BORD TA' ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 12/2014

Andrew Bezzina (ID 66845M), Giovanni Bezzina (ID 52547M), Carmelo Bezzina (ID 576258M, Maria Borg (ID 108957M), Theresa Gauci (ID 592554M), Josephine Spiteri (ID 51563M), George Bezzina (ID 406050M), u Emmanuela Fenech (ID 23249M), u l-istess George Bezzina u Emmanuela Fenech bhala Prokuraturi ghan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Grazio Bezzina (Numru ta' Passaport Awstraljan M 1776041) u b' digriet ta' l-20 ta' Frar 2017, Mary Anne Bezzina ID 725444M assumiet l-atti minflok żewġha Andrew Bezzina li miet fil-mori tal-kawża, bl-istess digriet Gemma Bezzina ID 716845M assumiet l-atti minflok żewġha John Bezzina li wkoll miet fil-mori tal-kawża

vs

Kummissarju tal-Artijet u b' digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-isem Kummissarju tal-Artijiet għandha tinbidel u tkun l-Awtorità tal-Artijiet

Illum, 16 ta' Settembru, 2020

Il-Bord

Ra r-rikors ta' Andrew Bezzina et ippreżentat fit-8 ta' Mejju 2014, li fih ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *Illi l-awtur ta' l-esponenti, u cioe Pietru Bezzina, kien propjetarju ta' bicca art f'Hal Gharghur li minnha l-porzjon ta' mija u erba' metri kwadri (104m2) murija bin-numru 4 fuq pjanta P.D. Nru. 98_2003 taghmel parti;*

Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju intavolat nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' April tas-sena elfejn u erbatax (2014) mill-Kummissarju ta' l-Artijiet ai termini tal Artikolu 22 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u dan b'referenza ghall-Avvizi fil-Gazzetta tal-Gvern numru hames mija u tmienja u sittin (568) ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elfejn u hamsa (2005) ghax-xiri assolut tal-bicca art tal-kejl ta' mija u erba' metri kwadri (104 m) formanti parti minn art akbar li fiz-zmien tal pubblikazzjoni kienet tappartjeni lill-awtur ta' l-esponenti;

Illi l-kumpens stabbilit mill-Perit Arkitett Joseph Mizzi u li l-Kummissarju ta' l-Artijiet offra lill-esponenti permezz tal-ittra ufficjali surriferita tat-22 ta' April 2014 hija fis somma ta' sitt mija u sebgha u erbghin Euro u sebgha u hamsin centezmu (€647.57), liema art giet mill-istess Perit arbitrarjament u erronjament klassifikata bhala art agrikola;

Illi l-kumpens indikat u offert mill-Kummissarju 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 is-somma ta' mija u wiehed u ghoxin elf mija u sebgha u ghoxrin Euro u tnejn u erbghin centezmu (€121,127.42) - u cioe bir-rata ta' ekwivalenti ghal Lm500 ghal kull metru kwadru - bhala kumpens gust u ekwu;

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

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlobu 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 espproprijazzjoni 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.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-Awtorità intimata ppreżentata fil-21 ta' Mejju 2014, fejn esponiet bir-rispett:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 8 ta' Mejju 2014 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggeżżjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ta' sitt mija u sebgha u erbghin Ewro u sebgha u hamsin ċenteżmu (€647.57) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art f'Hal Gharghur ta' cirka 104 metru kwadru, liema art hija meqjusa bhala agrikola u qedghin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' mija u wieħed u ghoxrin elf, mija u sebgha u ghoxrin Ewro u tnejn u erbgħin centeżmu (€121,127.42).

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq ċitat, jiġifieri, l-ammont ta' sitt mija u sebgha u erbghin Ewro u sebgha u hamsin centeżmu (€647.57) dana skont l-istimi tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A. & C.E. fl-Avviż numru 568 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Gunju 2005 u skont it-termini tal-Kap. 88.

Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan 1-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' sitt mija u sebgha u erbghin Ewro u sebgha u hamsin centeżmu (€647.57) bhala kumpens ġust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija.

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut.

Ra l-provi prodotti.

Sema' sottomissjonijiet da parti tal-legali tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata.

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza in difett ta' ostakolu.

<u>Ikkunsidra:</u>

Fil-mori ta' din il-proċedura, tressqu varji provi.

Ir-rikorrenti George Bezzina, ippreżenta affidavit fejn spjega li l-art in kwistjoni tinsab ġewwa Fra Duminku Mifsud Street, Gharghur, u tmiss ma' triq pubblika. Spjega li hemm numru ta' binjiet li qegħdin biswit din l-art. L-art għandha l-kejl ta' circa 104 metri kwadri u huwa sid ta' din l-art flimkien ma' ħutu l-oħra. Qal li huwa indaga mal-Awtorità tal-Ippjanar fis-sens li ma' din l-art, hemm is-segwenti binjiet li huma koperti bil-permessi, u ċioè 00337/88, 5106/88; 3294/91; 3263/91, 3192/92, 6405/94, 7512/95,1851/95,2064/02 u 6338/03. L-art tinsab fil-*building scheme* u ma tistax tiġi meqjusa bħala art agrikola. Spjega li l-istima tad-dipartiment kienet ta' €647.57, mentri l-perit taghhom ossia Hector Zammit AIV, għamel stima ta' €121,127.42, u ħejja rapport għal dan il-għan.

Spjega li oħtu kellha art biswit dik tagħhom u hija kkontestat l-ammont li offra d-dipartiment. Fil-kawża fl-ismijiet Joseph Fenech vs Kummissarju ta' l-Artijiet, rikors numru 34/2007, deċiża fis-6 ta' Frar 2013, l-art li hija ferm iżgħar minn din odjerna, ġiet stmata għal circa €18,000. Qal li din il-kawża tinsab fi stadju ta' appell.

George Bezzina xehed fis-16 ta' Marzu 2016, fejn eżebixxa sentenza datata 6 ta' Frar 2013, fl-ismijiet, Joseph Fenech u Emmanuela Fenech vs Kummissarju tal-Artijiet, dwar plot li jmiss mal-plot mertu ta' din il-kawża. Spjega li minn din is-sentenza sar appell. Spjega li t-triq kienet miftuħa uffiċjalment f'Ġunju 2005. Id-digriet tal-President ħareġ f'Ġunju 2005, iżda t-triq kienet qed tintuża, jiġifieri kienet aċċessibbli din il-plot. Kienet ila tintuża bejn sitt jew seba' snin qabel.

Oliver Magro, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, xehed fil-11 ta' Frar 2015, fejn spjega li l-ewwel pjan lokali li hareġ dwar din it-triq kien fl-elf, disa' mija u sittinijiet, u ppreżenta kopja tal-iskema ta' dakinhar. Huwa mmarka b'kaxxa ħamra fejn tinsab din it-triq, u bl-isfar din it-triq proġettata, peress li dak iż-żmien, l-*area* kienet għadha għalqa. Spjega li fl-1989, ħarġet skema oħra skont pjanta, fejn b'kaxxa ħamra tidher bħala triq ġja eżistenti bil-bini madwarha.

Il-Perit Hector Zammit xehed fit-13 ta' April 2016, fejn ikkonferma r-rapport li jġib id-data tal-4 ta' Awwissu 2005. Spjega li dan jirrigwarda art fil-Gharghur li ġiet affettwata bi triq pubblika, u ntalab kumpens lill-Lands Department. Ir-rapport huwa ittra lill-Kummissarju tal-Artijiet għal kumpens ta' din l-art. Spjega li l-kumpens li kkalkola fir-rapport jammonta għal LM 17,300. Spjega li huwa utilizza rata ta' Lm 166 għal kull metru kwadru. Spega li l-*area* hija ta' 104 metri kwadri. Spjega li meta huwa mar fuq il-post, it-triq kienet ġià miftuħa, u kienet qed tintuża mill-pubbliku. Huwa aċċeda ftit qabel l-4 ta' Awwissu 2005, u meta aċċeda fuq il-post, it-triq kienet ġià ffurmata. Qal li anke jekk tara l-pjanti tal-Land Registry, kienu diġà qed jindikaw it-triq iffurmata kif qiegħda. Huwa kkompara stima li kien għamel il-gvern stess fuq proprjetà l-Qrendi fejn kien applika r-rata ta' LM 166 il-metru. Huwa spjega li normalment, il-*market value* tal-art fil-Gharghur, iġġib iktar minn proprjetà fil-Qrendi, u jekk xejn għall-inqas, għandha tintuża l-istess rata.

Ikkunsidra:

<u>Rapporti tal-membri teknici</u>

Fir-relazzjoni taghhom, il-membri teknici tal-Bord wasslu għas-segwenti osservazzjonijiet:

"5. L-esponenti membri teknici jidhirlhom illi l-art fil-kwistjoni ghandha tigi klassifikata bhala art fabbrikabbli fit-termini ta' l-artikolu 18(1) tal-Kap 88 billi fid-data tat-tehid tal-1 ta' Gunju 2005 din il-bicca art kienet tinsab fl-iskema tal-bini.

6. Illum din il-Plot Nru 4 tifforma parti minn Triq Duminku Mifsud f' Hal Gharghur.

7. L-esponenti irreferew ghar-rikors LAB 34/2007/1 fl-ismijiet Joseph Fenech u Emanuela Fenech vs Kummissarju tal-Artijiet fejn giet ivvalutata bicca ta' art esproprijata ghall-istess skop li giet esproprijata l-art mertu ta' din il-kawza – tant hu hekk illi din il-bicca art tifforma parti minn bicca art ohra immarkata Nru 3A fuq l-istess pjanta P.D. 98-2003-1 fejn tidher l-art mertu ta' din il-kawza.

Jirrizulta minn dan ir-rikors u s-sentenza sussegwenti illi l-valur ta' din il-bicca art bin-numru 3A kien ta' Ewro 18,600 jigifieri ta' EUR 375.57 kull metru kwadru.

8. L-esponenti Membri Tekinici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-bicca art immarkata bin-Nru 4 fuq il-pjanta P.D. 98-2003 ikkunsidrata bhala art tajba ghall-bini kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fit-22 ta' April 2014, is-somma ta' EWRO disgha u tletin elf (Ewro 39,000) bir-rata ta' Ewro 375/m2."

In eskussjoni, il-membri tekniċi spjegaw li s-sentenza tal-appell għadha ma ngħatatx, u għalhekk, il-periti ħadu konjizzjoni tas-sentenza kif inhi deskritta f'paragrafu 5 tar-rapport tagħhom. Spjegaw li l-periti membri, ikkonsidraw il-pjan lokali taċ-Ċentru ta' Malta, maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar. Spjegaw li waslu għall-valutazzjoni tagħhom abbażi tal-esperjenza tagħhom akkumulata matul is-snin, partikolarment f'dan il-Bord, kif ukoll il-kawża li saret referenza għaliha f'para 7 fir-rapport tagħhom. Spjegaw li barra minn hekk, il-partijiet ma ppreżentaw l-ebda kuntratti fl-atti.

Sussegwentement, b' digriet tas-27 ta' Settembru 2017, il-membri teknici ġew ordnati jagħmlu xi verifiki u jippreżentaw rapport addizzjonali.

Ir-rapport addizzjonali tagħhom, il-membri tekniċi għamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

"….7. il-kawza fuq imsemija i.e. Rikors 34/07 giet appellata u fis-sentenza ta' dan l-appell datata 26 ta' mejju 2017 l-imsemmija Qorti ta' l-Appell hassret u rrevokat s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fis-6 ta' Frar 2013 u talbet lill-imsemmi Bord sabiex dan meqjusa l-art bhala agrikola, jasal ghall-valur tal-istess, skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi.

8. L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan u huma ta' l-opinjoni illi ladarba d-Dikjarazzjoni Presidenzjali fil-kaz odjern inharget fl-2005, dak iz-zmien kienet tapplika l-ligi vigenti qabel ma' giet emendata fl-2006. Ghalhekk, peress illi l-art

de quo kienet interkjuza u ma kellhiex faccata fuq triq pubblika ghandha tigi klassifikata bhala wahda agrikola.

9. Ghaldaqstant, l-esponenti Membri huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-bicca art immarkata bin-Nru 4 fuq il-pjanta P.D. 98-2003 ikkunsidrata bhala art agrikola, kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn siddha volontarjament fl-1 ta' Gunju 2005, is-somma ta' elfejn u tmenin Ewro (Ewro 2,080) bir-rata ta' Ewro 20/m2."

