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 5

Rikors numru 31/2009/2 NB

Carmela u Crispino konjuġi Attard u Maria u Carmelo konjuġi Muscat

v.

Direttur tal-Artijiet illum Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

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

"Illi l-esponenti huma propjetarji, indivizament bejniethom, ta' bicca art f'Haz Zabbar li minnha il-plot muri bin-numri 7 fuq pjanta P.D. Nru. 2007_448 u l-istrutturi li hemm fuqha 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 430 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju 2008 ghax-xiri assolut tal-bicca art tal-kejl ta' hames mija u sitta u sebghin (576) metri kwadri formanti parti minn art akbar propjeta tal-esponenti kif ukoll l-istrutturi ta' fuqha;

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 disgha mija u erbghin Euro (€11,940.00) fir-rigward tal-art u s-somma ta' disgha u sittin elf u tmien mija u wiehed u tmenin Euro (€69,881.00) fir-rigward ta' l-istrutturi ta' fuqha, 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-Arikolu 22 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jindikaw bhala kumpens gust u ekwu is-somma ta' mija u ghoxrin elf tmien mija u sebghin Euro u tnejn u sittin centezmu (€120,870.62) fir-rigward tal-art u s-somma mija u tmenin elf Euro (€180,000)[1] fir-rigward tal-istrutturi;

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 r-risposta tad-Direttur tal-Artijiet, tat-13 ta' Lulju, 2009, li permezz tagħha ġie eċċepit:

[1] Ammont rivedut minn €95,000 wara rikors tal-atturi li ntlaqa b'Digriet tal-Bord tad-19 ta' April 2011 (esebit fl-atti tal-kawza 30/2009) – Ara wkoll verbal tal-Bord tad-19 ta' Novembru 2014.

> "Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors datat 27 ta' Mejju 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-Awtroità kompetenti ta' hdax-il elf, disa' mija u erbghin Euro (€11,940.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tinsab f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar 576 metri kwadri u qeghdin jippredentu illi l-kumpens ghandu jkun ta' disghha u sittin elf, tmien mija u wiehed u tmenin Euro (€69,881.00).
>
> 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, disa' mija u erbghin Euro (€11,940.00) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A. & C.E fl-Avviz nru. 430 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, disa' mija u erbghin Euro (€11,940.00) 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' madwar hames mija u sitta u sebghin metru kwadru (576 mk) li tinkludi strutturi fuqha, li tmiss mill-Punent u mil-Lvant ma' proprjeta tal-Gvern u minn Nofsinha ma' propjeta ta' Carmela Attard ghandha tkun fis-somma ta' sebgha u hamsin elf, tlett mija u hamsa u erbghin Euro u tlettax-il centezmu (€57,435.13) fir-rigward tal-art u sebghin elf Euro (€70,000) fir-rigward tal-istrutturi ta' fuqha.
>
> L-imghax skond il-Ligi ghandu jiddekorri mid-19 ta' Frar 2009.
>
> 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 fid-9 ta' Lulju, 2020, wara li ressqu appell għall-istess deċiżjoni tal-Bord, kemm id-Direttur tal-

Artijiet, illum l-Awtorità 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, kif ukoll tal-istrutturi li kien hemm fuq l-istess 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:

> "Ghal 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 576 metru kwadru, mmarkata bhala plot numru 7 fuq il-pjanta P.D. No. 2007 – 448 (Dok. KA 2 a fol. 38 tal-process), kif ukoll l-istrutturi li kien hemm fuqha liema art flimkien mal-istrutturi fuqha kienu esproprjati permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-16 ta' Jannar, 2009, pubblikata permezz tal-Avviz Numru 107 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Frar, 2009 (Dok KA 1 – fol 36) fl-ammont ta' disgha u tletin elf seba' mija sitta u ghoxrin Euro u disgha u disghin centezmu (€39,726.99) fir-rigward tal-art u hamsa u sebghin elf Euro (€75,000) fir-rigward tal-istrutturi fuqha li flimkien jaghmlu mija u erbatax-il elf seba' mija sitta u ghoxrin Euro u disgha u disghin centezmu (€114,726.99) oltre l-imghax skond il-Ligi mid-19 ta' Frar 2009.
>
> 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 576 metru kwadru, mmarkata bhala plot numru 7 fuq il-pjanta P.D. No. 2007 – 448 (Dok. KA 2 a fol. 38 tal-process), kif ukoll l-istrutturi li kien hemm fuqha. Din l-art flimkien mal-

istrutturi fuqha, kienu esproprjati permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-16 ta' Jannar, 2009, pubblikata permezz tal-Avviz Numru 107 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Frar, 2009 (Dok KA 1 – fol 36).

Kif aċċennat supra biswit din l-art hemm ukoll porzjoni art ohra mmarkata bhala plot 6 fuq l-istess pjanta li kienet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-21 ta' Mejju, 2008 u pubblikata permezz tal-Avviz Numru 429 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Mejju, 2008 liema art hija l-mertu tal-kawza fl-istess ismijiet bin-numru 30/2009 li qeda wkoll tigi deciza llum minn dan il-Bord.

