkontendu li l-art *de quo* tikkwalifika bhala art fabrikabbli ai termini tal-ligi vigenti dak iz-zmien, cioe` dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn *'built-up area'*.

L-Artikolu 18, qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2006, kien jaqra hekk:

> *[1] "Art titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk ikollha faccata fuq it-triq diga` ezistenti, u tkun qeghda f'zona mibnija jew, bla hsara ghas-sub artikolu [2], f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn zona mibnija u ghandha titkejjel fuq l-assi tat-triq" u s-sub inciz [3] jaqra hekk: "art li tidhol fid-defenizzjoni tas-sub artikolu [1] u [2] tkun art ghall-bini sa fond massimu ta' 25 metru." [2] Biex tigi stabbilita jekk art hix art ghall-bini minhabba l-fatt li tkun qeda f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn area mibnija, ghandu jittiehed kont ghat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni; [3] Art li tidhol fit-tifsir tas-subartikolu [1] jew [2] ta' dan l-artikolu ghandha titqies li tkun art ghall-bini sa fond l-aktar ta' hamsa u ghoxrin metru."*

Ghalhekk sabiex art tikwalifika bhala art fabbrikabbli fit-termini tal-provvediment tal-ligi fuq citat, vigenti fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni tal-President, jehtieg li jikkonkorru zewg elementi: [i] li jkollha faccata fuq triq gia ezistenti; u [ii] li tkun qeghda f'zona mibnija; jew f'distanza ta' mhux izjed minn 91.5 metri minn zona mibnija. Kif

gustament rilevat mill-Awtorita` appellata, mill-atti, partikolarment mill-pjanta esebita bhala Dok. KTA4, u kif ukoll mid-deskrizzjoni tal-art kollha fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ma jirrizultax li l-art in kwistjoni kellha faccata fuq triq. Fil-kawza **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2014, intqal, kif wara kollox tipprovdi l-istess ligi, illi:

> "*… … … biex art titqies fabrikabbli, trid titqies "fiz-zmien meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali" u* ***irid ikollha faccata fuq triq li diga` tezisti u tkun f'zona mibnija***, u precizament f'distanza ta' mhux izjed minn 91.5 metri minn zona mibnija*; art li tidhol f'din id-definizzjoni tkun art ghal bini sa fond massimu ta' 25 metru.* ***Dawn il-kundizzjonijiet iridu jissussistu u jezistu kontemporanjament sabiex l-art tikkwalifika bhala art fabrikabbli."*** (enfasi maghmul minn din il-Qorti)

F'dan il-kaz, l-art in kwistjoni ma kenitx tidhol f'din id-definizzjoni fiz-zmien meta harget l-ewwel Dikjarazzjoni fis-sena 1973, peress li zgur li ma jistax jinghad li l-ponta biswit plot 8, jew fi kliem ix-xhud Emanuel Busuttil, xatba ta' ghaxar piedi, (liema xhieda hija wkoll dubjuza in kwantu ma tinsab korroborata b'ebda mod) tikkostitwixxi faccata fuq triq kif titlob il-ligi. Id-dispozizzjoni tranzitorja msemmija hawn qabel, tispecifika li l-kriterji li ghandhom japplikaw huma dawk stabbiliti bil-ligi fiz-zmien tat-tehid (1973) u mhux dawk stabbiliti fl-emendi tal-2006, ladarba l-art kienet ittiehdet zmien qabel; kwindi huma ritenuti aktar relevanti l-pjanti originali tal-esproprju milli dawk annessi mal-ahhar Dikjarazzjoni Presidenzjali ghall-fini tal-kwezit in ezami. Ghalhekk, billi l-art in kwistjoni ma kelliex faccata fuq it-triq kif kienet titlob il-ligi dak iz-

zmien, din ma tistax titqies bhala fabrikabbli, kif issa jippretendu l-appellanti, imma tibqa' wahda agrikola.

