QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' Gunju 2019

Numru 2

Rikors numru 14/14 FDP

Ines Calleja

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 tar-rikorrenti Ines Calleja tas-17 ta' Lulju, 2014, li permezz tieghu nghad hekk:

> "Illi hija giet infurmata b'ittra ufficjali numru 1968/2014 bid-data tal-25 ta' Gunju 2014 mibghuta mil-Kummissarju tal-Artijiet li tghid hekk:
>
> "Bil-preżenti att gudizzjarju illi qieghed jintbaghat ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta Artijiet ghal Skopijiet

Pubblici (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta), il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jirreferik ghall-Avviz Numri mitejn u hamsin (250), mitejn u wiehed u hamsin (251), mitejn u tnejn u hamsin (252) u mitejn u tlieta u hamsin (253), Ikoll fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hamsa (5) ta' Marzu tas-sena elfejn u erbatax (2014), kif ukoll I-avviz numru tliet mija u wiehed u ghoxrin (321) fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sitta u ghoxrin (26) ta" Marzu elfejn u erbatax (2014) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tas-segwenti porzjonijiet art, rispettivament:

“1. Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar sebgha mija u hamsa u ghoxrin metri kwadri (725m^2), li tmiss mit-Tramuntana ma proprjetà ta M'Anna Catania et, min-Nofsinhar ma proprjetà ta' Frank Calleja u mill-Grigal ma’ triq pubblika, jew irjieh verjuri, liema art kienet miżmuma mill-Gvern ta’ Malta b'titolu ta' pussess u użu, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u n-numru tnejn, ittra ‘E', stroke wiehed (2E/1) fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru mija u sebgha u ghoxrin, ittra J, underscore, tlieta u sebghin, underscore, sitta, underscore, wiehed (P.D. No. 1273_73_6_1) li ghal imsemmija proprjetà l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta, wiehed fil-mija (1 %) ai termini tal-artikolu 22(11)(b) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta Malta skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u hamsin (250) li saret mill-Perit Stefan Scotto A.&C.E

“2. Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar mija u tnejn u sittin metru kwadru (162m^2), li tmiss mill-Grigal, mit-Tramuntana u mil-Lbic ma proprjetà ta' Ines Calleja, jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur kannella u n-numru wiehed (1) fuq il-pjanta bl-ittri L.D. u bin-numru mija u disgha u ghoxrin, ittra L, stroke, tlieta u sebghin, stroke, ittra A (L.D Nru. 129L/73/A) u li ghal imsemmija proprjetà l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' tlett elef u erba mitt Ewro (3,400) skont l istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u wiehed u hamsin (251) li saret mill-Perit Carmen V. Sutton A.&C.E. a baži tal-1 ta Jannar 2005 li kklassifikat l-art bhala agrikola fit-termini ta" Kap. 88 tal Liġijiet ta' Malta.

“3. Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar mija u wiehed u sittin metru kwadru (161m^2), li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mil-Lbic ma' proprjetà ta' Frank Calleja u mix-Xlokk ma triq pubblika, jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u n-numru wiehed (1) fuq il-pianta bl-ittri P.D. u bin-numru elfejn u hdax, underscore, disa' mija u tmienja u sittin (P.D. Nru. 2011_968) u li ghal imsemmija proprjetà l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta" tmienja u tletin elf Ewro (38,000) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u tnejn u hamsin (252) li saret mill-Perit Joseph Spiteri A.&C.E. li kklassifika l-art bhala fabrikabbli fit-termini ta Kap. 88 tal-Ligijiet ta Malta.

“4. Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta’ madwar mija u hamsa u ghoxrin metru kwadru (125m^2), li tmiss min-Nofsinhar u mix-Xlokk ma triq pubblika u mil-Lbic ma proprjetà ta Frank Calleja, jew irjieh verjuri, li hija

mmarkata bil-kulur ahmar u n-numru tnejn (2) fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru elfejn u hdax, underscore, disa mija u tmienja u sittin (P.D. Nru. 2011_968) u li ghal imsemmija proprijetà l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' disgha u ghoxrin elf u hames mitt Ewro (29,500) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz numru mitejn u tlieta u hamsin (253) li saret mill-Perit Joseph Spiteri A.&C.E. li kklassifika l-art bhala fabrikabbli fit-termini ta Kap. 88 tal-Liġijiet ta Malta.

"5. Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar elf, disa mija u tnejn u erbghin metru kwadru (1,942m^2), li tmiss mill-Grigal u mil-Lbic ma proprjetà ta Ines Calleja, u mit-Tramuntana ma' proprijetà ta Marie Attard Montalto et., jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur isfar u n-numru sitta (6) fuq il-pjanta bl-itti L.D. u bin-numru mija u disgha w ghoxrin, ittra C, stroke, tlieta u sebghin, stroke, ittra A, numru tnejn (L.D Nru. 129C/73/A/2) u li ghal imsemmija proprjetà l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' tnejn u tletin elf Ewro (32,000) skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru tliet mija u wiehed u ghoxrin (321) li saret mill-Perit Michael Schembri A.&C.E. a bażi tal-1 ta Jannar 2005 li kklassifikat l-art bhala agrikola fit-termini ta Kap. 88 tal- Liġijiet ta' Malta.

"Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jinfurmak huwa sodisfatt li inti kellek fuq l-imsemmija art li jaghtik dritt li tircievi l-kumpens fl-ammont fuq imsemmi, liema kumpens gie ddepozitat f'kont bankarju skont it-termini tal-Artikolu 22(3) ta Kap. 88.

"Illi ghaldaqstant il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed javzak illi inti ghandek wiehed u ghoxrin (21) gurnata min-notifika ta dan l-att gudizzjarju sabiex, jekk hekk jidhirlek, tikkontesta l-ammont ta' kumpens fuq imsemmi, jigifieri l-ammont globali ta mija u tmint elef Ewro (108,000).

"F'kaz li tiddeciedi li tikkontesta dan il-kumpens, il-kontestazzjoni ghandha ssir permezz ta' rikors li ghandu jigi pprezentat minnkom fir-Registru tal-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet li fih tindikaw l-ammont illi qeghdin tippretendu bhala kumpens ghall-art fuq imsemmija u dan skond ma huwa mehtieg mill-Artikolu 22 ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Fin-nuqqas ta' kontestazzjoni min-naha tieghek ghall-kumpens offrut kif fuq imfisser, il-kumpens offrut jitqies li qieghed jigi accettat minnek bhala valur gust tal-bicca art esproprijata ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi.

"Illi l-esponenti ma taccettax il-kumpens offrut kif ser jinghad:

"1. Illi fl-ewwel lok jigi rilevat illi permezz ta' sentenza tal-Qorti Civili (Sezzjoni Kostituzzjonali) kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet 'Ines Calleja vs Kummissarju tal-Artijiet' deciza fl-14 ta' Frar 2011 gie deciz illi l-esproprju ghandu jsir b'xiri assolut, liberu u

frank u kif gie ripetutament ritenut kemm mill-Qrati nostrani kif ukoll mill-Qorti Ewropej, konverzjoni b' permezz ta' kapitalizzazzjoni bir-rata ta' 1% wara li proprjeta tkun ittiehdet b'titolu ta pussess u uzu meta huwa intiz li l-proprjeta' tigi zviluppata u ma tigiex ritornata (bhal ma huwa l-kaz odjern) huwa kontra l-ligi u ghalhekk l-ittra ufficjali fuq imsemmija m'hijiex in konformi ma' dak li rriteniet l-imsemmija sentenza u ghalhekk id-drittijiet tal-esponenti f dan ir-rigward qieghdin jigu rizervati.

"2. Fit-tieni lok ghandu jinghad li l-pjanti ezebiti ma jidhirx li huma akkurati u lanqas ma jirriflettu l-istat ta' fatt fuq is-sit u ghalhekk il-Kummissarju tal-Artijiet ghandu fl-ewwel lok jaghmel survey on site u jivverifika li l-art li ttiehdet minghand l-esponenti sabiex isservi ghall-area stradali in kwistjoni hija korrettement riflessa fil-pjanti ta' esproprju.

"3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-proprjeta kollha ghandha titqies bhala proprjeta' fabbrikabbli u ghandha tigi valutata bhala proprjeta' libera u franka mehuda b'titolu assolut mhux bis-sistema tal-konversjoni indikata fl-Art 22.11 (b & c) tal-Kap 88) izda bhal li kieku l-art qed tigi esproprijata ab inizio b'titolu assolut. Il-porzjonijiet kollha ghandhom jitqiesu bhala art fabbrikabbli in toto anke tenut kont tal-fatt li l-Avvizi relattivi gew pubblikati fl-2014 meta l-proprjeta' kienet gja zviluppata u l-esponenti jtenni illi l-valur tal-art ghandu jkun kalkolat bir-rata ta' 400 kull metru kwadru u dan stante in-natura tat-toroq in kwistjoni u l-importanza relattivi taghhom kemm fir-rigward ta' Triq Dicembru Tlettax kif ukoll fir-rigward ta Triq it- Tigrija.

"4. Illi ghalhekk, jekk il-kejl tal-porzjoni indikata fil-paragrafu wiehed ta' 725m^2 huwa korrett, il-kumpens relattiv ghandu jkun ta' €290,000, jekk il-kejl tal-art indikata fit-tieni paragrafu ta' 162m^2 huwa korrett, il-kumpens ghandu jkun ta €64,800, jekk il-kejl tal-art indikata fit-tielet paragrafu huwa korrett ta' 16lm^2, il- kumpens ghandu jkun ta' €64,400, jekk il-kejl fir-raba paragrafu ta' 125m^2 huwa korrett, il-kumpens ghandu jkun ta €50,000, jekk il-kejl tal-art indikata fil-hames paragrafu ta 1,942m^2 huwa korrett, il-kumpens ghandu jkun ta €776,800.

"5. Illi inoltre, l-imghaxijiet relattivi ghandhom jiddekorru mid-data ta' okkupazzjoni li tirrizali ghas-sena 1973.

"6. Ghaldaqstant l-esponenti, salv il-premess, titolb bir-rispett li jigi stabbilit il-kumpens dovut lilha skond il-ligi taht il-Kap 88 u kif ukoll taht il-Kostitutzzjoni ta' Malta u l-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Bl-ispejjez kontra l-intimat."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tas-7 ta' Awwissu, 2014, li permezz taghha eccepixxa:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 17 ta' Lulju 2014 li sar ai termini tal-artikolu 22 tal-Kap 88 wara li r-rikorrenti giet notifikata bl-ittra ufficjali data 25 ta' Gunju 2014;

"Illi l-ewwel allegazzjoni mressqa mir-rikorrenti hija li meta iffissa l-kumpens l-esponent mar kontra id-decizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali bl-istess ismijiet deciza fl-14 ta' Frar 2011 u dan stante li l-espropju kellu jsir b'xiri assolut, liberu u frank;

"Illi f'dan ir-rigward l-esponent jirrileva li l-imsemmija decizzjoni kienet li l-espropju kellu jsir b'xiri assolut. Dwar kif ghandu jigi komputat il-kumpens f'każ ta' esproprju b'xiri assolut, il-Kap 88 huwa car u fl-Artikolu 22(11) u jistipola s-segwenti:

> *""(11) Il-kumpens dovut ghall-akkwist b'xiri assolut ta xi art, u s-somma li ghandha tigi ddepożitata skont dan l-artikolu ghandha tkun :*
>
> *""(b) fil-kaz ta' bdil minn pussess u uzu f'xiri assolut somma li tasal ghaliha billi tigi kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija tal-kera ta' akkwist fis-sena li tkun dovuta taht id-disposizzjonijiet ta din l-Ordinanza*;""

"Illi, ghalhekk l-esponent, jichad l-imsemmija allegazzjoni tar-rikorrenti stante li hu mexa ma dak stipulat kemm mil-imsemmija deciżjoni tal-Qorti kif ukoll mil-ligi.

"Illi fit-tieni punt mressaq mir-rikorrenti jinghad li l-pjanti ezebiti ma jirriflettux il-propjeta li ttiehdet fl-esproprju;

"Illi l-pjanti mressqa mill-esponent huma rizultat ta' survey on site li l-esponent Kummissarju wettaq sabiex saret l-esproprijazzjoni u ghalhekk l-esponent jinsisti li dawn huma korretti -jekk kemm-il darba r-rikorrenti tqis li dan huwa skorett ghandha ggib prova ta' dan ghall gudiżżju mill-Onorabbli Bord;

"Illi fit-tielet lok, ir-rikorrenti qed tressaq il-pretensjoni li l-art ghandha titqies fl-interita taghha bhala art fabbrikabbli;

"Illi dwar kif ghandha tigi kklassifikata l-art, il-ligi hija cara u artikolu 7(2)(ii) fil- Provedimenti Transitorji tal-Att XI tas-sena 2002 li ammenda l-Kap 88 jinghad is-segwenti:

> ""*(ii) Ghall-fini li jigi stabbilit jekk l-art ghandhiex tkun stmata bhala art ghall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa ghal finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali mill-President qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-artikolu.""*

"Illi f'dan il-każ id-data relevanti hija dik tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, cioe l-1973 u ghalhekk il-klassifikazzjoni tal-art trid tkun

ibbażata fuq din id-data u dak li hemm fil propjeta llum ghandu jitqies irrelevanti;

"Illi fl-ahharnett ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti u qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' €290,000 ghall-propjeta tal kejl ta' 725m^2, €64,800 ghall-propjeta tal-kejl ta' 162m^2, €64,400 ghall-propjeta tal-kejl ta 161m^2, €50,000 ghall-propjeta tal-kejl ta' 125m^2, u €776,800 ghall-propjeta tal-kejl ta 1,942m^2;

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq offrut minnu, jigifieri, l-ammonti ta':

- "€5,100 ghall-propjeta tal-kejl ta' 725m^2 u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Stefan Scotto A&CE fl-Avviż numru 250 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 u skont it termini tal-Kap. 88,

- "€3,400 ghall-propjeta tal-kejl ta' 162m^2 u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Carmen V. Sutton A&CE fl-Avviż numru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 u skont it- termini tal-Kap. 88,

- "€38,000 ghall-propjeta tal-kejl ta' 161m^2 u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Spiteri A&CE fl-Avviż numru 252 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 u skont it- termini tal-Kap. 88,

- "€29,500 ghall-propjeta tal-kejl ta' 125m^2 u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Spiteri A&CE fl-Avviż numru 253 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 u skont it-termini tal-Kap. 88, u

- "€32,000 ghall-propjeta tal-kejl ta' 1,942m^2 u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A&CE fl-Avviż numru 321 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Marzu 2014 u skont it-termini tal-Kap. 88,

"Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffisa ammont ta' €108,000 bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tal-31 ta' Ottubru, 2018, li in forza taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara is-segwenti:

- "Ghall-ewwel bicca art tal-kejl ta' 725m2 ppubblikata fl-Avviz numru 250 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014, l-art ghandha

titqies bhala fabrikabbli u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' mitejn seba w erbghin elf ewro (€247,000) bl-imghax jiddekorri mill-1 ta' Jannar 1978

- "Ghat-tieni bicca art tal-kejl ta' 162m2 ppubblikata fl-Avviż numru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014, l-art ghandha titqies bhala mhux fabrikabbli u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' wiehed u hamsin elf ewro (€51,000) bl-imghax jiddekorri mill-15 ta'Jannar 1974,

- "Ghat-tielet bicca art tal-kejl ta' 161m2 fl-Avviz numru 252 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014, l-art ghandha titqies bhala fabrikabli u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' erba w hamsin elf u disa mitt ewro (€54,900), bl-imghax jiddekorri mill-15 t'Ottubru 1974,

- "Ghar-raba bicca art tal-kejl ta' 125m2 fl-Avviż numru 253 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014, l-art ghandha titqies fabrikabbli, u kumpens dovut ghandu jkun ta' tlieta w erbghin elf ewro (€43,000), bl-imghax jiddekorri mill-15 t'Ottubru 1974, u

- "Ghall-hames bicca art tal-kejl ta' 1,942m2 fl-Avviż numru 321 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Marzu 2014, l-art ghandha titqies bhala mhux fabribkabbli, u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' sittin elf u sitt mitt ewro (€60,000), bl-imghax jiddekorri mill-15 t'Ottubru 1973

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

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

"3. Konstatazzjonijiet fattwali.

