QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 28 ta' Jannar, 2021.

Numru 13

Rikors numru 2/2013/1 FDP

Eugenio sive Gino Azzopardi, Helen Azzopardi u John Azzopardi

v.

Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur ta' Eugenio sive Gino Azzopardi et tas-27 ta' Frar, 2013, li permezz tieghu nghad:

> "Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 4 ta' Frar 2013, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet gharraf lill-esponenti bl-Avviz Numru 947 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Ottubru 2011 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art tal-kejl ta' madwar 50 metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta` ta' Richard Tua, mil-Lvant ma' proprjeta` ta' Brenda Azzopardi u ohrajn u min-Nofsinhar ma' proprjeta` ta' John Azzopardi u ohrajn jew irjieh verjuri, f'Birkirkara, u li ghal dan il-fond l-istess intimat qed joffri kumpens ta' tnejn u ghoxrin elf u hames mitt Euro (€22,500).

"Illi l-esponenti mhumiex qed jaccettaw il-kumpens imsemmi offrut mill-intimat peress li l-kumpens mhuwiex wiehed adegwat skond il-ligi.

"Illi l-esponenti jippretendu li l-kumpens adegwat li ghandu jithallas lilu ghax-xiri ta' din l-art huwa ta' €52,500.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors ta' din il-kawza, l-esponenti jitlobu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jistabbilixxi l-kumpens adegwat skond il-ligi ghall-akkwist tal-art fuq imsemmija, u jaghti kull ordni u direttiva ohra li jidhirlu xierqa ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-intimat ingunt minn issa ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tal-1 ta' April, 2013, li permezz taghha wiegeb:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 8 ta' Marzu 2013 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offert mill-awtorita` kompetenti fl-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf u hames mitt ewro (€22,500) ghall-art tal-kejl ta' madwar hamsin metru kwadru (50m.k.) li tinsab fi Triq il-Kanonku Pirotta, Birkirkara, u minflok taghha qeghdin jippretendu kumpens fl-ammont ta' hamsa u sittin elf, hames mija u tnejn u sebghin ewro (€65,572), wara li qeghdin jikkontestaw ukoll il-kejl tal-art esproprjata mill-poter taghhom, li huma qeghdin jallegaw li fiha l-kejl ta' tnejn u sittin punt erbgha hamsa metri kwadri (62.45m.k.) minflok hamsin metru kwadru (50m.k.).

"Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf u hames mitt ewro (€22,500), u dan skont l-istima li saret mill-Perit Stefan Scotto A&CE li dehret fl-Avviz Numru 947 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 t'Ottubru 2011, li saret skont it-termini tal-Kapitolu 88.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbl Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf u hames mitt ewro (€22,500) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-fond fuq imsemmija."

3. Rat id-decizjoni tal-Bord tas-16 ta' Marzu, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

"Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, fil-qies ta' 50 metri kwadri ghandu jigi kkunsidrat bhala art fabrikabbli.

"Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghall-art meritu tal-Avviz Nru 947 fil-qies ta' 50 metri kwadri fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (€25,000), ekwivalenti ghal hames mitt Euro kull metru kwadri (€500/mk)

"Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mit-2 ta' Novembru 2011.

"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."

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

"Ikkunsidra

"Jirrizulta illi fis-26 ta' Settembru 2011, permezz ta' Dikjarazzjoni tal- President, l-art meritu tal-kawza odjerna fil-kejl ta' 50 metri kwadri giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut versi kumpens ta' tnejn u ghoxrin elf u hames mitt Euro (€22,500).

"Jirrizulta illi, eventwalment, fid-19 ta' Ottubru 2011, permezz ta' Avviz Nru 947 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, giet ippubblikata id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fuq imsemmija.

"Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 4 ta' Frar 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Godwin Abela, ippresentaw ir-rapport taghhom fit 23 ta' Marzu 2014 u ghamlu ssegwenti osservazzjonijiet:

> "*PUNT 1: Fit-termini ta' artikolu 17 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u skond il-Pjan Lokali tal-MEPA, l-art tinsab go zona ta' zvilupp, u allura hija <u>fabrikabbli bhal potenzjal ghal bini ta' tlett sulari</u>. (Sottolinjar ta' dana l-Bord)*
>
> *"PUNT 2: Illi skond il-verbal fl-udjenza tat 22 ta' Jannar 2014, ir-rikorrent qieghed jistrieh fuq il-kejl kif jidher fid-dikjarazzjoni tal-President, ossija 50 metri kwadri. Illi din l-art hija progettata bhal triq u illi llum tifforma parti minn triq diga mfassla pero mhux kompluta.*
>
> *"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 ta' Ottubru 2013, ikkunsidrata bhala fabrikabbli fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita Kompetenti fid-19 ta' Ottubru 2011, jammonta ghal hamsa u ghoxrin elf Euro (€25,000), ekwivalenti ghal hames mitt Euro kull metru kwadri (€500/mk)"*

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

> *'L-esponenti jikkonfermaw illi l-valur tal-art ghall-izvilupp fiz-zona meritu tal-kawza odjerna hu madwar €1,400 kull metru kwadri u jaqblu mas-suggerimenti w valuri ta' plots maghmulin lilhom fid-domandi. L-esponenti pero kellhom jivvalutaw bicca art esproprijata ghall-skopijiet ta' triq pubblika u applikaw dawk il-kroterji w valuri li gew adottati f'sitwazzjonijiet simili u cioe' li tali bicciet art jigu valutati b'rata ta' bejn wiehed u iehor terz (1/3) il-valur ta' art zvilupabbli. F'dan il-kaz, l-esponenti ivvalutaw l-art bir-rata ta' €500 kull metru kwadru.*

"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, tal-kejl ta' 50 metri kwadri imsemmija fl-Avviz 947 ghandha titqies bhala art fabrikabbli.

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa t-2 ta' Novembru 2011, ossija erbghatax-il gurnata wara l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern skond l-Artiklu 12 (2) tal-Kap 88.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna tal-kejl ta' 50 metri kwadri ghandu jkun ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (€25,000), ekwivalenti ghal hames mitt Euro kull metru kwadri (€500/mk)

"- L-imghax ghandu jiddekorri mit-2 ta' Novembru 2011."

5. Rat ir-rikors tal-appell ta' Eugenio sive Gino Azzopardi et, li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti sabiex timmodifika u tvarja s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fis-16 ta' Marzu,

2016, billi filwaqt li tikkonfermaha in kwantu laqghet it-talbiet tar-rikorrenti, tvarjaha meta ffissat il-kumpens xieraq ghall-art tal-kejl ta' 50 metru kwadru (minn hawn 'il quddiem mk) fis-somma ta' €25,000 u minflok tiffissa l-kumpens gust fis-somma mitluba mir-rikorrenti fir-rikors promotur bir-rata ta' €1050 ghal kull metru kwadru (minn hawn 'il quddiem /mk), bl-imghaxijiet skont il-ligi.

6. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, jsostni li d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

7. Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell in ezami.

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

Ikkonsidrat:

9. Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' porzjon art f'Birkirkara tal-kejl ta' 50mk. Dan wara li saret Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq l-imsemmija art, li giet pubblikata permezz tal-Avviz Numru 947 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Ottubru, 2011 (Dok. FZ 2 a fol. 17 tal-process). Ir-rikorrenti kienu mgharrfa b'tali esproprjazzjoni permezz ta' ittra ufficjali datata 4 ta' Frar, 2013, notifikata lilhom ftit jiem wara. Din l-art kienet mehtiega ghal skop pubbliku u l-akkwist

taghha huwa b'titolu ta' xiri assolut. Il-Gvern offra s-somma ta' €22,500 bhala kumpens u dan a bazi tal-istima tal-Perit Stefan Scotto li ddeskriva s-sit bhala wiehed li jinsab gewwa zona ta' zvilupp u kwindi ghandu jitqies bhala fabbrikabbli, li madankollu jaqa' f'toroq progettati skont il-Pjan Lokali tal-MEPA.

10. Ir-rikorrenti ghall-ewwel ma qablux mal-kejl u ma qablux mal-istima u ghallhekk ressqu l-proceduri odjerni sabiex isostnu li l-kejl kellu jkun dak ta' 62.45mk u l-kumpens adegwat dovut ghal tali esproprju kellu jkun dak ta' €65,572. Eventwalment ir-rikorrenti qablu li l-kejl tal-art in kwistjoni kellu jkun dak ta' 50mk u ghalhekk wara li sar ir-rikors ghall-korrezzjonijiet mehtiega, permezz tad-digriet tal-Bord tal-15 ta' Dicembru, 2015, il-pretensjoni taghhom ghall-kumpens giet riveduta ghal €52,500.

11. Wara li l-Bord hatar zewg periti teknici sabiex jassistuh, dawn permezz tar-relazzjoni taghhom qiesu li ghalkemm l-art tinsab gewwa zona ta' zvilupp u allura hija fabbrikabli, izda din l-art hija progettata bhala triq u ghalhekk stmaw li l-valur gust li din l-art kienet iggib fis-suq, kieku giet mibjugha volontarjament minn sidha, fl-ammont ta' €25,000, ekwivalenti ghal €500/mk. Minkejja l-mistoqsijiet in eskussjoni da parti tar-rikorrenti, il-periti teknici zammew ferm mar-rapport taghhom.

12. Ir-rikorrenti hassewhom aggravati bid-decizjoni tal-Bord u ressqu l-appell in ezami li jissejjes fuq zewg aggravji principali: (i) il-Bord ghamel

apprezzament hazin tal-ligi u tal-fatti meta qies li l-kumpens gust ghall-art mertu tal-kawza; u (ii) il-periti membri naqsu milli jindikaw fir-rapport taghhom il-kriterji li jistabilixxi l-Artikolu 25(3A) tal-Kap. 88.

13. Fil-mori tal-appell, ir-rikorrenti appellanti ressqu rikors sabiex jaghmlu referenza ghal sentenza ta' din il-Qorti tat-2 ta' Marzu 2018 li ggib referenza 6/2014, bejn l-istess kontendenti fil-kawza, fejn huma nghataw ragun, kif ukoll sabiex jigi pprezentat kuntratt ta' bejgh ta' porzjon art ohra li nbieghet mir-rikorrenti appellanti lill-izviluppatur li kien talab l-esproprju tal-art u dan b'rati ferm oghla minn dawk stabbiliti mill-Bord fid-decizjoni appellata. Wara li l-kontroparti wiegeb li ma jsibx oggezzjoni, kunsidrat li l-kuntratt sar wara li nghatat id-decizjoni appellata, il-Qorti laqghet it-talba u gie esebit il-kuntratt ta' bejgh tal-11 ta' Jannar, 2017, fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech.

14. Ghandu jinghad mal-ewwel li, in kwantu fl-ewwel aggravju taghhom l-appellanti jikkontendu li meta wirtu l-art mertu tal-kawza fl-1995, dak iz-zmien l-art ma kenitx progettata bhala triq m'huwa ta' ebda relevanza. L-art in kwistjoni kienet progettata bhala triq permezz tal-*Birkirkara Area Policy Map* fl-2006. Mentri l-esproprju in kwistjoni sehh fl-2011. Dan ifisser li ma kienx l-esproprju nnifsu li biddel l-uzu tal-art u l-izvilupp li seta' jsir fuq l-imsemmija art, izda kienu r-regolamenti tal-ippjanar li fasslu l-uzu u l-izvilupp li seta' jsir fuq l-art. Mhuwiex kontestat li kien terz zviluppatur li applika mal-awtoritajiet sabiex jizviluppa progett privat u li talab li jsir l-imsemmi esproprju, izda hawn ukoll,

mill-atti jirrizulta li ma kienx il-progett tal-izviluppatur li fassal l-uzu u l-izvilupp li kellu jsir mill-art esproprjata, tant hu hekk li l-applikazzjoni ghall-izvilupp saret minnu fl-2010, ferm wara l-*Birkirkara Area Policy Map* tal-2006.

15. In kwantu fl-ewwel aggravju taghhom, l-appellanti jaghmlu referenza ghar-rata offerta mill-intimat appellat, hekk kif stmata mill-Perit Stefan Scotto ta' €450/mk u ghar-rata stmata mill-periti teknici adottata mill-Bord ta' €500/mk, huma jilmentaw li din ir-rata ma tqisx il-potenzjal tas-sit adjacenti. Kien ghalhekk li l-perit inkarigat minnhom ivvaluta l-art bir-rata ta' €1050/mk, peress li l-art taqa' f'zona fejn, skont il-Pjan Lokali tas-sena 2006, jista' jsir bini ta' *semi-basement* u tliet sulari. Huma jaghmlu referenza wkoll ghall-provvedimenti tal-ligi, senjatament l-Artikoli 18 u 27 tal-Kap. 88 u jsostnu li l-periti membri tal-Bord ma qiesux x'valur ghandha din l-art kieku kienu huma stess li volontarjament bieghuha direttament lit-terz spekulatur, li ghalih kellha valur massimu, altrimenti l-progett tieghu kien jickien.

16. L-appellanti jikkontestaw l-istima maghmula mill-periti adottata mill-istess Bord, in kwantu l-art kien ser ikollha valur gholi hafna ghat-terz li ried jizviluppa l-art adjacenti u ghalhekk jikkontendu li fis-suq hieles il-valur tal-art kien oghla minn dak akkordat lilhom. Jaghmlu referenza ghall-fatt li l-periti membri kkonfermaw fir-risposti taghhom li l-valur reali tal-art kien dak ta' madwar €1400/mk f'dik il-lokalita`, kwindi jsostnu li ma kienx reali meta l-periti tal-Bord irriducew il-valur minnhom meqjus reali ghal cirka terz tal-istess, bir-

raguni moghtija minnhom tkun li, l-art ser tigi esproprjata sabiex tigi ffurmata triq. Itennu li l-periti membri u l-Bord ma kinux korretti meta arbitrarjament qiesu li l-valutazzjoni ta' art intiza ghal triq ghandha tigi diviza b'cirka terz tal-valur reali taghha. Dan mhux biss peress li tali formula ma tirrizulta minn imkien, izda b'hekk il-Bord naqas milli jsegwi dak li tipprovdi l-ligi. Kwindi jsostnu li din il-Qorti ghandha tvarja s-sentenza appellata u takkordalhom dak mitlub minnhom cioe` ir-rata ta' €1050/mk.

17. Din il-Qorti ma taqbilx mal-argument mressaq mill-appellanti fl-ewwel aggravju taghhom li seta' jsir bini ta' tliet sulari u *semi basement* fuq l-art *de quo*. Il-qofol tal-kwistjoni in ezami huwa l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi:

> *"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.*
>
> *"(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 mizjud minn din il-Qorti).

Fir-rapport taghhom il-periti membri mhux biss qiesu l-art in kwistjoni bhala art fabbrikabbli, billi ghamlu referenza ghall-pjan lokali tal-MEPA, u li tinsab f'zona ta' zvilupp fejn il-bini huwa ta' tliet sulari, izda, taw qies ukoll li l-art hija progettata bhala triq, li fil-fatt kienet diga` mfassla izda mhux kompluta. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-punt relevanti huwa l-potenzjal attwali tal-art, li f'dan il-kaz irrizulta li l-uniku uzu jew zvilupp li seta' jsir fuq dik l-art, huwa proprju triq

u ghalhekk il-periti membri mxew fedelment mad-dettam tal-ligi fil-konsiderazzjonijiet taghhom, meta minkejja li qiesu l-potenzjal tal-art f'dik iz-zona u lokalita`, zammew ferm quddiem ghajnejhom il-fatt li l-art setghet tigi zviluppata biss bhala triq. Wara kollox, kif osservat mill-istess appellanti, l-Ordinanza taht l-Artikolu 27(1)(b), tipprovdi li l-Bord fid-determinazzjoni tal-kumpens dovut lis-sid, ghandu proprju, iqis l-ammont illi l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament – certament il-potenzjal tal-art huwa kriterju importanti ghall-valur tal-art.

18. Din il-linja ta' hsieb giet adottata f'bosta sentenzi ta' din il-Qorti, fosthom per ezempju, art esproprjata fis-Swieqi fis-sena 2011, bl-iskop li jigu zviluppati toroq, ukoll gew stmati bir-rata ta' €400/mk, fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph De' Conti Manduca v. Kummissarju tal-Artijiet,** fejn inghad hekk:

> *"Ghalkemm il-periti semmew in-natura ta' zvilupp li sehh fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tinsab konvinta li <u>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</u>, hekk kif citat qabel, kriterju li l-periti membri certament adottaw. <u>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,</u> 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, <u>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</u>*

> *<u>ta' zvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art.</u>"* (sottolinjar ta' din il-Qorti).

Referenza ssir ukoll ghas-sentenza recenti ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020 fil-kawza fl-ismijiet **J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet,** fejn ukoll saret distinzjoni bejn art agrikola, u art fabbrikabbli li tikkonsisti fi spazju miftuh bi zvilupp limitat bhala gnien pubbliku jew art fabbrikabbli bi zvilupp limitat bhala toroq.

19. Kwindi meta din il-Qorti tqis ir-rata adottata mill-periti teknici fil-kaz in ezami u tikkumparaha ma' dawk appena msemmija, ma tara xejn censurabbli f'dak li nghad mill-periti u kwindi mill-Bord u ghalhekk ma tqisx opportun li tvarja dak deciz mill-Bord, sa fejn strah fuq ir-relazzjoni tal-periti teknici ghar-ragunijiet esposti mill-appellanti fl-ewwel aggravju taghhom. Kif inghad drabi ohra, il-Qrati taghna ma jistghux iwarrbu l-konkluzjonijiet peritali b'mod legger jew kappriccuz, izda l-konvinzjoni kuntrarja trid tkun wahda infurmata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu f'dubju dik l-opinjoni teknika.

20. Issa fil-kaz in ezami l-appellanti jippretendu li l-Bord kellu japplika r-rata ta' €1050/mk ghall-art taghhom meta l-uniku zvilupp li seta' jsir minnha kienet triq. Izda fil-verita` ma ressqu ebda prova ohra (apparti l-istima tal-perit inkarigat minnhom) quddiem il-Bord, in sostenn ta' din ir-rata pretiza minnhom. Ghalkemm in eskussjoni l-periti jikkoncedu li art ghall-izvilupp fiz-zona huwa ta' madwar €1,400/mk, huma jispjegaw ukoll li f'kazijiet simili fejn l-art tigi

zviluppata fi triq pubblika, il-valutazzjoni ssir b'rata ta' bejn wiehed u iehor ta' terz. Huwa minnu li mill-atti ma tirrizultax l-origini ta' din il-formula u li l-periti ma jaghtux ezempji fejn tigi adottata tali formula, madankollu din il-Qorti tifhem il-logika wara tali konswetudini, fejn isir tnaqqis fil-valur fejn l-art tkun limitata fl-izvilupp bhala triq, liema limitazzjoni tirrizulta konsegwenza tal-pjan lokali ta' zvilupp. Effettivament, f'cirkostanzi simili, fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019 fil-kawza fl-ismijiet **B & B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**, inghad mill-periti li meta tinxtara art ghall-izvilupp mill-privat, il-parti li tkun intiza ghat-triq dejjem tkun tiswa anqas mill-parti li tista' tigi zviluppata.

21. Fil-mori tal-appell, l-appellanti ressqu rikors fejn ghamlu referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti bejn l-istess kontendenti fil-kawza tat-2 ta' Marzu, 2018 (6/2014) fejn giet akkordata r-rata ta' €1200/mk ghal art li giet zviluppata bhala triq, u li kellha xi strutturi fuqha, li tinsab biswit dik suggett tal-proceduri odjerni. Madankollu, l-appellanti mal-istess rikors esebew ukoll kuntratt ta' bejgh tal-11 ta' Jannar, 2017, fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech, li permezz tieghu l-appellanti bieghu lill-izviluppatur tliet porzjonijiet ta' art, wahda minnhom ezatt biswit dik suggett tal-proceduri odjerni. Mill-pjanta annessa mal-istess kuntratt, jirrizulta li permezz tal-bejgh ta' zewg porzjonijiet ta' art, l-izviluppatur inghata faccata itwal u kontinwa fuq it-triq u parti ohra li setghet tigi zviluppata biss fi triq.

22. Mill-aktar rilevanti huwa l-fatt li, minn ezami approfondit tal-kuntratt esebit mill-appellanti, jirrizulta li l-porzjonijiet indikati bhala D1 tal-kejl ta' 9.52mk u D2 ta' 42.42mk (ara l-pjanta mmarkata bl-ittra "A" annessa mal-istess kuntratt) inbieghu €9065 u €40,935 rispettivament. Dan ifisser li din l-art meta mibjugha mill-appellanti volontarjament fis-suq miftuh lill-izviluppatur, gabet rata medja ta' €958.6/mk. Issa din ir-rata hija applikabbli ghal dik l-art fabbrikabbli, li effettivament setghet tigi zviluppata f'faccata ta' bini bi tliet sulari u semi basement peress li tinsab 'il gewwa mil-linja tal-bini (ara porzjon D immarkata fuq Dok. FV2 a fol. 10 esebit mill-perit tal-appellanti) u mhux it-triq innifisha (mmarkata bin-numru 947 li hija r-referenza ghall-avviz relattiv ghall-esproprju odjern).

23. Izda aktar importanti minn hekk, huwa li permezz tal-istess kuntratt, inbieghet porzjon ohra art ta' 125.7mk, li din id-darba nbieghet ghall-prezz ta' €100,000. Din l-art immarkata bl-ittra C fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt hija ekwivalenti ghal dik l-art immarkata "c" u "B" fuq il-pjanta tal-perit *ex parte* a fol. 10 tal-process. Mill-istess pjanta jirrizulta li filwaqt li l-porzjon "c" tinsab 'il gewwa mil-linja tal-bini u ghalhekk jista' facilment jinghad li nbieghet bl-istess rata bhall-porzjonijiet D1 u D2 hawn qabel imsemmija fuq l-istess kuntratt, il-porzjon "B" tinsab progettata bhala triq. (Ara wkoll il-pjanta mmarkata bl-ittra "B" annessa mal-kuntratt. Kwindi meta tigi mmultiplikata r-rata medja ta' €958.6/mk ghall-porzjon "c" ta' 54.2mk, igib total ta' €51,956.12. Meta tnaqqas dan l-ammont mill-prezz ta' bejgh ta' €100,000, ihalli bilanc ta'

€48,043.88, li huwa l-prezz li bih inbieghet il-porzjon "B" progettata bhala triq. Dan ifisser li meta wiehed jiddividi €48,043.88 bil-kejl ta' porzjon "B" ta' 71.5 mk, igib li l-art progettata fi triq inbieghet mill-istess appellanti fl-2017 bir-rata ta' €671.94/mk. Isegwi li, meta l-appellanti stess bieghu l-art taghhom, fl-istess vicinanzi, liberalment fis-suq miftuh, huma wkoll ghamlu distinzjoni fil-prezz tal-art li nbieghet sabiex taghti lill-izviluppatur faccata fuq triq u dik l-art li eventwalment ghandha ssir triq! Dan ifisser li l-istess appellanti effettivament ikkoncedew prezz inferjuri ghall-art intiza ghat-triq ghal dak fejn l-art kienet tista' tigi zviluppata liberalment.

24. Tajjeb li jigi osservat ukoll li l-prezz ta' €671.94/mk gie applikat f'dan il-kuntratt f'Jannar tas-sena 2017. Issa l-Artikolu 27 tal-Kap. 88 jipprovdi car u tond illi "*il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President*". Fil-kaz in ezami n-notifika lill-appellanti saret fi Frar 2013 jigifieri erba' snin qabel. Huwa maghruf li maz-zminijiet, il-prezzijiet fis-suq tal-proprjeta` jinbidlu. Ghalhekk jitqies xieraq li ssir referenza ghall-Indici tal-Prezzijiet ghall-Proprjeta` Immobbli (L.S. 246.08) sabiex isir il-kalkolu mehtieg dwar id-differenza. Mill-istess indici jirrizulta li, fl-2017 l-indici kien ta' 168.36, meta l-proprjeta` intiza ghat-triq inbieghet mill-appellanti bir-rata ta' €671.94/mk. Mentri l-indici fl-2013 kien ta' 145.64, li mahdum proporzjonalment iwassal ghar-rata ta' €581.26. Kwindi ghalkemm m'hemmx xi differenza esagerata mir-rata stmata mill-periti teknici tal-Bord, adottata mill-istess Bord ta' €500/mk, din il-Qorti tqis li jkun xieraq li *arbitrio boni viri* tadotta

r-rata ta' €581.26/mk u temenda l-kalkoli tal-Bord sabiex il-kumpens ghall-art in kwistjoni jkun jirrifletti l-potenzjal shih tal-art kif dettat fis-suq miftuh, fiz-zmien rilevanti, sabiex b'hekk l-ammont dovut lill-appellanti ghal 50mk ghandu jkun ta' €29,063 (581.26x50). Isegwi li ghal ragunijiet kemm xejn differenti minn dawk imressqa mill-appellanti, din il-Qorti ssib raguni valida sabiex tilqa' l-ewwel aggravju taghhom u tvarja l-kumpens likwidat mill-Bord.

25. Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju, dak fejn l-appellanti jilmentaw li l-periti membri naqsu milli jindikaw fir-rapport taghhom il-kriterji li jistabilixxi l-Artikolu 25 (3A) tal-Kap. 88. L-appellanti jikkontendu li l-periti membri naqsu milli jsegwu l-elementi mitluba mil-ligi fosthom dawk tal-uzu u l-istat tal-art, kif ukoll ma tawx indikazzjonijiet ta' transazzjonijiet simili ghax-xiri ta' art ghal toroq pubblici u ghalhekk id-decizjoni tal-Bord, li hija bbazata fuq ir-relazzjoni tal-periti li huwa inkomplut, hija zbaljata peress li jirrizultaw elementi nieqsa mitluba mil-ligi. Ghalhekk jargumentaw li l-Bord ma kellux jadotta l-valur indikat mill-istess membri, izda l-valur gust huwa dak ta' €1050 kif stmat mill-perit inkarigat minnhom.

26. Jitqies xieraq li jigi citat l-Artikolu 25 (3A) tal-Kap. 88, li jelenka dak li ghandu jkun fih rapport tekniku ghall-fini tal-proceduri in kwistjoni:

> *"(3A) Meta r-rapport imsemmi fis-subartikolu (3) ikun jikkonsisti f'valutazzjoni, ir-rapport għandu jsemmi:*
> *"(a) id-data tal-valutazzjoni;*
> *"(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;*
> *"(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;*

> *"(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħal ma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;*
> ***"(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom.***
> ***"Il-membri tal-lista għandhom jagħmlu l-aħjar li jistgħu biex jivvalutaw il-proprjetà fuq bażi ta' riferenza għal operazzjonijiet paragunabbli."*** (enfasi mizjud minn din il-Qorti)

Applikati dawn il-kriterji ghall-kaz odjern, jirrizulta li l-periti jaghtu d-data tal-valutazzjoni fl-ahhar tar-rapport taghhom li hija indikata bhala 23 ta' Marzu, 2014, filwaqt li fir-rigward tad-data li ghaliha saret referenza meta giet valutata l-proprjetà jirrizulta li din ittiehdet bhala Ottubru 2013, ghalkemm id-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President hija Frar 2013. Fil-verita` dan l-izball marginali m'ghandux ikollu effett fuq il-valutazzjoni. Mill-ewwel punt tar-relazzjoni tal-periti jirrizulta li "*skond il-Pjan Lokali tal-MEPA l-art tinsab goz-zona ta' zvilupp u allura hija fabbrikabbli*" kif ukoll fl-ahhar paragrafu tar-relazzjoni jirrizulta li l-periti ddikjaraw li l-art kellha tigi "*ikkunsidrata bhala fabbrikabbli fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita` kompetenti fid-19 ta' Ottubru, 2011."* Kwindi jirrizulta l-istat ukoll. In kwantu l-uzu li kien qieghed isir mill-art fid-data li saret referenza ghaliha meta giet valutata, l-periti fit-tieni punt taghhom jghidu "*l-art hija progettata bhala triq u illi llum tifforma parti minn triq diga' mfassla pero' mhux kompluta.*" Altru li jirrizulta l-uzu li kien qieghed isir mill-proprjeta`. In-nuqqas li tirriskontra din il-Qorti fir-relazzjoni in ezami huwa fl-ahhar element, dak ta' operazzjonijiet paragunabbli.

27. Jigi nnutat li hadd mill-partijiet ma ressaq prova sostnuta permezz ta' kuntratti ta' bejgh jew kumpens ghal esproprjazzjonijiet ohra fl-istess lokalita` li setghu jghinu lill-periti fid-determinazzjoni taghhom ghall-kumpens gust, fil-mori tal-proceduri quddiem il-Bord. Minkejja dan in-nuqqas, din il-Qorti tinsab certa li l-periti membri setghu facilment, tenut kont l-esperjenza taghhom quddiem l-istess Bord, jaghtu ezempji ta' operazzjonijiet paragunabbli. Madankollu, kunsidrat li l-ligi tirrakomanda li l-perit "*ghandhom jaghmlu l-ahjar li jistghu biex jivvalutaw il-proprjeta` fuq bazi ta' riferenza ghal operazzjonijiet paragunabbli*", kif ukoll, tenut kont is-sentenza citata qabel minn din il-Qorti ta' **Joseph De' Conti Manduca v. Kummissarju tal-Artijiet** relattiva ghal art fis-Swieqi, kif ukoll, tal-istess kuntratt esebit fil-mori tal-appell mill-istess appellanti, din il-Qorti ma tarax il-htiega li tadotta r-rata suggerita mill-perit inkarigat mill-appellanti. Izda b'referenza ghar-ragunament espost taht l-ewwel aggravju, tqis xieraq li b'applikazzjoni tal-element ta' operazzjonijiet paragunabbli tadotta r-rata ta' €581.26/mk u ghalhekk ser tvarja d-decizjoni tal-Bord f'dan is-sens.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija, tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti billi tilqghu *in parte* u filwaqt li tikkonferma d-decizjoni tal-Bord tas-16 ta' Marzu, 2016, fl-ismijiet premessi, sa fejn qies l-art bhala wahda fabbrikabbli u ordna t-trasferiment liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut tal-imsemmija porzjoni ta' art

bil-kejl ta' 50 mk, thassarha fir-rigward il-likwidazzjoni tal-Bord u minflok tordna li r-rikorrenti jithallsu bhala kumpens ghall-art in kwistjoni s-somma ta' €29,063 (disgha u ghoxrin elf, tlieta u sittin Ewro).

L-ispejjez in prim'istanza jibqghu kif ordna l-Bord, b'dan illi l-ispejjez jigu spartiti skont il-valuri kif varjati permezz ta' din is-sentenza, filwaqt li l-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
gr