Lanqas ma huwa ta' sufragju l-argument imressaq mill-appellanti li l-Artikolu 18(3) kif kien fiz-zmien relevanti huwa ta' avall ghall-kaz taghhom, peress li jekk wiehed iqis li plot 8 tmiss mat-triq, meta wiehed ikejjel 25 metru fond, wiehed isib li parti kbira minn plot 7 tidhol f'dan il-fond. Kwindi jargumentaw li parti kbira mill-art taghhom hija fabrikabbli mil-lat oggettiv u l-ispezzettar tal-art m'ghandux iservi ta' pregudizzju ghas-sidien. Dan jinghad mill-qorti peress li minn qari tas-subartikolu (3) tal-Artikolu 18, huwa evidenti li dan huwa suggett ghad-dispożizzjonijiet taz-zewg subartikoli precedenti, cioe` [i] li jkollha faccata fuq triq gia ezistenti; u [ii] li tkun qeghda f'zona mibnija; jew f'distanza ta' mhux izjed minn 91.5 metri minn zona mibnija. Kif inghad qabel dawn il-fatturi huma kumulattivi, ghalhekk jekk art ma jkollhiex faccata fuq triq, huwa inutili li tikkalkula l-fond minn fuq art ohra. Wara kollox lanqas ma jirrizulta mill-atti li plot 8 kienet tal-istess rikorrenti appellanti, kwindi lanqas l-argument tal-ispezzettar tal-art ma jinsab korroborat mill-provi in atti. Isegwi li l-ewwel aggravju tal-appellanti ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

It-tieni aggravju sussidjarju tal-appellanti huwa fis-sens li f'kaz li l-art titqies bhala art agrikola, l-istima maghmula mill-periti mhix konformi ma'

dak li titlob il-ligi, u dan b'mod partikolari ghall-fatt li fuq tali art kien hemm struttura mibnija. Kwindi l-appellanti, filwaqt li jiccittaw sentenzi recenti ta' din il-Qorti, jsostnu li l-valur moghti lilhom ir-rata ta' €18 ghal kull metru kwadru, mhux konformi ma' dak il-valur li jinghata f'sitwazzjonijiet simili. Jilmentaw li kemm ir-relazzjoni tal-periti membri, kif ukoll ir-risposti tal-mistoqsijiet in eskussjoni huma pjuttost xotti. Jiccitaw diversi sentenzi fejn artijiet agrikoli, kif ukoll artijiet agrikoli bi struttura fuqhom inghataw rati ferm aktar vantagjuzi, kwindi jsostnu li l-kumpens mitlub minnhom kien wiehed ragjonevoli.

Jibda billi jinghad li din il-Qorti tasal sabiex taqbel mal-appellanti li l-periti membri kienu limitati hafna fl-ispjegazzjonijiet moghtija minnhom dwar il-valutazzjoni maghmula minnhom, dan minkejja li saru mistoqsijiet in eskussjoni mill-appellanti li kellhom jibqghu jinsistu mhux darba izda sahansitra tliet darbiet sabiex il-periti jwiegbu mistoqsija maghmula lilhom dwar l-impatt li kellha l-istruttura fuq il-valutazzjoni taghhom tal-art bhala art agrikola. Ir-risposta tal-periti kienet semplicement fis-sens li r-rata adoperata minnhom ta' €18-il metru kwadru kienet tinkludi l-valur ta' struttura rurali, minghajr ma joffru spjegazzjoni ulterjuri.

Din il-Qorti, tirribadixxi, kif kellha diversi okkazjonijiet ohra tosserva, li l-ligi tipprovdi (Artikolu 25(3A) tal-Kap. 88) li fir-rapport taghhom il-periti ghandhom jaghmlu l-ahjar li jistghu biex jivvalutaw il-proprjeta` fuq bazi

ta' riferenza ghal operazzjonijiet paragunabbli u li jsemmu *"operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun giet valutata b'riferenza ghalihom*." Issa apparti li l-periti kienu generici hafna fir-risposti taghhom, ma tantx elaboraw fuq ir-rata adoperata minnhom, jew offrew serhan il-mohh lir-rikorrenti appellanti kif l-istruttura fuq il-post kellha impatt fuq ir-rata adottata minnhom.

Huwa veru li l-ebda wiehed mill-partijiet ma esebixxa xi stimi paragunabbli sabiex jiskossa lill-periti teknici mill-fehma taghhom u li kull kaz irid jitqies skont il-fattispeci tieghu, u li m'ghandux isir tqabbil ma' art li m'ghandhiex karatteristici simili. Ghalkemm stima tista' tkun soggettiva, r-rapport peritali ghandu jfisser sew il-konsiderazzjonijiet li jwasslu lill-periti ghall-figura jew rata adoperata minnhom. Issa f'materja ta' prova peritali, l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li r-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, u l-qorti mhix tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha; fi kliem iehor, *il giudizzio dell'arte* kif espress mill-perit tekniku m'ghandhux jigi skartat **sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli**. Il-qorti m'ghandhiex tiskarta il-konkluzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja teknika, b'mod legger jew kappriccuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "*informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika*" (ara

sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Giswarda Bugeja v. Emanuele Muscat** (1967) Kollez. Vol. LI.I.390, u dik ukoll deciza min din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Philip Grima v. Carmelo Mamo** fid-29 ta' Mejju 1998).

Meta din il-Qorti tapplika dawn il-principji ghall-kaz in ezami u tqis is-sentenzi citati mill-appellanti, tqis xieraq taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

(1) Huwa tabilhaqq minnu li l-istimi ta' art agrikola fl-istess zmien applikabbli, cioe` fis-sena 2005, fil-kazijiet citati mill-appellanti jvarjaw bejn €25 u €31 ghal kull metru kwadru, u dawn ir-rati tabilhaqq jikkuntrastaw mar-rata adoperata fil-kaz in ezami ta' €18 ghal kull metru kwadru. Hija ritenuta mill-aktar relevanti li f'kaz minnhom, (Rikors Numru 4/2016 fl-ismijiet **Alfred Cremona et v. Il-Kummissarju tal-Artijiet**, deciza minn din il-Qorti fit-2 ta' Marzu, 2018) art agrikola fil-Marsa giet stmata bir-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru fis-sena 2005. Kwindi fil-fehma ta' din il-Qorti r-rata adoperata mill-Bord fil-kaz in ezami, hija wahda baxxa meta tqis ir-rati l-ohra adoperati ghal art agrikola mill-istess Bord, kif ukoll minn din il-Qorti, b'referenza ghall-istess zmien (fl-2005).

(2) 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 gewwa l-Kalkara, li kienet tinkludi benefikati ta' struttura rurali, kienet hemm stmata bir-rata applikabbli fis-sena 2005 ta' €39 ghal kull metru kwadru (liema decizjoni ma kenitx appellata).

(3) M'humiex rilevanti dawk ir-rati citati mill-appellanti fejn giet adoperata r-rata ta' bejn €500 u €600 ghal kull metru kwadru, in kwantu f'dawk il-kazijiet ghalkemm kienu jitrattaw struttura fuq art agrikola, l-istess art kienet ukoll tikkwalifika bhala art fabbrikabbli peress li l-istruttura in kwistjoni kellha faccata fuq triq pubblika, kwindi qajla jista' jinghad li dawn ic-cirkostanzi huma komparabbli ma' dawk tal-kaz in ezami.

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, wara li din il-Qorti qieset operazzjonijiet paragunabbli ta' artijiet simili, li kienu suggett ta' esproprju u li gew stmati formalment, hekk kif titlob il-ligi, ssib li jkun aktar xieraq li fil-kaz in ezami tigi riveduta r-rata applikabbli ghall-art in kwistjoni, sabiex b'hekk tapplika r-rata ta' €35 ghal kull metru kwadru ghall-*utile dominju* fuq l-art agrikola *de quo*, li kellha wkoll struttura rurali li tirrizulta kemm mill-pjanti tas-sena 1973, kif ukoll mir-ritratt tas-sena 1967. Tenut kont li l-art in kwistjoni fiha l-kejl ta' 455 metri kwadri, tqis li l-kumpens gust ghall-*utile dominju* tal-art *de quo* spettanti lir-rikorrenti

huwa dak ta' €15,925. Kwindi ser tilqa' dan it-tieni aggravju limitatament kif appena spjegat.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti Mary Portelli et, billi tilqghu limitatament u ghalhekk filwaqt li tichad l-appell sa fejn jitlob li l-art in kwistjoni tigi dikjarata bhala fabbrikabbli u tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu stabbiliet in-natura tal-art *de quo* bhala wahda agrikola; izda tirriforma s-sentenza appellata sabiex minflok il-kumpens iffissat mill-Bord, tiddikjara li l-kumpens xieraq dovut lill-appellanti huwa dak fl-ammont ta' hmistax-il elf, disa' mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€15,925); b'dan illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-5 ta' Ottubru, 1973, kif deciz mill-Bord.

L-ispejjez in prim' istanza jithallsu kif deciz mill-Bord, b'dan illi jigi adoperat l-ammont akkordat minn din il-Qorti ghall-fini ta' dik il-komputazzjoni, filwaqt li l-ispejjez tal-appell jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
rm