QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 27 ta' Settembru, 2019.

Numru 7

Rikors numru 21/10GG

Josephine armla ta' Salvatore Camilleri, Anton Camilleri, Lucienne Camilleri u Charles Camilleri, Vincenza armla ta' Anthony Vella, Julie mart Marcelle Scicluna, Albino Saliba, Maud mart Dr Godfrey Baldacchino u Tanya mart Paul Borg, John Ellul, Maria mart Charles Brincat, Emmanuel Buttigieg, Carmen mart Dr Abraham Borg, bhala eredi ta' Francis Saliba u Joseph Buttigieg

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli maghmulin wiehed mir-rikorrenti u l-iehor mill-intimat mis-sentenza moghtija fis-6 ta' Novembru 2013, [is-sentenza appellata], mill-Bord ta' l-Arbitragg Dwar l-Artijiet [il-Bord], li permezz taghha dak il-Bord iddecieda li:

> "…r-rikorrenti huma s-sidien tal-art in mertu fiz-zmien tar-rizoluzjoni parlamentari tal-4 ta' Lulju 1983 u li l-kumpens ghal dan it-tehid ghandu jkun fis-somma ta' hmistax-il elf disa mija tmienja u ghoxrin Euro (€15,298) u li l-intimat ghandu jhallas dan l-ammont hekk likwidat fi zmien sittin (60) jum .. mil-lum bl-imghax skond il-ligi mid-data tat-tehid. L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat."

Il-fatti

2. Ir-rikorrenti kienu sub-utilisti tal-art fl-Imsida msejha bhala 'tas-Swatar' jew 'tac-Cialpas' fil-kontrada maghrufa bhala "ta' Zbiebeg" sive "ta' Sqaq Qattus" u li taghti fuq Triq Indri Grima, fl-Imsida, tal-kejl ta' circa ghoxrin tomna (20T) kif immarkata bil-kulur ahmar u ahdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur, liema art hi soggetta ghal sub-cens annwu u perpetwu ta' €1,938.04[1]. Permezz tar-rizoluzzjoni tal-Parlament tal-4 ta' Lulju 1983, dik l-art giet dikjarata bhala area ghall-izvilupp tal-bini taht l-Att 1 tal-1983 dwar Area ghall-Izvilupp tal-Bini [l-Att]. Il-parti mmarkata bil-kulur ahdar giet rilaxxjata lir-rikorrenti permezz tal-A.L. 84/2003[2] filwaqt li l-intimat baqa' izomm il-parti l-ohra mmarkata bil-kulur ahmar. B'ittra ufficjali tad-29 ta' Jannar 1985, l-intimat innotifika lir-rikorrenti b'kopja tar-Rizoluzzjoni kif ukoll bil-fatt li dik l-art kienet giet dikjarata bhala area ghall-izvilupp tal-bini izda l-kumpens gie kontestat.

[1] Ara kuntratt ta' akkwist tal-aventi kawza taghhom a fol. 60.
[2] Kopja fol. 138.

Mertu

3. Illi r-rikorrenti fethu dawn il-proceduri permezz ta' rikors fejn talbu lill-Bord sabiex a tenur tas-subartikolu 5(3) tal-Att 1 tal-1983, joghgbu:

> "1. Jiddikjara u jiddeciedi illil-esponenti fl-4 ta'Lulju 1983, cioe` fid-data li ttiehdet ir-Risoluzzjoni imsemmija, huma kienu proprjetarji ta' l-art imsejha tas-Swatar imsejha "Tac-Cialpas" f'kontrada omonima sive "ta' Zbiebeg" sive "ta' Sqaq Qattus" u li taghti fuq Triq Indri Grima, fl-Imsida, tal-kejl ta' circa ghoxrin Tomna (20T), fl-Imsida,hekk kif immarkata bil-kulur ahmar u ahdar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. "A", kwantu ghal kwarti indiviz ta' l-eredi ta' Francis Saliba u cioe Josephine armla ta' Salvatore Camilleri ....kwantu ghal kwart indiviz iehor de proprio lil-ulied l-imsemmi Francis Saliba gia msemmija u cioe lill-istess Josephine armla ta' Salvatore Camilleri...... u kwantu ghal nofs indiviz l-iehor ta' l-eredi ta' Joseph Buttigieg Maria mart Charles Brincat, Emmanuel Buttigieg..........u ghalhekk ghandhom interess fl-art;
>
> "2. Jillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti ghall-esproprjazzjoni mill-intimat tal-porzjon ta' l-art imsejha tas-Swatar imsejha "Tac-Cialpas" f'kontrada omonima sive "ta' Zbiebeg" sive "ta' Sqaq Qattus" u li taghti fuq Triq Indri Grima, fl-Imsida, hekk kif immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. "A", tal-kejl ta' circa sebat elef, disa mija u erbgha w sittin metro kwadru (7964m^2).
>
> "3. Jikkundanna lill-intimat biex ihallas lir-rikorrenti, fi zmien qasir u perentorju l-kumpens hekk likwidat. Bl-ispejjez kontra l-intimat."

4. L-intimat ipprezenta r-risposta guramentata taghha fejn ressaq is-segwenti eccezzjonijiet: [a] skond l-artikolu 6 tal-Att 1 tal-1983, art esproprijata permezz ta' dikjarazzjoni pubblika fil-Gazzetta tal-Gvern kellha tigi stmata bhala art agrikola jew art moxa, skond il-kaz; [b] fiz-zmien tal-esproprjazzjoni l-art kienet wahda agrikola; [c] il-prezz tal-valur tal-art ghandu jigi ripartit bejn il-padrun dirett u l-enfitewti.

Ir-relazzjoni tal-Periti Teknici Membri tal-Bord

5. Fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2011, il-Bord assenja lill-Perit Joseph Briffa u lill-Perit Alan Saliba [il-Periti Teknici] sabiex jassistuh u dawnipprezentaw ir-relazzjoni taghhom fis-16 ta' Jannar 2013. Wara li taw deskrizzjoni ta' kif giet zviluppata l-art in kwistjoni llum, huma ghamlu referenza ghal decizjoni moghtija mill-Bord fid-9 ta' Jannar 2013 fejn inghata kumpens mahdum fuq madwar €2 ghal kull metru kwadru ghal art gewwa Hal Qormi li kienet tinstab f'zona simili li wkoll kienet giet dikjarata Area ghall-Izvilupp tal-Bini. Hadu dan in konsiderazzjoni, flimkien mal-lokalita` tal-art, id-disposizzjonijiet tal-Att 1 tal-1983 u wkoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u esprimew l-opinjoni li l-valur gust ghall-art in kwistjoni li din kellha ggib fis-suq kieku kienet inbieghet libera u franka mis-sidien volontarjament fid-data tat-tehid tal-4 ta' Lulju 1983 bhala art agrikola kien ta' €15,928.

Is-Sentenza Appellata

6. Fis-sentenza taghha tas-6 ta' Novembru 2013, il-Bord ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi din hija kawza proposta mis-sidien ta' art li bis-sahha tal-Att I tal-1983 kienet klassifikata bhala "Building Development Area" bil-

konsegwenzi kollha li tali dikjarazzjoni, ossia rizoluzzjoni parlamentari, ggib maghha. Jemergi minnufih illi din l-art kienet kolpita b'rizoluzzjoni tal-Parlament tal- 4 ta' Lulju 1983. Konsegwentement din l-art kellha titqies bhala wahda esproprijata fit-termini tal-Att I tal-1983 u li ghal fini ta' kumpens dovut lis-sidien, ghandha tkun kunisdrata bhala art agrikola (ex artikolu 6). Mid-data tar-rizoluzzjoni parlamentari tal-1983 l-intimat Kummissarju tal-Artijiet ma ghamel xejn sabiex s-sidien esproprijati jiehdu l-kumpens spettanti lilhom hlief li rrilaxxja parti sostanzjali mill-art li ma kienitx ser tintuza. Is-sidien ghalhekk adew lil dan il-Bord sabiex ikun iffissat il-kumpens lilhom dovut wara li jkun deciz l-interess taghhom fuq din l-art. Ghalhekk it-talba tal-rikorrenti hija kwantu l-kejl ta' 7964 metru kwadru;

“Illi kwantu l-prova ta' titolu tar-rikorrenti, jemergi mill-provi mressqa minnhom u mhux kontradetti mill-intimat ill din l-art inxtrat originarjament mill-awturi tar-rikorrenti jigifieri Francis Saliba u uliedu kif ukoll minn Giuzeppi Buttigieg. Wara li kienu ezaminati d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti, dan il-Bord huwa sodisfatt illi l-istess rikorrenti huma s-successuri fit-titolu tal-awturi taghhom u ghalhekk kull kumpens talvolta dovut ghandu jkun mhallas lill-istess rikorrenti;

“Illi kwantu ghall-kumpens, r-rikorrenti prezentaw diversi stimi tal-perit arkitett taghhom li xehed quddiem dan il-Bord. L-istima inizjali tal-valur ta' din l-art li tinsab is-Swatar, l-istess perit kien tal-fehma illi dan ghandu jkun fl-ammont ta' €78,843 izda peress illi l-istess art inbniet, hareg stimi ohra. Filwaqt illi l-Bord jifhem ir-raguni ghaliex r-rikorrenti hassew li ghandhom jiproducu valuri differenti ghal din l-art wara li din inbniet f'teraced houses u toroq, jibqa' l-fatt illi l-ligi regolanti dan il-kumpens partikolari hija tassattiva billi timponi kumpens li setgha jinghata ghall-art agrikola f'dak iz-zmien;

“Illi l-periti membri ta' dan il-Bord assenjati mill-lista sabiex jassistuh, pprezentaw ir-relazzjoni taghhom li tinsab akkluza ma din id-decizjoni. Fil-parti konklussiva tar-rapport taghhom, l-periti membri waslu ghal-valur ta' €15,928 ekwivalenti ghal €2 kull metru kwadru. Issa minkejja li r-rikorrenti talbu li jkunu kompensati fil-limiti permessi mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, dan il-Bord ghandu l-parametri fissi li fih jista' jopera kif emergenti mid-disposizjzonijiet tal-Att I tal-1983;

“Ghal dawn il-mottivi, jiddikjara illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-art in mertu fiz-zmien tar-rizoluzzjoni parlamentari tal-4 ta' Lulju 1983 u li l-kumpens ghal dan it-tehid ghandu jkun fis-somma ta' hmistax-il elf disa mija tmienja u ghoxrin Euro (€15,928) u li l-intimat ghandu jhallas dan l-ammont hekk likwidat fi zmien sittin (60) jum xhur mil-lum bl-imghax skond il-ligi mid-data tat-tehid.

“L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.”

L-Appell tar-rikorrenti

7. Ir-rikorrenti pprezentaw ir-rikors tal-appell taghhom fit-22 ta' Novembru 2013, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

> *"…tirriforma is-sentenza appellata fl-ismijiet premessi moghtija mill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet fis-6 ta' Novembru 2013 – Rikors numru 21/2010, billi Tikkonfermaha fejn iddikjarat li l-ispejjez ghandhom jigu sopportati mill-intimat appellat, u Tannulla, Tirrevoka u Thassar is-sentenza, u Tiffissa mill-gdid il-kumpens dovut lill-esponenti appellanti ghall-art meritu tal-kawza fi zmien ir-rizoluzzjoni parlamentari tal-4 ta' Lulju 1983 ghat-tehid imsemmi, jew alternattivament tibghat l-atti lura lill-Onorabbli Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet, sabiex dak il-Bord jiddelibera mill-gdid u jiffissa skont il-ligi l-istess kumpens ghat-tehid imsemmi, bl-ispejjeztaz-zewg istanzi kontra l-intimat appellat;".*

Huma fissru l-aggravji taghhom kif gej: [1] il-Bord stqarr li l-parametri tieghu kienu delineati permezz tal-Att I tal- 1983 u ghalhekk din il-Qorti ghandha taghmel referenza kostituzzjonali sabiex jigi deciz il-validita' o meno tal-Artikoli 4, 5, 6 u 7 tal-Att imsemmi; [2] il-Periti Teknici tal-Bord ma mxewx fuq l-opinjoni teknika taghhom izda fuq decizjoni tal-Bord tad-9 ta' Jannar 2013 tar-rikors nru. 3/95; [3] fis-sentenza tieghu l-Bord iddecieda li r-rikorrenti huma s-sidien tal-art mertu tal-proceduri odjerna izda fil-fatt huma kienu biss l-utilisti u ghalhekk kellu jkun car jekk il-kumpens hu dovut lilhom bhala tali utilisti jew lilhom u wkoll lis-sidien; u [4] il-valur stabbilit bir-rata ta' €2 ghal kull metru kwadru mhux valur gust u reali skont il-ligi u dan ghandu jigi stabbilit fuq perizja xjentifika u teknika.

8. L-intimat wiegeb kif gej ghal kull aggravju mressaq mir-rikorrenti: [a] l-ewwel aggravju hu ta' indoli kostituzzjonali u ma setax jigi deciz minn din il-Qorti; [b] il-Periti Teknici kellhom juzaw rata tas-suq sew inqas minn dik li addottaw ghall-fini tal-istima taghhom u dan hu wiehed mill-aggravji taghhom fl-appell imressaq minnu; [c] il-kumpens moghti mill-Bord kien ghall-art fl-intier taghha; [d] il-prezz reali ghal kull metru kwadru ta' art agrikola fis-sena 1983 kien ferm inqas u hu kien ukoll ressaq appell fuq dan.

L-appell tal-intimat

9. L-intimat ukoll appella mid-decizjoni tal-Bord permezz ta' rikors tal-appell ipprezentat fis-26 ta' Novembru 2013 fejn talab li s-sentenza appellata tigi mhassra u revokata u b'hekk kil-process jintbaghat lura lill-Bord sabiex il-vertenza tigi deciza skond il-ligi. Filwaqt li sottometta li l-Bord kien applika hazin il-ligi, fisser l-aggravji tieghu kif gej: [1] il-Bord kien marbut li jaghmel stima tal-art in kwistjoni b'dik ir-rata agrikola applikabbli fis-sena 1983; [2] l-istima maghmula mill-Periti Teknici kellha tkun wahda 'xierqa u gusta' li tirrilfletti l-valur tal-fond fis-sena 1983 jew fl-1985 meta saret in-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali li permezz taghha sar l-espropju, u mhux wahda esorbitanti; [3] il-prezz stmat kellu jirrifletti s-suq miftuh.

10. Fir-risposta taghhom l-intimati jwiegbu li minghajr pregudizzju ghall-kontenut tar-rikors tal-appell taghhom, huma jissottomettu li l-appell tal-intimat ghandu jigi michud ghaliex: [a] kwazi ma jitwemminx li l-intimat kien qed isostni li sahansitra l-kumpens stmat kellu jkun ferm inqas; [b] rilevanti kien il-fatt li l-intimat ma appellax f'kawza ohra ta' kumpens fejn ir-rikors kien igib in-numru 3/95; [c] ir-rati moghtija mill-intimat li bihom qed isostni ghandha tinhadem l-istima ma kinux iwasslu ghal kumpens xieraq u gust.

Sentenza preliminari

11. Fit-13 ta' Lulju 2018, din il-Qorti ddecidiet l-ewwel aggravju sollevat mir-rikorrenti fl-appell taghhom, fejn cahdet it-talba taghhom ghal referenza kostituzzjonali lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-ewwel aggravju.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. Il-qofol taz-zewg appelli tal-partijiet hu dwar l-ammont likwidat mill-Bord bhala kumpens dovut lir-rikorrenti mill-intimat ghat-tehid tal-art, u ghalhekk ukoll il-mod kif gie stabbilit dak l-ammont mill-Periti Teknici mghajta mill-Bord sabiex jassistuh. Filwaqt li r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-ammont tal-kumpens ghandu jkun ferm oghla, l-intimat

qed isostni li l-ammont tal-kumpens stabbilit hu wiehed esorbitanti u mhux realistiku.

13. Fit-tieni aggravju taghhom ir-rikorrenti jsostnu li r-relazzjoni tal-Periti Teknici ma kinitx wahda maghmula skond il-ligi ghaliex, minflok ma esprimew l-opinjoni teknika taghhom biex waslu ghall-istima tal-art, huma strahu fuq sentenza tal-Bord fejn inghata kumpens ghal art f'zona simili gewwa Hal Qormi li wkoll kienet giet dikjarata area ghall-izvilupp tal-bini taht l-Att, bl-istess rata ta' €2 ghal kull metru kwadru. Ghal dan l-intimat iwiegeb li ghall-kuntrarju l-komputazzjoni tal-istima tal-Periti Teknici kellha tkun aktar restrittiva ghaliex ir-rata tas-suq miftuh ghal art moxa fis-sena 1983 lanqas kienet €2 ghal kull metru kwadru.

14. Fit-tielet aggravju taghhom ir-rikorrenti jissottomettu li mhuwiex car jekk il-kumpens stabbilit mill-Bord huwiex dovut fl-intier tieghu lilhom bhala utilisti jew kellux jinqasam bejnhom u bejn id-direttarji.

15. Fir-raba' aggravju taghhom jergghu jsostnu li ghandu jkun hemm perizja xjentifika u teknika ghaliex il-valur stabbilit bir-rata ta' €2 ghal kull metru kwadru ma kienx wiehed gust u reali. L-intimat fit-twegiba tieghu ghal dan jerga' jtenni li r-rata fis-sena 1983 ghal kull metru kwadru kienet ferm inqas minn din stabbilita mill-Bord, u dan ukoll in vista ta' sentenzi ohra moghtija mill-qrati.

16. Fl-ewwel aggravju tieghu l-intimat jinsisti li, ghall-kuntrarju din ir-rata hi wahda esorbitanti u irreali u bhala regola generali r-rata wzata ghas-sena 1983 ghal art agrikola kienet ta' bejn Lm0.15 u Lm0.33 ghal kull metru kwadru. Hu jaghti zewg ezempji ta' zewg kuntratti fejn l-art mehuda bis-sahha tal-Att kienet fl-istess medda ta' art u li ghalihom hallas kumpens ta' Lm0.29. Ghalhekk isostni taht it-tieni aggravju tieghu li l-istima kellha tkun wahda xierqa u gusta billi tirrifletti l-prezzijiet tal-art fis-sena 1983 li kien z-zmien rilevanti fil-kaz odjern. Fit-tielet aggravju l-intimat ikompli jispjega li l-valur kellu jkun il-prezz tal-art fis-suq miftuh f'dak iz-zmien u ghalhekk ir-rata ta' €2 ma kinitx wahda realistika. Ir-rikorrenti jirrispondu ghal dan billi jghidu li l-pretensjoni tal-intimat ma kinitx wahda fondata u lanqas ma tiehu in konsiderazzjoni l-kaz deciz mill-Bord u citat mill-Periti Teknici u li minnha l-istess intimat ma kienx intavola appell.

17. Il-Bord mill-ewwel ghamilha cara li, filwaqt li seta' jifhem ghaliex ir-rikorrenti kienu hassew li kellhom jipproducu stejjem tal-art fiz-zmien wara li l-art kienet inbniet f'*terraced houses* u toroq, il-ligi fir-rigward tal-kumpens li hu dovut lis-sid tal-art hi tassativa. Ghalhekk l-istess Bord ghadda sabiex laqa' l-istima ta' €15,928 jigifieri €2 ghal kull metru kwadru maghmula mill-periti membri assenjati lilu biex jassistuh.

18. Din il-Qorti diga` kellha l-opportunita` fis-sentenza preliminari taghha dwar l-ewwel aggravju tar-rikorrenti li taghmel referenza ghas-

sentenza fl-ismijiet **Emanuel Borg v. L-Avukat Generali et**[3] fejn osservat:

> "30. Din il-Qorti ma tikkondividx il-fehma tar-rikorrent fis-sens li, peress li l-Gvern kien akkwista l-art tieghu biex jaghmel zvilupp edilizzju, u sussegwentement l-art giet zviluppata fi plots, din "ma setghetx hlief titqies bhala art fabbrikabbli ghall-fini li jigi stabbilit il-kumpens gust ghat-tehid taghha". Lanqas taqbel mar-rikorrent li minhabba fl-izvilupp li sar fuq l-art tieghu, il-kumpens li ghandu jinghata lilu huwa tal-valur tal-istess art bhala fabbrikabbli wara l-esproprju. Wiehed irid jiftakar illi l-art tar-rikorrent fiz-zmien tal-esproprju ma kinitx art fabbrikabbli – l-art akkwistat din il-kwalita' biss wara u b'effett tad-decizjoni tal-esproprju. Wara kollox, id-dritt ghal kumpens xieraq ghandu l-ghajn tieghu fil-principju tar- restitutio in integrum li jesigi li d-danneggjat jitpogga lura fl-istat ekonomiku li kien fih qabel l-att li naqqas il-patrimonju tieghu, u mhux li jibbenefika minn awment patrimoniali proprju minhabba u b'effett tal-istess att dannuz. Huwa ghalhekk eskluz li, f'dan il-kaz, l-esproprjat jitqieghed f'pozizzjoni ahjar minn dik li kien fiha fiz-zmien tal-esproprju, appuntu minhabba l-istess esproprju."

19. Is-silta appena citata tirrifletti sew il-fehma ta' din il-Qorti dwar iz-zmien li ghandu jigi meqjus ghall-fini tal-istima tal-art mertu tal-proceduri odjerni. Dan ghandu jkun iz-zmien qabel id-data li fiha l-art kienet giet mehuda u ghalhekk id-data rilevanti hi dik tal-gurnata li fiha ghaddiet ir-rizoluzzjoni tal-Parlament fl-4 ta' Lulju 1983. Izda hawn din il-Qorti tissenjala li ghall-fini tal-valur taghha, ma jistax jigi kkunsidrat li l-art ma baqghetx tintuza ghal skopijiet agrikoli wara din id-data kif qed jippretendu r-rikorrenti li jsostnu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt li din sussegwentement intuzat ghal bini residenzjali f'partijiet minnha, ghaliex altrimenti din il-Qorti tkun qed tippermetti li r-rikorrenti jaghmlu gwadan li ma jkunx jisthoqqilhom.

---

3 Q.Kost.60/15, deciz 13 ta' Lulju 2018.

20. In sostenn tal-argument taghhom ir-rikorrenti pprezentaw zewg stejjem maghmula mill-Perit Arkitett Carmel Ellul fejn il-valur tal-art gie stmat fis-sena 1983, wahda fejn l-art ittiehdet bhala art agrikola u l-ohra fejn gie kkunsidrat il-fatt li parti minn dik l-art kienet tinstab taht bini residenzjali. In vista tal-fehma ta' din il-Qorti appena espressa, l-istima rilevanti hi l-ewwel wahda. Hawn il-Perit Arkitett Carmel Ellul jispjega li l-valur ta' art agrikola fis-sena 1983 kien ta' Lm4.25 jew €9.90 ghal kull metru kwadru sabiex b'hekk il-valur totali tal-art kien ilehhaq €78,843.60. Fi stima separata tad-*directum dominium* il-Perit Ellul jindika valur ta' €16,363.20[4].

21. Ta' min jinnota li fl-istima tieghu l-imsemmi perit arkitett jelenka u jispjega l-fatturi kollha li ha in konsiderazzjoni fil-kalkolazzjoni tieghu u jzid ighid li kkunsidra wkoll id-dokumenti mehmuza ma' dik l-istima li jikkonsistu f'avvizi tal-gvern fir-rigward tat-tehid ta' proprjetajiet ohra fejn hemm indikati tliet ezempji ta' stejjem ta' artijiet ohra agrikoli mehuda mill-Gvern. Dan kollu jaghti aktar konfort lil din il-Qorti li l-valur moghti hu mahdum fuq fatturi reali u konsegwentement li dak il-valur ghandu jkun wiehed konvincenti u accettabbli.

22. In vista ta' dan ma jistax jinghad li r-rikorrenti m'ghandhomx ragun meta jghidu li mhumiex kuntenti bil-mod li nkiteb ir-rapport tal-periti teknici tal-Bord. Il-Qorti tissenjala li r-redazzjoni ta' dan ir-rapport ma

---

[4] Fol. 27.

jaghti konfort lill-ebda parti f'dawn il-proceduri u lanqas lil din il-Qorti ghaliex hu nieqes minn kull kunsiderazzjoni u minn kull motivazzjoni necessarja sabiex b'hekk il-partijiet ikunu jistghu jaghmlu s-sottomissjonijiet dwaru[5]. Ghalkemm jaccettaw u juzaw ir-rata addottata mill-Bord f'decizjoni ohra biex jaslu ghall-valur tal-kumpens dovut, huma ma jispjegawx ghaliex jaddottaw din ir-rata ghajr ghall-fatt li l-Bord kien ta d-decizjoni tieghu abbazi taghha f'proceduri ohra, minghajr ma jispjegaw l-ghaliex, jghidu fir-relazzjoni taghhom li huma jqisuha bhala wahda tajba. Maghdud ma' dan, il-Qorti tosserva li ma jsemmu l-ebda sitwazzjonijiet ohra paragonabbli fil-vicinanzi meta minghajr dubbju dawn jezistu f'din il-parti tal-Imsida. Huma semplicement ighidu li l-art f'dak il-kaz citat minnhom kienet tinsab f'zona simili. Hawn ukoll huma hallew lil kulhadd fil-ghama ghaliex simili kemm hi simili l-art mertu ta' dawk il-proceduri ghall-art in kwistjoni, certament ma jistghux ma jonqsux ukoll id-differenzi bejniethom sahansitra l-art f' dik tal-lokalita` gewwa Hal Qormi ghandha mhux biss tissemma' izda ghandha tigi wkoll deskritta ghall-ahjar informazzjoni ta' kullhadd. Ta' rilevanza wkoll ghandha tkun il-potenzjalita` tal-art qabel id-data li ttiehdet ir-rizoluzzjoni parlamentari, u dan kif gie senjalat fis-sentenza appena citata fl-ismijiet **Emanuel Borg v. L-Avukat Generali et**[6] izda dwar dan ma jissemma' xejn fir-rapport tal-periti teknici. Rapport hekk nieqes mill-fatturi essenzjali li jwasslu ghall-kalkolu tal-valur, jaghti lok sabiex il-partijiet ma

[5] Ara Q.App. 2/09, **John Aquilina et v. Awtorita tal-Artijiet,** deciz 6 ta' Marzu 2018.
[6] *Supra.*

jkunux f'posizzjoni li jaghmlu s-sottomissjonijiet u d-difiza taghhom bl-ahjar mod li jistghu b'mod li gie lez id-dritt taghhom tal-*audi alteram partem*.

23. B'hekk din il-Qorti ssib li t-tieni aggravju huwa gustifikat filwaqt li r-raba' aggravju huwa gustifikat limitatament ghall-fatt li r-rata ghal kull metru kwadru tal-art ghandha tigi stabbilita f'rapport tekniku li jikkontjeni l-komputazzjonijiet u l-fatturi relevanti li wasslu lill-periti teknici tal-Bord ghad-decizjoni taghhom.

24. Min-naha tieghu l-intimat qed jinsisti li r-rata addottata mill-Bord ta' €2 ghal kull metru kwadru hi ezagerata u r-rata ghal kull metru kwadru ta' art ghandu jkun bejn €0.15 u €0.33. Din il-Qorti tosserva li l-perit arkitett inkarigat mir-rikorrenti fl-istima tieghu jaddotta rata ta' €9.90 li ma tirrizultax 'ex facie' ezagerata fid-dawl tal-valuri tal-kumpens offrut skond l-avvizi tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali annessa mal-istima tieghu izda xorta wahda r-rapport tieghu jibqa' wiehed *ex parte.* L-intimat min-naha tieghu sabiex jissostanzja s-sottomissjoni tieghu jaghti biss zewg ezempji ta' zewg kuntratti fejn intlahaq ftehim mas-sid fuq il-kumpens pagabbli izda dawn huma biss *res inter alios acta* ghall-partijiet u bl-ebda mod ma jistghu jikkonvincu lill-parti l-ohra wisq anqas lil din il-Qorti sabiex tistrieh fuqhom.

25. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti ma ssibx l-ewwel aggravju tal-intimat gustifikat u tichdu, filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-kumplament tal-aggravju stante li intlaqghu parti mill-aggravji tar-rikorrenti.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi dwar l-appell tar-rikorrenti billi tilqghu u konsegwentement tirrevoka s-sentenza appellata filwaqt li tibghat l-atti lura lill-Bord sabiex jerga' jigi deciz il-kaz mill-gdid fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din is-sentenza; tichad l-appell tal-intimat.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi u dawk ta' dan l-appell ikunu a karigu tal-intimat.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
gr