BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO

B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 13 ta' Lulju, 2022

Carmela ID 506037 (M) u Crispino ID 672231(M) konjugi Attard u Maria ID 616239 (M) u Carmelo ID 448939 konjugi Muscat

vs

Direttur tal-Artijiet illum Awtorità tal-Artijiet

Kawza Numru: 3

Rikors Numru : 30/2009NB

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Carmela Attard (K.I 506037M) et ippreżentat fis-27 ta' Mejju 2009 fejn ġie premess:

"Illi l-esponenti huma propjetarji, indivizament bejniethom, ta' bicca art f'Haz Zabbar li minnha il-plot muri bin-numri 6 fuq pjanta P.D. Nru. 2007_448 jaghmlu parti;

Illi nhar is-sebgha (7) ta' Mejju 2009 l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju intavolat nhar il-hamsa (5) ta' Mejju 2009 ai termini tal-Artikolu 22 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u dan b'referenza ghall-Avvizi tal-Gvern Numru 429 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju 2008 ghax-xiri assolut tal-bicca art tal-kejl ta' erba' mija tnejn u hamsin (452) metri kwadri formanti parti minn art akbar propjeta tal-esponenti;

Illi l-kumpens stabbilit mill-Perit Arkitett Joseph Mizzi u li d-Direttur tal-Artijiet offra lill-esponenti permezz tal-ittra ufficjali surriferita tal-5 ta' Mejju 2009 hija ta' hdax il-elf mitejn tnejn u tletin Euro (€11,232.00), liema art giet mill-istess Perit klassifikata arbitrarjament bhala agrikola minghajr ma ha kont tac-cirkostanzi kollha;

Illi l-kumpens indikat u offert mid-Direttur tal-Artijiet mhuwiex gust u ekwu fic-cirkostanzi, u l-esponenti ghall-finijiet ta' l-Artikolu 22 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jindikaw is-somma ta' erbgha u disghin elf tmien mija u disgha u erbghin Euro u sitta u tmenin centezmu (€94,849.86) fir-rigward tal-art bhala kumpens gust u ekwu;

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

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lilhom ghax-xiri assolut mill-Gvern ta' Malta ghal fond fuq imsemmi, okkorendo bin-nomina ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz, u dan oltre imghaxijiet legali mid-data ta' l-esproprijazzjoni kif mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern a tenur tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li jinghataw dawk il-provvedimenti u direttivi kollha li dan il-Bord jqis necessarji a tenur tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez."

Ra r-risposta tad-Direttur tal-Artijiet (fol 6) datata 13 ta' Lulju 2009 fejn gie espost is-segwenti:

> Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors datat 27 ta' Mejju 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-Awtroità kompetenti ta' hdax-il elf, mitejn u tnejn u tletin Euro (€11,232.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tinsab f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar 452 metri kwadri u qeghdin jippredentu illi l-kumpens ghandu jkun ta' erbgha u disghin elf, tmien mija u disgha u erbghin Euro u sitta u tmenin centezmu (€94,849.86).
>
> Illi-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-bicca art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' hdax-il elf mitejn u tnejn u tletin Euro (€11,232.00) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A. & C.E fl-Avviz nru. 429 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-26 ta' Mejju 2008.
>
> Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' hdax-il elf, mitejn u tnejn u tletin Euro (€11,232.00) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-bicca art fuq imsemmija.

Ra s-sentenza li ta' dan il-Bord diversament presjedut tas-17 ta' Frar 2016 li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

> *Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna bhala agrikola*
>
> *Jiddikjara illi l-kumpens gust ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' erbgha mija u tnejn u hamsin metru kwadru (452 mk) li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mil-Lvant ma' proprjeta tal-Gvern u mill-Lbic ma' beni ta' Carmelo Attard ghandha tkun fis-somma ta' hamsa u erbghin elf Euro (€45,000)*
>
> *L-imghax skond il-Ligi ghandu jiddekorri mid-9 ta' Gunju 2008.*
>
> *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 mill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Ra s-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Lulju 2020 (fol 154) li permezz tagħha ġie deċiż li:

Ghar-ragunijiet premessi, tiddeciedi l-kawza billi ghalkemm ghal ragunijiet differenti, tilqa' l-appell principali tad-Direttur tal-Artijiet, u tilqa' wkoll l-appell incidentali tar-rikorrenti u konsegwentement tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tas-17 ta' Frar, 2016, fl-ismijiet premessi u tibghat l-atti lura lill-Bord sabiex jerga' jigi deciz mill-gdid kemm in-natura tal-art, kif ukoll il-kumpens dovut lir-rikorrenti, tal-art, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din is-sentenza.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet

Il-Qorti ta' l-Appell tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 452 metru kwadru, mmarkata bhala plot numru 6 fuq il-pjanta P.D. No. 2007 – 448 (Dok. KA 2 a fol. 79 tal-process). Din l-art, li kienet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-21 ta' Mejju, 2008, pubblikata permezz tal-Avviz Numru 429 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Mejju, 2008. Mentri biswit din l-art, porzjon ohra ta' art immarkata bhala plot 7 fuq l-istess pjanta, bl-istrutturi fuqha, kienu esproprjati permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-16 ta' Jannar, 2009, pubblikata permezz tal-Avviz Numru 107, fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Frar, 2009, liema esproprju qieghed jigi trattat fil-proceduri li jgibu referenza 31/2009 li qeghdin jigu decizi llum ukoll. Ir-rikorrenti kienu mgharrfa bl-imsemmi esproprju permezz t'ittra ufficjali f'Mejju, 2009.

Filwaqt li d-Direttur ta' l-Artijiet qies din l-art agrikola u stmaha fil-valur ta' €11,232, skont stima tal-perit Joseph Mizzi, nkarigat minnu, issidien qeghdin jitolbu kumpens ta' €94,849.86. Il-Bord, wara li hatar lill-periti Joseph Briffa u David Pace sabiex jassistuh, adotta r-relazzjoni taghhom fis-sens li, filwaqt li qiesu l-art bhala wahda agrikola, stmawha fil-valur ta' €45,000. Wara li saru mistoqsijiet in eskussjoni da parti talkontendenti fil-kawza, l-periti zammu ferm mal-valutazzjoni taghhom.

Il-kontendenti fil-kawza hassewhom aggravati bid-decizjoni tal-Bord u filwaqt li d-Direttur tal-Artijiet iqis il-valutazzjoni bhala wahda esagerata u jsostni li l-valur moghti mill-periti teknici membri tal-Bord huwa rreali u ezorbitanti, s-sidien appellanti incidentalment jikkontendu li, l-Bord naqas

milli jiehu konjizzjoni ta' provi kardinali, li kellhom iwasslu lill-Bord sabiex jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti fl-intier taghhom.

L-appell principali tad-Direttur tal-Artijiet jissejjes fuq l-aggravju wahdieni fejn jikkontesta l-valutazzjoni tal-Bord fuq il-bazi tas-segwenti lmenti: (i) li l-valur moghti mill-periti membri huwa rreali u ezorbitanti meta wiehed iqis li l-art giet esproprjata minnu fuq talba sabiex issir triq pubblika; (ii) l-valutazzjoni tal-periti membri trid tkun wahda "xierqa" u mhux esagerata, wahda li tirrifletti l-prezz li ggib dik il-proprjetà li kieku kellha tinbiegh fis-suq; (iii) l-prezz ta' €45,000 isarraf f'rata ta' madwar €100 ghal kull metru kwadru li ma jirriflettix il-valur medju li normalment jigi ffissat fir-rigward tal-artijiet agrikoli, fejn normalment ir-rata tkun ta' bejn €25 u €35 ghal kull metru kwadru u dan skont sentenzi tal-Bord citati mill-istess appellant.

Fir-rigward tal-ewwel zewg ilmenti tad-Direttur appellant, ghandu mis-sewwa dak li jinghad minnu, li meta l-periti membri jhejju l-valutazzjoni taghhom huma marbuta bil-kriterju stabbilit mill-artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, cioe` li wiehed ghandu jigi kkumpensat daqslikieku biegh il-proprjeta` b'mod volontarju fis-suq miftuh. Kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-appellati fir-risposta taghhom, il-kriterju tal-uzu li jsir mill-art huwa wiehed mill-kriterji li fuqu ghandu jigi determinat il-kumpens, peress li dan il-kaz jinkwadra ruhu fil-provvedimenti tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) wara l-emendi tas-sena 2006. Dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, meta jinghad fih;

"(2) Fid-decizjoni dwar kumpens dovuta ghal art ghall-bini ghandu jittiehed qies tal-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1)." *(enfasi ta' din il-Qorti).*

Kwindi l-fatt li l-art in kwistjoni ntuzat ghat-twessiegh ta' triq kien fattur li kellu jittiehed qies tieghu fil-valutazzjoni tal-periti. Izda fil-verita`, l-periti membri tal-Bord qiesu dan il-fattur, tant li semmewh proprju fl-ahhar paragrafu tar-relazzjoni taghhom.

Madankollu kien ikun opportun li l-Kummissarju appellant, jekk kemm-il darba ried igib provi ta' operazzjonijiet paragunabbli, kellu jaghmel dan billi jipprezenta fl-atti kuntratti, jew jaghmel referenza ghal sentenzi, sabiex jingiebu a konjizzjoni tal-periti qabel jirrelataw, u mhux jistenna li jaghmel dan fin-noti ta' sottomissjonijiet tieghu quddiem il-Bord, sabiex imbaghad fl-appell joqghod jilmenta li r-rati adoperati mill-periti membri tal-Bord huma esagerati! Sta ghall-partijiet li jekk huma interessati f'xi stimi paragunabbli, jindikaw lill-periti teknici tali informazzjoni. Kif rilevat mis-sidien appellati,

minkejja li huma sostnew li kien hemm prova ta' operazzjoni paragunabbli fl-atti tal-kawza, rizultanti mill-kuntratt datat 25 ta' Awwissu, 1999, hekk kif korrett bl-att korrettorju tas-6 ta' Ottubru, 1999, li sar bejn l-istess kontendenti fil-kawza, fejn ghal bicca art ohra f'Haz-Zabbar, formanti parti minn ghalqa, s-sidien ircevew kumpens ekwivalenti ghal €187.55 ghal kull metru kwadru, id-Direttur appellant ma qal xejn fir-rigward. Huwa veru li dan il-kuntratt sar ghaxar snin qabel l-esproprju in ezami u ma jirrizultax jekk dik l-art kenitx fabbrikabbli b'limitazzjoni ta' zvilupp jew art agrikola, imma kien jispetta lid-Direttur jaghti spjegazzjoni sabiex jelimina kull dubju fir-rigward.

Fir-rigward tal-ahhar ilment tad-Direttur fejn tigi attakkata r-rata adoperata mill-Bord fuq bazi tar-relazzjoni tal-periti membri, ikun xieraq li dan l-ilment jigi trattat flimkien mal-ilment tas-sidien ghalkemm ghal ragunijiet differenti, li wkoll jattakkaw ir-rata adoperata mill-Bord, wara li jigi ndirizzat l-ilment tar-rikorrenti dwar in-natura tal-art.

Imiss li jigi trattat l-appell incidentali tas-sidien fejn jikkontendu li l-Bord naqas milli jiehu kont ta' provi li, fil-fehma taghhom, kienu kardinali sabiex jigi stabbilit il-kumpens dovut lilhom fis-somma li kienu qeghdin jippretendu huma.

(i) L-ewwel punt huwa li l-periti ma hadux kont tal-fatt li din l-art tifforma parti minn art akbar li fuqha kien jezisti razzett, tant li fil-proceduri li jgibu referenza 31/2009, l-art ukoll giet spezzettata separatament mill-istrutturi b'mod li gew attribwiti valuri separati u li dan il-pjan tad-Direttur kien wiehed sabiex jittanta jhallas valur baxx ghall-proprjeta` li kienet wahda. Minkejja l-provi f'dan ir-rigward, il-Bord ghamel tieghu l-konkluzjonijiet tal-periti membri minghajr ma ghamel referenza ghal dan il-fatt;

(ii) Punt iehor li jissemma' mis-sidien appellanti li ma nghata ebda konsiderazzjoni mill-Bord fid-decizjoni tieghu, huwa li huma kienu rcevew kumpens ghal porzjonijiet ohra minn din l-istess art bir-rata ta' €187.53 ghal kull metru kwadru, kif jirrizulta mill-kuntratti esebiti in atti. Jishqu li din il-prova ma gietx kontradetta mid-Direttur tal-Artijiet u fl-ebda stadju ma nghatat spjegazzjoni ghala fis-sena 2008, l-art mertu tal-proceduri odjerni kellha valur ta' €99.71 ghal kull metru kwadru, li huwa ferm inqas minn dik il-parti jew estensjoni ta' art li giet esproprjata fis-sena 1985, li dwarha saru l-kuntratti tas-sena 1999 bir-rata ta' €187.53;

(iii) R-rikorrenti appellanti incidentalment jikkontestaw ukoll il-fatt li l-art giet klassifikata bhala wahda agrikola, peress li l-fatt li skont il-local policy SMC010 u skont l-istess periti, l-izvilupp ta' tip urban li jista' jsir huwa limitat hafna, ma jeskludix l-izvilupp, tenut kont ukoll li fuq l-istess art kien hemm il-bini. Kwindi s-sidien jinsistu li l-valur tal-art kellu jigi kkalkolat bir-rata ta' €187.53 ghal kull metru kwadru, sabiex b'hekk il-kumpens komplessiv kellu jkun likwidat fis-somma ta' €84,763, li b'zieda ta' 5% ghal kull hames snin, ifisser li fil-fehma taghhom kumpens xieraq kellu jkun fis-somma ta' €120,870.62. (Recte: €94,849.86 skont kif mitlub fir-rikors promotur u kkonfermat fir-rikors sussegwenti tal-1 ta' Frar, 2011, li ntlaqa' permezz ta' digriet tal-Bord tad-19 ta' April, 2011. Dan jinsab ikkonfermat ukoll permezz ta' verbal quddiem il-Bord, waqt is-seduta tad-19 ta' Novembru, 2014.)

Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti taqbel in kwantu l-ewwel raguni moghtija mir-rikorrenti appellanti fis-sens li, dan mhux kaz fejn iz-zewg espropriazzjonijiet sehhew fuq medda ta' snin fejn l-izvilupp seta' jehtieg li l-esproprju jigi spezzettat. Il-fatt li l-art suggett tal-espropriazzjoni kienet tifforma parti minn art akbar u fi zmien sena saru zewg espropriazzjonijiet li wasslu sabiex l-art tigi spezzettata, meta kienet tifforma parti minn progett wiehed, dak ta' twessiegh ta' triq, kif rizultanti mill-pjanta esebita bhala Dok. KA2 a fol. 79 tal-process, wassal sabiex jaghmel differenza fil-valutazzjoni tal-art. Dana peress li huwa logiku li meta wiehed jikkunsidra l-prezz ta' razzett flimkien ma' art imdaqqsa li hemm fil-madwar, igib prezz ferm akbar fis-suq minn razzett stmat ghalih u zewg porzjonijiet ta' art ghalihom. Din il-Qorti, ma taqbilx mar-risposta tal-periti ghall-mistoqsija in eskussjoni tar-rikorrenti dwar ittiehidx kont tal-fatt li l-art mertu tal-kawza u dik tal-kawza l-ohra (Rikors Numru 31/2009 li kienet tinkorpora fiha razzett u strutturi ohra) li qeghda tigi deciza llum ukoll, fis-sens l-art kienet tifforma art wahda flimkien mar-residwu ta' art li ma gietx espropriata, meta wiegbu li huma jaghmlu l-valutazzjoni taghhom fuq l-art biss li tkun qeghda tigi espropriata. Dan meta l-Artikolu 27(1)(b)(iii) tal-Kap. 88 jipprovdi li ghandu jittiehed qies tal-hsara, jekk ikun hemm, illi jbati s-sid minhabba l-firda ta' l-art minn art ohra tieghu jew ta' kull haga li tgharraq dik l-art l-ohra minhabba l-ezercizzju tas-setghat moghtija bl-Ordinanza. Din il-konsiderazzjoni legali kienet timmerita stharrig ulterjuri da parti tal-Bord.

Dan iwassal ghal konsiderazzjoni ta' punt iehor u f'dan l-istadju ser jigi nvestit it-tielet punt, qabel it-tieni wiehed, peress li dak li jigi deciz fuq it-tielet punt ser jimpingi fuq it-tieni wiehed. It-tielet punt sollevat mis-sidien appellanti, fejn jikkontestaw il-fatt li l-art giet klassifikata bhala wahda agrikola, ladarba skont il-local policy SMC010 u skont l-istess periti membri

tal-Bord, dan ifisser li l-izvilupp ta' tip urban li jista' jsir huwa limitat hafna, li ma jeskludix l-izvilupp, iqanqal dubju gustifikat f'ghajnejn din il-Qorti. Il-fatt li meta l-periti membri qiesu l-uzu ahhari li jista' jsir mill-art huwa dak ta' triq, dan fih innifsu jfisser li ghalkemm limitat, diga kien hemm zvilupp fuq l-art in kwistjoni. Tant hu hekk, li meta applikaw il-kriterju dwar l-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir provdut taht Artikolu 18(2) tal-Kap.88, kif citat qabel, dan il-provvediment japplika proprju fil-kaz fejn qieghed jigi determinat kumpens dovut "ghal art ghall-bini".

Jigi osservat ukoll li, meta l-istess periti membri fir-relazzjoni taghhom identifikaw l-art in kwistjoni taqa' fil-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta u hija regolata bil-Policy SMCO10 tal-Awtroità` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, jghidu "esproprjata ghat-twessigh ta' Triq fil-limiti taz-zona fabbrikabbli" (fol.85 tal-process), huwa fil-fehma ta' din il-Qorti, kontradittorju ma' dak li nghad mill-periti fl-istess sentenza, fis-sens li l-art ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola. Madankollu jigi nnutat li ftit jiem wara, l-periti teknici pprezentaw relazzjoni ohra kwazi identika, li fiha din il-frazi appena citata u sottolinjata giet eliminata (fol. 88 tal-process). Hadd mill-partijiet ma staqsa lill-periti teknici dwar din id-diskrepanza u l-periti ma offrew ebda spjegazzjoni dwar il-fatt li gew ipprezentati zewg relazzjonijiet apparentement identici fl-ewwel pagna taghhom, izda jvarjaw fil-kontenut tat-tieni pagna taghhom!

Inoltre r-rikorrenti esebew estratt mis-South Malta Local Plan (CAZ1 a fol. 60 tal-process 31/2009) fejn minn qari tal-policy SMCO 10, li jitratta Protection of Strategic Open Space Gaps, jirrizulta li ghalkemm tabilhaqq l-izvilupp huwa tassew limitat, ma jfissirx li l-izvilupp huwa pprojbit. Il-fulkru tal-kwezit ghall-kaz in ezami huwa l-provvediment tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, wara l-emendi tas-sena 2006, li fih jinghad:

> *"18. (1) Art, hlief bini storiku, ghandha titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk tkun gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li gie adottat u li jkun fis-sehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar."*

Kwindi l-parametri ta' dik li hija art fabbrikabbli ai termini tal-Kap. 88 inbidlu b'tali mod li dak li jitqies relevanti issa huwa jekk l-art tkunx gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju iehor. Mhux daqstant car ghal din il-Qorti jekk il-fatt li l-art in kwistjoni milquta b'din il-Policy SMCO 10, iwassalx sabiex l-art in kwistjoni tikkwalifika bhala art ghall-bini ai termini tal-Artikolu 18 appena citat. It-tieni risposta tal-periti teknici in eskussjoni meta jinghad

minnhom "…ir-referenza hija ghal Policy SMC10 kif murija fil-pjanta ZA2 illi turi li zvilupp li seta jsir. Huwa fatt illi zvilupp ma jistax isir f'dina z-zona u kwindi l-art ma tistax tinghata status ta' art fabbrikabbli. Inoltre, kif gie spjegat fir-relazzjoni l-art in kwistjoni kienet espropriata ghat-twessiegh u formazzjoni ta' toroq.", ma titfax wisq dawl fuq dan il-kwezit. Fil-fehma ta' din il-Qorti jehtieg li l-periti teknici jinkwadraw ir-relazzjoni u r-risposti taghhom fid-dawl tal-provvediment tal-Artikolu 18 tal-ligi. Kwindi jkun utli li l-atti jintbghatu lura quddiem il-Bord sabiex jigi determinat dan il-kwezit.

Din il-Qorti hija konxja wkoll ta' kazijiet fejn kemm il-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet, kif ukoll din il-Qorti, li f'materja teknika normalment jistriehu fuq l-opinjoni tal-membri teknici, akkordaw kumpens ghal zvilupp limitat f'Public Open Spaces, li jaqghu fl-iskema tal-bini, fejn ghamlu distinzjoni bejn l-uzu jew l-izvilupp differenti li jkun jista' jsir proprju f'Public Open Space. Hekk per ezempju, fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawza fl-ismijiet Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet, saret proprju d-distinzjoni bejn ir-rati ta' art li kellha limitazzjoni ta' zvilupp li setghet tigi zviluppata b'mod differenti, fejn inghad:

> *"Ghalkemm il-periti semmew in-natura ta' zvilupp li sehh fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wiehed certament isib dak tal-potenzjal tal-izvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dana jinghad peress li minkejja li l-izvilupp li seta' jsir fuq l-istess art huwa limitat b'dak li jipprovdu l-ligijiet tal-ippjanar, dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, hekk kif citat qabel, kriterju li l-periti Periti certament adottaw. Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti teknici Periti tal-Bord ghall-art in kwistjoni, fejn il-periti Periti ghamlu distinzjoni wkoll bejn l-uzu tal-art li setghet tigi zviluppata fi triq li giet stmata bir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru, filwaqt li dik l-art li setghet tigi zviluppata f'Centru Civiku u spazju miftuh giet stmata bir-rata ta' €800 ghal kull metru kwadru. Din id-distinzjoni bejn ir-rati certament tirrifletti l-limitazzjoni tal-izvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni. Kif gustament rilevat mill-appellati, dan mhux kaz fejn il-kriterji tal-ippjanar inbidlu konsegwenza tal-esproprju li sehh, izda l-policies tal-ippjanar ezistenti ghas-sit in kwistjoni gew applikati ghat-tip ta' zvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art."*

L-istess ragunament gie adottat fil-kawza li qieghda tigi deciza llum ukoll minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet ***J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet****. F'din l-ahhar sentenza wkoll issir distinzjoni bejn art agrikola, art fi spazju miftuh bi zvilupp limitat jew bhala gnien pubbliku jew bhala toroq. Kwindi sabiex issir valutazzjoni ghal kumpens xieraq, tibqa'*

relevanti l-mistoqsija jekk l-art in kwistjoni tikkwalifikax bhala art fabbrikabbli ai termini tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88.

*Dan iwassal ghall-konsiderazzjoni tat-tieni punt, dak dwar ir-rata adoperata mill-periti. Jirrizulta li f'dan il-kaz, wara li l-periti qiesu n-natura tal-art bhala wahda agrikola, adottaw ir-rata ta' €99.71 ghal kull metru kwadru, li ma tantx hija kompatibbli mar-rati adottati ghal artijiet agrikoli fl-istess inhawi u fl-istess zmien. Din torbot ma' dak li nghad qabel, fil-konsiderazzjoni tal-aggravju tad-Direttur appellant principalment. Tabilhaqq apparti s-sentenzi citati mill-istess Direttur, din il-Qorti hija konxja wkoll ta' diversi sentenzi ohra fejn art agrikola giet stmata b'ferm inqas. Hekk per ezempju art agrikola esproprjata fis-sena 2007 fil-Kalkara/Haz-Zabbar, giet stmata bil-prezz ta' €31 ghal kull metru kwadru (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Gunju, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Bezzina et v. Kummissarju tal-Artijiet**). Hekk ukoll art agrikola esproprjata fl-inhawi tal-Fgura, esproprjata fl-2010, fil-kawza hawn qabel imsemmija ta' **J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet** giet stmata bir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru. Ir-rata adottata ta' €99.71 mill-periti teknici, f'dan il-kaz possibilment, isahhah l-argument li l-klassifikazzjoni tal-art in kwistjoni bhala wahda agrikola hija zbaljata.*

Kif inghad qabel, id-Direttur tal-Artijiet m'offra ebda spjegazzjoni ghar-rata adoperata fil-kuntratt bejn il-kontendenti fil-kawza, esebit in atti, u ghalkemm il-periti membri tal-Bord hadu konjizzjoni tieghu, ghazlu li ma jaghtu ebda spjegazzjoni ghad-diskrepanza fir-rati ghajr li in eskussjoni ghad-domanda relattiva wiegbu "Il-valur stabbilit huwa dak li inhass kien gust u ekwu ghaz-zmien ta' meta saret l-esproprjazzjoni." Aghar minn hekk, il-periti jwarrbu prova in atti, minghajr ma pprovdew ebda operazzjoni paragunabbli li toffri xi tip ta' serhan il-mohh ghar-rata adoperata minnhom. Dan meta l-ligi tipprovdi li l-periti jridu jsemmu fost affarijiet ohra, l-"operazzjonijiet paragunabbli" jekk ikun hemm, li l-proprjeta` tkun giet valutata b'referenza ghalihom (Artikolu 25 (3A) (e) tal-Kap. 88).

Ghalkemm din il-Qorti ghandha dubju dwar kemm l-art suggett tal-kuntratt esebit in atti kien jitratta l-istess art milquta bil-proceduri odjerni, tant li f'dak il-kuntratt l-ghalqa hija maghrufa bhala "Ta' Bunell", mentri f'dan il-kaz l-ghalqa hija msejha "Tal-Plier", din il-Qorti hija propensa li tqis li dak il-kuntratt, trattandosi esproprju li sehh numru ta' snin qabel, kien jitratta art fabbrikabbli, konsidrat ir-rata adottata fih ta' €187.53 ghal kull metru kwadru. Imma kien jispetta lill-kontendenti fil-kawza li jressqu provi tajba kemm sabiex jindikaw bi precizjoni fejn tinsab dik l-art suggett tal-kuntratt (permezz ta' pjanta), kif ukoll ic-cirkostanzi u l-kriterji adoperati, li wasslu ghal dak il-kumpens.

Fil-fehma ta' din il-Qorti d-diskrepanzi bejn ir-rati ghal art agrikola relattivi ghall-istess zmien huma tali, li ghalkemm mhux necessarjament ghall-istess ragunijiet moghtija mid-Direttur tal-Artijiet tqis li jkun xieraq li tilqa' l-appell principali tieghu. Hekk ukoll, sa fejn it-tliet ilmenti tas-sidien appellanti incidentalment jirrizultaw gustifikati, din il-Qorti tqis li jkun xieraq li tilqa' wkoll l-appell incidentali tas-sidien, b'dan li tibghat l-atti lura lill-Bord sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din is-sentenza, iqis mill-gdid kemm in-natura tal-art, kif ukoll sabiex jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti.

Ra li l-atti ġew rinvijati lil dan il-Bord sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell sudetta, iqis mill-gdid kemm in-natura tal-art, kif ukoll sabiex jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti.

Ra l-verbal tas-seduta tat-30 ta' Settembru 2020 fejn il-Bord diversament presjedut hatar bhala Periti teknici biex jassistuh lill-Perit Valerio Schembri u Elena Borg Costanzi.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra r-relazzjoni tal-Periti tekniċi tal-Bord Valerio Schembri u Elena Borg Costanzi prezentata fl-20 ta' Jannar 2021 (fol 7)[1];

Ra d-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti (fol 15) u dawk tal-Awtorita intimata (fol 18) u r-risposti tal-periti teknici ghall-istess domandi (fol 22 et seq).

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet taz-zewg partijiet inkluz tal-kawza 31/09.

Ra l-atti processwali kollha;

Ra d-Digriet tieghu tas-26 ta' Jannar 2022 fil-kawza 31/09 fejn rega' hatar lill-membri teknici sabiex jirrelataw ulterjorment dwar aspetti teknici kif indikati fl-istess Digriet u r-rapport ulterjuri tal-istess periti teknici.

Ra l-process numru 31/09 fl-istess ismijiet liema kawza tinsab miexja ma' din il-kawza.

Sema waqt is-seduta tal-4 ta' Mejju 2022 lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw u l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

---

[1] Tal-process quddiem il-Bord wara li l-atti gew rinvijati quddiemu.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi kif inghad din il-kawża tirrigwarda l-esproprju ta' bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 452 metru kwadru, mmarkata bhala plot numru 6 fuq il-pjanta P.D. No. 2007 – 448 (Dok. KA 2 a fol. 79 tal-process). Din l-art kienet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-21 ta' Mejju, 2008, pubblikata permezz tal-Avviz Numru 429 fil-Gazzetta tal-Gvern fis-26 ta' Mejju, 2008 (Dok KA 1 – fol 77).

Kif accennat supra biswit din l-art hemm ukoll porzjon art ohra immarkata bhala plot 7 fuq l-istess pjanta li kienet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-16 ta' Jannar, 2009, pubblikata permezz tal-Avviz Numru 107 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Frar, 2009 liema art hija l-mertu tal-kawza fl-istess ismijiet bin-numru 31/2009 li qeda tigi deciza llum ukoll.

Il-Bord kien originarjament iddecieda din il-kawza b'sentenza tas-17 ta' Frar 2016 fejn iffissa kumpens fis-somma ta' hames u erbghin elf Euro (€45,000) izda fuq appell principali tad-Direttur intimat u dak incidentali tas-sidien, l-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha fuq imsemmija rrevokat id-decizjoni tal-Bord sudetta u rrinvijat l-atti lura quddiemu sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula fis-sentenza sudetta, iqis mill-gdid kemm in-natura tal-art, kif ukoll sabiex jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti.

Hadd mill-partijiet ma ressaq provi godda quddiem il-Bord in segwitu ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

Fir-rapport taghhom (fol 7) il-Periti Teknici nominati biex jassistu l-Bord in segwitu ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, ossia il-Periti Elena Borg Costanzi u Valerio Schembri irrelataw hekk:

1. Illi in adempiment mill-inkarigu lilhom moghti l-esponenti zammew access fuq il-post nhar is-26 ta' Novembru 2020 u hadu konjizzjoni minn fol 1 sa fol 168 tal-process.

2. Kif jirriżulta mid-dokumenti ezibiti, il-propjeta in kwistjoni hija porzjon immarkat bin-numru 6 fuq il-pjanta PD 2007-448 ta kejl ta cirka 452 m.k.

3. Ghal kull bwonn fini l-esponenti jhossu li fil-kas in disamina ikun ahjar li tigi riprodotta f'din ir-relazzjoni l-parti tas-South Malta Local Plan li tiddefinixi SMCO 10 – Protection of Strategic Open Space Gaps kif gej:

Urban Development will not be permitted in all Strategic Open Space Gaps *and particularly those between the following settlements: Ghaxaq and Gudja; Fgura and Zabbar; Ghaxaq and Zejtun; Safi and Zurrieq; as illustrated on the respective Policy Maps.*

MEPA will exercise strict control on development within these gap sites and may refuse any uses outside the development zone if they lead to urban sprawl. Where suitable ***informal recreational areas will be encouraged within such areas in the form of play areas/picnic areas.***

No further expansion and intensification of existing permitted development will be allowed and only change of use within the same use classes, or to other use classes which result in a significant reduction in adverse impacts from the existing operations, will be allowed.

The boundaries of the strategic open space gaps as indicated on the relevant Area Policy maps are subject to change by the Rationalisation of Development Boundaries exercise.

8.4.17 The urban area comprises approximately 15 km2 representing 33% of the total plan area. In comparison with other local plan areas, most settlements in the SMLP area have above average residential densities. In this respect the strategic open gaps are priority areas requiring substantial protection. These locations are visually important being the first step outside urban areas offering a brief respite from the monotone visuals of heavily urbanized landscapes. It is important that settlements retain their distinctive identity with countryside around them. However, in various cases development has been permitted within such areas. This policy aims to contain such permitted development and discourage any expansion or further intensification that may compromise the quality of this strategic open space.

8.4.18 With regard to the settlement pattern of the plan area, strategic open gaps are protected for the following purposes:

i. to check unrestricted urban sprawl and coalescence;

ii. to safeguard the countryside from urban encroachments;

iii. to preserve the setting, townscape identity and character of towns and villages and prevent them from merging into one another

4. Illi l-esponenti jhossu illi l-enfasi ta' din il-policy huwa fuq dak li l-Periti Teknici qed jenfasizzaw b'tipa bold u underlines supra. Ergo l-intiza gi li f'dawn il-postijiet ma ghandux ikun hemm zvilupp u jekk se mai isir dan ghandu jkun informal recreationaal area. Zgur fl-umli opinjoni ta' l-esponenti illi fl-art mertu tar-rapport (hekk kif kienet qabel sar l-esproprju) ma hux il-kas ta' informal recreational area, stante li si tratta minn art biswit triq jew ahjar bypass traffikuza bl-istorbju tat-traffiku, dhahen u perikoli assocjati maghha. Ghalkemm it-triq kienet ikklassifikata bhala parti mir-Residential Area huwa car li l-art hija rgolata minn SMCO 10 u ghaldaqstant fl-umli opinjoni tal-esponenti ma setghetx titqies bhala fabbrikabbli.

5. Jidher illi l-partijiet qed jaqblu fuq il-kejl ta' l-art in disamina u mertu ta' dan ir-rapport.

6. L-esponenti f'dan l-istadju jghaddu biex jezaminaw il-kontestazzjoni li hemm bejn il-partijiet fir-rigward tar-rata li ghandha tigi applikata ghall-art in kwistjoni u/jew il-valur taghha.

7. Il-konvenut jsostni li l-valur ta' l-art huwa kif stmata mill-AIC Joseph Mizzi fis-somma ta' €11,232.00 jew ahjar €24.85 il-metru kwadru. L-esponenti huma ta' l-umli opinjoni illi din ir-rata hija baxxa hafna u ghaldaqstant ma jaqblux maghha.

8. Ir-rikorrenti jghidu li l-art in disamina ghandha tigi stmata fis-somma ta' €94,849.86 jew ahjar €209.85 il-metru kwadru. L-istess rikorrenti jsostni din it-talba a bazi tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli tal-25 ta' Awwissu 1999 a fol 59 sa 61 tal-process. L-esponenti ma jistghux jifhmu x'kien wassal lill-Agent Kummissarju tal-Artijiet dak iz-zmien sabiex jistabilixxi tali rata, pero fl-umli opinjoni ta' l-esponenti zgur tali rata ghall-art li qed jikkunsidraw l-esponenti fir-rapport odjern, hija esagerata anke ghal llum il-gurnata.

9. Il-Periti Teknici precedenti tal-Bord kienu waslu ghal valur ta' €45,000 ghal art ta' kejl ta' 432.00 metri kwadri jew ahjar rata ta' €104.16 il-metru kwadri. L-esponenti ma jaqblux ukoll ma din ir-rata u jhossu li hija gholja ghad-data meta saret l-istess valutazzjoni.

10. A bażi ta' dak indikat supra, l-esponenti qedin jibbazaw rwiehom fuq is-segwenti:

    i. din il-valutazzjoni qed issir nhar is-26 ta' Novembru 2020
    ii. l-art qed tigi stmata fl-2009

iii. il-propjeta qed tigi stmata bhala art agrikola taht SMCO 10
iv. fid-data li qed issir fiha l-valutazzjoni l-art qed tintuza bhala triq
v. qed jintuza l-'comparison method' sabiex issir din il-valutazzjoni
vi. fid-data tal-valutazzjoni huma ma kellhomx kunflitt ta' interess

11. Dwar in-natura ta l-art mertu ta' dan ir-rapport jinghad illi llum l-art in kwistjoni hija triq u qabel sar l-espropriju kien art agrikola koperta bil-policy SMCO 10.

12. Fid-dawl tas-suespost s-sottoffirmati jidhrilhom illi illum l-art ghandha tigi stmata a bazi ta' mitt Euro (€100) l-metru kwadru u jsegwi fl-2020 ghandha valur ta' hamsa u erbghin elf Euro (€45,000). Il-valur ta' l-art in kwistjoni fl-2009 kien ta' hames u ghoxrin elf u hames mitt Euro (€25,500).

Fir-risposti taghhom ghall-mistoqsijiet in eskussjoni (fol 22) wiegbu li huma qiesu l-art mertu ta' din is-sentenza bhala spezzettata minn art ohra mertu tar-rikors 31/2009. Fil-valutazzjoni taghhom il-Periti Teknici hadu konjizzjoni tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell surriferita. Ai fini ta' operazzjonijiet paragunabbli bbazaw rwiehhom fuq ir-rata stabbilita fir-rapport tal-membri teknici tal-Bord fil-kawza fl-ismijiet Carmelo Borg et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru 22/2018). Iz-zewg artijiet mehuda in kunsidrazzjoni ai fini ta' operazzjonijiet paragunabbli kienu proprjeta f'San Giljan u ohra f'Haz-Zabbar. Fir-rigward tad-diskrepanza fil-valur bejn dak moghti ghall-2009 u dak moghti fil-prezent intuza l-indici tal-Bank Centrali.

Illi permezz ta' provvediment tieghu tas-**26 ta' Jannar 2022** fil-kawza 31/2009 **il-Bord inkariga mill-gdid lill-Periti teknici sabiex jirrelataw ulterjorment dwar** is-segwenti aspetti:

1. Il-klassifikazzjoni ossia n-natura tal-art in meritu fid-data tat-tehid ossia fl-2009. Rigward mehud tal-artikoli 17 u 18 tal-Kap 88.

2. F'kaz li art titqies bhala agrikola jirrelataw dwar Artikolu 17 tal-Kap 88 li jipprodvi illi jekk art ma tkunx tajba ghall-bini izda jkun hemm strutturi jigi kunsidrat jekk dawn humiex koperti b'permess.

3. In vista tal-kostatazzjoni taghhom illi l-art hi klassifikata bhala SMC 10 u t-triq li tmiss maghha tifforma parti mir-Residential Area – SMHO 02 jekk l-art hiex fabbrikablli jew le b'referenza ghall-Art. 18 tal-Kap 88.

4. Il-valur tal-istrutturi li gew demoliti inkluz fid-dawl tar-rapport *ex parte* tal-Perit Ronald Zammit.

5. Jirrelataw dwar ir-rata adoperata minnhom biex waslu ghall-valur stabbilit.

6. Jipprovdu l-operazzjonijiet paragunabbli a tenur tal-Art 25(3A)(e) Kap 88.

7. Jirrelataw dwar l-Art. 27(1)(b)(iii) tal-Kap 88 fir-rigward kemm ta' kif giet effetwata (jekk giet) l-art mertu tal-kawza 30/09 billi din saret esproprjazzjoni individwali ghaliha separata minn dik prezenti u kif ukoll fid-dawl tal-fatt li f'dan il-kaz kien hemm demolizzjoni ta' bini li ma regax inbena.

Illi fir-rapport ulterjuri taghhom fil-kawza 31/09 in segwitu ghall-provvediment sudett il-Periti Teknici rrelataw is-segwenti (li huwa ta' relevanza ghal din il-kawza):-

1. Dwar "*Il-klassifikazzjoni ossia n-natura tal-art in meritu fid-data tat-tehid ossia fl-2009. Rigward mehud tal-artikoli 17 u 18 tal-Kap 88*" jingħad ai termini tal-istess artikoli tal-Ligi l-art in kwistjoni kienet raba bi strutturi fuqha. Jekk wiehed kellu jikkonsidra l-art bhala agrikola fl-intier taghha (inkluz il-parti fejn kien hemm l-istrutturi) jasal ghal kejl ta' 729.65 m.k. (572m.k + 157.65m.k). Ir-rata li l-esponenti jidrilhom li hija applikabbli ghall-2020 (l-valuri fl-ewwel rapport ta l-esponenti) kellha tkun ta €100.00 kull m.k ghal valur ta €72,965.00. Fl-2009 l-valur ta l-istess art agrikola kien €39,726.99.

2. Dwar "*l-operazzjonijiet paragunabbli a tenur tal-Art 25(3A)(e) Kap 88*" l-esponenti jaghmlu referenza ghar-risposta li kienu taw fir-risposta ghad-domandi in eskussjoni tal-intimata u cioe illi: "… *Meta l-esponenti jghidu li uzaw comparison method ma jfissirx strettament li jkun qablu ma propjeta specifika wahda u jew uhud. Normalment ikun uzaw ukoll l-esperjenza taghhom tas-suq wara ovvjament li jkunu raw xi jkun hemm ghall-bejgh. Fil-kaz in disamina uzaw kemm l-esperjenza taghhom tas-suq u anke dake li kien qed jigi rreklamant mill-agenziji ecc. Sfortunatament ma nzammitx kopja pdf ta' dak li gie kkunsidrat u lanqas il-link (fi kwalunkwe kas gjaladarba tinbiegh il-proprjeta din generalment titnehha minn fuq is-siti in kwistjoni) Ghal kull buon fini pero l-esponenti jaghmlu referenza ghal x'qqed igib proprjeta identika fl-akwati in kwistjoni illum cirka sena wara, fejn is-suq ma varjax daqshekk ghalkemm ghal kull fini jinghad li l-prezzijiet zdiedu bi ftit. Ghaldaqstant qeghdin jigi riprodotti printouts ta reklamar ta' prorpjeta simili illum annessi mar-risposti odjerni.*" L-istess printouts li ssir referenza ghalihom qed jigu ri-annessi mar-rapport odjern bhala Dok. VSEBC01 sa VSEBC03. Fl-istess risposti taghhom l-esponenti ziedu jghidu illi: "…*jekk wiehed jiehu konjizzjoni ta' dak li qed jigi anness facilment jasal jikkonkludi li fil-valur li taw l-esponenti huma kienu ragonevoli hafna ghaliex fl-annessi ezempji hemm proprjetajiet anke izghar bhala daqs u oghla mill-valur li elenkaw l-esponenti fir-rapport taghhom*" f'dan ix-

xenarju il-proprjeta mertu tar-rikors kienet qed tigi stmata bhala unconverted house of character bl-estent rilevanti tar-raba’ maghha.

3. Dwar “*l-Art. 27(1)(b)(iii) tal-Kap 88 fir-rigward kemm ta’ kif giet effetwata (jekk giet) l-art mertu tal-kawza 30/11 billi din saret esproprjazzjoni individwali ghaliha separata minn dik prezenti u kif ukoll fid-dawl tal-fatt li f’dan il-kaz kien hemm demolizzjoni ta’ bini li ma regax inbena*” l-esponenti in prima linea jikkonfermaw il-valur taghhom ta’ l-art in kwistjoni bhala raba’ agrikolu fl-ewwel rapport taghhom fil-kawza 30/09. Jigi rrilevat illi bhala art agrikola l-esproprazzjoni individwali ma taffetwax il-valur in kwistjoni. Mandankollu jekk wiehed kellu jzid ir-raba’ in kwistjoni fil-valutazzjoni li saret ghall-proprjeta fil-kawza 31/09 bhala unconverted house of character bl-estent tar-raba’ maghha hawn l-istess zewg proprjetajiet flimkien ikollhom valur ta’ €775,000.00 fl-2020 u ta’ €422,000.00 fl-2009. Isegwi li bl-esproprazzjoni separata l-art titlef valur ta’ €179,800 (€225,000.00-€45,200.00) fl-2020 u €86,500 (€112,000.00 - €25,500.00) fl-2009.

IKKUNSIDRA

I. In-Natura tal-Art

Hekk kif tajjeb qalet il-Qorti tal-Appell f’dan il-kaz il-fulkru tal-kwezit huwa n-natura tal-art li hija regolata mill-Artikolu 18 tal-Kap. 88 li wara l-emendi tal-2006 jghid:-

> 18. (1) Art, hlief bini storiku, ghandha titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta’ din l-Ordinanza jekk tkun gewwa l-limiti ta’ skema ta’ bini jew art indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta’ Struttura jew pjan sussidjarju li gie adottat u li jkun fis-sehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar.

Il-parametri ta’ dik li hija art fabbrikabbli ai termini tal-Kap. 88 inbidlu bl-artikolu sudett b’tali mod li dak li jitqies relevanti huwa jekk l-art tkunx gewwa l-limiti ta’ skema ta’ bini jew art indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta’ Struttura jew pjan sussidjarju iehor. Il-Qorti tal-Appell innutat li ma kienx daqstant car jekk l-art in kwistjoni milquta bil-Policy SMCO 10, iwassalx sabiex l-art in kwistjoni tikkwalifika bhala art ghall-bini ai termini tal-Artikolu 18 appena citat.

Il-Bord jinnota li wara l-atti gew mibghuta lura quddiem il-Bord u l-partijiet inghataw il-fakulta jaghmlu n-noti ta’ sottomissjonijiet taghhom, ma jsemmu xejn dwar in-natura tal-art izda jiffukaw fuq aspetti ohra tal-valutazzjoni.

Fir-rapport taghhom il-Periti Teknici Elena Borg Costanzi u Valerio Schembri kkonkludew li l-art hija raba. Fuq l-art ma jistax isir bini jew zvilupp residenzjali stante

li l-art hija regolata minn SMCO 10 u ghalhekk ma tistax titqies fabbrikabbli. Il-Bord jaghmel referenza wkoll tar-risposti ghall-mistoqsijiet maghmula mill-Bord fil-kawza 31/09 fejn il-Periti Teknici kkonkludew li fuq din it-tip ta' art jista' "se mai **jista jigi kkunsidrat** strutturi zghar". Dan ifisser li strutturi zghar lanqas huma garantiti. Abbazi ta' din il-kunsiderazzjoni l-art ma tistax titqies bhala fabrikabbli izda agrikola koperta bil-policy SMCO 10. Dan huwa ssostanzjat ukoll mis-South Malta Local Plan approvat f'Lulju 2006, li jaghmlu referenza ghalih il-Periti Teknici li dwar Strategic Open Space Gaps jghid:-

> Urban Development will not be permitted in all Strategic Open Space Gaps and particularly those between the following settlements: Ghaxaq and Gudja; Fgura and Zabbar; Ghaxaq and Zejtun; Safi and Zurrieq; as illustrated on the respective Policy Maps. MEPA will exercise strict control on development within these gap sites and **may refuse any uses outside the development zone if they lead to urban sprawl. Where suitable** informal recreational areas will be encouraged within such areas in the form of play areas/picnic areas.
>
> **No further expansion and intensification of existing permitted development will be allowed** and only change of use within the same use classes, or to other use classes which result in a significant reduction in adverse impacts from the existing operations, will be allowed.
>
> …
>
> In this respect the strategic open gaps are priority areas requiring substantial protection. These locations are visually important being the first step outside urban areas offering a brief respite from the monotone visuals of heavily urbanized landscapes. It is important that settlements retain their distinctive identity with countryside around them. However, in various cases development has been permitted within such areas. **This policy aims to contain such permitted development and discourage any expansion or further intensification** that may compromise the quality of this strategic open space.
>
> 8.4.18 With regard to the settlement pattern of the plan area, strategic open gaps are protected for the following purposes:
>
> i. to check unrestricted urban sprawl and coalescence;
> ii. to safeguard the countryside from urban encroachments;
> iii. to preserve the setting, townscape identity and character of towns and villages and prevent them from merging into one another.

Il-Bord jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet **Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Joseph Gialanze** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April 2021 (Rik Nru 31/10/2) li

trattat kaz simili ghal dak odjern dwar art konsistenti f'art f'Haz-Zabbar li giet ikkunsidrata bhala agrikola u mhux fabbrikabbli stante li skont is-South Malta Local Plan tal-2006 kienet (i) tinsab 'il barra mil-limiti ta' skema tal-bini, (ii) hija skedata bhala Strategeic Open Gap u skont (iii) il-policy SMCO10 m'hu permess l-ebda tip ta' zvilupp f'din iz-zona. **Ghalhekk gialadarba l-art in kwistjoni ma taqax fid-definizzjoni tal-ligi ta' art tajba ghall-bini, il-Bord ser iqis in-natura tal-art bhala wahda agrikola koperta bil-policy SMCO 10.**

II. Il-kumpens dovut tal-art

Skont l-Artikolu 17 tal-imsemmija Ordinanza jinghad illi:

> 17. L-art li ma tkunx art tajba għall-bini għandha tiġi stmata għall-finijiet tal-kumpens li għandu jitħallas fil-każ ta' akkwist obbligatorju tagħha, bħala raba' jew moxa, skont il-każ:
>
> Iżda fid-deċiżjoni dwar dak il-kumpens, għandu jittieħed qies tal-valur tal-istrutturi eżistenti fuq dik l-art u tal-fatt jekk dawk l-istrutturi humiex koperti b'permess skont il-liġi.

Valur tal-art

Dwar il-kumpens dovut il-Qorti tal-Appell osservat li:-

> *19. Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti taqbel in kwantu l-ewwel raguni moghtija mir-rikorrenti appellanti fis-sens li, dan mhux kaz fejn iz-zewg esproprjazzjonijiet sehhew fuq medda ta' snin fejn l-izvilupp seta' jehtieg li l-esproprju jigi spezzettat. Il-fatt li l-art suggett tal-esproprjazzjoni kienet tifforma parti minn art akbar u fi zmien sena saru zewg esproprjazzjonijiet li wasslu sabiex l-art tigi spezzettata, meta kienet tifforma parti minn progett wiehed, dak ta' twessiegh ta' triq, kif rizultanti mill-pjanta esebita bhala Dok. KA2 a fol. 79 tal-process, wassal sabiex jaghmel differenza fil-valutazzjoni tal-art. Dana peress li huwa logiku li meta wiehed jikkunsidra l-prezz ta' razzett flimkien ma' art imdaqqsa li hemm fil-madwar, igib prezz ferm akbar fis-suq minn razzett stmat ghalih u zewg porzjonijiet ta' art ghalihom. Din il-Qorti, ma taqbilx mar-risposta tal-periti ghall-mistoqsija in eskussjoni tar-rikorrenti dwar ittiehidx kont talfatt li l-art mertu tal-kawza u dik tal-kawza l-ohra (Rikors Numru 31/2009 li kienet tinkorpora fiha razzett u strutturi ohra) li qeghda tigi deciza llum ukoll, fis-sens l-art kienet tifforma art wahda flimkien mar-residwu ta' art li ma gietx esproprjata, meta wiegbu li huma jaghmlu l-valutazzjoni taghhom fuq l-art biss li tkun qeghda tigi esproprjata. Dan meta l-Artikolu 27(1)(b)(iii) tal-Kap. 88 jipprovdi li ghandu jittiehed qies tal-hsara, jekk ikun hemm, illi jbati s-sid minhabba l-firda ta' l-art minn art ohra tieghu jew ta' kull haga li tgharraq dik l-art l-ohra minhabba l-ezercizzju tas-setghat moghtija bl-Ordinanza. Din il-konsiderazzjoni legali kienet timmerita stharrig ulterjuri da parti tal-Bord.*

20. Dan iwassal ghal konsiderazzjoni ta' punt iehor u f'dan l-istadju ser jigi nvestit it-tielet punt, qabel it-tieni wiehed, peress li dak li jigi deciz fuq it-tielet punt ser jimpingi fuq it-tieni wiehed. It-tielet punt sollevat missidien appellanti, fejn jikkontestaw il-fatt li l-art giet klassifikata bhala wahda agrikola, ladarba skont il-local policy SMC010 u skont l-istess periti membri tal-Bord, dan ifisser li l-izvilupp ta' tip urban li jista' jsir huwa limitat hafna, li ma jeskludix l-izvilupp, iqanqal dubju gustifikat f'ghajnejn din il-Qorti. Il-fatt li meta l-periti membri qiesu l-uzu ahhari li jista' jsir millart huwa dak ta' triq, dan fih innifsu jfisser li ghalkemm limitat, diga kien hemm zvilupp fuq l-art in kwistjoni. Tant hu hekk, li meta applikaw ilkriterju dwar l-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir provdut taht Artikolu 18(2) tal-Kap.88, kif citat qabel, dan il-provvediment japplika proprju fil-kaz fejn qieghed jigi determinat kumpens dovut "ghal art ghall-bini".

Il-Qorti tal-Appell espremiet ukoll il-fehma li l-valur moghti mill-Periti Teknici Joseph Briffa u David Pace ma kienx jirrifletti art agrikola izda aktar art fabbrikabbli. Fis-sentenza taghha il-Qorti tal-Appell ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:-

1. *Il-periti qiesu n-natura tal-art bhala wahda agrikola, adottaw ir-rata ta' €99.71 ghal kull metru kwadru fil-kaz ta' art, li ma tantx hija kompatibbli mar-rati adottati ghal artijiet agrikoli fl-istess inhawi u fl-istess zmien. Hekk per ezempju art agrikola esproprjata fis-sena 2007 fil-Kalkara/Haz-Zabbar, giet stmata bil-prezz ta' €31 ghal kull metru kwadru (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Gunju, 2019, fil-kawza fl-ismijiet Joseph Bezzina et v. Kummissarju tal-Artijiet). Hekk ukoll art agrikola esproprjata fl-inhawi tal-Fgura, esproprjata fl-2010, fil-kawza hawn qabel imsemmija ta' J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet giet stmata bir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru. Ir-rata ta' €99.71, adottata mill-periti teknici f'dan il-kaz, possibilment, isahhah l-argument li l-klassifikazzjoni tal-art in kwistjoni bhala wahda agrikola hija zbaljata.*

2. *Il-Qorti ghandha dubju dwar kemm l-art suggett tal-kuntratt esebit in atti kien jitratta l-istess art milquta bil-proceduri odjerni, tant li f'dak il-kuntratt l-ghalqa hija maghrufa bhala "Ta' Bunell", mentri f'dan il-kaz l-ghalqa hija msejha "Tal-Plier", din il-Qorti hija propensa li tqis li dak il-kuntratt, trattandosi esproprju li sehh numru ta' snin qabel, kien jitratta art fabbrikabbli, konsidrat ir-rata adottata fih ta' €187.53 ghal kull metru kwadru.*

Il-Periti Teknici nominati mill-Bord wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell ikkonstataw li l-valur tal-proprjeta' in kwistjoni fl-2009 kien ta' €25,500. Sabiex waslu ghal dan il-valur hadu konjizzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell u l-fatt li l-art kienet spezzettata mill-art mertu tal-proceduri 31/2009 u kif ukoll il-klassifikazzjoni tal-art bhala agrikola koperta bil-policy SMCO 10.

Fis-sentenza citata **Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Joseph Gialanze** il-Qorti tal-Appell ghamlet is-segwenti ezami komparattiv:-

18. Marbut mal-istess aggravju hemm dak dwar ir-rata adoperata mill-Bord fil-kumpens allokat lilu. L-appellant Joseph Gialanze jilmenta li kien hemm kazijiet fuq l-istess artijiet fejn is-sidien inghataw rata ta' kumpens ferm oghla minn dik uzata f'dan il-process, liema diskrepanza holqot diskriminazzjoni bejn kaz u iehor. Izda hawn ukoll l-argument tal-appellant ma jregix. Kif jirrizulta mill-istess rapport tal-periti, fit-tielet punt taghhom, huma ghamlu referenza ghal zewg sentenzi ohra li jgibu referenza 5/2011 u 3/2012. Fl-ewwel kaz, dak 5/2011 jitratta art milquta bl-istess ordni ta' espropju fejn 91 metru kwadru bil-garaxxijiet mibnija fuqha, giet klassifikata bhala fabbrikabbli u s-sidien inghataw kumpens ekwivalenti ghar-rata ta' €700 ghal kull metru kwadru, filwaqt li 399 metru kwadru gew klassifikati bhala art agrikola u l-Bord akkorda kumpens ta' €30 ghal kull metru kwadru. Tajjeb li jigi nnutat li din l-ahhar rata giet ridotta ulterjorment permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Ottubru, 2019 ghal dik ta' €20.05 ghal kull metru kwadru fil-kaz ta' art agrikola sabiex tirrifletti l-kumpens mitlub mis-sidien tal-art agrikola f'dak il-kaz.

19. Fir-rigward tal-kaz l-iehor citat mill-periti teknici fir-rapport taghhom, li jgib referenza 3/2012, jigi nnutat li ghalkemm dak il-kaz kien jitratta wkoll art fil-vicinanzi ghal dik in ezami, il-parametri tal-kaz kienu differenti, peress li f'dak il-kaz l-esproprju kien originarjament imur lura ghas-sena 1987, kwindi l-provvedimenti tal-ligi applikabbli f'dak il-kaz kienu dawk tal-Kap. 88 qabel l-emendi tas-sena 2006 u ghalhekk il-kriterji ta' kif jigu determinati art fabbrikabbli u art agrikola kienu differenti. Hekk ukoll il-valur ta' dik l-art gie marbut mal-valuri vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005. Kif inghad f'dik is-sentenza ta' din il-Qorti tal-28 ta' Gunju, 2019, fil-kawza flismijiet B&B Property Development Limited v. Kummissarju tal-Artijiet:

> *"…jigi osservat li l-paraguni jistghu tassew ikunu odjuzi, specjalment f'dan il-qasam fejn il-kumpens ghall-artijiet suggett ta' esproprju jvarja skont iz-zmien li jkun gie fis-sehh l-esproprju li jolqot l-art in kwistjoni, peress li jista' jintlaqat minn provvedimenti differenti tal-ligi li mhux dejjem iwasslu ghall-istess rizultat mixtieq mill-kontendenti fil-kawza."*

Fi kwalunkwè kaz, ghalkemm permezz tal-imsemmija sentenza giet varjata r-rata ta' hlas fil-kaz tal-art fabbrikabbli, ir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru ghal art agrikola giet ikkonfermata wkoll minn din il-Qorti.

20. Fil-kuntest ta' dan it-tieni aggravju, din il-Qorti taghmel referenza wkoll ghas-sentenza taghha tas-26 ta' Jannar, 2018, fil-kawza fl-ismijiet Efrem Vella et v. Kummissarju tal-Artijiet, li kienet titratta art esproprjata fil-Kalkara/Haz-Zabbar in konnessjoni mal-progett ta' Smart City, fejn dwar ir-rati ghal art agrikola relattivi ghas-sena 2005, inghad ukoll:

> *"…inkwantu meta tqis li safejn l-oggezzjoni tal-appellant tinsab diretta lejn l-art agrikola li giet stmata bir-rata ta' €31 ghal kull metru kwadru, u*

tipparaguna din ir-rata ma' dik adoperata f'zewg decizjonijiet ohra, proprju fuq l-art fl-istess inhawi ta' Zabbar/Kalkara, esproprjata fl-istess zminijiet bhal dik in ezami u eventwalment utilizzata wkoll in konnessjoni mal-progett ta' Smart City, tqis li r-rata adottata fil-kawza odjerna hija wahda gusta. Fil-kawza fl-ismijiet Robert Anastasi et v. Kummissarju tal-Artijiet li ggib referenza 27/2009, li giet finalment deciza minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2017, l-art agrikola giet stmata bir-rata ta' €25.06 ghal kull metru kwadru. filwaqt li f'kawza ohra deciza fit-3 ta' Ottubru, 2012, mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, fl-ismijiet Paul William England et v. Kummissarju tal-Artijiet, li ggib referenza 10/2009, ir-rata ghal art agrikola li kienet tinkludi benefikati ta' struttura rurali, kienet hemm stmata bir-rata ta' €39 ghal kull metru kwadru (liema decizjoni ma kinitx appellata)."

Il-Bord jinnota li filwaqt li l-esproprju sehh f'Mejju 2008, il-Periti Teknici taw il-valur tal-art ghas-sena 2009. Il-Bord iqis d-diskrepenza fil-valur fuq bazi ta' sitt xhur ma timmeritax riduzzjoni fil-valutazzjoni taghhom stante li t-trapass taz-zmien kien ftit. Ghalhekk il-Bord ser jadotta r-rata moghtija mill-Periti Teknici ta' €56.42[2] kull metru kwadru u jqis li din hija rata in linea mal-valutazzjonijiet ta' artijiet agrikoli kif stabbiliti fis-sentenzi sudetti u tirrifletti l-ispezzettatament tal-art mill-art mertu tal-proceduri 31/2009 u l-klassifikazzjoni tal-art.

B'referenza ghas-sottomissjoni tal-atturi li l-Bord ghandu juza bhala rata dik adoperata mill-intimata fir-rigward tal-art suggett tal-kuntratt esebit mill-atturi mal-affidavit tar-rikorrent Carmelo Muscat (a fol 55) ossia l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli tal-25 ta' Awwissu 1999 (fol 59 et seq[3]) kif sussegwentement korrett b'att korrettorju (referibbilment ghal kejl) tas-6 ta' Ottubru 1999 (fol 62 et seq[4]) u li skond l-atturi kien jitratta l-istess art milquta bil-proceduri odjerni u fejn f'dak il-kuntratt il-Gvern kien offra kumpens bir-rata ta' €187.53[5], dan il-Bord, bhall-Qorti tal-Appell qablu, hu tal-fehema li ma jistax jistrieh fuq tali kuntratt billi mhux car mill-provi prodotti illi (i) si tratta tal-istess art jew (ii) art paragunabbli jew (iii) bl-istess kriterji li japplikaw ghal kaz odjern. Hawnhekk il-Bord jghamel tieghu il-konsiderazzjoni tal-Qorti tal-Appell meta qalet:

Il-Qorti ghandha dubju dwar kemm l-art suggett tal-kuntratt esebit in atti kien jitratta l-istess art milquta bil-proceduri odjerni, tant li f'dak il-kuntratt l-ghalqa hija maghrufa bhala "Ta' Bunell", mentri f'dan il-kaz l-ghalqa hija msejha "Tal-Plier", din il-Qorti hija propensa li tqis li dak il-kuntratt, trattandosi esproprju li sehh numru ta' snin qabel, kien jitratta art fabbrikabbli, konsidrat ir-rata adottata fih ta' €187.53 ghal kull metru kwadru. Imma kien jispetta lill-kontendenti fil-kawza li jressqu provi tajba

---

[2] €25,500 ÷ 452 m.k = €56.42
[3] Tal-process 30/09.
[4] *Ibid*.
[5] Kumpens kien ta' Lm 4670 (€10,878) ghal art ta' 58mk li jgib rata ta' €187.53.

kemm sabiex jindikaw bi precizjoni fejn tinsab dik l-art suggett tal-kuntratt (permezz ta pjanta), kif ukoll ic-cirkostanzi u l-kriterji adoperati, li wasslu ghal dak il-kumpens".

Mid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell il-quddiem ma tressqu ebda provi minn ebda wiehed mill-partijiet li b'xi mod seta jitfa dawl fuq dan il-kwezit u ghalhekk ghalkemm il-Bord fela l-atti processwali kollha taz-zewg kawzi (ossia kemm dak odjern u kif ukoll dak bin-numru 31/2009 li qed jimxi mieghu) l-istess dubju ravvizat mill-Qorti tal-Appell jinsorgi wkoll lil dan il-Bord.

Ghalhekk il-Bord iqis illi l-valur stabbilit mill-periti teknici fir-rapport taghhom, u tenut kont tal-klassifikazzjoni tal-art bhala agrikola koperta bil-policy SMCO 10 u l-gurisprudenza fuq citata, huwa l-aktar valur attendibbli u l-Bord sejjer jadotta tali valur.

III. KONKLUZJONI

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jipprovdi dwar it-talba tar-rikorrenti u l-eccezzjonijiet tal-Awtorità intimata billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jistabilixxi l-kumpens dovut lilhom mill-intimata ghall-esproprju ta' bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 452 metru kwadru, mmarkata bhala plot numru 6 fuq il-pjanta P.D. No. 2007 – 448 (Dok. KA 2 a fol. 79 tal-process) liema art kienet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-21 ta' Mejju, 2008, pubblikata permezz tal-Avviz Numru 429 fil-Gazzetta tal-Gvern fis-26 ta' Mejju, 2008 (Dok KA 1 – fol 77) fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf u hames mitt Euro (€25,500) oltre l-imghax skond il-Ligi mis-26 ta' Mejju 2008.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

13 ta' Lulju 2022