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 12

Rikors numru 27/11 GG

Carmelo Scicluna, Lilian Scicluna, Anthony Abdilla u Concetta sive Connie Abdilla

v.

Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat r-rikorsipprezentat mir-rikorrenti appellati incidentalment kollha fit-28 ta' Ottubru, 2011, li jaqra hekk:

> "Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datat 5 t'Ottubru, 2011, kopja Dok A, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilhom is-somma ta' tliet mija tmienja u disghin elf, sitt mija u hamsa u ghoxrin euro u seba u sittin centezmu (€398,625.67) bhala kumpens ghall-akkwist ta' porzjoni art f'Hal-Luqa kif ahjar deskritta fl-istess ittra ufficjali kopja ezebita bhala Dok A u mmarkata bhala Plot 3 fuq il-pjanta annessa mal-istess ittra ufficjali.

> "Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw dina l-offerta ta' €398,625.67 u qeghdin jitolbu minflok is-somma ta' miljun mija erba u tmenin elf, tmien mija u ghaxar euro (€1,184,810.00), u dana skond l-istima tal-AIC Joseph Cassar bid-data 27 ta' Ottubru, 2011 hawn annessa bhala Dok B bazata fuq rata ta' €1,100.00 ghal kull metru kwadru u fuq il-fatt illi l-art hija kollha ta' natura fabbrikabli u mhux kif allegat mill-intimat.
>
> "Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabilixxi:
>
> "(a) Li l-art hija kollha ta' natura fabrikabbli;
>
> "(b) Il-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal- Artikolu 22 Kap 88".

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

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat it-28 t'Ottubru, 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' tliet mija tmienja u disghin elf, sitt mija u hamsa u ghoxrin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€398,625.67), ekwivalenti ghal mija u wiehed u sebghin elf, mija u tletin Lira Maltin (Lm171,130), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Hal-Luqa, li tidher immarkata bhala plot numru 3 fuq il-pjanta L.D. 107_76, li hija tal-kejl ta' madwar 1077.1 metru kwadru , msemmija l-avviz numru 264 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Marzu, 2004.
>
> "Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' miljun, mija erbgha u tmenin elf, tmien mija u ghaxra Ewro (€1,184,810.00).
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa ta' tliet mija tmienja u disghin elf, sitt mija u hamsa u ghoxrin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€398,625.67), ekwivalenti ghal mija u wiehed u sebghin elf, mija u tletin Lira Maltija (Lm171,130), u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Godwin Drago A&CE li tinsab fl-Avviz fuq imsemmi.
>
> "Salv ecezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez".

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tas-6 ta' Novembru, 2013, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

“Ghalhekk qieghed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghat-trasferiment b’xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art f’Hal Luqa tal-kejl ta’ kadwar 1077.1 metri kwadri li tidher mmarkata bhala Plot nur 3 bil-kulur blu fuq il-pjanta L.D. 107_76 tmiss mit-Tramuntana ma’ art pubblika, min Nofsinhar ma’ Triq Sir Ugo Mifsud u mil-Lvant ma’ l-iskola primarja ta’ Hal Luqa fl-ammont ta’ sitt mija u tlieta u erbghin elf, mija u tmienja u sebghin Euro (€643,178). oltre l-imghax legali skond il-ligi.

“L-art in kwistjoni qed tkun dikjarata fabrikabbli kwantu l-kejl ta’ 850 metri kwadri u agrikola kwantu l-kejl ta’ 227.1 metri kwadri;

“L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord”.

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

“Illi f’din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitlobu lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-valur gust ghall-esproprju ta’ bicca li kienet tappartjeni lilhom u dan wara li rrifjutaw il-kumpens offert mill-intimat Kummissarju tal-art fuq il-premessa illi l-art ghandha valur akbar minn hekk;

“Illi din l-art in kwistjoni tinsab gewwa Hal Luqa u ghandha kejl ta’ 1077.1 metri kwadri li filwaqt illi r-rikorrenti iqisuha bhala kollha tajba ghal bini, l-intimat jinsisti illi 850.6 metri kwadri minnha biss hija fabrikabbli filwaqt illi r-rimarrenti 226.5 metri kwadri huma agrikola. Din l-art kienet esproprijata bis-sahha tal-Avviz Nru 264 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 a’ Marzu 2004;

“Ir-rikorrenti kienu gwidati mill-opinjoni tal-perit arkitett taghhom li tieghu tinsab stima bil-miktub tal-valur tal-art in mertu u r-ragunijiet ghaliex din l-art ghandha titqies bhala kollha zviluppabbli. F’din l-opinjoni hemm mehmuza diversi ritatti u pjanti. L-istess perit arkitett iddikjara illi s-sit huwa kopert bil-permess ghall-kostruzzjoni ta’ *playing area* u dan il-permess igib in–numru PA 5229/98. Meta ddepona quddiem dan il-Bord, l-istess perit arkitett ddikjara illi l-area hija akkluza fis-South Malta Development Plan u hija progettata ghal bini ta’ Community and Social Facilities sa tlett sulari. Dan jakkludi bini ta’ natura diversa bhal ufficini u bini simili izda jeskludi residenzi.

“Illi dan il-Bord assenja tnejn mill-periti membri li jinsabu fuq il-lista tieghu sabiex jassituh. L-istess periti membri pprezentaw ir-rapport

taghhom bil-miktub f'Novembu 2012. Fir-rapport taghhom, l-periti membri kkonkludew hekk:

"*Fid-data tal-publikazzjoni tad-Dikjarazzjoni mill-President tal-10 ta' Marzu 2004, il-potenzjal tal-art fil-kwisjoni kien regolat bil-Pjan Regolatur (Provvedimenti Temporanji) tal-1988 billi l-Pjan Lokali hareg wara, fl-2006. Dan il-Pjan Regolatur jindika l-art fil-kwistjoni bhala gewwa l-Ischeme izda bhala Green Area u ghalhekk minghajr potenzjal ta' zvilupp ghall-bini.*

"L-esponenti Membri Teknici 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-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' din il-proprijeta bhala libera u franka u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' erba' mija u disghin elf Euro (490,000) tenut kont il-valur tal-proprjeta fid-data tan-notifiika tad-dikjarazzjoni mill-President tal-05 ta' Ottubru 2011.

"Wara li sarulhom domandi in eskussjoni l-periti membri varjaw il-valutazzjoni taghhom bir-ragunijiet kif jisabu fis-segwenti paragrafu:

"*Naqblu li l-art fil-kwistjoni ghandha tigi klassifikata bhala fabrikabbli a tenur tal-Artkolu 25(e) tal-Kap 88, madankollu biss ghal-parti minnha b'kejl ta' madwar 850 metri kwadri f'fond ta' 25.1 m mit-triq skond id-dispozizzjoni tranzitorja u Artikolu 18A tal-istess att. Ghalhekk l-esponenti Membri Teknici regghhu raw il-ligi u konsegwentement jikkonsidraw illi m'ghandhomx jimxu fuq il-Provvedimenti Temporanji tal-1988 izda a bazi tal-Ordinanza vigenti fiz-zmien tad-Dikjarazzjoni Originali skond l-istess dispozizzjoni tranzitorja. Ghalhekk l-esponenti qed jirrevedu l-istima taghhom ghall-ammont ta' sitt mija u tlieta u erbghin elf, mija u tmienja u sebghin Euro (€643,178) fejn 850 metri kwadri mill-art gew ikkonsidrati bhala fabrikabbli bis-€750 kull metru kwadru u r-rimarrenti 227.1 metri kwadri bhala agrigkola bil-€25 kull metru kwadru tenut kont il-valur tal-proprjeta fl-01 ta' Jannar 2005.*

"Illi kull parti kellha kritika negattiva ghall-konkluzzjonijiet tal-periti membri. Filwaqt illi r-rikorrenti baqghu jinsistu ghall-kumpens kif minnhom originarjament pretiz, l-intimat ghamel sottomissjsjonijiet fuq il-valur suggerit mill-perit membri qabel l-aggustament taghhom. Ghalhekk *multo magis* il-hsieb tal-intimat ghall-kumpens kif aggustat mill-periti membri. Dan huwa wiehed minn dawk il-kazijiet fejn l-konkluzzjoni tal-periti membri tatratta kritika miz-zewg partijiet. Dan mhux inaspettat la darba l-esproprijat ra l-proprjeta' tieghu zviluppa fi playing area bhala parti minn skola u fejn l-intimat huwa rinfaccjat b'konkluzzjoni li fuq is-sit ma jista' jsir ebda zvilupp u ciononostante jkun suggerit l-kumpens appena citat. Minkejja dan, ma hemm xejn straordinarju li area tkun fabrikabbli izda b'limitazzjonijiet fl-izilupp li jista' jsir fuqha. Dan narawh f'diversi kawzi ta' kumpens u mhux xi skoperta gdida. Pjuttost inkwetanti huma l-hsibijiet tal-intimat li donnu mhux qed jaqbel mal-klassifika tal-perit arkitett tieghu stess li ddikjara

> l-art fabrikabbli kwantu ghal-850.6 metri kwadri u bhala agrikola kwantu 226.5 metri kwadri. Din l-art hija fil-maggor parti taghha fabrikabbli b'limitazzjoni u ghalhekk ma tistax titqies bhal art li fuqha jista' jsir zvilupp konsistenti f'bini residenzjali, hwienet u binjiet simili;
>
> "Il-Bord ghalhekk qieghed jadotta l-konkluzzjonijiet kif riveduti tal-periti membri tieghu;".

Rat ir-rikors tal-appell principali mressaq mill-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija talab li din il-Qorti tvarja s-sentenza tal-Bord tas-6 ta' Novembru, 2013, fl-ismijiet premessi billi thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex dan jerga' jikkonsidra l-prezz ta' din il-proprjetà.

Rat ir-risposta ta' Carmelo Scicluna et li in forza taghha talbu, li din il-Qorti tichad l-appell principali, filwaqt li pprevalixxew ruhhom mill-appell principali, kif jipprovdi l-Artikolu 240 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta (Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili) sabiex ressqu l-appell incidentali taghhom. Kwindi talbu li din il-Qorti tilqa' l-appell incidentali taghhom sabiex (i) l-art kollha taghhom tigi kkonsidrata bhala art fabbrikabbli; u (ii) tistabilixxi li l-kumpens xieraq dovut lilhom fis-somma ta' €1,184,810 jew ammont verjuri li jkun izjed minn dak offert mill-kontroparti u minn dak stabbilit mill-Bord; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet ghall-appell incidentali ta' Carmelo Scicluna et, li permezz taghha talab li din il-Qorti joghgobha tvarja s-sentenza tas-6 ta' Novembru, 2013, fl-ismijiet suddetti billi tikkonferma l-istess sentenza kwantu din ordnat it-trasferiment tal-art favur il-Gvern ta' Malta, izda tvarjaha billi tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, sabiex dan jerga' jikkonsidra l-prezz ta' din il-proprjetà.

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

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' bicca art f'Hal Luqa, tal-kejl ta' madwar 1077.1 metri kwadri, b'titolu ta' xiri assolut, hekk kif immarkata bhala plot 3 fuq il-pjanta L.D. Nru. 107/76, esebita in atti. L-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq din l-art inharget fit-23 ta' Lulju, 1976, meta kienet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku, u sussegwentement inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra fl-20 ta' Jannar, 2004, hekk kif ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Marzu, 2004, permezz tal-Avviz Numru 264. Il-Kummissarju tal-Artijiet ikkonsidra li din l-art kienet

in parti fabbrikabbli (850 metru kwadru) u in parti agrikola (226.5 metru kwadru) u stima din l-art komplessivament ghall-valur ta' Lm171,130 (ekwivalenti ghal €398,625.67).

Min-naha tas-sidien, dan il-kumpens offrut lilhom ma giex accettat, peress li kienu qeghdin jippretendu kumpens ta' €1,184,810, skont stima tal-perit taghhom Joseph Cassar, liema stima kienet ibbazata fuq ir-rata ta' €1,100 ghal kull metru kwadru u fuq il-kriterju li fil-fehma tieghu l-art kollha hija ta' natura fabbrikabbli. Il-perit Cassar xehed quddiem il-Bord u wara li kkonferma l-kontenut tar-rapport tieghu esebit in atti, jispjega li bbaza l-istima tieghu li l-art in kwistjoni hija nkkluza fis-*South Malta Development Plan*, fejn hija progettata ghal bini ta' tliet sulari bhala *Community and Social Facilities* u ghalhekk isostni li hija wahda fabbrikabbli, aktar u aktar li qeghda tmiss mat-triq. Il-valutazzjoni tieghu hija bbazata fuq il-prezzijiet ta' Ottubru 2011, ghalkemm fil-fehma tieghu ma kienx hemm differenza kbira fil-prezzijiet bejn l-2003 u l-2011. In kontro-ezami jirribadixxi li l-art esproprjata kienet intiza ghal *social and community facilities*, kwindi ghalkemm jikkoncedi li ma setghux jinbnew residenzi, seta' jkun hemm bini ta' natura diversa, bhal ufficini u affarijiet simili.

Illi bhal kull kaz iehor, il-Bord kien jehtieg l-assistenza esperta u ghalhekk assenja zewg periti teknici sabiex jassistuh fl-indagni tieghu.

Iz-zewg periti hargu bl-istima ta' €490,000 wara li kkonsidraw li l-potenzjal tal-art in kwistjoni fid-data tal-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President tal-10 ta' Marzu, 2004, li kien regolat bil-Pjan Regolatur tal-1988, li kien jindika l-art bhala gewwa l-Ischeme izda bhala Green Area, kwindi minghajr potenzjal ta' zvilupp ghall-bini, izda zammew kont ukoll li l-valur tal-proprjetà kellu jkun dak tal-5 ta' Ottubru, 2011, data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President. Wara li saret l-eskussjoni da parti tar-rikorrenti, il-periti teknici membri tal-Bord qablu li kellhom jirrevedu l-valutazzjoni maghmula minnhom sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 25(e) tal-Kap. 88, iddikjaraw li madwar 850 metri kwadri f'fond ta' 25.1 metru mit-triq kellhom jigu kkonsidrati bhala fabbrikabbli, bir-rata ta' €750 kull metru kwadru u r-rimanenti 227.1 metri kwadri bhala agrikola, bir-rata ta' €25 kull metru kwadru. Din ir-revizjoni fil-valutazzjoni saret mill-periti teknici membri, tenut kont tal-valuri tal-proprjetà fl-1 ta' Jannar, 2005, kif wara kollox jipprovdi l-Artikolu 18(A) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici). Wara li saret l-eskussjoni ukoll da parti tal-Kummissarju intimat, il-periti membri regghu spjegaw il-bazi tal-konsiderazzjonijiet taghhom, u kkonfermaw il-valutazzjoni taghhom, kif riveduta.

Il-Bord wara li qies kollox, inkluz il-kritika tal-kontendenti fil-kawza ghall-konkluzzjonijiet tal-periti membri, li baqghu jinsistu fuq il-pozizzjoni

rispettiva taghhom, baqa' jqis importanti l-fatt li ghalkemm l-art hija fil-maggor parti taghha fabbrikabbli, izda b'limitazzjoni u ghalhekk ma tistax titqies bhal art li fuqha jista' jsir zvilupp konsistenti f'bini residenzjali, hwienet jew binjiet simili. Kwindi l-Bord adotta l-konkluzzjonijiet kif riveduti, tal-periti membri tieghu.

Fl-appell principali tieghu l-Kummissarju tal-Artijiet jishaq li nonostante li fil-parti l-kbira taghha l-art hija fabbrikabbli, hija tistà tigi zviluppata limitatament, peress li jezistu restrizzjonijiet, kwindi kellu jittiehed qies tal-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, u kwindi jsostni li l-Bord naqas milli jiehu konjizzjoni tal-fatt li ma jistax isir zvilupp edilizzju bhal bini residenzjali. Kwindi jargumenta li huwa ferm difficli li wiehed isib xerrej fis-suq miftuh li lest li jixtri proprjetà b'limitazzjonijiet dwar it-tip ta' bini li jista' jitla' fuqha bir-rata adottata mill-Periti Membri ta' €750 ghal kull metru kwadru t'art fabbrikabbli u €25 ghal kull metru kwadru ghal art agrikola. Isegwi ghalhekk illi fi-fehma tal-Kummissarju appellant li dawn ir-rati ma jirriflettux il-prezzijiet fis-suq kif jipprovdi l-Artikolu 27(1) tal-Kap. 88. Jilmenta li l-valur moghti mill-periti teknici tal-Bord huwa ezorbitanti u ma jirriflettix il-valur li din l-art tista' potenzjalment iggib fis-suq miftuh tal-proprjetà. Dan meta l-valutazzjoni tal-periti membri tal-Bord ghandha tkun wahda xierqa, kif tipprovdi l-istess ligi, u mhux wahda esagerata.

Jibda billi jigi osservat li ghalkemm il-Kummissarju appellant jaghmel referenza ghall-Artikolu 18(2), f'dan il-kaz huwa applikabbli l-Artikolu 18, qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2006, li 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 tikkwalifika bhala art fabbrikabbli fit-termini tal-provvediment tal-ligi fuq citat, vigenti fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni tal-President originali, 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.

