QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Hamis 24 ta' Ottubru 2019

Numru 18

Rikors numru 12/12 FDP

Salvino Testaferrata Moroni Viani u Monika Testaferrata Moroni Viani u b'digriet tad-19 ta' Dicembru 2017 l-atti ta' Salvino Testaferrata Moroni Viani gew trasfuzi f'isem Christopher Testaferrata Moroni Viani, l-Avukat Dr. Martin Testaferrata Moroni Viani u Monika Testaferrata Moroni Viani stante l-mewt tal-istess Salvino Testaferrata Moroni Viani limitatament ghall-interessi li kellu

v.

Kummissarju tal-Art, illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Salvino Testaferrata Moroni Viani et tal-31 ta' Mejju, 2012, li permezz tieghu ppremettew:

"Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datata 23 ta' Mejju 2012, kopja **DOK A**, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilhom is-somma ta' tliet mija u erbgha u ghoxrin elf, disa' mija u sebgha u erbghin Euro u disgha u hamsin centesmi **(€324,947.59)** bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art iz-Zurrieq, markata bhala **Plot 8B**, proprjeta` taghhom tal-kejl ta' circa 1530m^2 skond l-istima tal-Perit Carmen Sutton annessa mall-imsemmi att gudizzjarju u skond id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz Numru 304, Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu 2012, u konsiderata bhala in parti art fabbrikabbli u in parti art agrikola.

"Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaqblu mad-deskrizzjoni tal-art bhala in parti fabbrikabbli u in parti agrikola u mhumiex qeghdin jaccettaw l-kumpens offrut lilhom stante li l-imsemmija stima tal-Perit Carmen Sutton ma tirriflettix il-fatt li l-art kollha hemm hi tinsab go zona ta' zvillupp.

"Illi l-porzjon art intera tal-kejl ta' circa 1,530m^2 hija f'zona ta' zvilupp u ghalhekk hija kollha fabbrikabbli u l-valur taghha hija ta' tmien mija tlieta u hamsin elf, sebgha mija u erbghin Euro **(€853,740.00)** skond l-istima u deskrizzjoni tal-Perit AIC Godwin Abela hawn annessa bhala **DOK B** liema figura l-esponenti qeghdin jindikaw bhala t-talba taghhom ghal kumpens.

"Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabillixxi n-natura tal-porzjoni esproprijata u jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provvedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tas-27 ta' Gunju, 2012, li permezz taghha nghad:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita` kompetenti fl-ammont ta' tliet mija u erbgha u ghoxrin elf, disa' mija u sebgha u erbghin ewro u disgha u hamsin centezmu (€324,947.59) bhala kumpens ghax-xiri assolut ta' bicca art fiz-Zurrieq, immarkata bhala plot 8B, tal-kejl ta' madwar elf, hames mija u tletin metru kwadru (1,530m.k.), u li taghha qeghdin jippretendu kumpens fl-ammont ta' tmien mija u tlieta u hamsin elf, seba' mija u erbghin ewro (€853,740).

"Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tliet mija u erbgha u ghoxrin elf, disa' mija u sebgha u erbghin ewro u disgha u hamsin centezmu (€324,947.59) u dan skont l-istima tal-Perit Carmen V. Sutton li dehret fl-Avviz Numru 304, fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu 2012 fejn din

l-art giet ikklassifikata bhala in parti agrikola u in parti fabbrikabbli u dan skont it-termini tal-Kapitolu 88.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont komplessiv ta' tliet mija u erbgha u ghoxrin elf, disa' mija u sebgha u erbghin ewro u disgha u hamsin centezmu (€324,947.59) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Rat id-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tat-18 ta' Novembru, 2015, li permezz taghha ddecieda illi:

"**Jichad** l-eccezzjonjiet ta' l-intimat,

"**Jilqa** t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

"**Jiddikjara** l-art kif deskritta fir-rikors promutur bhala art fabrikabbli kwantu ghal disgha mija u tletin (930) metri kwadri taghha u agrikola kwantu ghal sitt mitt (600) metru kwadru agrikola u

"**Jiffissa** l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-art fuq deskritta fis-somma ta' tmien mija u tlieta u hamsin elf, sebgha mija u erbghin Euro (€853,740) bl-imghax skond il-ligi.

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

Dak il-Bord wasal ghal dik id-decizjoni wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirrizulta illi l-Periti Teknici mqabbda minn dana il-Bord wasslu ghas-segwenti konkluzjoni:

""Skond il-Kriterji u Provvedimenti tal-Ligi vigenti fid-data tad-Dikjrazzjoni originali tal-President tal-15 ta' Lulju 1988 – ghalkemm ir-rikorrenti jikkontendu illi l-art kienet ilha zmien twil fabrikabbli sa minn qabel Lulju tas-sena 1998 u pprezentaw serje ta' 'aerial photos' mill-1967 sal 1994 u permessi tal-bini li hargu fis-sena 1988 fejn ikkwotaw ukoll numru ta' permessi fuq il-pjanta – mill-aerial photo tal-1988 jirrizulta illi fi zmien din id-dikjarazzjoni originali tal-1988, l-art fil-kwistjoni kienet qed tigi zviluppata billi kienu nbnew xi pedamenti ta' xi plots pero t-toroq progettati kienu ghadhom mhux iffurmati. Jirrizulta wkoll illi din l-

art giet ufficjalment okkupata mill-Gvern fl-1 ta' Lulju 1988. Ghalhekk jirrizulta illi fl-istess zmien tad-dikjarazzjoni originali, l-art fil-kwistjoni kellha biss faccata fuq Triq it-Torri mill-Lvant u kienet f'distanza ta' 91.4 metri minn 'built-up area', madanakollu ghal fond ta' 25.1 metri, u cioe 930 metri kwadri minnha. Ghalhekk 930 metri kwadri minn din l-art tikkwalifika bhala fabrikabbli u l-kumplament bhala agrikola.

""Skond id-Disposizzjoni tranzitorja tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-5 ta' Marzu 2003 u billi l-Avviz ghall-Ftehim li jgib id-data tat-23 ta' Mejju 2012 jirrizulta illi gie notifikat qabel il 31 ta' Mejju 2012, il-valur ta' l-art ghandu jkun skond kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

""Skont Avviz Numru 533 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad 19/6/2013, art simili madwar l-istess blokk ta' bini fiz-Zurrieq (Triq Santa Fawstina/Triq San Ciru/Triq l-Iskultur Fabri) b'kejl ta; 1977 metri kwadri (li giet)ikkunsidrata bhala agrikola ghajr ghal 248 minnha kkunsidrati bhala fabrikabbli, giet stmata €130,000 a bazi tas-sena 2005.

""Skont Avviz Numru 1200 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat 28/11/2013, art simili fiz-Zurrieq b'kejl ta' 155 metri kwadri ikkunsidrata bhala agrikola, giet stmata €7,000 a bazi tas-sena 2005.

""Skont Avviz Numru 1201 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat 28/11/2013, art simili fiz-Zurrieq b'kejl ta' 56 metri kwadri ikkunsidrata bhala agrikola, giet stmata €1,700 a bazi tas-sena 2005.

""Skont Avviz Numru 1202 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat 28/11/2013, art simili fiz-Zurrieq b'kejl ta' 70 metri kwadri ikkunsidrata bhala agrikola, giet stmata €2,100 a bazi tas-sena 2005.

""Skont Avviz Numru 1203 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat 28/11/2013, art simili fiz-Zurrieq b'kejl ta' 400 metri kwadri ikkunsidrata bhala agrikola, giet stmata €12,100 a bazi tas-sena 2005.

""L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data ta' l-1 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita' Kompetenti fil 15 ta' Lulju 1998 jammonta ghal:

""1. Tmien mija u sebgha u tletin elf Euro (€837,000), ekwivalenti ghal disa mitt Euro kull metru kwdru (€900 mk) ghal parti fabrikabbli (930mk)

""2. Tmintax-il elf Euro (€18,000) ekwivalenti ghall tletin Euro kull metru kwadru (€30) ghall-parti agrkola (600 mk)

""Ghalhekk, ghal-ammont totali ta' tmien mija u hamsa u hamsin elf Euro (€855,000)""

"**Ikkunsidra**

> "Jirrizulta, mill-atti prodotti, illi kienet harget Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 15 ta' Lulju 1988 u li l-art kienet okkupata mill-Gvern sa mill 1 ta' Lulju 1988.
>
> "Jirrizulta illi d-Dikjarazzjoni inharget qabel il-5 ta' Marzu 2003 u, la darba l-Avviz tal-Ftehim datat 23 ta' Mejju 2012 gie notifikat qabel il-31 ta' Mejju 2012, il-valur ta' l-art ghandu jkun skond l-1 ta' Jannar 2005.
>
> "Jirrizulta illi mill-porzjon ta' l-art ta' 1530 mk, 930 mk gew meqjusa bhala fabrikabbli filwaqt illi l-kumplament ta' 600 mk gew meqjusa bhala art agrikola.
>
> "Jirrizulta illi r-rikorrenti talbu bhala kumpens is-somma ta' tmien mija u tlieta u hamsin elf, sebgha mija u erbghin Euro (€853,740) filwaqt illi l-Periti Teknici tal-Bord stabbilew bhala kumpens gust is-somma ta' tmien mija u hamsa u hamsin elf Euro (€855,000).
>
> "Jirrizulta illi skond l-Artikolu 25 tal-Kap 88, dana jipprovdi illi:
>
> > *""…l-ammont ta' kumpens li jiġi determinat mill-Bord skont id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet.""*
>
> "Il-Bord, ghalhekk, filwaqt illi ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijet unanimi milhuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, stante illi huma konstatazzjonijiet gusti w in linea ta' dan stipulat fil-Kap 88 tal-Ligijet ta' Malta qieghda tillimita l-valur li ghandu jigi ggudikat bhala gust fil-parametri ta' l-azzjoni odjerna a tenur ta l-Artikolu 25 tal-Kap 88."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Art li permezz tieghu talab li din il-Qorti tvarja s-sentenza tat-18 ta' Novembru, 2015 fl-ismijiet premessi billi thassar l-istess sentenza u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet sabiex dan jerga' jikkonsidra l-prezz ta' din il-proprjeta`.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Salvino Testaferrata Moroni Viani et li permezz taghha nghad li din il-Qorti m'ghandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti (f'dan il-kaz Bord), in kwantu bbazata fuq

principji stabbiliti fil-ligi (Kap. 88) ta' kif il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet ghandu jasal ghal valur xieraq u l-appell tal-Kummissarju ghandu jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell waqt is-seduta tal-4 ta' Lulju, 2019, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi l-proceduri odjerni jitrattaw l-esproprju ta' porzjon art fiz-Zurrieq, immarkata bhala Plot 8B fuq il-pjanta L.D.166/88/1 tal-kejl ta' circa 1530m^2, skont Dikjarazzjoni tal-President pubblikata permezz tal-Avviz Numru 304 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu, 2012. Filwaqt li l-Kummissarju tal-Art qies din l-art bhala in parti fabbrikabbli u in parti agrikola, u offra s-somma ta' €324,947.59, bhala kumpens ghax-xiri assolut taghha bhala libera u franka, is-sidien rikorrenti kienu qeghdin jikkontendu li l-art kollha kellha titqies ta' natura fabbrikabbli u li ghaliha kienu qeghdin jippretendu kumpens ta' €853,740.00, skont stima tal-perit inkarigat minnhom, il-perit Godwin Abela.

Il-Bord hatar bhala periti membri lill-perit Edgar Caruana Montaldo u lill-perit Alan Saliba sabiex jassistuh. Wara li l-periti mahtura ghamlu access fuq il-post, hadu konjizzjoni tal-provi in atti u qiesu l-kriterji u l-provvedimenti tal-ligi vigenti fiz-zmien meta nharget l-ewwel Dikjarazzjoni tal-President fil-15 ta' Lulju, 1988, iddeterminaw li l-art in kwistjoni kellha biss faccata fuq Triq it-Torri mill-Lvant u kienet f'distanza ta' 91.4 metru kwadru minn *built up area*, ghal fond ta' 25.1 metru. Kwindi waslu ghall-konkluzjoni li 930 metru kwadru mill-art in kwistjoni tikkwalifika bhala art fabbrikabbli, filwaqt li l-kumplament kellha tittiehed bhala art agrikola. Stabbilew ukoll li peress li kienet harget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-5 ta' Marzu 2003 u li l-ittra ufficjali giet notifikata lir-rikorrenti f'xi zmien bejn Marzu u Mejju, 2012, il-valur tal-art ghandu jkun dak applikabbli fl-1 ta' Jannar, 2005. Wara li l-istess periti ccitaw numru ta' esproprji ohra ta' art fiz-Zurrieq, pubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern, bhala operazzjonijiet paragunabbli, waslu ghall-konkluzjoni li l-art fabbrikabbli kellha tigi stmata bir-rata ta' €900 ghal kull metru kwadru, filwaqt li dik agrikola kellha tigi stmata bir-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru, sabiex l-ammont totali dovut lir-rikorrenti gie stmat fl-ammont globali ta' €855,000.00.

Wara li gie pprezentat l-imsemmi rapport, l-unici zewg mistoqsijiet in eskussjoni mressqa mill-Kummissarju tal-Artijiet kienu dawk li jirrelataw mal-konsiderazzjonijiet maghmula mill-periti membri fl-istima taghhom tal-art agrikola. L-istess periti kkonfermaw il-konsiderazzjonijiet

maghmula minnhom sabiex baqghu jzommu mal-istima taghhom. Il-partijiet fil-kawza ressqu s-sottomissjonijiet rispettivi taghhom. Il-Bord qies li ma kien hemm ebda raguni valida ghala ma jaghmilx tieghu l-konkluzjonijiet tal-periti membri mqabbda minnu, salv li a tenur tal-Artikolu 25 tal-Kap.88, illimita l-kumpens stmat mill-periti membri ghall-oghla ammont propost mir-rikorrenti, f'dan il-kaz €853,740.00.

Il-Kummissarju tal-Art hassu aggravat bl-imsemmija decizjoni u ressaq l-appell in ezami li jissejjes fuq zewg aggravji principali: (i) l-arja tal-art fabbrikabbli kellha tigi limitata ghall-kejl ta' 618 m^2 u mhux 930 m^2 kif determinat mill-periti membri tal-Bord, kwindi fil-fehma tal-Kummissarju appellant tirrizulta diskrepanza ta' 312m^2, li ma kinux jaqghu fil-klassifikazzjoni ta' art fabbrikabbli skont il-kriterji vigenti fl-1988, peress li parti mill-art in kwistjoni m'ghandhiex faccata fuq triq; u (ii) fis-sentenza appellata jinghad li l-intimat appellant ma ressaq ebda nota responsiva ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-appellati, meta minn ezami tal-process kellu jirrizulta lill-Bord li din in-nota kienet saret u l-Bord naqas milli jiehu konjizzjoni taghha.

Ghandu jinghad mal-ewwel li huwa minnu li skont il-kriterji relattivi provduti fl-Artikolu 18 tal-Kap. 88, qabel ma kien emendat fl-2006, sabiex art tikkwalifika bhala wahda fabbrikabbli, fit-termini tal-provvediment tal-ligi vigenti fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni originali fis-sena 1988,

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 f'sentenza recenti ta' din il-Qorti, 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) inghad ukoll:

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

Minn ezami tar-rapport tal-periti membri, jirrizulta li dawn il-fatturi kollha nghataw piz fil-hames paragrafu tar-rapport taghhom meta kkonkludew li skont dawn il-kriterji, 930m^2 mill-art in kwistjoni tikkwalifika bhala art ta' natura fabbrikabbli u l-kumplament ghandha titqies bhala ta' natura agrikola. Jigi nnutat ukoll li, minkejja li l-Kummissarju appellant ressaq xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-periti membri dwar il-konsiderazzjonijiet adoperati mill-periti fid-determinazzjoni taghhom tar-rata applikabbli ghall-art agrikola, ma saret ebda mistoqsija rigward l-estent ta' art meqjusa mill-periti membri bhala art fabbrikabbli jew konfrontazzjoni mal-istess periti a bazi tal-pjanta li fuqha issa l-Kummissarju jsejjes l-argumenti tieghu. Anzi l-pjanta li skont il-Kummissarju tispjega d-diskrepanza fl-estent ta' art fabbrikabbli tinsab esebita man-nota ta' sottomissjonijet tieghu, meta l-kawza kienet lahqet giet differita ghas-sentenza. L-ewwel aggravju tal-Kummissarju appellant jissejjes

strettament fuq kwistjoni ta’ natura teknika, u trattandosi l-kwezit huwa wiehed dwar l-interpretazzjoni ta’ pjanta, u l-kalkolu ta’ qisien fuq l-istess pjanta ai termini tal-provvediment tal-ligi, huwa mill-aktar inkongruwu li l-appellant ma ressaq ebda mistoqsija fir-rigward lill-periti membri fl-istadju tal-eskussjoni, u li ma talab ebda kjarifika lill-istess periti teknici fl-istadju opportun tal-kawza. Izda mbaghad, il-Kummissarju intimat iressaq dan l-ilment tekniku fl-istadju ta’ sottomissjonijiet u issa fl-appell in ezami.

Jigi ribadit il-principju li din il-Qorti ma tistax tiskarta b’mod legger jew kapriccjuz, l-opinjoni tal-esperti nominati mill-Bord, sabiex jassistu fid-determinazzjoni tan-natura tal-art skont il-qisien stabbiliti mill-ligi u fl-istimi taghhom, materji pjuttost teknici. Jibqa’ l-fatt li f’materja ta’ perizja teknika, huwa ritenut li 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 qajla taghmel sforz sabiex tikkontrasta tali prova permezz ta’ rimedji disponibbli ghaliha. 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 (Ara f’dan is-sens is-sentenza ta’ din il-Qorti tas-26 ta’ Mejju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Benjamin Farrugia et v. id-Direttur tal-Artijiet.**)

F'dan is-sens ukoll huwa ritenut opportun li ssir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti, tal-24 ta' Gunju, 2016, 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. …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..."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, kif inghad qabel, il-Kummissarju appellant ma ghamilx uzu mill-opportunita` li jeskuti lill-periti membri dwar il-materja issa mqanqla minnu, sabiex jittanta jiskossa lill-periti mill-fehma taghhom. Fin-nuqqas ta' provi cari, din il-Qorti ma tistax tiskarta l-opinjoni tal-esperti teknici.

Dan apparti l-fatt li, kif osservat mir-rikorrenti appellati, l-interpretazzjoni ta' art fabbrikabbli skont l-Artikolu 18, kif kien qabel l-emendi tas-sena 2006, meta jinghad li din tkun f'zona mibnija u tinkludi art b'fond ta' 25 metru mit-triq, li jkollha faccata fuq it-triq, ma tfissirx li dik l-art biss li tkun kartabun (90^0) mat-triq li tikkwalifika bhala art fabbrikabbli. Din il-Qorti hija ben konxja ta' din l-interpretazzjoni tal-Artikolu 18 tal-Kap.88 moghtija

fis-sens li kwalsiasi parti tal-art mbieghda 25 metru mit-triq, kemm faccata mat-triq, kif ukoll fil-genb taghha gew kkonsidrati bhala fabbrikabbli, liema interpretazzjoni timmina l-argument tal-Kummissarju appellant fl-aggravju in ezami. (Ara f'dan is-sens is-sentenza li qieghda tinghata llum stess minn din il-Qorti li ggib referenza Rikors Numru 3/1972 fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Art v. Michael Grech pro et noe** fejn il-periti teknici quddiem il-Bord b'referenza ghal sentenza ohra ta' din il-Qorti tal-20 ta' Marzu, 1991, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Art v. Joseph Attard et** proprju fissru dan il-hsieb). Isegwi li din il-Qorti ma tirriskontra xejn irragonevoli fir-rapport tal-periti membri.

Kwindi dan l-ewwel aggravju tal-Kummissarju appellant ma jimmeritax li jintlaqa'.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tal-Kummissarju appellant, dak fejn jilmenta li fis-sentenza appellata jinghad li l-intimat appellant ma ressaq ebda nota responsiva ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-appellati, meta minn ezami tal-process kellu jirrizulta lill-Bord li din in-nota kienet saret u l-Bord naqas milli jiehu konjizzjoni taghha.

Huwa tabilhaqq minnu li minn ezami tal-process jirrizulta li l-Kummissarju appellant ghamel in-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fiz-zmien akkordat lilu mill-Bord u li din in-nota tidher li sfuggiet lill-Bord meta nghad minnu

li: "*ma ddahhlet ebda nota risponsiva tal-Kummissarju tal-Artijiet.*" Din l-istess nota principalment tesponi n-nuqqas ta' qbil tal-intimat mal-estent tal-porzjon art fabbrikabbli u dik agrikola, materja teknika li giet deteriminata mill-periti membri b'mod ezawrijenti. Wara kollox, kif osservat minn din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet taghha taht l-ewwel aggravju, din il-perizja teknika tikkostitwixxi prova li ma kenitx kontestata mill-Kummissarju intimat, kif titlob il-procedura f'kazijiet simili.

Inoltre, fl-imsemmija nota ta' sottomissjonijiet inghad ukoll li l-valutazzjoni maghmula mill-periti kienet wahda esagerata. Ghalkemm dan l-argument ma tressaqx quddiem din il-Qorti, jigi nnutat li minkejja li saret tali osservazzjoni quddiem il-Bord, fejn l-istess Kummissarju jilmenta dwar ir-rata adoperata mill-periti membri u jaghmel paragun mar-rata adottata mill-perit inkarigat mir-rikorrenti, l-istess Kummissarju naqas milli jressaq prova ta' operazzjoni paragunabbli li tikkuntrasta r-rata adoperata mill-istess periti, jew li sahansitra jeskuti lill-istess periti fuq ir-rata moghtija minnhom ghal art fabbrikabbli.

Kwindi ma tirrizulta ebda raguni valida sabiex l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, sabiex dan jikkonsidra mill-gdid il-prezz ta' din il-proprjeta`, kif jintalab mill-Kummissarju appellant. Isegwi li lanqas dan l-aggravju ma jregi u ghalhekk ser jigi michud.

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju intimat, billi tichad l-istess u tikkonferma d-decizjoni tal-Bord tat-18 ta' Novembru, 2015, fl-ismijiet premessi fis-shih.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu ta' dan l-appell, jithallsu mill-Kummissarju intimat, illum l-Awtorita` tal-Artijiet.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Noel Cuschieri
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
rm