QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 25 ta' Frar, 2021.

Numru 6

Rikors numru 8/14/1 FDP

Doris armla ta' Dottore Ettore Lucia; Marisa Portelli, Alfredo Lucia, Patrizia Gauci, Liliana Warrington ilkoll ulied il-mejjet Dottor Ettore Lucia, Mariella armla ta' Stefano Lucia, iben l-imsemmi Dr. Ettore Lucia, f'isimha proprju u qua rapprezentanta legittima ta' uliedha minuri Andrea u Michele ahwa Lucia, ko-eredi tal-mejjet Stefano Lucia

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ta' Doris Lucia et tas-7 ta' April, 2014, li permezz tieghu nghad:

"Permezz ta' ittra ufficcjali datata 17 ta' Marzu 2014 intavolata fost l-ohrajn kontra r-rikorrenti, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet ghamel riferenza ghall-Awiz numru 79 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Jannar 1975, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'H'Attard tal-kejl ta' erbat elef mitejn u erba' u tletin metru kwadru (4,234m2) kif murija bl-isfar u bin-numru tlettax fuq il-pjanta bl-ittra L.D. No. 6/75/A formanti parti minn art ikbar immarkata fuq il-pjanta L.D. No. 6/75 u kif ahjar deskritta fl-istess ittra ufficcjali li qed tigi unita ma' dan ir-rikors u markata bhala Dokument 'A'.

"Illi fl-istess ittra ufficcjali, l-intimat gharraf li kien qed joffri kumpens globali ta' €284,030 skont stima tal-Perit Stefan Scotto ghax-xiri ta' din l-art abbazi tal-valur tal-art fl-1 ta' Jannar 2005.

"Illi r-rikorrenti gew mgharrfa wkoll li l-intimat Kummissarju tal-Artijiet kien sodisfatt bit-titolu taghhom. Illi r-rikorrenti ma jaqblux li dan hu kumpens gust u adegwat, izda l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut, liberu u frank, tal-art kollha msemmija, fil-fehma taghhom, hu fis-somma ta' tliet miljuni, sitt mija u erba u ghoxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€3,624,070.45), skont l-istima tal-Perit Colin Zammit li qed tigi annessa u markata bhala Dokument B.

"Illi r-rikorrenti, li jirrapprezentaw in-nofs indiviz tas-subutile tal-imsemmija art jispettahom, ghaldaqstant, li jircievu s-sehem ta' nofs il-kumpens ta' tliet miljuni, sitt mija u erba u ghoxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€3,624,070.45) hawn fuq imsemmi.

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jiddikjara u jiddeciedi illi l- kumpens dovut ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-art f'H Attard tal-kejl ta' erbat elef mitejn u erba' u tletin metru kwadru (4,234m2), kif ahjar deskritta fl-istess ittra ufficcjali li qed tigi unita ma' dan ir-rikors u markata bhala Dokument 'A', hu ta' tliet miljuni, sitt mija u erba u ghoxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€3,624,070.45) u mhux €284,030, jew f'somma ohra oghla minn €284,030c li dan il-Bord jidhirlu adegwata u joghgbu jiffissa skont id-dispozizzjonijiet tal- Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal skopijiet Pubblici (Kap 88), u ghaldaqstant jordna lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet ihallas lir-rikorrenti s-sehem ta' nofs din is-somma ta' tliet miljuni, sitt mija u erba u ghoxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€3,624,070.45) jew somma ohra li tigi stabbilita' mill-Bord kif fuq inghad, flimkien mal-imghaxijiet dekorsi komputati kif trid il-ligi, dankollu skont il-ligi u b'mod partikolari skont il-provvedimenti relattivi tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Bl-ispejjez."

2. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tat-22 ta' April, 2014, li permezz taghha wiegeb:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 11 ta' Marzu 2014 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita` kompetenti ta' mitejn u erbgha u tmenin elf u tletin Ewro (€248,030) ghax-xiri assolut bhala libera u frank ta' porzjon art f'H'Attard tal-kejl ta' erbat elef mitejn u erba' u tletin metru kwadru (4,234m.k.), liema art hija meqjusa bhala in parti agrikola u in parti fabbrikabbli qeghdin jippretendu li l-kumpens ghall-art fl-intier taghha ghandu jkun ta' tliet miljuni, sitt mija u erbgha u ghoxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbgha centezmu (€3,624,070.45).
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' mitejn u erbgha u tmenin elf u tletin Ewro (€248,030) u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Stefan Scotto A. & C.E. a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 u skont it-termini tal-Kap. 88.
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' mitejn u erbgha u tmenin elf u tletin Ewro (€248,030) bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija.

3. Rat id-decizjoni tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet tal-1 ta' Marzu, 2017, li permezz taghha l-kaz gie deciz fis-sens illi:

> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti limitatament kif gej:
>
> "Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija porzjoni ta' art f'H'Attard tal-kejl ta' 4,234mk bhala fabrikabbli fil-qies ta' 1,068 metri kwadri u agrikola ghall-kumplament ta' 3,166mk.
>
> "Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghas-sehem ta' nofs indiviz tas-subutile tal-imsemmija art fil-valur ta' tlett mija u tnejn u hamsin elf u sittin Euro (€352,060)
>
> "Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-4 ta' Frar 1975.
>
> "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. Il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Jirrizulta illi fil-21 ta' Jannar 1975, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika ta’ Malta, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

“Jirrizulta illi, skond sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili datata 15 ta’ Lulju 2002 fl-ismijiet il-Kummissarju tal-Artijiet vs Romeo Gauci et, gie kkonfermat illi r-rikorrenti kellhom titolu fuq l-art meritu tal-kawza odjerna.

“Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 17 ta’ Marzu 2014, l-intimat gharraf lir-rikorrenti illi ghall-art meritu tal-kawza odjerna huwa kien qed joffri is-somma ta’ €284,030 u sussegwentement, fis 7 ta’ April 2014 ir-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni.

“Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Joseph Briffa u l-Perit Alan Saliba, ippresentaw ir-rapport taghhom fit 12 ta' Novembru 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

“*PUNT 1 – KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni ttiehdet ghall-bini ta' serje ta' 'terraced houses' fuq zewg sulari inkluz it-toroq ta' quddiemhom bl-isem ta' Triq il-Qarsajja u Triq ir-Ruzell ('aerial photos' u ritratti Dok. 'FB1' fol. 24-26/28 fl-atti tar-Rikors Numru 9/2014). Skont id-dispozizzioniiiet tranzitorji f’Artikolu 36 tal-Ordinanza, id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President (cioe' s-sena 1975) skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'builtup area'. Ghalhekk l-esponenti ma jaqblux li ghandhom japplikaw policies' jew pjani lokali li nhargu mill-awtorita diversi snin wara. Mill-pjanta fol. 9 f'Rikors Numru 8/2014 jirrizulta illi din l-art kellha faccata fuq sqaq fi Triq l-lmdina fejn ghal tul ta' 137.2 metri fl-isqaq u fi Triq l-lmdina kien mibni u ghalhekk din l-art tista tigi kkunsidrata fabrikabbli ghal dik il-parti f'fond ta' 25.1 metri mill-isqaq skont l-istess kriterji original! stabbiliti. Din il-parti fabrikabbli mill-art fiha kejl ta' 1,068 metri kwadri. Fabrikabbli fis-sens li seta jsir zvilupp residenzjali fuq gholi ta' zewg sulari. Madankollu, ghalkemm il-kriterji originali jsemmu sqaq u mhux triq, il-fatt li din l-art kien tiffronteggja fuq sqaq qed jittiehed in konsiderazzjoni meta l-esponenti jigu ghall-valutazzjoni taghhom*.

“PUNT 2 – DATA TAL-ISTIMA: Billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirrizultax li nhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-01 ta’ Jannar 2005, illi l- l-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-01 Jannar 2005

“PUNT 3:

A. “Ir-Rikorrenti f'Rikors Numru 8/2014 prezentaw stima tal-esponent Membru Tekniku Joseph Briffa flimkien ma' Perit David Pace f'Rikors Numru 21/1982 flismijiet “Kummissarju tal-Artijiet vs Romeo Gauci noe" (Dok. 'A' fol. 42-43 fl-atti tar-Rikors Numru 8/2014), fejn din l-istess art diet stmata €284,030. Madankollu, kif jirrizulta mill-istess rapport, f'dan il-kaz kien inhareg Avviz ghall-Ftehim fil-15 ta' Marzu 1982 u ghalhekk din l-istima ma kenitx saret a bazi tas-sena 2005.

“B. Permezz ta’ decizjoni ta’ dan il-Bord tas-07 ta' Marzu 2012 Rikors Numru 36/2009 fl-ismijiet "Saviour Attard et vs Direttur tal-Artijiet" kien inghata kumpens ta' €825.77/metru kwadru a bazi tas-sena 2009 ghal bicca art li tinsab biss mitt metru boghod mill-art in ezami li pero kellha faccata wiesgha fuq triq esistenti filwaqt li f'dan il-kaz kien dahal in vigore l-gholi ta' tlett sulari u 'penthouse'.

“PUNT 4 – STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005 ikkunsidrata 1,068 metri kwadri bhala fabrikabbli u l-kumplament (3,166m.kw.) bhala agrikola jammonta ghal seba' mija u erbat elef, mija u ghoxrin Euro (€704,120) GHALL-INTIER ekwivalenti ghal sitt mija Euro kull metru kwadru (€600/m.kw.) ghall-parti fabrikabbli u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20/mk) ghall-parti agrikola.

“Jirrizulta illi, ghal varji domandi in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

“A. Naqblu li l-unika dikjarazzjoni Presidenzjali li nharget dwar l-akkwist tal-art in kwistjoni hija dik tal-1975.

“B. Naqblu li wasalna ghad-data tal-01 ta' Jannar 2005 a bazi ta' Artikolu 18A tal-Kap. 88.

“C. Il-kriterji huma dawk stabbiliti fid-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President (cioe' s-sena 1975) u cioe' dawk tal-faccata fuq triq ezistenti u tad-distanzi minn 'built-up area' hekk kif stabbiliti bil-ligi u mhux 'policies' ta' ippjanar.

“D. Naqblu li jekk Dok. 'EL' annessa ma' dawn id-domandi tigi ammessa bhala prova, parti mill-art meqjusa bhala agrikola kienet taqa fil-'building scheme'. Madankollu, il-kriterji stabbiliti bil-ligi huma dawk tal-faccata fuq triq ezistenti u tad-distanzi minn 'built-up area' u mhux dawk ta’ ippjanar billi dawk ta' ippjanar iddahhlu fil-Ligi aktar recenti.

“E. Naqblu li jekk Dok- 'EL' annessa ma' dawn id-domandi tigi ammessa bhala prova, lart kollha in kwistjoni kienet kollha indikata ghall-bini ta' 'terraced houses' fuq zewg sulari ghalkemm kif semmejna fir-rapport u kif ukoll f'dawn ir-risposti, il-kriterji stabbiliti bil-ligi huma dawk tal-faccata fuq triq ezistenti fejn it-toroq indikati f'din l-iskema kienu ghadhom mhux miftuha fid-data tat-tehid filwaqt li l-art ma kenitx kollha f’ 'built-up area'.

“F.Hadna konjizzjoni tal-atti kollha. Il-valur li ta l-Perit Denis Camilleri huwa €770.92 kull metru kwadru (€3,264,070.45/4234,.kw) u mhux €1,128 kull metri kwadru, kif indikat f'din id-domanda. Wiehed ma jridx jinsa wkoll li ghalkemm ahna kkunsidrajna 600 metri kwadri bhala fabrikabbli, din il-parti ghandha biss faccata fuq u access minn sqaq.

“G. Ikkonkludejna li l-valur tal-art fil-kaz odjern kellu jkun inqas minn dak fis-sentenza citata f paragrafu 8(B) tar-rapport, billi kif semmejna fl-istess paragrafu l-art fil-mertu ta' din is-sentenza kellha faccata wiesgha fuq triq ezistenti kuntrarjament ghall-art odjerna.

“Jirrizulta illi, ghal varji domandi in eskussjoni ta’ l-intimat, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

“1. Naqblu li l-art tajba ghall-bini hija dik l-art li tinsab sa fond ta' 25.1 metri mill-faccata fuq it-triq, f'dan il-kaz tarf ta' sqaq.

“2. Fl-ewwel lok ma naqblux li din il-pjanta (bil-kulur) annessa ma' dawn id-domandi kienet annessa mar-Rikors promotur u ghalhekk din il-pjanta ma tifformax parti mill-provi. Jekk din il-pjanta tigi ammessa bnala prova, l-esponenti Membri Teknici jissottomettu illi din il-parti hadra ikkunsidrata mill-Intimat bhala fabrikabbli ma tinkorporax dik il-parti mill-art li tinsab bejn 11 metri u 25.1 metri mill-faccata fuq l-isqaq lejn il-Punent (liema parti mill-art giet ikkunsidrata mill-esponenti bhala fabrikabbli fit-termini tal-ligi) filwaqt li l-istess parti hadra ikkunsidrata millIntimat bhala fabrikabbli qed tinkorpora art lil hinn mid-distanza stabbilita mill-ligi li tinsab bejn 25.1 metri u 47 metri lejn it-Tramuntana (liema parti mill-art ma gietx ikkunsidrata bhala fabrikabbli kif tistabilixxi l-Ligi)

“Jirrizulta illi dana il-Bord, wara illi ra il-konsiderazzjonijiet dettaljati w eruditi tal-Membri Teknici ta’ dana il-Bord, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet 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 1,068 metri kwadri bhala fabrikabbli u l-kumplament (3,166m.kw.) bhala agrikola.

- “Id-data tat-tehid tal-pussess ta’ l-art ghandu jitqies illi huwa l-4 ta’ Frar 1975, ossija ossija gimghatejn wara l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika ta’ Malta tal-21 ta' Jannar 1975, u dana ai termini tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap 88.

- “Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut tas-sehem shih, bhala franka u libera, tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta’ seba' mija u erbat elef, mija u ghoxrin Euro (€704,120) ekwivalenti ghal sitt mija Euro kull metru kwadru (€600/m.kw.) ghall-parti fabrikabbli u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20/mk) ghall-parti agrikola

- “Illi s-sehem tar-rikorrenti, bhala propretarji tan-nofs indiviz tas-subutile tal-imsemmija art ghandha tkun ta’ tlett mija u tnejn u hamsin elf u sittin Euro (€352,060)

- “L-imghax ghandu jiddekorri mill-4 ta’ Frar 1975.”

5. Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti sabiex tirriforma d-decizjoni appellata u ghalhekk tilqa’ t-talbiet taghhom u filwaqt li tiddikjara li l-art kollha mertu tal-appell hija art ghall-bini tenut kont tal-istima li ghandha ssir abbazi tal-1 ta’ Jannar, 2005 ai termini tal-Artikolu 18A tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, tordna li l-Kummissarju appellat jigi kkundannat ihallas kumpens lill-appellanti ta’ nofs is-somma ta’ tliet miljuni, sitt mija u erbgha u ghoxrin elf u sebghin ewro u hamsa u erbghin centezmu (€3,624,070.45) bl-imghaxijiet skont il-ligi u bl-ispejjez kollha kontra l-istess Kummissarju tal-Artijiet appellat.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz taghha jsostni li d-decizjoni tal-Bord mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw;

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

Ikkonsidrat:

9. Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' porzjon art tal-kejl ta' 4,234 metru kwadru, formanti parti minn art akbar esproprjata mill-Gvern permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali datata 15 ta' Jannar, 1975 (fol. 7). In-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali saret lir-rikorrenti li ghandhom in-nofs indiviz tas-subutile dominju fuq l-imsemmija art, permezz ta' ittra ufficjali datata 17 ta' Marzu, 2014. Il-Kummissarju tal-Artijiet gharrafhom li huwa kien qieghed jikkonsidra l-imsemmija art bhala in parti fabbrikabbli u in parti agrikola u gharrafhom li kien qieghed joffri l-kumpens ta' €284,030, skont l-istima tal-perit Stefan Scotto u dan a bazi tal-valuri vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005.

10. Ir-rikorrrenti ma qablux mal-ammont offrut lilhom mill-Kummissarju intimat u permezz tar-rikors promotur gharrfuh li fil-fehma taghhom, il-valur shih tal-istess art kellu jkun dak ta' €3,624,070.45, skont l-istima tal-perit Colin Zammit (esebita bhala Dok. B a fol. 10 tal-process). Din l-istess pretensjoni ghamluha wkoll ir-rikorrenti f'kaz iehor li qieghed jigi deciz illum ukoll li jgib referenza 9/2014. Mir-rapport jirrizulta li din l-istima

hija bbazata fuq rati vigenti fl-2014, ghalkemm fix-xhieda tieghu l-istess perit Zammit jghid li dan l-ammont huwa vicin il-valur tal-istess art fis-sena 2005. Fil-mori tal-proceduri, ir-rikorrenti pprezentaw rapport tal-perit Denis Camilleri (fol. 34 et seq tal-process) li permezz tieghu gie kkonfermat li r-rapport jew ahjar il-valutazzjoni maghmula mill-perit Zammit hija paragunabbli ghar-rati vigenti fis-suq fl-2005.

11. Il-Bord hatar bhala periti membri sabiex jassistuh lill-perit Joseph Briffa u lill-perit Alan Saliba. Huma ghamlu access u hejjew rapport, li permezz tieghu kkostataw li fil-fehma taghhom, il-parti fabbrikabbli tal-art hija tal-kejl ta' 1,068 metru kwadru, filwaqt li l-kumplament, jigifieri 3,166 metru kwadru gew ikkonsidrati bhala art agrikola. Huma allokaw kumpens ghall-intier fl-ammont ta' €704,120, li gie bbazat fuq ir-rata ta' €600 ghal kull metru kwadru, fil-kaz tal-art fabbrikabbli u €20 ghal kull metru kwadru, f'kaz ta' art agrikola, liema rati huma bbazati fuq dawk applikabbli fl-1 ta' Jannar, 2005.

12. Wara li gie pprezentat ir-rapport, saru numru ta' mistoqsijiet in eskussjoni lill-periti membri tal-Bord, kemm mir-rikorrenti, kif ukoll mill-Kummissarju intimat, izda l-periti zammew ferm mar-rapport taghhom. Il-Bord, wara li qies il-provi mressqa mill-partijiet, ir-rapport tal-periti membri u t-twegibiet moghtija minnhom ghall-mistoqsijiet in eskussjoni, ghazel li jaghmel tieghu l-konkluzjonijiet tal-membri teknici u ghalhekk filwaqt li

ddikjara li 1,068 metru kwadru mill-art bhala fabbrikabbli u 3,166 metru kwadru gew ikkonsidrati bhala art agrikola, iddikjara li d-data tat-tehid kellha titqies li hija l-4 ta' Frar, 1975 u li l-kumpens ghax-xiri assolut tas-sehem shih tal-art ghandu jkun fl-ammont ta' €704,120 (in kwantu giet akkordata r-rata ta' €600 ghal kull metru kwadru, fil-kaz tal-art fabbrikabbli u €20 ghal kull metru kwadru, fil-kaz tal-art agrikola).

13. Ir-rikorrenti hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni u ghalhekk interponew l-appell in ezami, li jissejjes fuq zewg aggravji partikolari: (i) cioè li l-Bord applika l-ligi hazin meta ddikjara parti mill-art bhala fabbrikabbli u parti bhala agrikola, b'mod zbaljat u (ii) uza kriterji hziena li wasslu ghalhekk ghal valutazzjoni hazina li ma tirriflettix il-valur tal-art fl-1 ta' Jannar, 2005, skont il-ligi.

14. Fl-ewwel aggravju tal-appellanti jinghad li saret applikazzjoni hazina tal-ligi b'mod li l-art giet dikjarata bhala parti fabbrikabbli u parti agrikola b'mod zbaljat. L-appellanti jikkontendu li ghalkemm hemm qbil bejn il-kontendenti fil-kawza u fil-fatt il-Bord adotta l-valur vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005, u dan a tenur tal-provvediment tal-Artikolu 18A tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, l-appellanti ma jaqblux mad-decizjoni tal-Bord sa fejn iddikjara parti mill-art bhala agrikola. Dan jinghad minnhom peress li l-Artikolu 18A isemmi biss il-valur tal-1 ta' Jannar, 2005 u ma jsemmix il-kriterji l-antiki, kwindi jikkontestaw il-konkluzjoni tal-periti tal-Bord u tal-

istess Bord sa fejn jinghad li, id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalità tal-art ghandha tkun tas-sena 1975, data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, skont il-kriterji li kienu stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien. L-appellanti jikkontendu li d-dispozizzjonijiet transitorji ma johorgux mill-Artikolu 36 tal-Kap. 88, kif jinghad mill-periti membri fir-rapport taghhom u li dawn jirrizultaw imnizzla wara l-imsemmi artikolu u mhux fl-artikolu tal-ligi nnifsu, peress li dawn huma dispozizzjonijiet separati li johorgu mill-Atti tal-Parlament relattivi. Fi kwalunkwe kaz, l-appellanti jsostnu l-Artikolu 18A jizboq kull provvediment iehor tal-ligi, peress li fih jinghad *"Minkejja kull dispozizzjoni ohra ta' din l-Ordinanza jew ta' xi ligi ohra…"* Hekk ukoll isostnu li fejn il-legislatur ried li japplikaw il-kriterji l-antiki minkejja li l-valutazzjoni ssir a bazi tal-valur tal-1 ta' Jannar, 2005, dan qalu specifikatament, kif jirrizulta mill-Artikolu 9(2) tal-Att I tas-sena 2006. Dan fil-kaz tal-Artikolu 18A ma sarx, minkejja li dahal fil-ligi permezz tal-istess Att I tas-sena 2006. L-appellanti jargumentaw li ghandu japplika l-principju *ubi lex voluit lex dixit, ubi noluit tacit* u ghalhekk ladarba l-Artikolu 18A ma jaghmilx referenza ghall-kriterji antiki, il-valutazzjoni kellha ssir esklussivament skont l-1 ta' Jannar, 2005. Gialdarba fil-kaz in ezami nharget Dikjarazzjoni Presidenzjali wahda, l-appellanti jishqu li ma setghux jigu applikati d-dispozizzjonijiet transitorji u l-kriterji tal-Artikolu 9(2) tal-Att I tas-sena 2006, izda kellu jigi applikat l-Artikolu 18A tal-Kap. 88 minghajr referenza ghall-kriterji antiki u ghalhekk il-Bord zbalja meta ddecieda li parti mill-art hija fabbrikabbli u parti agrikola.

15. Inoltre, l-appellanti jirrilevaw li fil-kaz tal-art in kwistjoni, fl-1970, sahansitra hames snin qabel id-Dikjarazzjoni Presidenzjali u hamsa u tletin sena qabel l-2005, l-art kienet diga` kollha ndikata ghall-bini ta' *terraced houses* u dan kif ikkonfermat mill-periti membri fir-risposti taghhom in eskussjoni. Dan il-fattur kellu jittiehed ukoll in konsiderazzjoni u f'dan is-sens issir referenza wkoll mill-appellanti ghas-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007 fil-kawza fl-ismijiet **Perit Arkitett Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Artijiet.** Hekk ukoll, kif inghad mill-Qorti fis-sentenza taghha tas-7 ta' Mejju 1990, fil-kawza fl-ismijiet **Guza Debono et v. l-Onorevoli Prim'Ministru,** kwalsiasi stima ghandha tiehu in konsiderazzjoni li l-art ser tigi esproprjata espressament sabiex tinbena. Hekk jishqu l-appellanti li gara fil-kaz in ezami, meta l-art kollha kienet indikata ghall-bini ta' *terraced houses* fuq zewg sulari. Kwindi l-appellanti jsostnu li f'dan il-kaz mhux talli kienet tezisti l-potenzjalità li l-art in kwistjoni tinbena, talli dik il-potenzjalità giet konvertita f'realtà, tant li fl-2005 l-art kollha kienet ghadha fl-iskema tal-bini u effettivament mibnija wkoll.

16. Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel parti tal-aggravju tal-appellanti, fejn jinghad minnhom li l-art kollha kellha titqies bhala ta' natura fabbrikabbli. Dan jinghad peress li fl-ewwel lok il-ligi in ezami (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) taghmel distinzjoni bejn dik il-

parti tal-istima li ssir a bazi tal-klassifikazzjoni tal-art, cioè jekk hijiex raba' jew moxa jew inkella art fabbrikabbli jew art li hija tajba ghall-bini. (illum Artikoli 17 u 18 tal-ligi). Iz-zmien meta harget l-ordni ta' espropju u n-notifika tal-avviz ghall-ftehim, jew f'dan il-kaz in-nuqqas ta' avviz ghall-ftehim, huma determinanti sabiex jigi stabbilit liema huma l-provvedimenti tal-ligi applikabbli ghall-kazijiet ta' esproprju, li konsegwentement jiddeterminaw diversi kriterji relevanti ghall-kaz in ezami. In kwantu ghas-sena li ghandha tittiehed in konsiderazzjoni, ghall-fini tad-determinazzjoni tan-natura tal-art in kwistjoni, wiehed irid ihares lejn il-kwalità tal-art in kwistjoni kif kienet fil-15 ta' Jannar, 1975, data meta nharget id-Dikjarazzjoni tal-President fuq din il-porzjon art in ezami. Dan jinghad peress li, a tenur tad-dispozizzjoni transitorja fl-ahhar tal-Kap. 88 jinghad hekk:

> "*Artikolu 9 tal-Att I tal-2006:*
>
> *"9. (1) Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 ta' dan l-Att* ghandhom japplikaw biss ghal art li dwarha ssir dikjarazzjoni taht l-artikolu 3 tal-Ordinanza wara l-bidu fis-sehh ta' dan l-Att."*

Filwaqt li permezz ta' *asterisk* jigi pprecizat li l-Artikolu 4 tal-Att I tas-sena 2006 jissostitwixxi l-artikoli 17 u 18 tal-Ordinanza. Ghalhekk isegwi li ghal dawk id-Dikjarazzjonijiet Presidenzjali li hargu qabel id-dhul fis-sehh tal-Att 1 tal-2006, bhall-kaz in ezami, jibqghu vigenti l-provvedimenti tal-Artikoli 17 u 18, qabel l-emendi tas-sena 2006.

17. Ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-Bord li l-art *de quo* kellha tigi meqjusa bhala art agrikola, peress li 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."*

Effettivament fil-kawza **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2014, inghad, kif wara kollox tghid il-ligi, illi:

> "*… biex art titqies fabrikabbli, trid titqies "fiz-zmien meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali" u jrid ikollha faccata fuq triq li diga` tezisti u tkun f'zona mibnija; art li tidhol f'din id-definizzjoni tkun art ghal bini sa fond massimu ta' 25 metru.* ***Dawn il-kundizzjonijiet iridu jissussistu u jezistu kontemporanjament sabiex l-art tikkwalifika bhala art fabrikabbli.***" (enfasi ta' din il-Qorti)

Applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo,* jirrizulta li ghandhom ragun il-periti membri tal-Bord meta jikkalkulaw dik il-parti tal-art *de quo* li hija fabbrikabbli, billi hadu qies ta' dik l-art li kellha faccata ghal fuq sqaq, ghat tul li kien mibni u sa fond ta' 25.1 metri mill-isqaq, kif ukoll meta jghidu li

m'ghandhomx japplikaw il-*policies* jew il-pjan lokali ghall-fini tal-kaz in ezami. B'hekk il-periti adottaw il-kriterji relattivi rizultanti mill-provvediment tal-ligi hawn qabel citat, sabiex waslu ghall-konkluzjonijiet taghhom u din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura f'dan ir-rigward.

18. Inoltre, gialadarba d-Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq l-art in kwistjoni harget fl-1975, u ma kienx inhareg avviz ghall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar, 2005, il-valur tal-art ghandu jitqies dak applikabbli fl-1 ta' Jannar, 2005, li wara kollox huwa rifless tal-provvediment tal-Artikolu 18A tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan il-provvediment tal-ligi huwa limitat ghall-fatt li f'dawk il-kazijiet fejn l-esproprju jkun sehh qabel il-5 ta' Marzu, 2003, u ma jkun inhareg l-ebda avviz ghall-ftehim, il-legislatur rabat il-kumpens mal-valur vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005. Fejn qabel il-valur kien marbut maz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali permezz tal-avviz ghall-ftehim, bl-emendi li sehhew fl-2006, il-legislatur ghazel li jorbot il-valur mas-sena 2005. (Ara dibattiti tal-Kumitat Permanenti ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Ligi, Laqgha Numru 65 tas-16 ta' Jannar, 2006, dwar il-Klawsola 5 tal-Abbozz li kienet titratta d-dhul tal-Artikolu 18A fil-ligi fejn jinghad li dan il-provvediment tal-ligi "*qisu notice to treat generali bis-sahha tal-ligi flok nohorguha wahda wahda.")* Kwindi jirrizulta al kwantu car li l-iskop ta' dan l-artikolu kien limitatament li jigi ffissat il-valur relattiv ghall-1 ta' Jannar, 2005 u mhux li jbiddel il-kriterji tal-klassifikazzjoni tal-art, kif jikkontendu l-appellanti. Tant hu hekk li, fl-

istess Kumitat inghad hekk ukoll dwar il-klawsola 7, li kienet titratta d-dispozizzjoni transitorja: *"…dak kollu li ghidna fil-kriterji ta' l-art esproprjata japplikaw biss 'il quddiem u mhux lura*." Isegwi li ladarba l-kaz odjern jitratta esproprju li nbeda fl-1975, tabilhaqq huma l-kriterji l-antiki tal-Artikolu 18 li japplikaw fir-rigward tal-klassifikazzjoni tal-art fil-kaz in ezami.

19. Dan iwassal ghat-tieni parti tal-ewwel aggravju tal-appellanti, dak fejn isostnu li a bazi tal-gurisprudenza citata minnhom, kellu jittiehed qies tal-potenzjal li kellha l-art in kwistjoni. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-appellanti ghandhom ragun f'din il-parti tal-ewwel aggravju taghhom. Wara kollox jibqa' vigenti l-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, li jipprovdi li l-valur tal-art huwa dak li jkollha l-art li kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament. Certament art agrikola li taqa' fl-iskema tal-izvilupp jew li fuqha jkun hemm permessi ta' bini jew sahansitra zvilupp, iggib prezz ferm oghla fis-suq miftuh, milli fuq semplici art agrikola, li ma taqax fl-iskema tal-bini, jew minghajr ebda permessi ta' zvilupp. Sfortunatament l-appellanti ma ressqu l-ebda prova ta' meta nhargu l-permessi ta' zvilupp fuq l-art li ttiehdetilhom jew meta sehh l-izvilupp. Madankollu, mid-Dok. EL anness mal-mistoqsijiet in eskussjoni tar-rikorrenti, flimkien mar-risposta tal-periti membri, jirrizulta car li permezz tal-*building scheme* li dahal fis-sehh fl-1970, l-art kollha in kwistjoni kienet indikata ghall-bini ta' *terraced houses* fuq zewg sulari. (Ara mistoqsija E

a fol. 57A, pjanta a fol. 58 u risposta E tal-periti membri a fol. 61 tal-process). Ghalkemm din il-Qorti taqbel mal-periti membri li dan il-kriterju ma kienx wiehed determinanti ghall-fini tal-klassifikazzjoni tal-art odjerna, ma tistax twarrab il-fatt li dan il-fattur ghandu mpatt fuq il-potenzjal tal-art kklassifikata minnhom bhala agrikola u konsegwentement fuq il-valutazzjoni tal-art. Kwindi fil-fehma ta' din il-Qorti huwa mill-aktar relevanti l-fatt li l-art in kwistjoni kienet taqa' fl-iskema tal-bini sa mis-sena l-1970, mhux sabiex tigi kkunsidrata bhala art fabbrikabbli, kif jippretendu l-appellanti, izda sabiex jittiehed qies tal-potenzjal shih tal-art, li kieku kellha tigi mibjugha fis-suq miftuh, ghall-fini tal-valutazzjoni.

20. Dan jinghad ukoll a bazi tal-principju li meta l-Bord jiffissa l-kumpens tal-art meqjusa bhala wahda agrikola, ghandu jiehu qies ukoll tal-potenzjal li jkollha dik l-istess art. F'dan is-sens fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Perit Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Art**, inghad:

> "24. *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 tal-*Judicial Committee of the Privy Council* tal-10 ta' Frar, 1971, fil-kawza fl-ismijiet **Francesca Aquilina v. Dottor Ugo Depasquale**, fejn il-maggoranza tal-Imhallfin kienu qablu li art agrikola kellha tigi stmata minghajr ma jinghata kont jew qies tal-potenzjal taghha. Din il-Qorti, però osservat li, fid-dawl tal-izviluppi 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".*

21. Din il-Qorti taqbel perfettament mal-principji enuncjati fil-fuq imsemmija kawza u fl-opinjoni ta' Viscount Dilhorne u ghalhekk tqis li, fil-kaz ta' dik l-art li giet ikklassifikata bhala art agrikola, ghandha tittiehed konsiderazzjoni wkoll, tal-kriterju stabbilit fl-artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, jigifieri l-potenzjalità tal-art, b'tali mod li l-kumpens moghti ghandu jkun wiehed gust. Isegwi li ghandhom jitqiesu fatturi ohra li jirrizultaw mill-provi, li jistghu jinfluwixxu fuq l-istess valur. F'dan il-kaz, il-fatt li art in kwistjoni kienet taqa' fl-iskema tal-bini sa mis-sena 1970, kellu jkun fattur relevanti ghall-fini tal-valutazzjoni u ma kellhiex titqies semplicement bhala art agrikola. Isegwi li l-ewwel aggravju tal-appellanti ghandu jintlaqa' parzjalment.

22. Dan iwassal ghat-tieni aggravju tal-appellanti, dak fejn jikkontendu li l-valutazzjoni hija hazina peress li ma tirriflettix il-valur tal-art fl-1 ta' Jannar, 2005, skont il-ligi. B'zieda mal-ewwel aggravju dwar l-izball fir-rigward tal-klassifikazzjoni tal-art, l-appellanti jikkontendu li l-Bord applika rata baxxa meta ghall-art fabbrikabbli adotta r-rata ta' €660 (recte: €600) ghal kull metru kwadru, f'kaz ta' art fabbrikabbli u €20 ghal kull metru kwadru, ghall-parti kklassifikata bhala art agrikola. L-appellanti jirreferu ghar-rapporti tal-periti mressqa minnhom sabiex jinsistu fuq il-pretensjoni originali taghhom. Inoltre jilmentaw li, ghalkemm il-periti ghamlu referenza ghas-sentenza tal-Bord tas-7 ta' Marzu, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Saviour Attard v. Direttur tal-Artijiet, (Rikors Numru 36/2009)** fejn art madwar 100 metru boghod minn l-art mertu tal-kawza odjerna, is-sidien kienu nghataw €825.77 ghal kull metru kwadru, jilmentaw li t-tnaqqis li sehh fil-kaz odjern ghar-rata ta' €660 ghal kull metru kwadru (recte: €600) fil-kaz ta' art fabbrikabbli, ma kienx gustifikat, specjalment meta wiehed jikkonsidra li l-periti jaghtu bhala raguni wiehed mill-fatturi tal-kriterji antiki li l-art kienet taghti fuq sqaq u mhux fuq triq. Kwindi l-appellanti jilmentaw li l-Bord zbalja mhux biss peress li applika rata baxxa kemm ghall-parti meqjusa fabbrikabbli u ghall-parti meqjusa bhala agrikola, izda wkoll peress li lanqas ikkonsidra l-ammonti ulterjuri mitluba minnhom ta' €5,500 ghall-giebja u €17,490.90, €142.27 u €76.05 ghas-sehem mic-cens, sub-cens u piz piju li l-esponenti hallsu u ilhom ihallsu

ghal dan iz-zmien kollu li l-art kienet ghand il-Gvern, kif ukoll is-somma ta' €14,949.23 ghall-fidi tal-istess cens.

23. Ghandu jinghad li, fir-rigward tal-ilment tal-appellanti dwar ir-rata adottata fil-kaz ta' art fabbrikabbli, din il-Qorti taqbel mar-raguni moghtija mill-periti membri tal-Bord ghat-tnaqqis fir-rata minn €825.77 ghal kull metru kwadru, (adottata fil-kaz 36/2009, liema rata giet ikkonfermata wkoll permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Marzu, 2016) ghal €600 ghal kull metru kwadru, ghal dik il-parti tal-art fabbrikabbli fil-kaz in ezami, cioè li parti biss mill-art f'dan il-kaz kellha faccata fuq u access minn sqaq, u mhux faccata fuq triq wiesgha u ezistenti (kif kien il-kaz 36/2009). Apparti li kif inghad qabel, fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taht l-ewwel aggravju, il-kriterji applikabbli ghall-kaz in ezami huma dawk tal-Artikolu 18, qabel l-emmendi tas-sena 2006, u ghalhekk din il-Qorti tqis li r-raguni moghtija mill-periti hija wahda valida u ma tqisx li wiehed jista' jiccensuraha. Wara kollox, id-decizjoni taghhom ta' tnaqqis fir-rata ghal art fabbrikabbli hija essenzjalment imsejsa fuq kriterju tekniku li din il-Qorti ma tiddisturbax facilment. Fin-nuqqas ta' provi cari l-ghala din il-konkluzjoni tal-periti membri hija wahda zbaljata, din il-Qorti m'ghandhiex tiddipartixxi mill-*giudizio dell'arte* tal-periti membri tal-Bord u ghalhekk ma tarax raguni valida ghala ghandha tvarja r-rata adottata mill-Bord ghal art fabbrikabbli.

24. Mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward ta' dik l-art li giet klassifikata bhala art agrikola. Gialadarba l-periti u l-Bord naqsu milli jaghtu konsiderazzjoni tal-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, kif hawn qabel imfisser, sabiex jaghtu qies tal-potenzal tal-art *de quo,* jehtieg li tigi riveduta r-rata adottata mill-Bord ghal dik il-parti kklassifikata bhala art agrikola. Huwa principju fundamentali li art li tigi esproprjata titfa' obbligu fuq l-Awtorita` kompetenti li tirreintegra lill-individwu spussessat mill-proprjeta` tieghu fl-istat ekonomiku li kien fiha qabel, f'dan il-kaz, il-valur relevanti ta' art agrikola li kellha potenzjal ta' zvilupp sa mis-sena 1970, bil-valur relattiv ghas-sena 2005. Kif inghad ukoll fis-sentenza ta' **Barbara v. Kummissarju tal-Artijiet**, citata qabel:

> *"Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, kif issa presjeduta u komposta, din ir-regola ta' kif ghandu jigi stabbilit il-kumpens, kontenuta fl-Artikolu 25(1)(b) hija applikabbli ghal kull xorta ta' art li tigi akkwistata b'xiri assolut, minghajr distinzjoni u ghalhekk hija applikabbli wkoll meta si tratta ta' stima dwar art li hija raba jew art moxa. Dan ghaliex 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." (*illum Artikolu 27 (1) (b))*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dawn il-principji u ghalhekk taghmilhom taghha wkoll.

25. Huwa ritenut li dik l-art tal-kejl ta' 3,166 metru kwadru, la kellha titqies bhala wahda agrikola *ut sic,* kif jippretendi l-Kummissarju appellat u lanqas fabbrikabbli, kif jippretendu l-appellanti, izda ghall-fini ta' valutazzjoni kellha titqies bhala art agrikola bil-potenzjal ta' zvilupp. Din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti li ladarba fil-mument tal-esproprju, l-

intenzjoni tal-Gvern kienet li l-art tigi zviluppata bhala art fabbrikabbli, il-kumpens kellu jkun wiehed ghal art fabbrikabbli, izda gialadarba l-potenzjal tal-art kellu jkun wiehed mill-kriterji tal-valutazzjoni, certament il-valutazzjoni tal-art ma kellhiex tkun ta' wahda agrikola *ut sic*. Fil-verità, li kieku r-rikorrenti appellanti kellhom ibieghu l-art taghhom fis-suq miftuh fis-sena 1975, huma kienu jibbenefikaw mill-fatt li l-art kollha in kwistjoni dak iz-zmien kienet taqa' fl-iskema tal-bini, kwindi setghet tigi zviluppata f'residenzi. Dan il-fatt jinsab stabbilit mit-twegibiet tal-periti membri ghall-mistoqsijiet in eskussjoni. Sfortunatament ir-rikorrenti appellanti ma ressqu l-ebda prova ta' kuntratti li seta' kien hemm fil-vicinanzi li seta' jitfa' dawl fuq ir-rati vigenti fis-suq fiz-zmien relevanti (meta jirrizulta li l-art espropriata kienet tifforma parti minn art akbar li kellhom uhud mir-rikorrenti - ara xhieda Franco Buttigieg tal-10 ta' Ottubru, 2014 u d-dokument ipprezentat minnu bhala Dok. FB3 a fol. 28 tar-Rikors Numru 9/2014 li qieghed jigi deciz illum ukoll). Madankollu jibqa' principju fundamentali, li art li tigi espropriata titfa' obbligu fuq l-Awtorita` kompetenti li tirreintegra lill-individwu spussessat mill-proprjeta` tieghu fl-istat ekonomiku li kien fiha qabel. Dak hu l-ghan li trid tilhaq din il-Qorti, fil-parametri tal-ligi applikabbli.

26. Il-periti teknici tal-Bord applikaw ir-rata ta' €20 ghal kull metru kwadru ghal art agrikola minghajr ebda konsiderazzjoni ohra. Sabiex din il-Qorti tasal ghal kumpens idoneju, jehtieg li hija tara kazijiet ohra fejn sehhew cirkostanzi simili, fejn ghalkemm l-art kienet ta' natura agrikola,

inghata kumpens oghla li jikkonsidra l-potenzjal tal-art. Hekk per ezempju fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Gunju, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Art v. Carmen Ciangura,** art agrikola stmata €20 ghal kull metru kwadru f'Birkirkara, wara li ttiehed "*qies ta' "fatturi ohra" li jistghu jinfluwenzaw il-valur*", fosthom li s-sit kien vicin zona ta' bini u vicin triq progettata, din il-Qorti ghamlet revizjoni tar-rata addottata sabiex akkordat kumpens bir-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju ta' l-Artijiet v. Edith Tabone et,** wara li din il-Qorti kkunsidrat li l-Bord f'dak il-kaz, wasal ghar-rata ta' €9.40 ghal art agrikola, din il-Qorti, adottat ir-rata ta' €90 ghal kull metru kwadru fil-kaz ta' art agrikola fl-Imgarr, bil-potenzjal ta' zvilupp, li rrizultat zviluppata fil-mument li saret in-notifika permezz tal-avviz ghall-ftehim fis-sena 2000. Ghalkemm f'dan il-kaz ma jirrizultax meta sehh l-izvilupp fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tqis xieraq li f'dan il-kaz ukoll tadotta r-rata ta' €90 ghal kull metru kwadru, li jgib il-kumpens ghal dik il-parti tal-art agrikola ghal €284,940 (3,166x90). Mentri in kwantu ghas-somom mitluba ghall-giebja, ghac-cnus allegatament imhallsa, u l-fidi tac-cens, apparti li r-rikorrenti ma ressqux provi bhal ircevuti relattivi ghac-cnus imhallsa jew fidi tac-cens, lanqas ghamlu eskussjoni tal-periti teknici tal-Bord fir-rigward ta' tali pretensjonijiet. Kwindi din il-Qorti ma tqisx li ghandha tiehu qies ulterjuri ta' din il-parti tal-aggravju f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza. Isegwi li t-tieni aggravju ser jintlaqa' limitatament kif spjegat.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-appellanti billi tilqghu in parte, u tirriforma s-sentenza appellata tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet tal-1 ta' Marzu, 2017, fil-kawza fl-ismijiet premessi billi, tikkonferma l-porzjon ta' art ta' elf u tmienja u sittin metru kwadru (1,068 m^2) bhala fabbrikabbli u l-porzjon ta' art tal-kejl ta' tlett elef mija u sitta u sittin metru kwadru (3,166 m^2) bhala agrikola, izda tiddikjara li l-kumpens xieraq dovut ghas-sehem shih fuq l-istess art fis-somma totali ta' disa' mija u hamsa u ghoxrin elf, seba' mija u erbghin ewro (€925,740), li minnhom ir-rikorrenti, bhala utilisti fis-sehem ta' nofs ($^1/_2$) indiviz, ghandhom jithallsu s-sehem relattiv u tikkundanna lill-Awtorita` appellata thallas il-kumpens hawn likwidat.

Bl-ispejjez tal-Prim'Istanza jinhadmu in proporzjon, kif jipprovdi l-Artikolu 31(2) tal-Kap. 88, a bazi tal-ammont li qieghed jigi determinat permezz ta' din is-sentenza, filwaqt li l-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
rm