Issa kuntrarjament ghal dak li jilmenta l-Kummissarju appellant, jirrizulta li mhux biss il-periti membri adottaw bazikament fl-istess qisien in-natura tal-art kif stipulati mill-perit Godwin Drago inkarigat minnu, ghal dik li hija art fabbrikabbli u art agrikola, izda effettivament kif wiegbu fir-risposti taghhom fl-4 ta' Frar, 2013, gew applikati l-kriterji stabbiliti fid-Dikjarazzjoni originali (cioè tas-sena 1976) u stabbilew il-valur tas-suq skont il-potenzjal li kellha l-art fil-mument tad-Dikjarazzjoni originali tal-

President, madankollu bil-valur taghha fl-1 ta' Jannar, 2005, skont l-Artikolu 18A tal-Kap. 88. Kwindi ghalkemm il-periti teknici ddeterminaw il-kwalità tal-art in kwistjoni ai termini tal-Ordinanza kif applikabbli fiz-zmien tad-Dikjarazzjoni originali (dik tas-sena 1976), sa fejn din kienet fabbrikabbli jew agrikola, skont il-kaz, taw ukoll qies tal-uzu jew l-izvilupp li seta' jsir fuq l-istess art meta rrispondew li stabbilew il-valur tas-suq tal-art skont il-potenzjal li kellha l-istess art. Inoltrè l-Bord ghamel proprju l-istess konsiderazzjonijiet meta adotta l-istima tal-periti membri tieghu u qal:

> "*Dan huwa wiehed minn dawk il-kazijiet fejn l-konkluzzjoni tal-periti membri tatratta kritika miz-zewg partijiet. Dan mhux inaspettat la darba l-esproprijat ra l-proprjeta' tieghu zviluppa fi playing area bhala parti minn skola u fejn l-intimat huwa rinfaccjat b'konkluzzjoni li fuq is-sit ma jista' jsir ebda zvilupp u ciononostante jkun suggerit l-kumpens appena citat. Minkejja dan, ma hemm xejn straordinarju li area tkun fabrikabbli izda b'limitazzjonijiet fl-izilupp li jista' jsir fuqha. Dan narawh f'diversi kawzi ta' kumpens u mhux xi skoperta gdida. Pjuttost inkwetanti huma l-hsibijiet tal-intimat li donnu mhux qed jaqbel mal-klassifika tal-perit arkitett tieghu stess li ddikjara l-art fabrikabbli kwantu ghal-850.6 metri kwadri u bhala agrikola kwantu 226.5 metri kwadri. Din l-art hija fil-maggor parti taghha fabrikabbli b'limitazzjoni u ghalhekk ma tistax titqies bhal art li fuqha jista' jsir zvilupp konsistenti f'bini residenzjali, hwienet u binjiet simili*;". (sottolinjar ta' din il-Qorti).

Mis-silta appena citata jirrizulta li l-Bord kien ben konsapevoli tal-limitazzjoni ta' zvilupp fuq l-art *de quo* u kien b'dan il-fattur f'mohhu li ddecieda l-kaz in ezami. Isegwi li dan l-ilment tal-Kummissarju intimat ma jregix.

Kwantu ghall-ilment tal-Kummissarju appellant dwar ir-rati gholja adottati mill-Bord fid-determinazzjoni tal-kumpens dovut, dan l-ilment ser jigi trattat aktar 'il quddiem, flimkien mal-aggravju relatat imqajjem fl-appell incidentali mir-rikorrenti, li min-naha taghhom jilmentaw li r-rati adottati mill-Bord huma al kwantu baxxi.

L-appell incidentali tar-rikorrenti jissejjes fuq zewg binarji:

(1) In-natura tal-art fil-fehma taghhom kellha tigi meqjusa bhala fabrikabbli fl-intier taghha u mhux parzjalment;
(2) Ir-rati adoperati mill-Bord kienu baxxi meta paragonati ma' art f'zoni ohrajn simili ta' Malta.

In kwantu ghall-ewwel aggravju taghhom, ghalkemm l-appellanti incidentalment jaqblu li ghandu jigi adottat l-Artikolu 18A tal-Kap. 88 ghall-fini tal-istima tal-art taghhom, izda jargumentaw li l-art kollha ghandha titqies fabrikabbli u dana peress li l-art hija koperta bil-permess tal-izvilupp PA5229/98, approvat fis-sena 1999, kwindi qabel l-1 ta' Jannar, 2005. Gie kkostatat ukoll li ghalkemm l-art kollha hija gewwa l-iskema ghall-izvilupp, però ghandha limitazzjoni fis-sens li ghandha tintuza ghal "*development of social and community facilities*".