In eskussjoni, il-membri tekniċi spjegaw li huma irriferew għall-każi oħra simili rigwardanti artijiet agrikoli użati minnhom, bħala eżerċizzju għall-operazzjonijiet paragunabbli. Spjegaw li huma ma ħadux konjizzjoni ta' valuri indikati f'kuntratti pubbliċi. Sostnew li kkunsidraw is-sentenza li ngħatat mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru 2017, fl-ismijiet, Olive Gardens Investments Ltd (C16715) vs Kummissarju tal-Artijiet, iżda użaw valuri b'rati ta' €20 il-metru kwadru bħal ma ġjà użaw huma, u minn esperti ta' dan il-Bord f'każi oħra simili, u fi żminijiet viċini għas-sena 2004 għall-art meqjusa agrikola, Rikors 3/2006 - Paul Colombo vs KTA; Rikors 8/2014 - Doris armla ta' Dr Ettore Lucia et vs KTA, u Rikors 9/2014 - Franco Buttigieg vs KTA.

Ikkunsidra:

Jirriżulta li mill-14 ta' Marzu 2018 'il quddiem, din il-kawża bdiet miexja mal-kawża bin-numru 34/2007, stante li l-art mertu ta' din il-kawża odjerna, hija adjaċenti għall-art mertu tal-kawża 34/2007, liema kawża kienet ġiet rinvijata mill-Qorti tal-Appell sabiex l-esperti tekniċi jqisu l-valur tal-art abbażi ta' fatturi oħra. Din il-kawża ġiet deċiża minn dan il-Bord hekk kif ippresedut, fil-11 ta' Lulju 2019, fejn il-Bord *arbitrio boni viri,* iffissa l-kumpens dovut għall-art *de quo,* fir-rata ta' mitejn Ewro (€200) għal kull metru kwadru, b'dana li l-kumpens ġie jammonta għas-somma ta' €9,900.

Il-Bord ra s-sentenza mogħtija fil-kawża 34/2007 mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju 2017, fejn permezz tagħha ġie deċiż li:

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi millappell tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet billi tilqa' listess, thassar u tirrevoka s-sentenza li ta l-Bord talArbitragg dwar l-Artijiet fis-6 ta' Frar, 2013, u tibghat l-atti lura lill-

imsemmi Bord sabiex dan, meqjusa l-art bhala raba' jew moxa, jasal ghall-valur tal-istess, skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi, kif fuq interpretati.

L-ispejjez tal-kawza sa issa, jithallsu kollha bin-nofs bejn irrikorrenti appellati in solidum u l-intimat Kummissarju tal-Artijiet."

Ra wkoll li l-Qorti tal-Appell tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ghalhekk isegwi li tassew kienu zbaljati l-membri teknici tal-Bord u listess Bord li adotta l-konkluzjoni taghhom, li l-art kienet wahda tajba ghall-bini, peress li l-punt determinanti kien meta saret id-Dikjarazzjoni Presidenzjali fl-2005 l-art in kwistjoni ma setghetx titqies bhala fabbrikabbli ai termini tal-ligi in vigore dak iz-zmien. Isegwi li l-art kellha tigi meqjusa bhala wahda agrikola ghall-finijiet tal-ligi u c-cirkostanzi li sehhew sussegwentement, partikolarment l-emendi li sehhew fl-2006, li permezz taghhom inbidlu l-kriterji ta' x'jikkostitwixxi art fabbrikabbli u x'jikkostitwixxi art agrikola, ma jbiddel xejn mill- interpretazzjoni tal-ligi fiz-zmien rilevanti, li kellha titqies bhala wahda agrikola.

Dan ifisser li l-aggravju principali tal-Kummissarju appellant jimmerita li jintlaqa' u jsegwi li hemm lok li ssentenza appellata tigi mhassra.

