QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
President
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Ottubru, 2022.

Numru 13

Rikors numru 7/16/1 SG

Joseph Agius, John Agius u Mary Grace Bunce fil-kwalita` tagħhom ta' eredi universali tal-mejta Giuseppa Agius, Paul Lino Agius u Oliver Agius

v.

Kummissarju tal-Artijiet u b'digriet tal-24 ta' Mejju, 2017, Kummisarju tal-Artijiet ġie mibdul għall-Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur tar-rikorrenti Joseph Agius et ippreżentat minnhom fit-3 ta' Awwissu, 2016, li permezz tiegħu ntalab:

> *"Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 15 ta' Lulju 2016 mibghuta lil Giuseppa Agius, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet gharraf lill-*

esponenti bl-Avviz Numru 530 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Gunju 2015 ghax-xiri assolut ta' bicca art fil-Gharghur, tal-kejl ta' madwar 1979 metri kwadri, li tmiss mill-grigal ma' propjeta' tal-kisja, mix-xlokk ma' triq pubblika u mil-lbic ma' proprjeta' ta' A. Aquilina jew irjieh verjuri, murija bil-kulur ahmar u markata plot 2A fuq il-pjanta L.D. Nru. 83/92/1 tad-Dipartiment tal-Artijiet, u li ghal din il-proprjeta' l-istess intimat qed joffri kumpens ta' sittax-il elf u hames mitt Ewro (€16,500), wara li qies l-istess art bhala art agrikola.

Illi Giuseppa Agius (503723M), ga armla ta' Carmelo Agius, mietet fil-25 ta' Mejju 2016, kif jidher mill-anness certifikat tal-mewt (Dok. A), u wirtuha l-esponenti uliedha Joseph Agius, John Agius u Mary Grace Bunce, ahwa Agius, f'sehem ugwali bejniethom (ara ricerki testamentarji pubblici u sigriet, Dok. B u C; u testmenti ta' Giuseppa Agius, Dok. D u E)

Illi kif ser jigi pruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza, l-esponenti jippretendu li l-art in kwistjoni ghandha titqies bhala art tajba ghall-bini ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi, u li l-kumpens adegwat li ghandu jithallas lilhom ghat-trasferiment ta' din l-art huwa ta' miljun disa' mija u dsatax-il elf sitt mija u tletin Ewro (€1,919,630).

Illi inoltre, b'rizultat ta' dan ix-xiri mill-intimat Kummissarju tal-Art, baqaghlhom bicca art adjacenti, tajba ghall-bini ta' madwar mitejn u hmistax-il metru kwadru (215 m.k) li, minhabba l-ghamla u l-kobor taghha, mhix ser tibqa' tajba ghall-bini, u li ghalhekk l-intimat Kummissarju tal-Art kellu jixtriha wkoll fit-termini tal-Art. 15 tal-Kap. 88, ghal liema art l-esponenti jippretendu kumpens adegwat fis-somma ta' mija u sebat elef u hames mitt Ewro (€107,500).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors ta' din il-kawza, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) Jistabbilixxi l-kumpens adegwat skond il-ligi, fis-somma ta' €1,919,630 jew ammont verjuri, ghall akkwist tal-art fil-Gharghur, tal-kejl ta' madwar 1979 metri kwadri, li tmiss mill-grigal ma' proprjeta' tal-knisja, mix-xlokk ma' triq pubblika mil-lbic ma' proprjeta' ta' A. Aquilina jew irjieh verjuri, murija bil-kulur ahmar u markata plot 2A fuq il-pjanta L.D. Nru. 83/92/1 tad-Dipartiment tal-Artijiet;

(ii) Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat Kummissarju tal-Art ghandu jixtri u jakkwista wkoll minghand l-esponenti il-bqija tal-art taghhom, tal-kejl ta' circa mitejn u hmistax-il metru kwadru (215 m.k), tmiss mill-grigal u mil-lbic ma' Triq Dun Salvatore Vella u mill-majjistral mal-art esproprjata fuq imsemmija, jew irjieh verjuri, ghal liema akkwist ghandu jhallas kumpens adegwat, fis-somma ta' €107,500 jew ammont verjuri;

(iii) Jikkundanna lill-intimat ihallas lill-esponenti s-somom hekk stabbiliti, bl-imghaxijiet dovuti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq skond il-ligi;

(iv) Jaghti kull ordni u direttiva ohra li jidhirilu xierqa ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligjiet ta' malta.

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

2. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet ippreżentata fit-12 ta' Ottubru, 2016, li permezz tagħha wieġeb:

"Illi l-esponenti ġie notifikat bir-rikors datat ta' Awwissu 2016 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oġġezzjonaw għall-kumpens ta' €16,400 għall-porzjon art hekk kif deskritta fir-rikors promotur lilhom offrut mill-awtorita kompetenti u qedgħin jippretendu li l-kumpens għandu jkun ta' €1,919,630, liema art qedgħin jippretendi li għandha tiġi kklassifikata bħala fabbrikabbli;

Illi l-esponent qiegħed jibqa' jsostni li, kif ser jiġi ppruvat fil-morti tal kawża, l-propjeta odjerna għandha tiġi kklassifikata bħala ta' natura agrikola u li l-kumpens ġust għall-art fuq imsemmija huwa dak fuq ċitat, jiġifieri, l-ammont ta' sittax-il elf u erba' mitt Ewro (€16,400) u dana skont l-istima tal-Perit Joseph Mizzi A. & C.E. fl-Avviż numru 530 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Gunju 2015 u skont it-termini tal-Kap. 88;

Illi fir-rikors promotur hemm kontenuta wkoll talba tar-rikorrenti sabiex l-esponent jespropja wkoll il-proprjeta residwa taghhom u dana stante li tissodisfa l-artikolu 15 tal-Kap. 88. F'dan ir-rigward

l-esponent jiddikjara li qiegħed joġġezzjoni għal din it-talba u dana stante li l-art mertu tal-kawża odjerna hija ta' natura agrikola u għalhekk ma tista qatt tissodisfa r-rekwiżiti tal-artikolu 15 tal-Kap. 88;

Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddikjara l-proprjeta mertu tal-kawża odjerna bħala fl-interita tagħha agrikola, jiċħad kwalunkwe talba taht l-artikolu 15 tal-Kap. 88 u jiffisa l-ammont ta' sittax-il elf u erba' mitt Ewro (€16,400) bħala kumpens ġust għall-espropju tal-art fuq imsemmija;"

3. Rat is-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar Artijiet tad-29 ta' Ottubru, 2021, li permezz tagħha ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` ntimata, filwaqt li laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti u dan permezz tas-segwenti:

"(i) Jistabilixxi l-kumpens adegwat skont il-liġi fis-somma ta' €791,600 għall-akkwist ta' art fil-Għargħur, tal-kejl ta' madwar 1979 metri kwadri, li tmiss mill-grigal ma' proprjetà tal-Knisja, mix-xlokk ma' triq pubblika, u mil-lbiċ ma' proprjetà ta' A. Aquilina, jew irjieħ verjuri, murija bil-kulur aħmar, u mmarkata Plot 2A fuq il-pjanta L.D. Nru 83/92/1 tad-Dipartiment tal-Artijiet;

(ii) Jiddikjara u jiddeċiedi li l-Awtorità intimata, għandha tixtri u takkwista wkoll mingħand ir-rikorrenti, il-bqija tal-art tagħhom tal-kejl ta' ċirka 215 metri kwadri, li tmiss mill-grigal u mill-lbiċ ma' Triq Dun Salvatore Vella, u mill-majjistral mal-art esproprjata msemmija f' (i), jew irjieħ verjuri, għal liema akkwist għandha tħallas kumpens adegwat fis-somma ta' €86,000;

(iii) Jikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti, is-somom hekk stabbiliti bl-imgħaxijiet dovuti ai termini tal-liġi, senjatament l-Artikolu 12(3) tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-iskedi hemm riferiti; u

(iv) Jordna li l-ispejjeż relattivi għal din il-proċedura, għandhom jkunu ssopportati interament mill-Awtorità tal-Artijiet."

4. Dak il-Bord ta d-deċiżjoni tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Permezz ta' ittra uffiċjali datat 15 ta' Lulju 2016, (Dok AA4 a fol 309 u 310), saret referenza għall-Avviż Numru 530 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Ġunju 2015, (Dok MG 4 a fol 215 et seq), għal xiri assolut ta' biċċa art fil-Għargħur, tal-kejl ta' madwar 1979 metri kwadri, u ġie offrut kumpens ta' €16,500 wara li l-art ġiet meqjusa bħala art agrikola. Irriżulta wkoll li saret dikjarazzjoni mill-President ta' Malta fit-12 ta' Ġunju 1992, fejn din l-art ġiet iddikjarata meħtieġa mill-Awtorità kompetenti għal skop pubbliku ai termini tal-Kap 88, u li l-akkwist tagħha kellu jkun b'xiri assolut (Dok MG2 a fol 212). Imbagħad inħarġet dikjarajozzni oħra tal-President ta' Malta fid-29 ta' Mejju 2015, fejn ġie ddikjarat li l-kumpens offrut huwa ta' €16,400 (Ara fol 27).

Din il-kawża ġiet istitwita għal żewġ raġunijiet:

i. Fl-ewwel lok, minħabba li r-rikorrenti qed jippretendu li l-art in kwistjoni, għandha titqies bħala art tajba għal bini, u li l-kumpens adegwat għandu jkun ta' €1,919,630, in linea ma' dak konkluż mill-Perit ex parte, Perit Gilbert Bartolo;

ii. Fit-tieni lok, b'riżultat ta' dan ix-xiri, għad fadal biċċa art adjaċenti, tajba għal bini, ta'madwar 215 metri kwadri, li minħabba l-għamla u l-kobor tagħha, mhix ser tibqa' tajba għal bini, u li għalhekk, il-Kummissarju tal-Art għandu jixtriha wkoll fit-termini tal-Art 15 tal-Kap 88, għal kumpens ta' €107,500, in linea ma' dak konkluż mill-Perit ex parte, Perit Gilbert Bartolo.

Da parti tagħhu, l-Awtorità tal-Artijiet oggezzjonat għat-talbiet, stante li:

i. Fl-ewwel lok, il-proprjetà għandha tiġi kklassifikata bħala ta' natura agrikola, u l-kumpens ġust għal din l-art huwa ta' €16,400, skont l-istima tal-Perit Joseph Mizzi, datata 27 ta' Marzu 2015, (Ara fol 28 u/jew a fol 304 Dok AA1); u

ii. Fit-tieni lok, l-art residwa hija ta' natura agrikola, u għalhekk ma tista' qatt tissodisfa r-rekwiżit tal-Artikolu 15 tal-Kap 88.

Il-Membri tekniċi appuntati minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, ikkonkludew li wara li kkunsidraw l-Artikoli 18 u 18A tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta' Malta, iqisu din il-proprjetà bħala art fabbrikabbli għal finijiet tal-liġi, u dana billi meta nbdew il-proċeduri odjerni f'Lulju

2016, kienu nbidlu l-kriterji illi bih għandhom isiru l-istimi tal-propjretà li tkun qed tiġi esproprjata. Ikkalkolaw li l-prezz tal-art, għandu jiġi kkalkolat a bażi tal-prezz li kien għaddej fis-suq għal art simili fl-1 ta' Jannar 2005, u kkonkludew li l-kumpens li għandu jitħallas għal xiri ta' din il-propjretà kklassifikata bħala fabrikabbli, bħala libera u franka, għandu jiġi ffissat għal €791,600. Ikkonkludew ukoll li l-kumpens dwar il-feles art li fadal, għandu jkun fl-ammont ta' €86,000. Saret ukoll eskussjoni tal-membri tekniċi.

Ikkunsidra:

Dwar klassifikazzjoni ta' din l-art, dan il-Bord fela dak li jistipola l-Artikolu 18 tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta' Malta, qabel ma' daħal fis-seħħ l-Att 1 tal-2006.

Qies ukoll li mill-provi prodotti, jirriżulta li din l-art in kwistjoni tqassmet fi *plots* fis-sena 1991, u ġiet offruta mill-Awtorità tad-Djar bħala plots għal terzi persuni interessati (Ara Dok JA 5 a fol 40 et seq u Dok MM1 u Dok MM2 a fol 87 sa 109). In fatti, it-talba għal-esproprjazzjoni saret mid-Dipartiment tax-Xogħolijiet fid-9 ta' Diċembru 1991, (Ara xhieda mogħtija min-Nutar Marisa Grech fl-24 ta' Mejju 2017). Irriżulta li fit-30 ta' Mejju 1991, dawn il-plots ġew offruti lill-pubbliku, b' avviż fil-Gazzetta tal-Gvern (Ara fol 40 sa fol 69 kif ukoll ix-xhieda mogħtija mir-rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar, Mario Magro, fit-18 ta' Jannar 2017). Mill-provi miġbura, jidher li dawn il-plots kellhom jiġu żviluppati f' *terraced houses* fuq żewġ sulari. Irriżulta li fis-6 ta' Settembru 1991, ġew ippubblikati l-qisien tal-plots fil-Għargħur offruti lill-pubbliku, fuq l-art tar-rikorrenti (Ara Dok JA6 a fol 70 sa u 71). Ġie ppruvat ukoll li f'Jannar 1992, saru varji skritturi ma' terzi magħżula biex jakkwistaw b'enfitewsi, dawn il-plots (Ara fol 118 sa 200).

Ikkunsidra wkoll mill-provi eżebiti, li l-art esproprjata kienet taqa' f'żona ta' żvilupp, skont l-iskemi temporanji tas-sena 1989, u kienet ġiet riżervata bħala *housing estate*, (Ara xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, Oliver Magro, mogħtija fit-18 ta' Jannar 2017). In oltre, fl-ewwel nofs tas-sena 1992, kien hemm ġià applikazzjonijiet għal permess ta' żvilupp (Ara Dok OM 2 a fol 84 sa 85). Il-Perit ex parte, Gilbert Bartolo, ikkonferma fir-relazzjoni tiegħu eżebita a fol 260 et seq, li skont it-*Temporary Provision Schemes 1988,* l-art sħiħa in eżami, kienet indikata bħala art tajba għal bini.

Irriżulta wkoll skont il-Perit ex parte Gilbert Bartolo, li fuq l-art tar-rikorrenti nbnew 11-il *terraced house,* li kienu ġià jidhru mibnija u lesti fir-ritratt mill-ajru meħud fis-sena 1994 (fol 271).

Qies ukoll il-konstatazzjonijiet magħmula mill-membri tekniċi, li da parti tagħhom, ikkonstataw li b'referenza għal pjan ta' struttura, pjanijiet lokali u liġijiet oħra li jolqtu l-iżvilupp, ġie ppruvat ampjament, li meta nbdew il-proċeduri tal-esproprjazzjoni, l-art in kwistjoni ma kinitx għalqa, iżda kienet tifforma parti minn żvilupp ta' *housing estate*, inkluż toroq u pjazez, u li dan l-iżvilupp kien seħħ fis-snin disgħin taħt skema ta' *Home Ownership.*

Il-Bord fela wkoll l-argumenti mressqa mill-Awtorità tal-Artijiet. L-Awtorità tal-Artijiet tisħaq li għandhom jiġu applikati r-rekwiżiti għal klassifikazzjoni tal-art, u ċioè l-Art 18 tal-Kap 88, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att 1 tal-2006. Sostniet li fit-12 ta' Ġunju 1992, il-kwalità tal-art kienet meħuda bħala waħda agrikola mill-Acquisitions Section tad-Dipartiment. Argumentat li l-Perit ex parte, meta mistoqsi jekk it-triq kinitx proġettata jew eżistenti, sostna li fl-1994, kienet tidher mir-ritratti meħuda mill-ajru. Madanakollu, ġialadarba ma kienx hemm ritratti meħuda mill-ajru fis-sena 1992, l-istess perit ex parte, ma setax jikkonferma jekk kienx hemm triq proġettata jew eżistenti. L-Awtorità intimata sostniet, li in eskussjoni, il-membri tekniċi għamlu referenza għal *ortophoto* tal-1998 fil-Mapserver tal-Awtorita tal-Ippjanar, mnejn irriżulta li sa dik is-sena, Triq Dun Salvatore Zarb, kienet ġià żviluppata sew, u għalhekk, dik kienet indikazzjoni li fl-1992, ukoll kien diġà sar l-iżvilupp li biddel in-natura tal-art. Għaldaqstant, skont l-Awtorità intimata, dan il-Bord għandu jistrieħ fuq dak li kkonkludiet is-sezzjoni addetta minn dan ix-xogħol fuq bażi regolari, u ċioè l-Acquistion Section, u ċioè għandu jasal għal konklużżjoni, li dak li ġie kkonstatat mill-Acquistion Section kien korrett, u li l-art kienet waħda agrikola.

