QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Mejju 2017

Numru 15

Rikors Numru 18/08 GG

Benjamin u Carmen konjugi Farrugia,
Joseph u Josephine konjugi Fiott,
Joseph u Marianne konjugi Lauri,
Touissant Azzopardi u Alexander Azzopardi

v.

Id-Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat r-rikors promotur tar-rikorrenti Benjamin u Carmen konjugi Farrugia et tas-16 ta' Settembru, 2008, li jghid hekk:

> "Illi b'Att Gudizzjarju datat 5 ta' Settembru 2008 (Dok A) ir-rikorrenti gew avzati mill-intimat Direttur tal-Artijiet li l-Awtorita' kompetenti kienet qed toffrilhom kumpens ta' €1,630.56 (ekwivalenti ghal Lm700) ghax-xiri assolut, bhala liberu u franka, ta' bicca art f'Hal-Luqa li hija

mmarkata bil-kulur ahmar u bin-numru 10 fuq il-pjanta PD Numru 2006-838A, annessa mal-istess Att Gudizzjarju.

"Illi l-offerta maghmula lir-rikorrenti mill-intimat, bl-imsemmi Att Gudizzjarju, ma hijiex accettabli ghalihom, ghaliex insufficjenti, u minflok huma jqisu li l-kumpens gust li ghandhu jithallas lilhom ghandu jkun ta' €38,900 (ekwivalenti ghal Lm16,700) skond valuation certificate rilaxxat mill-Perit Martin Farrugia, li kopja taghha qed tigi hawn ezibita bhala Dokument 'B'.

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi l-kumpens gust li ghandu jithallas lilhom mill-intimat ghall-imsemmi xiri, skond il-provvedimenti tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Bl-ispejjez kontra l-intimat."

Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li in forza taghha eccepixxa:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 16 ta' Settembru, 2008 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' elf, sitt mija u tletin ewro u sittin u hamsin centezmu (€1,630.56) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art f'Hal-Luqa, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bin-numru 10 fuq il-pjanta P.D Nru. 2006_838A u l-imsemmija art hija tal-kejl ta' madwar 139 metru kwadru u tmiss mill-Majjistral ma' triq, mill-Lbic mal-propjeta' tal-werrieta' ta' Joseph Azzopardi u mill-Grigal ma' propjeta' ta' Joseph Azzopardi jew irjieh verjuri, u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' tmienja u tletin elf u disa' mitt ewro (€38,900).

"Illi l-esponent qieghed jibqa' isostni li l-kumpens gust ghall-porzjon ta' l-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, u cioe', l-ammont ta' elf, sitt mija u tletin ewro u sitta u hamsin centezmu (€1,630.56) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A&CE li kklassifika l-art bhala agrikola ai termini ta' Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' elf, sitt mija u tletin ewro u sitta u hamsin centezmu (€1,630.56)."

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fil-31 ta' Ottubru, 2012, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

"Illi ghalhekk il-Bord qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghax-xiri assolut, bhala liberu u franka, ta' bicca art f'Hal-Luqa li hija

mmarkata bil-kulur ahmar u bin-numru 10 fuq il-pjanta PD Numru 2006_838A, bil-kejl ta' 139 metru kwadru u tmiss mill-Majjistral ma' triq, mill-Lbic mal-proprjeta' tal-werrieta ta' Joseph Azzopardi u mill-Grigal mal proprjeta' ta' Joseph Azzopardi jew irjieh verjuri liema art hija wahda agrikola, fl-ammont ta' tlett elef erba mija u seba u hamsin euro (€3,475.00) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Dak il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi f'din il-kawza r-rikorrenti, li kienu sidien ta' bicca art esproprijata mill-awtoritajiet, qed jitolbu lil dan il-Bord jiffissa l-kumpens gust ghat-tehid tal-istess art wara li rrifjutaw l-offerta maghmula lilhom. Din l-art tinsab gewwa Hal Luqa u ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar in-natura taghha, jigifieri li hija art agrikola u li ttiehdet sabiex isir twessiegh ta' Triq il-Kunsill ta' l-Ewropa. Il-vertenza hawn devoluta hija dwar ir-rata ta' kumpens paragonata ma' dik offerta lil terzi ghall-art li hija adjacenti fejn it-terzi kienu offerti €11,646.87 ghal 35 metru kwadru filwaqt li r-rikorrenti kienu offerti €1,630.56 ghal 139 metru kwadru taghhom;

"Ir-rikorrenti jistriehu maggorment fuq l-opinjoni tal-perit arkitett taghhom li filwaqt li jikkonferma li l-art hija wahda agrikola u jghid li t-tehid taghha ghandu jkun kompensat bl-istess rata offerta lis-sidien ghall-art li tmiss ma' dik in kwistjoni u ma hemm l-ebda raguni ghaliex m'ghandux isir hekk la darba iz-zewg artijiet "mhux fabrikabbli" (fol 15). In sostenn tal-opinjoni tieghu, ix-xhud esebixxa estratt mis-South Malta Local Plan (Dok MF1) u dwar dan huwa palezi anke mill-atti tal-kawza illi iz-zewg artijiet jinsabu 'l barra miz-zona ta' zvilupp. Tajjeb illi jkun puntwalizzat ukoll illi huwa minnu illi l-art adjacenti hija ta' 35 metru kwadru u attwalment tmiss ma' dik in dizamina kif ukoll kienet esproprijata ghall-istess skop u fl-istess data jigifieri bis-sahha ta' dikjarrazzjoni tal-President ta' Malta Avviz Numru 553 u 554 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Gunju 2007. Opportunement ukoll huwa rilevanti hafna l-fatt illi filwaqt illi dan ix-xhud jghid illi z-zewg artijiet mhumiex fabrikabbli, huwa esebixxa biss parti mill-Avviz Nru 554 riferibilment dwar l-art adjacenti ta' terzi fol 5697 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Gunju 2007 (fol 19) u mhux l-estratt kollu fejn normalment ikun hemm deskrizzjoni tal-art kompriza mal-valutazzjoni mahruga mill-perit arkitett assenjat mill-awtorita'. Fil-fatt, filwaqt illi l-Avviz Nru 553 (dwar l-art in dizamina) jirreferi ghall-art bhala wahda agrikola (fol 26), l-Avviz Nru 554 dwar l-art adjacenti ma jghid xejn

dwar in-natura taghha, jigifieri la jekk hix wahda fabrikabbli jew agrikola jew haga ohra (fol 82). Kwantu dan l-aspett ghalhekk ix-xhud tar-rikorrenti huwa zbaljat meta jghid li z-zewg artijiet kienu dikjarati agrikoli u kien ikun ferm aktar idoneju li kieku esebixxa ukoll it-tieni faccata tal-Avviz 554;

“Kwantu dan il-punt, ir-rikorrenti ressqu bhala xhud lil perit arkitett li hejja l-valutazzjoni taz-zewg artijiet bl-iskop li dan jitfa’ xi dawl fuq il-kwezit ghaliex hareg b’valutazzjoni daqstant varjanti dwar iz-zewg artijiet li t-tnejn jinsabu barra miz-zona tal-izvilupp (ara ukoll xhieda ta’ Ivor Robinich fol 45 u tal-perit Frans Mallia fol 51). Il -perit Michael Schembri isostni illi l-plot numru 10, dik mertu tal-kawza, kienet stmata b’rata anqas minn dik numru 11 (dik adjacenti) ghaliex filwaqt illi l-plot 11 hija art agrikola, l-plot 11 hija art li kienet tifforma parti minn plot mibnija. Fil-fatt il-plot numru 11 hija deskritta fl-Avviz 553 bhala parti mill-“back garden of the property Bethsaida in Triq il-Gudja”. Il-Perit Schembri jinsisti illi minkejja li z-zewg plots jinsabu f’Outside Development Zone, l-plot numru 11 hija gia mibnija;

“Il-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistu u jiffurmaw il-komposizzjoni tal-istess Bord wara li studjaw il-fatturi kollha rigwardanti dan il-kaz, waslu ghall-konkluzzjoni unanima illi l-art hija wahda agrikola u li l-valur ta’ kumpens ghandu jkun ta’ €14,570 (ara relazzjoni a fol 86). Ghal din il-konkluzzjoni saru domandi miz-zewg partijiet sabiex jeskutaw lil periti membri, pero’ l-istess periti membri ma raw ebda raguni ghaliex ghandhom ivarjaw il-konkluzzjoni taghhom;

“Ikkonsidra inoltre, illi l-valur offert lis-sidien tal-art adjacenti m’ghandux jifforma kriterju ghad-decizzjoni ta’ dan il-Bord u dan stante illi mhumiex l-offerti tad-Direttur tal-Artijiet li jistabilixxu l-kumpens gust li ghandu jinghata lill-esproprijat. Il-kriterju principali skond il-Kap 88 huwa “l-ammont illi l-art tista’ ggib kieku tkun mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament” u dan “fiz-zmien tan-notifika tad-dikjarazzjoni mill-President” (art 27(1)(b) u (i). Issa l-periti membri iffissaw il-valur tal-art bhala art agrikola u dan il-valur jissarraf fir-rata ta’ €104.8 kull metru kwadru. Dan il-valur huwa ferm u ferm ghola mir-rata moghtija f’kawzi ohra u fl-esperjenza ta’ dan il-Bord r-rata ta’ art agrikola tlahhaq massimu ta’ €22. Tajjeb li per ezemplari ssir referenza ghar-Rikors 10/2007 u dak 10/2009 decizi minn dan il-Bord fejn fl-ewwel rikors s-sidien inghataw kumpens ta’ €15 kull metru kwadru ghat tehid ta’ art agrikola f’Ghawdex u kumpens ta’ €39 ghal-art agrikola fil-Kalkara t-tnejn decizi fit-3 t’Ottubru 2012. Ic-Chairman tal-Bord ghalhekk ma jistghax jikkondividi l-konkluzzjoni tal-periti membri u ma jistghax jifhem ghaliex l-offerta maghmula lir-rikorrenti ma kienitx tirrispekkja r-rata fis-suq. Din l-art hija ghalqa li tinhadem (“tilled”) skond il-partijiet, la fiha zvilupp fuqha u la ghandha potenzjal ta’ zvilupp u ghalhekk ir-rata normalment applikabbli ftit jekk xejn tista’ tkun mgebbda. Ghalhekk ser jghaddi biex jiffissa l-kumpens bir-rata ta’ €25 kull metru kwadru jigifieri fil-valur ta’ €3,475;”

Rat ir-rikors tal-appell ta' Benjamin u Carmen konjugi Farrugia et, li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi tilqa' l-istess appell u konsegwentement tiffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti appellanti, mill-intimat appellat ghax-xiri assolut, bhala libera u franka, tal-bicca art mertu ta' dawn il-proceduri, f'ammont li ma jkunx anqas minn dak li waslu ghalih il-periti membri assenjati mill-Bord biex jassistuh. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellat;

Rat ir-risposta tal-appellat Direttur tal-Artijiet li in forza taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija minnu, fosthom li l-appell huwa frivolu u vessatorju u donnu mressaq bhala tentattiv biex l-appellanti juru d-dizapprovazzjoni taghhom ghall-kumpens li ddecieda jaghtihom il-Bord, talab li din il-Qorti tichad l-appell, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell u rat li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza;

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' porzjon art agrikola tal-kejl ta' 139 metru kwadru f'Hal Luqa, mmarkata bin-numru 10 fuq il-pjanta P.D. Numru 2006_838A, b'titolu ta' xiri assolut, permezz tal-Avviz Numru 553 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Gunju, 2007. Id-Dipartiment intimat appellat, offra kumpens ta' €1630.56 ghal din il-porzjon ta' art. Min-naha l-ohra r-rikorrenti appellanti, bhala sidien tal-istess art, m'accettawx din il-valutazzjoni peress li ppretendew li dik il-porzjoni ta' art ghandha tigi stmata bil-valur ta' €38,900. In sostenn tal-pretensjoni taghhom, ir-rikorrenti appellanti ressqu primarjament bhala prova ix-xhieda tal-perit taghhom, Martin Xuereb, kif ukoll ilmentaw li l-art kontigwa nnumerata bin-numru 11 fuq l-istess pjanta, hawn qabel imsemmija, tal-kejl ta' 35 metru kwadru, li wkoll giet esproprjata fl-istess zmien u ghall-istess skop ta' formazzjoni ta' triq, il-prezz kien ferm oghla, u cioe`, ta' €11,646.87. L-argument taghhom huwa bbazat fuq il-fatt li, kif irrizulta mix-xhieda tar-rapprezentanti tal-Awtorità ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar, kif ukoll, hekk kif jirrizulta mill-pjanti tas-*South Malta Local Plan*, iz-zewg porzjonijiet ta' art huma meqjusa bhala art agrikola, u t-tnejn jaqghu 'l barra miz-zona tal-izvilupp u ghalhekk isostnu li mil-lat tal-Ippjanar m'hemm ebda differenza bejniethom. Izda filwaqt li l-art tar-rikorrenti appellanti (plot 10) giet stmata bil-prezz ta' €11.73 ghal kull metru kwadru, plot 11 biswit l-art *de quo*, giet stmata bil-prezz ta' €332.77 ghal kull metru kwadru, dan minkejja li z-zewg plots mhumiex fabbrikabbli. Il-valutazzjoni tal-perit tar-rikorrenti hija

bbazata fuq ir-rata ta' €280 ghal kull metru kwadru, proprju peress li kif jispjega huwa stess, jirrikonoxxi li l-imsemmija ghalqa mhix zviluppabbli.

L-appellanti jsejsu l-appell taghhom fuq aggravju principali li ma jaqblux mad-decizjoni tal-Bord meta ffissa l-kumpens pagabbli lilhom fl-ammont ta' €3,475, in kwantu jirritjenu li r-ragunament adoperat u l-konkluzjoni tal-Bord kienu zbaljati. Jispjegaw li c-*Chairman* tal-Bord, hekk kif mahsub fl-Artikolu 25 (3) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici), assenja zewg membri teknici li jinsabu fuq il-lista, sabiex jezaminaw l-art relattiva, peress li hass il-htiega tal-fehma teknika taghhom. Dawn iz-zewg membri teknici pprezentaw ir-rapport taghhom, li permez tieghu wrew il-fehma li ghalkemm l-art kienet ritenuta wahda agrikola, l-valur ta' kumpens ghandu jkun ta' €14,570. Il-periti appuntati mill-Bord baqghu jsostnu l-istima taghhom, minkejja li saret l-eskussjoni taghhom miz-zewg kontendenti fil-kawza. Izda c-*Chairman* ikkonsidra li l-istima tal-periti tal-Bord li tissarraf fir-rata ta' €104.8 ghal kull metru kwadru, kienet ferm u ferm oghla mir-rata moghtija normalment mill-Bord, ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' art agrikola, li normalment tlahhaq massimu ta' €22 kull metru kwadru. Ic-*Chairman* wara li ghamel referenza ghal zewg sentenzi partikolari tal-Bord, fejn ir-rata kienet tvarja minn €15 ghal kull metru kwadru sa €39 ghal kull metru kwadru, ghadda biex iffissa l-kumpens tal-art *de quo* bir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru.

Filwaqt li l-appellanti jikkoncedu li l-Artikolu 25(5) tal-Kap. 88 jipprovdi, li c-*Chairman* ghandu jiddeciedi l-kwistjoni huwa stess, wara li jkun ikkonsidra b'mod xieraq ir-rapporti taz-zewg membri tal-lista u kull att iehor rilevanti pprezentat jew sottomissjonijiet maghmula, jikkontendu li l-istess *Chairman* naqas li jikkonsidra b'mod xieraq ir-rapport tal-membri tieghu u minflok ghamel referenza ghal cirkostanzi li kienu estranei ghall-kaz u li ma kenux jirrizultaw mill-atti pprezentati jew mis-sottomissjonijiet maghmula. Jinsistu li minn imkien ma jirrizulta kif l-artijiet mertu taz-zewg rikorsi citati mic-*Chairman* tal-Bord jipparagunaw mal-art mertu ta' dawn il-proceduri. Mentri jinghad li b'kuntrast, il-membri teknici tal-Bord accedew fuq l-art u studjaw il-fatturi kollha rigwardanti l-kaz, qabel ma waslu ghall-konkluzjoni unanima li l-valur ta' kumpens ghandu jkun ta' €14,570, liema konkluzjoni baqghu jsostnu. Ghalhekk l-appellanti jikkontendu li meta wiehed jaghmel paragun bejn il-valur stabbilit mill-periti membri u l-mod kif gie stabbilit, u l-valur stabbilit mic-*Chairman* tal-Bord, ghar-ragunijiet li jirrizultaw mid-decizjoni appellata, ghandu jirrizulta lil din il-Qorti li c-*Chairman* tal-Bord ma kkunsidrax b'mod xieraq ir-rapporti taz-zewg periti u konsegwentement iddecieda l-kwistjoni b'mod zbaljat.

Trattat l-aggravju tal-appellanti, ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma taqbilx mal-argument imressaq minnhom. Jigi rilevat illi l-ligi tipprovdi kriterji ben specifici taht l-Artikolu 25(3A) tal-imsemmi Kap. 88,

li jelenka dak li ghandu jkun fih rapport tekniku ta' valutazzjoni li jigi pprezentat fi proceduri simili:

> *"(3A) Meta r-rapport imsemmi fis-subartikolu (3) ikun jikkonsisti f'valutazzjoni, ir-rapport għandu jsemmi:*
> *(a) id-data tal-valutazzjoni;*
> *(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;*
> *(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;*
> *(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħal ma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;*
> ***(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom.***
>
> ***Il-membri tal-lista għandhom jagħmlu l-aħjar li jistgħu biex jivvalutaw il-proprjetà fuq bażi ta' riferenza għal operazzjonijiet paragunabbli."***
> (enfasi mizjud minn din il-Qorti)

Applikati dawn il-kriterji ghall kaz in ezami, jirrizulta mal-ewwel li l-periti membri appuntati mill-Bord kienu generici hafna fir-rapport taghhom, in kwantu jaghtu deskrizzjoni tal-art kif rizultanti mill-istima tal-perit tad-Dipartiment intimat, jghidu li hadu konjizzjoni tal-provi u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, li accedew fuq il-post u jaghmlu referenza ghad-dispozizzjonijiet tal-ligi applikabbli (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), sabiex esprimew l-opinjoni taghhom li tali art kellha tigi stmata bhala art agrikola bil-valur komplessiv ta' €14,570. Jirrizulta, pero`, al kwantu ovvju, li l-periti in kwistjoni filwaqt li ghamlu l-istess premessi generici, ma elaborawx u ma mmotivawx sew ir-rapport taghhom ta' kif waslu ghar-rata ta' €104.82, ghal kull metru kwadru raba'. Dan tenut kont il-pretensjonijiet tassew gholja tar-rikorrenti appellanti li huma ben

kontrastanti mas-sottomissjonijiet maghmula mid-Dipartiment appellat. Dan wassal liz-zewg kontendenti fil-kawza jippruvaw jisiltu aktar informazzjoni dwar l-istima tal-periti membri permezz ta' noti ta' eskussjoni.

Hawn ukoll, izda, fir-risposta taghhom ghall-mistoqsija tad-Dipartiment appellat dwar jekk jaqblux li l-prezz ta' raba' agrikola jvarja bejn €15 u €35 ghal kull metru kwadru, irrispondew li l-valur tar-raba' agrikola ivarja skond il-posizzjoni, lokalità u l-kwalità tar-raba'. Mistoqsija jispjegaw ir-rata ta' €104.82 stabbilita minnhom, jirrispondu semplicement li mxew fuq il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u li hadu in konsiderazzjoni kull fattur rilevanti. Hekk ukoll, mitluba mir-rikorrenti appellanti jispjegaw jekk inghatax piz minnhom li l-art biswit giet valutata €11,646.87, wiegbu semplicement li huma ma jimxux fuq il-valutazzjoni tal-periti tal-partijiet, izda juzaw kriterji skond il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Din il-Qorti tqis tali twegibiet generici, inaccettabbli ghall-ahhar, in kwantu ma jindirizzaw bl-ebda mod id-diskrepanzi rilevati mill-kontendenti fil-kawza. Dawn it-twegibiet ma joffru ebda serhan tal-mohh lill-partijiet kontendenti fil-kawza, tal-kriterji adottati mill-periti bhal, per ezempju, transazzjonijiet kumparabbli, jew raguni valida l-ghala z-zewg periti kienu qeghdin jiddistakkaw ruhhom mll-ammont illi l-art tista' ggib li kieku tkun mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament, kif jipprovdi l-artikolu

27(1)(b)(i) tal-Kap. 88. Dan kien gustament rilevat mic-*Chairman* tal-Bord fis-sentenza appellata.

Kif kellha okkazjoni tesprimi il-fehma taghha din il-Qorti, ghalkemm stima tista' tkun soggettiva, madankollu fir-rapport ghandu jkun hemm imfissra l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-periti ghall-figura determinata minnhom. Ghalhekk ir-rapport tal-periti ghandu dejjem ikun motivat b'tali mod li jispjega x'wassalhom biex jiffissaw dak il-valur u dan fit-termini stabbiliti fil-ligi. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Frar, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet**). Dan qieghed jinghad ukoll in konformità mal-principji tal-gustizzja naturali.

Huwa ritenut li l-mistoqsijiet tal-kontendenti fil-kawza kienu pertinenti, in vista tal-provi rizultanti in atti u ma jidhirx li t-twegibiet moghtija mill-periti teknici jispjegaw il-motivazzjoni ghall-istima taghhom, dan meta huma biss setghu jaghtu motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ic-*Chairman* tal-Bord ghamel sew li wara li evidentement ikkonsidra r-rapport tal-periti membri tieghu, ddistakka ruhu minnu in kwantu ma kienx ben motivat. Wara kollox, f'materja ta' prova peritali, l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li r-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, u l-Qorti mhix tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni

taghha; fi kliem iehor, *il giudizzio dell'arte* kif espress mill-perit tekniku m'ghandhux jigi skartat **sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli**. Il-Qorti m' ghandhiex tiskarta il-konkluzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b' mod legger jew kappriccuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "*informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika*" (ara sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Giswarda Bugeja v. Emanuele Muscat** (1967) Kollez. Vol. LI.I.390, u dik ukoll deciza min din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Philip Grima v. Carmelo Mamo** fid-29 ta' Mejju 1998).

Dan hu ezattament li ghamel c-*Chariman* tal-Bord, in kwantu tenut kont tal-esperjenza vasta akkwizita minnu, proprju min-numru ta' kawzi quddiemu, wara li qies ir-rapport tal-periti membri tieghu, u qabbel ir-rata adottata minnhom ma' dik ir-rata minima ta' €15 ghal kull metru kwadru adottata mill-Bord, kif ukoll ir-rata massima ta' €39 ghal kull metru kwadru adottata mill-istess Bord, u dan f'zewg sentenzi decizi fl-istess zmien bhal dik appellata, wasal sabiex applika ghal-kaz quddiemu, r-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru.

In kwantu ghall-plot 11, biswit dik tar-rikorrenti appellanti, il-Bord ta' qies kemm tas-sottomissjonijiet maghmula mir-rikorrenti appellanti, izda ta

qies ukoll illi l-perit responsabbli ghall-valutazzjoni da parti tad-Dipartiment appellat, il-perit Michael Schembri, spjega d-differenza fil-valur bejn iz-zewg plots, in kwantu ghalkemm huwa minnu li kemm il-plot 10, kif ukoll plot 11 jaqghu 'l barra miz-zona ta' zvilupp, filwaqt li plot 10 kienet meqjusa bhala art agrikola, fil-kaz ta' plot 11, din kienet tifforma parti minn gnien ta' dar, tant li fid-deskrizzjoni tieghu qal li l-art tifforma parti mill-gnien ta' wara tal-proprjeta` 'Bethsaida' fi Triq il-Gudja. Il-Perit Schembri fix-xhieda tieghu jinsisti illi minkejja li z-zewg plots jinsabu *f'Outside Development Zone*, l-plot numru 11 hija gia` mibnija u dan jispjega d-differenza fil-valutazzjoni bejn iz-zewg plots.

Ghandu, izda, jinghad ukoll li mill-atti jirrizulta li d-Direttur appellat esebixxa wkoll l-estratti tal-Gazzetta tal-Gvern li jikkoncernaw ukoll porzjonijiet ta' art li kienu wkoll milquta b'ordni ta' esproprju fl-istess gurnata u in konnessjoni mal-istess progett fl-istess triq f'Hal Luqa. Minnhom jirrizulta li filwaqt li plot 11 tinghata valutazzjoni distinta u ferm gholja, fil-kaz ta' plots 8, 9 u 10 dawn kollha ghandhom rata ta' valutazzjoni komparabbli:

Plot 8	74m^2	€873.52	€11.80/m^2
Plot 9	50m^2	€582.34	€11.67/m^2
Plot 10	139m^2	€1630.56	€11.73/m^2
Plot 11	35m^2	€11,646.87	€332.77/m^2

Fi kwalunkwe kaz, kif ritenut mill-Bord, mhumiex ir-rati offerti mid-Dipartiment appellat li jistabbilixxu r-rati tas-suq liberu u li ghandhom jiffurmaw il-bazi ta' kumpens gust.

Lanqas ma jistghu r-rikorrenti appellanti jilmentaw illi kienu sorprizi illi l-Bord adotta rata li kienet komparabbli ma' rata adoperata f'zewg rikorsi separati li ma kenux jirrizultaw mill-atti tal-process. Dan qieghed jinghad peress li mis-sottomissjonijiet maghmula mid-Direttur appellat quddiem il-Bord qabel ma nghatat is-sentenza, kienet qeghda ssir referenza ghall-valuri adoperati ghall-plots l-ohra kif hawn fuq espost, kif ukoll ikkontesta l-valutazzjoni tal-periti membri, ritenuta minnu bhala esagerata, meta rrileva li r-rata adoperata minnhom, ta' €104.82 ghal kull metru kwadru, ma kenitx tirrifletti l-valur reali ta' din l-art fis-suq liberu. Konsegwentement d-Direttur appellat stieden lill-Bord sabiex, fid-dawl tal-emendi li saru fil-ligi, jara l-fatti kollha tal-kaz, sabiex il-kumpens li jigi ordnat ihallas ikun wiehed li jirrifletti l-valur ta' din l-art fis-suq liberu tal-proprjetà. Dan hu ezatt dak li ghamel ic-*Chairman* tal-Bord. Huwa qies mhux biss ir-rapport tal-periti membri, l-pretensjonijiet tar-rikorrenti appellanti u s-sottomissjonijiet tad-Direttur appellat, izda ddecieda l-mertu a bazi ta' rata li fil-fehma tieghu kienet tirrifletti r-rata tas-suq applikabbli ghal art agrikola.

Kien ghalhekk li c-*Chairman* tal-Bord gustament immotiva d-decizjoni tieghu meta qal:

> "Ic-Chairman tal-Bord ghalhekk ma jistghax jikkondividi l-konkluzzjoni tal-periti membri u ma jistghax jifhem ghaliex l-offerta maghmula lir-rikorrenti ma kienitx tirrispekkja r-rata fis-suq. Din l-art hija ghalqa li tinhadem ("tilled") skond il-partijiet, la fiha zvilupp fuqha u la ghandha potenzjal ta' zvilupp u ghalhekk ir-rata normalment applikabbli ftit jekk xejn tista' tkun mgebbda. Ghalhekk ser jghaddi biex jiffissa l-kumpens bir-rata ta' €25 kull metru kwadru jigifieri fil-valur ta' €3,475;"

Din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fid-decizjoni tac-*Chairman* tal-Bord in kwantu gew rispettati l-parametri tas-setghat moghtija lilu, hekk kif stipulati fl-Artikolu 25(5) tal-qabel imsemmi Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk ma tirrizultax raguni valida sabiex tilqa' l-aggravju tar-rikorrenti appellanti.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost minn Benjamin u Carmen konjugi Farrugia et, billi tichad l-istess, filwaqt li tikkonferma fis-shih is-sentenza appellata.

Bl-ispejjez ta' quddiem il-Bord jithallsu hekk kif deciz mill-istess Bord, filwaqt li l-ispejjez ta' dan l-appell jithallsu kollha mir-rikorrenti appellant *in solidum*.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df