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' Marzu, 2021.

Numru 12

Rikors numru 7/01/2 FDP

Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

v.

Michael Micallef, Rita Micallef u Joseph Calleja u b'digriet tat-23 ta' Novembru 2020 il-kawza tkompliet f'isem Vincenza sive Vivienne Calleja flok Joseph Calleja li gie nieqes waqt li miexja l-kawza

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur tal-Kummissarju ta' l-Art tad-29 ta' Jannar, 2001, li permezz tieghu nghad:

> "Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 4 ta' Ġunju 1999 fejn ġew infurmati li l-kumpens li l-awtorita` kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art f'Birkirkara

tal-kejl ta' circa 1,284 metri kwadri li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mix-Xlokk ma' proprjeta` ta' Vittorio Pitre u mill-Lbic ma' proprjeta` ta' Anthony Calleja huwa ta' elf seba' mija u tletin Lira Maltija (Lm1,730) kif jidher mir-rapport tal-Perit Fred H Valentino A&C.E. tal-21 ta' Jannar 1999 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.

"Illi b'ittra ufficjali tat-30 ta' Ġunju 1999 l-intimati Michael Micallef u Rita Micallef fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert u jitolbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta' hmistax-il elf Lira Maltija (Lm15,000);

"Illi b'ittra ufficjali ohra datata 30 ta' Ġunju 1999 l-intimati Daniel Calleja, Maryanne Calleja u Maria Micallef filwaqt li ddikjaraw li huma trasferixxew kull dritt ta' proprjeta`, uzufrutt u kumpens lil Joseph Calleja kif jidher mill-kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace fil-5 ta' Mejju 1999, is-sottomettew illi ma jaccettawx il-kumpens offert u jitolbu illi dan jkun ta' hamsin elf Lira (Lm50,000);

"Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jittrasferixxu favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-fuq isemmija jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Micelli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88)."

2. Rat ir-risposta ta' Daniel Calleja, Maryanne Calleja u Maria Micallef, tat-8 ta' Marzu, 2001, li permezz taghha zammu ferm it-talba taghhom kif formulata fl-ittra ufficjali tat-30 ta' Gunju, 1999.

3. Rat ir-risposta ta' Michael u Rita konjugi Micallef, tad-9 ta' Marzu, 2001, li permezz taghha wiegbu li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lilhom skont il-ligi ghat-tehid tal-proprjetà in kwistjoni.

4. 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 u
>
> "Jordna lill-intimati jittrasferixxu bhala libera u franka b'titolu ta' bicca art f'Birkirkara tal-kejl ta' madwar 1,284 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mix-Xlokk ma' propjeta' ta' Vittorio Pitre u mill-Lbic ma' propjeta ta' Anthony Calleja u
>
> "Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz fil-valur ta' tnejn u tletin elf u mitt Euro (€32,100) ekwivalenti ghal hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€25/m.kw.), oltre l-imghax lilhom spettanti skond il-Ligi.
>
> "Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fl-1 ta' Gunju 2017 fl-ufficju tar-rikorrenti u
>
> "Jahtar lill Dr Lara Cassar biex tidher fuq l-att ghall-eventwali kontumacja. Ir-rikorrenti ghandu jgharraf lill Dr Lara Cassar tal-hatra taghha bil-miktub f'kaz illi jenhtieg.
>
> "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 bill-intimati u l-ammont stabbilit mill-Bord."

5. Il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Il-Bord, l-ewwel u qabel kollox, josserva illi hija ta' misthija kbira ghal min kien qieghed jassisti lill-intimati li huma hadu aktar minn erbghatax-il sena sabiex iressqu il-ftit provi taghhom, w il-Bord ma huwiex qieghed jiehu provvedimenti opportuni abbazi tal-Iskeda A tal-Kap 12 sabiex ma jirrekax aktar dannu lill-intimati illi ilhom jistennew dawna s-snin kollha sabiex jinghataw dak illi huwa dovut lilhom – madanakollu, tali dewmien huwa ta' misthija kbira, u jaghmel hsara lis-sistema gudizzjarja!
>
> "Dwar il-meritu tal-kaz odjern, jirrizulta illi fis-6 ta' Dicembru 1974, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-Gvernatur Generali in rigward ta' artijiet gewwa Birkirkara tal-kejl komplessiv ta' 62,604.8 metri kwadri, fosthom il-bicca art meritu tal-kawza odjerna.(fol 158)

"Jirrizulta illi fl-4 ta' Gunju 1999 intbghatet Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u l-Avviz ta' Ftehim fejn l-intimati gew mgharrfa bil-fuq imsemmija Dikjarazzjoni u illi kien qed jigi offrut ghal l-art tal-kejl ta' 1,284 metri kwadri is-somma ta' Lm1,730. (fol 159)

"Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Godwin Abela kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu r-rapport taghhom fil-21 ta' Marzu 2016 (fol 176).

"Jirrizulta illi fir-rapport taghhom, il-Periti Membri waslu ghall-konsiderazzjonijiet segwenti:

> *"PUNT 1: L-art fil-kwistjoni giet zviluppata u tikkonsisti f madwar 575 metri kwadri triq (partijiet minn Triq tal-Qattus, Triq Gorg Borg Olivier u Triq Joseph A. Deacon) u 709 metri kwadri bini (parti 'terraced houses' u parti minn blokk appartamenti tal-Gvern). Fit-termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), din l-art tikkwalifika bnala agrikola billi meta ttiendet fis-sena 1974, din l-art ma kenitx tinsab f 'built-up area'. Madankollu, bnala agrikola qed ikun meqjus ukoll illi din l-art kienet tmiss ma' Sqaq tal-Qattus mill-Majjistral u kif ukoll li fuqha kien hemm kamra li tidherfuq il-pjanta ta' Andre' Zammit & Associates fl-atti.*
>
> *PUNT 2: Skont l-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fid-data tan-notifika tal-Avviz ghall-Ftehim u cioe' Gunju 1999.*
>
> *PUNT 3: SENTENZA: Skont sentenza ta' dan il-Bord tat-18 ta' Novembru 2015 (Rik. Nru 15/05) inghata kumpens ta' €20 kull metru kwadru ghal art agrikola fi Triq il-Girasol, Birkikara li tinsab 260 metru boghod mill-art in ezami, liema art fil-mertu ta' din is-sentenza pero ma kelliex kamra u faccata fuq it-triq.*
>
> *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 l-art b'kejl ta' 1,284 metri kwadri kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament f Gunju 1999. Ikkunsidrata bhala agrikola b'kamra fiha u b'faccata fuq sqaq, jammonta ghal tnejn u tletin elf u mitt Euro (€32,100) ekwivalenti ghal hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€25/m.kw.).*

"Jirrizulta illi fuq domandi in eskussjoni ta' Joseph Calleja, filwaqt illi kkonfermaw illi l-valur tal-art kien ikkalkulat abbazi tas-sena 1999, dwar id-domanda jekk hadux in konsiderazzjoni illi l-art issa kienet kollha mibnija, qalu illi "*Le, ma kkunsidrajniex li fis-sena 1999 l-art kienet diga mibnija billi skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 88 m'ghandux jittiehed qies tal-benefikati li jsiru wara t-tehid (Artikolu 27(1)(b)(i)) fejn l-art ittiendet fis-sena 1974 u ma jirrizultax li dan il-bini kien jezisti fis-sena 1974*."

"Jirrizulta illi, fuq domandi in eskussjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet, fuq domanda ghaliex kien hemm daqstant diskrepanza bejn valur fuq art simili u maghluha fis-sena 2001 u l-istima odjerna maghmulha fid-1999,

huma jghidu illi "*ghalkemm sentejn ma jaghmlux daqstant differenza fuq il-valur ta' art agrikola, l-art fil-kwistjoni giet smata aktar billi din kellha kamra fuqha u faccata fuq it-triq kuntrarjament ghall-art fil-meritu tas-sentenza citata.*"

"Jirrizulta illi, wara illi ra ir-rapport tal-abbli Periti tal-Bord u wara illi ra ir-risposti in eskussjoni, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord.

"Ikkunsidra

"Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"- L-art ghandha titqies bhala art agrikola.

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-20 ta' Dicembru 1974, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, li saret fis-6 ta' Dicembru 1974 skond 12 (2) tal-Kap 88. (fol 187)

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tan-nofs indiviz tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' tnejn u tletin elf u mitt Euro (€32,100) ekwivalenti ghal hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€25/m.kw.).

"- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tat-tehid ta' l-art skond l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, jigifieri mill-20 ta' Dicembru 1974."

6. L-intimati hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni u ghalhekk tressqu zewg appelli, wiehed da parti ta' Joseph Calleja u l-iehor min-naha tal-konjugi Micallef. Madankollu t-talbiet u l-aggravji taz-zewg appelli huma bazikament identici u ghalhekk it-talbiet tal-appellanti ser jigu elenkati darba u trattati f'daqqa.

7. L-appellanti permezz tar-rikors tal-appell taghhom jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

"1) Tordna li ssir referenza kostituzzjonali lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-Gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha sabiex jigi stabbilit jekk l-

esponent u l-intimati l-ohra humiex ser igarbu jew garbux vjolazzjoni tad-dritt taghhom li ma jigux pprivati mill-proprjetà taghhom jekk mhux ghal kumpens gust u xieraq hekk skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjonin u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghall-Konvenzjoni u dana bl-applikazzjoni tal-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"2) Tvarja s-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fejn dina ordnat illi l-kumpens li ghandu jithallas ghat-trasferiment tal-art in kwistjoni huwa ta' €32,100 u tordna minflok li jithallas somma minnha stabbilita li jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà fis-suq mehud in konsiderazzjoni l-izviluppabbilità tal-art in kwistjoni, il-valur moghti lill-parti mill-istess art fl-1994, kif ukoll it-trapass taz-zmien minn meta l-art ittiehdet sad-data tal-eventwali hlas.

"3) Tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija taghha.

"Bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tal-Artijiet."

8. Rat ir-risposta tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet ghaz-zewg appelli, li permezz taghha jsostni li d-decizjoni tal-Bord tal-Artbitragg dwar l-Artijiet mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma fl-interità taghha. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

9. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw;

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

Ikkonsidrat:

11. Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' porzjon art tal-kejl ta' 1,284 metru kwadru f'Birkirkara, formanti parti minn art akbar li l-Gvern esproprja originarjament fid-29 ta' Novembru, 1974, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-

Gvernatur Generali pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Dicembru, 1974 (fol.158). L-Avviz ghall-Ftehim u n-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali ta' Malta, favur is-sidien saru fl-4 ta' Gunju, 1999 (ara Dok. KTA1 u Dok KTA 2 a fol. 157 u 159 tal-process). Il-Kummissarju tal-Art qies din l-art bhala wahda agrikola u stmaha fil-valur ta' Lm1,730 (ekwivalenti ghal €4,029.82), skont l-istima tal-perit Fred H. Valentino (fol. 160 tal-process).

12. Is-sidien intimati ma qablux ma' din l-istima u l-konjugi Micallef, bhala s-sidien tas-sehem ta' zewg terzi indivizi fuq l-art in kwistjoni, wiegbu li kienu qeghdin jippretendu kumpens ta' Lm15,000 (ekwivalenti ghal €34,940.60), u dan skont stima tal-perit Saviour Borg. Permezz tal-ittra ufficjali taghhom, Daniel Calleja, Maryanne Calleja u Maria Micallef gharrfu lill-Kummissarju li huma ttrasferew kull dritt ta' proprjetà, uzufrutt u kumpens lil Joseph Calleja, kif ukoll li ma jaccettawx il-kumpens offert, u li dan ghandu jkun ta' Lm50,000 (ekwivalenti ghal €116,468.67). Fil-mori tal-proceduri, l-appellant Joseph Calleja, bhala s-sid gdid tas-sehem ta' terz indiviz, ressaq zewg stimi, wahda tal-perit Mariello Spiteri ta' Lm75,000 (ekwivalenti ghal €174,703.00) bbazata fuq rati applikabbli fis-sena 1995 u ohra tal-perit Samuel Formosa fl-ammont ta' €750,000, ibbazata fuq rati applikabbli fis-sena 2013, fejn dawn iz-zewg periti kkonsidraw li 717 metru huma fabbrikabbli u 575 metru kwadru ttiehdu ghall-formazzjoni tat-toroq.

13. Il-Bord hatar bhala periti membri lill-perit Alan Saliba u lill-perit Godwin Abela sabiex jassistuh. Huma ghamlu access u hejjew rapport li permezz tieghu kkostataw li filwaqt li madwar 575 metru kwadru gew zviluppati f'toroq, 709 metru kwadru gew zviluppati f'*terraced houses* u blokk ta' appartamenti, madankollu fit-termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), din l-art tikkwalifika bhala wahda agrikola, billi meta ttiehdet fis-sena 1974, din l-art ma kinitx tinsab f' "*built up area*". Gie osservat ukoll mill-istess periti li, ghalkemm din l-art kienet wahda agrikola, qiesu wkoll li l-imsemmija art kienet tmiss mill-majjistral ma' Sqaq tal-Qattus u li fuqha kien hemm kamra. Il-periti qiesu wkoll li skont il-Kap. 88, il-valur tal-art ghandu jkun dak skont id-data tan-notifika tal-Avviz ghall-Ftehim, jigifieri Gunju, 1999, kif ukoll ghamlu referenza ghas-sentenza tal-Bord tat-18 ta' Novembru, 2015, fejn art agrikola ohra f'Birkirkara, pjuttost vicin ghal dik in ezami, inghatat il-valur ta' €20 ghal kull metru kwadru. Però dik l-art ma kellhiex kamra fuqha u lanqas faccata fuq sqaq. Ghalhekk il-periti teknici tal-Bord kkonsidraw li l-art in ezami kellha tigi kkonsidrata bhala wahda agrikola li f'Gunju 1999, kienet iggib fis-suq miftuh ammont ta' €32,100, ekwivalenti ghal €25 ghal kull metru kwadru.

14. Wara li gie pprezentat dan ir-rapport, saru numru ta' mistoqsijiet in eskussjoni lill-periti membri tal-Bord kemm mill-intimat Joseph Calleja, kif

ukoll mill-Kummissarju tal-Art. Il-periti zammew ferm mal-istima taghhom. Il-Bord wara li qies il-provi mressqa mill-partijiet, ir-rapport tal-periti membri u t-twegibiet moghtija minnhom in eskussjoni, ma qiesx li kien hemm xi raguni valida ghaliex ma jaddottax il-konkluzjonijiet milhuqa mill-esperti teknici u ghalhekk ghamilhom tieghu u akkorda lis-sidien kumpens ta' €32,100, ekwivalenti ghal €25 ghal kull metru kwadru.

