QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Frar, 2023.

Numru 4

Rikors numru 30/2009/2 NB

Carmela u Crispino konjuġi Attard u Maria u Carmelo konjugi Muscat

v.

Direttur tal-Artijiet illum Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ta' Carmela u Crispino konjuġi Attard u Maria u Carmelo konjugi Muscat, ippreżentat minnnhom fis-27 ta' Mejju, 2009, li permezz tiegħu ngħad:

> "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."

2. Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet tat-3 ta' Lulju, 2009, li permezz tagħha ġie eċċepit:

"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-Awtorità 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."

3. Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet, tas-17 ta' Frar, 2016, li in forza tagħha ddeċieda l-kawża 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."

4. Rat is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti (kif preseduta) fid-9 ta' Lulju, 2020, wara li ressqu appell għall-istess deċiżjoni tal-Bord, kemm id-Direttur tal-Artijiet, kif ukoll ir-rikorrenti, 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."

5. Rat li wara li l-atti ġew mibgħuta lura quddiem il-Bord, il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu fit-13 ta' Lulju, 2022, fejn ġie deċiż illi:

> "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."

6. Dak il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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:

<u>Urban Development will not be permitted in all Strategic Open Space Gaps</u> 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 <u>informal recreational areas will be encouraged within such areas in the form of play areas/picnic areas.</u>
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 refernza 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-espropprazzjoni individwali ma taffetwax il-valur in kwistjoni. Mandankollu jekk wiehed kellu jzid ir-raba' in kwistjoni filvalutazzjoni 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-espropprazzjoni 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[1] 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[2]) kif sussegwentement korrett b'att korrettorju (referibbilment ghal kejl) tas-6 ta' Ottubru 1999 (fol 62 et seq[3]) 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[4] , 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 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."

[1] €25,500 ÷ 452 m.k = €56.42

[2] Tal-process 30/09.

[3] Ibid.

[4] Kumpens kien ta' Lm 4670 (€10,878) ghal art ta' 58mk li jgib rata ta' €187.53.

7. Rat ir-rikors tal-appell tal-konjuġi Attard u Muscat, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti jogħġobha tħassar u tannulla s-sentenza tal-Bord tal-Artbitraġġ dwar Artijiet tat-13 ta' Lulju, 2022, fl-ismijiet premessi, fl-intier tagħha u minflok takkolji t-talbiet tal-appellanti kif minnhom dedotti, bl-ispejjeż kontra d-Direttur tal-Artijiet.

8. Rat ir-risposta tal-appell tal-Awtorità tal-Artijiet għar-rikors tal-appell tar-rikorrenti, li permezz tagħha wieġbet li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell intavolat mill-appellanti, tikkonferma s-sentenza appellata tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet tat-13 ta' Lulju, 2022, fl-ismijiet premessi fl-intier tagħha u dan bl-ispejjeż u bl-imgħax skont il-liġi kontra l-appellanti.

9. Rat li d-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell in eżami waqt is-seduta tal-24 ta' Novembru, 2022, meta l-appell baqa' differit għas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

11. Illi dan il-każ jitratta l-esproprju ta' biċċa art f'Ħaż-Żabbar, tal-kejl ta' madwar 452 metru kwadru, immarkata bħala plot numru 6 fuq il-pjanta P.D. No. 2007 – 448 (Dok. KA 2 a fol. 79 tal-proċess). Din l-art, li kienet

esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-21 ta' Mejju, 2008, pubblikata permezz tal-Avviż Numru 429 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Mejju, 2008. Mentri biswit din l-art, porzjon oħra ta' art immarkata bħala plot 7 fuq l-istess pjanta, bl-istrutturi fuqha, kienu esproprjati permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-16 ta' Jannar, 2009, pubblikata permezz tal-Avviż Numru 107, fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Frar, 2009, li qegħda tiġi trattata fil-proċeduri li jġibu referenza 31/2009, li qegħdin jiġu deċiżi llum ukoll. Ir-rikorrenti kienu mgħarrfa bl-imsemmi esproprju permezz ta' ittra uffiċjali f'Mejju, 2009.

12. Filwaqt li d-Direttur tal-Artijiet qies din l-art agrikola u stmaha fil-valur ta' €11,232, skont stima tal-Perit Joseph Mizzi, inkarigat minnu, is-sidien qegħdin jitolbu kumpens ta' €94,849.86. Il-Bord, wara li ħatar lill-Periti Joseph Briffa u David Pace sabiex jassistuh, adotta r-relazzjoni tagħhom u permezz tal-ewwel sentenza tas-17 ta' Frar, 2016, l-art tqieset bħala waħda agrikola, u ġiet stmata fil-valur ta' €45,000.

13. Permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, din il-Qorti (kif presjeduta) wara li laqgħet kemm l-appell prinċipali tad-Direttur tal-Artijiet, kif ukoll l-appell inċidentali tar-rikorrenti, filwaqt li rrevokat is-sentenza tal-Bord tas-17 ta' Frar, 2016, bagħtet l-atti tal-kawża lura lill-Bord, sabiex jerġa' jiġi deċiż mill-ġdid kemm in-natura tal-art, kif ukoll il-kumpens dovut lir-rikorrenti fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti f'dik is-sentenza.

14. Wara li l-Bord ħa konjizzjoni tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti, ħatar bħala membri tekniċi tiegħu lill-Perit Valerio Schembri u lill-Perit Elena Borg Costanzi, sabiex jieħdu konjizzjoni tal-proċess kollu u jippreżentaw ir-rapport tagħhom, bil-għan li jiġi deċiż in-natura tal-art u l-kumpens dovut lir-rikorrenti. Dawn il-periti tekniċi membri tal-Bord ippreżentaw ir-rapport tagħhom fejn qiesu li n-natura ta' l-art mertu tal-kawża llum hija triq u qabel sar l-esproprju kienet art agrikola koperta bil-policy SMCO 10. Għalhekk l-istess periti membri dehrilhom li l-valur tal-art in kwistjoni fl-2009, kien ta' ħamsa u għoxrin elf u ħames mitt ewro (€25,500).

15. Sussegwentement, saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-imsemmija periti, kemm da parti tar-rikorrenti, kif ukoll da parti tal-Awtorità intimata, fejn huma fost affarijiet oħra, wieġbu li ħadu qies tal-fatt li l-art ġiet spezzettata minn art oħra li kienet tappartjeni lir-rikorrenti, li tifforma parti mir-rikors numru 31/2009, li qegħda timxi flimkien ma' din il-kawża, li kkunsidraw is-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, u senjatament paragrafu 19 tal-imsemmija sentenza, iżda kkonfermaw il-valur mogħti minnhom u ma ħassewx li kien hemm lok li l-valur mogħti minnhom jiżdied, minkejja li l-imsemmija art kienet formanti parti minn raba' akbar b'razzett fuqha.

16. Permezz tas-sentenza tiegħu, il-Bord iddeċieda l-kawża odjerna fis-sens illi laqa' t-talba tar-rikorrenti u stabbilixxa li l-kumpens dovut għall-esproprju ta' biċċa art f'Ħaż-Żabbar, tal-kejl ta' madwar 452 metru kwadru, liema art kienet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-21 ta' Mejju, 2008, huwa fl-ammont ta' €25,500, oltre l-imgħax skont il-liġi mis-26 ta' Mejju, 2008. Bl-ispejjeż tal-proċeduri għandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Awtorità tal-Artijiet u dak stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

17. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza tal-Bord u għalhekk interponew appell minnha. Fl-aggravji tagħhom, l-appellanti jagħmlu referenza għal xi punti li kienet qanqlet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Lulju, 2020, u jsostnu li l-Bord kien tenut li jikkunsidra, jsegwi u japplika skont il-każ fid-deċiżjoni tiegħu:

i. It-Tardività tal-Awtorità;

ii. Spezzettar tal-Art;

iii. *Policies* Applikabbli fir-rigward tal-art in diżamina;

