QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis, 14 ta' Marzu, 2019

Numru 1

Rikors numru 19/2012GMG

L and D Attard Company Limited

v.

Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors imressaq mis-socjeta` L and D Company Limited fis-17 ta' Awwissu, 2012, li permezz tieghu nghad:

> "Illi l-esponenti giet notifikata b'att gudizzjarju datata 27 ta' Lulju 2012, kopja Dok A, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilha s-somma ta' erbgha u ghoxrin elf sitt mija wiehed u disghin Euro u sitta u tletin centezmi (€24,691.36) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art fix-Xghajra mmarkata bhala Plot 2 proprjeta` taghha, tal-kejl ta' circa 2,375m² skond l-istima tal-Perit Godwin Drago annessa mal-imsemmi att gudizzjarju u skond id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz Numru 31, Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 2005, u konsiderata bhala art agrikola.

> "Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaqblu mad-deskrizzjoni tal-art bhala kollha agrikola stante li parti minnha (442m²) tista' tintuza for educational use, sports facilities and other community uses u mhumiex qeghdin jaccettaw l-kumpens offrut lilhom u qeghdin jitolbu minflok is-somma ta' mija tmienja u sebghin elf, mija hamsa u hamsin Euro (€178,155.00) skond l-istima u deskrizzjoni tal-AIC Veronica Bonavia kopja Dok B.
>
> "Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabilixxi n-natura tal-porzjoni esproprijata u jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilha u jaghti dawk il-provvedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tal-31 ta' Awwissu, 2012, li permezz taghha wiegeb:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 17 ta' Awwissu, 2012 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offert mill-awtorita` kompetenti fl-ammont ta' erbgha u ghoxrin elf, sitt mija wiehed u disghin ewro u sitta u tletin centezmu (€24,691.36) ghall-porzjon art fix-Xghajra mmarkata bhala Plot 2, tal-kejl ta' circa 2,375 metri kwadri u minflok taghha qeghdin jippretendu kumpens fl-ammont ta' mija u tmienja u sebghin elf, mija u hamsa u hamsin ewro (€178,155).
>
> "Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' erbgha u ghoxrin elf, sitt mija u wiehed u disghin ewro, u sitta u tletin centezmu (€24,691.36) u dan skond l-istima tal-Perit Godwin Drago, li dehret fl-Avviz Numru 31, fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 2005 u skont it-termini tal-Kapitolu 88, li skont dawn it-termini din l-art giet ikklassifikata bhala art agrikola minflok art fabbrikabbli.
>
> "Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' erbgha u ghoxrin elf, sitt mija u wiehed u disghin ewro u sitta u tletin centezmu (€24,691.36) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija;"

Rat is-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet tad-19 ta' Novembru, 2014, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi filwaqt li laqa' t-talba tas-socjeta` rikorrenti u ffissa l-kumpens dovut ghall-art kif

deskritta fir-rikors promutur, liema art giet dikjarata tajba ghall-bini kwantu ghall-area ta' 520 metri kwadri ghall-€130,000.00 u agrikola kwantu 1855 metri kwadri ghall-€37,100.00. B'dan illi fuq dan l-ammont ghandu jithallas l-imghax skond il-provvediment tal-Artikolu 12 Kap 88, u ghalhekk l-imghax jiddekorri mid-data li fiha l-awtorita` hadet pussess tal-art de qua tenut kont tal-hrug tal-permess mill-MEPA fis-sena 1997 ghall-bini ta' skola u dan fit-termini tad-Disposizzjoni tranzitorja - Artikolu 2(a) tal-Att XI tal-2002. