QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis 14 ta' Marzu 2019

Numru 16

Rikors numru 9/11 GMG

Joseph De' Conti Manduca, Mary Louise Manduca, Therese Calleja, Jean De' Conti Manduca, Marguerite De' Conti Manduca f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' huha assenti Louis Manning, Raymond De' Conti Manduca, David De' Conti Manduca, Helen Leone Ganado, Angele Vella u Bernard De' Conti Manduca

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors imressaq mir-rikorrenti fit-3 ta' Mejju, 2011, li permezz tieghu nghad:

> "Illi permezz ta' ittra ufficjali tat-13 t'April, 2011 ipprezentata f'dan il-Bord mill-intimat l-esponenti gew mgharfa illi ghall-finijiet tal-Artikolu 22

tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissarju tal-Artijiet irrefera ghall-Avviz numru 304, 305, 309 u 310 tal-Gazzetta tal-Gvern li ggib id-data 29 ta' Marzu 2010 (hawn annessi u mmarkati bhala Dok KA 1, KA 2, KA 3 u KA 4), dwar xiri b'titolu assolut tan-nofs indiviz ta' bicciet ta' art fis-Swieqi, u cioe:

"Plot 'numru 1' – 182m² - prezz offrut tan-nofs indiviz	€48,000
"Plot 'numru 2' – 1771m² - prezz offrut tan-nofs indiviz	€77,000
"Plot T1 – 141m² - prezz offrut tan-nofs indiviz	€1533
"Plot T2 – 50.1m² - prezz offrut tan-nofs indiviz	€5446

"liema plots huma murija fuq pjanti P.D. Nru: 2009_742 u P.D. Nru. 2009_743 skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avvizi li saru mill-Perit Arkitett Stefan Scotto A&CE.

"Illi l-esponenti kollettivament flimkien ghandhom sehem ta' terz indiviz tal-intier ossia <u>zewg terzi tan-nofs indiviz</u> u ghalhekk l-offerta tal-Kummissarju tal-Artijiet fil-konfront ta' l-esponenti hija ta':-

"Plot 'numru 1' – 182m² - prezz offrut 2/3 tan-nofs indiviz	€32,000
"Plot 'numru 2'–1771m² - prezz offrut 2/3 tan-nofs indiviz	€51,333.33
"Plot T1 – 141m² - prezz offrut 2/3 tan-nofs indiviz	€1,022
"Plot T2 – 501m² - prezz offrut 2/3 tan-nofs indiviz	€3,644
"Total	€87,999.33

"Illi l-esponenti jidhrilhom li dawn l-offerti huma baxxi u jidhrilhom li l-kumpens gust, kif stmat mill-Perit Paul Camilleri hawn annessa, l-valuri tal-plots imsemmija huma kif ser jinghad:

"Plot 'numru 1' – 182m² - prezz mitlub 2/3 tan-nofs indiviz	€55,000
"Plot 'numru 2'–1771m² - prezz mitlub 2/3 tan-nofs indiviz	€536,666.67
"Plot T1 – 141m² - prezz mitlub 2/3 tan-nofs indiviz	€21,333.33
"Plot T2 – 50.1m² - prezz offrut 2/3 tan-nofs indiviz	€7,666.67
"Total	€620,666.67

> "Ghaldaqstant a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi l-valur gust tal-art esproprijata ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.
>
> "Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tal-10 ta' Gunju, 2011, li permezz taghha wiegeb:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors fit-23 ta' Mejju 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija.
>
> "Illi r-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' tnejn u tletin elf Euro (€32,000) ghall-plot 1; wiehed u hamsin elf tlett mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu (€51,333.33) ghall-plot 2; elf, tnejn u ghoxrin Euro (€1,022) ghall-plot T1; u tlett elef, sitt mija u erbgha u erbghin Ewro (€3,644) ghall-plot T2 rispettivament ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tinsab is-Swieqi u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghall-propjeta' bhala sehmhom ta' zewg terzi indiviz ghandu jkun ta' sitt mija disgha u tmenin elf, sitt mija, sitta u sittin Euro u sebgha u sittin centezmu (€689,666.67), jigifieri, hamsa u hamsin elf Euro (€55,000) ghall-plot 1; hames mija sitta u tletin elf sitt mija u sitta u sittin Euro u sebgha u sittin centezmu (€536,666.67) ghall-plot 2; wiehed u ghoxrin elf tlett mija tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu (€21,333.33) ghall-plot T1 u sitta u sebghin elf sitt mija sitta u sittin Euro u sebgha u sittin centezmu (€76,666.67) ghall-plot T2.
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-bicca art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tnejn u tletin elf Euro (€32,000) ghall-plot 1; wiehed u hamsin elf tlett mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu (€51,333.33) ghall-plot 2; elf, tnejn u ghoxrin Euro (€1,022) ghall-plot T1, u tlett elef, sitt mija u erbgha u erbghin Euro (€3,644) ghall-plot T2 rispettivament ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tinsab is-Swieqi u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghall-propjeta' bhala sehemhom ta' zewg terzi indiviz u dan skont l-istima tal-Perit Stefan Scotto A&CE fl-Avvizi numru 304, 305, 309 u 310 ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Marzu, 2011.
>
> "Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammonti hawn fuq proposti mill-esponent bhala kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-bicca art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tat-22 ta' Ottubru, 2014, li in forza taghha ddecieda l-kawza billi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ffissa l-kumpens tal-ishma ndivizi tar-rikorrenti fuq il-porzjonijiet art kif gej:

> "Zewg terzi (2/3) sehem indiviz ta' Plot numru 2 fl-ammont ta' €472,267, zewg terzi (2/3) sehem indiviz ta' Plot T1 fl-ammont ta' €18,800 u zewg terzi (2/3) sehem indiviz ta' Plot T2 fl-ammont ta' €6,667 oltre l-imghax skond l-artikolu 12(3) tal-Kapitolu 88. Ghall-ahjar intendiment, l-kumpens hawn indikat huwa dak li ghandu jithallas lir-rikorrenti li jirraprezenta iz-zewg terzi (2/3) sehem indiviz taghhom mill-artijiet li qed ikunu hawn dikjarati fabrikabbli.
>
> "L-ispejjez kwantu dawn it-tlett plots ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differrenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabilit mill-Bord;
>
> "L-ispejjez kwantu l-Plot numru 1 ghandhom ikunu sopportati mill-intimat stante li rrilaxx tal-art sehh fil-mori tal-kawza u r-rikorrenti ma kellhom ebda triq ohra hlief li jibdew proceduri dwarha ghal-kumpens gust."

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

> "Illi l-kawza odjerna tirrigwarda talba ghal-kumpens wara t-tehid ta' erba' porzjonijiet art gewwa s-Swieqi mill-awtorita' kompetenti mill-liema artijiet r-rikorrenti jipposjedu zewg terzi (2/3) tan-nofs indiviz;
>
> "Qabel kull konsiderazzjoni izda, jokkorri jkun precizat is-segwenti:
>
> "Illi fir-risposta tieghu, l-intimat beda biex indika li kien qieghed jissolleva eccezzjoni ta' natura preliminari izda oltre minn hekk ma vvanta ebda tali eccezzjoni u ghalhekk din hija decizzjoni fil-mertu;
>
> "Illi bis-sahha tal-Avviz numru 973 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Settembru 2012, l-porzzjon art indikata fir-rikors promutur bhala Plot numru 1 kienet rilaxxjata u mehlusa mill-effett ta' espropriazzjoni u ghalhekk din id-decizzjoni hija dwar ir-rimarrenti porzzjonijiet Plot numru 2, Plot T1 u Plot T2 ossia l-ishma indivizi taghhom kjamati mir-rikrorenti;

"Illi l-porzzjoni mmarkata Plot T2 indikata fl-Avviz numru 310 tal-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Marzu 2010 kienet erronjament indikata bil-kejl ta' 501 metri kwadri u sussegwenti l-inizzju ta' dawn il-proceduri dan l-esproprju kien revokat bl-Avviz 949 u reintrodott bil-kejl it-tajjeb ta' 50.1 metri kwadru bl-Avviz Numru 950 tad-19 ta' Ottubru 2011. Ghalhekk il-Bord kien laqgha t-talba tar-rikorrenti ghall-korrezzjoni fir-rikors promutur sabiex jirrifletti dan it-tibdil;

"Issa, stradati dawn il-punti preliminari, jemergi illi fl-introduzzjoni ta' dawn il-proceduri, r-rikorrenti strahu fuq il-parir tekniku tal-perit arkitett taghhom li kkomputa l-kumpens lilhom dovut kif jidhru fit-talba tar-rikors promutur, igifieri €536,666.67 kwantu ghall-Plot numru 2, €21,333.33 kwantu Plot T1 u €7,666,67 ghal-Plot T2. Oltre l-istima tieghu a fol 3 tal-process, l-istess perit xehed quddiem dan il-Bord illi huwa hejja l-valutazzjoni tieghu fis-sena 2010 skond il-prezzijiet attwali ghall-art fabrikabbli f'dawk l-inhawi fejn huwa permess zvilupp ta' terraced houses jew flats sa tlett sulari, basement u penthouse. Skond is-Segretarju Ezekuttiv tal-Kunsill Lokali ta' Swieqi, fuq parti mill-art in mertu ser jinbena l-ufficcju tal-kunsilll lokali tas-Swieqi, ghassa tal-pulizija, ufficcju tal-posta u ufficcini tal-kunsill. Rapprezentant tal-MEPA imbaghad xehed illi sa dak inhar l-applikazzjoni ghall-zvilupp kienet ghada ghall-konsiderazzjoni;

"Illi l-perit arkitett tal-intimat jaqbel illi l-art in mertu hija wahda tajba ghal-bini fit-termini tal-Ordinanza Kap 88 (ara d-dikjarazzjonijiet tal-President ghall-kull espropriju kif ukoll id-dikjarazzjoni a fol 43 tal-process). Din id-dikjarazzjoni izda hija wahda kwalifikata ghaliex l-istess perit izid jghid illi skond in-North Harbours Local Plan Map SW2 u Policy NHRRL01 tal-MEPA l-art hija intiza bhala triq immedjatament adjacenti "public open space". Din l-ahhar caveat ghalhekk tiddetermina l-valur proprju tal-artijiet in mertu.

"Illi l-Bord kien assenja biex jassistuh, tnejn mill-periti membri tieghu sabiex skond l- Ordinanza jirrakomandaw il-kumpens xieraq li hu dovut ghall-dawn ishma. Huma pprezentaw ir-relazzjoni taghhom li hija akkluza ma dawn l-atti a fol 89 u rrakomandaw is-segwenti kumpens wara li hadu in konsiderazzjoni diversi fatturi li jaffettwaw il-valur ta' dawn il-porzjonijiet ta' art. Kwantu ghall-Plot numru 2, l-periti membri rrakomandaw kumpens ta' €472,267, €18,800 ghall-plot T1 u €6,667 ghall-plot T2. Fir-relazzjoni taghhom il-periti membri hadu in konsiderazzjoni illi fil-mori, l-applikazzjoni ghall-bini Civic Centre and Recreation Area fuq Plot numru 2 kienet approvata. Dan jinkorpora bini civiku li jakkludi ufficcju tal-kunsill lokali, ghassa tal-pulizija, ufficcju tal-berga u ufficcju tal-posta. Dan wassal lill-periti membri biex jaghmlu referenza ghall-artikolu 18A tal-Kap 88 li jirraviza valutazzjoni tal-art skond il-limitazzjoni taghha u ossia li l-uniku zvilupp li seta jsir fuq din l-art kien dak appena msemmi;

> “L-intimat ressaq sensiela ta’ domandi sabiex jeskuta lill-perit membri izda dawn kienu skartati mill-Bord la darba prezentati barra mill-hin awtorizzat mill-Bord. Min-naha taghhom r-rikorrenti urew li ma jaqblux mal-konkluzzjoni tal-periti membri u dan kif jemergi min nota ta’ sottomissjonijiet taghhom u ccitaw in sostenn tal-argomenti taghhom ir-rikors decizi minn dan il-Bord numru 13/2010 (10.4.2013), 34/2003 (9.1.2003) u 17/2010 (7.11.2012) u 8/2011 (17.10.2012) u ohrajn. L-istess rikorrenti iqisu l-valutazzjoni maghmulha mill-periti membri bhala wahda konservattiva. Issa huma minnu kif tajjeb irrilevaw ir-rikorrenti illi l-art in mertu tinsab fi prime area fejn hemm domanda qawwija ghal-fondi residenzjali. Minkejja dan, kif ugwalment tajjeb irrilevaw il-periti membri, l-area in mertu kienet progettata bhala open space u toroq li jiccirkondawha. Dan minnufih jikkjama l-effetti tal-artikolu 18A tal-Kap 88 li b’mod awtomatiku jahsad kwalunkwe aspettativa ta’ ghoti ta’ kumpens bl-istess rata daqs li kieku l-art setghet tkun zviluppata mis-sid li ma kienx ghall-esproprju. U dan la darba l-area tkun progettata kif inhi dik in mertu. Dwar dan, il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jittempra l-konkluzzjoni tal-periti membri;”

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz tieghu talab li, din il-Qorti joghgobha thassar is-sentenza tat-22 ta’ Ottubru, 2014, fl-ismijiet premessi u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, bl-ispejjez kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati, li permezz taghha talbu li din il-Qorti tichad l-appell interpost mill-Kummissarju appellant, kif ukoll li tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Rat li waqt is-seduta tal-10 ta’ Jannar, 2019, il-partijiet iddikjaraw li kulhadd ghandu jitqies notifikat u ddikjaraw li m’ghandhomx x’izidu mal-atti u ghalhekk il-kawza baqghet differita ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' erba' porzjonijiet ta' art fis-Swieqi, plot 1 tal-kejl ta' madwar 182 metri kwadri, plot 2 tal-kejl ta' madwar 1771 metri kwadri, plot T1 ta' madwar 141 metri kwadri u plot T2 ta' madwar 50.1 metri kwadri, hekk kif jirrizulta mill-pjanti li jgibu referenza P.D. No. 2009_742 u P.D. 2009_743, esebiti in atti. Id-Dikjarazzjonijiet Presidenzjali fuq l-imsemmija porzjonijiet ta' art saru fi Frar, 2010, li gew pubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Marzu, 2010. Fis-seduta tal-31 ta' Ottubru, 2012, gie registrat verbal li permezz tieghu gie ddikjarat mill-partijiet li l-plot numru 1 m'ghandux jibqa' jitqies esproprjat, peress li l-art giet rilaxxata permezz tal-Avviz 973, ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Settembru, 2012. L-art esproprjata in kwistjoni kienet dikjarata bhala mehtiega ghal skop pubbliku, u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut, skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Mhux kontestat li l-artijiet in kwistjoni ghandhom jigu ilkoll klassifikati bhala art fabbrikabbli ai termini tal-Artikolu 18(1) tal-Kap. 88, peress li kienu jinsabu fis-skema tal-bini skont in-*North Harbours Local Plan*, approvat fis-sena 2006.

Il-Kummissarju tal-Artijiet offra bhala kumpens ghan-nofs indiviz tal-imsemmija porzjonijiet ta' art is-somma ta' €77,000, €1,533 u €5,466 rispettivament, peress li r-rikorrenti kellhom is-sehem ta' zewg terzi tan-nofs indiviz fuq l-imsemmijja art, ghalhekk saret offerta ta' hlas fis-somma ta' €51,333.33, €1,022 u € 3,644 rispettivament. Ir-rikorrenti m'accettawx din l-offerta bhala kumpens offrut lilhom mill-Kummissarju tal-Artijiet. Kwindi, huma talbu l-hlas ta' kumpens ta' €536,666.67, €21,333.33 u €7,666.67 u dan skont stima maghmula mill-perit inkarigat minnhom il-perit Paul Camilleri, liema stima kienet ibbazata fuq il-prezzijiet attwali ghad-9 ta' Novembru, 2010, konsidrat li l-arja in kwistjoni kienet zviluppabbli, fis-sens li setghu jsiru *terraced houses* ta' tliet sulari, bil-*basement* taht u *penthouse* fuq.

Il-Kummissarju intimat baqa' jinsisti fuq l-offerta originali tieghu u ghalhekk saru l-proceduri odjerni.

Il-Bord hatar zewg esperti teknici sabiex jassistuh f'din il-materja, li fir-relazzjoni taghhom irrilevaw li, filwaqt li Plot 2 kien jikkonsisti fi spazju miftuh, qalb bini residenzjali u li skont il-pjan lokali, dan l-ispazju gie indikat bhala *Public Open Space,* plots T1 u T2 kienu intizi li jiffurmaw parti minn Triq G. Bessiera u Triq it-Terz rispettivament. Effettivament plot 2 giet zviluppata, sa estensjoni ta' 48% taghha, sabiex inbena Centru Civiku li jinkorpora go fih l-ufficcju tal-Kunsill Lokali, l-Ghassa tal-Pulizija,

ufficcju tal-berga u ufficcju tal-posta, fil-livell taht il-gnien pubbliku. Kwindi l-periti rrilevaw li skont l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, l-uniku zvilupp li seta' jsir fuq il-plot 2, kien dak ta' centru civiku u spazju miftuh ghall-pubbliku, filwaqt li l-uzu ta' plots T1 u T2 huwa dak bhala parti minn triq f'zona residenzjali. Huma bbazaw l-istima taghhom fuq id-data tan-notifika tal-Avviz ta' Ftehim, cioè April 2011, skont il-provvediment tal-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88. Kwindi l-periti membri tal-Bord waslu ghas-segwenti konkluzjoni:

> *"L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li s-sehem ta' terz (1/3) indiviz (zewg terzi tan-nofs indiviz) minn dawn l-artijiet appartenenti lir-rikorrenti kienu jgibu fis-suq kieku gew mibjugha bhala liberi u franki minn sidhom volontarjament f'April 2011, ikkunsidrati fabrikabbli fl-istat li kienu meta ttiehdu mill-Gvern fid-29 ta' Marzu, 2010 u zvilupabbli f'centru civiku u spazju miftuh fuq Plot '2' u bhala triq f'zona residenzjali fuq Plots 'T1' u 'T2' jammonta ghal:*
>
> "*Plot '2' (1771 metri kwadri)*
>
> "*Erba' mija u tnejn u sebghin elf, mitejn u sebgha u sittin Euro (€472,267) ghal terz indiviz ekwivalenti ghal tminn mija Euro ghal kull metru kwadru (€800/m.kw.) ghas-sehem shih.*
>
> "*Plot 'T1' (141 metri kwadri)*
>
> "*Tmintax-il elf u tminn mija Euro (€18,800) ghat-terz indiviz ekwivalenti ghal erba' mija Euro kull metru kwadru (€400/m.kw.) ghas-sehem shih.*
>
> "*Plot 'T2' (50 metri kwadri)*
>
> "*Sitt elef, sitt mija u sebgha u sittin Euro (€6,667) ghat-terz indiviz ekwivalenti ghal erba' mija Euro kull metru kwadru (€400/m.kw.) ghas-sehem shih."*

Ghalkemm il-Kummissarju tal-Artijiet ressaq lista ta' mistoqsijiet, in eskussjoni tal-periti teknici tal-Bord, wara li l-Bord innota li l-imsemmija

nota kienet saret tardivament b'xahar u l-ammont esagerat ta' domandi proposti, ma qiesx desiderabbli li jkun hemm dewmien ulterjuri fid-determinazzjoni tal-kawza u kwindi warrabhom.

Wara li qies is-sottomissjonijiet tal-partijiet, fejn giet ikkritikata l-konkluzjoni tal-periti membri, fejn ir-rikorrenti kkonsidraw l-istima tal-periti membri bhala wahda konservattiva u l-intimat qies l-istess stima bhala wahda esagerata, l-Bord ma ra ebda raguni l-ghala ghandu jbiddel il-konkluzjoni tal-periti membri, li kienet saret ai termini tal-provvedimenti tal-artikoli tal-ligi.