Il-Bord kien originarjament iddecieda din il-kawza b'sentenza tas-17 ta' Frar 2016 fejn iffissa kumpens *fis-somma ta' sebgha u hamsin elf, tlett mija u hamsa u erbghin Euro u tlettax-il centezmu (€57,435.13) fir-rigward tal-art u sebghin elf Euro (€70,000) fir-rigward tal-istrutturi ta' fuqha*, izda fuq appell principali tal-Awtorita intimata u dak incidentali tas-sidien, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-9 ta' Lulju 2020 irrevokat id-decizjoni tal-Bord u rrinvijat l-atti lura quddiemu sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'dik is-sentenza l-istess Bord 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 sudetta.

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 adampiment 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 167 tal-process.*

2. *Kif jirriżulta mid-dokumenti ezibiti, il-propjeta in kwistjoni hija porzjon immarkat bin-numru 7 fuq il-pjanta PD 2007-448 ta' kejl ta cirka 576 m.k. u l-istrutturi li kien hemm fuqha.*

3. *Dwar l-istrutturi jirrizulta mill-atti illi dawn kellhom area ta' cirka 157.65 m.k fuq zewg sulari (vide l-applikazzjoni a fol 19 tal-process).*

4. *L-esponenti jaghmlu referenza ghal Zabbar (Urban South) Policy Map ZA2 tas-South Malta Local Plan approvat Lulju 2006 fejn l-art in kwistjoni qed tigi kklassifikata SMCO 10 – Protection of Strategic Open Space Gaps u t-triq li tmiss maghha tifforma parti mir-Residential Area – SMHO 02 – Social Housing – Community Uses.*

5. *Jidher illi ma hemmx kontestazzjoni fuq il-kejl ta' l-art in disamina u l-istrutturi gia ezistenti fuqha mertu ta' dan ir-rapport.*

6. *L-esponenti f'dan l-istadju jghaddu biex jezaminaw il-kontestazzjoni li hemm bejn il-partijiet fir-rigward tal-valur ta' l-art u l-istrutturi li kien hemm fuqha.*

7. *Minn fol 37 tal-process jirrizulta illi l-AIC Joseph Mizzi kien qed jistma l-art in kwistjoni fil-valur ta € 11,940.00 u l-valur ta l-istrutturi fis-somma ta' € 69,881.00. Ergo l-assjem tal-propjeta hekk jirrizulta stmat fl-ammont ta' € 81,821.00.*

8. *Ir-rikorrenti jghidu li l-art in disamina ghandha tigi stmata fis-somma ta' €120.870.62, filwaqt illi l-valur ta' l-istrutturi ghandu jkun ta' €180,000.00. Jirrizulta illi l-assjem li qed jippretendu r-rikorrenti huwa fis-somma ta' €300,870.62.*

9. *Il-Periti teknici precedenti tal-Bord kienu vallutaw l-art in disamina fis-somma ta' €57,345.13 u l-istrutturi ta' fuqha fis-somma ta' € 70,000.00. Isegwi li l-assjem li waslu ghalih l-abbli kollegi kien fis-somma ta' € 127,345.13.*

10. *F'dan l-istadju l-esponenti jaghmlu referenza diretta ghall-paragrafu numru 19 (fol 158 tal-process odjern) tas-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, Appell Nru 31/2009 deciz fid-09 ta Lulju 2020, minn fejn johrog car li " … l-prezz tar-razzett flimkien ma' l-art imdaqqsa li hemm fil-madwar igib prezz ferm akbar fis-suq minn razzett stmat ghalih u zewg porzjonijet ta art ghalihom …" Fic-cirkostanzi l-esponenti anke in vista tal-fatt li l-istess Onorabbli Qorti ta l-Appell kienet tal-fehma li dan il-punt kien jimmerita stharrig ulterjuri da parti tal-Bord jaghzlu li aktar il-quddiem f'din ir-relazzjoni jistmaw ir-razzett u r-raba mertu ta' din il-kawza li jinsab fuqha flimkien.*

11. *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. ir-razzett u r-raba mertu ta din il-kawza qed tigi stmata fl-2009
iii. il-propjeta qed tigi stmata bhala razzett bir-raba' li jinsab fuqha f'area rregolata b' SMCO 10 tas-South Malta Local Plan approvat Lulju 2006
iv. fid-data li qed issir fiha l-valutazzjoni l-art li fuqha kien hemm din il-proprjeta 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

12. *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 razzett bir-raba mieghu kopert bil-policy SMCO 10.*

13. *Fid-dawl tas-suespost s-sottoffirmati jidhrilhom illi illum il-proprjeta in kwistjoni u cioe r-razzett (area 157.65 m.k. fuq zewg sulari) u r-raba li jinsab fuqu (kejl 572 m.k) ghandha valur ta' hames mija u hamsin elf Euro € 550,000. Il-valur tal-proprjeta in kwistjoni fl-2009 kien ta' tlett mija u ghaxar t'elef Ewro (€310,000.00).*

Illi permezz ta' provvediment tieghu tas-26 ta' Jannar 2022 il-Bord inkariga mill-gdid lill-Periti teknici sabiex jirrelataw ulterjorment dwar aspetti indikati fl-istess Digriet (fol 40) u fir-rapport ulterjuri taghhom in segwitu ghall-provvediment sudett il-Periti teknici rrelataw is-segwenti:

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 "*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",* jinghad illi ma jidhirx li l-istess strutturi kienu formalment koperti minn xi permess pero mir-ritratti esebiti a fol 68 sa 71 tal-process (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.

4. Dwar "*Il-valur tal-istrutturi li gew demoliti inkluz fid-dawl tar-rapport ex parte tal-Perit Ronald Zammit*" jinghad illi in atti ma jezistux provi bizzejjed biex jidhlu fid-dettal li jipprezentaw Bill of Quantities bil-kwantitajiet u r-rati relattiv u ghaldaqstant a bazi ta dak li hemm in atti u anke tar-rapport tal-perit Ronald Zammit u ir-ritratti annessi mieghu jikkonsidraw illi l-valur ta l-istrutturi (inkluz il-giebja) kien ta' €75,000.00.

5. Dwar "*Ir-rata adoperata minnhom biex waslu ghall-valur stabbilit*", l-esponenti jaghmlu referenza ghall-paragrafu 4 supra u jikkonfermaw li l-lump sum moghtija hija a bazi tal-prezzijiet u r-rati tas-suq fl-2009.

6. 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 dak 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'qed 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.

7. 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-espropazzjoni individwali ma taffetwax il-valur in kwistjoni. Mandankollu jekk wiehed kellu jzid ir-raba' in kwistjoni fil-valutazzjoni li saret ghall-proprjeta fil-kawza 31/09 bhala unconverted house of character bl-estent tar-raba' maghha hawn l-istess zewg proprjetajiet flimkien ikollhom valur ta' €775,000.00 fl-2020 u ta' €422,000.00 fl-2009. Isegwi li bl-espropazzjoni 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. Kwistjoni preliminari

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha l-Awtorità intimata tghid li din is-sentenza (i) ghandha tkun limitata fuq l-art biss stante illi ma kien hemm l-ebda aggravju interpost mill-Awtorità dwar l-istrutturi (fol 25) filwaqt li fl-ahhar paragrafu tghid (fol 26) li (ii) l-valur tal-art ma kienx gie appellat u m'ghandhux jinbidel.

Il-Bord huwa marbut mal-parti dispozittiva tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell li tghid:-

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, kif ukoll tal-istrutturi li kien hemm fuq l-istess art, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din is-sentenza.

Minkejja li l-Awtorità intimata ma appellatax mill-kumpens tal-istrutturi, il-Bord huwa marbut ma' dak deciz mill-Qorti tal-Appell u ghalhekk din is-sentenza ser tkun fir-rigward (i) tan-natura tal-art u (ii) l-kumpens dovut lir-rikorrenti tal-art kif ukoll tal-istrutturi li kien hemm fuq l-istess art fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'dik is-sentenza.

II. In-Natura tal-Art

Hekk kif 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 hekk:-

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 hu relevanti huwa jekk l-art tkunx gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art indikata w 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 li dawn l-atti gew mibghuta lura quddiem il-Bord, fin-noti ta' sottomissjonijiet taghhom il-partijiet ma jsemmu xejn dwar in-natura tal-art izda jiffukaw fuq aspetti ohra tal-valutazzjoni moghtija mill-Memberi Teknici.

Fir-rapport originali taghhom il-Periti Teknici Elena Borg Costanzi u Valerio Schembri kkonkludew li l-art hija razzett bir-raba. Fir-relazzjoni addizzjonali, in segwitu ghall-inkarigu ulterjuri tal-Bord, ikkonkludew li fid-data tat-tehid l-art kienet art agrikola bi strutturi fuqha. Partijiet mill-istrutturi kienu antiki u jidhru fis-survey sheets tal-1968. Minkejja l-istrutturi fuq l-art, hareg li ma jistax isir bini jew zvilupp residenzjali skond il-pocies, pero jistghu jigu kkunsidrati strutturi zghar bhala facilitajiet relatati direttament ma' play areas u picnic areas bhal per ezempju latrini jew stores zghar ghal ghodda tal-manutenzjoni tal-post.

Fid-dawl ta' din il-konkluzjoni, fil-fehma tal-Bord, il-fatt li kien hemm xi strutturi fuq l-art ma jfissirx li l-art hija awtomatikament zviluppabbli – tant li l-Periti teknici jikkonkludu li "se mai jista jigi kkunsidrat strutturi zghar". Fil-fehma tal-Bord l-art ma tistax titqies bhala fabrikabbli izda bhala agrikola koperta bil-policy SMCO 10. Dan huwa ssostanzjat ukoll mis-South Malta Local Plan approvat f'Lulju 2006, esebit mir-rikorrenti, li dwar Strategic Open Space Gaps jghid (fol 76):-

> *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 ukoll referenza 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) fejn 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 Strategeic 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. L-unika differenza bejn il-mertu tas-sentenza citata u dak odjern huwa illi l-art mertu tas-sentenza citata ma kienetx tikkomprendi strutturi. Izda fil-fehma tal-Bord il-prezenza ta' strutturi fuq l-art ma jfissirx li l-art ghandha tigi kkunsidrata awtomatikament fabbrikabbli – partikolarment f'dan il-kaz fejn zvilupp zghir hafna fi Strategic Open Space Gaps lanqas huwa garantit li jista' jsir. 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.

III. Il-kumpens dovut tal-art kif ukoll tal-istrutturi li kien hemm fuq l-istess art

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

> *"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 ma' 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. 38 tal-process, wassal sabiex jaghmel differenza fil-valutazzjoni tal-art. Dana peress li huwa logiku li meta wiehed jikkonsidra l-prezz ta' razzett flimkien ma' art imdaqqsa li hemm fil-madwar, igib prezz ferm akbar fis-suq minn razzett stmat ghalih u zewg porzjonijiet ta' art ghalihom. Din il-Qorti, ma taqbilx mar-risposta tal-periti ghall-mistoqsija in eskussjoni tar-rikorrenti dwar ittiehidx kont tal-istrutturi mertu tal-kawza individwalment jew flimkien mal-art mertu tal-kawza u dik tal-kawza l-ohra (Rikors Numru 30/2009 li kienet tinkorpora fiha porzjon art ohra) li qieghda tigi deciza llum ukoll, meta wiegbu li huma jaghmlu l-valutazzjoni taghhom fuq l-art u fuq l-istrutturi indipendenti minn xulxin, fis-sens li l-art kienet tifforma art wahda flimkien mar-residwu ta' art li ma gietx 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. Aktar u aktar f'dan il-kaz li kien jitratta wkoll demolizzjoni ta' bini li ma regax inbena, kif kien originarjament ippjanat. 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 mis-sidien appellanti, fejn jikkontestaw il-fatt li l-art giet klassifikata bhala wahda agrikola, ladarba skont il-local policy SMC010 u skont l-istess Periti 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 qiesu l-uzu ahhari li jista' jsir mill-art huwa dak ta' triq, dan fih innifsu jfisser li ghalkemm limitat, diga` kien hemm zvilupp fuq l-art in kwistjoni. Tant hu hekk, li meta applikaw il-kriterju dwar l-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir provdut taht Artikolu 18(2) tal-Kap.88, kif citat qabel, dan il- provvediment japplika proprju fil-kaz fejn qieghed jigi determinat kumpens dovut "ghal art ghall-bini".

Il-Qorti tal-Appell esprimiet ukoll il-fehema li l-valur moghti mill-Periti Teknici precedenti Joseph Briffa u David Pace ma kienx jirrifletti art agrikola. Fis-sentenza taghha l-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.

3. Nuqqas iehor riskontrat fir-rigward tar-risposti ghall-mistoqsijiet maghmula mir-rikorrenti lill-periti in eskussjoni, huwa fejn wiegbu li huma hadu kont tal-valuri hekk kif imressqa mir-rikorrenti ghall-offerta originali tal-intimat. Kwindi la hadu kont tal-izvilupp li sehh fil-mori tal-proceduri, li a bazi taghhom gie rivedut l-ammont mitlub mir-rikorrenti, kif awtorizzat mill-Bord, u fil-fehma taghhom, il-fatt li fejn qabel l-Awtroitàjiet kienu ser jerigu l-istrutturi li kien hemm fuq il-post,

sussegwentement irtiraw tali applikazzjoni ghall-izvilupp, ma kellha ebda impatt fuq il-valuri moghtija minnhom. Kwindi ghalkemm fil-premessi tar-relazzjoni taghhom jghidu li hadu konjizzjoni tal-process u tal-provi kollha, dan jinsab kontradett mir-risposta in eskussjoni, fejn jinghad li l-valuri f'paragrafu 4 tar-relazzjoni taghhom, huma dawk moghtija fir-risposta originali tar-rikorrenti. Dan ifisser li ma nghatax qies tal-affidavit tar-rikorrent Carmelo Muscat u tal-istima tal-perit ex parte Ronald Zammit inkarigat mir-rikorrenti, li jaghti l-istima tal-ispejjez sabiex jergghu jinbnew l-istrutturi."

Il-Periti Teknici nominati mill-Bord wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell ikkonstataw li l-valur tal-proprjeta' in kwistjoni mehuda bhala razzett bir-raba kellu valur ta' €310,000 fl-2009 cjoe meta saret l-esproprjazzjoni. Minn din is-somma, €75,000 kienu rapprezentanti l-valur tal-istrutturi inkluz il-giebja. L-esproprazzjoni spezzettata ma taffettwax il-valur tal-art agrikola izda jekk wiehed kellu jiehu l-art kollha flimkien (inkluz dik mertu tal-kawza 30/09) u jikkunsidraha bhala unconverted house of character, l-art tilfet valur ta' €179,800 fl-2020 u €86,500 fl-2009.

Sabiex waslu ghal din il-valutazzjoni l-Periti Teknici kkonsidraw l-istrutturi, l-istima moghtija mill-AIC Joseph Mizzi ghall-Awtorita, dik moghtija mir-rikorrenti u mill-Periti teknici precedenti Joseph Briffa u David Pace, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell u l-policy li tirregola l-art in meritu. Il-Bord jinnota li fl-ewwel rapport taghhom il-Periti Teknici taw valur tal-art bhala unconverted house of character izda fir-rapport addizzjonali taghhom in segwitu ghall-inkarigu ulterjuri tal-Bord il-periti teknici spjegaw illi skont l-Artikoli 17 u 18 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta l-art hija raba' bi strutturi fuqha u meqjusa bhala art agrikola fl-intier taghha inkluz il-parti fejn hemm l-istrutturi iwassal ghal kejl ta' 729.65MK (ossia 572MK + 157.65MK). Jghidu li meqjusa bhala art agrikola fl-2020 ir-rata kienet tkun ta' €100 kull m.k filwaqt u ggib valur ta' €72,965. Filwaqt li fl-2009 il-valur ikun ta' €39,726.99 bhala art agrikola. Dan ifisser li fl-2009 ir-rata bhala art agrikola hija ta' €54.45 kull metru kwadru[2]. Meta wiehed jiehu l-valur ta' €310,000 indikat fl-ewwel rapport tal-periti teknici u jnaqqas il-valur tal-istrutturi ta' €75,000, il-valur tal-art jigi €235,000 cjoe b'rata ta' €322.07 kull metru kwadru. Dan fil-fehma tal-Bord ma jirriflettix in-natura tal-art mertu tal-kaz odjern li kif gie dikjarat supra din qed tigi klassifikata bhala raba koperta bil-policy SMCO 10. Ghalhekk il-Bord hu tal-fehma li ghandu jadotta l-valur indikat mill-membri teknici fir-rapport addizzjonali taghhom ta' €39,726.99 bhala art 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

[2] *€39,726.99 ÷ 729.65m.k = €54.45 kull metru kwadru*

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 ghassena 2005, inghad ukoll:

"…in kwantu 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 r-rata stabbilita mill-periti teknici f'dan il-kaz hija in linea mal-valutazzjonijiet ta' artijiet agrikoli stabbiliti fis-sentenzi sudetti u kif ukoll tirrifletti l-ispezzettatament tal-art de quo, il-fatt li kien hemm strutturi u l-klassifikazzjoni tal-art. Il-Bord jinnota wkoll li l-art agrikola mertu tal-proceduri 30/2009 giet valutata fis-somma ta' €25,500 cjoe bir-rata ta' €56.42[3] kull metru kwadru fl-2009 li hija simili ghal dik applikata f'dan il-kaz ta' €54.45 kull metru kwadru.

Il-Bord sejjer issa jindirizza s-sottomissjoni tal-atturi li l-Bord ghandu almenu juza bhala operazzjoni paragunabbli l-art li kienet is-suggett tal-kuntratt esebit mill-atturi mal-affidavit tar-rikorrent Carmelo Muscat fil-kawza Rik Nru 30/09 ossia l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli tal-25 ta' Awwissu 1999 (fol 59 et seq[4]) kif sussegwentement korrett b'att korrettorju (referibbilment ghal kejl) tas-6 ta' Ottubru 1999 (fol 62 et seq[5]) 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[6]. 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 30/2009 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 addizzjonali taghhom, u tenut kont tal-klassifikazzjoni tal-art bhala

[3] €25,500 ÷ 452 m.k = €56.42 24

[4] Tal-process 30/09.

[5] Ibid.

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

agrikola koperta bil-policy SMCO 10 u l-gurisprudenza fuq citata, huwa l-aktar valur attendibbli u l-Bord sejjer jadotta tali valur.

Valur tal-istrutturi

In kwantu ghall-valur tal-istrutturi, il-Periti Teknici kkunsidraw il-valur tal-istrutturi inkluz il-giebja fl-ammont ta' €75,000 u dan skont l-istima tal-Perit Ronald Zammit. Dan huwa viċin l-istima mogħtija fid-dikjarazzjoni ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern (fol 37) ta' €69,881 (valur moghti mill-intimata) u tal-istima tal-Periti Teknici precedenti Joseph Briffa u David Pace ta' €70,000. Gjaladarba l-valuri huma vicin, il-Bord ser jadotta il-valur ta' €75,000 rappreżentanti l-valur tal-istrutturi fuq l-art in kwistjoni. Ghalhekk flimkien il-valur tal-art u tal-istrutturi huwa ta' €114,726.99.[7]

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-Arbitraġġ 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 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 tagħhom waqt is-seduta tal-24 ta' Novembru, 2022, meta l-appell baqa' differit għas-sentenza.

---

[7] €39,726.99 + €75,000 = €114,726.99

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 576 metru kwadru, immarkata bħala plot numru 7 fuq il-pjanta P.D. No. 2007 – 448 (Dok. KA 2 a fol. 38 tal-proċess), kif ukoll l-istrutturi li kien hemm fuqha. Din l-art flimkien mal-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. Mentri biswit din l-art, porzjon oħra ta' art immarkata bħala plot 6 fuq l-istess pjanta, kienet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali preċedenti tal-21 ta' Mejju, 2008, pubblikata permezz tal-Avviż Numru 429 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Mejju, 2008, liema esproprju qiegħed jiġi trattat fil-proċeduri li jġibu referenza 30/2009, li qegħdin jiġu deċiżi llum ukoll. Ir-rikorrenti kienu mgħarrfa bl-imsemmi esproprju permezz ta' ittra uffiċjali f'Mejju, 2009.

12. Id-Direttur tal-Artijiet qies din l-art agrikola u stmaha fil-valur ta' €11,940, filwaqt li l-istrutturi fuqha kienu stmati fil-valur ta' €69,881, skont stima tal-Perit Joseph Mizzi, inkarigat minnu. Is-sidien kienu qegħdin jitolbu kumpens ta' €120,870.62 fir-rigward tal-art u €95,000 fir-rigward

tal-istrutturi. Dan l-aħħar ammont ġie rivedut għal €180,000 wara li sar rikors f'dan is-sens mis-sidien, li ntlaqa' permezz ta' digriet tal-Bord tad-19 ta' April, 2011 (esebit fl-atti tal-kawża 30/2009 – ara f'dan is-sens ukoll il-verbal tal-Bord tad-19 ta' Novembru, 2014). Il-Bord, wara li ħatar lill-Periti Joseph Briffa u David Pace sabiex jassistuh, adotta r-relazzjoni tagħhom fis-sens li, filwaqt li qiesu l-art bħala waħda agrikola, stmawha fil-valur ta' €57,345, filwaqt li l-istrutturi ġew stmati €70,000. Wara li saru l-mistoqsijiet in eskussjoni da parti tal-kontendenti fil-kawża, il-periti żammew ferm mal-valutazzjoni tagħhom.

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 l-ewwel relazzjoni tagħhom fejn qiesu li r-razzett (bl-arja ta' 157.65 metru kwadru fuq żewġ sulari) u r-raba' bil-kejl ta' 572 metru kwadru, regolata bil-*policy SMCO 10*, li ġew żviluppati fi triq, fl-2009 kellhom il-valur ta' €310,000. Wara li saru l-mistoqsijiet in eskussjoni da parti tal-Awtorità tal-Artijiet u r-risposti għalihom, u l-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx aktar x'iżidu, il-Bord qies li kien hemm aspetti msemmija fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-2020, li ma kinux indirizzati fir-rapport tal-membri tekniċi u għalhekk il-Bord permezz tad-digriet tiegħu tas-26 ta' Jannar, 2022, idderieġa lill-periti tekniċi jindirizzaw numru ta' aspetti wara li jeżaminaw mill-ġdid l-atti tal-kawża.

15. Permezz tar-relazzjoni ulterjuri tal-periti tekniċi membri tal-Bord, jiġi ċċarat li dwar il-klassifikazzjoni jew natura tal-art in kwistjoni, fir-rigward tal-art mertu tal-kawża jingħad li ai termini tal-Artikoli 17 u 18 tal-Kap. 88, fl-2009 l-art in kwistjoni kienet raba' bi strutturi fuqha u li jekk wieħed jikkonsidra l-arja ta' 729.65 metru kwadru kollha bħala agrikola, fl-2009 kellha l-valur ta' €39,726.99. In kwantu għall-istrutturi li kien hemm fil-post, jingħad mill-periti li għalkemm mhux formalment koperti minn xi permess, partijiet mill-istess strutturi kienu antiki tant li jidhru fis-*survey sheet* tal-1968. Madankollu jisħqu li skont il-*policies* viġenti, ma jistax isir bini jew żvilupp residenzjali fuq l-art in kwistjoni, peress li jistgħu jiġu kkunsidrati biss strutturi żgħar (bħal post fejn jinżammu għodda għall-manutenzjoni tal-post). Il-valur tal-istrutturi (inkluż il-ġiebja) kien dak ta'

€75,000 u dan skont il-prezzijiet u rati viġenti fis-suq fl-2009. Għalkemm il-periti kkonfermaw il-valur tagħhom tal-art in kwistjoni bħala raba' agrikolu fl-ewwel raport tagħhom fil-kawża 30/09, jirrilevaw li bħala art agrikola l-esproprjazzjoni ndividwali ma taffetwax il-valur in kwistjoni. Madankollu jekk wieħed iżid ir-raba' in kwistjoni ma' dik tal-kawża odjerna bħala *unconverted house of character* bl-estent tar-raba' taż-żewġ proprjetajiet flimkien fl-2009 kellhom valur ta' €422,000. Kwindi l-periti wrew il-fehma li bl-esproprjazzjoni separata l-art tilfet il-valur ta' €86,500 (€112,000-€25,500) fl-2009.

16. Permezz tas-sentenza tiegħu, il-Bord iddeċieda l-kawża odjerna fis-sens illi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u stabbilixxa l-kumpens dovut lilhom mill-intimata għall-esproprju ta' biċċa art f'Ħaż-Żabbar tal-kejl ta' madwar 576 metru kwadru, kif ukoll tal-istrutturi fuqha, li kienu esproprjati fl-2009, fl-ammont ta' €39,726.99 fir-rigward tal-art u €75,000 fir-rigward tal-istrutturi fuqha, b'kollox jagħmlu €114,000, oltre l-imgħax skont il-liġi mid-19 ta' Frar, 2009. 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, isegwi 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 il-Valur tal-Istrutturi;

D. 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 l-ewwel rapport tal-periti membri u 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 tal-kawża 30/11 billi saret esproprjazzjoni separata minn dik odjerna 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. 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.

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 in kwistjoni, 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 fil-konsiderazzjonijiet tiegħu stqarr li r-rata adottata minnu kienet, fil-fehma tiegħu, tindirizza kemm l-ispezzettament, kemm l-istrutturi, kif ukoll il-klassifikazzjoni tal-art in kwistjoni.

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, 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 ai termini tal-istess artikoli tal-Ligi l-art in kwistjoni kienet raba bi strutturi fuqha. ... 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.” (sottolinjar 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 “l-fatt li kien hemm xi strutturi fuq l-art ma jfissirx li l-art hija awtomatikament żviluppabbli – tant li l-Periti

tekniċi jikkonkludu li "*se mai* ***jista' jigi kkunsidrat strutturi zghar*****".** Il-Bord wera l-fehma li l-art ma tistax titqies bħala fabbrikabbli, iżda bħala agrikola koperta bil-*policy* SMCO10. Filwaqt li l-Bord għamel referenza għal sentenza oħra ta' din il-Qorti li kienet titratta l-*policy* SMCO10, bid-differenza li f'dan il-każ kien hemm strutturi eżistenti fuq l-art esproprjata, fisser li *"...il-prezenza ta' strutturi fuq l-art ma jfissirx li l-art ghandha tigi kkunsidrata awtomatikament fabbrikabbli – partikolarment f'dan il-kaz fejn zvilupp zghir hafna fi Strategic Open Space Gaps lanqas huwa garantit li jista' jsir. 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."* 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 għamlu l-ebda eskussjoni lill-periti membri fil-proċeduri odjerni u huma ma kkontestaw bl-ebda mod li l-art ġiet klassifikata mill-periti membri bħala waħda

agrikola. Anzi fil-proċeduri li qegħdin jiġu deċiżi llum ukoll li jġibu referenza 30/09, hemmhekk kienu r-rikorrenti stess li fl-eskussjoni lill-periti membri jagħmlu referenza għall-art tagħhom bħala waħda agrikola. Kif osservat mill-istess Bord fid-deċiżjoni appellata: "*wara li dawn l-atti gew mibghuta lura quddiem il-Bord, fin-noti ta' sottomissjonijiet taghhom il-partijiet ma jsemmu xejn dwar in-natura tal-art izda jiffukaw fuq aspetti ohra tal-valutazzjoni moghtija mill-Memberi 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 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 li fuqha kellha strutturi eżistenti u għalhekk il-valutazzjoni trid tiġi nkwadrata f'dan il-kuntest. Kwindi kwalunkwe operazzjoni paragunabbli trid tkun b'ċirkostanzi simili.

In kwantu l-appellanti jisħqu li l-istrutturi li twaqqgħu fil-kawża odjerna ma kinux xi girna jew xi gorboġ, hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-kumpens akkordat mill-Bord fir-rigward tal-istrutturi jixhed dan, altrimenti kien ikun ferm inqas. Wara kollox il-periti membri fl-istima tagħhom apparti li qiesu wkoll ir-rapport tal-perit inkarigat mill-appellanti, rrilevaw ukoll li ma kinux jeżistu provi in atti biżżejjed sabiex jidħlu f'aktar dettall.

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 għalkemm l-istrutturi eżistenti kienu jinbiegħu flimkien mar-raba', jibqa' l-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 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 relatati li jġibu referenza 30/09, li qegħdin jiġu deċiżi llum ukoll, 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 ta’ dawn il-proċeduri), 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 għamel 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, fejn stmaw l-art flimkien mal-istrutturi fil-valur ta' €310,000 relattivament għas-sena 2009, kif ukoll ir-relazzjoni ulterjuri tagħhom wara d-direzzjoni mogħtija mill-istess Bord, fejn qasmu l-valuri f'€75,000 għall-

istrutturi u €39,726.99 għall-art agrikola, talli qies ukoll sentenzi paragunabbli fejn art esproprjata kienet ukoll milquta bl-istess *policy* SMCO10. Fil-fatt b'referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti tad-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*." B'dan illi kkostata d-differenza li f'dan il-każ kien hemm strutturi eżistenti fl-art esproprjata. Kwindi l-Bord għaraf li bil-valur ta' €310,000, ifisser li meta wieħed inaqqas il-valur tal-istrutturi (€310,000-€75,000) il-valur tal-art jiġi €235,000 li jsarraf f'rata ta' €322.07 għal kull metru kwadru, li tabilħaqq din il-Qorti taqbel li ma tirriflettix il-valur ta' art agrikola milquta bil-*policy* in kwistjoni fl-2009. Dan meta fl-imsemmija sentenza ta' Gialanze 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 27/12) 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' zvilupp qabel ma seħħet l-esproprjazzjoni, l-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 addizzjonali tagħhom għall-art agrikola fil-kawża odjerna, koperta bil-*policy* SMCO, fl-ammont ta' €39,726.99, li jissarraf fir-rata ta' €54.45 kull metru kwadru u 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. Isegwi li lanqas l-ewwel aggravju tal-appellanti ma jimmerita li jiġi milqugħ.

30. Imiss li jiġi trattat it-tielet aggravju, dak dwar il-valur tal-istrutturi. Filwaqt li l-appellanti jagħmlu referenza għall-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88,

li l-kumpens għandu jsegwi r-regola li l-valur tal-art għandu jkun dak li l-art tista' ġġib fis-suq kieku ġiet mibjugħa minn sidha volontarjament, jikkontendu li l-periti membri saħħew l-istima permezz ta' operazzjonijiet paragunabbli, iżda l-Bord għażel li jwarrab dawn il-paraguni. Jisħqu wkoll li l-Bord inkorra fi żball grossolan meta qies il-valur tal-istrutturi daqslikieku dawn kellhom jinbnew mill-ġdid u mhux il-prezz li dawk l-istrutturi jġibu fis-suq. Itennu li l-art esproprjata kellha titqies żviluppabbli u jikkontestaw il-kumpens ta' €75,000, meta l-perit tagħhom kien għamel stima ta' €94,960 sabiex dawn jinbnew mill-ġdid. Jilmentaw li l-periti membri setgħu jużaw il-pjanti u r-ritratti esebiti in atti sabiex iħejju stima aktar reali tas-somma meħtieġa sabiex l-istrutturi jerġgħu jinbnew mill-ġdid.

31. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, jiġi ribadit illi rigward il-prezz li kienet iġġib il-proprjetà fis-suq miftuħ, jibqgħu relevanti l-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti f'paragrafu 25 meta ngħad illi l-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. Għalkemm il-periti membri kemm fit-tweġibiet għar-risposti in eskussjoni, kif ukoll fir-relazzjoni addizzjonali jgħidu li qegħdin jannettu *printouts* ta' reklamar ta' proprjetà simili, dawn mhumiex esebiti in atti. Isegwi li l-appellanti ma jistgħux jippretendu li l-Bord kellu jadotta b'paragun reklamar ta' proprjetà simili li għaliha jirreferu l-periti membri, peress li japplika l-prinċipju *quod non est in actis non est in mundo*. Il-fatti li fuqhom irid jiddeċiedi l-

ġudikant, iridu jirriżultaw mill-atti, kif ukoll il-ġudikant ma jistax juża jew jagħmel referenza għal affarijiet, jekk dawn ma jirriżultawx mill-atti tal-kawża. Kien jispetta lill-periti u fin-nuqqas tagħhom, fl-interess tal-appellanti, li jaraw li dawn id-dokumenti jidħlu fl-atti tal-kawża, jekk kemm-il darba qiesuhom ta' relevanza għall-kawża tagħhom. Kunsidrati r-rati msemmija qabel, f'paragrafu 29 ta' din is-sentenza, jitqies li r-rata adottata mill-Bord ħadet ukoll qies tal-istrutturi eżistenti fuq l-art in kwistjoni meta adottat ir-rata ta' €54.45 kull metru kwadru, b'dan illi żiedet ukoll il-valur ta' €75,000 bħala valur sabiex l-istrutturi jinbnew mill-ġdid. In kwantu għall-istima tal-perit *ex parte* nkarigat mill-appellanti, il-Perit Ronald Zammit (a fol. 64 tal-proċess 30/09 li qiegħed jiġi deċiż illum ukoll) wieħed malajr jifhem il-pożizzjoni adottata mill-periti membri u r-riluttanza tagħhom li jaċċettaw din l-istima fis-sħiħ, kunsidrat li din l-istima hija nieqsa minn ċertu dettall. Fin-nuqqas tal-appellanti li jressqu provi sodisfaċenti fir-rigward, ma jistgħux jippretendu li l-periti membri tal-Bord kellhom jagħmlu dak li wettqux huma stess. Meqjus kollox, lanqas dan l-aggravju dwar il-valur tal-istrutturi ma jimmerita li jiġi milqugħ.

32. 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.

33. 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 30/2009) 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