15. L-intimati hassewhomm aggravati b'din id-decizjoni u ghalhekk ressqu l-appell in ezami li jissejjes fuq erba' aggravji principali: (i) li l-periti teknici ma kinux konsistenti fl-apprezzament taghhom tal-valur tal-art; (ii) li l-Bord ma qisx il-kuntratt ipprezentat minn Joseph Calleja li jikkontradixxi r-relazzjoni tal-esperti; (iii) li l-Bord naqas milli japplika l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 citat minnhom u applikabbli f'dan il-kaz u (iv) l-Bord applika ligi anti-kostituzzjonali sabiex wasal ghall-ammont ta' kumpens pagabbli lill-intimati.

16. Jinhass xieraq li l-ewwel jigi trattat it-tielet aggravju tal-appellanti, li jitratta l-artikolu tal-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami. Filwaqt li l-appellanti jaghmlu referenza ghall-Artikolu 18 tal-Kap. 88, hekk kif emendat wara l-emendi li sehhew fis-sena 2006, isostnu li l-art in kwistjoni ilha fl-iskema tal-bini u bil-potenzjal ta' zvilupp sa mis-sena 1988. Ghalhekk jishqu li l-art in kwistjoni kellha titqies bhala art ghall-bini ghall-fini tal-Ordinanza, ladarba kienet taqa' fi skema tal-bini fi zmien li

gew notifikati bl-Avviz ghall-Ftehim. Jinsistu li l-fatt li l-art inbniet u li giet esproprjata sabiex tinbena, kellu jkun ta' gwida ghall-periti teknici, kif ukoll ghall-Bord. L-appellanti jikkontendu li l-Bord kellu jiehu qies tal-potenzjalità ta' zvilupp edilizju u jaghmlu referenza ghall-gurispridenza f'dan is-sens. Jilmentaw li minkejja l-fatt li 55% tal-art mehuda giet mibnija u kienet f'zona ghall-bini meta nhareg l-Avviz ghall-Ftehim, dan gie kompletament skartat mill-Bord. Fil-fatt jargumentaw li mill-avviz ghall-ftehim innifsu jirrizulta li l-art in kwistjoni kienet fabbrikabbli u tifforma parti minn skema ta' bini. Meta l-Bord naqas li japplika l-Artikolu 18 kif suppost, huma spiccaw b'differenza kbira fil-kwantum tal-kumpens.

17. Jibda billi jinghad li z-zmien meta harget l-ordni t'espropju u n-notifika tal-avviz ghall-ftehim huma determinanti sabiex jigi stabbilit liema huma l-provvedimenti tal-ligi applikabbli ghall-kazijiet t'esproprju, li konsegwentement jiddeterminaw diversi kriterji relevanti ghall-kaz in ezami. Ghandu jinghad mal-ewwel li, 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 fid-29 ta' Novembru, 1974, data meta nharget id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali 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 1 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 u mhux l-Artikolu 18 kif citat mill-appellanti.

18. Din il-Qorti taqbel mal-Bord li l-art *de quo* kellha tigi meqjusa bhala art agrikola. Dan jinghad 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)

19. Applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo,* jirrizulta al kwantu car li ghandhom ragun il-periti teknici tal-Bord meta jghidu li l-art kienet tikkwalifika bhala wahda agrikola, gialadarba ma kinitx *f'built up area* jew zona mibnija, peress li l-fatt wahdu li l-art in kwistjoni kienet taghti fuq sqaq, mhux bizzejjed sabiex taghmel l-art wahda fabbrikabbli, ai termini tal-provvediment tal-ligi hawn qabel citat. Isegwi li l-appellanti m'ghandhomx ragun anqas sa fejn isejjsu l-aggravju taghhom fuq il-fatt li l-art in kwistjoni kienet taqa' fi skema tal-bini sa mis-sena 1988, peress li d-data relevanti hija dik ta' 1974, ghall-fini ta' klassifikazzjoni t'art. Lanqas il-fatt li fuq medda ta' aktar minn 55 tomna art kien hemm zewgt irziezet u strutturi rurali ohra, kif rizultanti mill-avviz ghall-ftehim ma jaghmlu l-art wahda fabbrikabbli. Fl-ewwel lok, peress li fuq l-art tal-appellant ma jirrizulta li kien hemm l-ebda razzett u t-tieni nett il-kriterji determinanti applikabbli ghall-kaz jibqghu dawk tal-Artikolu 18, qabel ma gie emendat fl-2006.

20. Dan iwassal ghat-tieni parti tat-tielet aggravju tal-appellanti, dak fejn isostnu li huwa logiku u gust li l-potenzjal tal-art kellha tigi kkonsidrata ghall-iskop tal-klassifikazzjoni u l-fatt li nbniet u li giet esproprjata sabiex tinbena messu kien ta' gwida ghall-Bord u ghall-periti teknici tieghu. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ghalkemm il-valutazzjoni m'ghandha tiehu ebda qies tal-benefikati jew xogholijiet li jsiru jew jinbnew fuq l-art mill-awtoritajiet kompetenti u dan a tenur tal-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, l-istess artikolu kien jipprovdi li l-valur tal-art huwa dak li jkollha l-art li kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament, fiz-zmien tan-notifika tal-avviz ghall-ftehim (illum tad-Dikjarazzjoni mill-President), f'dan il-kaz Gunju, 1999. Tajjeb jigi enfasizzat li dan huwa l-mument relevanti ghall-fini tal-valutazzjoni in kwistjoni. Isegwi li ghalkemm l-art *de quo* kellha tigi klassifikata bhala wahda agrikola, din il-Qorti taqbel mal-appellanti li wiehed ma jistax iwarrab fil-genb il-potenzjal li kellha l-istess art, mhux ghall-fini ta' klassifikazzjoni tal-art, izda ghall-valur taghha, ladarba d-data tal-valutazzjoni ghandha tittiehed bhala Gunju, 1999. Certament art agrikola li fuqha jkun hemm permessi ta' bini jew sahansitra zvilupp, iggib prezz ferm oghla fis-suq miftuh milli fuq semplici art agrikola, minghajr ebda permessi ta' zvilupp. Sfortunatament l-intimati ma ressqu ebda prova ta' meta nhargu l-permessi ta' zvilupp fuq l-art li ttiehdetilhom.

21. Madankollu hemm diversi provi relevanti fil-process li din il-Qorti ma tistax tinjora fosthom (I) il-kuntratt ta' bejgh tal-21 ta' April, 1994, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia (fol.120), fejn l-istess intimati bhala sidien bieghu porzjon art ohra biswit dik in ezami, fejn fir-raba' klawzola jinghad: "*L-art deskritta tinsab f'building scheme skond il-ligi*."; (II) il-pjanta tal-perit Andrè Zammit (fol.125) datata 13 ta' Ottubru, 1992, fejn fiha hemm immarkati "*Area taken up for H.O.S. Plots c.260 s.m*" u "*Area to be taken up for Government Flats c. 457.5 s.m.",* li jfisser li fis-sena 1992, parti mill-art esproprjata kienet tinsab mibnija bl-iskema tal-*Home Ownership Scheme;* kif ukoll, (III) fir-rapport tal-perit Mariello Spiteri prodott mill-intimati (Dok. MC1 a fol. 131 tal-process) jinghad hekk: "*The Authority has taken two plots of land each measuring: Plot 1 – 260 square metres; Plot 2 – 457 square metres. Both land areas abut onto two roads. The Roads Department also took 575 square metres of property in order to establish the road network of the area. This land is within scheme and has been developable at least since 1988. In fact the area can be seen on Scheme Number 32/33 of the Temporary Provisional Scheme issued in accordance with Act 5 of 1988."* Dawn il-provi ma gew kontradetti bl-ebda mod.

22. Isegwi li meta l-periti teknici ffissaw il-kumpens dovut lis-sidien huma ghamlu sew meta telqu mill-punt li l-art kellha tigi klassifikata bhala wahda agrikola, izda kellhom jaghtu qies ukoll tal-potenzjal li kellha l-art

fil-mument li gie notifikat l-avviz ghall-ftehim lis-sidien f'Gunju, 1999. Ghalkemm mir-rapport tal-periti membri jirrizulta li hadu qies tal-fatt li l-art kienet tmiss ma' Sqaq tal-Qattus mill-majjistral u li kellha kamra fuqha, din il-Qorti ma tqisx li hadu qies tal-potenzjal shih tal-art meta ghall-mistoqsija in eskussjoni tal-intimat Calleja jekk ikkonsidrawx il-fatt li fl-1999, l-art kienet diga` mibnija, huma wiegbu:

> *"Le, ma kkunsidrajniex li fis-sena 1999 l-art kienet diga mibnija billi skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88 m'ghandux jittiehed qies tal-benefikati li jsiru wara t-tehid (Artikolu 27 (1)(b)(i)) fejn l-art ittiehdet fis-sena 1974 u ma jirrizultax li dan il-bini kien jezisti fis-sena 1974."*

Dan meta kif spjegat qabel, l-istess artikolu citat mill-periti teknici, kien jipprovdi wkoll li l-valur tal-art huwa dak li jkollha l-art li kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament, fiz-zmien tan-notifika tal-avviz ghall-ftehim. Kwindi fil-fehma ta' din il-Qorti huwa mill-aktar relevanti l-fatt li fl-1999 l-art in kwistjoni kienet taqa' fl-iskema tal-bini u giet mibnija, mhux sabiex jittiehed qies tal-benefikati li nbnew fuq l-art jew li tigi kkonsidrata bhala art fabbrikabbli, kif jippretendu l-appellanti, izda sabiex jittiehed qies tal-potenzjal shih tal-art fil-mument meta sehhet in-notifika tal-Avviz ghall-Ftehim, li kieku kellha tigi mibjugha fis-suq miftuh, ghall-fini tal-valutazzjoni.

23. 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".*

24. Din il-Qorti taqbel perfettament mal-principji enuncjati fl-opinjoni ta' Viscount Dilhorne u abbraccjati minn din il-Qorti fil-kawza fuq imsemmija,

u ghalhekk tqis li, ghalkemm l-istima tal-art f'dan il-kaz kellha tigi kklassifikata bhala art agrikola, dan m'ghandux ikun il-kriterju wahdieni, izda ghandha tittiehed konsiderazzjoni ukoll, tal-kriterju stabbilit fl-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, inkluz il-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 1988 u effettivament mibnija f'Gunju 1999, data tan-notifika tal-avviz ghall-ftehim, kellhom ikunu fatturi relevanti ghall-fini tal-valutazzjoni. Il-provi elenkati qabel f'paragrafu 21, minn din il-Qorti kellha twassal lill-periti teknici u lill-Bord sabiex jaghmlu konsiderazzjoni ulterjuri dwar il-potenzjal tal-art peress li meta f'Gunju 1999, is-sidien gew notifikati bl-avviz ghall-ftehim, certament l-art in kwistjoni kellha potenzjal ta' zvilupp u ma kellhiex titqies semplicement bhala art agrikola b'kamra fuqha, konfinanti ma' sqaq. Isegwi li t-tielet aggravju tal-appellanti ghandu jintlaqa' parzjalment.

25. Imiss li jigi trattat l-ewwel aggravju tal-appellanti, dak fejn jilmentaw li l-periti teknici ma kinux konsistenti fl-apprezzament taghhom tal-valur tal-art, riferibilment ghall-fatt li fl-avviz ghall-ftehim jinghad li l-art tmiss ma' triq pubblika u fir-rapport tal-periti membri jinghad li din l-art kienet tmiss ma' sqaq. Fir-risposti taghhom in eskussjoni ghall-mistoqsijiet tal-Kummissarju appellat, l-istess periti wiegbu li l-art taghti ghal fuq triq.

Hekk l-appellanti jsostnu li din in-nuqqas ta' konsistenza u l-fatt li fir-rapport taghhom il-periti jghidu li l-art taghti ghal fuq sqaq, seta' jinfluwixxi fuq il-prezz, peress li art li taghti ghal fuq triq jkollha valur oghla.

26. Fil-verità, din il-Qorti ma tqisx li dan l-aggravju ghandu mis-sewwa. Kif osservat qabel, fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taht it-tielet aggravju, ghall-fini ta' klassifikazzjoni ta' art, jigifieri jekk tkunx wahda fabbrikabbli jew agrikola, id-data relevanti hija d-29 ta' Novembru, 1974, fejn skont id-dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, il-konfini mill-majjistral jinghad li huwa Sqaq il-Qattus. Inoltre, il-fatt li l-art *de quo* kellha faccata fuq sqaq, fih innifsu ma kienx bizzejjed sabiex l-art titqies fabrikabbli, peress li kif spjegat qabel, il-kriterji tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88, kif applikabbli ghal kaz in ezami, kienu jehtiegu li l-art in kwistjoni kontemporanjament, taqa' wkoll f'zona mibnija, liema kriterju fl-1974, huwa nieqes f'dan il-kaz. Madankollu, kif spjegat fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taht l-aggravju precedenti, il-fatt li fid-data tan-notifika tal-avviz ghall-ftehim, jigifieri f'Gunju 1999, l-art kienet fiha nnifisha zviluppata f'djar u toroq, kellu jinfluwixxi fuq il-potenzjal tal-art u konsegwentement fuq il-valur moghti lilha, materja li ghad trid tigi trattata.

27. Fit-tieni aggravju taghhom, l-appellanti jilmentaw li l-periti teknici, kif ukoll il-Bord, naqsu milli japprezzaw il-kuntratt ipprezentat fl-atti minn wiehed mis-sidien, li juri li fis-sena 1994, bicca mill-istess art tal-kejl ta'

227.5 metru kwadru, biswit dik esproprjata nbieghet minnhom bil-prezz ta' Lm12,000 (li fil-verità fil-kuntratt jinghad li nbieghet Lm12,500 li allura ggib €29,117.17 u mhux €27,952.48 kif jinghad mill-appellanti).

