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 14

Rikors numru 31/09 FDP

Carmela Attard, Crispino Attard, Maria Muscat u Carmelo Muscat

v.

Direttur tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur ta' Carmela Attard et tas-27 ta' Mejju, 2009, li permezz tieghu nghad:

> "Illi l-esponenti huma proprjetarji, indivizament bejniethom, ta' bicca art f'Haz Zabbar li minnha l-plot muri bin-numri 7 fuq pjanta P.D Nru. 2007_448 u l-istrutturi li hemm fuqha jaghmlu parti;

"Illi nhar is-sebgha (7) ta' Mejju 2009 l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju intavolat nhar il-hamsa (5) ta' Mejju 2009 ai termini tal-Artikolu 22 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u dan b'referenza ghall-Avvizi tal-Gvern Numru 430 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju 2008 ghax-xiri assolut tal-bicca art fil-kejl ta' hames mija u sitta u sebghin (576) metri kwadri formanti parti minn art akbar proprjeta` tal-esponenti kif ukoll l-istrutturi ta' fuqha;

"Illi l-kumpens stabbilit mill-Perit Arkitett Joseph Mizzi u li d-Direttur ta' l-Artijiet offra lill-esponenti permezz tal-ittra ufficjali surriferita tal-5 ta' Mejju 2009 hija ta' hdax il-elf disgha mija u erbghin Euro (€11,940) fir-rigward ta' l-art u s-somma ta' disgha u sittin elf tmien mija u wiehed u tmenin Euro (€69,881.00) fir-rigward ta' l-istrutturi ta' fuqha, liema art giet mill-istess Perit klassifikata arbitrarjament bhala agrikola minghajr ma ha kont tac-cirkostanzi kollha;

"Illi l-kumpens indikat u offert mid-Direttur tal-Artijiet mhuwiex gust u ekwu fic-cirkostanzi, u l-esponenti ghall-finijiet ta' l-Artikolu 22 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jindikaw bhala kumpens gust u ekwu s-somma ta' mija u ghoxrin elf tmien mija u sebghin Euro u tnejn u sittin centezmu (€120,870.62) fir-rigward ta' l-art u s-somma ta' mija u tmenin elf Euro (€180,000) fir-rigward ta' l-istrutturi;

"Illi ghalhekk l-esponenti qeghdin fic-cirkostanzi jipprevalixxu ruhhom mid-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 22 (6) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lilhom ghax-xiri assolut mill-Gvern ta' Malta ghal fond fuq imsemmi, okkorendo bin-nomina ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz, u dan oltre imghaxijiet legali mid-data ta' l-esproprjazzjoni kif mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern a tenur tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li jinghataw dawk il-provvedimenti u direttivi kollha li dan il-Bord jqis necessarji a tenur tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta."

2. Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet tat-13 ta' Lulju, 2009, li permezz taghha wiegeb:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 27 ta' Mejju 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrent oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita` kompetenti ta' hdax-il elf, disa' mija u erbghin Euro (€11,940.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tinsab f'Haz Zabbar tal-kejl ta' madwar 576 metri kwadri u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' disgha u sittin elf, tmien mija u wiehed u tmenin Euro (€69,881.00).

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-bicca art fuq imsemmija huwa dak citat, jigfieri, l-ammont ta' hdax-il elf, disa' mija

u erbghin Euro (€11,940.00) u dan skont l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A.&C.E. fl-Avviz nru. 430 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Mejju 2008.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' hdax-il elf, disa' mija u erbghin Euro (€11,940.00) bhala l-kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-bicca art fuq imsemmija."

3. Rat id-decizjoni tal-Bord tas-17 ta' Frar, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna bhala agrikola

"Jiddikjara illi l-kumpens gust ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar hames mija u sitta u sebghin metru kwadru (576 mk) li tinkludi strutturi fuqha, li tmiss mill-Punent u mil-Lvant ma' proprjeta tal-Gvern u minn Nofsinha ma' propjeta ta' Carmela Attard ghandha tkun fis-somma ta' sebgha u hamsin elf, tlett mija u hamsa u erbghin Euro u tlettax-il centezmu (€57,435.13) fir-rigward tal-art u sebghin elf Euro (€70,000) fir-rigard tal-istrutturi ta' fuqha.

"L-imghax skond il-Ligi ghandu jiddekorri mid-19 ta' Frar 2009.

"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 bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord."

4. Dak il-Bord iddecieda l-kawza wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirrizulta, mill-provi prodotti illi fil-5 ta' Frar 2009, permezz ta' Avviz Nru 430, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 16 ta' Jannar 2009 (fol 36-37) mahruga abbazi tal-Art 3 tal-Kap 88 in rigward ta' bicca art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar hames mija u sitta u sebghin metru kwadru (576 mk) li tinkludi strutturi fuqha, li tmiss mill-Punent u mil-Lvant ma' proprjeta tal-Gvern u minn Nofsinha ma' propjeta ta' Carmela Attard. (fol 37)

"Jirrizulta mhux kkontestat, ghalkemm ma tidhirx fl-atti, illi fis-5 ta' Mejju 2009 intbghatet Ittra Ufficjali fejn ir-rikorrenti gew mgharrfa bil-fuq imsemmija Dikjarazzjoni u illi kien qed jigi lilhom offrut is-somma ta' hdax-il elf, disgha mija u erbghin Euro (€11,940) fir-rigward ta' l-art u s-somma ta' disgha u sittin elf, tmien mija u wiehed u tmenin Euro (€69,881) fir-rigward ta' l-istrutturi ta' fuqha, u dana skond stima tal-Perit Joseph Mizzi.

"Jirrizulta illi permezz tal-proceduri odjerni, intavolati fis-27 ta' Mejju 2009, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kienux ser jaccettaw il-kumpens moghti, u dana ghaliex ma kienetx wahda realistika, u kienu qed jippretendu kumpens ta' mija u ghoxrin elf, tmien mija u sebghin Euro u tnejn u sittin centezmu (€120,870.62) ghar-rigward l-art u d-domma ta' hamsa u disghin elf fir-rigward ta' l-istrutturi (€95,000), u permezz ta' digriet datat 19 ta' April 2011, it-talba ghall-istrutturi inbidel minn dak mitlub ghal mija u tmenin elf Euro (€180,000).

"Jirrizulta illi l-Periti Joseph Briffa u David Pace, li kienu qed jassistu l-Bord, ippresentaw ir-rapport taghhom fit 3 ta' Frar 2012 fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Kif jirrizulta mill-provi, ir-rikorrenti gew notifikati b'Att gudizzjarju datat 5 ta' Mejju 2009 mid-Direttur ta' l-Artijiet, illi huwa kien lest ihallas ghax-xiri assolut bhala libera u franka ghal bicca art tal-kejl ta' cirka 576 metri kwadri formanti parti minn art akbar propjeta tar-rikorrenti, mehtiega ghat-twessiegh ta' Marsaskala Bypass, Haz-Zabbar, indikat bhala Plot 7 fuq il-Pjanta P.D. 2007_448, is-somma ta' hdax-il elf, disgha mija u erbghin Euro (€11,940) fir-rigward tal-art u s-somma ta' disgha u sittin elf, tmien mija u wiehed u tmenin Euro (269,881) fir-rigward tal-istrutturi ta' fuqha, skond l-Avviz Nru 430 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern.*
>
> *"Ir-rikorrenti wiegbu illi ma jaccettaw il-kumpens offrut u iddikjaraw illi il-kumpens minnhom pretiz ghall-imsemmija art huwa ta' mija u ghoxrin elf, tmien mija u sebghin Euro u tnejn u sittin centezmu (€120,870.62) fir-rigward tal-art u s-somma ta' hamsa u disghin elf Euro (€95,000) fir-rigward tal-istrutturi ta' fuqha.*
>
> *"Huma ikkunsidraw dan kollu, il-qies, il-lokalita' u fattur ohra rigwardanti l-art imsemmija, u skond id-disposizzjonijet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwis tal-Artjiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), partikolarment l-Artikolu 18 u 18A, kif ukoll il-Policy tal-MEPA, SCMO 10 ghall-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta, illi jittratta dwar 'Strategic Open Space Gaps' billi l-art in kwistjoni tinsab f'wahda minn dawn iz-zoni. Skond dan il-Pjan Lokali, u partikolarment il-Policy SCMO 10, zvilupp ta' tip urban huwa limitat hafna specjalment jekk iwassal ghal tixrid ta' zoni urbai. Ghaldaqstant, huma tal-opinjoni illi il-propjeta ghandha titqies bhala art agrikola, f'dan il-kaz, espropriata ghat-twessiegh ta' triq, u li ghalhekk, fic-cirkostanzi, il-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jigi ffissat ghas-somma ta' sebgha u hamsin elf, tlett mija u hamsa u erbghin Euro u tlettax-il centezmu (€57,435.13) fir-rigward tal-art u sebghin elf Euro (€70,000) fir-rigard tal-istrutturi ta' fuqha."*

> "Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri, ikkonfermaw illi l-valutazzjoni kienet wahda datata 5 ta' Mejju 2009, ossija d-data tal-att gudizzjarju, w il-valur stabbili kien kalkolat fuq l-art li kienet qed tigi espropriata u l-valur kien wiehed gust u ekwu ghaz-zmien ta' meta saret l-espropriazzjoni.
>
> "Jirrizulta car illi, wara dawna l-ispjegazzjonijiet illi saru, il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord.
>
> "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 d-19 ta' Frar 2009, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni Permezz ta' Avviz Nru 430 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Frar 2009 tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u dana a tenur tal-Artikolu 12 (1) u (2) tal-Kap 88.
>
> "- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' sebgha u hamsin elf, tlett mija u hamsa u erbghin Euro u tlettax-il centezmu (€57,435.13) fir-rigward tal-art u sebghin elf Euro (€70,000) fir-rigard tal-istrutturi ta' fuqh, kif stmata fil 5 ta' Mejju 2009, data tal-att gudizzjarju illi bih r-rikorrenti gew notifikat bid-Dikarazzjoni tal-President.
>
> "- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mid-19 ta' Frar 2009."