"1. Jirrizulta illi, fir-rikors promotur taghha, ir-rikorrenti ddikjarat illi hija propretarja ta' hames bicciet ta' art, illi ghalihom l-intimat, gia Kummissarju tal-Artjiiet, permezz ta' Ittra Ufficjali 1968/14 datata 25 ta' Gunju 2014 gharrafha illi kienu s-segwenti u li ghalihom kien ser joffrilha l-kumpens kif gej:

""I. Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar sebgha mija u hamsa u ghoxrin metri kwadri (725mk), liema art kienet miżmuma mill-Gvern ta' Malta b'titolu ta' pussess u użu, u li ghaliha l-awtorita kompetenti kienet qieghda toffri l-kumpens ta' wiehed fil-mija (1 %) ai termini tal-artikolu

22(11)(b) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta Malta skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u hamsin (250) li saret mill-Perit Stefan Scotto A.&C.E

""II. Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar mija u tnejn u sittin metru kwadru (162mk), li ghal imsemmija proprjetà l-awtorita kompetenti kienet qieghda toffri l-kumpens ta' tlett elef u erba mitt Ewro (3,400) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u wiehedu hamsin (251) li saret mill-Perit Carmen V. Sutton A.&C.E. a bazi tal-1 ta Jannar 2005 li kklassifikat l-art bhala agrikola fit-termini ta" Kap. 88 tal Liġijiet ta' Malta.

""III. Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar miija u wiehed u sittin metru kwadru (161mk), li ghal imsemmija proprjetà l-awtorita kompetenti kienet qieghda toffri l-kumpens ta' tmienja u tletin elf Ewro (38,000) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u tnejn u hamsin (252) li saret mill-Perit Joseph Spiteri A.&C.E. li kklassifika l-art bhala fabrikabbli fit-termini ta Kap. 88 tal-Ligijiet ta Malta.

""IV. Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar mija u hamsa u ghoxrin metru kwadru (125mk), li ghal imsemmija proprijetà l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' disgha u ghoxrin elf u hames mitt Ewro (€29,500) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz numru mitejn u tlieta u hamsin (253) li saret mill-Perit Joseph Spiteri A.&C.E. li kklassifika l-art bhala fabrikabbli fit-termini ta Kap. 88 tal-Liġijiet ta Malta.

""V. Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar elf, disa mija u tnejn u erbghin metru kwadru (1,942mk), li ghal imsemmija proprjetà l-awtorita kompetenti kienet qieghda toffri l-kumpens ta' tnejn u tletin elf Ewro (€32,000) skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru tliet mija u wiehed u ghoxrin (321) li saret mill-Perit Michael Schembri A.&C.E. a bażi tal-1 ta Jannar 2005 li kklassifikat l-art bhala agrikola fit-termini ta Kap. 88 tal- Ligijiet ta' Malta.""

"2. Jirrizulta illi, l-Awtorita, fil-mori tal-kawza, gharrfet il-Bord permezz ta' nota illi pussess tal-art kienet ittiehdet f'dati differenti, u dana kif gej:

"I. Ghall-propieta tal-kejl ta' 725m^2 fl-Avviz numru 250 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 l-1 ta' Jannar 1978

"II. Ghall-propjeta tal-kejl ta' 162m^2 fl-Avviż numru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014 il-15 ta'Jannar 1974,

"III. Ghall-propjeta tal-kejl ta' 161m^2 fl-Avviz numru 252 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014 il-15 t'Ottubru 1974,

"IV. Ghall-propjeta tal-kejl ta' 125m^2 fl-Avviż numru 253 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 il-15 t'Ottubru 1974, u

"V. Ghall-propjeta tal-kejl ta' 1,942m^2 fl-Avviż numru 321 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Marzu 2014 il-15 t'Ottubru 1973

"3. Jirrizulta illi inizzjalment ir-rikorrenti kienet qieghda tikkontesta l-kejl tal-artijiet meritu tal-kawza odjerna, madanakollu, fl-1 ta' Novembru 2017 ddikjarat illi kienet qeigdha taqbel mal-kejl kif redatt mill-Awtorita`

"4. Jirrizulta illi r-rikorrenti tikkontendi illi l-art kollha kellha titqies bhala fabrikabbli stante illi l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern saret fis-sena 2014 u ghalhekk ir-rata kellha tkun ta' €400 kull metru kwadru filwaqt illi sahqet illi imghaxijiet kellhom jibdew jiddekoru mis-seba 1973.

"4. Konstatazzjonijiet Peritali

"1. Jirrizulta illi l-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, osija l-Periti Elena Borg Costanzi u David Pace, ghamlu s-segwenti osservazzjonijeit u konkluzjonijiet:

"*<u>5. PUNT 1 - KORRETTEZZA TAL-PJANTI</u>:*

"L-esponenti jirrilevaw illi waqt l-access li kienu żammew nhar l-24 t'Ottubru 2017 ir-rikorrenti, permezz tal-avukat difensur taghha, iddikjarat illi ghar-rigward tal-korrettezza tal-pjanti, kien sar l-ezercizzju ta' superimposition billi fuq il-kopja elettronika tas-survey kient tpoggiet pjanta li kienet turi id-diversi bicciet art fejn kienu jinsabu, u li jidher illi ma kienx hemm aktar vertenza dwar il-korrettezza tal-pjanti.

"Minbarra dan ma jirrizultax illi ir-rikorrenti ressqet aktar provi in sostenn ta' dina l-allegazzjoni.

"*Ghalhekk l-esponenti sejrin jibbazaw il-konkluzzjonijiet taghhom fuq il-kejl indikat fl-ittra ufficjali mibghuta mill-intimat.*

"<u>6. PUNT 2 - NATURA TAL-ART</u>:

"Billi id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur giet ippublikata fl-1973, il-klassifikazzjoni tal-art trid tkun skond ir-regoli vigenti f'dak iż-żmien, u dana skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 7 (2)(i) tal-Provvedimenti Tranżitorji tal-Att XI tas-sena 2002.

"Isegwi illi l-art interkjuża trid tigi ikklassifikata bhala art mhux fabbrikabbli.

"Skond id-deskrizzjoni tad-diversi oqsma elenkati fl-ittra ufficjali, il-porzjonijiet numru (i) u (v) jaqghu tant din il-klassifika. Il-porzjonijiet l-ohra qeghdin jigu klassifikati bhala art fabbrikabbli billi skond l-istess deskrizzjoni ghandom faccata fuq triq vicin zona zviluppata.

"*7. PUNT - DATA TAL-ISTIMA: Il-valur tal-art qed jigi ibbażat fuq il-prezz medju applikabbli fis-sena 2014, meta gew ippublikati l-Avviżi fil-Gazzetta tal-Gvern.*

"8. PUNT 4 - OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI:

"Issir riferenza ghas-sentenza moghtija minn dan l-istess Bord fl-Atti Inez Calleja vs Kummissarju tal-Artijet, rikors numru 27/2007, illi gie deciż fis-16 ta Meju 2016, fejn il-Bord stabbilixxa kumpens ghall-art mhux fabbrikabbli, fl-istess zona in kwistjoni, w ghas-sena 2007 bir-rata ta' 24.91 ghal kull metru kwadru.

"Minbarra dan, ir-rikorrenti esibiet kuntratt illi juru li ghal art fabbrikabbli fl-inhawi tal-Marsa, art b'faccata fuq triq inbieghet bir-rata ta 414.75 il-metru kwadru.

"9. PUNT 5 - STIMA:

"L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll is- sentenza tal-Qorti precitata u d-dokument imressaq mir-rikorrenti u bhala riżultat huma tal-opinjoni ir-rati applikabbli ghal art mhux fabrikabbli u fabrikabbli ghal dik il-lokalita u fis-sena 2014 ghandhom jiğu fissati bir-rati ta' €37 il-metru kwadru u €400 il-metru kwadru rispettivament.

"Ghaldaqstant huma qedin jiffissaw il-valuri tad-diversi bicciet art bhala il-valur gust li dawna kienu igibu fis-suq kieku gew mibjugha bhala liberi u franki minn sidhom volontarjament fl-2014 kif gej:

"*i L-ewwel bicca art, tal-kejl ta' 725 m.k. meqjusa bhala fabbrikabbli, fil-valur ta' mitejn u disghin elf ewro (€290,000);*

"ii. It-tieni bicca art, tal-kejl ta 162 m.k. meqjusa bhala art mhux fabbrikabbli, fil-valur ta' hames t'elef disa mija erba u disghin ewro (€5994)

"iii. It-tielet bicca art, tal-kejl ta' 161 m.k. meqjusa bhala art fabbrikabbli, fil-valur ta' erba u sittin elf w erba mitt ewro (€64,400).

"iv. Ir-raba bicca art, tal-kejl ta' 125 m.k. meqjusa bhala art fabbrikabbli, fil-valur ta' hamsin elf ewro (€50,000).

"v. Il-hames bicca art, tal-kejl ta' 1924 m.k. meqjusa bhala art mhux fabbrikabbli, fil-valur ta' wiehed u sebghin elf, mija tmienja u tmenin ewro (€71,188).

"2. Jirrizulta illi l-intimat ghamlu domandi in eskussjoni, ghal liema domandi l-Membri Teknici rrispondew billi kkonfermaw illi dwar in-natura tal-artijiet, huma kienu qabblu mal-indikazzjoni moghtija mill-Awtorita` intimata stess fl-Ittra Ufficjali illi wasslet sabiex jinbdew il-proeduri odjerni.

“3. Jirrizulta ukoll illi dwar il-valutazzjoni tal-art, filwaqt illi l-Membri Teknici kkonfermaw illi r-rati minnhom applikabbli fir-rapport taghhom kien dawk vigenti fis-sena 2007, huma ghaddew biex taw il-valutazzjoni taghhom ghax-sena 1 ta’ Jannar 2005, u dan kif gej:

“Kif diga esprimew fir-rapport taghom, l-esponenti ivvalutaw l-art fid-data tal- pubblikazzjoni tal-Avviżi fil-Gazzetta tal-Gvern. Minbarra dan, fir-rapport taghhom (PUNT 4 OPERAZZJONJIET PARAGUNABBLI) huma ghamlu riferenza ghal rati applikabbli ghal artijiet fl-istess żona ghas-sena 2007, vicin hafna tal-1 ta' Jannar 2005. Pero' ghal kull buon fini huma qeghdin jivvalutaw l-istess artijiet fid-data tal-1 ta' Jannar 2005 kif gej:

“L-ewwel bicca art - mitejn seba w erbghin elf ewro (247,000)

“It-tieni bicca art - wiehed u hamsin elf ewro (51,000)

“It-tielet bicca art - erba w hamsin elf u disa mitt ewro (54,900)

“Ir-raba bicca art - tlieta w erbghin elf ewro (43,000)

“Il-hames bicca art - sittin elf u sitt mitt ewro (60,000). `

“4. Jirrizulta, mill-konkluzjonijet tal-Membri Teknici w ir-risposti in eskussjoni, illi l-Membri Teknici ottemperaw ruhhom mad-dettam tal-Ligi meta rredigew ir-rapport taghhom u, fost affarjiet ohra, indikaw l-operazzjonijet paragunabbli illi abbazi taghhom wasslu ghall-konkluzjonijiet taghhom, u ghalhekk il-Bord ma jara ebda raguni gahliex ma ghandhux jaghmel tieghu tali konkluzjonijiet.

“5. Konstatazzjonijiet finali

“1. Il-Bord, abbazi tal-provi u konstatazzjonijiet fuq maghmulha, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

“a) L-art ghandha titqies kif gej:

- “L-ewwel bicca art, tal-kejl ta' 725 m.k. ghandha tigi meqjusa bhala fabbrikabbli;

- “It-tieni bicca art, tal-kejl ta’ 162 m.k. ghandha tigi meqjusa bhala art mhux fabbrikabbli

- “It-tielet bicca art, tal-kejl ta' 161 m.k. ghandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabbli.

- “Ir-raba bicca art, tal-kejl ta' 125 m.k. ghandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabbli.

- “Il-hames bicca art, tal-kejl ta' 1924 m.k. ghandha tigi meqjusa bhala art mhux fabbrikabbli.

“b) Id-data tat-tehid tal-pussess ta’ l-art ghandu jitqies illi huwa kif gej:

- “Ghall-ewwel bicca art tal-kejl ta' 725m2 fl-Avviz numru 250 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta’ Marzu 2014 l-1 ta' Jannar 1978

- “Ghat-tieni bicca art tal-kejl ta' 162m2 fl-Avviż numru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014 il-15 ta'Jannar 1974,

- “Ghat-tielet bicca art tal-kejl ta' 161m2 fl-Avviz numru 252 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014 il-15 t'Ottubru 1974,

- “Ghar-raba bicca art tal-kejl ta' 125m2 fl-Avviż numru 253 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 il-15 t'Ottubru 1974, u

- “Ghall-hames bicca art tal-kejl ta' 1,942m2 fl-Avviż numru 321 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Marzu 2014 il-15 t'Ottubru 1973

c) “Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut, bhala franka u libera, tal-art meritu tal-kawza odjerna ghandu jitqies kif gej:

- “Ghall-ewwel bicca art - mitejn seba w erbghin elf ewro (€247,000)

- “Ghat-tieni bicca art - wiehed u hamsin elf ewro (€51,000)

- “Ghat-tielet bicca art - erba w hamsin elf u disa mitt ewro (€54,900)

- “Ghar-raba bicca art - tlieta w erbghin elf ewro (€43,000)

- “Ghal-hames bicca art - sittin elf u sitt mitt ewro (€60,000).

“d) L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess 2004 sad-data tal-hlas effettiv.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet minnu hemm imsemmija talab lil din il-Qorti tannulla s-sentenza appellata u/jew terga’ tirrinvija l-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex tinghata sentenza skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appell u l-appell incidentali tar-rikorrenti, Ines Calleja, li in forza taghhom u ghar-ragunijiet hemm imsemmija talbu li din il-Qorti joghgobha:

> "i. tichad l-appell interpost mill-Awtorita` tal-Artijiet bl-ispejjez;
>
> "ii. tvarja dik il-parti tas-sentenza fejn qieset il-hames bicca art (indikata fil-Gazzetta tal-Gvern bl-avviz 321/2014 bhala art agrikola u minflok tqiesha bhala art fabrikabbli u tghaddi biex tiffissa l-prezz relattiv ghal din l-art bhala tali u mihgajr pregudizzju ghall-premess u sussidjarjament ghall-istess, f'kaz li din il-parti tat-talba ma tigix milqugha, li tawmenta l-*base rate* tal-valur tal-art ghal wiehed gust, xieraq u ekwitattiv li jirrifletti l-valur tas-suq veru tal-art de quo;
>
> "iii. Tvarja dik il-parti tas-sentenza relattiva ghall-art indikata bhala porzjoni (ii) (indikata wkoll fil-Gazzetta tal-Gvern bl-Avviz numru 251/2014) billi tawmenta l- *base rate* tal-prezz ghar-rata ta' €340-il metru kwadru;
>
> "iv tvarja dik il-parti tas-sentenza fejn fir-rigward tal-ewwel porzjoni art (art indikata fil-Gazzetta tal-Gvern bl-Avviz numru 250/2014) tiddikjara illi d-data tat-tehid tal-pussess hija tal-1 ta' Novembru 1974;
>
> "v tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.
>
> Bl-ispejjez kontra l-appellati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Awtorita` tal-Artijiet ghall-appell incidentali, li permezz taghha, filwaqt li zammet ferm it-talbiet taghha fl-appell principali, talbet lil din il-Qorti sabiex tichad l-appell incidentali, safejn kompatibbli mal-premess. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell rispettiv taghhom;

