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 14

Rikors numru 10/2014/1 FDP

Seaview Construction Limited

v.

Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur ta' Seaview Construction Limitedipprezentat minnha fl-10 ta' April, 2014, li permezz tieghu nghad hekk:

> "Illi s-socjeta` esponenti giet notifikata bl-ittra ufficjali tal-Kummissarju tal-Artijiet, intavolata nhar is-17 ta' Marzu 2014 (kopja taghha tinsab hawn annessa u mmarkata bhala **Dok A**);
>
> "Illi permezz ta' din l-ittra ufficjali giet infurmata li l-awtorita` kompetenti qeghda toffri l-kumpens ta' sebat elef u tmien mitt Ewro (€7,8000) ghax-

xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Hal Ghaxaq, tal-kejl ta' madwar mija u tnejn u tmenin metru kwadru (782m^2), li tmiss mil-Lbic ma' proprjeta` tal-eredi ta' Joseph Bonello u mil-Grigal u mix-Xlokk ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bin-numru dsatax ittra A (19A) fuq il-pjanta (annessa mal-ittra ufficjali surreferita u immarkata bl-ittri P.D.) u numru elfejn u disgha, underscore, erba' mija u ntnejn u sebghin (P.D. No. 2009_472);

"Illi dan jikkonforma ma' dak dikjarat fl-Avviz Nurmu elf u wiehed u tmenin (1081) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-wiehed u tletin (31) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013) (kopja tal-avviz anness mal-ittra ufficjali de quo);

"Illi is-socjeta` esponenti tiddikjara li il-kumpens offrut huwa assolutament inaccettabbli u irrizorju;

"Illi skond il-gurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropea, f'cirkostanzi analogi l-valur xieraq ta' art huwa dak l-ammont ekwivalenti ghall-prezz li sid l-art kien jigbor ghall-istess art li kieku giet mibjugha fis-suq;

"Illi skond l-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ebda tehid tal-propjeta` ma jista' jsir jekk mhux tat kundizzjonijiet xierqa, fosthom il-hlas ta' kumpens xieraq. Zgur li ma jista' qatt jigi kunsidrat xieraq dak li jippremetti lill-istat li jiehu l-propjeta` private minghajr kumpens xieraq;

"Illi stabbiliti dawn il-fatti u principji huwa certament inaccettabbli u irrizorju il-kumpens propost mill-awtorita` kompetenti fl-ittra ufficjali tas-17 ta' Marzu 2014;

"Illi fl-umili opinjoni tal-esponenti l-kumpens xieraq dovut lill-esponenti ghall-esproprijazzjoni tal-proprjeta` *de quo* ghandu jkun dak ta' mija u erbat elef seba' mija u tmienja u tmenin Ewro (€104,788.00), u dana skond certifikat tal-Perit Mariello Spiteri li kopja tieghu tinsab hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. B**;

"Ghaldaqstant is-socjeta` esponenti umilment titlob lil dana il-Bord ta' Arbitragg joghgbu:

"1. Jiddikjara li l-kumpens xieraq dovut lill-esponenti huwa l-ammont ta' mija u erbat elef seba' mija u tmienja u tmenin Ewro (€104,788.00), jew ammont iehor meqjus xieraq minn dana il-Bord, u jillikwida u jiddetermina dan l-ammont;

"2. Jikkundanna lid-Direttur tal-Artijiet sabiex ihallas u/jew jitrasferixxi lils-socjeta` esponenti dak il-kumpens xieraq stabbilit minn dan il-Bord.

"Bl-ispejjez kontra l-intimat, ingunt ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet, tad-29 ta' April, 2014, li permezz taghha wiegeb:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 10 ta' April 2014 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita` kompetenti ta' sebat elef u tmien mitt Ewro (€7,800) ghax-xiri assolut bhala libera u frank ta' porzjon art f'Hal Ghaxaq tal-kejl ta' circa seba' mija u tnejn u tmenin metru kwadru (782m.k.), liema art hija meqjusa bhala agrikola u qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' mija u erbat elef, seba' mija u tmienja u tmenin Ewro (€104,788).
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' sebat elef u tmien mitt Ewro (€7,800) u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Dott. Joseph Spiteri A. & C.E. fl-Avviz numru 1081 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-31 ta' Ottubru 2013 u skont it-termini tal-Kap. 88.
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' sebat elef u tmien mitt Ewro (€7,800) bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija."

3. Rat id-decizjoni tal-Bord tat-18 ta' Jannar,2017, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

> "Jilqa t-talbiet tas-socjeta rikorrenti kif gej:
>
> "Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija bicca art f'Hal-Ghaxaq, tal-kejl ta' cirka 782 metri kwadri, li tmiss mill-Lbic ma' propjeta tal-eredi ta' Joseph Bonello u mill-Grigal u mix-Xlokk ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, kif murija fuq il-pjanta PD 2009_472, bin-numru 19A, bhala agrikola;
>
> "Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lis-socjeta rikorrenti tlieta u ghoxrin elf, erbgha mija u sittin Euro (€23,460), ekwivalenti ghal tletin Euro (€30) kull metru kwadru.
>
> "Imghax ghandu jiddekorri mil-14 ta' Novembru 2013 skond il-Ligi.
>
> "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 mis-socjeta rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord."

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

> "Jirrizulta illi b'Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikat permezz ta' Avviz Nru 1081 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-31 ta' Ottubru 2013 l-intimat gharraf illi kien qieghed jakkwista b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Hal-Ghaxaq, tal-kejl ta' cirka 782 metri kwadri, li tmiss mill-Lbic ma' propjeta tal-eredi ta' Joseph Bonello u mill-Grigal u mix-Xlokk ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, kif murija fuq il-pjanta PD 2009_472, bin-numru 19A, u kien qieghed joffri kumpens ta' sebat elef u tmein minn Euro (€7,800).
>
> "Jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti, permezz tal-proceduri odjerni, gharrfet illi hija ma kienietx qed taccetta il-valur offrut u sahqet li l-valur ta' l-art kellu jkun ta' mija u erbat elef, sebgha mija u tmienja u tmenin Euro (€104,788) stmat mill-Perit taghha, il-Perit Mariello Spiteri.
>
> "Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Edgar Caruana Montalto u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport taghhom u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:
>
>> "*Huma kkunsidraw dan kollu, u wara li rreferu ghall-pjan lokali ta' zvilupp skond il-MEPA fejn l-art in kwistjoni tinsab hija kklassifikata barra mill-iskema tal-izvilupp, applikaw id-disposizzjonijiet tal-Ordinana dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u partikolarment 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-propjeta' ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola ghal-finijiet tal-Ligi u, wara li ikkunsidraw il-lokalita' tal-istess art, jidhrihom li il-kumpens dovut lir-rikorrenti abazi tal-1 ta' Jannar 2005 ghandu jigi iffissat ghas-somma ta' tlieta u ghoxrin elf, erbgha mija u sittin Euro (€23,460), ekwivalenti ghal tletin Euro (€30) kull metru kwadru*."
>
> "Ra illi, fuq domandi in eskussjoni ta' l-intimat, l-Membri Teknici sahqu illi wasslu ghall-konkluzjonijiet taghhom wara illi raw id-dokumentazzjoni kollha u accedew fuq il-post u kkonfermaw illi l-art ma ghandha ebda potenzjal peress illi qed titqies bhala wahda agrikola.
>
> "Ra illi, fuq domandi in eskussjoni tas-socjeta rikorrenti, dwar jekk l-art hijiex parti mir-rationalisation process tal-MEPA, huwa insistew illi l-art meritu tal-kawza odjerna ma taghmilx parti minn tali process u ghalhekk kellha titqies bhala art agrikola.
>
> "Il-Bord, wara illi ha konstatazzjonijet tal-provi kollha kif prodotti quddiemu, 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 agikola.
"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa t-14 ta' Novembru 2013, ossija erbghatax-il gurnata mid-data tal-publikazzjoni, a tenur ta' l-Artikolu 12(1) tal-Kap 88.
"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' tlieta u ghoxrin elf, erbgha mija u sittin Euro (€23,460), ekwivalenti ghal tletin Euro (€30) kull metru kwadru.
"- L-imghax ghandu jiddekorri mil-14 ta' Novembru 2013."

5. Rat ir-rikors tal-appell ta' Seaview Construction Limited, li permezz tieghu talbu:

(1) lil din il-Qorti thassar u tirrevoka d-digriet tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tat-3 ta' Settembru, 2015 u tiddeciedi li l-art *de quo* hija fabbrikabbli ai termini tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88 u konsegwentement tippermetti li l-ammont ta' kumpens mitlub mis-socjeta` appellanti jigi kkoregut ai termini tar-rikorsipprezentat minnha fl-24 ta' Frar, 2015;

(2) lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fl-ismijiet premessi fit-18 ta' Jannar 2017 u tiffissa l-kumpens fl-oghla rata mitluba mis-socjeta` appellanti jew ammont iehor meqjus xieraq bhala kumpens stabbilit mill-Qorti, oltre l-imghaxijiet legali. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellat.

6. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, jsostni li d-decizjoni tal-Bord 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'Hal-Ghaxaq tal-kejl ta' 782 metru kwadru. Mill-aktar relevanti huwa l-fatt li, din l-art kienet milquta bl-ordni ta' esproprju originarjament tal-Gvernatur fit-23 ta' Dicembru, 1963, kif jirrizulta mill-Gazzetta tal-Gvern esebita in atti (fol. 5 tal-process) u mid-Dikjarazzjoni tal-President (esebita bhala Dok. KA1 a fol. 21 tal-process). Sussegwentement, permezz tal-avviz numru 1081 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-31 ta' Ottubru 2013, gie mgharraf li l-imsemmija art kienet qeghda tigi akkwistata ghal skop pubbliku b'titolu ta' xiri assolut u li l-Gvern kien lest li joffri s-somma ta' €7,800 bhala kumpens u dan a bazi tal-valuri applikabbli fl-1 ta' Jannar, 2005, skont l-istima tal-Perit Joseph Spiteri. Inghad ukoll li l-art kellha titqies bhala wahda agrikola.

10. Is-socjeta` rikorrenti nediet il-proceduri odjerni, peress li kienet qeghda tikkontesta l-kumpens offrut bhala irrizorju u inaccettabbli. Inoltre kienet qeghda tikkontendi li l-kumpens gust kellu jkun dak ta' €104,788 u dan a bazi tar-rapport ippreparat mill-Perit Mariello Spiteri. Il-Perit Spiteri

fir-rapport tieghu jikkontendi li ghalkemm l-art taqa' 'il barra minn arja ta' zvilupp, tinsab biswit zvilupp ta' natura kummercjali, li tinkludi hwienet, garaxxijiet industrijali u supermarket bil-parkegg anness mieghu. Il-Perit Spiteri jikkontendi li r-rati relattivi ghal art li tista' tigi zviluppata fis-sena 2014, hija ta' madwar €1,336 ghal kull metru kwadru u kunsidrat li l-art mhix wahda li tista' tigi zviluppata, irreveda r-rata ghal €134 ghal kull metru kwadru. Il-Kummissarju tal-Art baqa' jsostni li l-kumpens offrut minnu kien gust u ghalhekk tressqu l-proceduri odjerni.

11. Il-Bord, hatar zewg periti teknici bhala membri sabiex jassistuh. Permezz tar-relazzjoni taghhom, il-periti teknici membri tal-Bord, wara li rreferew ghall-pjani ta' zvilupp skont il-MEPA, ddecidew li l-art in kwistjoni taqa' barra mill-iskema ta' zvilupp. B'applikazzjoni tal-Artikoli 18 u 18A tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici), huma wrew il-fehma li l-art kellha titqies bhala wahda agrikola u li l-kumpens dovut a bazi tar-rati tal-1 ta' Jannar, 2005, ta' €30 ghal kull metru kwadru, l-kumpens ghandu jigi ffissat fis-somma ta' €23,460.

12. Fil-mori tal-proceduri quddiem il-Bord, is-socjeta` rikorrenti pprezentat rikors fejn jinghad li recentement l-art in kwistjoni giet inkluza fi process ta' razzjonalizzazzjoni tal-MEPA u ghalhekk ghandha potenzjal ta' zvilupp. Kontestwalment mal-imsemmi rikors gie pprezentat rapport

tal-Perit Nadine Debono li permezz tieghu stmat l-art in kwistjoni fil-valur ta' €1,080,724 a bazi tar-rata ta' €1,382 ghal kull metru kwadru ghal art fabbrikabbli fl-istess inhawi. Kwindi s-socjeta` rikorrenti talbet korrezzjoni fir-rikors promotur f'dan is-sens.

13. Wara li l-Kummissarju tal-Artijiet gie notifikat, oppona ruhu ghall-imsemmi rikors. Permezz tad-digriet tat-3 ta' Settembru, 2015, il-Bord cahad it-talba ghall-korrezzjoni mressqa mis-socjeta` rikorrenti, peress li dak mitlub ibiddel is-sustanza tat-talba, anzi l-kumpens.

14. Minkejja l-eskussjoni li saret lill-periti teknici tal-Bord, dawn zammew ferm mar-rapport originali taghhom. Mill-aktar relevanti huwa l-fatt li, b'referenza ghall-mistoqsija tas-socjeta` rikorrenti dwar il-process ta' razzjonalizzazzjoni tal-MEPA, l-istess periti wiegbu li "*s-sit in kwistjoni ma tghamilx parti fir-rationalization process*." L-istess periti rriproducew pjanta sabiex jispjegaw dan.

15. Il-Bord ghadda sabiex iddecieda l-kawza billi ghamel tieghu r-rapport tal-periti teknici, u filwaqt li ddecieda li l-art ghandha titqies bhala agrikola, adotta wkoll il-kumpens kif rakkomandat minnhom, bl-imghax jiddekorri mill-14 ta' Novembru, 2013, skont il-ligi.

16. Is-socjeta` rikorrenti hassitha aggravata bl-imsemmija decizjoni u ressqet l-appell in ezami, li huwa bbazat fuq tliet aggravji principali:

(i) li l-Bord strah esklussivament fuq ir-rapport peritali, minkejja li dan kien nieqes mill-elementi mehtiega taht l-Artikoli 25(3A) tal-Kap.88;

(ii) li l-Bord naqas milli jiehu konjizzjoni ta' operazzjonijiet paragunabbli u

(iii) li l-art in kwistjoni mhix wahda agrikola, kwindi appellat ukoll mid-digriet tal-Bord tat-3 ta' Settembru, 2015.

17. Ikun xieraq li l-ewwel jigi ndirizzat l-ahhar aggravju tas-socjeta` appellanti dwar in-natura tal-art u ghalhekk l-appell mid-digriet tat-3 ta' Settembru, 2015. Id-differenza bejn valur ta' art agrikola u art tajba ghall-bini fit-termini tal-Kap. 88 hija wahda sostanzjali u ghalhekk bosta drabi jkun hemm kontestazzjoni dwar in-natura tal-art f'kazijiet bhal dawn. Izda ghandu jinghad mal-ewwel li, l-pretensjoni tas-socjeta` appellanti hija wahda msejsa fuq interpretazzjoni hazina tal-provvedimenti tal-istess ligi. Jibda billi jigi osservat li, donnu jisfuggi lis-socjeta` rikorrenti appellanti l-fatt li, id-Dikjarazzjoni Presidenzjali li hija giet notifikata biha fl-2014, kienet preceduta b'dikjarazzjoni ohra, dik tal-Gvernatur tat-23 ta' Dicembru, 1963. Id-dikjarazzjoni tal-President ta'0020Ottubru 2013 saret fit-termini tal-Kap. 88, kif emendat bl-Att I tal-2006, ghaliex l-art kienet

esproprijata bosta snin qabel fis-sena 1963, izda dwarha ma kienet saret ebda offerta ta' kumpens u dak iz-zmien ma seta' jkun mitlub ebda kumpens mis-socjeta` rikorrenti appellanti qabel ma jagixxi l-Kummissarju tal-Artijiet b'avviz ghall-ftehim.

18. Ta' importanza kbira huwa dak ravvizat fl-artikolu transitorju 9 tal-Att I tal-2006, (Artikolu 36 tal-Kap.88) li jipprovdi illi, f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' esproprju qabel il-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg avviz ghall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, il-President jista' jerga' johrog Dikjarazzjoni ta' esproprju gdida, kif sar f'dan il-kaz, fejn il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valuri tal-1 ta' Jannar, 2005. Hekk ukoll, il-kwistjoni tan-natura tal-art, jekk hix wahda tajba ghall-bini jew raba' ikun determinat skont id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President u mhux dik il-gdida (Disposizzjoni transitorja - Artikolu 9(2)(b)). Kienet ghalhekk zbaljata l-perit arkitett tas-socjeta` rikorrenti u anke l-istess socjeta` rikorrenti appellanti, meta rabtu l-pretensjoni ghall-kumpens ghall-art esproprjata bhala ta' natura fabbrikabbli mal-ezercizzju ta' razjonalizzazzjoni tal-MEPA tal-art kif vigenti recentement, peress li n-natura tal-art kellu jigi determinat kif vigenti fl-1963.

19. Kwindi t-talba tar-rikorrenti li tinbidel il-figura mressqa minnhom fir-rikors promotur, tabilhaqq kienet tbiddel is-sustanza tal-kaz, peress li

filwaqt li l-ewwel perit inkarigat minnhom effettivament kien qieghed jaqbel mal-klassifikazzjoni tal-art bhala wahda ta' natura agrikola (ghalkemm kien qieghed jistma l-art ferm oghla minn dak stabbilit mill-Kummissarju appellat), it-tieni perit kienet qeghda tibbaza l-konkluzjoni taghha fuq il-konsiderazzjoni li l-art hija fabrikabbli. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-parametri huma totalment differenti, li tabilhaqq iwasslu ghall-bidla fis-sustanza mahsub fl-Artikolu 175(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta (Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili). Fi kwalunkwe` kaz, il-periti membri teknici tal-Bord lanqas qablu mal-pretensjoni tas-socjeta` appellanti, in kwantu jikkontendu li s-sit in kwistjoni ma kienx jaghmel parti mill-process ta' razzjonalizzazzjoni tal-MEPA, kif jirrizulta mill-pjanta inkorporata fir-risposti taghhom – prova ohra important injorata mis-socjeta` rikorrenti appellanti. Isegwi li l-ewwel aggravju tas-socjeta` appellanti mid-digriet tal-Bord tat-3 ta' Settembru, 2015, kif marbut mal-pretensjoni li l-art ma kellhiex titqies agrikola a bazi tal-process ta' razjonalizzazzjoni tal-MEPA, ma jistax jintlaqa' u ser jigi michud.

20. Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tas-socjeta` appellanti, dak dwar li l-Bord strah fuq ir-rapport peritali, minkejja li kien nieqes mill-elementi elenkati fl-Artikolu 25 (3A) tal-Kap. 88. Is-socjeta` appellanti tikkontendi li r-rapport tal-periti teknici huwa nieqes minn kull wiehed mill-elementi rekwiziti fl-imsemmi provvediment tal-ligi. Kwindi ssostni li l-esperti naqsu milli jfissru kif waslu ghall-kalkolu taghhom ta' kumpens iffissat fis-somma

ta' €23,460 u dan minkejja l-mistoqsijiet in eskussjoni mressqa lilhom. Il-periti ghamlu semplici referenza ghall-Artikoli 18 u 18A tal-ligi sabiex iddeterminaw li l-art hija klassifikata barra mill-iskema ta' zvilupp. F'dan il-kuntest l-appellanti tikkontendi li l-Bord ma kellux jistrieh unikament fuq il-konsiderazzjonijiet tal-periti teknici u dan wara kollox kif mahsub fl-Artikolu 25(5) tal-Kap. 88. Ticcita wkoll gurisprudenza fejn jinghad li normalment il-Qrati jaghtu affidament lill-opinjoni ta' persuni teknici f'materja teknika, sakemm ma jitressqux argumenti validi li jpoggu f'dubju dak li jinghad mill-periti teknici. (Ara sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **B & B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet.**)

21. Ghandu jinghad li, meta din il-Qorti rat il-konsiderazzjonijiet tal-periti teknici fir-relazzjoni taghhom sabiex waslu ghall-istima in kontestazzjoni, dawn gustament ghamlu referenza ghall-1 ta' Jannar, 2005, bhala d-data ta' valutazzjoni u dan b'rabta mal-Artikolu 18A tal-Kap 88, kif provdut fl-artikolu transitorju msemmi qabel, meta waslu ghall-konkluzjoni illi l-valur tal-art ghandu jkun dak tal-1 ta' Jannar 2005 (u mhux dak applikabbli fl-2014 kif jikkontendi l-perit tas-socjeta` appellanti). Madankollu jigi nnutat li l-istess periti ghamlu konsiderazzjoni zbaljata meta rabtu n-natura tal-art mal-pjan ta' zvilupp tal-MEPA sabiex ikklassifikaw l-art bhala wahda agrikola, kriterju rifless fl-Artikolu 18 tal-Kap. 88, wara l-emendi tal-2006. Dan meta, b'referenza ghall-

konsiderazzjonijiet precedenti maghmula taht l-ewwel aggravju, l-art kellha tigi kkunsidrata fabrikabbli jew agrikola, skont il-kriterji fis-sehh fis-sena 1963, data tal-ewwel ordni ta' esproprju.

22. Kwindi l-kriterji applikabbli fil-kaz in ezami dwar art fabbrikabbli huma dawk elenkati fl-Artikolu 18, qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2006, li kien jaqra hekk:

> *"[1] Art titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk ikollha faccata fuq it-triq diga` ezistenti, u tkun qeghda f'zona mibnija jew, bla hsara ghas-sub artikolu [2], f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn zona mibnija u ghandha titkejjel fuq l-assi tat-triq;*
>
> *"[2] Biex tigi stabbilita jekk art hix art ghall-bini minhabba l-fatt li tkun qeda f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn area mibnija, ghandu jittiehed kont ghat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni;*
>
> *"[3] Art li tidhol fit-tifsir tas-subartikolu [1] jew [2] ta' dan l-artikolu ghandha titqies li tkun art ghall-bini sa fond l-aktar ta' hamsa u ghoxrin metru."*

B'hekk l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 kien jistabilixxi liema art ghandha titqies bhala sit fabbrikabbli, b'mod illi jekk art ma tikkwalifikax bhala sit fabbrikabbli skont dawk il-kriterji (b'mod kumulattiv u mhux alternattiv), allura ma tistax ghall-finijiet tal-kumpens, tigi stmata bhal li kieku hi tali, izda ghandha tigi stmata bhala raba' jew moxa skont il-kaz (Artikolu 17 tal-Kap. 88).

23. Sfortunatament m'hemmx bizzejjed provi in atti sabiex din il-Qorti tkun tista' tislet il-konkluzjoni taghha. Huwa ta' dispjacir li din il-Qorti tinnota li l-Kummissarju tal-Art naqas milli jressaq il-provi mehtiega (relattivi ghas-sena 1963) sabiex jiffacilita l-ezercizzju li ghandu jitwettaq mill-periti teknici fil-konsiderazzjonijiet taghhom sabiex tigi klassifikata l-art skont il-ligi. Izda gialadarba jirrizulta li saret konsiderazzjoni zbaljata da parti tal-periti, sabiex waslu ghall-konkluzjoni taghhom li l-art ghandha titqies bhala wahda agrikola, ghalkemm ghal raguni differenti, din il-Qorti ser ikollha tilqa' dan l-aggravju fis-sens li l-Bord ghamel hazin meta strah unikament fuq ir-rapport peritali, minghajr ma dahal fil-konsiderazzjonijiet legali applikabbli ghall-kaz in ezami.

24. In kwantu fl-istess aggravju, issir referenza ghal operazzjonijiet paragunabbli kif jinghad fl-Artikolu 25(3A)(e), kif is-socjeta` appellanti tilmenta wkoll fl-aggravju sussegwenti taghha, tajjeb jinghad li tabilhaqq ikun xieraq li l-periti teknici jaghmlu referenza ghal operazzjonijiet paragunabbli fir-rapport taghhom. Dan ma jfissirx li l-kazijiet citati mis-socjeta` rikorrenti jikkwalifikaw bhala operazzjonijiet paragunabbli, peress li dawn jirreferu ghal kuntratti ta' bejgh li sehhew bejn l-2014 u l-2015, fejn il-parametri huma tassew differenti mill-kaz in ezami. Kien ikun aktar opportun li s-socjeta` rikorrenti tressaq dawn il-provi fi zmien utli, sabiex il-periti teknici jkunu jistghu jiehdu konjizzjoni taghhom u jaghtu l-opinjoni taghhom fir-rigward (jekk dawn jistghux jitqiesu bhala

operazzjonijiet paragunabbli). Izda f'kull kaz, certament il-periti teknici, b'esperjenza wiesgha quddiem l-istess Bord, jistghu facilment jaghmlu referenza ghal operazzjonijiet paragunabbli sabiex jigi osservat ukoll il-provvediment tal-ligi citat mis-socjeta` appellanti.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` Seaview Construction Limited, billi tilqghu *in parte* u filwaqt li tichad l-ewwel talba u tikkonferma d-digriet tal-Bord tat-3 ta' Settembru, 2015, tilqa' it-tieni talba u thassar u tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tat-18 ta' Jannar, 2017, u tibghat l-atti lura lill-imsemmi Bord, sabiex dan jasal ghal valutazzjoni tal-art in kwistjoni, wara li jsir rapport tekniku mill-gdid, skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi, kif hawn interpretati.

L-ispejjez jibqghu rizervati ghal gudizzju finali.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
gr