QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Hamis, 9 ta' Lulju, 2020.

Numru 9

Rikors numru 13/2012FDP

Jane Testaferrata Moroni Viani, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, Paul Testaferrata Moroni Viani u Caroline Zammit

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur ta' Jane Testaferrata Moroni Viani et tal-4 ta' Gunju, 2012, li permezz tieghu nghad hekk:

> "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' dsatax il-elf, tle4tt mija tlieta u tletin Euro u tmenin centesmi**, (€19,333.80)** bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art iz-Zurrieq, markata bhla **Plot 8A**, propjeta taghhom, tal-kejl ta' circa 1,225m^2 skond

l-istima tal-Perit Carmen V Sutton annessa mall-imsemmi att gudizzjarju u skond id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz Numru 303, Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu 2012, u konsiderata bhala art agrikola.

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

"Illi l-porzjoni art intera tal-kejl ta' circa 1,225m^2 hija f' zona ta' zvilupp u ghalhekk hija kollha fabbrikabbli u l-valur taghha hija ta' tlett mija disgha u sebghin, elf sebgha mija u hamsin Euro **(€379,750.00)** 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 jistabillixi 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 hekk:

"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' dsatax-il elf, tliet mija u tlieta u tletin ewro u tmenin centezmu (€19,333.80) bhala kumpens ghax-xiri assolut ta' bicca art fiz-Zurrieq, immarkata bhala plot 8A, tal-kejl ta' madwar elf, mitejn u hamsa u ghoxrin metro kwadru (1,225 m.k.) u li taghha qeghdin jippretendu kumpens fl-ammont ta' tliet mija u disgha u sebghin elf, seba' mija u hamsin ewro (€379,750).

"Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, fl-ammont ta' dsatax-il elf, tliet mija u tlieta u tletin ewro u tmenin centezmu (€19,333.80) u dan skont l-istima tal-Perit Carmen V Sutton li dehret fl-Avviz Numru 303, fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu 2012 fejn din l-art giet ikklassifikata bhala wahda agrikola 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' dsatax-il elf, tliet mija u tlieta u tletin ewro u tmenin centezmu (€19,333.80) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Rat id-decizjoni tal-Bord tas-16 ta' Marzu, 2016, li permezz taghha ddecieda l-kawza fis-sens li:

> **"Jilqa** t-talbiet tar-rikorrenti limitatament kif gej:
>
> "Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija porzjoni ta' art fiz-Zurrieq, mmarkata bhala Plot 8A, tal-kejl ta' cirka 1,225 metri kwadri bhala art agrikola.
>
> "Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' disgha u tletin elf u mitejn Euro (€39,200), ekwivalenti ghal tnejn u tletin Euro kull metru kwadri (€32/mk)
>
> "Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-1 ta' Lulju 1988.
>
> "L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Dak il-Bord iddecieda l-kawza wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjoniijiet:

> "Jirrizulta illi fil-15 ta' Lulju 1988, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Agent President, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.
>
> "Jirrizulta illi, eventwalment, fis-7 ta' Marzu 2012, permezz ta' Avviz Nru 303 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn ghamlet referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-15 ta' Lulju 1988 u, ghall fini tal-Att Nru 1 tal-2006, iddikjara illi l-kumpens offrut a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 kellu jkun ta' dsatax-il elf, tlett mija u tlieta u tletin Euro u tmenin centemu (€19,33.80)
>
> "Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 23 ta' Meju 2012, l-intimat gharraf lir-rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni.
>
> "Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Edgar Caruana Montalto u l-Perit Alan Saliba, ippresentaw ir-rapport taghhom fil 25 ta' Frar 2014 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

“PUNT 1: Skond il-Kriterji u l-Provvedimenti tal-Ligi vigenti fid-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President, tal 15 ta' Lulju 1988 - ghalkemm ir-rikorrenti jikkontendu illi l-art ilha zmien twil fabrikabbli sa minn qabel Lulju 1988 u ppresentaw serje ta' aerial photos mill-1967 sal-1994 u permessi tal-bini li hargu fis-sena 1988 - mill-aerial photo tal-1988 jirrizulta illi fi zmien din id-dikjarazzjoni originali tal-1988, l-art in 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 art giet ufficjalment okkupata mill-Gvern fl-1 ta' Lulju 1988. Ghalhekk jirrizulta illi fl-istess zmien tad-dikjarazzjoni originali (1988) l-art fil-kwistjoni ma kellhiex faccata fuq triq esistenti billi t-triq kienet ghadha lanqas iffurmata. Ghalhekk, din l-art tikkwalifika bhala agrikola.

“PUNT 2: Skond id-Disposizzjoni Tranzitorja tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-5 ta' Marzu 2003 u billi l-Avviz ghall-Ftehim li jgib id-data tal-23 ta' Mejju 2012 jirrizulta li gie notifikat qabel il-31 ta' Mejju 2012, il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

“PUNT 3: Avvizi ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern

“A. Skont Aviz Nru 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 ikkunsidrata bhala agrikola ghal ghal 248 minnha kkunsidrati bhala fabrikabbli, giet stmata €130,000 a bazi tas-sena 2005.

“B. Skond 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.

“C. Skond 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.

“D. Skond 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.

> *"E. Skond 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.*
>
> *"STIMA: L-esponenti kkunsidraw dan kollu, il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fuq is-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data tal-1 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata bhala agrikola (1,225mk), fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita Kompetenti fil-15 ta' Lulju 1988, jammonta ghal disgha u tletin elf u mitejn Euro (€39,200), ekwivalenti ghal tnejn u tletin Euro kull metru kwadri (€32/mk)"*

"Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

> *"Naqblu li l-art kellha tigi kkunsidrata bhala art agrikola izda li kellha l-permessi fuqha. Ma naqblux li ghalhekk ir-rata ghandha tigi kkalkolata bhala art tajba ghall-bini billi l-provvedimenti tad-distanzi jistabilixxu kriterji sabiex art tigi kkunsidrata bhala art tajba ghal bini li l-art fil-kwistjoni ma tikkwalifikat ghalihom.*
>
> *"Ir-rata ta' €32 kull metru kwadri hija rata li tapplika ghal art agrikola bi strutturi konsistenti f'pedamenti mibnija fuqha fejn skond l-opinjoni tal-esponenti Membri Teknici dawn huma strutturi bla valur.*
>
> *"Art ma tistax tigi kkunsidrata bhala agrikola u fabrikabbli fl-istess hin tant li l-kriterji originali jiddistingwu car bejn art agrikola u art fabrikabbli."*

"Jirrizulta illi dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

"Ikkunsidra

"Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"- L-art ghandha titqies bhala art agrikola.

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-1 ta' Lulju 1988, ossija d-data meta giet officjalment okkupata l-art mill-intimat, kif jirrizulta mill-affidavit ta' Martin Schembri, a fol 56.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' disgha u tletin elf u mitejn Euro (€39,200), ekwivalenti ghal tnejn u tletin Euro kull metru kwadri (€32/mk)

"- L-imghax ghandu jiddekorri mill-1 ta' Lulju 1988."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Jane Testaferrata Moroni Viani et, li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata sa fejn stabbiliet li l-imghax ghandu jibda jiddekorri mill-1 ta' Lulju, 1988 u thassarha u tirrevokaha fejn stabbiliet li l-kumpens xieraq dovut lilhom kien dak ta' €50,190 u jew (a) tiffissa l-kumpens xieraq hija stess fis-somma ta' €379,750 kif mitlub, tenut kont l-istrutturi li kien hemm fuq l-art u anke dawk progettati bil-permessi tal-bini già mahrugin biex l-art tinghata valur li tirrifletti n-natura vera taghha u mhux bhala art purament agrikola jew (b) alternattivament tirrimetti l-kawza lura lill-Bord b'direzzjoni li l-art tigi stmata skont il-proviso tal-Artikolu 17 tal-Kap. 88, fejn l-art tigi meqjusa mhux fabbrikabbli izda bi kriterji li jimmeritaw kumpens hafna oghla minn art agrikola, tenut kont tal-istrutturi u permessi mahrugin. Bl-ispejjez kontra l-appellat.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li permezz taghha sostna li d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell waqt is-seduta tas-6 ta' Frar, 2020, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' porzjon art fiz-Zurrieq, immarkata bhala plot 8A fuq il-pjanta L.D. 166/88/1 (Dok. BB a fol. 16 tal-process) tal-kejl ta' circa 1225 metru kwadru, skont id-Dikjarazzjoni Presidenzjali pubblikata permezz tal-avviz numru 303 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu, 2012 (Dok. AB a fol. 13 tal-process). Filwaqt li l-Kummissarju tal-Artijiet qies din l-art bhala agrikola u offra s-somma ta' €19,333.80, bhala kumpens ghax-xiri assolut taghha, skont stima tal-Perit Carmen V. Sutton, is-sidien rikorrenti qeghdin jikkontendu li l-art in kwistjoni hija f'zona ta' zvilupp u ghalhekk hija kollha fabbrikabbli u li l-valur taghha fl-2012 huwa ta' €379,750.00, skont l-istima tal-Perit Godwin Abela, li kien inkarigat minnhom (Dok. B a fol. 3 tal-process). Din l-art hija biswit art ohra, li kienet ukoll suggett ta' proceduri ta' esproprjazzjoni, li qeghdin jigu decizi llum ukoll (li jgibu referenza 11/2012).

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 ghalkemm kienet qeghda tigi zviluppata sa mis-sena 1988, kif jirrizulta mir-ritratti u l-permessi esebiti in atti, l-art in kwistjoni kien ghad m'ghandhiex faccata fuq triq ezistenti u ghalhekk l-art tikkwalifika bhala wahda agrikola. Jinghad ukoll mill-periti teknici li peress li kienet harget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-5 ta' Marzu, 2003, u li l-ittra ufficjali tat-23 ta' Mejju, 2012, giet notifikata lir-rikorrenti qabel il-31 ta' 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 agrikola f'dan il-kaz, kellha tigi stmata bir-rata ta' €32 ghal kull metru kwadru, sabiex l-ammont totali dovut lir-rikorrenti gie stmat fl-ammont ta' €39,200.00.

Wara li gie pprezentat dan ir-rapport, saru mistoqsijiet in eskussjoni, kemm da parti tar-rikorrenti, kif ukoll da parti tal-Kummissarju intimat. Fost il-punti saljenti fir-risposti tal-periti nsibu: li l-art kellha tinghata l-valur tal-1 ta' Jannar, 2005, skont l-Artikolu 18 A tal-Kap. 88 u li f'Lulju, 1988, kienu lahqu saru xi pedamenti ghat-*terraced houses* fuq toroq progettati u li applikaw id-dispozizzjoni transitorja introdotta bl-Artikolu 9 (2) (b) tal-Att I tas-sena 2006, cioe` li ghandha tigi applikata l-ligi kif kienet fid-data tad-Dikjarazzjoni originali, ghal dak li ghandu x'jaqsam il-kwalita` tal-art. Ghalkemm qablu li l-art kellha tigi kklassifikata bhala wahda agrikola, izda

li kellha l-permessi fuqha, b'daqshekk ma qablux li kellha tigi applikata rata ta' art tajba ghall-bini, billi l-provvedimenti tad-distanzi jistabilixxu kriterji cari ta' kif art tigi kkunsidrata bhala art tajba ghall-bini, li l-art in kwistjoni ma tikkwalifikax ghalihom. Kwindi baqghu jishqu fuq ir-rata ta' €32 ghal kull metru kwadru, bhala rata li tapplika ghal art agrikola, nonostante li fiz-zmien meta ttiehdet mill-Gvern kienet qeghda tigi zviluppata u kellha access ghat-triq (kellha strutturi fuqha ta' pedamenti li fil-fehma taghhom, kienu strutturi bla valur), peress li art ma tistax tigi kkunsidrata bhala agrikola u fabbrikabbli fl-istess hin, tant li l-kriterji originali kienu jiddistingwu car bejn art agrikola u dik fabbrikabbli. Il-Bord qies li ma kien hemm ebda raguni valida ghala ma jaghmilx tieghu l-konkluzjonijiet tal-periti membri mqabbda minnu u ghalhekk akkorda l-kumpens determinat mill-periti membri, fl-ammont ta' €39,200.00.

Ir-rikorrenti hassewhom aggravati b'din id-decizjoni u ghalhekk ressqu l-appell in ezami, fejn jikkontestaw kemm in-natura, kif ukoll il-valur li gie allokat lilhom. Ghalkemm ir-rikorrenti appellanti jaqblu mal-periti membri li ghall-finijiet ta' kumpens, l-art ghandha tigi stmata skont in-natura taghha fil-15 ta' Lulju, 1988, data tal-ewwel Dikjarazzjoni tal-President, imma bil-valur tal-1 ta' Jannar, 2005, izda jishqu li kif ikkostataw l-istess periti, kien hemm zvilupp li kien qieghed isehh fuq l-istess art sa mis-sena 1988 u permessi mahruga fuq l-istess sit mill-PAPB. L-appellanti jargumentaw illi ghalkemm possibilment id-dispozizzjoni transitorja

introdotta bl-Artikolu 9(2) (b) tal-Att I tal-2006, fis-sens li ghandha tigi applikata l-ligi kif kienet fid-data tad-Dikjarazzjoni originali u ghalhekk art tajba ghal bini hija dik biss kif kienet skont il-Kap. 88, fis-sena 1988, dik li tmiss ma’ triq sa fond ta’ 25 metru, jwassal sabiex l-art in kwistjoni titqies bhala agrikola, pero` il-periti membri ma kellhomx jinjoraw il-permessi tal-PAPB u l-pedamenti li kien hemm fil-post.

Kwindi jsostnu li l-art kellha tigi stmata bhala wahda agrikola li kellha l-permessi fuqha. Jaghmlu referenza ghal sentenza ohra li kienet titratta art fil-vicin, ukoll proprjeta` tar-rikorrenti, fejn il-kumpens ghal art fabbrikabbli gie stabbilit bir-rata ta’ €900 ghal kull metru kwadru, li fil-fehma taghhom ghandha tigi segwita f’dan il-kaz ukoll. Filwaqt li jiccitaw l-Artiklu 17 tal-Kap. 88, isostnu li ghalkemm l-art kienet agrikola, l-periti njoraw li kien hemm l-ezistenza tal-permessi ta’ zvilupp fuq l-art, sahansitra qabel id-data ta’ Dikjarazzjoni, kwindi ghalkemm l-art kienet taqa’ barra mill-iskemi tal-bini, kienet qeghda tigi zviluppata skont il-permessi mahrugin mill-Awtorita` kompetenti. Jikkritikaw dak li nghad mill-periti membri, li qalu li l-pedamenti fuq l-art kienu strutturi bla valur u li l-art ma tistax tigi kunsidrata bhala agrikola u fabbrikabbli fl-istess hin, li jixhed li l-istess periti m’apprezzawx li ghalkemm art tista’ tigi identifikata bhala agrikola, xorta wahda f’certu cirkostanzi tista’ tinghata valur li tqarreb ma’ valur ta’ art fabbrikabbli.

Jaghmlu referenza ghal sentenza tal-Bord tat-22 ta' Mejju, 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela v. Kummissarju tal-Artijiet,** fejn proprju nghata valur oghla minn dak li normalment jinghata ghal art agrikola fejn minflok rata ta' bejn €25 u €35 li solitament tinghata ghal art agrikola, nghata valur ta' €250 ghal kull metru kwadru ghal art agrikola li tmiss ma' art fabbrikabbli fil-Gharghur. Ghalhekk ir-rikorrenti appellanti jsostnu li, ghalkemm l-art in kwistjoni fil-fatt ghandha tigi kkunsidrata bhala agrikola fis-sena 1988, izda ghandha tigi applikata rata ta' art fabbrikabbli, peress li anke fid-data tal-ewwel Dikjarazzjoni, l-art kienet kjarament destinata u kommessa ghall-izvilupp.

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, proprju hekk gara fil-kaz in ezami. Fil-hames paragrafu tar-rapport taghhom, il-periti kkonkludew li l-art in kwistjoni tikkwalifika bhala art ta' natura agrikola, ladarba ma kellhiex faccata fuq triq.

Madankollu, huwa ritenut ukoll li fil-fissazzjoni ta' kumpens ta' art agrikola, l-Bord m'ghandux jikkonsidra biss l-art bhala wahda agrikola u jieqaf hemm, in kwantu ghandu jittiehed qies ukoll tal-potenzjal li kellha dik l-istess art fiz-zmien in kwistjoni. Dana jinghad peress li kif tipprovdi l-istess Ordinanza taht l-Artikolu 27(1)(b), il-Bord fid-determinazzjoni tal-kumpens dovut lis-sid, ghandu jittiehed qies tal-ammont li l-art setghet iggib fis-suq miftuh, kieku mibjugha minn sidha volontarjament. Hekk inghad ukoll f'sentenza recenti ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela v. Kummissarju tal-Artijiet,** li bazikament ikkonfermat is-sentenza tal-Bord citata mir-rikorrenti appellanti fir-rikors taghhom. Fiha nghad hekk minn din il-Qorti:

> *"…fil-waqt li hu minnu li l-art kellha tiġi kwalifikata bħala agrikola, dan ma jfissirx li l-art kellha tiġi valutata biss bħala agrikola, u jiġi injorat il-potenzjal kollu tagħha. Din il-kwistjoni ġiet dibattuta funditus fis-sentenza li tat din il-Qorti fil-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet* ***Barbara v. Kummissarju tal-Art****. F'dik is-sentenza, din il-Qorti daħlet f'diskussjoni akkurata tal-liġi applikabbli għall-kumpens ta' art agrikola. Hi għamlet riferenza għad-deċiżjoni tal- Judicial Committee of the Privy Council mogħtija fl-10 ta' Frar 1971, fil-kawża fl-ismijiet* ***Aquilina v. Depasquale noe*** *fejn il-maġġoranza tal-Imħallfin kienu qablu illi*

art agrikola kellha tiġi hekk stmata mingħajr qies tal-potenzjal tagħha. Din il-Qorti, pero`, osservat li, fid-dawl tal-iżviluppi li seħħew fil-liġi matul iż-żmien, kellha tabbraċċja u taqbel mad-dissenting opinion ta' Viscount Dilhorne, li kien qal li l-legislatur ma kienx qal li, fl-istima ta' art agrikola, din issir "without regard to its potential uses", u li allura dan il-potenzjal kellu jittiehed in konsiderazzjoni meta tiġi stmata art agrikola.

Kif ingħad, din il-Qorti fis-sentenza su riferita qablet ma' din l-aħħar veduta, u wara diskussjoni twila fuq il-materja kkonkludiet hekk fil-kuntest ta' kif kellha ssir stima ta' art agrikola:

> *"24. Bl-interpretazzjonim li qeghda taghti l-Qorti jkun ifisser li* ***meta l-art tigi stmata bhala raba jew moxa, il-valur ta' l-art jitqies li hu l-ammont li dik l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontrarjament. Dan il-prezz tas-suq wiehed jasal ghalih fl-ewwel lok billi jinghata l-valur intrinsiku ghall-uzu attwali li jkun qed isir minn dik l-art. Pero`, biex jinghata kumpens gust, wiehed m'ghandux jieqaf hemm. Minflok, ghandu jikkonsidra d-diversi fatturi ohra li jistghu jinfluwixxu fuq il-prezz li sid kien jitlob li kieku l-art kellu jbieghha volontarjament "in the open market". Mhux eskluz li fattur li jista' jittiehed in konsiderazzjoni huwa precizament jekk l-istess art ghandhiex jew le l-potenzjalita` ta' zvilupp edilizju****. Dana qed jinghad ghaliex ghandu jkun ovvju li kull art li fil-prezent tikkwalifika bhala li hija art tajba ghall-bini, jew li fuqha sar il-bini, fil-passat, u cioe` fi zmien qabel ma' dik l-art akkwistat tali kwalifika, dik l-istess art kienet jew art rurali jew art moxa."*

Dan jgħodd ukoll għal dan il-każ. ***Għalhekk, filwaqt li l-art in kwistjoni għandha tiġi meqjusa bħala waħda agrikola, għall-fini biex jiġi stabbilit il-kumpens, irid jittieħed qies mhux biss tal-art bħala tali, iżda ta' "diversi fatturi oħra" li jirriżultaw mill-provi u li jistgħu jinfluwixxu fuq l-istess valur****."* (enfasi ta' din il-Qorti).

Filwaqt li din il-Qorti thaddan l-istess principji, meta tapplikahom ghall-kaz in ezami, filwaqt li jigi ribadit li l-Bord kellu jitlaq mill-premessa li n-natura tal-art in kwistjoni, fis-sena 1988, hija wahda agrikola, fl-istess waqt kellu jittiehed qies li li kieku r-rikorrenti appellanti kellhom ibieghu l-art taghhom

fis-suq miftuh fis-sena 1988, huma kienu certament jibbenefikaw mill-fatt li l-art in kwistjoni dak iz-zmien kienet munita bil-permessi tal-bini, kwindi setghet tigi zviluppata f'residenzi. Dan il-fatt jinsab stabbilit kemm mir-rapport tal-perit *ex parte* inkarigat mir-rikorrenti appellanti, kif ukoll mill-kopja tal-permess esebit in atti mahrug mill-Awtorita` kompetenti (esebit bhala Dok. G a fol. 33 tal-process). Certament, dan il-fattur fih innifsu, kien jinfluwixxi fuq il-prezz li kieku r-rikorrenti appellanti, bhala sidien, setghu ibieghu l-art taghhom fis-suq miftuh fis-sena 1988 u kienu jgibu prezz li jizboq dak ta' €32 ghal kull metru kwadru, li kien jinghata f'kaz ta' art agrikola. Madankollu, ma taqbilx mat-tezi tar-rikorrenti li l-art in kwistjoni kellha tigi stmata daqs li kieku kienet wahda fabbrikabbli, peress li kif inghad mill-periti teknici, art ma tistax tkun wahda agrikola u fabbrikabbli fl-istess waqt.

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, filwaqt li din il-Qorti hija propensa li taccetta l-aggravju li fuqu jsejjsu l-appell taghhom ir-rikorrenti, tqis opportun li l-valutazzjoni ghandha tkun riveduta sabiex jittiehed qies tan-natura tal-art esproprjata, jigifieri bhala wahda agrikola, kif ukoll tal-potenzjalita` li kellha l-art tar-rikorrenti appellanti fis-snin tmenin, li kieku kellha tinbiegh fis-suq miftuh, b'dan illi d-data ta' valutazzjoni ghandha tkun dik tal-1 ta' Jannar, 2005.

Relevanti f'dan il-kuntest hija s-sentenza hawn qabel citata, fejn art esproprjata fis-sena 2010, fil-Gharghur, ghalkemm kienet wahda agrikola, l-periti membri f'dak il-kaz irrakomandaw kumpens ta' €250 ghal kull metru kwadru, peress li l-art milquta f'dak il-kaz, ghalkemm kienet wahda agrikola u ghalhekk ukoll ma setghetx titqies bhala wahda fabbrikabbli, madankollu kienet tmiss mal-limiti ta' zvilupp skont l-istess Pjan Lokali, fejn in-naha l-ohra tat-triq kien moghti ghall-izvilupp residenzjali ta' *terraced housing.* Huwa veru li f'dan il-kaz mhux kontestat li l-permessi ta' zvilupp kienu mahruga fuq l-art in kwistjoni (mhux biswita), izda huwa veru wkoll li l-istima kellha tinghata relattivament ghall-1 ta' Jannar, 2005 (u mhux l-2010). Fid-dawl ta' dawn il-fatturi kollha, din il-Qorti ser tghaddi sabiex *arbitrio boni viri* taddotta din ir-rata ta' €250 ghal kull metru kwadru ghall-kaz in ezami, sabiex b'hekk tiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti appellanti ghall-art *de quo* fis-somma ta' tliet mija u sitt elef, mitejn u hamsin ewro (€306,250).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti billi tilqa' l-istess in parte, tirriforma s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fis-16 ta' Marzu, 2016, billi filwaqt li tikkonfermaha sa fejn iddikjarat l-art esproprjata bhala wahda agrikola, izda kwalifikata kif appena spjegat, u kwindi tiddikjara l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti appellanti Testaferrata Moroni Viani fis-somma ta' tliet

mija u sitt elef, mitejn u hamsin ewro (€306,250), b'dan illi l-imghax ghandu jiddekorri skont il-ligi mid-data ta' tehid, kif deciz mill-Bord.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif deciz mill-Bord, b'dan illi jigi adoperat l-ammont akkordat minn din il-Qorti, ghall-fini ta' dik il-komputazzjoni, filwaqt li l-ispejjez marbuta ma' dan l-appell jithallsu mill-appellat Kummissarju tal-Artijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
gr