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

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza titratta talba ghat-trasferiment ta' hames porzjonijiet ta' art fil-Marsa, u konsegwentement il-hlas dovut a bazi ta' titolu ta' xiri assolut. Fit-tieni lok, ir-rikorrenti kienu qeghdin jishqu li l-art in kwistjoni kollha tigi kkonsidrata bhala wahda fabbrikabbli ghall-fini ta' valutazzjoni. Inoltre, suggett li jsiru l-verifiki opportuni fir-rigward tal-kejl ta' kull porzjon art, ir-rikorrenti ressqet il-pretensjonijiet taghha quddiem il-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet fis-sens li:

(i) ghall-porzjon ta' art ta' 725m^2, il-kumpens relattiv ghandu jkun ta' €290,000;

(ii) ghall-porzjon ta' art ta' 162m^2, il-kumpens relattiv ghandu jkun ta' €64,800;

(iii) ghall-porzjon ta' art ta' 161m^2, il-kumpens relattiv ghandu jkun ta' €64,400;

(iv) ghall-porzjon ta' art ta' 125m^2, il-kumpens relattiv ghandu jkun ta' €50,000; u

(v) ghall-porzjon ta' art ta' 1,942m^2, il-kumpens relattiv ghandu jkun ta' €776,800. B'dan illi l-imghaxijiet relattivi ghandhom jiddekorru mis-sena 1973, id-data tal-okkupazzjoni.

Dan il-kaz isegwi proceduri ta' natura kostituzzjonali, wara li, minkejja li porzjon ta' art minnhom kienet esproprjata sa mis-sena 1973, u t-trapass ta' oltre tletin sena, is-sid rikorrenti baqghet ma nghatat ebda kumpens ghall-art li ttiehdetilha, filwaqt li ftit taz-zmien wara l-Gvern qabad u dahal f'aktar art tar-rikorrenti, minghajr ebda proceduri ta' esproprjazzjoni u minghajr ma hallas il-kumpens dovut lill-istess sid.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), permezz tas-sentenza taghha tal-5 ta' Mejju, 2009, sabet li dan l-agir tal-awtoritajiet kien jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; gie ffissat terminu ta' tliet xhur li fihom kellhom jintemmu l-proceduri ghax-xiri tal-artijiet in kwistjoni b'titolu ta' xiri assolut, kif ukoll kumpens ghall-okkupazzjoni tal-artijiet skont l-Artikolu 12(3) qabel l-emenda li ddahhlet bl-Att 1 tal-2006, kif ukoll li tithallas lir-rikorrenti s-somma ta' €10,000 bhala danni morali. Permezz tas-sentenza tal-14 ta' Frar, 2011, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat din is-sentenza limitatament safejn sabet ksur tal-jedd tal-proprjeta` tar-rikorrenti kif imhares taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tat lill-Kummissarju tal-Artijiet tliet xhur sabiex jintemmu l-proceduri ghax-xiri tal-

artijiet b'titolu assolut skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet Ghal Skopijiet Pubblici) u fejn ikkundannat lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti ghad-danni morali li garrbu minhabba d-dewmien u l-ksur tal-jeddijiet fundamentali taghhom kumpens ta' €10,000, u rrevokat is-sentenza fil-bqija.

Minkejja dan it-terminu ta' tliet xhur stipulat mill-Qorti Kostituzzjonali, lahqu ddekorrew oltre tliet snin ohra qabel il-Kummissarju tal-Artijiet innotifika lis-sid l-art bl-ittra ufficjali datata 25 ta' Gunju, 2014, dwar l-avvizi numri 250, 251, 252 u 253 li dehru fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Marzu, 2014, kif ukoll l-avviz numru 321 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Marzu, 2014. Il-Kummissarju tal-Artijiet informa lis-sid li kien qieghed joffri ghax-xiri assolut, bhala liberu u frank, is-segwenti kumpens ghas-segwenti porzjonijiet:

(i) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar 725m^2, liema art kienet mizmuma mill-Gvern ta' Malta b'titolu ta' pussess u uzu l-kumpens ta' 1% ai termini tal-Artikolu 22 (11) (b) tal-Kap. 88;

(ii) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar 162m^2, li kienet meqjusa bhala art agrikola, il-kumpens offrut kien ta' €3,400;

(iii) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' 161m^2, li kienet klassifikata bhala art fabbrikabbli, il-kumpens offrut kien ta' €38,000;

(iv) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' 125m^2, li kienet ukoll klassifikata bhala art fabbrikabbli, il-kumpens relattiv ghandu jkun ta' €29, 500; filwaqt li

(v) Bicca art ohra fil-Marsa tal-kejl ta' 1,942m^2, li kienet ikklassifikata bhala art agrikola, il-kumpens relattiv offrut kien dak ta' €32,000.

Dan wassal lis-sid l-art sabiex tressaq il-proceduri in ezami.

Il-Bord qies il-pretensjonijiet tar-rikorrenti wara l-offerta maghmula mill-Kummissarju intimat; id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti tal-1 ta' Novembru 2017, li ma baqghetx tikkontesta l-kejl tal-artijiet mertu tal-kawza kif rizultanti mill-avvizi mahruga mill-intimat; in-nota tal-Awtorita` li permezz taghha gharrfet il-Bord id-dati differenti meta ttiehed il-pussess tad-diversi porzjonijiet ta' art; il-pretensjoni tar-rikorrenti li l-art kollha titqies fabbrikabbli stante li l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern saret fis-sena 2014 u ghalhekk ir-rata kellha tkun ta' €400 kull metru kwadru, filwaqt li l-imghaxijiet kellhom jiddekorru mis-sena 1973; kif ukoll il-konkluzjonijiet tal-periti teknici u r-risposti in eskussjoni. Wara li l-Bord ikkonkluda li l-

istess periti ottempraw ruhhom mal-ligi meta rredigew ir-rapport taghhom, ghamel tieghu tali konkluzjonijiet.

Iz-zewg kontendenti fil-kawza appellaw mill-imsemmija sentenza. Fl-appell principali tal-Awtorita` tal-Artijiet jinghad li hassitha aggravata bis-sentenza tal-Bord ghal tliet ragunijiet principali:

Fl-ewwel aggravju taghha titratta l-operazzjonijiet paragunabbli u jinghad li l-Bord ha zball meta kkonkluda li r-rata ta' €400 tirreferi ghal kuntratt tal-2007, allura qrib l-2005, peress li l-kuntratt jirreferi ghal tranzazzjoni li sehhet fis-sena 2014. Tispjega li r-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru tirrizulta minn kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, datat 16 ta' Gunju, 2014. Kwindi targumenta li l-Bord kien zbaljat meta fid-decizjoni tieghu kkonkluda li l-periti membri ghamlu referenza ghal rati applikabbli ghal artijiet fl-istess zona ghas-sena 2007, vicin hafna l-1 ta' Jannar, 2005.

Fit-tieni aggravju tilmenta li s-sottomissjonijiet taghha kienu injorati ghal kollox jew ma nghatatx spjegazzjoni ghaliex gew injorati;

It-tielet aggravju jitratta n-nuqqas tal-periti li jispjegaw kif hadmu l-valur b'lura mill-2014 ghal 2005.

In kwantu ghall-appell incidentali, dan ukoll jissejjes fuq tliet binarji:

L-ewwel nett, sid il-proprjeta` tilmenta illi l-porzjoni numru (v) tal-kejl ta' 1942 metri kwadri (ekwivalenti ghall-Art A fil-proceduri kostituzzjonali hawn qabel imsemmija) giet trattata bhala art agrikola. Ghalkemm tikkoncedi li skont il-ligi din l-art kellha tigi stmata bil-prezz vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005, dan l-ilment jitratta n-natura tal-art u mhux il-prezzijiet. Tishaq li n-natura tal-art tigi determinata meta jsir il-bejgh u li f'dan il-kaz ma kien hemm ebda konvenju li jorbot il-partijiet, izda kienet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li ordnat li jsir dan il-bejgh, li gie sigillat permezz tal-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Kien biss meta sehhet in-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President li skatta r-rimedju li s-sid titlob il-hlas tal-kumpens tal-art li ttiehdet. Inoltre tikkontendi li, sa certu punt, huwa pervers li din l-art li ttiehdet ghall-formazzjoni tat-Triq Dicembru 13, triq arterjali, giet stmata bhala art agrikola bir-rata ta' €31 ghal kull metru kwadru, filwaqt li art li ttiehdet ghal Triq it-Tigrija giet meqjusa bhala fabbrikabbli u giet stmata bir-rata ta' €340 ghal kull metru kwadru. Kwindi tishaq li anke jekk l-art ma titqiesx bhala fabbrikabbli, kellu jittiehed kont tal-izvilupp li effettivament sehh fuq l-istess art u, jekk ma tinghatax il-*full market value,* tal-inqas tinghata kumpens gust. Ticcita gurisprudenza fis-sens li minkejja li art ma gietx meqjusa bhala fabbrikabbli, inghata kaz ta' fatturi ohra, inkluz il-potenzjal taghha li tigi zviluppata. Kwindi tikkontendi

li din l-art kellha tigi stmata bir-rata ta' €340 il-metru kwadru jew rata ohra vicin din ir-rata.

It-tieni aggravju fl-appell incidentali jitratta l-porzjon art numru (ii) tal-kejl ta' 162 metri kwadri li giet stmata ghal €51,000, meta fid-dawl tal-valutazzjonijiet tal-porzjonijiet (i), (iii) u (iv) fejn giet stabbilita r-rata ta' €340 ghal kull metru kwadru, ir-rata ghal din l-art, li hija appogg maghhom, giet stmata bir-rata ta' €314 ghal kull metru kwadru, minghajr spjegazzjoni ta' xejn, kwindi l-ammont f'dan il-kaz ukoll ghandu jigi awmentat.

L-ahhar aggravju fl-appell incidentali jitratta dik il-parti tas-sentenza tal-Bord fejn inghad li fir-rigward tal-porzjon art numru (i) tal-kejl ta' 725 metri kwadri, ippubblikata fl-avviz numru 250 tal-5 ta' Marzu, 2014, l-imghax kellu jibda jiddekorri mill-1 ta' Jannar, 1978. Tikkontesta din id-data u tikkontendi li l-Bord gie zvijat b'nota pprezentata mill-Kummissarju tal-Artijiet li indika din id-data, meta fil-proceduri Kostituzzjonali rrizulta li Triq it-Tigrija u Triq Dicembru 13 saru fl-istess zminijiet. Lanqas ma jista' jkun li din l-art giet okkupata fis-sena 1978, meta z-zewgt itruf taghha ttiehdu fis-sena 1974. Ir-rikorrenti appellanti incidentalment tqis relevanti wkoll il-fatt li d-Dikjarazzjoni Presidenzjali fir-rigward ta' din l-art *on a possession and use basis* saret fit-18 ta' Ottubru, 1974, kwindi huwa aktar verosimili li din l-art giet okkupata sa mill-1 ta' Novembru 1974.

Jibda billi jigu indirizzati l-aggravji suggett tal-appell principali u jigi osservat li l-izball li taghmel l-Awtorita` appellanti huwa li l-hames porzjonijiet ta' art jitpoggew kollha fl-istess keffa. Dan meta, fl-ewwel lok, zewg porzjonijiet ta' art (cioè dawk li fis-sentenza tal-Bord issir referenza ghalihom bhala t-tieni bicca art tal-kejl ta' 162m^2 u l-hames bicca art tal-kejl ta' 1942m^2) kienu meqjusa li kellhom in-natura ta' art mhux fabbrikabbli u t-tlieta l-ohra (dawk li fis-sentenza tal-Bord issir referenza ghalihom bhala l-ewwel bicca art tal-kejl ta' 725m^2, it-tielet bicca art tal-kejl ta' 161m^2, u r-raba' bicca art tal-kejl ta' 125m^2, kienu meqjusa bhala art fabbrikabbli. Fit-tieni lok, jigi osservat li l-parametri li bihom kellha ssir l-istima tal-ewwel porzjon ta' art li kienet milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali precedenti, cioè li ggib referenza bhala avviz numru 721 li saret fit-18 ta' Ottubru, 1974, kif ukoll il-hames porzjon ta' art li kienet milquta wkoll b'Dikjarazzjoni Presidenzjali precedenti, li ggib referenza, avviz numru 539 tal-24 ta' Lulju, 1973, kellhom jigu kkonsidrati bl-istima relattiva ghall-valur taghhom fl-1 ta' Jannar, 2005, kif jipprovdi l-Artikolu 18A tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta, u allura f'dawn iz-zewg kazijiet kellhom japplikaw il-valuri indikati mill-periti fir-risposti taghhom in eskussjoni relattivament ghas-sena 2005 (kif wara kollox adotta l-Bord). Izda, kif ser jigi osservat aktar 'il quddiem, il-parametri applikabbli ghat-tliet porzjonijiet ta' art l-ohra mhumiex l-istess ladarba ma kenux milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali precedenti.

Jigi nnutat li l-periti teknici membri tal-Bord, fir-rapport taghhom taht il-punt numru 4, riferibbli ghal operazzjonijiet paragunabbli, osservaw kemm li art agrikola fl-istess zona in kwistjoni fis-sena 2007 giet stmata bir-rata ta' €24.91 (fil-proceduri li jgibu referenza 27/2007), kif ukoll li art fabbrikabbli fl-istess inhawi fis-sena 2014 inbieghet bir-rata ta' €414.75 ghal kull metru kwadru. Isegwi li s-sena 2007 fir-rapport tal-periti ssemmiet fir-rigward ta' operazzjoni kumparabbli fejn l-istima kienet relattiva ghal art agrikola u mhux dik fabbrikabbli. Inoltre, ghalkemm huwa minnu li l-periti teknici fil-punt numru 5 relatat mal-istima telqu mir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru, li giet adoperata f'kuntratt tas-sena 2014 fil-kaz ta' art fabbrikabbli, finalment il-Bord adotta r-rata riveduta ta' €340 ghal kull metru kwadru bhala dik applikabbli ghas-sena 2005 limitatament fil-kaz ta' art fabbrikabbli. Filwaqt li, fil-kaz ta' art mhux fabbrikabbli, ir-rata ta' €37 ghal kull metru kwadru li saret referenza ghaliha relattivament ghas-sena 2014 effettivament giet riveduta ghar-rata ta' madwar €31 ghal kull metru kwadru bhala applikabbli fis-sena 2005. Dan kollu jirrizulta mir-risposti tal-periti in eskussjoni.

Kwindi l-argument imressaq mill-Awtorita` appellanti taht l-ewwel aggravju ma jregix, peress li mhuwiex fattwalment korrett.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tal-Awtorita` appellanti principalment, dak fejn jinghad li l-Bord semplicement adotta l-istimi mressqa mill-periti membri teknici u li s-sottomissjonijiet taghha gew injorati, jew ma nghatax spjegazzjoni ghala gew injorati. Jibda billi jigi osservat li, wara li saret l-eskussjoni tal-periti membri, dawn fir-risposta taghhom taw il-valuri applikabbli fis-sena 2005 u, ghalkemm huwa minnu li l-Bord ma dahalx fil-mertu legali tal-provvediment tal-ligi applikabbli ghal kull porzjon art, adotta tali rati applikabbli fis-sena 2005. Altru li l-Bord ta kaz l-argument imressaq mill-Awtorita` fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha.

Kwantu ghas-sottomissjonijiet ta' natura teknika, meta l-Awtorita` appellanti ssemmi konsiderazzjonijiet bhal *kerb appeal* li jista' jvarja minn post ghal iehor, il-potenzjal ta' zvilupp, il-kwalita` tat-terren, *et cetera,* dawn il-konsiderazzjonijiet messhom tressqu bhala mistoqsijiet in eskussjoni tal-periti teknici, li setghu facilment iwiegbu tali mistoqsijiet u mhux jithallew ghall-ahhar, fl-istadju tan-noti ta' sottomissjonijiet. Jinhass opportun li jigi osservat li ghalkemm il-periti huma obbligati li fir-rapport taghhom jaghmlu referenza ghal operazzjonijiet paragunabbli (kif jipprovdi l-Artikolu 25(3)(A)(e) tal-Kap. 88) ma hemm xejn li jwaqqaf lill-Awtorita` intimata li tressaq provi dwar operazzjonijiet paragunabbli. Anzi jigi osservat li jista' jinghad li l-Awtorita` b'mod generali naqset tassew milli tressaq il-provi relattivi ghall-kaz in ezami. Kwindi l-Awtorita` bhala parti fil-kawza ma tistax issa tilmenta mill-valutazzjoni u l-

konsiderazzjonijiet li wasslu lill-periti teknici tal-Bord ghal tali valutazzjoni, ladarba hija stess naqset milli tressaq il-provi mehtiega u taghmel uzu mill-proceduri opportuni fil-waqt.

Isegwi li lanqas it-tieni aggravju fl-appell principali ma jimmerita li jintlaqa' u ser jigi michud.

L-istess jista' jinghad fir-rigward tat-tielet aggravju tal-appell principali, fejn l-Awtorita` appellanti tilmenta li ma nghatat ebda spjegazzjoni mill-periti dwar kif hadmu l-valur b'lura mill-2014 ghal 2005.  Jekk l-Awtorita` ma kenitx komda bit-twegibiet moghtija mill-periti in eskussjoni, hija setghet facilment titlob li, fid-dawl tar-risposti tal-esperti teknici, taghmel mistoqsijiet ulterjuri f'dan is-sens fl-ewwel dehra quddiem il-Bord, qabel il-kawza thalliet ghan-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ghalhekk lanqas dan l-ahhar aggravju tal-Awtorita` appellanti ma jimmerita l-akkoljiment tieghu.

Fil-kuntest tal-eccezzjoni tal-Awtorita` appellanti marbut mal-kwistjoni li l-kumpens kellu jinhadem a bazi tal-provediment tal-ligi (artikolu 22 (11) tal-Kap. 88) li jiffissa kumpens b'kapitalizazzjoni b'1% tal-kumpens wara li l-proprjeta` kienet originarjament ittiehdet b'titolu ta' pussess u uzu, din il-Qorti tirrileva li dan l-argument ma baqax jigi sostnut bhala aggravju fir-

rikors tal-appell li fih tressqu tliet aggravji mhux relatati ma' din il-kwistjoni u lanqas ma saret referenza ghaliha waqt it-trattazzjoni orali tal-kaz quddiem din il-Qorti. Ghalhekk il-qorti tifhem illi l-awtorita` ma ghadhiex tinsisti fuq dan il-punt.

Imiss li jigu trattati l-aggravji mressqa fl-appell incidentali tas-sid tal-art in kwistjoni. Jibda billi jigi osservat li kif, gustament innutat mir-rikorrenti appellanti incidentalment, mill-hames porzjonijiet ta' art kien hemm zewg tipi ta' art: dik li kienet klassifikata bhala art fabbrikabbli u dik ritenuta bhala agrikola. Ir-rikorrenti appellanti tinkludi l-porzjon (ii) flimkien mal-art li hija ta' natura fabbrikabbli, meta kemm mir-rapport tal-periti kif ukoll mis-sentenza tal-Bord jirrizulta car li l-porzjon numru (ii) giet hemm klassifikata wkoll bhala art li ma kenitx fabbrikabbli. Ghalkemm dan il-punt mhux il-mertu tal-aggravju per se, huwa ritenut opportun li jigi precizat, minhabba konsiderazzjonijiet ohra li ser jigu indirizzati aktar 'il quddiem.

Precizat dan il-punt, imiss li jigi trattat l-ewwel aggravju tal-appellanti incidentalment, dak fejn tilmenta li l-porzjon numru (v) tal-kejl ta' 1,942 metri kwadri (ekwivalenti ghall-Art A fil-proceduri kostituzzjonali) giet trattata bhala art agrikola. Ghandu jinghad li l-parametri li bihom kellha ssir l-istima tal-hames porzjon ta' art relativament ghall-kwistjoni tan-natura tal-art in kwistjoni kellha tigi determinata f'dawn il-proceduri ta'

esproprjazzjoni, kif regolata permezz tal-artikolu transitorju fil-Kap. 88, li *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*".

Ladarba l-porzjon numru (v) kienet milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali precedenti ghal dik tas-sena 2014, li ggib referenza avviz numru 539 tal-24 ta' Lulju, 1973, dan ifisser li l-art in kwistjoni mhux biss kellha tigi kkonsidrata bl-istima relattiva ghall-valur taghha fl-1 ta' Jannar, 2005, kif jipprovdi l-Artikolu 18A tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta, izda wiehed irid ihares lejn il-kwalita` tal-art in kwistjoni kif kienet fl-24 ta' Lulju, 1973, data meta harget l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali. Il-kriterji relativi kienu jinsabu provduti fl-Artikolu 18, li dak iz-zmien sabiex art tikkwalifika bhala art fabbrikabbli, fit-termini tal-provvediment tal-ligi vigenti fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni tal-President originali fis-sena 1973, kien mehtieg li jikkonkorru tliet elementi: [i] **li jkollha faccata fuq triq gja ezistenti**; [ii] li tkun qieghda f'zona mibnija; jew f'distanza ta' mhux izjed minn 91.5 metri minn zona mibnija u [iii] art li taqa' f'din id-definizzjoni tkun art ghall-bini sa fond ta' 25 metru.

Effettivament fil-kawza **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2014, inghad, 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.* ***<u>Dawn il-kundizzjonijiet iridu jissussistu u jezistu kontemporanjament sabiex l-art tikkwalifika bhala art fabrikabbli."</u>*** (enfasi maghmul minn din il-Qorti).

Fis-sentenza recenti ta' din il-Qorti f'cirkostanzi simili, fil-kawza fl-ismijiet **Mary Portelli et v. Il-Kummissarju tal-Artijiet,** deciza fil-5 ta' Ottubru, 2018, b'referenza ghall-kriterji elenkati fl-Artikolu 18 (kif kien qabel l-emendi tas-sena 2006):

> *"dawn il-fatturi huma kumulattivi, ghalhekk jekk art ma jkollhiex faccata fuq triq, huwa inutili li tikkalkula l-fond minn fuq art ohra."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, taht il-punt numru 2 tar-rapport tal-periti, b'referenza ghan-natura tal-art, jinghad li fir-rigward tal-klassifikazzjoni tal-art skont ir-regoli vigenti fis-sena 1973 l-art in kwistjoni hija wahda interkjuza, kwindi ma setghetx tigi klassifikata bhala art fabbrikabbli. Isegwi li l-art in kwistjoni, ladarba rizultanti interkjuza, certament ma kellhiex faccata fuq triq, u ghalhekk ma setghet qatt titqies bhala art fabbrikabbli ghall-fini tal-kriterji applikabbli fis-sena 1973, data tal-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali. Lanqas il-paragun li l-appellanti tittanta taghmel mal-esproprju li sar fil-kaz ta' Triq it-Tigrija ma jista' jregi, dana peress li fil-kaz tal-espropju tal-art esproprjata ghal Triq it-Tigrija, kif

ser jigi spjegat aktar 'il quddiem, huwa milqut b'konsiderazzjonijiet differenti minn dawk tal-porzjon numru (v).

In kwantu ghar-rata adoperata fil-kaz tal-porzjoni numru (v) ta' madwar €31 ghal kull metru kwadru ghal art li mhix fabbrikabbli u li giet zviluppata fi Triq Dicembru 13 fil-Marsa, din il-Qorti tqis tali rata bhala wahda komparabbli ma' rata ohra li din il-Qorti hija konsapevoli li giet adoperata fi proceduri separati fejn giet addottata r-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru ta' art agrikola fil-Marsa, relattiva wkoll ghall-1 ta' Jannar, tas-sena 2005, li ntuzat ghall-fini li ssir triq. Ghal dan il-ghan issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Alfred Cremona et v. Kummissarju tal-Artijiet,** deciza minn din il-Qorti fit-2 ta' Marzu, 2018.

Isegwi li l-ewwel aggravju fl-appell incidentali ma jimmeritax li jintlaqa'.

In kwantu ghat-tieni aggravju rizultanti mill-appell incidentali, li jitratta l-porzjon ta' art numru (ii), ghandu jinghad li, ghalkemm fl-appell incidentali pjuttost tigi trattata r-rata adoperata fil-kaz ta' din il-porzjon ta' art, il-fatt li r-rikorrenti appellanti tikkontendi li din l-art hija wahda fabbrikabbli meta mis-sentenza jirrizulta mod iehor timmerita konsiderazzjoni ulterjuri. Din il-Qorti rriskontrat numru ta' nuqqasijiet kemm fir-rapport tal-periti, kif spjegat ulterjorment permezz tar-risposti moghtija in eskussjoni, kif ukoll

fis-sentenza tal-Bord fil-kaz ta' din il-porzjon ta' art, peress li ma saritx l-analizi legali mehtiega.

L-ewwel osservazzjoni li din il-Qorti tqis xieraq li taghmel hija din: mill-atti jirrizulta li t-tliet porzjonijiet ta' art li jgibu referenza (ii), (iii) u (iv) suggett tal-esproprju, ghalkemm okkupati mill-awtoritajiet tal-Gvern ferm qabel, kienu milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali ghall-ewwel darba f'Marzu tas-sena 2014. Kwindi fil-kaz ta' dawn il-porzjonijiet ta' art tabilhaqq kellu japplika l-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88, fejn jinghad li, minghajr hsara ta' dispozizzjonijiet specjali fl-istess Ordinanza, il-Bord meta jigi biex jiffissa l-kumpens ghandu fost affarijiet ohra josserva l-valur tal-art bhala l-valur li jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, li f'dan il-kaz saret permezz tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Gunju tas-sena 2014. Issa ghalkemm ir-rapport tal-periti teknici jaghti valuri relattivi ghas-sena 2014, il-Bord adotta l-istima riveduta tal-periti ghall-valuri tas-sena 2005. Ladarba ma sar ebda appell mir-rikorrenti fil-kaz tal-kumpens akkordat fir-rigward tal-porzjonijet (iii) u (iv), illum il-gurnata jikkostitwixxu gudikat u m'hemmx lok li jigu varjati.

Izda mhux l-istess jista' jinghad fil-kaz tal-porzjoni numru (ii). Dana peress li n-natura tal-art fil-kaz tal-porzjon numru (ii) kellu jigi applikat skont il-kriterji vigenti fis-sena 2014, jigifieri l-Artikolu 18 tal-Kap. 88, kif rizultanti llum il-gurnata. Kwindi meta l-periti kklassifikaw il-porzjon numru

(ii) bhala art mhux fabbrikabbli, skont il-kriterji applikabbli fis-sena 1973, huwa ghal kwantu car li l-kriterju adoperat mill-periti mhuwiex konsonanti mal-provvediment tal-ligi applikabbli ghall-porzjon numru (ii). Dana peress li l-kriterji applikabbli skont l-Artikolu 18 tal-Kap. 88, sabiex jigi determinat jekk l-art illum tistghax titqies li hija art tajba ghall-bini, huma marbuta mal-fatt jekk l-art tkunx gewwa l-limiti ta' skema ta' bini, jew indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju skont il-ligi dwar l-ippjanar. Hekk ukoll skont l-Artikolu 18(2) jinsab provdut li ghandu jittiehed qies tal-uzu jew l-izvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dawn il-konsiderazzjonijiet ma jirrizultax li saru mill-periti membri u lanqas jirrizultaw provi in atti sabiex din il-Qorti tkun tista' tiddeciedi fir-rigward.

Inoltre jigi osservat li, ghalkemm it-tieni porzjon art tal-kejl ta' 162 metri kwadri fir-rapport originali tal-periti kienet meqjusa bhala art mhux fabbrikabbli u ghalhekk kienet stmata bil-valur ta' €5,994 (bir-rata ta' €37 ghal kull metru kwadru, kif spjegat minnhom fl-ewwel paragrafu tal-punt numru 5 tar-rapport taghhom) bhala l-valur applikabbli fis-sena 2014, sussegwentement il-periti teknici b'risposta ghall-mistoqsijiet in eskussjoni wiegbu li dan il-valur fl-1 ta' Jannar tas-sena 2005 kellu jitqies bhala €51,000. Kwindi l-valutazzjoni mis-sena 2014 ghal 2005 zdiedet sostanzjalment (minflok naqset), b'tali mod li r-rata ghas-sena 2005 giet riveduta 'l fuq ghal cirka €314 ghal kull metru kwadru, meta l-art baqghet klassifikata bhala wahda li mhix fabbrikabbli. Izda jista' jaghti l-kaz li r-

rikorrenti ghandha ragun tikkontendi li t-tieni porzjon ta' art hija wahda fabbrikabbli u li ghandha tigi trattata bhall-porzjonijiet (i), (iii) u (iv).

Kwindi ghalkemm ghal ragunijiet differenti minn dawk moghtija mir-rikorrenti appellanti, jitqies opportun li jintlaqa' t-tieni aggravju taghha, sabiex, wara li l-atti jigu rimessi lill-Bord, tigi determinata n-natura tal-art indikata bhala porzjon (ii) fir-rapport tal-periti, kif applikabbli fis-sena 2014, kif ukoll jinhadem il-kumpens relattiv skont il-provvedimenti tal-ligi.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak fejn tigi kkontestata d-data li fiha gie ndikat li l-Gvern ha pussess tal-porzjon art immarkata bin-numru (i) fl-1 ta' Jannar, 1978, peress li jinghad li din l-art giet okkupata sa mis-sena 1974. Tabilhaqq hawn ukoll din il-Qorti ssib li s-sid appellanti incidentalment ghandha ragun, in kwantu huwa difficli li wiehed jifhem kif jista' jkun li din l-art ittiehdet fis-sena 1978, meta fil-fatt jirrizulta mhux biss li l-art biswit u fit-trufijiet tal-porzjon in kwistjoni effettivament ittiehdu lkoll matul is-sena 1974, talli, kif rilevat mill-istess sid appellanti, id-Dikjarazzjoni Presidenzjali li kienet harget fuq l-istess art kienet datata 18 ta' Ottubru, 1974.

Ghalhekk tqis xieraq li jintlaqa' wkoll dan l-aggravju fl-appell incidentali, u tqis opportun li l-imghax fir-rigward ta' din il-porzjon ta' art ghandu jibda

jiddekorri mill-1 ta' Novembru, 1974 u s-sentenza appellata ser tigi varjata f'dan is-sens.

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha, filwaqt li tichad l-appell principali mressaq mill-Awtorita` tal-Artijiet, bl-ispejjez in konnessjoni mal-istess appell principali jibqghu a karigu tal-istess Awtorita`, tilqa' l-appell incidentali tar-rikorrenti Ines Calleja, limitatament kif spjegat.

Ghalhekk filwaqt li tikkonferma n-natura tal-art u l-kumpens dovut lir-rikorrenti kif deciz mill-Bord fil-kaz tat-tielet, ir-raba' u l-hames porzjonijiet ta' art, bl-imghax jiddekorri f'kull kaz kif indikat mill-Bord; tirriforma dik il-parti tas-sentenza fir-rigward tal-ewwel porzjon ta' art, u, filwaqt li tikkonferma l-kumpens allokat ghall-istess porzjon ta' art, tvarja dik il-parti tas-sentenza fejn inghad li l-imghax ghandu jiddekorri mill-1 ta' Jannar, 1978, u minflok tiddeciedi li l-imghax f'dan il-kaz ghandu jiddekorri mill-1 ta' Novembru, 1974; thassar dik il-parti tas-sentenza li titratta t-tieni porzon art tal-kejl ta' 162 metri kwadri, u tirrimetti l-atti lill-Bord sabiex jigi determinat mill-gdid in-natura ta' din il-porzjon ta' art, skont il-kriterji vigenti fis-sena 2014, kif ukoll il-kumpens dovut fuq l-istess porzjon ta' art, kif hawn qabel spjegat.

L-ispejjez relatati mal-appell incidentali jinqasmu in kwantu ghal terz ($^{1}/_{3}$) li jibqa' a karigu tar-rikorrenti appellanti Ines Calleja u in kwantu ghal zewg terzi ($^{2}/_{3}$) jibqghu a karigu tal-Awtorita` intimata.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
rm