28. Din il-Qorti taqbel sa fejn jinghad mill-appellanti li mit-tielet risposta in eskussjoni tal-periti, ghall-mistoqsijiet tal-Kummissarju appellat, (fol.189) jirrizulta li l-periti ma hadux konjizzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-21 ta' April, 1994, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia. Hekk ukoll il-Bord, li adotta r-relazzjoni tal-periti, ma ghamel l-ebda referenza ghall-imsemmi kuntratt. Madankollu huwa minnu li, kif osservat mill-Kummissarju appellat, l-appellanti setghu wkoll igibu a konjizzjoni tal-periti teknici l-imsemmi kuntratt, permezz tal-mistoqsijiet in eskussjoni jew a konjizzjoni tal-Bord permezz tas-sottomissjonijiet taghhom. Fi kwalunkwe kaz, l-imsemmi kuntratt mhux daqstant relevanti ghall-fini li tigi stabbilita n-natura tal-art, li kif inghad qabel, tigi stabbilita skont il-kriterji tal-Artikolu 18, qabel l-emendi tas-sena 2006, izda l-imsemmi kuntratt huwa relevanti ghall-fini tal-potenzjal tal-istess art u konsegwentement ghall-valur moghti lilha, materja li ser tigi nvestita fl-ahhar aggravju. Kwindi, sa fejn kien hemm dan in-nuqqas li jittiehed qies tal-imsemmi kuntratt, dan qieghed jigi ndirizzat minn din il-Qorti.

29. Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tal-appellanti, dak fejn jilmentaw li l-Bord applika l-ligi anti-kostituzzjonali sabiex wasal ghall-ammont ta' kumpens pagabbli lill-intimati. Jilmentaw li ligi li tiddeciedi *a*

priori li art ghandha tigi meqjusa bhala raba' minghajr ma tiehu konjizzjoni tal-istat attwali tal-art u l-iskop ghalxiex giet jew ser tigi esproprjata hija leziva tad-dritt tas-sidien li ma jigux imcahhda mill-proprjetà taghhom jekk mhux versu kumpens gust u xieraq, kumpens li kellu jiehu qies tat-trapass taz-zmien minn meta ttiehdet l-art sa meta jigi likwidat u effettivament jithallas il-kumpens. Filwaqt li l-appellanti jaghmlu referenza ghall-kazisitka tal-Qorti Ewropea, jissottomettu li l-ligi applikata mill-Bord, senjatament l-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, hija leziva tad-drittijiet taghhom li ma jigux ipprivati minn hwejjighom jekk ma jigux ikkumpensati b'mod gust u adegwat. L-appellanti jilmentaw li minkejja li ttehditilhom l-art 'il fuq minn erbghin sena qabel, huma baqghu minghajr kumpens ghal dan iz-zmien kollu. Ghalhekk l-appellanti jitolbu li ssir referenza kostituzzjonali a tenur tal-Artikolu 4 tal-Kap. 319 u tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

30. Fir-rigward ta' dan l-ahhar aggravju, jigi rilevat li gialadarba fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taht it-tielet aggravju, jinghad li l-periti u l-Bord naqsu milli jaghtu interpretazzjoni shiha tal-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, kif hawn qabel imfisser, jehtieg li tigi riveduta r-rata adottata mill-periti. Huwa principju fundamentali li art li tigi esproprjata titfa' obbligu fuq l-awtorita` kompetenti li tirrientegra lill-individwu spussessat mill-proprjeta` tieghu fl-istat ekonomiku li kien fiha qabel, f'dan il-kaz, il-valur relevanti ta' art agrikola li f'Gunju tas-sena 1999, kellha potenzjal ta'

zvilupp, ladarba fl-imsemmi zmien kienet diga` zviluppata. 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 espropriјata mill-proprjeta` taghha tigi rientigrata fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel ma dik il-proprjeta` giet hekk espropriјata." (*illum Artikolu 27 (1) (b))*

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

31. Mill-atti ta' dan il-kaz jirrizulta li l-Kummissarju appellat offra lis-sidien is-somma ta' Lm1,730 (ekwivalenti ghal €4,029.82) li ssarraf fir-rata ta' €3.14 ghal kull metru kwadru. Din ir-rata kienet ibbazata fuq stima tal-perit Fred Valentino li qies l-art bhala wahda agrikola. Is-sidien ressqu diversi stimi. Hekk l-appellanti Micallef talbu Lm15,000 (ekwivalenti ghal €34,940.60) li ssarraf f'rata ta' €27.21 ghal kull metru kwadru, skont stima tal-perit Saviour Borg, li qies il-valur tal-art vigenti fis-sena 1974 a bazi ta' art fabbrikabbli. Mentri l-appellant Calleja ressaq zewg stimi, wahda ta' Lm75,000 (ekwivalenti ghal €174,703.00) li ssarraf fir-rata ta' €136.06 ghal kull metru kwadru, tal-perit Mariello Spiteri li bbaza l-istima tieghu fuq il-prezzijiet tas-sena 1995, fejn ikkonsidra 717 metru kwadru bhala art fabbrikabbli u 575 metru kwadru li giet zviluppata f'toroq. Ressaq ukoll stima tal-perit Samuel Formosa datata 5 ta' Dicembru, 2013, li hija fl-

ammont ta' €750,000, ossia €584.11 ghal kull metru kwadru, li wkoll hija bbazata fuq il-premessa li 717 metru kwadru huma fabbrikabbli u 575 metru kwadru gew zviluppati f'toroq. Filwaqt li permezz tal-kuntratt ta' bejgh tal-21 ta' April, 1994, art tal-kejl ta' 227.5 metru kwadru, li tinsab f'skema ta' bini (kwindi fabbrikabbli) nbieghet Lm12,500 (ekwivalenti ghal €29,117.17) li ssarraf fir-rata ta' €127.99 ghal kull metru kwadru.

32. Madankollu huwa ritenut li l-art 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-intimati 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*. Kif jinghad qabel, huwa principju fundamentali li art li tigi esproprjata titfa' obbligu fuq l-awtorita` kompetenti li tirrientegra 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.

33. Il-periti teknici tal-Bord applikaw ir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru u dan wara li kkonsidraw li ghal art ohra f'Birkirkara, suggett ta' sentenza tal-Bord tat-18 ta' Novembru, 2015, (Rikors Numru 15/2005)

huma kienu applikaw ir-rata ta' €20 ghal kull metru kwadru ghal art agrikola li ma kellhiex kamra fuqha u li ma kellhiex faccata fuq sqaq bhal dik in ezami. Tajjeb li jigi osservat li dik is-sentenza citata mill-periti tal-Bord kienet fil-fatt appellata u permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Gunju, 2019, wara li ttiehed "*qies ta' "<u>fatturi ohra</u>" 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. *Multo magis* ghandha ssir revizjoni tar-rata f'dan il-kaz, fejn irrizulta li fil-mument tan-notifika tal-avviz ghall-ftehim lis-sidien, l-art kienet taqa' fl-iskemi tal-bini u zviluppata f'toroq u residenzi mibnija bhala progett tal-*Housing* tal-Gvern. Din il-Qorti jidhrilha li l-kumpens ghal din l-art agrikola bil-potenzjal ta' zvilupp f'dan il-kaz ghandu jigi kkalkulat bir-rata ta' €76 ghal kull metru kwadru (li hija l-medja bejn ir-rata adottata mill-periti membri fir-rapport taghhom u r-rata adottata fil-kuntratt ta' bejgh tal-1994), li ggib il-kumpens dovut lis-sidien ghas-somma ta' €97,584.

34. In kwantu l-appellanti jilmentaw dwar it-trapass ta' zmien bejn meta ttiehdetilhom l-art u meta ser jinghataw il-kumpens, jigi osservat li ghalkemm l-art agrikola ttiehdetilhom fis-sena 1974, fil-fatt qeghdin jigu kkumpensati bil-valutazzjoni vigenti fis-sena 1999, data tan-notifika tal-avviz ghall-ftehim, li tiehu qies tal-potenzjal tal-art fis-sena 1999. Inoltre wiehed irid izomm f'mohhu li, il-ligi tipprovdi wkoll ghall-hlas tal-imghax (Artikolu 12(3) tal-Kap.88) u fil-fatt il-Bord akkorda l-imghax fid-decizjoni

tieghu a bazi ta' dan il-provvediment tal-ligi, li ovvjament issa jrid jigi komputat skont il-valur akkordat minn din il-Qorti. Relevanti f'dan il-kuntest, hija t-tielet Skeda tal-Kap. 88 ghall-fini tal-komputazzjoni tal-imghax.

35. In kwantu fl-istess aggravju, l-appellanti jilmentaw mill-vjolazzjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali taghhom, relattivi mad-dritt ta' proprjetà, mhux ritenut opportun li tali lmenti jigu trattati fil-proceduri in ezami, stante li l-iskop tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg, kif ukoll quddiem din il-Qorti, huma limitati ghad-determinazzjoni ta' kumpens fil-qafas tal-ligi applikabbli (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Jinghad biss li wara li din il-Qorti rriskontrat id-diskrepanza fl-interpretazzjoni tal-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap.88, moghtija mill-Bord, fuq il-parir tal-periti membri tieghu ghall-art in kwistjoni, din il-Qorti ser tadotta rata *arbitrio boni viri* ghall-art agrikola li kellha potenzjal qawwi ta' zvilupp fil-mument li gie notifikat l-Avviz ghall-Ftehim. Ladarba din il-Qorti qieghda takkorda kumpens ai termini tal-provvedimenti tal-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), ma tqisx li ghandha tidhol ulterjorment fil-kwistjoni tal-ilment tal-ksur tad-drittijiet tal-bniedem jew li tilqa' t-talba taghhom ghar-referenza kostituzzjonali.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi miz-zewg appelli interposti mill-intimati appellanti billi tilqaghhom 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 li l-porzjon ta' art in kwistjoni hija wahda agrikola, izda tiddikjara li l-kumpens xieraq dovut lis-sidien appellanti fis-somma totali ta' sebgha u disghin elf, hames mija u erbgha u tmenin ewro (€97,584), kif spjegat qabel u tikkundanna lill-Awtorita` appellata thallas il-kumpens hawn likwidat.

Tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija, b'dan illi l-kuntratt ghandu jigi ppubblikat fi zmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

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 jithallsu mill-Awtorita` tal-Artijiet.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
rm