QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 2 ta' Marzu 2018

Numru 9

Rikors numru 4/16 FDP

Alfred Cremona f'ismu proprju u f'isem Diana Cremona, Kathleen Vom Schloss, Peter Cremona, Jennifer Zammit, David Cremona, Mary Benvenuti, Susan Vella Bardon, Ines Calleja f'ismiha propjru u f'isem Mary Paolini, Edith Zerafa, Ivan Fsadni, Marika Fsadni, Helga Consiglio, John Bonnici Mallia, Louisette dei Conti Sant Manduca, Anna Meli Bugeja, Victoria Camilleri, Charmaine Attard, Margaret Bonnici Mallia, Simon Bonnici Mallia, Michael Bonnici Mallia, Victor Denaro, Helena Denaro u Christianne Wirth.

v.

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet u, b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat r-rikors promoturipprezentat fil-25 ta' April, 2016 fejn ir-rikorrenti esponew is-segwenti:

"Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datat 4 ta' April 2016, kopja ***Dok A,*** *li bis-sahha tieghu l-intimat ghamel offerta bazata fuq l-ammonti li gejjin ta' tmien porzjonijiet art il-Marsa hemm elenkati u kif*

indikati fuq il-pjanta annessa P.D. 55_92_1 bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank.

"Plot G3:	*51.92m^2*	*€798.00*
"Plot G4:	*45.6m^2*	*€701.41*
"Plot G5:	*41.4m^2*	*€636.48*
"Plot G6:	*43.6m^2*	*€670.30*
"Plot G9:	*35.3m^2*	*€542.70*
"Plot G10:	*44.7m^2*	*€3,415.80*
"Plot Y1-2:	*114.3m^2*	*€75,082.00*
"Plot Y5-12:	*389.10m^2*	*€70,103.80*

"Illi dawn il-porzionijiet art huma kollha koperti bl-Avvizi Numri 1109, 1100, 1111 u 1112 li gew ippublikati fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Novembru 2015.

"Illi l-esponenti jippossjedu l-intier tal- Plots G3, G4, G5 u G6 kif ukoll ta' G9 u G10 u in-nofs indiviz tal-Plots Y1-2 u Plots Y5-12 u ghalhekk l-offerta tal-intimat fil-konfront taghhom hija ta' €6,764.69 ta' Plots G3, G4, G5, G6, G9 u G10, u ta' €72,592.90 ta' Plots Y1-2 u Y5-12.

"Ghandu jinghid ukoll illi Mary sive May Denaro li hija inkluza fil-lista tal-intimati fl-att gudizzjarju Dok A mietet fil-19 ta' Settembru 2015 u peress li kellha biss uzufrutt ta' sehem indiviz, dana issa gie konsolidat fil-persuna tal-esponenti Victor Denaro, Helena Denaro u Christianne Wirth.

"Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaqblu li l-art de quo hija in parti agrikola u in parti fabbrikabbli kif dehrlu l-Perit Frederick Valentino inkarigat mill-intimat izda jsostnu li hija kollha fabbrikabbli a tenur tal-Kap 88 u dana skond l-opinjoni tal-Perit Godwin Abela kif jidher mill klawzola 4.05 tar-rapport tieghu li qieghed jigi ezebit bhala Dok B.

"Ghalhekk l-esponenti jippretendu illi l-valur tal-art skond l-istima tal-Perit Godwin Abela (Dok B) hija kif gej:

Plot G3	*51.92m^2*	*€14,278.00*
Plot G4	*45.6m^2*	*€12,540.00*
Plot G5	*41.4m^2*	*€11,385.00*
Plot G6	*43.6m^2*	*€11,990.00*
Plot G9	*35.3m^2*	*€9,707.50*
Plot G10	*44.7m^2*	*€12,292.50*
Plot Y1-2	*114.3m^2*	*€46,863.00 ghal nofs indiviz*
Plot Y5-12	*389.10m^2*	*€81,487.00 ghal nofs indiviz*

"Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabilixxi l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Kap 88."

Rat ukoll ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 6 ta' Lulju, 2016, li permezz taghha nghad:

> "Illi l-esponent ġie notifikat bir-rikors datat 25 ta' April 2016 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oġġezzjonaw għall-kumpens segwenti għsall-plots rispettivi hekk kif deskritti fir-rikors promotur lilhom offrut mill-awtorita` kompetenti ta':
>
> - *"Plot G3: €798*
> - *"Plot G4: €701.41*
> - *"Plot G5: €636.48*
> - *"Plot G6: €670.30*
> - *"Plot G9: €542.70*
> - *"Plot G10: €3,415.80*
> - *"Plot Y1-2: €37,541 (għan-nofs indiviż)*
> - *"Plot Y5-12: €35,051.90 (għan-nofs indiviż)*
>
> "U qegħdin jippretendu li l-kumpens għandu jkun ta':
>
> - *"Plot G3 €14,278.00*
> - *"Plot G4 €12,540.00*
> - *"Plot G5 €11,385.00*
> - *"Plot G6 €11,990.00*
> - *"Plot G9 €9,707.50*
> - *"Plot G10 €12,292.50*
> - *"Plot Y1-2 €46,863.00 (għan-nofs indiviż)*
> - *"Plot Y5-12 €81,487.00 (għan-nofs indiviż)*
>
> "Illi l-esponent qiegħed jibqa' jsostni li l-kumpens ġust għall-art fuq imsemmija huwa dak fuq ċitat, jiġifieri, l-ammont komplessiv ta' disgħa u sebgħin elf, tliet mija u sebgħa u ħamsin Ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€79,357.59) u dana skont l-istimi tal-Perit Fred H. Valentino A. & C.E. fl-Avviż numri 1109, 1110, 1111, 1112 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Novemru 2015 u skont it-termini tal-Kap. 88.
>
> "Għaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' disgħa u ħamsin ċenteżmu (€79,357.59) bħala kumpens ġust għall-esproprju tal-art fuq imsemmija."

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, tat-8 ta' Novembru, 2017, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

“**Jilqa** t-talbiet tar-rikorrenti kif gej u **Jiffissa** il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghall-artijiet segwenti kif gej:

- Plot G3 tal-kejl ta' 51.9 metri kwadri, **sebat elef, seba' mija u sebgha u disghin Euro (€7,797)** jew €30 kull metru kwadru ghal 39.9 metri kwadri agrikola u €550 kull metru kwadru ghal 12 metri kwadri agrikola bini fuqha;
- Plot G4 tal-kejl ta' 45.6 metri kwadri, **elf tlett mija u tmienia u sittin Euro (€1,368)** jew €30 kull metru kwadru (agrikola);
- Plot G5 tal-kejl ta' 41.4 metri kwadri, **elf, mitein u tnejn u erbghin Euro (€1,242)** jew €30 kull metru kwadru (agrikola);
- Plot G6 tal-kejl ta' 43.6 metri kwadri, **elf tlett mija u minn Euro (€1,308)** jew €30 kull metru kwadru (agrikola);
- Plot G9 tal-kejl ta' 35.3 metri kwadri, **elf u disgha u hamsin Euro (€1,059)** jew €30 kull metru kwadru (agrikola);
- Plot G10 tal-kejl ta' 44.7 metri kwadri, **elf tlett mija u wiehed u erbghin Euro (€1.341)** jew €30 (agrikola);
- Plot Y1-2 tal-keji ta' 114.3 metri kwadri, **wiehed u tletin elf, erba mija u tnein u tletin Euro u hamsin centezmi (€31,432.50)** ghan-nofs indiviz jew €550 kull metru kwadru (fabrikabbli);
- Plot Y5-12 tal-kejl ta' 389.1 metri kwadri, **tnejn u tletin elf hames mija u tmienja u tletin Euro u hamsin centezmi (€32,538.50)** ghan-nofs indiviz jew €550 kull metru kwadru ghal 102.7 metri kwadri fabrikabbli u €30 kull metru kwadri ghal 286.4 metri kwadri agrikola;

“**Jordna** illi l-imghax ghandu jiddekorri mid-**24 ta’ April 1992**.

“L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.”

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

“Jirrizulta illi fil-10 ta’ April 1992, permezz ta’ Avviz Nru 206 giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta fejn gie dikjarat illi bicca art deskritta bhala “bicca art tal-kejl ta’ 1545 metru kwadru, li tinkludi kumpless rurali, li tmiss mit-Tramuntana ma’ triq Santa

bernadetta, min-Nofsinhar ma' Sqaq Sannat u mill-Majjistral ma' propjeta tal-werrieta ta' Salvatore Testaferrata Morini Viani kienet mehtiega ghal skop pubbilku u ghalhekk kien ser jigi akkwistat b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank.

"Jirrizulta illi fit-12 ta' Novembru 2015, permezz ta' Avviz Numru 1109 giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, in segwitu ghal fuq imsemmija Dikjarazzjoni u ai fini tal-Att Nru 1 tas-sena 2006, fejn gie dikjarat illi s-segwenti artijiet kienu qed jinxtraw b'titolu ta' xiri assolut u kien qieghed jigi offrut kumpens, u dana kif gej:

"(i) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar wiehed u hamsin punt disgha metru kwadru (51.9m) li tmiss mit-Tramuntana, minn Nofsinhar u mill-Punent ma' propjeta ta' Inez Calleja u ohrajn jew irjieh verjuri, mmarkata bhala Plot **G3** li ghaliha kien qed jigi offrut kumpens ta' seba' mija u tmienja u disghin Euro (€798)

"(ii) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar hamsa u erbghin punt sitta metru kwadru (45.6m2) li tmiss mit-Tramuntana minn Nofsinhar u mill-Punent ma' propjeta ta' Inez Calleja u ohrajn jew irjieha verjuri mmarkata bhala Plot **G4** li ghaliha kien qed jigi offrut kumpens ta' seba' mija u wiehed Euro u erbghatax-il centezmu (€701.14)

"(iii) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar wiehed u erbghin punt erbgha metri kwadru (41.4m2) li tmiss mit-Tramuntana minn Nofsinhar u mill-Punent ma' propjeta ta' Inez Calleja u ohrajn jew irjieh verjuri mmarkata bhala Plot **G5** li ghaliha kien qed jigi offrut kumpens ta' sitt mija u sitta u tletin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€636.48)

"(iv) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar tlieta u erbghin punt sitta metri kwadru (43.6m2) li tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta ta' M. Gera de Petri, minn Nofsinhar u mill-Punent ma' propjeta ta' Inez Calleja u ohrajn jew irjieh verjuri, mmarkata bhala Plot G6 li ghaliha kien qed jigi offrut kumpens ta' sitt mija u sebghin Euro u tletin centezmu (€670.30)

"Jirrizulta illi fit-12 ta' Novembru 2015, permezz ta' Avviz Numru 1110 giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, in segwitu ghal fuq imsemmija Dikjarazzjoni u ai fini tal-Att Nru 1 tas-sena 2006, fejn gie dikjarat illi s-segwenti artijiet kienu qed jinxtraw b'titolu ta' xiri assolut u kien qieghed jigi offrut kumpens, u dana kif gej:

"(i) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar hamsa u tletin punt tleita metru kwadru (35.3m) li tmiss mit-Tramuntana u mill-Punent ma' propjeta ta' Inez Calleja u ohrajn u minn Nofsinhar ma' propjeta ta' M Gera de Petri jew irjieh verjuri, mmarkata bhala Plot G9 li ghaliha kien qed jigi offrut kumpens ta' hames mija u tnejn u erbghin Euro u sebghin centezmu (€542.70)

"(ii) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar erbgha u erbghin punt sebgha metru kwadru (44.7m2) li tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta

ta' Beatrice Testaferrata Moroni Viani u mill-Punent u minn Nofsinhar ma' propjeta ta' Inez Calleja u ohrajn jew irjieha verjuri, mmarkata bhala Plot G10 li ghaliha kien qed jigi offrut kumpens ta' tlett elef, erbgha mija u hmistax-il Euro u tmenin centezmu (€3,415.80)

"Jirrizulta illi fit-12 ta' Novembru 2015, permezz ta' Avviz Numru 1111 giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, in segwitu ghal fuq imsemmija Dikjarazzjoni u ai fini tal-Att Nru 1 tas-sena 2006, fejn gie dikjarat illi art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar mija u erbghatax punt tlieta metru kwadru (114.3m) li tmiss minn-Nofsinhar ma propjeta' ta' Salvino Testaferrata Moroni Viani u minn Tramuntana ma' propjeta ta' M Gera de Petri jew irjieh verjuri, mmarkata bhala Plot Y1-2 kienet qed tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut u li ghaliha kien qed jigi offrut kumpens ta' hamsa u sebghin elf u tnejn u tmenin Euro (€75,082).

"Jirrizulta illi fit-12 ta' Novembru 2015, permezz ta' Avviz Numru 1112 giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, in segwitu ghal fuq imsemmija Dikjarazzjoni u ai fini tal-Att Nru 1 tas-sena 2006, fejn gie dikjarat illi art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar tlett mija u disgha u tmein punt wiehed metru kwadru (389.1m) li tmiss mit-Tramuntana ma' triq pubblika, minn-Nofsinhar ma propjeta' ta' Inez Calleja u ohrajn u mill-Punent ma' propjeta ta' M Gera de Petri jew irjieh verjuri, mmarkata bhala Plot Y5-12 kienet qed tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut u li ghaliha kien qed jigi offrut kumpens ta' sebghin elf, mija u tlett Euro u tmenin centezmu (€70,103.80)

"Jirrizulta illi fl-4 ta' April 2016 intbghatat Ittra Ufficjali lir-rikorrenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, fejn gew mgharrfa illi giet accettata li r-rikorrenti kellhom titolu fuq l-artijiet u ghalhekk gew mgharrfa llli kellhom 21 gurnata sabiex jikkontestaw il-kumpens offrut ta' disgha u sebghin elf, tlett mija u sebgha u hamsin Euro u disgha u hamsin centezmu (€79,357.59).

"Jirrizulta illi fil-25 ta' April 2016 inbdew il-proceduri odjerni.

"Ikkunsidra

"Jirrizulta illi r-rikorrenti huma sidien ta' fuq l-intjier tal-artijiet mmarkati bhala G3, G4, G5, G6, G9 u G10 filwaqt illi huma sidien ta' nofs indiviz tal-artijiet mmarkati bhala Y1-2 u Y5-12.

"Jirrizulta illi r-rikorrenti kienu qed jippretendu hlas ta' mitejn elf, hames mija u tlieta u erbghin euro (€200,543) ghall-artijiet kollha meritu tal-kawza odjerna, filwaqt illi l-intimat kien qieghed joffri l-ammont ta' disgha u sebghin elf, tlett mija u sebgha u hamsin Euro u disgha u hamsin centezmu (€79,357.59) bhala kumpens.

"Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Joseph Briffa u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw zewgt rapporti, ossija wiehed fid 29 ta' Ottubru 2016 u iehor fis-27 ta' Frar

2017, fejn l-ewwel rapport gie redatt fuq kejl ta' 170 metri kwadri filwaqt illi t-tieni rapport gew redatt fuq kejl ta' 250 metru kwadru.

"Jirrizulta illi fir-rapport taghhom tat-22 ta' Frar 2017 l-Membri Teknici qalu s-segwenti:

"PUNT 1 - KEJL TAL-ART: Hemm diskrepanza minima fil-kejl ta' Plot G3 fejn dan hu ndikat bhala 51.92 metri kwadri fir-Rikors promotur u fir-rapport tal-Perit tar-Rikorrenti, mentri fil-fatt dan huwa 51.9 metri kwadri skont id-Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-Sena 2015

"PUNT 2 - KWALITA TAL-ART: Din art ittiendet sabiex tinfetah triq bejn Sqaq Sannat u Triq Bernard. Billi kif issemma hawn fuq fis-sena 1992 kienet harget Dikjarazzjoni ohra skont id dispozizzjonijiet tranzitorji f' Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali (cioe' s-Sena 1992) skont il-kriteri li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe' dawk tal-faccata fu triq u tad-distanzi minn 'built-up area Mill pjanta L.D. 55/92 tal-11 ta' Frar 1992 jirrizulta li l-artijiet G3/G4/G5/G6/G9/G10 koliha jikkwalifikaw bhala art agrikola fit-termini tal-ligi billi kellhomx faccata fuq triq filwaqt li l-art Y1-2 tikkwalifika bhala art fabrikabbli fit-termini tal-ligi billi kellha faccata fuq sqaq Sannat f 'built up area' u l-istess tikkwalifika l-art Y 5-12 pero sa fond ta' 25.1 metri minn Triq Bernard. B'hekk l-art Y5-12 hi klassifikata <u>102.7 metri kwadri fabrikabbli</u> u 286.4 metri kwadri agrikola. Jigi rilevat ukoll illi fir-rigward tal-art G3, ghalkemm agrikola, kien hemm parti minn struttura mibnija fuqha (ghal 12 metri kwadri) u dan ged jigi wkoll kkunsidrat meta qed issir stima fit-termini ta' Artikolu 17 tal-ordinanza.

"PUNT 3 - DATA TAL-ISTIMA Billi kienet harget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirrizultax li nhareg Avviz ghall-Ftehim qabel 01 ta' Jannar 2005, skont Artikolu 18A tal-Ordinanza il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-01 ta' Jannar 2005.

"PUNT 4 - OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI.
"A. Decizjoni ta' dan il-Bord tat-23/11/2016 (Rikors Numru 15/2014) fejn gie moghti kumpens ta' €30 kull metru kwadru ghal art agrikola li ttiendet ghal triq fil-Marsa, wkoll ibbazat fuq is-sena 2005

"B. Decizjoni ta' dan il-Bord tat-23/11/2016 (Rikors Numru 20/2012) fejn gie moghti kumpens ta' €550 kull metru kwadru ghal art fabbrikabbli li wkoll ttiehdet ghal trig fil-Marsa, wkoll ibbazat fuq is-sena 2005.

"L-esponenti Membri Teknici huma tal-opinjoni li ghandha tigi adottata rata ta' €30 kull metru kwadru ghall-art agrikola u €550 kull metru kwadru kemm ghall-art fabrikabbli u kif ukoll art agrikola bil-bini fuqha.

"PUNT 5 - STIMI L-esponenti Membri Teknici kkonsidraw dan kollu il lokalita u kif ukoll id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta Jannar 2005, jammonta kif gej:

"1. Plot G3 tal-kejl ta' 51.9 metri kwadri, <u>sebat elef, seba' mija u sebgha u disghin Euro (€7,797)</u> jew €30 kull metru kwadru ghal 39.9 metri kwadri agrikola u €550 kull metru kwadru ghal 12 metri kwadri agrikola bini fuqha

"2. Plot G4 tal-kejl ta' 45.6 metri kwadri, <u>elf tlett mija u tmienia u sittin Euro (€1,368)</u> jew €30 kull metru kwadru (agrikola)

"3. Plot G5 tal-kejl ta' 41.4 metri kwadri, <u>elf, mitein u tnejn u erbghin Euro (€1,242)</u> jew €30 kull metru kwadru (agrikola).

"4. Plot G6 tal-kejl ta' 43.6 metri kwadri, <u>elf tlett mija u minn Euro (€1,308)</u> jew €30 kull metru kwadru (agrikola).

"5. Plot G9 tal-kejl ta' 35.3 metri kwadri, <u>elf u disgha u hamsin Euro (€1,059)</u> jew €30 kull metru kwadru (agrikola).

"6. Plot G10 tal-kejl ta' 44.7 metri kwadri, <u>elf tlett mija u wiehed u erbghin Euro (€1.341)</u> jew €30 (agrikola).

"7. Plot Y1-2 tal-keji ta' 114.3 metri kwadri, <u>wiehed u tletin elf, erba mija u tnein u tletin Euro u hamsin centezmi (€31,432.50)</u> ghan-nofs indiviz jew €550 kull metru kwadru (fabrikabbli).

"8. Plot Y5-12 tal-kejl ta' 389.1 metri kwadri, <u>tnejn u tletin elf hames mija u tmienja u tletin Euro u hamsin centezmi (€32,538.50)</u> ghan-nofs indiviz jew €550 kull metru kwadru ghal 102.7 metri kwadri fabrikabbli u €30 kull metru kwadri ghal 286.4 metri kwadri agrikola.

"Jirrizulta illi tali kumpens jammonta komplessivament ghal tmienja u sebghin elf u sitta u tmenin Euro (€78,086).

"Jirrizulta illi wara tali rapport ma saru ebda domandi in eskussjoni.

"Jirrizulta illi, wara illi ghamel il-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-

konkluzjonijet ta' l-abbli Membri Teknici tal- Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

"Ikkunsidra

"Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- "Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**24 ta' April 1992**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija il-10 ta' April 1992.

- "Il-kumpens xieraq u d-deskrizzjoni tal artijiet ghandhom ikunu kif gej:

  - "Plot G3 tal-kejl ta' 51.9 metri kwadri, <u>sebat elef, seba' mija u sebgha u disghin Euro (€7,797)</u> jew €30 kull metru kwadru ghal 39.9 metri kwadri agrikola u €550 kull metru kwadru ghal 12 metri kwadri agrikola bini fuqha

  - "Plot G4 tal-kejl ta' 45.6 metri kwadri, <u>elf tlett mija u tmienia u sittin Euro (€1,368)</u> jew €30 kull metru kwadru (agrikola)

  - "Plot G5 tal-kejl ta' 41.4 metri kwadri, <u>elf, mitein u tnejn u erbghin Euro (€1,242)</u> jew €30 kull metru kwadru (agrikola).

  - "Plot G6 tal-kejl ta' 43.6 metri kwadri, <u>elf tlett mija u minn Euro (€1,308)</u> jew €30 kull metru kwadru (agrikola).

  - "Plot G9 tal-kejl ta' 35.3 metri kwadri, <u>elf u disgha u hamsin Euro (€1,059)</u> jew €30 kull metru kwadru (agrikola).

  - "Plot G10 tal-kejl ta' 44.7 metri kwadri, <u>elf tlett mija u wiehed u erbghin Euro (€1.341)</u> jew €30 (agrikola).

  - "Plot Y1-2 tal-keji ta' 114.3 metri kwadri, <u>wiehed u tletin elf, erba mija u tnein u tletin Euro u hamsin centezmi (€31,432.50)</u> ghan-nofs indiviz jew €550 kull metru kwadru (fabrikabbli).

  - "Plot Y5-12 tal-kejl ta' 389.1 metri kwadri, <u>tnejn u tletin elf hames mija u tmienja u tletin Euro u hamsin centezmi (€32,538.50)</u> ghan-nofs indiviz jew €550 kull metru kwadru ghal 102.7 metri kwadri fabrikabbli u €30 kull metru kwadri ghal 286.4 metri kwadri agrikola.

  - "Il-kumpens totali ghalhekk ghandu jkun ta' tmienja u sebghin elf u sitta u tmenin Euro (€78,086).

- "L-imghax ghandu jiddekorri mill-**24 ta' April 1992**."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorità tal-Artijiet li in forza tieghu u ghar-ragunijiet hemm premessi talbet illi din il-Qorti tannulla s-sentenza appellata u/jew terga tirrinvija l-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex issir valutazzjoni tal-art *de quo* u tinghata sentenza skont il-ligi, jew jekk jidhrilha, tiffissa kumpens xieraq (inkluz l-imghax) hi bl-istess mod li jidhrilha opportun u skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati li in forza taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija talbu lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tichad l-appell, tikkonferma s-sentenza attakkata moghtija fit-8 ta' Novembru, 2017, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell waqt is-seduta tas-6 ta' Frar, 2018, u ghalhekk il-kawza baqghet differita ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta esproprju permezz ta' xiri assolut ta' sitt porzjonijiet art li r-rikorrenti appellati jipposjedu l-intier taghhom, senjatament il-plots G3, G4, G5, G6, G9, G10, u n-nof indiviz ta' zewg porzjonijiet ohra t'art

li jinsabu fil-Marsa ossia l-plots Y1-2, u Y5-12, kif rizultanti mill-pjanta li ggib referenza P.D. 55_92_1, esebita in atti, tal-kejl ta' 51.9 metri kwadri, 45.6 metri kwadri, 41.4 metri kwadri, 43.6 metri kwadri, 62.6 metri kwadri, 35.3 metri kwadri, 44.7 metri kwadri, 114.3 metri kwadri u 389.10 metri kwadri rispettivament. L-art in kwistjoni kienet suggett tal-esproprju hekk kif deskritta fl-avvizi numru 1109, 1110, 1111 u 1112 ippubblikati kollha fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Novembru, 2015 u qabel dawn l-avvizi permezz tal-avviz numru 206 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 t' April, 1992. Ir-rikorrenti appellati kienu mgharrfa permezz tal-ittra ufficjali tal-4 ta' April, 2016, mibghuta mill-Kummissarju ta' l-Artijiet li l-art in kwistjoni kienet meqjusa fil-maggior parti taghha (G3, G4, G5, G6, G9, G10) bhala art agrikola, salv ghall-plot Y1-2 li kienet meqjusa fabbrikabbli u plot Y5-12 li kienet meqjusa in parti fabrikabbli ghall-qies ta' 102.7 metri kwadri u in parti agrikola ghall-qies ta' 286.4 metri kwadri, li ghalihom kienet qeghda tigi offerta s-somma komplessiva ta' €79,357.59, skont l-istima tal-perit Frederick H. Valentino A&CE.

Ir-rikorrenti appellati m'accettawx dan il-kumpens peress li kienu qeghdin jippretendu li jigu kkumpensati s-somma ta' komplessiva ta' €200,543 skont ir-rapport tal-perit Godwin Abela li kien inkarigat minnhom, li kien ipprepara l-stima relattiva ghall-imsemmija porzjonijiet

ta' art, u li fil-fehma tieghu l-art kollha kellha titqies bhala wahda fabbrikabbli.

L-appell tal-Awtorità tal-Artijiet jinsab imsejjes fuq l-aggravju wahdieni li jattakka l-istima redatta mill-periti membri tal-Bord. Filwaqt li tikkoncedi li huwa pacifiku li d-data tal-valutazzjoni ghandha tkun dik tal-1 ta' Jannar, 2005, ibbazata fuq il-kriterji applikabbli tas-sena 1990 (sic), izda tishaq li l-valur redatt mill-periti membri kellu jkun skont id-dettami tal-ligi. Hija tirreferi ghal gurisprudenza fejn din il-Qorti rriteniet li r-rapport tal-periti tal-Bord ghandu jkun ben motivat in konformità mal-ligi u li ghandu jidhol f'operazzjonijiet paragunabbli (Artikolu 3A tal-Kap. 88), kif ukoll li l-Bord m'ghandux jistrieh fuq il-parir tal-periti membri talvolta l-istima ma tkunx debitament motivata. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, l-Awtorità appellanti tilmenta li: (i) mir-rapport tal-periti membri tal-Bord hu evidenti li kull ma ghamlu kienu kostatazzjonijiet ta' fatt peress li jinghad li ma taw ebda motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom u lanqas dahlu fil-mertu ta' operazzjonijiet paragunabbli kif trid il-ligi; u (ii) tikkontendi wkoll li meta kkwotaw rata ta' €30 kull metru kwadru fil-kaz t'art agrikola, din tikkontrasta sew mar-rata ta' circa €5 kull metru kwadru, adottata f'sentenza ohra ta' din il-Qorti, deciza fis-27 ta' Ottubru, 2017, fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**.

Din il-kawza hija simili ghall-kawza ohra li qeghda tigi deciza llum ukoll (Rikors Numru 5/2016), bejn l-istess kontendenti, bid-differenza li din l-art tinsab fil-Marsa, filwaqt li l-ohra tinsab fiz-Zebbiegh, limiti tal-Imgarr. Jibda billi jinghad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, specjalment meta parti fil-kawza tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lillha sabiex tikkontrasta tali prova. F'dan il-kaz ukoll, kif gustament osserva l-istess Bord, hadd mill-partijiet ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni tal-periti membri tal-Bord wara li gie pprezentat ir-rapport taghhom. Huwa inutili li l-Awtorità appellanti tressaq argumenti f'dan l-istadju sabiex tittanta tattakka r-rata adoperata mill-istess periti meta lanqas biss ipprovat tiskossa l-periti membri mill-fehma taghhom quddiem il-Bord. Huwa ritenut illi l-Qorti m'ghandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti teknici mahtura minnha, specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriccjuz. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunità tistqarr, fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**:

> *"Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa certu punt, taghti affidament lill-opinjoni ta' persuni mharrga fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoggu fid-dubbju dak li jghidu n-nies teknici fil-materja."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ghandu jinghad li fir-rigward tal-ewwel ilment tal-Awtorità appellanti fejn jinghad li fir-rapport

tal-periti membri tal-Bord, saru biss kostatazzjonijiet ta' fatt peress li ma nghatat ebda motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom u li lanqas dahlu fil-mertu ta' operazzjonijiet paragunabbli kif trid il-ligi, dan certament mhux il-kaz. Izda kif jirrizulta mill-Punt Numru 2 fir-rapport tal-periti teknici membri tal-Bord, saru diversi konsiderazzjonijiet fejn jinghad li l-art ittiehdet sabiex tinfetah triq bejn Sqaq Sannat u Triq Bernard. Jaghmlu referenza ghall-fatt li kienet harget Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra fis-sena 1992 u ghalhekk b'applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tranzitorji f' Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali skont il-kriteri li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe' dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn "*built-up area*". Ghalhekk huma wrew il-fehma li b'referenza ghall-pjanta L.D. 55/92 tal-11 ta' Frar 1992, l-artijiet G3, G4, G5, G6, G9 u G10 kollha jikkwalifikaw bhala art agrikola fit-termini tal-ligi billi ma kellhomx faccata fuq triq, filwaqt li l-art Y1-2 tikkwalifika bhala art fabrikabbli fit-termini tal-ligi billi kellha faccata fuq Sqaq Sannat f' "*built up area*" u l-istess tikkwalifika l-art Y5-12, pero` sa fond ta' 25.1 metri minn Triq Bernard. B'hekk l-art Y5-12 giet ikklassifikata f'102.7 metri kwadri fabrikabbli u f'286.4 metri kwadri agrikola. Gie rilevat ukoll mill-periti membri li fir-rigward tal-art G3, ghalkemm agrikola, kien hemm parti minn struttura mibnija fuqha (ghal 12-il metru kwadru) u dan gie wkoll kkunsidrat meta saret l-istima

fit-termini ta' Artikolu 17 tal-Kap.88. Ghalhekk il-periti waslu ghall-istess konkluzjoni bhall-perit inkarigat mill-Kummissarju intimat fir-rigward tat-tqassim tal-art.

Fil-Punt Numru 4 intitolat proprju "*Operazzjonijiet Paragunabbli*", jinghataw ezempji fejn art agrikola li wkoll giet esproprjata fil-Marsa ghall-fini ta' formazzjoni ta' triq, giet moghtija kumpens ta' €30 ghal kull metru kwadru, liema stima wkoll kienet ibbazata fuq is-sena 2005 (Rikors Numru 15/2014), u fil-kaz tal-art fabbrikabbli giet stmata bir-rata ta' €550 ghal kull metru kwadru, wkoll b'referenza ghal art esproprjata fil-Marsa, klassifikata bhala fabbrikabbli u li ttiehdet bl-istess skop li ssir triq (Rikors Numru 20/2012). Kwindi l-istima moghtija mill-periti membri ghall-kaz odjern, mhux talli hija motivata izda wkoll mfassla fuq operazzjonijiet paragunabbli. Isegwi li l-argument tal-Awtorità appellanti sa fejn tikkontesta li r-rapport mhux ben motivat jew li ma nghatax ezempju ta' operazzjonijiet paragunabbli huwa ghal kollox inveritier u al kwantu fieragh stante li jirrizultaw kemm il-motivazzjoni, kif ukoll l-operazzjonijiet komparabbli proprju mir-rapport tal-periti membri.

Kif inghad qabel, din il-Qorti ma tiskartax facilment il-*giudizzio dell'arte,* kif espress mill-periti teknici taghha, sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement li l-konkluzjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi rragonevoli. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti

tas-26 ta' Mejju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Benjamin Farrugia et v. Id-Direttur ta' l-Artijiet.**) F'dan ir-rigward huwa ritenut opportun li ssir referenza ukoll ghas-sentenza ta' din il-Qorti, tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Art v. Innag Household Limited et.**, fejn inghad:

> *"din il-Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament ta' fatti maghmula mill-ewwel qorti (f'dan il kaz Bord), sakemm ma jkunx hemm zball manifest, jew jekk il-Bord wasal ghal konkluzjoni li ma kellux jasal ghaliha u li konsegwentement, xi parti tkun ser issofri ingustizzja. Hawnhekk issir referenza ghall-osservazzjonijiet f'dan is-sens ta' din il-Qorti fil-kawza Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet et deciza fit-28 ta' Marzu, 2014, fejn inghad ukoll:*
>
> *"Il-premess japplika b'aktar emfasi fil-kazijiet bhal dawk in dizamina fejn id-decizjoni tkun essenzjalment wahda ta' natura teknika li l-Qorti jew il-Bord ikun wasal ghaliha bl-ghajnuna tal-esperti teknici li jkunu qed jassistuh. Il-Qorti tosserva li, f'dan il-kaz, ghalkemm l-appellant sostna diversi drabi li fil-fehma tieghu l-valutazzjoni kienet "irizorja u ezorbitanti' izda jibqa' l-fatt li ma tressqux provi sufficjenti sabiex din il-Qorti tiddipartixxi mill-giudizio dell' arte moghti mill-periti teknici. Kif gia` osservat, dawn wettqu l-mansjoni taghhom bhala membri teknici tal-Bord, u taw il-fehema taghhom wara li l-partijiet kellhom l-opportunita` li jeskutuhom u jaghmlu sottomissjonijiet, u, in mankanza ta' provi cari li din il-konkluzjoni taghhom hija zbaljata, din il-Qorti ma tistax tvarja l-konkluzjoni tal-Bord, allura teknikament assistit, semplicement ghax fil-fehma tal-appellant il-valutazzjoni hija gholja wisq."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jigi ribadit li proprju hekk gara fil-kaz in ezami: il-periti membri esprimew il-gudizzju taghhom billi taw stima ta' €30 ghal kull metru kwadru fil-kaz t'art agrikola u rata ta' €550 ghal kull metru kwadru ghal art fabbrikabbli, sabiex waslu ghall-istima finali taghhom. Il-Kummissarju ntimat ma ppruvax jikkontrasta dik il-fehma teknika fil-waqt opportun permezz tal-eskussjoni tal-periti teknici, jew huwa stess ressaq xi prova ta' xi operazzjoni paragunabbli li

setghet tiskossa lill-periti membri mill-fehma taghhom. Lanqas ma tressqet xi prova li l-konkluzjoni tal-periti membri hija rragonevoli jew xi argument validu iehor li jpoggi f'dubju serju dak li nghad mill-istess periti teknici. Anzi jigi reilevat li r-rata adoperata mill-periti membri ta' €550 ghal kull metru kwadru ghal art fabbrikabbli, sahansitra hija anqas minn dik adoperata mill-perit *ex parte* inkarigat mill-Kummisarju ntimat, li kien adotta rata ta' €656.89 ghal kull metru kwadru ghall-art fabbrikabbli fil-kaz *de quo.* Isegwi li l-ilment tal-Awtorità appellanti f'dan ir-rigward huwa pjuttost fieragh.

Fil-kaz tat-tieni lment tal-Awtorità appellanti, dan jissejjes fuq l-argument li r-rata ta' €30 kull metru kwadru fil-kaz t'art agrikola adottata mill-periti membri, tikkontrasta sew mar-rata ta' circa €5 kull metru kwadru, adottata f'sentenza ohra ta' din il-Qorti u deciza fis-27 ta' Ottubru, 2017, izda ghandu jinghad li dan l-ilment mhux biss huwa msejjes fuq inezatezzi izda huwa wkoll al kwantu frivolu. Jibda billi jigi pprecizat li fil-kaz ccitat mill-Awtorità appellanti, r-rata citata minnha ta' €4.33 kienet dik ta' rata adoperata f'kuntratt t'akkwist separat u distint mill-art esproprjata, mentri l-Bord effettivament adopera r-rata ta' €18.65 ghal kull metru kwadru fil-kaz ta' l-art esproprjata. Tajjeb li jinghad ukoll li f'dak il-kaz hadd mill-partijiet ma appella fuq il-bazi tal-valutazzjoni tal-art esproprjata jew il-kumpens iffissat mill-Bord. Inoltrè, dak il-kaz kien jitratta art fiz-Zurrieq mhux il-Marsa.

Din il-Qorti hija ben konsapevoli mill-kawzi quddiemha fejn il-valur ta' art agrikola wkoll ivarja fil-prezz fuq bazi ta' diversi fatturi, kemm minhabba z-zmien li fih tkun qeghda ssir il-valutazzjoni, jew minhabba jekk l-istess art ikollhiex xi tip ta' benefikati strutturali, kif ukoll il-lokalità fejn tinsab l-istess art. Ghalhekk hija tabilhaqq konxja ta' diversi okkazjonijiet fejn giet adottata rata simili ghal dik adoperata fil-kaz in ezami ghall-art agrikola. (Ara per ezempju s-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2018 fil-kawza fl-ismijiet **Efrem Vella et v. Kummissarju ta' l-Artijiet** fejn giet adottata r-rata ta' €31 ghal kull metru kwadru, relattiva ghas-sena 2005, ghal art agrikola fil-Kalkara.) Izda l-akbar ironija ta' dan l-ilment tal-Awtorità appellanti huwa li qeghda tattakka l-istima tal-periti membri, proprju meta dawn ibbazaw l-istima taghhom fuq valutazzjoni paragunabbli maghmula fuq art simili u fl-istess inhawi bhal dik in ezami. Ghalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-istima tal-art agrikola tirrizulta ben motivata u sostanzjata b'operazzjoni paragunabbli kif titlob il-ligi u tqis dan l-ilment ukoll al kwantu fieragh u ghalhekk ser tiehu l-provvediment meqjus opportun fil-kap tal-ispejjez.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Awtorità ta' l-Artijiet, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tat-8 ta' Novembru, 2017, fl-ismijiet premessi fis-shih.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu ta' dan l-appell jithallsu mill-appellanti Awtorità ta' l-Artijiet u ghar-ragunijiet mfissra qabel u b'applikazzjoni tal-Artikolu 223(4) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, tordna li thallas spejjez doppji.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df