Jonqos li jigi trattat l-aggravju sekondarju tal-Kummissarju appellant li huwa ancillari ghal dak principali, in kwantu jattakka l-quantum talkumpens ffissat mill-Bord, meqjus ezorbitanti peress li bbazat fuq premessa zbaljata kif inghad qabel. Kwindi, huwa jargumenta li lkumpens kellu jkun ibbazat fuq il-premessa li l-art hija wahda ta' natura agrikola ghall-fini tal-ligi applikabli u li l-prezz kellu jirrifletti wiehed li l-art setghet iggib fis-suq miftuh u liberu tal-proprjet . Konsegwentement, jinghad mill-appellant li hemm lok fejn din il-Qorti tordna li ssir valutazzjoini millgdid li tirrispekkja l-klassifika u n-natura tal-art in kwistjoni fid-data relevanti.

F'dan ir-rigward ghandu jinghad li hija l-fehma ta' din il-Qorti li ghalkemm fil-principju taqbel li ghandha ssir valutazzjoni mill-gdid, madankollu in linea mal-principji enuncjati fis-sentenza ta' din il-Qorti, hawn qabel iccitata, filfissazzjoni tal-kumpens ta' art agrikola il-Bord m'ghandux jikkonsidra biss l-art bhala agrikola ut sic, izda ghandu jinghata qies ukoll tal-potenzjal li seta' kellha dak iz-zmien lart 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 proprju, kif jghid il-Kummissarju appellant, iqis l-ammont illi l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn siddha volontarjament. Dan il-punt kien proprju s-suggett tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet Perit Arkitett Joseph Barbara v. Kummissarju ta' l-Art:

"il-principju enkapsulat fl-imsemmi Artikolu 25(1)(b) huwa wiehed eminentement ragonevoli billi jifforma kriterju gust ta' kif persuna esproprijata mill-proprjeta` taghha tigi rientigrata fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel ma dik il-proprjeta` giet hekk esproprijata. …Fil-fehma ta' din il-Qorti l-imsemmi principju, kif kristalizzat fl-Artikolu 25(1)(b) jippromwovi mizura gusta u proporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid minnaha l-wahda li jigi mcahhad forzozement mill-proprjeta` li jippossjedi minhabba l-akkwist obbligatorju da parti tal-gvern, li min-naha l-ohra certament ukoll ghandu dritt jirrikorri ghal din il-mizura meta l-art ta' dan is-sid tkun mehtiega ghal skop pubbliku…. Bl-interpretazzjoni 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 volontarjament.

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."

F'dik il-kawza din il-Qorti ddeterminat il-kumpens applikabbli ghal art agrikola b'referenza ghad-decizjoni talJudicial Committee of the Privy Council tal-10 ta' Frar, 1971, fil-kawza fl-ismijiet Francesca Aquilina v. Dottor Ugo Depasquale. F'dik il-kawza, l-maggoranza tal-Imhallfin kienu qablu li art agrikola kellha tigi stmata minghajr ma jinghata kont jew qies tal-potenzjal taghha. Din il-qorti, pero, osservat li fid-dawl tali zviluppi li sehhew tul iz-zmien u tenut kont tal-fatt li l-Qrati taghna ma jsegwux il-principju ta' stare decisis kien inhass opportun li tabbracja d-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".

Din il-Qorti taqbel perfettament mal-principji enuncjati fl-opinjoni ta' Viscount Dilhorne u ghalhekk tqis li, ghalkemm l-istima tal-art tar-rikorrent appellat kellha tigi klassifikata bhala art agrikola, dan m'ghandux ikun il-kriterju wahdieni, izda ghandha tittiehed konsiderazzjoni ukoll tal-kriterju stabbilit fl-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, inkluz il-potenzjalita ta' l-art, b'tali mod li l-kumpens moghti ghandu jkun wiehed gust. Isegwi li ghandhom jitqiesu fatturi ohra li jirrizultaw mill-provi li kienu jezistu dak iz-zmien talesproprju u li jistghu jinfluwixxu fuq l-istess valur (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Aquilina v. Direttur tal-Artijiet, hawn qabel citata)."

Il-Bord qies li fis-sottomissjonijiet tiegħu, il-legali tar-rikorrenti talab li dan il-Bord għandu jimxi fuq dak deċiż fis-sentenza tal-11 ta' Lulju 2019, rikors numru 34/2007, u jillikwida l-kumpens abbażi tal-istess komputazzjonijiet, stante li si tratta ta' art adjaċenti għal dik in eżami. Mill-banda l-oħra, l-Awtorità tal-Artijiet, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, sostniet li f'dan il-każ, il-Bord għandu f'idejh rapport peritali li kklasifka l-art bħala waħda agrikola, u li ċċita r-rata ta' għoxrin Ewro (€20) għal kull metru kwadru. Ġie sostnut li l-Bord għandu jimxi fuq tali stima, u għalhekk, ma teżistix il-ħtieġa li l-Bord jislet valur *arbitrio boni viri* bħal ma kien kostrett isir fil-kawża rikors numru 34/2007. Ġie argumentat ukoll li s-sentenza bin-numru 34/2007, deciza fil-11 ta' Lulju 2019, ma għandha ebda rilevanza għall-każ odjern.

Dan il-Bord qies li fil-kawża bin-numru 34/2007, kien hemm oriġinarjament rapport mill-membri teknici, fejn l-art ġiet meqjusa li hija waħda tajba għall-bini, u l-kumpens ġust li għandu jingħata għal dan it-teħid, ġie kkalkolat fis-somma ta' tmintax-il elf u sitt mitt Ewro (€18,600). Wara li l-Bord kif diversament ippresedut, ta s-sentenza tiegħu fis-6 ta' Frar 2013, fejn illikwida l-ammont dovut bħala kumpens fis-somma ta' tmintax-il elf u sitt mitt Ewro (€18,600), sar appell. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fuq kwotata, l-atti ġew rinivjati lill-Bord sabiex dan, meqjusa l-art bħala raba' jew moxa, jasal għall-valur tal-istess, skont il-kriterji li tipprovdi l-liġi, kif fuq interpretati fl-istess sentenza tal-Qorti tal-Appell.

F'dik l-istess kawża, kien sar rapport addizzjonali mill-membri teknici. Il-periti membri tal-Bord, sabiex jaslu għall-kumpens ġust li għandu jingħata għal dan it-teħid, ikkonkludew li l-valur ġust li din l-art b'kejl ta' 49.5 metri kwadri kienet iġġib fis-suq kieku ġiet mibjugħa bħala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data ta' l-1 ta' Ġunju 2005, ikkunsidrata bħala agrikola b'potenzjal peress illi tinsab ġol-iskema tal-bini u mihiex barra mill-iskema, jammonta għal mitejn u ħamsin Ewro (€250) kull metru kwadru, u ċioè tnax-il elf, tliet mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€12,375). Il-periti membri tal-Bord, fil-kawza rikors numru 34/2007, iġġustifikaw tali konklużżjoni tagħhom billi ħadu in konsiderazzjoni s-segwenti:

i. L-art in kwistjoni hija fil-preżent okkupata bi Triq Duminku Mifsud b'bini residenzjali fuq iż-żewġ naħat tal-istess triq. Ġie konkluż illi din l-art kellha potenzjal iktar minn art li tinsab barra miż-żona tal-iżvilupp proprju minħabba l-fatt illi kienet qalb il-bini u kienet fil-Temporary Provisions Schemes.

ii. Il-valur tal-art qed jiġi kkunsidrat fid-data tal-1 ta' Ġunju 2005.

iii. Skont sentenza fl-ismijiet Joseph Abela vs Kummissarju tal-Artijiet, deċiża fit-22 ta' Mejju 2013, il-Bord ta kumpens bir-rata ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) għal kull metru kwadru għal art agrikola li tmiss ma' art fabbrikabbli fil-Għargħur. Skont il-membri tekniċi tal-Bord, tali kumpens huwa valur ħafna anqas minn ta' art fabbrikabbli li huwa skond diversi sentenzi riċenti madwar elf Ewro (€1000) għal kull metru kwadru. Dan il-prinċipju għandu japplika meta art kienet meqjusa agrikola sempliċiment għaliex ma kellhiex faċċata ma' triq pubblika.

F'dak il-kaz, il-Bord ħass li wara li fela l-argumenti mressqa mill-intimata, huwa kellu jgħaddi biex jagħti kumpens ġust fid-dawl ta' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell, fis-sens li l-istima tal-art tar-rikorrenti, għandha tiġi kklassifikata bħala art agrikola, iżda għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni l-kriterji stabbiliti fl-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap 88, inkluż il-potenzjalità tal-art b'tali mod li l-kumpens mogħti, jkun wieħed ġust, u kif ukoll fatturi oħra li jirriżultaw mill-provi li kienu jeżistu f'dak iż-żmien tal-esproprju, u li jistgħu jinfluwixxu fuq l-istess valur. F'dak il-każ, il-Bord għadda biex illikwida li l-kumpens kellu jiġi kkalkolat bir-rata ta' mitejn Ewro (€200) għal kull metru kwadru.

Fl-isfond ta' dan kollu, il-Bord sejjer issa jgħaddi biex jikkunsidra l-fatti relattivi għal dan il-każ. Fid-digriet tas-27 ta' Settembru 2017, dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, ta digriet fejn ordna lil membri teknici sabiex jivverifikaw jekk l-art kellhiex faċċata fuq it-triq jew le, u għalhekk, jekk bil-liġi qabel l-emendi tas-sena 2006 kienet fabbrikabbli jew le, u jekk għandha titqies bħala agrikola, jagħtu valur għaliha, **fl-ottika tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell tal-kawza 34/07, deċiża fis-26 ta' Mejju 2017, li ħassret is-sentenza li għamlu referenza għaliha hemm, kemm ir-rikorrent, kif ukoll il-membri tekniċi.**

Il-Bord iqies li minkejja li l-membri tekniċi reġgħu għamlu rapport addizzjonali f'dan il-każ, u minkejja li l-istess digriet kien ċar, l-istess membri teknici kklassifikaw l-art bħala waħda agrikola, iżda fl-ebda ħin ma ħadu in konsiderazzjoni l-kriterji stabbiliti fl-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap 88, inkluż il-potenzjalità tal-art, b'tali mod li l-kumpens mogħti jkun wieħed ġust, u kif ukoll fatturi oħra li jirriżultaw mill-provi li kienu jeżistu f'dak iż-żmien ta' l-esproprju, u li jistgħu jinfluwixxu fuq l-istess valur.

Dan il-Bord ħa konjizzjoni tax-xhieda mogħtija mir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, u kif ukoll ħa konjizzjoni wkoll tal-kontenut tar-rapport tal-Perit Hector

Zammit, fejn ġie spjegat li fil-kuntratt ta' akkwist l-istess art fis-sena 1964, ġiet deskritta bħala sit fabrikabbli, u ħames sidien oħra f'dawn l-istess ambjenti, kellhom proprjetajiet tagħhom ikkunsidrati bhala *developable land* bir-rata ta' Lm 133.64 per metru kwadru. Il-Bord iqies li bħal l-art l-oħra mertu tal-kawża li kienet miexja ma' din odjerna, u ċioè dik mertu tar-rikors numru 34/2007, minkejja li l-art in kwistjoni kienet dejjem destinata bħala triq, l-istess art kellha potenzjal li tiġi żviluppata għal użu residenzjali jew kummerċjali.

Il-Bord iqies li l-membri tekniċi naqsu li jqisu l-kriterji relattivi għal din l-art li in vista tagħhom, l-istess art timmerita kumpens ogħla minn dak ta' art agrikola. Għaldaqstant, iċ-*Chairperson* tal-Bord, ser tgħaddi sabiex tuża l-poteri diskrezzjonarji tagħha mogħtija bis-saħħa tal-Artikolu 25(5) tal-Kap 88, anke jekk dan imur kontra x-xewqa tal-istess Chairperson, għaliex huwa ferm aktar desiderat li l-opinjoni teknika tkun dejjem ċara u inekwivoka. Per konsegwenza, dan il-Bord ser jgħaddi sabiex *arbitrio boni viri*, jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-art de quo fir-rata ta' mitejn Ewro (€200) għal kull metru kwadru, b' dana illi l-kumpens jkun jammonta għas-somma ta' għoxrin elf u tmien mitt Ewro (EUR 20,800).

Decide

Għalhekk il-Bord, qiegħed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jiffissa l-kumpens dovut lilhom għat-teħid tal-art kif deskritta fir-rikors promotur, fl-ammont ta' għoxrin elf u tmien mitt Ewro (€20,800), oltre l-imgħax legali skond il-liġi.

L-ispejjeż għandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon, li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti, u dak hekk stabbilit mill-Bord, ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur