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 26

Rikors numru 11/12 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 Monica Testaferrata Moroni Viani stante l-mewt tal-istess Salvino Testaferrata Moroni Viani limitatament ghall-interessi li kellu

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur ta' Salvino Testaferrata Moroni Viani et tal-1 ta' Gunju, 2012, li permezz tieghu nghad hekk:

"Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datata 25 ta' Mejju 2012, kopja **Dok A**, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilhom is-somma ta' dsatax il-elf hames mija sitta u sittin Euro u erbgha u sebghin centesmi **(€19,566.74)** bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art iz-Zurrieq, markata bhala **Plot 7B**, propjeta taghhom tal-kejl ta' circa 1673m^2 skond l-istima tal-Perit Carmen V Sutton annessa mal-imsemmi att gudizzjarju u skond id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz Numru 302, 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 il-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-porzjon art intera tal-kejl ta' circa 1,673m^2 hija f'zona ta' zvilupp u ghalhekk hija kollha fabbrikabbli u l-valur taghha hija ta' seba' mija sebgha u sebghin elf, disgha mija u hamsa u erbghin Euro (**€777,945.00**) 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 lil dan il-Bord jistabilixxi 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' dsattax-il elf, hames mija u sitta u sittin ewro u erbgha u sebghin centezmu (€19,566.74) bhala kumpens ghax-xiri assolut ta' bicca art fiz-Zurrieq, immarkata bhala plot 7Bm tal-kejl ta' madwar elf, sitt mija u tlieta u sebghin metru kwadru (1673 m.k.) u li taghha qeghdin jippretendu kumpens fl-ammont ta' seba' mija sebgha u sebghin elf, disa' mija u hamsa u erbghin ewro (€777,945.00).

"Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri l-ammont ta' dsattax-il elf, hames mija u sitta u sittin ewrou erbgha u sebghin centezmu (€19,566.74) u dan skont l-istima tal-Perit Carmen V. Sutton li dehret fl-Avviz Numru 302, fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu 2012 fejn din l-art giet ikklassifikata bhala art 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' dsattax-il elf, hames mija u sitta u sittin ewro u erbgha u sebghin centezmu (€19,566.74) 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 7B, tal-kejl ta' cirka 1,673 metri kwadri bhala art agrikola.
>
> "Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' hamsin elf, mija u disghin Euro (€50,190), ekwivalenti ghal tletin Euro kull metru kwadri (€30/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 konsiderazzjonijiet:

> "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 302 ippubblikata fil-harga tal-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, hames mija u sitta u sittin Euro u erbgha u sebghin centemu (€19,566.74)

“Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 25 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 inkwistjoni 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-25 ta' Mejju 2012 jirrizulta li gie notifikat qabel l-1 ta' Gunju 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 (1,673mk), fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita Kompetenti fil-15 ta' Lulju 1988, jammonta ghal hamsin elf, mija u disghin Euro (€50,190), ekwivalenti ghal tletin Euro kull metru kwadri (€30/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' €30 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 69.

> "- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' hamsin elf, mija u disghin Euro (€50,190), ekwivalenti ghal tletin Euro kull metru kwadri (€30/mk)
> "- L-imghax ghandu jiddekorri mill-1 ta' Lulju 1988".

Rat ir-rikors tal-appell ta' Salvino u Monika Testaferrata Moroni Viani, 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' €777,945 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 7B fuq il-pjanta L.D. 166/88/1 (fol.9 tal-process) tal-kejl ta' circa 1673 metru kwadru, skont id-Dikjarazzjoni Presidenzjali pubblikata permezz tal-avviz numru 302 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu, 2012 (fol. 5 tal-process). Filwaqt li l-Kummissarju tal-Artijiet qies din l-art bhala agrikola u offra s-somma ta' €19,566.74, bhala kumpens ghax-xiri assolut taghha, skont stima tal-perit Carmen V. Sutton, is-sidien rikorrenti qeghdin jikkontendu li l-art inkwistjoni hija f'zona ta' zvilupp u ghalhekk hija kollha fabbrikabbli u li l-valur taghha huwa ta' €777,945.00, skont l-istima tal-perit Godwin Abela, li kien inkarigat minnhom (Dok. B a fol. 10 tal-process).

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 inkwistjoni ghalkemm kienet qeghda tigi zviluppata sa mis-sena 1988, kif jirrizulta

mir-ritratti u l-permessi esebiti in atti, l-art inkwistjoni kien ghad ma 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 tal-25 ta' Mejju, 2012, giet notifikata lir-rikorrenti qabel l-1 ta' Gunju, 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 kellha tigi stmata bir-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru, sabiex l-ammont totali dovut lir-rikorrenti gie stmat fl-ammont ta' €50,190.00.

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, cioè li ghandha tigi applikata l-ligi kif kienet fid-data tad-Dikjarazzjoni originali, ghal dak li ghandu x'jaqsam il-kwalità 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 jistabbilixxu

kriterji cari ta' kif art tigi kkunsidrata bhala art tajba ghall-bini, li l-art inkwistjoni ma tikkwalifikax ghalihom. Kwindi baqghu jishqu fuq ir-rata ta' €30 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 kkonsidrata 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' €50,190.00.

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 inkwistjoni titqies bhala agrikola, pero` l-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 proprjetà 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-Artikolu 17 tal-Kap. 88, isostnu li ghalkemm l-art kienet agrikola, il-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-Awtorità 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 konsidrata bhala agrikola u fabbrikabbli fl-istess hin, li jixhed li l-istess periti ma’ 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 inkwistjoni fil-fatt ghandha tigi kkonsidrata 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 relativi 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 gia 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 inkwistjoni tikkwalifika bhala art ta' natura agrikola, ladarba l-art inkwistjoni ma kellhiex faccata fuq triq.

Madankollu huwa ritenut ukoll li fil-fissazzjoni ta' kumpens ta' art agrikola, l-Bord ma' 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 inkwistjoni. 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 ma' 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 inkwistjoni 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 inkwistjoni, 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 inkwistjoni 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-kopji tal-permessi esebiti in atti mahruga mill-Awtorità kompetenti (esebiti a fol. 44 sa 47 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' €30 ghal kull metru kwadru, li kien jinghata f'kaz ta' art agrikola. Madankollu, ma taqbilx mat-tezi tar-rikorrenti li l-art inkwistjoni 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 jsejsu 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-potenzjalità 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 irrakkomandaw 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 inkwistjoni (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' erba' mija u tmintax-il elf, mitejn u hamsin ewro (€418,250).

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' erba' mija u tmintax-il elf, mitejn u hamsin ewro (€418,250), 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
mb