5. Rat ir-rikors tal-appell imressaq mid-Direttur tal-Artijiet, li permezz tieghu talab lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza tas-17 ta' Frar, 2016, fl-ismijiet premessi billi thassar il-parti tas-sentenza li tiffissa l-kumpens fir-rigward tal-art fl-ammont ta' €57,435.13 u tordna li l-atti jintbghatu lura quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet.

6. Rat ir-risposta tal-appell tar-rikorrenti konjugi Attard u konjugi Muscat, li permezz taghha wiegbu li ghar-ragunijiet moghtija fl-istess

risposta taghhom, l-appell tad-Direttur tal-Artijiet mis-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet tas-17 ta' Frar, 2016 fl-ismijiet premessi ghandu jigi michud fl-intier tieghu.

7. Rat li r-rikorrenti appellati pprevalew ruhhom mill-appell principali tal-intimat Direttur ta' l-Artijiet u nterponew appell incidentali mis-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet u talbu lil din il-Qorti thassar u tannulla s-sentenza in ezami fl-intier taghha u minflok tilqa' t-talba taghhom kif minnhom dedotta, bl-ispejjez kontra d-Direttur tal-Artijiet.

8. Rat li d-Direttur ta' l-Artijiet ma ressaq ebda risposta ghall-appell incidentali tar-rikorrenti.

9. Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell rispettiv taghhom permezz tal-mezzi telematici waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju, 2020, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

11. Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 576 metru kwadru, mmarkata bhala plot numru 7 fuq il-pjanta

P.D. No. 2007 – 448 (Dok. KA 2 a fol. 38 tal-process), kif ukoll l-istrutturi li kien hemm fuqha. Din l-art flimkien mal-istrutturi fuqha, kienu esproprjati permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-16 ta' Jannar, 2009, pubblikata permezz tal-Avviz Numru 107 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Frar, 2009. Mentri biswit din l-art, porzjon ohra ta' art immarkata bhala plot 6 fuq l-istess pjanta, kienet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali precedenti tal-21 ta' Mejju, 2008, pubblikata permezz tal-Avviz Numru 429 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Mejju, 2008, liema esproprju qieghed jigi trattat fil-proceduri li jgibu referenza 30/2009 li qeghdin jigu decizi llum ukoll. Ir-rikorrenti kienu mgharrfa bl-imsemmi esproprju permezz ta' ittra ufficjali f'Mejju, 2009.

12. Filwaqt li d-Direttur ta' l-Artijiet qies din l-art agrikola u stmaha fil-valur ta' €11,940, l-istrutturi fuqha gew stmati fil-valur ta' €69,881, skont stima tal-perit Joseph Mizzi, nkarigat minnu. Is-sidien kienu qeghdin jitolbu kumpens ta' €120,870.62 fir-rigward tal-art u €95,000 fir-rigward tal-istrutturi. Dan l-ahhar ammont gie rivedut ghal €180,000 wara li sar rikors specifiku f'dan is-sens mis-sidien, li ntlaqa' permezz ta' digriet tal-Bord tad-19 ta' April, 2011 (esebit fl-atti tal-kawza 30/2009 – ara f'dan is-sens ukoll il-verbal tal-Bord tad-19 ta' Novembru, 2014). Il-Bord, wara li hatar lill-periti Joseph Briffa u David Pace sabiex jassistuh, adotta r-relazzjoni taghhom fis-sens li, filwaqt li qiesu l-art bhala wahda agrikola, stmawha fil-valur ta' €57,345, filwaqt li l-istrutturi gew stmati €70,000.

Wara li saru mistoqsijiet in eskussjoni da parti tal-kontendenti fil-kawza, il-periti zammew ferm mal-valutazzjoni taghhom.

13. Il-kontendenti fil-kawza hassewhom aggravati bid-decizjoni tal-Bord u filwaqt li d-Direttur tal-Artijiet jaqbel mal-valutazzjoni moghtija mill-periti teknici fir-rigward tal-istrutturi, iqis il-valutazzjoni moghtija fir-rigward tal-art bhala wahda esagerata u jsostni li l-valur moghti mill-periti teknici membri tal-Bord huwa rreali u ezorbitanti. Min-naha l-ohra, is-sidien appellanti incidentalment jikkontendu li, il-Bord naqas milli jiehu konjizzjoni ta' provi kardinali, li kellhom iwasslu lill-Bord sabiex jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti fl-intier taghhom.

14. L-appell principali tad-Direttur tal-Artijiet limitatment fir-rigward tal-art, jissejjes fuq l-aggravju wahdieni fejn jikkontesta l-valutazzjoni tal-Bord, fuq il-bazi tas-segwenti lmenti: (i) li l-valur moghti mill-periti membri huwa rreali u ezorbitanti meta wiehed iqis li l-art giet esproprjata minnu fuq talba sabiex issir triq pubblika; (ii) il-valutazzjoni tal-periti membri trid tkun wahda "xierqa" u mhux esagerata, wahda li tirrifletti l-prezz li ggib dik il-proprjetà li kieku kellha tinbiegh fis-suq; (iii) il-prezz ta' €57,345.13 isarraf f'rata ta' madwar €100 ghal kull metru kwadru li ma jirriflettix il-valur medju li normalment jigi ffissat fir-rigward tal- artijiet agrikoli, fejn normalment ir-rata tkun ta' bejn €25 u €35 ghal kull metru kwadru u dan skont sentenzi tal-Bord citati mill-istess appellant.

15. Fir-rigward tal-ewwel zewg ilmenti tad-Direttur appellant, ghandu mis-sewwa dak li jinghad minnu, li meta l-periti membri jhejju l-valutazzjoni taghhom huma marbuta bil-kriterju stabbilit mill-Artikolu 27 (1)(b) tal-Kap. 88, cioè li wiehed ghandu jigi kkumpensat daqslikieku biegh il-proprjetà b'mod volontarju fis-suq miftuh. Kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-appellati fir-risposta taghhom, il-kriterju tal-uzu li jsir mill-art huwa wiehed mill-kriterji li fuqu ghandu jigi determinat il-kumpens, peress li dan il-kaz jinkwadra ruhu fil-provvedimenti tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) wara l-emendi tas-sena 2006. Dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18 (2) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, meta jinghad fih;

> *"(2)* ***Fid-decizjoni dwar kumpens dovuta ghal art ghall-bini ghandu jittiehed qies tal-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1)****."* (enfasi ta' din il-Qorti).

Kwindi l-fatt li l-art in kwistjoni ntuzat ghat-twessiegh ta' triq kien fattur li kellu jittiehed qies tieghu fil-valutazzjoni tal-periti. Izda fil-verità, il-periti membri tal-Bord qiesu dan il-fattur, tant li semmewh proprju fl-ahhar paragrafu tar-relazzjoni taghhom.

16. Madankollu kien ikun opportun li l-Kummissarju appellant, jekk kemm-il darba ried igib provi ta' operazzjonijiet paragunabbli, kellu

jaghmel dan billi jipprezenta fl-atti kuntratti, jew jaghmel referenza ghal sentenzi, sabiex jingiebu a konjizzjoni tal-periti qabel jirrelataw, u mhux jistenna li jaghmel dan fin-noti ta' sottomissjonijiet tieghu quddiem il-Bord, sabiex imbaghad fl-appell joqghod jilmenta li r-rati adoperati mill-periti membri tal-Bord huma esagerati. Sta ghall-partijiet li jekk huma interessati f'xi stimi paragunabbli, jindikaw lill-periti teknici tali informazzjoni. Kif rilevat mis-sidien appellati, minkejja li huma sostnew li kien hemm prova ta' operazzjoni paragunabbli fl-atti tal-kawza (esebit fl-atti tar-rikors li jgib in-numru 30/2009 li qed jigi deciz illum ukoll), rizultanti mill-kuntratt datat 25 ta' Awwissu, 1999, hekk kif korrett bl-att korrettorju tas-6 ta' Ottubru, 1999, li sar bejn l-istess kontendenti fil-kawza, fejn ghal bicca art ohra f'Haz-Zabbar, formanti parti minn ghalqa, is-sidien ircevew kumpens ekwivalenti ghal €187.55 ghal kull metru kwadru, id-Direttur appellant ma qal xejn fir-rigward. Huwa veru li dan il-kuntratt sar ghaxar snin qabel l-esproprju in ezami u ma jirrizultax jekk dik l-art kinitx fabbrikabbli b'limitazzjoni ta' zvilupp jew art agrikola, imma kien jispetta lid-Direttur jaghti spjegazzjoni sabiex jelimina kull dubju fir-rigward.

17. Fir-rigward tal-ahhar ilment tad-Direttur fejn tigi attakkata r-rata adoperata mill-Bord fuq bazi tar-relazzjoni tal-periti membri, ikun xieraq li dan l-ilment jigi trattat flimkien mal-ilment tas-sidien, li ghalkemm ghal ragunijiet differenti, ukoll jattakkaw ir-rata adoperata mill-Bord, wara li jigi ndirizzat l-ilment tar-rikorrenti dwar in-natura tal-art.

18. Imiss li jigi trattat l-appell incidentali tas-sidien fejn jikkontendu li l-Bord naqas milli jiehu kont ta' provi li, fil-fehma taghhom, kienu kardinali sabiex jigi stabbilit il-kumpens dovut lilhom fis-somma li kienu qeghdin jippretendu huma.

(i) L-ewwel punt huwa li l-periti attribwew valur ghall-art u valur ghall-istrutturi b'mod separat, u ma hadux kont tal-fatt li l-bini abitabbli li kien hemm, kien jinkludi s-servizzi kollha bhal dawl u ilma, ecc, u kien imdawwar b'madwar tmint itmien raba'. L-art ukoll kienet tifforma parti minn art akbar, tant li fil-proceduri li jgibu referenza 30/2009, l-art ukoll giet spezzettata separatament, b'mod li gew attribwiti valuri separati. Dan, fil-fehma tar-rikorrenti, jixhed il-pjan tad-Direttur sabiex jittanta jhallas valur baxx ghall-proprjetà li kienet wahda. Hekk ukoll ir-rikorrenti jilmentaw li originarjament l-Awtorità dwar it-Trasport f'Malta intavolat applikazzjoni ghall-izvilupp sabiex jergghu jittellghu l-istrutturi li kien hemm fuq ir-raba'. Dawn l-istrutturi gew demoliti u sussegwentement l-imsemmija Awtorità irtirat l-istess applikazzjoni taghha fil-mori ta' dawn il-proceduri quddiem il-Bord. Dan wassal sabiex ir-rikorrenti jitolbu korrezzjoni fir-rikors promotur. Minkejja l-provi f'dan ir-rigward, il-Bord ghamel tieghu l-konkluzjonijiet tal-periti membri minghajr ma ghamel referenza ghal dan il-fatt;

(ii) Punt iehor li jissemma' mis-sidien appellanti li ma nghata ebda konsiderazzjoni mill-Bord fid-decizjoni tieghu, huwa li huma kienu rcevew kumpens ghal porzjonijiet ohra minn din l-istess art bir-rata ta' €187.53 ghal kull metru kwadru, kif jirrizulta mill-kuntratti esebiti in atti. Jishqu li din il-prova ma gietx kontradetta mid-Direttur tal-Artijiet u fl-ebda stadju ma nghatat spjegazzjoni ghala fis-sena 2008, l-art mertu tal-proceduri odjerni kellha valur ta' €99.71 ghal kull metru kwadru, li huwa ferm inqas minn dik il-parti jew estensjoni ta' art li giet esproprjata fis-sena 1985, li dwara saru l-kuntratti tas-sena 1999 bir-rata ta' €187.53;

(iii) Ir-rikorrenti appellanti incidentalment jikkontestaw ukoll il-fatt li l-art giet klassifikata bhala wahda agrikola, peress li l-fatt li skont il-*local policy* SMC010 u skont l-istess periti, l-izvilupp ta' tip urban li jista' jsir huwa limitat hafna, ma jeskludix l-izvilupp, tenut kont ukoll li fuq l-istess art kien diga` jezisti il-bini. Kwindi s-sidien jinsistu li l-valur tal-art kellu jigi kkalkolat bir-rata ta' €187.53 ghal kull metru kwadru, sabiex b'hekk il-kumpens komplessiv kellu jkun likwidat fis-somma ta' €108,017.28, li b'zieda ta' 5% ghal kull hames snin, ifisser li fil-fehma taghhom kumpens xieraq kellu jkun fis-somma ta' €120,870.62;

(iv) Fir-raba' lok issir referenza ghall-istima esebita in atti tal-perit Ronald Zammit, inkarigat minnhom li x-xoghlijiet mehtiega sabiex jerga' jittella' l-bini li kien hemm jiswew €95,000, li jfisser li l-prezz tal-bini nnifsu

certament kellu prezz fis-suq oghla minn din is-somma. Jirrilevaw li d-Direttur tal-Artijiet ma ressaq ebda prova, kritika jew kontradizzjoni ghal din l-istima taghhom.

19. Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti taqbel in kwantu ma l-ewwel raguni moghtija mir-rikorrenti appellanti fis-sens li, dan mhux kaz fejn iz-zewg esproprjazzjonijiet sehhew fuq medda ta' snin fejn l-izvilupp seta' jehtieg li l-esproprju jigi spezzettat. Il-fatt li l-art suggett tal-esproprjazzjoni kienet tifforma parti minn art akbar u fi zmien sena saru zewg esproprjazzjonijiet li wasslu sabiex l-art tigi spezzettata, meta kienet tifforma parti minn progett wiehed, dak ta' twessiegh ta' triq, kif rizultanti mill-pjanta esebita bhala Dok. KA2 a fol. 38 tal-process, wassal sabiex jaghmel differenza fil-valutazzjoni tal-art. Dana peress li huwa logiku li meta wiehed jikkonsidra l-prezz ta' razzett flimkien ma' art imdaqqsa li hemm fil-madwar, igib prezz ferm akbar fis-suq minn razzett stmat ghalih u zewg porzjonijiet ta' art ghalihom. Din il-Qorti, ma taqbilx mar-risposta tal-periti ghall-mistoqsija in eskussjoni tar-rikorrenti dwar ittiehidx kont tal-istrutturi mertu tal-kawza individwalment jew flimkien mal-art mertu tal-kawza u dik tal-kawza l-ohra (Rikors Numru 30/2009 li kienet tinkorpora fiha porzjon art ohra) li qieghda tigi deciza llum ukoll, meta wiegbu li huma jaghmlu l-valutazzjoni taghhom fuq l-art u fuq l-istrutturi indipendenti minn xulxin, fis-sens li l-art kienet tifforma art wahda flimkien mar-residwu ta' art li ma gietx esproprjata. Dan meta l-Artikolu 27(1)(b)(iii) tal-Kap. 88

jipprovdi li ghandu jittiehed qies tal-hsara, jekk ikun hemm, illi jbati s-sid minhabba l-firda ta' l-art minn art ohra tieghu jew ta' kull haga li tgharraq dik l-art l-ohra minhabba l-ezercizzju tas-setghat moghtija bl-Ordinanza. Aktar u aktar f'dan il-kaz li kien jitratta wkoll demolizzjoni ta' bini li ma regax inbena, kif kien originarjament ippjanat. Din il-konsiderazzjoni legali kienet timmerita stharrig ulterjuri da parti tal-Bord.

20. Dan iwassal ghal konsiderazzjoni ta' punt iehor u f'dan l-istadju ser jigi nvestit it-tielet punt, qabel it-tieni wiehed, peress li dak li jigi deciz fuq it-tielet punt ser jimpingi fuq it-tieni wiehed. It-tielet punt sollevat mis-sidien appellanti, fejn jikkontestaw il-fatt li l-art giet klassifikata bhala wahda agrikola, ladarba skont il-*local policy* SMC010 u skont l-istess periti membri tal-Bord, dan ifisser li l-izvilupp ta' tip urban li jista' jsir huwa limitat hafna, li ma jeskludix l-izvilupp, iqanqal dubju gustifikat f'ghajnejn din il-Qorti. Il-fatt li meta l-periti membri qiesu l-uzu ahhari li jista' jsir mill-art huwa dak ta' triq, dan fih innifsu jfisser li ghalkemm limitat, diga` kien hemm zvilupp fuq l-art in kwistjoni. Tant hu hekk, li meta applikaw il-kriterju dwar l-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir provdut taht Artikolu 18(2) tal-Kap.88, kif citat qabel, dan il-provvediment japplika proprju fil-kaz fejn qieghed jigi determinat kumpens dovut "***ghal art ghall-bini".***

21. Jigi osservat ukoll li, l-istess periti membri fir-relazzjoni taghhom identifikaw l-art in kwistjoni taqa' fil-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta

u hija regolata bil-*Policy SMCO10* tal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, (fol.44 tal-process), u li l-art in kwistjoni taqa' f'zona ta' *Strategic Open Space Gaps.*

22. Inoltre r-rikorrenti esebew estratt mis-*South Malta Local Plan* (CAZ1 a fol. 60 tal-process) fejn minn qari tal-*policy SMCO 10,* li jitratta *Protection of Strategic Open Space Gaps,* jirrizulta li ghalkemm tabilhaqq l-izvilupp huwa tassew limitat, ma jfissirx li l-izvilupp huwa pprojbit. Il-fulkru tal-kwezit ghall-kaz in ezami huwa l-provvediment tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, wara l-emendi tas-sena 2006, li fih jinghad:

> *"18. (1) Art, hlief bini storiku, ghandha titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk tkun gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li gie adottat u li jkun fis-sehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar."*

Kwindi l-parametri ta' dik li hija art fabbrikabbli ai termini tal-Kap. 88 inbidlu b'tali mod li dak li jitqies relevanti issa huwa jekk l-art tkunx gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju iehor. Mhux daqstant car ghal din il-Qorti jekk il-fatt li l-art in kwistjoni milquta b'din il-*Policy SMCO 10,* iwassalx sabiex l-art in kwistjoni tikkwalifika bhala art ghall-bini ai termini tal-Artikolu 18 appena citat. It-tieni risposta tal-periti teknici in eskussjoni meta jinghad minnhom "*…ir-referenza hija ghal Policy SMC10 kif murija fil-pjanta ZA2 illi turi li zvilupp li seta jsir. Huwa fatt illi zvilupp ma jistax*

isir f'dina z-zona u kwindi l-art ma tistax tinghata status ta' art fabbrikabbli. Inoltre, kif gie spjegat fir-relazzjoni l-art in kwistjoni kienet esproprjata ghat-twessiegh u formazzjoni ta' toroq.", ma titfax wisq dawl fuq dan il-kwezit. Fil-fehma ta' din il-Qorti jehtieg li l-periti teknici jinkwadraw ir-relazzjoni u r-risposti taghhom fid-dawl tal-provvediment tal-Artikolu 18 tal-ligi. Kwindi jkun utli li l-atti jintbghatu lura quddiem il-Bord sabiex jigi determinat dan il-kwezit.

23. Din il-Qorti hija konxja wkoll ta' kazijiet fejn kemm il-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet, kif ukoll din il-Qorti, li f'materja teknika normalment jistriehu fuq l-opinjoni tal-membri teknici, akkordaw kumpens ghal zvilupp limitat f'*Public Open Spaces,* <u>li jaqghu fl-iskema tal-bini,</u> fejn ghamlu distinzjoni bejn l-uzu jew l-izvilupp differenti li jkun jista' jsir proprju *f'Public Open Space.* Hekk per ezempju, fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet,** saret proprju d-distinzjoni bejn ir-rati ta' art li kellha limitazzjoni ta' zvilupp li setghet tigi zviluppata b'mod differenti, fejn inghad:

> *"Ghalkemm il-periti semmew in-natura ta' zvilupp li sehh fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wiehed certament isib dak tal-potenzjal tal-izvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dana jinghad peress li minkejja li l-izvilupp li seta' jsir fuq l-istess art huwa limitat b'dak li jipprovdu l-ligijiet tal-ippjanar, dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, hekk kif citat qabel, kriterju li l-periti membri certament adottaw. Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti teknici membri tal-Bord ghall-art in kwistjoni, fejn il-periti membri ghamlu distinzjoni wkoll bejn l-uzu tal-art*

li setghet tigi zviluppata fi triq li giet stmata bir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru, filwaqt li dik l-art li setghet tigi zviluppata f'Centru Civiku u spazju miftuh giet stmata bir-rata ta' €800 ghal kull metru kwadru. Din id-distinzjoni bejn ir-rati certament tirrifletti l-limitazzjoni tal-izvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni. Kif gustament rilevat mill-appellati, dan mhux kaz fejn il-kriterji tal-ippjanar inbidlu konsegwenza tal-esproprju li sehh, izda l-policies tal-ippjanar ezistenti ghas-sit in kwistjoni gew applikati ghat-tip ta' zvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art."

L-istess ragunament gie adottat fil-kawza li qieghda tigi deciza llum ukoll minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet.** F'din l-ahhar sentenza wkoll issir distinzjoni bejn art agrikola, art fi spazju miftuh bi zvilupp limitat jew bhala gnien pubbliku jew bhala toroq. Kwindi sabiex issir valutazzjoni ghal kumpens xieraq, tibqa' relevanti l-mistoqsija jekk l-art in kwistjoni tikkwalifikax bhala art fabbrikabbli ai termini tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88.

24. Dan iwassal ghall-konsiderazzjoni tat-tieni punt, dak dwar ir-rata adoperata mill-periti. Jirrizulta li f'dan il-kaz, wara li l-periti qiesu n-natura tal-art bhala wahda agrikola, adottaw ir-rata ta' €99.71 ghal kull metru kwadru fil-kaz ta' art, li ma tantx hija kompatibbli mar-rati adottati ghal artijiet agrikoli fl-istess inhawi u fl-istess zmien. Din torbot ma' dak li nghad qabel, fil-konsiderazzjoni tal-aggravju tad-Direttur appellant principalment. Tabilhaqq apparti s-sentenzi citati mill-istess Direttur, din il-Qorti hija konxja wkoll ta' diversi sentenzi ohra fejn art agrikola giet stmata b'ferm inqas. Hekk per ezempju art agrikola esproprjata fis-sena 2007 fil-Kalkara/Haz-Zabbar, giet stmata bil-prezz ta' €31 ghal kull metru kwadru (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Gunju, 2019, fil-kawza fl-

ismijiet **Joseph Bezzina et v. Kummissarju tal-Artijiet).** Hekk ukoll art agrikola esproprjata fl-inhawi tal-Fgura, esproprjata fl-2010, fil-kawza hawn qabel imsemmija ta' **J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet** giet stmata bir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru. Ir-rata ta' €99.71, adottata mill-periti teknici f'dan il-kaz, possibilment, isahhah l-argument li l-klassifikazzjoni tal-art in kwistjoni bhala wahda agrikola hija zbaljata.

25. Kif inghad qabel, id-Direttur tal-Artijiet m'offra ebda spjegazzjoni ghar-rata adoperata fil-kuntratt bejn il-kontendenti fil-kawza, esebit in atti, u ghalkemm il-periti membri tal-Bord hadu konjizzjoni tieghu, ghazlu li ma jaghtu ebda spjegazzjoni ghad-diskrepanza fir-rati ghajr li in eskussjoni ghad-domanda relattiva wiegbu "*Il-valur stabbilit huwa dak li inhass kien gust u ekwu ghaz-zmien ta' meta saret l-esproprjazzjoni*." Aghar minn hekk, il-periti jwarrbu prova in atti, minghajr ma pprovdew ebda operazzjoni paragunabbli li toffri xi tip ta' serhan il-mohh ghar-rata adoperata minnhom. Dan meta l-ligi tipprovdi li l-periti jridu jsemmu fost affarijiet ohra, l-"*operazzjonijiet paragunabbli*" jekk ikun hemm, li l-proprjeta` tkun giet valutata b'referenza ghalihom (Artikolu 25(3A)(e) tal-Kap. 88).

26. Ghalkemm din il-Qorti ghandha dubju dwar kemm l-art suggett tal-kuntratt esebit in atti kien jitratta l-istess art milquta bil-proceduri odjerni,

tant li f'dak il-kuntratt l-ghalqa hija maghrufa bhala "Ta' Bunell", mentri f'dan il-kaz l-ghalqa hija msejha "Tal-Plier", din il-Qorti hija propensa li tqis li dak il-kuntratt, trattandosi esproprju li sehh numru ta' snin qabel, kien jitratta art fabbrikabbli, konsidrat ir-rata adottata fih ta' €187.53 ghal kull metru kwadru. Imma kien jispetta lill-kontendenti fil-kawza li jressqu provi tajba kemm sabiex jindikaw bi precizjoni fejn tinsab dik l-art suggett tal-kuntratt (permezz ta' pjanta), kif ukoll ic-cirkostanzi u l-kriterji adoperati, li wasslu ghal dak il-kumpens.

27. Nuqqas iehor riskontrat fir-rigward tar-risposti ghall-mistoqsijiet maghmula mir-rikorrenti lill-periti in eskussjoni, huwa fejn wiegbu li huma hadu kont tal-valuri hekk kif imressqa mir-rikorrenti ghall-offerta originali tal-intimat. Kwindi la hadu kont tal-izvilupp li sehh fil-mori tal-proceduri, li a bazi taghhom gie rivedut l-ammont mitlub mir-rikorrenti, kif awtorizzat mill-Bord, u fil-fehma taghhom, il-fatt li fejn qabel l-awtoritajiet kienu ser jerigu l-istrutturi li kien hemm fuq il-post, sussegwentement irtiraw tali applikazzjoni ghall-izvilupp, ma kellha ebda impatt fuq il-valuri moghtija minnhom. Kwindi ghalkemm fil-premessi tar-relazzjoni taghhom jghidu li hadu konjizzjoni tal-process u tal-provi kollha, dan jinsab kontradett mir-risposta in eskussjoni, fejn jinghad li l-valuri f'paragrafu 4 tar-relazzjoni taghhom, huma dawk moghtija fir-risposta originali tar-rikorrenti. Dan ifisser li ma nghatax qies tal-affidavit tar-rikorrent Carmelo Muscat u tal-istima tal-perit *ex parte* Ronald Zammit inkarigat mir-rikorrenti, li jaghti l-istima tal-ispejjez sabiex jergghu jinbnew l-istrutturi. Filwaqt li fl-access

il-periti membri kkostataw li twaqqghu strutturi, kif ukoll giebja kbira (li issa ghad fadal parti zghira li l-bokka taghha taghti fis-*central strip*), fir-relazzjoni taghhom jaghtu biss valur wiehed ta' €70,000 ghall-istrutturi ta' fuqha. Konsidrat ir-rapport *ex parte* (Dok. CC1 a fol. 64 tal-process 30/2009) kien ikun xieraq li l-periti jindirizzaw il-kwistjonijiet imqanqla f'dan ir-rapport. Kwindi din il-materja wkoll ghandha tigi ndirizzata mill-gdid mill-Bord.

28. Konsiderazzjoni ohra li kellha ssir hija dik ai termini tal-Artikolu 17 tal-Kap.88, li jekk kemm-il darba art ma tkunx tajba ghall-bini, l-imsemmi provvediment jahseb sabiex jekk ikun hemm strutturi fuq l-art, jigi kkonsidrat jekk dawn ikunux koperti bil-permess tal-bini. Hekk ukoll, f'kaz li l-bini jkun antik (qabel ma dahlu fis-sehh il-ligijiet tal-ippjanar), il-proprjeta` setghet xorta tiqies zviluppabli. F'dan is-sens saret konsiderazzjoni simili fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Grace Zammit et v. Kummissarju tal-Artijiet.** Ghalkemm f'dan il-kaz fir-rapport tal-periti teknici jinghad li qiesu l-istrutturi ezistenti, ma ssemma xejn minnhom f'dan ir-rigward, meta tali konsiderazzjoni wkoll ghandu jkollu impatt fuq il-valutazzjoni.

29. Fil-fehma ta' din il-Qorti d-diskrepanzi bejn ir-rati ghal art agrikola relattivi ghall-istess zmien huma tali, li ghalkemm mhux necessarjament ghall-istess ragunijiet moghtija mid-Direttur tal-Artijiet tqis li jkun xieraq li tilqa' l-appell principali tieghu. Hekk ukoll, sa fejn l-erba' lmenti tas-sidien

appellanti incidentalment jirrizultaw gustifikati, din il-Qorti tqis li jkun xieraq li tilqa' wkoll l-appell incidentali tas-sidien, b'dan li tibghat l-atti lura lill-Bord sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din is-sentenza, iqis mill-gdid kemm in-natura tal-art, kif ukoll sabiex jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi, tiddeciedi l-kawza billi ghalkemm ghal ragunijiet differenti, tilqa' l-appell principali tad-Direttur tal-Artijiet, u tilqa' wkoll l-appell incidentali tar-rikorrenti u konsegwentement tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tas-17 ta' Frar, 2016, fl-ismijiet premessi u tibghat l-atti lura lill-Bord sabiex jerga' jigi deciz mill-gdid kemm in-natura tal-art, kif ukoll il-kumpens dovut lir-rikorrenti, tal-art, kif ukoll tal-istrutturi li kien hemm fuq l-istess art, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din is-sentenza.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
rm