Dan il-Bord iżda, ma jarax li l-argumenti mressqa mill-Awtorità tal-Artijiet huma fondati, meta mqabbla mal-provi kollha li tressqu, dwar iċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ. Dan qed jingħad, iktar u iktar meta lanqas ma tressaq l-ebda xhud li seta' forsi jitfa' ftit dawl, fuq kif u come l-Acquistion Section waslet għal tali klassifikazzjoni. L-Awtorità, sempliċiment straħet fuq dak li kien ġie ddeterminat mill-Acquisition Section, mingħajr ma kkorraboratu bl-ebda prova oħra. La ressqet bħala xhud lill-Perit Joseph Mizzi, u lanqas lill-Perit Michael Schembri, li rrilaxxa r-rapport eżebit bħala Dok MG 5, a fol 214. Kulma resqet kienet lil Perit Scotto, li sempliċiment xehed fuq dak li sab fil-file relattiv.

Dan il-Bord qies dan kollu, u huwa konvint li mill-provi fuq senjalati, l-iżvilupp kien ġià sar fl-1992, u għalhekk, in-natura tal-art kienet inbidlet. Il-Bord għaldaqstant, jasal għall-konklużżjoni, li mill-provi kif imressqa u elenkati f'din is-sentenza, jirriżulta li fid-data ta' meta saret

l-ewwel darba d-dikjarazzjoni ta' l-esproprju, din l-art ma kinitx waħda agrikola, iżda kienet art fabbrikabbli.

Dwar l-ammont ta' kumpens, dan il-Bord fela, kemm ir-rapport tal-membri tekniċi u kif ukoll ir-rapport tal-Perit ex parte. Iqies li l-membri tekniċi waslu għall-konklużżjoni, li l-preżż ta' l-art għandu jiġi kkalkolat, a bażi tal-prezz li kien għaddej fis-suq għal art simili fl-1 ta' Jannar 2005, u dan abbażi tad-diżpożizzjonijiet tal-Artiklu 18A tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta' Malta. Irriżulta wkoll li l-membri tekniċi għamlu referenza għall-operazzjonijiet paragunabbli, u ċioè għas-sentenza mogħtija fil-11 ta' Diċembru 2013, fl-ismijiet, Abela Joseph et vs Kummissarju tal-Artijiet, Rikors numru 30/2010, fejn biċċa art tal-kejl ta' 123 metru kwadru, u li tinsab proprju ġewwa l-Għargħur, u li minnha 50 metru kwadru kienu jinsabu ġewwa ż-żona ta' żvilupp, ġiet ivvalutata bir-rata ta' €250 -il metru kwadru. Għamlu referenza għas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord kif diversament ippresedut, fit-22 ta' Mejju 2013, Rikors Numru 20/2010, fl-istess ismijiet, fejn biċċa art oħra, tal-kejl ta' 547 metri kwadri, li kienet tmiss eżatt mal-limiti ta' żvilupp skont il-pjan lokali, ġiet ivvalutata bir-rata ta' €250 għal kull metru kwadru. Għalhekk, il-membri tekniċi waslu għal kumpens ta' €400 kull metru kwadru għat-tehid ta' art fabbrikabbli.

Ir-rikorrenti eskutew lill-membri tekniċi, u għamlu referenza għal tliet sentenzi, li f'ċirkostanzi simili, ordnaw kumpens b'rati ogħla għal art fil-Fgura, f'Ħaż-Żabbar u f'Tal-Qroqq. Il-membri tekniċi rrispondew fis-sens, li meta ġew biex jivvalutaw l-art, huma hadu in konsiderazzjoni, id-diversi fatturi li jistgħu jkollhom effett fuq il-prezz, u taw enfasi għall-fatt li l-każi li kkunsidraw, kienu fl-istess lok tal-art in kwistjoni. Spjegaw ukoll li għalkemm kien hemm parti minnha li ma kinitx fabbrikabbli, setgħu jaslu għall-valur bħala art fabbrikabbli. Il-membri tekniċi spjegaw li l-valur jiġi affettwat minn diversi fatturi, bħal fost oħrajn, il-lokalità. Għalhekk, l-istess membri tekniċi sostnew li ma jistax, per eżempju, jiġi applikat il-valur ta' biċċa art f'Tal-Qroqq, bl-istess mod għal art ġewwa l-Għargħur, għax dik ta' Tal-Qroqq tinsab fuq il-*bypass*, triq ewlenija.

Dan il-Bord, għalkemm fela l-argumenti mressqa mir-rikorrenti, u l-ġurisprudenza minnu kkwotata, iqies li huwa għandu jistrieħ fuq il-komputazzjoni tal-kumpens konkluż mill-membri tekniċi, li evalwaw il-fatturi kollha li jistgħu jkollhom effett fuq il-prezz, u waslu għall-konklużżjoni ta' €400 għal kull metru kwadru. Għaldaqstant, il-kumpens għal din il-proprjetà għandu jkun fis-somma ta' €791,600.

Dwar l-art rimanenti tal-kejl ta' 215 metri kwadri, dan il-Bord qies dak li jistipola l-Artikolu 15 tal-Kap 88. Jirriżulta li din l-art, tifforma

parti minn triq pubblika u skemata, u ċioè Triq Dun Salvatore Żarb. In fatti, il-membri tekniċi kkonfermaw dan meta kienu qed jirrispondu għad-domandi magħmula in eskussjoni mir-rikorrenti. Il-Bord iqies li in vista tal-kejl tal-istess art in kwistjoni, u in vista li din l-art qed tiġi kklassifikata bħala art tajba għal bini, ir-rekwiżiti stipulati fl-Artikolu 15 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, ġew sodisfatti.

Il-Bord ukoll f'dan ir-rigward, sejjer jistrieħ fuq l-valutazzjoni li waslu għaliha l-membri tekniċi tiegħu, u dana stante li nonostante dak li ġew mistoqsija in eskussjoni, baqgħu jsostnu li tenut kont tal-fatturi kollha li rriskontraw f'din l-art in eżami, l-ammont ta' kumpens għandu jiġi kkalkolat bir-rata ta' €400 kull metru kwadru, u ċioè għal total ta' €86,000.

Dwar **it-talba għal imgħax,** dan il-Bord sejjer jordna li l-imgħaxijiet għandhom jinħadmu skont il-liġi fuq il-valutazzjoni deċiża minn dan il-Bord, skont l-Artikolu 12(3) tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-iskedi hemm riferiti."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datat 18 ta' Novembru, 2021, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fl-ismijiet premessi tad-29 ta' Ottubru, 2021, u minflok tibgħat il-proċess lura lill-istess Bord sabiex jiddeċiedi l-vertenza skont il-liġi, jew jekk jidhrilha, tiffissa kumpens xieraq hi bl-istess mod li jidhrilha illi huwa opportun u skont il-liġi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

6. Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti Joseph Agius et datat 22 ta' Novembru, 2021, li permezz tiegħu talbu li :

(i) tiġi annullata s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fid-29 ta' Ottubru, 2021, u tirrimetti l-atti lura lill-Bord għal deċiżjoni skont il-liġi; jew

(ii) tilqa' l-appell tagħhom u konsegwentement tirriforma s-sentenza appellata billi:

(a) tikkonfermaha in kwantu l-Bord iddeċieda li l-istess Awtorita` għandha tixtri u takkwista mingħand l-esponenti l-bqija tal-art tagħhom tal-kejl ta' ċirka 215 metri kwadri u kkundannata wkoll tħallas l-imgħaxijiet dovuti *ai termini* tal-liġi u l-ispejjeż kollha ta' din il-proċedura; u

(b) tħassarha għall-bqija u minflok tistabilixxi li l-kumpens adegwat skont il-liġi għall-akkwist tal-art fil-Għargħur tal-kejl ta' madwar 1979 metri kwadri, fis-somma ta' €1,919,630 u l-kumpens adegwat għall-bqija tal-art fuq imsemmija, tal-kejl ta' ċirka 215 metri kwadri fis-somma ta' €107,500, filwaqt li tiddetermina l-modalita` u l-elementi għall-komputazzjoni tal-imgħax dovut, kif senjalat minnhom. Bl-ispejjeż tal-appell kontra l-Awtorita` ta' l-Artijiet.

7. Rat ir-risposta għall-appell prinċipali u l-appell inċidentali mressaq mir-rikorrenti Joseph Agius et, datati l-14 ta' Diċembru, 2021, li permezz tagħhom talbu li:

(i) tiġi annullata s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fid-29 ta' Ottubru, 2021, u tirrimetti l-atti lura lill-Bord għal deċiżjoni skont il-liġi; jew

(ii) tiċħad l-appell prinċipali tal-Awtorita` ta' l-Artijiet u konsegwentement tikkonferma s-sentenza in kwantu kkonkludiet li l-art esproprjata fit-12 ta' Ġunju, 1992, fil-Għargħur bħala art tajba għall-bini għall-fini ta' kumpens u ddeċidiet li l-istess Awtorita` għandha tixtri u takkwista wkoll mingħand l-esponenti l-bqija tal-art tagħhom tal-kejl ta' ċirka 215 metri kwadri u kkundannata wkoll tħallas l-imgħaxijiet dovuti *ai termini* tal-liġi u l-ispejjeż kollha ta' din il-proċedura; u

(iii) tilqa' l-appell tagħhom u konsegwentement tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha għall-bqija u minflok tistabbilixxi li l-kumpens adegwat skont il-liġi għall-akkwist tal-art fil-Għargħur tal-kejl ta' madwar 1979 metri kwadri, fis-somma ta' €1,919,630 u l-kumpens adegwat għall-bqijja tal-art fuq imsemmija, tal-kejl ta' ċirka 215 metri kwadri fis-somma ta' €107,500, filwaqt li tiddetermina l-modalita` u l-elementi

għall-komputazzjoni tal-imgħax dovut kif senjalat minnhom. Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` ta' l-Artijiet.

8. Rat ir-risposta tal-appell tal-Awtorita` ta' l-Artijiet tal-15 ta' Diċembru, 2021, li permezz tagħha wieġbet li l-appell tar-rikorrenti ġie interpost *fuori termine* u għaldaqstant huwa rritu u null u għalhekk għandu jiġi kkanċellat minn fuq il-listi, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, jew li l-istess appell jiġi miċħud bħala nfondat fil-mertu.

9. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

10. Ikkonsidrat:

11. Illi dan il-każ jitratta esproprju b'titolu ta' xiri assolut ta' porzjon art fil-Għargħur, proprjeta` tar-rikorrenti, ta' madwar 1979 metru kwadru, mmarkata plot 2A fuq il-pjanta li ġġib referenza L.D. Nru.83/92/1 tad-Dipartiment ta' l-Artijiet (a fol. 29 tal-proċess). Id-Dipartiment ta' l-Artijiet offra lir-rikorrenti kumpens ta' €16,500 wara li qies l-istess art bħala agrikola permezz ta' ittra uffiċjali datata 15 ta' Lulju, 2016, (Dok. AA4 a fol. 309) wara li seħħet il-publikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali permezz tal-Avviż Numru 530 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Ġunju, 2015 (Dok. AA3 a fol. 306). Ir-rikorrenti bħala s-sidien m'aċċettawx dan il-kumpens, peress li jippretendu li din l-art hija waħda tajba għall-bini u li

l-kumpens adegwat li għandu jitħallas lilhom ta' din l-art huwa ta' €1,919,630. Inoltre, r-rikorrenti jikkontendu li baqgħalhom biċċa art adjaċenti l-imsemmija art ta' madwar 215-il metru kwadru u li mhix ser tibqa' tajba għall-bini u li għalhekk il-Kummissarju ta' Art kellu jixtriha wkoll fit-termini tal-Artikolu 15 tal-Kap. 88, għal-liema art ir-rikorrenti jippretendu kumpens ta' €107,500.

12. Il-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar l-Artijiet, ħatar lill-periti tekniċi David Pace u Elena Borg Costanzi sabiex jassistuh fil-każ in eżami, li rrelataw dwar il-każ (ara rapport tal-periti a fol. 562 *et seq* tal-proċess) u wieġbu wkoll għall-mistoqsijiet in eskussjoni mressqa mill-partijiet (ara fol. 379 u 399 tal-proċess). Permezz tad-deċiżjoni tal-Bord tad-29 ta' Ottubru, 2021, filwaqt li saret referenza għall-provi in atti u għar-rapport tal-periti tekniċi, ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` ntimata, u laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, kif ukoll stabbilixxa l-kumpens dovut lir-rikorrenti skont il-liġi ta' €791,600 għall-akkwist ta' art fil-Għargħur tal-kejl ta' madwar 1979 metri kwadri; ddikjara li l-Awtorita` ntimata għandha tixtri u takkwista wkoll mingħand ir-rikorrenti il-bqija tal-art tagħhom tal-kejl ta' 215 metri kwadri, għal liema akkwist għandha tħallas kumpens adegwat fis-somma ta' €86,000; ikkundanna lill-Awtorita` ntimata tħallas lir-rikorrenti s-somom hekk stabbiliti, bl-imgħaxijiet dovuti *ai termini* tal-Artikolu 12(3) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta u l-iskedi hemm riferiti u ordna li l-ispejjeż relattivi għal

din il-proċedura għandhom ikunu sopportati nterament mill-Awtorita` tal-Artijiet.

13. Kemm l-Awtorita` ntimata, kif ukoll is-sidien rikorrenti ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha. Filwaqt li l-Awtorita` ntimata ressqet l-appell tagħha, r-rikorrenti ressqu kemm appell, kif ukoll appell inċidentali sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom. Dan peress li għalkemm il-każ quddiem il-Bord kien differit għas-sentenza għas-27 ta' Ottubru, 2021, ir-rikorrenti jikkontendu li dakinhar xi wħud minnhom ma tħallewx jidħlu fl-edifizju tal-Qorti u ġew infurmati li kellhom jirċievu d-data tad-differiment. Fil-fatt l-avukat difensur tar-rikorrenti rċeviet messaġġ (kif jirriżulta minn Dok. A anness mar-rikors datat 22 ta' Novembru, 2021) li l-każ kien differit għas-16 ta' Diċembru, 2021. Kien għalhekk li l-appell tar-rikorrenti daħal tardivament wara l-għoxrin ġurnata maħsuba fil-liġi. Iżda mill-verbal tal-Bord tas-27 ta' Ottubru, 2021, jirriżulta li "*Minħabba raġunijiet lil hinn mill-kontroll ta' dan il-Bord, din il-kawża ġiet differita għad-29 ta' Ottubru, 2021, fid-8.55am, għall-istess skop tal-verbal preċedenti.*" Filwaqt li jkun għaqli li f'ċirkustanzi simili, l-avukati difensuri jsegwu wkoll id-differimenti permezz tal-verbali tal-Qorti, kunsidrati ċ-ċirkostanzi eċċezzjonali tal-każ, li kif ingħad fid-digriet ta' din il-Qorti, tal-20 ta' Diċembru, 2021, ma kinitx bi ħtija tar-rikorrenti li r-rikors tal-appell tagħhom ma ġiex ppreżentat

tempestivament, din il-Qorti ser tqis ukoll l-appell tar-rikorrenti u mhux ser tilqa' l-istedina tal-Awtorita` li tikkanċella l-imsemmi appell.

14. Fil-verita`, r-rikorrenti ressqu wkoll appell inċidentali sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom minħabba ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, li effettivament fih l-istess aggravji elenkati bħal dawk fl-appell tagħhom. Biss pero`, kunsidrat il-provvediment tal-Artikolu 240 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u tal-Proċedura Ċivili (Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta) li fost affarijiet oħra, jipprovdi li parti ma tistax hekk tinqeda bl-appell prinċipali dwar sentenza partikolari, jekk dik il-parti tkun diġa` appellat minn dik is-sentenza, jew minn xi kap tagħha, kunsidrat id-digriet ta' din il-Qorti, tal-20 ta' Diċembru, 2021, li bih ammettiet l-appell tar-rikorrenti, din il-Qorti mhux ser tqis l-appell inċidentali tar-rikorrenti.

15. L-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet jissejjes fuq żewġ aggravji: (I) dak dwar applikazzjoni tal-liġi ħażina għall-fatti tal-kawża, fis-sens li kellu jiġi applikat l-Artikolu 18 tal-Kap. 88, hekk kif kien jaqra qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att I tal-2006. Dan sabiex issostni li tenut kont li l-ewwel Dikjarazzjoni tal-President kienet saret fl-1992, l-art kellha tiġi meqjusa bħala waħda agrikola u kellha tiġi hekk meqjusa wkoll fid-data relevanti tal-valutazzjoni, li kellha titqies skont il-liġi dik tal-1 tal-Jannar, 2005, u mhux tal-15 ta' Lulju, 2016, data tal-ittra uffiċjali, kif wieġbu l-periti tekniċi tal-Bord; u (II) t-tieni aggravju tal-Awtorita` huwa fis-sens li peress li l-art ġiet bi żball

deskritta u vvalutata bħala art fabbrikabbli, l-Bord wasal sabiex akkorda t-talba tar-rikorrenti li l-art adjaċenti tiġi wkoll esproprjata skont l-Artikolu 15 tal-Kap. 88, meta li kieku din l-art ġiet valutata u deskritta bħala waħda agrikola kif suppost, l-Artikolu 15 ma seta' qatt jiġi sodisfatt u għalhekk ma kellhiex tiġi mġegħla tixtri l-imsemmija art.