Il-Kummissarju appellant ressaq l-appell in ezami wara li hassu aggravat bid-decizjoni tal-Bord. L-appell odjern huwa msejjes fuq aggravvju wiehed, dak fejn il-Kummissarju appellant jishaq li l-istima tal-periti hija zbaljata, in kwantu bbazaw il-valutazzjoni taghhom fuq applikazzjoni ghal bini li giet approvata mill-Awtorita` ghall-Ambjent u l-Ippjanar ghal bini ta' *Civic Centre u Recreation Area* fil-mori tal-kawza quddiem il-Bord. Filwaqt li jiccita l-Artikolu 18(2) u l-Artikolu 27(1)(i) tal-Kap. 88, jishaq li l-fatt li l-proprjeta` in kwistjoni giet zviluppata f'*Civic Centre* u *Recreation Area* u x-xoghol sar mill-istess awtorita` kompetenti, ma kellhomx, ghalhekk, jigu kkonsidrati mill-periti membri tal-Bord fil-valutazzjoni taghhom tal-istess art. Dana peress li l-appellant jishaq li l-kumpens ghandu jkun ibbazat fuq dak il-valur li jgib is-sid kieku biegh l-istess art

volontarjament, fis-suq miftuh u ghalhekk kellu jigi kkonsidrat li l-uniku uzu li seta' jsir mill-art in kwistjoni huwa dak ta' *Public Open Space* cirkondata bit-toroq, limitazzjoni li ma setghetx tigi injorata. L-appellant jinsisti li mill-provi jirrizulta li l-permess ta' zvilupp ma kienx inhareg fil-mument li saret id-Dikjarazzjoni Presidenzjali u ghalhekk il-kumpens dovut me kellux jirrifletti l-izvilupp li sar mill-awtorita` pubblika, altrimenti jkun hemm abbuz mis-sistema.

Ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma taqbilx mal-appell imressaq mill-Kummissarju appellant. Il-qofol tal-kwistjoni in ezami huwa l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi:

> *"18. (1) Art, hlief bini storiku, ghandha titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk tkun gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li gie adottat u li jkun fis-sehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar.*
>
> "*(2)* ***Fid-decizjoni dwar kumpens dovuta ghal art ghall-bini ghandu jittiehed qies tal-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1)****."* (enfasi mizjud minn din il-Qorti).

Fir-rapport taghhom il-periti membri mhux biss qiesu l-art in kwistjoni bhala art fabbrikabbli, kif jipprovdi l-Artikolu 18(1) billi ghamlu referenza ghall-pjan approvat tal-MEPA tal-2006, izda, wara li ghamlu referenza esplicita ghall-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, taw qies li, skont il-*North Harbours Local Plan,* l-uniku zvilupp li seta' jsir fuq il-Plot '2' huwa dak ta' centru civiku u spazju miftuh, filwaqt li l-uzu jew l-izvilupp li seta' jsir fuq

il-plots 'T1' u 'T2', kien proprju dak stradali, kif imsemmi fir-rapport taghhom. Kwindi ghalkemm il-periti membri tal-Bord ghamlu referenza ghall-fatt li l-permess tal-MEPA gie approvat fil-mori tal-proceduri, dan ma kienx il-kriterju determinanti fil-valutazzjoni taghhom.

Ghalkemm il-periti semmew in-natura ta' zvilupp li sehh fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wiehed certament isib dak tal-potenzjal tal-izvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dana jinghad peress li minkejja li l-izvilupp li seta' jsir fuq l-istess art huwa limitat b'dak li jipprovdu l-ligijiet tal-ippjanar, dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, hekk kif citat qabel, kriterju li l-periti membri certament adottaw. Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti teknici membri tal-Bord ghall-art in kwistjoni, fejn il-periti membri ghamlu distinzjoni wkoll bejn l-uzu tal-art li setghet tigi zviluppata fi triq li giet stmata bir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru, filwaqt li dik l-art li setghet tigi zviluppata f'Centru Civiku u spazju miftuh giet stmata bir-rata ta' €800 ghal kull metru kwadru. Din id-distinzjoni bejn ir-rati certament tirrifletti l-limitazzjoni tal-izvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni. Kif gustament rilevat mill-appellati, dan mhux kaz fejn il-kriterji tal-ippjanar inbidlu konsegwenza tal-esproprju li sehh, izda l-*policies* tal-ippjanar ezistenti ghas-sit in kwistjoni gew applikati ghat-tip ta' zvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art.

Jigi ribadit li din il-Qorti ma tistax tiskarta b'mod legger jew kapriccjuz l-opinjoni tal-esperti nominati mill-Bord sabiex jassistu fid-determinazzjoni ta' stima gusta, materja pjuttost teknika. Jibqa' l-fatt, li f'materja ta' perizja teknika, din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-imsemmija prova, sakemm ma jkunx hemm konvinzjoni li r-relazzjoni peritali mhix gusta u korretta. Dan jinghad b'enfasi akbar fejn parti fil-kawza ma taghmel ebda sforz sabiex tikkontrasta tali prova permezz ta' rimedji disponibbli ghaliha skont il-ligi tal-procedura. Din il-Qorti ma tiskartax facilment il-*giudizio dell'arte,* kif espress mill-periti teknici, sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement li l-konkluzjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi irragonevoli.

F'dan is-sens huwa ritenut opportun li ssir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti, tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Art v. Innag Household Limited et.**, fejn inghad:

> *"din il-Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament ta' fatti maghmula mill-ewwel qorti (f'dan il kaz Bord), sakemm ma jkunx hemm zball manifest, jew jekk il-Bord wasal ghal konkluzjoni li ma kellux jasal ghaliha u li konsegwentement, xi parti tkun ser issofri ingustizzja. Hawnhekk issir referenza ghall-osservazzjonijiet f'dan is-sens ta' din il-Qorti fil-kawza Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet et deciza fit-28 ta' Marzu, 2014, fejn inghad ukoll:*
>
> *"Il-premess japplika b'aktar emfasi fil-kazijiet bhal dawk in dizamina fejn id-decizjoni tkun essenzjalment wahda ta' natura teknika li l-Qorti jew il-Bord ikun wasal ghaliha bl-ghajnuna tal-esperti teknici li jkunu qed jassistuh. Il-Qorti tosserva li, f'dan il-kaz, ghalkemm l-appellant sostna diversi drabi li fil-fehma tieghu l-valutazzjoni kienet "irizorja u ezorbitanti' izda jibqa' l-fatt li ma tressqux provi sufficjenti sabiex din il-*

> *Qorti tiddipartixxi mill-giudizio dell' arte moghti mill-periti teknici. Kif gia` osservat, dawn wettqu l-mansjoni taghhom bhala membri teknici tal-Bord, u taw il-fehema taghhom wara li l-partijiet kellhom l-opportunita` li jeskutuhom u jaghmlu sottomissjonijiet, u, in mankanza ta' provi cari li din il-konkluzjoni taghhom hija zbaljata, din il-Qorti ma tistax tvarja l-konkluzjoni tal-Bord, allura teknikament assistit, semplicement ghax fil-fehma tal-appellant il-valutazzjoni hija gholja wisq."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, hawn ukoll, il-Kummissarju appellant ma ghamilx uzu mill-opportunita`, fit-terminu moghti lilu mill-Bord, li jeskuti lill-periti membri, sabiex jittanta jiskossa lill-periti mill-fehma taghhom, jew ressaq xi prova ta' negozji simili fejn l-art tinbiegh, giet trasferita jew akkwistata, b'rata irhas minn dik kalkulata mill-istess periti teknici. Fin-nuqqas ta' provi cari, din il-Qorti mhux sejra tiskarta l-opinjoni tal-esperti teknici. Kwindi dan l-aggravju ma jimmeritax li jintlaqa' u l-appell ser jigi michud.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tichad l-istess, u ghalhekk tikkonferma s-sentenza tal-Bord tat-22 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet premessi fis-shih.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif iddecieda l-Bord, filwaqt li dawk marbuta mal-appell jithallsu mill-appellant Kummissarju tal-Artijiet.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Noel Cuschieri
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
rm