Jibda billi jinghad li din il-Qorti mhux ser tqis ir-referenzi maghmula mir-rikorrenti appellanti ghall-hrug ta' permess tal-izvilupp li jgib referenza PA5229/98. Dan peress li dan il-permess kien gie sfilzat permezz tad-digriet tal-Bord, tas-17 ta' Dicembru, 2012, stante li ma kienx gie esebit fi zmien meta l-provi kienu ghadhom qed jingabru. Kwindi kull referenza maghmula ghal dak il-permess f'dan l-istadju ta' appell, mhix ritenuta opportuna ladarba l-istess permess ma tqiesx mill-Bord. Din il-Qorti ta' revizjoni m'ghandhiex tqis dan il-permess, li jikkostitwixxi prova gdida, altrimenti tkun qeghda ccahhad lill-partijiet mill-beneficcju tad-*doppio esame.*

In kwantu ghas-sena li ghandha tittiehed ghall-finijiet ta' valutazzjoni u n-natura tal-art in kwistjoni, jigi sottolinjat li l-artikolu transitorju fil-Kap. 88, *inter alia* jirrifletti dak li kien Artikolu 7(2)(b)(ii) tal-Att XI tas-sena 2002, li jipprovdi:

> "*(ii) Għall-fini li jiġi stabbilit jekk l-art għandhiex tkun stmata bħala art għall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa għall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun ħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali mill-President qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu*".

Ghalhekk isegwi li wiehed irid ihares lejn il-kwalità tal-art in kwistjoni kif kienet fit-23 ta' Lulju, 1976, data meta nharget l-ewwel Dikjarazzjoni tal-President. Dan japplika wkoll ghall-potenzjal li kellha l-art *de quo*, u hekk ghamlu l-periti membri teknici mahtura mill-Bord. Fil-fatt din hija d-differenza essenzjali bejn l-ewwel rapport tal-periti teknici membri u r-

risposti moghtija minnhom in eskussjoni, liema fattur wassal ghall-bidla fil-fehma taghhom dwar il-klassifikazzjoni tal-art in kwistjoni minn semplici *Green Area* minghajr ebda potenzjal ta' zvilupp, kif kien jipprovdi l-Pjan Regolatur taht l-ewwel rapport taghhom, ghal dik li hija art in parti fabbrikabbli u in parti agrikola, ai termini tal-ligi kif kienet applikabbli fiz-zmien l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali. Din il-Qorti taqbel perfettament mal-konkluzjoni, kif riveduta, tal-periti teknici f'dan ir-rigward.

Fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2014, intqal, kif wara kollox tghid il-ligi, illi:

> "*… biex art titqies fabrikabbli, trid titqies "fiz-zmien meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali" u jrid ikollha faccata fuq triq li diga` tezisti u tkun f'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*".

Applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo,* jirrizulta al kwantu car li minn ezami tal-pjanta originali tas-sena 1976 (esebita in atti bhal Dok. AT1) il-plot numru 3 kienet taghti ghal fuq Triq Sir Ugo Mifsud u ghalkemm fuq naha minnhom kien hemm l-iskola tal-Gvern, fuq in-naha l-ohra lanqas biss kien ghadu zviluppat, kwindi jaghmel sens dak li ddecidew il-periti membri li qiesu l-imsemmija plot fabbrikabbli limitatament sal-fond ta' 25 metru mit-triq, filwaqt li fil-bqija giet meqjusa bhala art agrikola. Isegwi li

l-ewwel aggravju tar-rikorrenti li l-art kollha kellha titqies bhala fabrikabbli ma jregix u mhux ser jintlaqa'.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju rizultanti kemm fl-appell principali tal-Kummissarju intimat, kif ukoll fl-appell incidentali tar-rikorrenti, ghalkemm ghal ragunijiet ben distinti. Dawn l-aggravji t-tnejn jitrattaw il-valutazzjoni moghtija mill-periti teknici tal-Bord. Fil-kaz tal-Kummissarju tal-Artijiet appella ghax iqis il-valur stabbilit bhala "*ezorbitanti u ma jirriflettix il-valur reali*", peress li l-art ghandha limitazzjoni ghall-potenzjal tal-izvilupp, ladarba ma jistax isir kwalunkwè zvilupp edilizju fuqha, u min-naha l-ohra r-rikorrenti filwaqt li jiccitaw diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati, li jitrattaw esproprju t'artijiet ohra madwar Malta, jinsistu li r-rata ta' €750 ghal kull metru kwadru ghal art fabbrikabbli u r-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru ghal art agrikola, huma baxxi hafna.

Ghandu jinghad li kwantu ghall-valur tal-proprjetà, issir referenza ghall-Artikolu 18A tal-Kap 88, li jipprovdi illi f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' espropriju qabel l-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, skond il-ligi vigenti f'dak iz-zmien, il-President jista' jerga' johrog Dikjarazzjoni ta' esproprju gdida u f'dak il-kaz il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. Issa fil-kaz odjern ghalkemm kien hemm Dikjarazzjoni originali tal-President mahruga fit-23 ta' Lulju, 1976 u Dikjarazzjoni ohra

mill-President (Ara Avviz Numru 265, ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Marzu, 2004, esebit bhala Dok. AT), ma jirrizulta li sar ebda Avviz Ghall-Ftehim, kwindi huwa l-valur tal-1 ta' Jannar 2005, kif jipprovdi l-imsemmi Artikolu 18A li japplika, dan ukoll kif gustament kostatat mill-periti membri tal-Bord.

Sa fejn iz-zewg kontendenti fil-kawza jikkontestaw ir-rata adoperata mill-periti teknici membri tal-Bord, huwa ritenut opportun li jigi osservat illi l-periti teknici tal-Bord qiesu espressament li l-art in kwistjoni kienet fil-maggor parti taghha tan-natura fabbrikabbli fiz-zmien meta sehh l-esproprju originali fis-sena 1976. Dan ifisser li l-kriterju dwar jekk l-art taqax fi skema tal-bini, jew il-*Planning Policies* citati mill-perit tar-rikorrenti dwar l-art *de quo* jew li giet skedata bhala *Community and Social Facilities,* f'dan il-kaz ma kienux determinanti, peress li kif inghad qabel, il-kriterji relevanti fiz-zmien meta harget l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali, (fis-sena 1976) kienu differenti. Izda kif rilevat ukoll mill-periti membri fir-rapport taghhom (paragrafu 5) hadu kont li fuq l-art "*L-art fil-kwistjoni tinsab wara l-Iskola tal-Gvern u* <u>*fuqha hemm il-Play Ground li jifforma parti mill-istess Skola*</u>"*.* Dan l-apprezzament dwar l-uzu li sar mill-art, maghmul mill-periti membri tal-Bord, fil-fehma ta' din il-Qorti, sar b'rispett shih ghall-provvediment tal-Artikolu 25(3A)(d) tal-Kap. 88, u kwindi l-osservazzjoni tal-Bord li ghalkemm fabbrikabbli, l-istess art kellha limitazzjonijiet li jirrizultaw mill-istess uzu li sar mill-

imsemmija art, huma tassew f'lokhom. Dan iffisser f'ghajnejn il-Qorti ma hemm l-ebda dubju li l-periti teknici taw qies ta' dan il-fattur meta waslu ghall-istima taghhom.

L-uniku nuqqas fir-rapport tekniku, kif aggustat bit-twegibiet tal-periti in eskussjoni, li tirriskontra din il-Qorti huwa li l-periti membri naqsu milli fil-valutazzjoni taghhom, jaghmlu referenza ghal operazzjonijiet paragunabbli, kif jitlob l-Artikolu 25(3A)(e) tal-Kap. 88. Izda kif rilevat mill-istess periti fit-twegibiet taghhom ghall-mistoqsijiet in eskussjoni mressqa mill-intimat, hadd mill-partijiet ma pprezenta kuntratti ta' artijiet simili jew stimi paragunabbli adottati f'kazijiet t'esproprji fl-inhawi. Din il-Qorti hija konsapevoli li l-valur tal-art ivarja skont il-pozizzjoni, il-lokalità, il-potenzjal u fil-kaz t'art agrikola, il-kwalità tar-raba'.

Tajjeb li jinghad li fost il-kawzi li kellha quddiema din il-Qorti, kien hemm okkazjoni ohra fejn il-kumpens ghal art agrikola f'Hal Luqa, gie ffissat bir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru. (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**). Fil-fehma tal-Qorti, ladarba l-valutazzjoni maghmula fil-kaz t'art agrikola hija paragunabbli ma' valutazzjoni ohra maghmula fuq art simili, fl-istess inhawi bhal dik in ezami, fi zmien paragunabbli, tqis l-istess rata fil-kaz ta' art agrikola

bhala wahda xierqa, in kwantu l-konsistenza fir-rata adottata fil-kaz t'art agrikola f'Hal Luqa ghandha toffri certu serhan il-mohh.

Imiss li jigi trattat l-ilment tar-rikorrenti appellanti li jattakkaw ir-rata ta' €750 ghal kull metru kwadru ghal art fabbrikabbli f'Hal Luqa bhala wahda baxxa, huma jaghmlu referenza ghal diversi artijiet espropjati madwar Malta, fejn il-valutazzjoni tvarja minn €1,118.09 ghal kull metru kwadru t'art f'Haz-Zebbug (Rikors Numru 11/2005 u Rikors Numru 12/ 2005), ghal €1,230 ghal kull metru kwadru fis-Swieqi (Rikors Numru 13/2010); jirrizultaw rati ta' €1,038.58 ghal kull metru kwadru f'Marsascala (Rikors Numru 14/2010); €1,061 ghal kull metru kwadru fil-Gzira (Rikors Numru 17/2010) u €821 (Rikors Numru 25/2007) u €832 (Rikors Numru 26/2007) ghal kull metru kwadru li nghata fiz-Zurrieq ghal *road formation* jew *road widening.*

Jibda billi jinghad li fil-verità l-kazijiet kollha citati mir-rikorrenti appellanti kienu jitrattaw art fabbrikabbli espropjati ghall-fini ta' formazzjoni ta' toroq madwar Malta. Izda kien ikun aktar utili ghar-rikorrenti li kieku ghamlu dawn l-osservazzjonijiet taghhom dwar operazzjonijiet li fil-fehma taghhom huma paragunabbli, quddiem il-periti membri tal-Bord u mhux f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza. Inoltrè jigi osservat li whud minn dawn l-esproprji ma sarux fi zmien daqstant kumparabbli ma' dak in ezami, in kwantu jirrelataw ghal valutazzjoni t'esproprji li sehhew fis-

sena 2010 u li ebda wiehed minnhom ma jirrelata ma' art fabbrikabbli f'Hal Luqa.

Kif wiehed jista' josserva mill-kazijiet citati mill-istess rikorrenti appellanti, ir-rati jvarjaw konsiderevolment skont il-lokalità u kriterji ohra li jistghu jitqiesu rilevanti mill-periti teknici tal-Bord. Hekk ukoll din il-Qorti per ezempju, tirreferi ghall-kazijiet bl-istess data ta' valutazzjoni (l-1 ta' Jannar, 2005) fejn giet stmata art fabbrikabbli fiz-Zebbiegh bir-rata ta' €550 ghal kull metru kwadru (Rikors Numru 5/2016), art fabrikabbli fil-Marsa bir-rata ta' €550 ghal kull metru kwadru (Rikors Numru 4/2016 li fiha ssemmiet bhala operazzjoni paragunabbli art esproprjata fil-Marsa suggett tal-kaz li jgib referenza Rikors Numru 20/2012), li lkoll ittiehdu in konnessjoni ma' formazzjoni ta' toroq.

Madankollu, kull kaz irid jitqies fic-cirkostanzi partikolari tieghu u m'ghandux isir tqabbil ma' art li m'ghandhiex karatteristici simili. Fi kwalunkwè kaz, kien jispetta lill-partijiet li jekk huma interessati fi stimi paragunabbli, li jindikaw lill-periti membri tal-Bord tali informazzjoni, sabiex jittantaw jiskossaw lill-istess periti mill-fehma taghhom. Ladarba dan ma sarx, *imputet sibi.*

F'kull kaz, in-nuqqas tal-periti teknici li jindikaw fir-rapport taghhom id-dettalji li trid il-ligi, m'ghandhiex necessarjament twassal ghan-nullità

tas-sentenza, jekk din tkun gusta fis-sustanza taghha (Artikolu 790 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili). Wara kollox, 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*".

Wara li din il-Qorti qieset l-art in kwistjoni fic-cirkostanzi taghha, tqis is-sentenza appellata gusta fis-sustanza taghha u ma tara ebda raguni valida li thassar is-sentenza appellata kif jippretendu l-kontendenti fil-kawza, kwindi l-ebda aggravju relatat mar-rata adottata mill-Bord ma jimmerita li jintlaqa'.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi kemm mill-appell principali tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet, kif ukoll mill-appell incidentali tar-rikorrenti Carmelo Scicluna et billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tas-6 ta' Novembru, 2013, fl-ismijiet premessi fis-shih.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu tal-appell principali, jithallsu mill-appellant Kummissarju tal-Artijiet u

dawk tal-appell incidentali jibqghu a karigu tar-rikorrenti kollha *in solidum* bejniethom.

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

Deputat Registratur
mb