16. Ir-rikorrenti appellati wieġbu li ovvjament ma jaqblux li l-Bord żbalja fuq dawn iż-żewġ kwistjonijiet u huma tal-fehma li f'dan ir-rigward, is-sentenza appellata hija ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż kontra l-Awtorita`.

17. Fl-appell tagħhom ir-rikorrenti bħala sidien, iressqu tliet aggravji:

(i) nullita` tas-sentenza appellata peress li minħabba li huma ma ġewx avżati li l-kawża kienet rikjamata mis-16 ta' Diċembru, 2021, għad-29 ta' Ottubru, 2021, għalhekk ma kenux jafu bid-data li fiha kienet ser tingħata s-sentenza, peress li l-uniku tagħrif li wasslilhom kien dak mingħand ir-Reġistratur tal-Bord fis-sens li s-sentenza kellha tingħata fis-16 ta' Diċembru, 2021. Kwindi jitolbu li s-sentenza appellata tiġi annullata u li tirrimetti l-atti lura lill-Bord għal deċiżjoni skont il-liġi.

(ii) Fin-nuqqas tirriforma s-sentenza appellata u filwaqt li tikkonfermaha sa fejn il-Bord iddeċieda li l-Awtorita` għandha tixtri u takkwista

mingħandhom il-bqija tal-art ta' madwar 215 metru kwadru, bl-ispejjeż u bl-imgħax kontra l-Awtorita`; tħassarha fil-bqija, b'dan illi r-rikorrenti appellanti jilmentaw kemm dwar il-kumpens adegwat għall-porzjon art ta' madwar 1979 metru kwadru li fil-fehma tagħhom għandu jkun fis-somma ta' €1,919,630, kif ukoll dwar il-kumpens għall-bqija tal-art ta' madwar 215 metru kwadru, li fil-fehma tagħhom għandu jkun dak ta' €107,500;

(iii) Li jiġu deteriminati l-modalita` u l-elementi għall-komputazzjoni tal-imgħax dovut lilhom.

18. Jitqies xieraq li l-ewwel jiġi trattat l-ewwel aggravju tar-rikorrenti appellanti. Għandu jingħad mal-ewwel li, magħmula l-konsiderazzjonijiet qabel f'paragrafu 14 ta' din is-sentenza, din il-Qorti ma tqisx li għandha tilqa' l-eċċezzjoni tan-nullita` tad-deċiżjoni tal-Bord invokata mir-rikorrenti appellanti a tenur tal-Artikolu 790 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u tal-Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta), peress li mhux ser jiġi preġudikat bl-ebda mod il-jedd tar-rikorrenti għas-smigħ xieraq, ġaladarba din il-Qorti ammettiet ir-rikors tal-appell tagħhom, kif ukoll ser tqis l-appell tar-rikorrenti fl-aspetti kollha tiegħu. Għalhekk dan l-ewwel aggravju da parti tar-rikorrenti u t-talba konsegwenti li tiġi annullata s-sentenza appellata ser jiġu miċħudin.

19. Imiss li jiġi trattat l-ewwel aggravju tal-Awtorita` appellanti, peress li n-natura tal-art ċertament jinċidi wkoll fuq l-aggravju tar-rikorrenti dwar il-valutazzjoni tal-imsemmija art. Għandha raġun l-Awtorita` appellanti meta tisħaq li l-provvediment tal-liġi applikabbli għall-każ in eżami huwa l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi) kif kien qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att I tal-2006. Il-liġi kienet tagħmel distinzjoni bejn dik il-parti tal-istima li ssir a bażi tal-klassifikazzjoni tal-art, ċioe` jekk hijiex raba' jew moxa, jew inkella art fabbrikabbli jew art li hija tajba għall-bini - Artikoli 17 u 18 tal-liġi. Iż-żmien meta ħarġet l-ewwel ordni ta' espropju huwa determinanti sabiex jiġi stabbilit liema huma l-provvedimenti tal-liġi applikabbli għall-każ ta' esproprju, li konsegwentement jiddeterminaw diversi kriterji relevanti għall-każ in eżami. In kwantu għas-sena li għandha tittieħed in konsiderazzjoni, għall-fini tad-determinazzjoni tan-natura tal-art in kwistjoni, wieħed irid iħares lejn il-kwalita` tal-art in kwistjoni kif kienet fl-4 ta' Ġunju, 1992, data meta nħarġet l-ewwel Dikjarazzjoni tal-President fuq din il-porzjon art in eżami (ara Dok. MG2 a fol. 212).

20. Dan jingħad peress li, a tenur tad-dispożizzjoni transitorja fl-aħħar tal-Kap. 88 jingħad hekk:

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

Filwaqt li permezz ta' *asterisk* jiġi ppreċiżat li l-Artikolu 4 tal-Att I tas-sena 2006 jissostitwixxi l-Artikoli 17 u 18 tal-Ordinanza. Għalhekk isegwi li għal dawk id-Dikjarazzjonijiet Presidenzjali li ħarġu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att 1 tal-2006, bħall-każ in eżami, jibqgħu viġenti l-provvedimenti tal-Artikoli 17 u 18, qabel l-emendi tas-sena 2006. Tant hu hekk li l-istess provveddiment jissokta:

> "*(2) (a) Il-President jista' dwar kull art li tkun suġġetta għal Dikjarazzjoni maħruġa qabel il-5 ta' Marzu 2003, joħroġ Dikjarazzjoni ġdida fejn jiġi dikjarat x'ikun l-ammont ta' kumpens li l-awtorità kompetenti tkun lesta li tħallas għal dik l-art li d-Dikjarazzjoni tkun tirreferi għaliha. Dik id-Dikjarazzjoni għandu jkollha flimkien magħha stima li ssir minn perit arkitett u meta jkun hemm disponibbli pjanta tal-art deskritta fid-Dikjarazzjoni:*
>
> *Iżda meta tiġi maħruġa dik id-Dikjarazzjoni l-ġdida l-kumpens għandu jiġi stabbilit abbażi tal-valur ta' dik l-art fid-data meta jkun ġie notifikat xi avviż għall-ftehim dwar dik l-art, u fejn ebda avviż għall-ftehim ma jkun ġie hekk notifikat, skont il-valur tal-art kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.*
>
> *(b) Għall-fini li jiġi stabbilit jekk l-art għandhiex tkun stmata bħala art għall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa għall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun ħarġet id-Dikjarazzjoni oriġinali mill-President,skont kriterji li jkunu stabbiliti bil-liġi li tkun fis-seħħ fiż-żmien meta tkun ħarġet id-Dikjarazzjoni oriġinali."*

21. Għalhekk din il-Qorti taqbel mal-Awtorita` appellanti li l-art *de quo* kellha tiġi meqjusa fid-dawl tal-kriterji applikabbli dwar art fabbrikabbli hekk kif elenkati fl-Artikolu 18, qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fis-sena 2006, li kien jaqra hekk:

> *"[1] Art titqies li tkun art għall-bini għall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk ikollha faccata fuq it-triq diġa` eżistenti, u tkun qegħda f'żona mibnija jew, bla ħsara għas-sub artikolu [2], f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn żona mibnija u għandha titkejjel fuq l-assi tat-triq;*

> *[2] Biex tiġi stabbilita jekk art hix art għall-bini minħabba l-fatt li tkun qeda f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn area mibnija, għandu jittieħed kont għat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni;*
>
> *[3] Art li tidħol fit-tifsir tas-subartikolu [1] jew [2] ta' dan l-artikolu għandha titqies li tkun art għall-bini sa fond l-aktar ta' ħamsa u għoxrin metru."*

Fil-kawża **Aġent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deċiża minn din il-Qorti fil-5 ta' Diċembru, 2014, ingħad, kif wara kollox tgħid il-liġi, illi:

> *"… biex art titqies fabrikabbli, trid titqies "fiż-żmien meta tkun ħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali" u jrid ikollha faċċata fuq triq li diġa` teżisti u tkun f'żona mibnija; art li tidħol f'din id-definizzjoni tkun art għal bini sa fond massimu ta' 25 metru.* ***Dawn il-kundizzjonijiet iridu jissussistu u jeżistu kontemporanjament sabiex l-art tikkwalifika bħala art fabrikabbli***." (enfasi ta' din il-Qorti)

22. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ *de quo*, jirriżulta li l-periti tal-Qorti telqu bil-premessa żbaljata meta fir-rapport tagħhom kkunsidraw in-natura tal-art skont l-Artikolu 18 kif emendat wara l-2006, tant li jgħidu hekk fir-rapport:

> "*...meta nbdew il-proċeduri odjerni f'Lulju 2016 kienu nbidlu l-kriterji illi bieh għandhom isiru l-istimi tal-proprjeta lli tkun qed tiġi esproprjata.*
>
> *8. Skond dawn il-kriterji, it-tip ta' art, ċioe jekk hijiex fabbrikabbli jew agrikola, għandu jiġi stabbilit b'riferenza għal Pjan ta' Struttura (jew illum Strategic Plan for Environment and Development), Pjanijiet Lokali u liġijiet oħra li jolqtu l-iżvilupp. Ġie ppruvat ampjament illi meta nbdew il-proċeduri tal-esproprjazzjoni, l-art in kwistjoni ma kenitx għalqa iżda kienet tifforma parti minn żvilupp sħiħ ta' Housing Estate inkluż toroq u pjazez u li dan li żvilupp kien seħħ fis-snin disgħin taħt skema ta' Home Ownership.*
>
> *Għalhekk skond dawn il-kriterji l-art għandha tiġi meqjusa bħala art fabbrikabbli."*

Minn din l-analiżi huwa evidenti li l-periti tal-Bord ma qisux il-kriterji relattivi tal-Artikolu 18 qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att I tal-2006. Hekk ukoll,

għalkemm fis-sentenza appellata jingħad li l-Bord ikkunsidra l-klassifikazzjoni tal-art billi "fela dak li jistipola l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, qabel ma daħal fis-seħħ l-Att I tal-2006", il-Bord iddeċieda li l-art in kwistjoni hija waħda fabbrikabbli peress li jingħad minnu li mill-provi senjalati minnu jirriżulta li l-iżvilupp kien ġia` sar fl-1992.

23. Iżda din il-Qorti mhix konvinta fuq din il-konklużjoni. Għalkemm huwa minnu li l-Awtorita` ntimata appellanti naqset mhux ftit meta ma ressqet l-ebda uffiċjal mid-Dipartiment tal-Artijiet li kien jagħmel parti mill-*Acquisition Section* sabiex jispjega l-konklużjoni tagħhom li l-art espoprjata kienet waħda agrikola, jew saħansitra lill-perit inkarigat mill-istima da parti tal-istess Dipartiment, mill-pjanta esebita a fol. 226 tal-proċess (datata Diċembru 1991) jirriżulta pjuttost ċar illi għalkemm l-art in kwistjoni kienet maqsuma fi *plots* għall-fini tal-proġett ta' *housing*, ma jirriżultax li l-istess *plots* kellhom faċċata fuq triq, tant li l-istess pjanta tindika liema kienet dik l-art li kienet fabbrikabbli peress li kellha faċċata fuq triq eżistenti u liema art kienet titqies bħala agrikola. Dan il-fatt kostatat minn din il-Qorti huwa korroborat ukoll mir-rapport tal-perit Gilbert Bartolo, nkarigat mill-istess rikorrenti (esebit bħala Dok. GB1, senjatament paragrafu "b" ta' punt 6 bit-titolu *Property Value,* li jirreferi għal Annex 8. Fil-fatt mill-pjanta ppreparata mill-istess perit *ex parte* (ara fol. 284 tal-proċess) jirriżulta li l-istess perit, meta jikkalkula l-fond minn fuq l-assi tat-triq, huwa jagħmel dan minn fuq it-Triq il-31 ta' Marzu u mhux

minn Triq Salvatore Zarb, liema triq kienet eventwalment ġiet iffurmata sabiex tagħti faċċata lill-istess proprjetajiet li ġew żviluppati fil-proġett tal-*Housing*. Dan meta kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet **Mary Portelli et v. Il-Kummissarju tal-Artijiet,** deċiża fil-5 ta' Ottubru, 2018, b'referenza għall-kriterji elenkati fl-Artikolu 18 (kif kien qabel l-emendi tas-sena 2006) ingħad:

> *"dawn il-fatturi huma kumulattivi, ghalhekk jekk art ma jkollhiex faccata fuq triq, huwa inutili li tikkalkula l-fond minn fuq art ohra."*

24. Inoltre, kif jirriżulta wkoll mill-kontro-eżami tal-istess perit Bartolo, filwaqt li jikkontendi li jidher li kien beda l-iżvilupp fl-1992 u li l-permessi ta' dawn id-djar inħareġ fl-1992, ikkonferma li mir-ritratt tal-1994 (a fol. 271) jirriżulta li seħħ l-iżvilupp fuq il-medda tal-art kollha esproprjata, iżda meta mistoqsi direttament jekk jirriżultalux li fl-1992 jekk it-triq kienet diġa` ffurmata, wieġeb: "*Ma nistax ngħidlek għaliex ovvjament ma kellix...".* Fil-fatt mir-rapport tal-istess perit jirriżulta li "*the majority of the planning applications pertaining to the development which was built on the land in question were submitted prior to the 12th of June , 1992*". Din il-prova hija korroborata mix-xhieda ta' Oliver Magro, in rappreżentanza ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar li xehed li l-*bulk* tal-*applications* saru fin-1992 (ara fol. 80 D). Il-fatt li l-art in kwistjoni kienet taqa' fl-iskemi tal-ippjanar u li kienet intiża għall-bini ta' residenzi mhumiex parametri ta' x'jikkostitwixxi art tajba għall-bini kif imfissra fl-Artikolu 18 tal-Kap. 88 fiż-żmien relevanti. Kwindi konsidrat il-provi in atti, din il-Qorti ssib li għandha raġun l-

Awtorita` appellanti meta fl-ewwel aggravju tagħha tilmenta dwar il-klassifikazzjoni tal-art, peress li tenut kont il-provvediment tal-liġi relevanti, tabilħaqq l-art in kwistjoni kellha tiġi klassifikata bħala waħda agrikola ġaladarba ma tirriżulta l-ebda prova li l-art in kwistjoni kellha faċċata fuq triq fid-data meta ħarġet id-Dikjarazzjoni Presidenzjali oriġinali.

25. Dan iwassal għal punt ieħor, dak tal-valutazzjoni, li fil-verita` huwa wkoll is-suġġett tat-tieni aggravju tar-rikorrenti appellanti, dak dwar il-kumpens. Mhuwiex kontestat bejn il-kontendenti fil-kawża, li l-bażi tal-valutazzjoni hija dik viġenti fl-1 ta' Jannar, 2005. Fl-aggravju tagħhom ir-rikorrenti appellanti jilmentaw li l-Bord naqas milli jindaga jekk ir-rata ta' €400 applikata mill-membri tekniċi għal art meqjusa minnhom bħala fabbrikabbli tagħmilx sens, kunsidrat li kienet ibbażata fuq paragun ma' dak deċiż fis-sentenza **Joseph Abela et v. Kummissajru tal-Art** deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2017, peress li kienet titratta wkoll art fil-Għargħur.

26. Jibda billi jiġi osservat li, għalkemm il-periti membri tal-Bord żbaljaw meta kkunsidraw l-art in kwistjoni bħala waħda fabbrikabbli, tqis bħala xieraq il-paragun magħmul minnhom meta identifikaw dan il-każ bħala operazzjoni paragunabbli. Għalkemm huwa minnu li f'dak il-każ l-esproprju seħħ fl-2010 u għalhekk ġiet applikata l-liġi wara l-emendi tal-

Att I tal-2006 u allura l-valuri applikabbli kienu dawk tal-2010, madankollu dik il-kawża wkoll kienet titratta art agrikola fil-Għargħur li kienet tmiss mal-limiti ta' żvilupp, fejn għalkemm il-medja ta' kumpens għal art agrikola fis-sena 2010, kienet tvarja bejn €20 u €35 għal kull metru kwadru, s-sidien ingħataw kumpens ta' €250 għal kull metru kwadru. Relevanti ferm li f'dik is-sentenza saret referenza għal sentenza oħra ta' din il-Qorti, tal-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawża fl-ismijiet **Perit Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Art** fejn ingħad:

> "*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*."

27. Ladarba l-potenzjal tal-art kellu jkun wieħed mill-kriterji tal-valutazzjoni, ċertament il-valutazzjoni tal-art ma kellhiex tkun ta' waħda agrikola *ut sic*. Wara kollox huwa prinċipju fundamentali li meta art tiġi esproprjata, titfa' obbligu fuq l-awtorita` kompetenti li tirrientegra lill-individwu spussessat mill-proprjeta` tiegħu fl-istat ekonomiku li kien fiha qabel, f'dan il-każ il-valur relevanti tal-art in kwistjoni li tabilħaqq kellha potenzjal qawwi ta' żvilupp, kunsidrati l-iskemi tal-ippjanar u l-

applikazzjonijiet għall-iżvilupp li kienu qegħdin isiru fl-istess żmien li fih seħħ l-esproprju (saħansitra ftit xhur qabel ma seħħ l-esproprju). Kif ingħad ukoll fl-istess sentenza ta' **Barbara v. Kummissarju tal-Artijiet**, ċitata 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 espropprijata mill-proprjeta` taghha tigi rientigrata fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel ma dik il-proprjeta` giet hekk espropprijata*." (*wara Artikolu 27 (1) (b))

28. Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dawn il-prinċipji u għalhekk tagħmilhom tagħha wkoll. U hawn tikseb relevanza r-risposta tal-periti tekniċi tal-Bord meta mistoqsija in eskussjoni mill-Awtorita` ntimata dwar il-valur tal-art in kwistjoni bħala waħda agrikola bil-valur kif kien fl-2005, fejn wieġbu:

> *"L-esponenti qegħdin jifhmu li t-talba hija għal stima bħala art agrikola għaliex it-test tad-domanda jgħid 'agrikola fabbrikabbli'. A bażi tal-kriterji proposti fid-domanda, l-esponenti jistmaw il-valur tal-art fis-somma ta' tlitt mija ħamsa u disgħin elf u tminn mitt ewro (€395,800)."*

Din il-valutazzjoni ssarraf fir-rata ta' €200 għal kull metru kwadru li ċertament tisboq ir-rata ta' art agrikola *ut sic* fiż-żmien relevanti. Kwindi, fil-fehma ta' din il-Qorti, din ir-rata hija waħda ġusta li tirrifletti l-potenzjal li kellha l-art agrikola in kwistjoni (kunsidrata wkoll ir-rata ta' €250 adottata għas-sena 2010, għal art agrikola li tmiss mal-konfini tal-iżvilupp) u ma

taqbilx mal-Awtorita` appellanti meta fir-rikors tal-appell tagħha tilmenta li din il-figura hija wkoll esaġerata.

29. Lanqas ir-rati ċitati mir-rikorrenti appellanti ma huma ta' relevanza għal dan il-każ, kunsidrat li dawk ir-rati fid-diversi sentenzi ċitati minnhom jitrattaw art fabbrikabbli f'diversi inħawi ta' Malta. Għalkemm huwa minnu li dawk ir-rati huma bbażati fuq il-valur viġenti fl-1 ta' Jannar, 2005, il-paragun ma jreġix peress li r-rati ċitati mir-rikorrenti huma għal art fabbrikabbli, jiġifieri l-klassifikazzjoni tal-art hija differenti. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Ġunju, 2019, fil-kawża fl-ismijiet **B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijie**t:

> *"…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."*

Isegwi li l-aggravju tar-rikorrenti fejn jattakkaw ir-rata ta' kumpens adottata mill-periti tekniċi tal-Bord ma tistax tintlaqa', in kwantu hija msejsa fuq il-premessa żbaljata li l-art kellha titqies bħala waħda fabbrikabbli, li kif ingħad qabel ma jreġix. Iżda apparti li din il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-Awtorita` appellanti jimmerita li jintlaqa', tqis meħtieġ li l-valur tal-art ta' 1,979 metru kwadru, għandu wkoll jiġi rivedut għall-ammont ta' €395,800, kif hawn qabel spjegat.

30. Imiss li jiġi trattat l-aħħar aggravju tal-Awtorita` appellanti, dak fejn tilmenta li ma messha qatt ġiet imġiegħla mill-Bord tixtri l-art adjaċenti ġaladarba l-Artikolu 15 tal-Kap. 88 ma seta' qatt jiġi sodisfatt peress li l-art in kwistjoni hija waħda ta' natura agrikola. Kwindi ħassitha aggravata għaliex ġiet ordnata tixtri u tħallas għal art li m'għandhiex bżonn u ser ikollha tagħmel dan konsegwenza ta' deċiżjoni żbaljata tal-Bord. Dan l-aggravju jista' jiġi trattat flimkien ma' dik il-parti tat-tieni aggravju tar-rikorrenti, fejn fl-appell tagħhom ukoll jilmentaw fuq din l-art, iżda fil-kuntest tal-valur akkordat lilhom peress li fil-fehma tagħhom ma kellhomx jingħataw kumpens ibbażat fuq ir-rata ta' €400 għal kull metru kwadru, kif imfisser mill-periti tekniċi tal-Bord, iżda r-rata ta' kumpens kellha tkun ferm ogħla u f'dan il-kuntest jagħmlu referenza għal numru ta' każijiet fejn il-kumpens għall-art li ġiet esproprjata in konnessjoni mall-formazzjoni tat-triq kienet ferm ikbar.

31. Għandu jingħad li, għalkemm din il-Qorti tasal biex taqbel mal-argument tal-Awtorita` appellanti li l-art kontigwa għal dik esproprjata tal-kejl ta' 215-il metru kwadru ma taqax fil-parametri tal-Artikolu 15 tal-Kap.88, hekk kif l-art espoprjata ġiet determinata fiż-żmien relevanti bħala waħda agrikola u mhux bħala waħda tajba għall-bini, dan ma jfissirx li l-Awtorita` appellanti tista' taħsel idejha mill-każ ta' dik l-art kontigwa. Dan peress li mill-provi in atti jirriżulta li l-art kontigwa ta' madwar 215-il metru kwadru li ma ġietx espropjrata mingħand ir-rikorrenti, ġiet meħuda lilhom

de facto meta fuqha ġiet żviluppata parti mit-Triq Dun Salvatore Zarb, (ara verbal tal-aċċess a fol. 366 tal-proċess) in konnessjoni mal-istess esproprju tal-porzjon art akbar, li fuqha seħħ l-iżvilupp tal-qasam tad-djar. Dan ifisser li għalkemm il-Bord qies li kien ġust li din il-porzjon art tiġi wkoll esproprjata, liema fehma ser tiġi adottata ukoll minn din il-Qorti, bid-differenza li dan mhux qiegħed jingħad fil-kuntest tal-Artikolu 15 tal-Kap.88, iżda peress li effettivament ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-art tagħhom, mingħajr ma ngħataw kumpens. B'dan illi, peress li l-proċeduri uffiċjali tal-espropjru ser isiru issa (u allura ser ikunu regolati bil-liġi l-ġdida – l-Att dwar Artijiet tal-Gvern - Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta) din il-Qorti ma tqisx li għandha tidħol fil-mertu li tiffissa hi l-valur għall-imsemmija art, kunsidrat li ċ-ċirkostanzi tal-każ huma sostanzjalment differenti minn dawk tal-art li fuqha kien hemm esproprju u li fuqhom ma hemm l-ebda parir tekniku. Għalhekk ukoll, l-argumenti tar-rikorrenti li għal darb'oħra jagħtu rati differenti kif riżultanti minn każistika dwar artijiet meħuda in konnessjoni mal-formazzjoni tat-toroq mhumiex operazzjonijiet paragunabbli għall-fini tal-eżerċizzju li jrid isir. Għalhekk, għalkemm dan l-aggravju wkoll jimmerita li jintlaqa' parzjalment in kwantu l-Artikolu 15 tal-Kap. 88 mhux relevanti għall-każ in eżami, madankollu jeħtieġ li xorta ssir ordni sabiex l-art kontigwa tiġi esproprjata kif appena spjegat.

32. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju tar-rikorrenti, dak dwar l-imgħax, in kwantu jilmentaw li għalkemm il-Bord laqa' t-talba tagħhom

għall-imgħax, għamel sempliċi referenza ġenerika għall-provvediment tal-liġi, mingħajr ma ndika l-iskeda li fuqha għandu jinħadem l-imgħax u lanqas identifika l-valuri li għandhom jintużaw għall-fini ta' dan il-kalkolu.

33. Tabilħaqq għandom raġun ir-rikorrenti li l-Bord ma daħalx fil-mertu tal-komputazzjoni tal-imgħax meta sempliċement irrefera għall-Artikolu 12(3) tal-Kap.88 u għall-iskedi hemm riferiti. Tul is-snin kien hemm diversi emendi sostanzjali fil-Kap.88, inkluż tal-Artikolu 22 tal-liġi, permezz tal-Att XI tas-sena 2002. Fost l-emendi mportanti wieħed isib li fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern, il-Gvern kellu jiddepożita f'kont bankarju li jirrendi l-imgħax, l-ammont ta' flus li jkun qiegħed jiġi offrut bħala kumpens kif indikat fid-Dikjarazzjoni tal-President. Dik is-somma tista' tinġibed liberament, ma' kull imgħax li jinġema' fuqha, mill-persuna jew persuni li jkollhom jedd għal dak il-kumpens, jekk issir il-prova tal-jedd li jkollhom, għas-sodisfazzjon tal-Kummisarju tal-Artijiet (Artikolu 22(3) tal-Kap.88). Il-ġbid ta' tali somma, inkluż l-imgħax li jista' jinġema' ma jippreġudikax il-jedd tal-persuna li jfittex kumpens ogħla quddiem il-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar Artijiet (Artikolu 22(5) tal-Kap. 88). Emenda oħra hija dik li kif tinħareġ id-Dikjarazzjoni tal-President, il-proprjeta` assoluta ta' dik l-art tgħaddi minnufih f'idejn il-Kummissarju intimat (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88), u mhux wara li jiġi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet kif kien jiġri qabel. Kwindi, wara li permezz tas-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet,

jew ta' din il-Qorti, jiġi determinat il-prezz mistħoqq għal tali esproprju, l-għan aħħari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, huwa li jitħallsu l-flus dovuti, hekk kif determinati mill-Bord jew minn din il-Qorti.

34. Inoltre, l-emendi li seħħew fil-Kap.88 permezz tal-Att I u l-Att III tas-sena 2006, dik il-prassi tad-Dipartiment tal-Artijiet, fejn qabel is-sidien ta' art esproprjata kienu jitħallsu mgħax bir-rata ta' 5% fuq il-kumpens dovut lilhom, kif stabbilit mill-Bord u dan mid-data tal-okkupazzjoni, sa dakinhar tal-ħlas effettiv, minflokha daħlu żewġ xenarji differenti ta' kif jinħadmu l-imgħaxijiet. Dan kif jirriżulta mill-Iskeda 2 (applikabbli fejn ma jkun hemm ebda avviż għall-ftehim bħall-każ odjern) u mill-Iskeda 3 (applikabbli f'dawk il-każijiet fejn ikun inħareġ avviż għall-ftehim) tal-istess Kap.88. L-Artikolu 12(3) marbut ma' Skeda 2, applikabbli għall-każ in eżami, jrid li l-imgħax jinħadem kif ġej:

> "*3. Bla pregudizziu ghad-disposizzjonijiet tal-artikolu 22 imghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibqa' ghaddej fuq il-valur tal-art mahdum skont l-Iskeda 2 u zmien hemm indikat favur kull min ghandu jedd ghall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut taghha taht din l-Ordinanza". (sottolinjar ta' din il-Qorti).*

Mentri Skeda 2 tal-Kap. 88 tipprovdi s-segwenti formola matematika dwar kif jiġi komputat l-imgħax:

> *"[(A + B) /2)] x [5/100] x [C/365]*
>
> *fejn "A" hu valur tal-art fil-mument li ttiehed pussess taghha mill-awtorità kompetenti; "B" hu l-valur tal-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut tal-art gie trasferit lill-Gvern ta' Malta; u "C" hu n-numru ta' granet li ghaddew bejn id-data ta' "A" u dik ta' "B"".*

35. Għandhom raġun ir-rikorrenti appellanti, meta jikkontendu li mill-provi in atti jirriżulta ċar li l-Gvern ħa l-pussess tal-art esproprjata għall-ħabta tal-24 ta' Jannar, 1992, meta permezz ta' diversi skritturi privati, msejħa "Ftehim Preliminari", l-Awtorita` tad-Djar kienet qiegħda tawtorizza lil diversi persuni sabiex jokkupaw l-art in kwistjoni b'titolu ta' tolleranza, b'dan illi jingħad ukoll li "*l-pussess jibqa' f'idejn l-Awtorità tad-Djar sad-data tal-kuntratt definittiv*." (Ara b'eżempju fol.121 tal-proċess). Sfortunatament ħadd mill-kontendenti fil-kawża ma ressqu prova dwar il-valur tal-art, meta oriġinarjament ittieħed il-pussess tagħha fl-1992 u lanqas l-esperti tal-Bord ma ntalbu li jagħtu l-opinjoni tagħhom fir-rigward. Fin-nuqqas ta' stima fl-atti tal-kawża, din il-Qorti taqbel li l-aktar valutazzjoni oġġettiva tal-proprjeta` in kwistjoni fis-sena 1992, tkun dik suġġerita mir-rikorrenti fl-appell tagħhom, (skont numru ta' sentenzi ta' din il-Qorti deċiżi fit-13 ta' Novembru, 2018, fl-ismijiet **Mario Degiorgio v. Kummissarju tal-Art et**) fejn wieħed għandu jieħu l-valur stabbilit f'dan il-każ minn din il-Qorti u jaħdem b'lura b'applikazzjoni tal-Indiċi tal-Inflazzjoni skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar). B'hekk meta l-indiċi fis-sena 2005 kien 684.88, il-valutazzjoni stabbilita minn din il-Qorti kienet dik ta' €395,800 filwaqt li fis-sena 1992 l-indiċi kien dak ta' 475.89. Kwindi l-valur tal-art fl-1992, maħdum proporzjonalment skont l-indiċi huwa dak ta' €275,022.28 (€395,800 x 475.89/684.88). Għalhekk dan huwa l-valur li jrid jintuża minflok l-ittra "A", meta tiġi adoperata l-formula applikabbli.

36. Fir-rigward tal-valur “B” huwa ritenut li l-valur li għandu jiġi adoperat f’dan il-każ, huwa l-ammont determinat minn din il-Qorti bħala l-valur tal-art meta għadda t-titolu b’xiri assolut tal-art lill-Gvern, f’dan il-każ fil-11 ta’ Ġunju, 2015, (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88), jiġifieri *ossia* l-ammont ta’ €395,800, kif wara kollox determinat minn din il-Qorti. Ir-rata ta’ mgħax applikabbli għall-fini ta’ dan l-eżerċizzju hija dik ta’ 5%.

37. Jonqos l-aħħar parti tal-formola applikabbli, jiġifieri l-valur “C” li jinħadem fuq *"n-numru ta’ ġranet li għaddew bejn id-data ta’ "A" u dik ta’ "B"”.* Jiġifieri in-numru ta’ ġranet li għaddew bejn l- 24 ta’ Jannar, 1992, u l-11 ta’ Ġunju, 2015, jiġifieri 8534 ġranet. B’hekk filwaqt li din il-Qorti qiegħda tilqa’ dan l-aggravju tar-rikorrenti appellanti dwar il-komputazzjoni tal-imgħax, tqis li l-elementi kollha tal-komputazzjoni ġew issa wkoll determinati.

38. Il-Qorti tordna li l-okkju jiġi korrett biex jirrispekja dak sħiħ, u l-korrezzjoni li saret, u dan kull fejn hemm bżonn.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet mogħtija, tiddisponi kemm mill-appell tal-Awtorita` ntimata, kif ukoll mill-appell tar-rikorrenti billi tilqagħhom it-tnejn *in parte* billi:

(i) tħassar id-deċiżjoni tal-Bord tad-29 ta' Ottubru, 2021, fl-ismijiet premessi, sa fejn qies l-art tal-kejl ta' 1,979 (elf, disgħa mija u disgħa u sebgħin) metru kwadru bħala waħda fabbrikabbli u minflok tiddikjara l-istess art bħala waħda agrikola;

(ii) tħassar ukoll id-deċiżjoni tal-Bord fejn ġie ffissat il-kumpens fl-ammont ta' €791,600 (sebgħa mija u wieħed u disgħin elf u sitt mitt ewro) u minflok tiffissa l-kumpens tal-imsemmija art tal-kejl ta' 1,979 metru kwadru fl-ammont ta' tliet mija, ħamsa u disgħin elf u tmien mitt ewro (€395,800);

(iii) tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord fejn ordna lill-Awtorita` ntimata sabiex tixtri u takkwista mingħand ir-rikorrenti l-bqija tal-art tal-kejl ta' 215 (mitejn u ħmistax)-il metru kwadru, b'dan illi l-proċeduri ta' esproprju għandhom jiġu mnehdija fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza, u fin-nuqqas ir-rikorrenti jkunu jistgħu huma stess jibdew il-proċeduri relattivi quddiem il-Bord, kif jipprovdi l-Artikolu 67 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk tħassar dik il-parti tad-deċiżjoni fejn il-Bord iffissa l-kumpens għall-istess art;

(iv) tiffissa l-elementi għall-komputazzjoni tal-imgħax, kif spjegat hawn qabel.

L-ispejjeż in prim'istanza jibqgħu kif ordna l-Bord, filwaqt li l-ispejjeż ta' din l-istanza jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da