Imbagħad l-appellanti jgħaddu sabiex jitrattaw l-aggravji tagħhom senjatament:

A. Dwar il-Valur stabbilit mill-Periti Tekniċi u l-Valur Probatorju tar-Relazzjoni Peritali;

B. Dwar in-Natura tal-Art;

C. Dwar id-Denominazzjoni tal-Art.

18. Illi għandu jingħad mal-ewwel illi, hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-Bord ikkunsidra sew id-deċiżjoni ta' din il-Qorti tas-sena 2020, li kienet titratta l-istess kawża, tant li meta qies kemm ir-rapport ippreżentat mill-periti membri f'din il-kawża, kif ukoll ir-rapport tal-periti membri fil-kawża li ġġib referenza numru 31/2009, ħass li kien hemm numru ta' kweżiti li tqanqlu fl-imsemmija sentenza ta' din Qorti, li ma kinux ġew indirizzati mill-imsemmija periti. Elenka numru ta' domandi addizzjonali sabiex jiġu ndirizzati mill-istess periti membri qabel ma tingħata s-sentenza, liema domandi kienu mill-aktar relevanti, fosthom dawk dwar il-klassifikazzjoni u n-natura tal-art ai termini tal-liġi; jekk il-*policies* hemm imsemmija jagħmlux differenza fil-klassifikazzjoni tan-natura tal-art, il-valur tal-istrutturi mogħtija konsiderazzjoni tar-rapport *ex parte;* ir-rata adoperata sabiex waslu għall-valur stabbilit; li jipprovdu operazzjonijiet paragunabbli a tenur tal-Artikolu 25(3A)(e) tal-Kap.88 u li jirrelataw dwar l-Artikolu 27(1)(b)(iii) tal-Kap. 88 u kif ġiet effetwata (jekk ġiet) l-art mertu ta' din il-kawża billi saret esproprjazzjoni separata minn dik tal-kawża li ġġib referenza 31/09 u fid-dawl tal-fatt li kien hemm demolizzjoni ta' bini li ma reġax inbena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-punti mqanqla fis-sentenza tagħha tal-2020, ġew kollha indirizzati u l-periti membri wieġbu dawn il-kweżiti permezz tar-relazzjoni ulterjuri tagħhom fil-kawża 31/2009, li qegħda tiġi deċiża llum ukoll. Ovvjament dan ma jfissirx li l-Bord kien

marbut ma' dak li ngħad mill-periti. Wara kollox, il-liġi stess tipprovdi li ċ-*Chairman* għandu jiddeċiedi l-kwistjoni huwa stess, wara li jkun ikkunsidra b'mod xieraq ir-rapporti taż-żewġ membri u kull att ieħor rilevanti ppreżentat jew sottomissjonijiet magħmula (Artikolu 25(5) tal-Kap. 88).

19. In kwantu (i) għat-tardività tal-Awtorità appellata, għandu jingħad li din il-materja kienet trattata fis-sentenza preċedenti fil-kuntest tal-ilment imressaq minnha f'dak l-appell, iżda f'dan l-istadju din il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid f'dan l-aspett, wara kollox, fil-mori tal-proċeduri ma tressqu l-ebda provi ġodda mill-partijiet. Dan apparti li t-tardività tal-appellata ma kien ser ikollha l-ebda impatt fuq id-deċiżjoni tal-Bord, la fir-rigward tan-natura u lanqas fuq il-valur tal-art.

20. Fir-rigward (ii) tal-kwistjoni tal-ispezzettar tal-art, f'dan l-istadju jingħad biss li, għalkemm il-Bord fid-deċiżjoni tiegħu għamel referenza diretta għall-paragrafu 19 tas-sentenza ta' din il-Qorti tal-2020, fl-istess waqt kien marbut li jiddeċiedi fil-kuntest tat-talbiet magħmula fir-rikors promotur u fil-kuntest tal-provi riżultanti fil-mori tal-proċeduri. Il-fatt li ngħata valur lill-istrutturi li kien hemm fuq l-art mertu tal-proċeduri 31/2009, ma jfissirx li ma ngħatax qies tal-fatt li l-Awtorità intimata kienet qassmet l-esproprju tal-proprjetà tar-rikorrenti fi tnejn. Tant hu hekk li l-Bord fis-sentenza appellata qies li r-rata ta' kumpens adottata minnu,

kienet waħda adegwata kunsidrat l-ispezzettar li seħħ permezz ta' żewġ espropriazzjonijiet.

21. Fil-każ ta' (iii) l-*policies* applikabbli fil-każ tal-art in eżami, din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti li l-Bord warrab għal kollox il-fatt li mhuwiex eskluż żvilupp. L-appellanti jitilqu minn premessa żbaljata meta jagħmlu referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet.** Din il-Qorti kienet għamlet referenza għal dik is-sentenza fis-sens li, filwaqt li kien hemm parti mill-art esproprjata f'dak il-każ li kienet agrikola, il-maġġor parti tal-art kienet fabbrikabbli b'limitazzjoni ta' żvilupp li jista' jsir fuq l-art esproprjata. Ir-referenza li saret f'dak l-istadju għal dik is-sentenza kienet fil-kuntest li l-Qorti kellha dubju dwar in-natura tal-art esproprjata fil-kawża odjerna. Iżda fil-mori tal-proċeduri, filwaqt li fl-ewwel rapport tagħhom il-periti spjegaw li "*Dwar in-natura tal-art mertu ta' dan ir-rapport jingħad illi llum l-art in kwistjoni hija triq u qabel sar l-esproprju kien razzett bir-raba miegħu kopert bil-policy SMCO 10.*" Dan il-kweżit ġie debitament indirizzat mill-periti membri fuq id-direzzjoni tal-Bord meta fir-relazzjoni ulterjuri ppreżentata fl-atti tar-rikors 31/09, fost affarijiet oħra wieġbu: "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 <u>ai termini tal-istess artikoli tal-Ligi l-art in kwistjoni kienet raba bi strutturi fuqha</u>. ... ma jidhirx li l-istess strutturi kienu formalment koperti minn xi permess però mir-ritratti esebiti a fol 68 sa 71 tal-proċess (rik. 30-2009)

se mai partijiet mill-istess strutturi kienu antiki u jidhru anke fis-survey sheets tal-1968. 3. Dwar jekk "*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",* jinghad illi ma jistax isir bini jew zvilupp residenzjali fuq l-art in kwistjoni pero se mai jista jigi kkunsidrat strutturi zghar bhala facilitajiet relatati direttament ma' play areas u picnic areas bhal nghidu ahna latrini jew stores zghar ghal ghodda tal-manutenzjoni tal-post." (sottilinjar ta' din il-Qorti).

22. Il-Bord li għamel referenza għal dak li ngħad mill-periti, u applikah fil-kuntest tal-provvedimenti tal-liġi, senjatament l-Artikoli 17 u 18 tal-Kap. 88, sabiex wasal għall-konklużjoni li fuq l-art ma jistax isir bini jew żvilupp residenzjali. Il-Bord għamel referenza għal sentenza oħra ta' din il-Qorti li kienet titratta każ simili ta' art f'Ħaż-Żabbar li ġiet ikkunsidrata bħala 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 bħala Strategic Open Gap u (iii) milquta bil-policy SMCO10, fejn m'hu permess l-ebda tip ta' żvilupp f'din iż-żona. Għalhekk, ġaladarba l-art in kwistjoni ma taqax fid-definizzjoni tal-liġi ta' art tajba għall-bini, il-Bord qies in-natura tal-art bħala waħda agrikola koperta bil-*policy* SMCO. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-konklużjoni tal-Bord li ssegwi loġika bbażata fuq il-punt ta' tluq f'dan il-każ li, l-art hija waħda agrikola, b'dan

illi jista' jsir żvilupp limitat, dak ta' xi strutturi żgħar idoneji skont l-istess *policy*, li huwa differenti mill-każijiet ċitati mill-appellanti.

23. Dan iwassal għall-konsiderazzjoni tal-aggravji tal-appellanti. Jagħmel sens li l-ewwel jiġi trattat it-tieni aggravju tal-appellanti, dak dwar in-natura tal-art, li ovvjament ikollu mpatt fuq l-ewwel aggravju – dak tal-valur tal-art. Jibda billi jiġi osservat li dak li ngħad fil-konfront tal-Awtorità jgħodd ukoll għall-appellanti. Jiġi nnutat li l-appellanti ma kkontestaw bl-ebda mod li l-art ġiet klassifikata mill-periti membri bħala waħda agrikola. Anzi l-istess rikorrenti fl-eskussjoni lill-periti membri jagħmlu referenza għall-art tagħhom bħala waħda agrikola (ara fol. 15 tal-proċess). Kif osservat mill-istess Bord fid-deċiżjoni appellata: "*wara l-atti gew mibghuta lura quddiem il-Bord, u l-partijiet ingħataw il-fakulta jagħmlu n-noti ta' sottomissjonijiet taghhom, ma jsemmu xejn dwar in-natura tal-art izda jiffukaw fuq aspetti ohra tal-valutazzjoni moghtija mill-Membri Teknici.*" Isegwi li huwa mill-aktar inkongruwu li f'dan l-istadju inoltrat tal-kawża, l-appellanti jikkontestaw il-klassifikazzjoni tal-art bħala waħda agrikola.

24. Fi kwalunkwe każ, wara li l-periti membri tal-Bord daħlu fil-mertu tal-kweżit imqanqal mill-Bord fil-proċeduri 31/2009, dwar in-natura tal-art ai termini tal-provvedimenti tal-liġi, baqgħu jisħqu b'mod konsistenti li l-art in kwistjoni hija raba' (allura skont l-Artikolu 17 tal-Kap. 88) li mhix waħda tajba għall-bini (skont l-Artikolu 18 tal-Kap. 88) ħlief għal strutturi żgħar. Isegwi li l-argumenti kollha tal-appellanti li l-art hija waħda fabbrikabbli ma

jreġux. Ġaladarba ġie stabbilit li l-punt tat-tluq huwa li l-art esproprjata hija waħda agrikola, paraguni ma' każistika fejn il-punt tat-tluq kien li l-art hija waħda fabbrikabbli ma jagħmlux sens. Issa ġie determinat finalment li dan mhux każ ta' art fabbrikabbli b'limitazzjoni ta' żvilupp, jew proprjetà li kienet żviluppabbli, iżda dan il-każ jitratta art agrikola, milquta bil-*policy* SMCO 10 u għalhekk il-valutazzjoni trid tiġi nkwadrata f'dan il-kuntest. Kwindi kwalunkwe operazzjoni paragunabbli trid tkun b'ċirkostanzi simili.

25. In kwantu l-argument tal-valur fis-suq miftuħ magħmul mill-appellanti, il-kriterju stabbilit mill-Artikolu 27 (1)(b) tal-Kap. 88, fil-verità jfisser li l-appellanti għandhom jiġu kkumpensati daqslikieku biegħu l-proprjetà b'mod volontarju fis-suq miftuħ fl-2009. Jiġifieri li kieku l-appellanti kienu ser ibiegħu l-proprjetà tagħhom fis-suq miftuħ fl-2009, kwalunkwe akkwirent kien ser jieħu qies tal-fatt li ma seta' jsir l-ebda żvilupp ulterjuri għajr proprju dawk l-istrutturi żgħar imsemmija qabel. Inoltre, ċertament il-qliegħ li setgħu jagħmlu s-sidien fl-2009 huwa limitat, peress li mil-lat ta' ppjanar dik l-art kienet proġettata bħala triq u milquta bil-*policy* SMCO10, sa mis-sena 2006.

26. Fir-rigward tal-effett tal-ispezzettar tal-esproprju fi tnejn u li l-Bord kellu jieħu qies tal-Artikolu 27 tal-Kap. 88, jiġifieri tal-ħsara li ġarrbu s-sidien meta l-esproprjazzjoni nqasmet fi tnejn, jiġi osservat li fil-fehma ta' din il-Qorti hemm ċertu inkongruwenzi fir-rapporti tal-periti membri meta fuq naħa fil-proċeduri 31/2009 jgħidu li *"**Bħala art agrikola, l-***

esproprjazzjoni individwali ma taffetwax il-valur in kwistjoni.” Iżda mbagħad ikomplu jgħidu hekk: “*Madankollu 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’ ....€422,000.00 fl-2009. Isegwi li bl-esproprazzjoni separata l-art titlef valur’ ta’...€86,500 (€112,000.00 - €25,500.00) fl-2009*”. Dan meta fil-proċeduri odjerni, il-periti membri fir-rapport tagħhom hemm stabbilew li l-art ta’ 452 metru kwadru kienet agrikola u li l-valur tal-art in kwistjoni fl-2009 kien ta’ €25,500. Inoltre, meta mistoqsija mir-rikorrenti in eskussjoni, jekk ħadux qies tal-fatt li dik l-art kienet spezzettata minn art oħra li kienet tifforma parti minn raba’ akbar b’razzett fuqha (allura l-mertu tar-rikors 31/09), il-periti wieġbu fl-affermattiv, u baqgħu jisħqu fuq il-valur mogħti minnhom u li ma jarawx raġuni li jingħata valur ogħla minn dak mogħti minnhom! Isegwi li din il-Qorti ma tantx tqis l-argument tal-periti membri konsistenti fuq dan il-punt. Isegwi li l-Bord għamel sew li wettaq analiżi separata tal-kwistjoni u konsegwentement, dan it-tieni aggravju fl-assjem tiegħu, ma jreġix.

27. Dan iwassal għall-eżami tal-ewwel aggravju tal-appellanti dak dwar il-valur stabbilit mill-periti tekniċi u l-valur probatorju tar-relazzjoni peritali. Kif ingħad fis-sentenza ta’ din il-Qorti tal-24 ta’ Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Rita Borg et v. L-Awtorità tal-Artijiet**:

> *"...għalkemm din il-Qorti ma tiskartax faċilment il-giudizio dell'arte kif espressa mill-periti tekniċi, dan ma jfissirx li hija jew il-Bord huma marbuta li jadottaw l-konklużjonijiet peritali fis-sħiħ. ... Inoltre, huwa prinċipju assodat li l-konsiderazzjonijiet u l-opinjonijiet tal-esperti tal-Qorti jikkostitwixxu, skont il-liġi, prova ta` fatt u għandhom jitqiesu bħala tali mill-Qorti.* ***Madankollu, il-Qorti mhix marbutta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha (artikolu 681 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk il-Qorti għandha dritt li tiskartah bħal kull prova oħra****. Ladarba l-liġi applikabbli fil-każ in eżami (Kap. 573) tagħti lill-Bord tal-Arbitraġġ l-istess setgħat illi għandha l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u tqis li l-provvedimenti tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħoddu għall-Bord bl-istess mod, il-prinċipji hawn imfissra, japplikaw ukoll għall-każ in eżami.*
>
> *15.* ***Kwindi, il-fatt li l-Bord ħatar esperti tekniċi sabiex jassistuh, ma jfissirx illi huwa ma kellux iħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika sottomessa lilu jew li ma kellux jiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx tirriżolvi kif suppost il-materja ta' natura teknika. Min-naħa l-oħra, sabiex Qorti twarrab perizja teknika, hija trid tagħmel dan wara li tkun konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kenitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni għandha fil-fatt tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, inkluż mil-lat tekniku****. (Ara fost oħrajn, is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawżi fl-ismijiet John Saliba et noe v. Joseph Farrugia deċiża fit-28 ta' Jannar, 2000, u Emanuel Attard v. George Tedesco et. deċiża fl-1 ta' Ġunju, 2007.)*
>
> *16. Fil-fatt il-Bord fid-deċiżjoni appellata mhux talli qies kemm ir-rapport tal-periti membri, kif ukoll qies ir-rapport tal-perit ex parte, iżda qies ukoll ġurisprudenza in materja ta' dawn il-Qrati..."* (enfasi ta' din il-Qorti).

28. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, jirriżulta assodat li l-Bord f'din il-kawża wkoll, mhux biss qies ir-rapport tekniku tal-periti membri ppreżentat fl-atti ta' din il-kawża fejn il-valur tal-art in kwistjoni fl-2009 ġie stmat fis-somma ta' €25,500, u t-tweġibiet mogħtija minnhom għall-mistoqsijiet in eskussjoni, kif ukoll ir-relazzjoni ulterjuri ppreżentata mill-periti membri fil-kawża 31/2009, iżda qies ukoll każ simili għal dak in eżami fejn art esproprjata kienet ukoll milquta bl-istess policy SMCO10.

Fil-fatt b'referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti 29 ta' April, 2021, (Rik Nru 31/10/2) fil-kawża fl-ismijiet **Il-Kummissarju tal-Artijiet v. Joseph Gialanze** ngħad mill-Bord ukoll: *"...art f'Haz-Zabbar giet ikkunsidrata bhala raba 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 Strategic Open Gap u skont (iii) il-policy SMCO10 m'hu permess l-ebda tip ta' zvilupp f'din iz-zona – l-istess bhal kaz odjern*." Fl-imsemmija sentenza ġiet adottata r-rata ta' €51 għal kull metru kwadru.

29. Dan jingħad ukoll fid-dawl ta' deċiżjonijiet oħra tal-Bord fejn art agrikola fil-Kalkara li kienet tinkludi benefikati ta' struttura rurali fuqha, ġiet valutata bir-rata ta' €39.50 għal kull metru kwadru relattivament għas-sena 2005 (ara rikors numru 10/2009 fl-ismijiet **Paul William England et v.Kummissarju tal-Artijiet,** deċiż fit-3 ta' Ottubru, 2012). Relevanti wkoll hija s-sentenza tal-Bord tat-18 ta' Novembru 2015, fil-kawża fl-ismijiet **L and D Attard Limited v. Kummissarju tal-Art** (rikors numru 27/2012) fejn art agrikola x-Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar, bi tliet ambjenti rurali (strutturi) fuqha ġiet stmata bir-rata ta' €30 għal kull metru kwadru, relattivament għas-sena 2008. Mentri fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawża fl-ismijiet **L and D Attard Limited v. Kummissarju tal-Art** (rikors numru 19/2012) art agrikola fix-Xgħajra ġiet stmata bir-rata ta' €20 għal kull metru kwadru, b'dan illi fejn l-istess art intużat għall-bini ta' skola, wara li nħareġ permezz ta' żvilupp qabel ma seħħet l-esproprjazzjoni, il-valur ġie rivedut għal €30 għal kull metru

kwadru, relattivament għas-sena 2005. Dan wara li tqies li f'dak il-każ ukoll, l-art agrikola seta' jsir użu limitat minnha, proprju bħall-każ in eżami. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, kif ukoll kunsidrat l-inkongruwenzi riskontrati qabel fir-rapport tal-periti membri (ara paragrafu 26), din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord li adotta l-valur indikat mill-periti membri fir-rapport tagħhom għall-art agrikola fil-kawża odjerna, koperta bil-policy SMCO, fl-ammont ta' €25,500, li jissarraf fir-rata ta' €56.42 kull metru kwadru. Din il-Qorti tqis li l-Bord ma ħax id-deċiżjoni tiegħu b'mod leġġer, iżda b'manjiera meqjusa, wara analiżi dettaljata tal-każ in eżami. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-pretensjoni tal-appellanti li f'dan il-każ jitħallsu kumpens ta' €112,000, li jissarraf f'kumpens bir-rata ta' €247.79, mhix waħda raġonevoli għal art agrikola, koperta bil-*policy* SMCO10, iżda taqsam il-fehma tal-Bord li r-rata ta' €56.42 kull metru kwadru, hija fiċ-ċirkostanzi waħda ġusta, li tqis ukoll l-ispezzettar li seħħ. Isegwi li lanqas l-ewwel aggravju tal-appellanti ma jimmerita li jiġi milqugħ.

30. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju, dak dwar id-denominazzjoni tal-art u l-fatt li fl-affidavit tal-appellant jingħad li l-esproprjazzjoni ta' partijiet oħra mill-istess art imsejħa "Ta' Bunell" suġġett tal-kuntratt tal-25 ta' Awwissu, 1999 u l-att korrettorju tas-6 ta' Ottubru, 1999, jirreferu għall-istess art imsejħa "Ta' Plier" mertu tal-proċeduri odjerni. Fin-nuqqas tal-appellata li tikkontesta din id-dikjarazzjoni, jingħad mill-appellanti li kemm din il-Qorti, kif ukoll il-Bord, kellhom iqisu tali prova bħala waħda li mhix kontradetta. Jikkontendu li d-denominazzjoni taż-żona hija "Ta' Plier",

filwaqt li dik l-għalqa partikolari f'xi żmien kienet magħrufa bħala "Ta' Bunell", iżda mill-konfini tal-istess art mertu tal-esproprju jingħad li tmiss ma' proprjetà ta' Carmelo Attard.

31. Jiġi ppreċiżat li l-prinċipji regolatorji f'materja ta' provi huma li min jallega jrid jipprova u l-parti għandha l-obbligu li tressaq l-aħjar prova. Dan ifisser li ġudikant m'għandux jaċċetta prova li mhijiex l-aħjar prova. Ġaladarba l-appellanti jikkontendu li l-art suġġett tal-kuntratt esebit minnhom u dik suġġett tal-esproprju mertu ta' din il-kawża, huma formanti parti mill-istess art, kien jispetta lilhom li jressqu l-aħjar prova u dan mhux sempliċement billi jixhdu dan. Iżda kif osservat minn din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tal-2020, fin-nuqqas ta' prova permezz ta' pjanta fejn tinsab l-art suġġett tal-kuntratt, kumparat ma' dik suġġett tal-esproprju in eżami, dan id-dubju jibqa'. Wara kollox, minkejja li din il-Qorti wriet dan it-tħassib, l-appellanti baqgħu ma ressqux tali prova, li għalkemm jingħad li kienet annessa mal-kuntratt esebit mill-appellanti (ara fol. 59 tal-proċess) iżda din ma tirriżultax esebita in atti. Fin-nuqqas tal-appellanti li jressqu tali prova, ma jistgħux issa jilmentaw mill-fatt li din il-Qorti jew il-Bord warrbu l-ispjegazzjoni mogħtija mill-appellanti, fid-dawl tad-dubju li rriżulta li baqa' ma ġiex iċċarat. Fin-nuqqas tagħhom li jressqu l-aħjar prova fir-rigward, *imputet sibi.* Għalhekk lanqas dan l-aħħar aggravju ma jimmerita li jiġi milqugħ.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti appellanti billi tiċħad l-istess u tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord tat-13 ta’ Lulju, 2022, fis-sħiħ.

Bl-ispejjeż quddiem il-Bord jibqgħu kif deċiżi minnu, filwaqt li l-ispejjeż ta’ dan l-appell, jibqgħu a karigu tal-istess appellanti in solidum bejniethom.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr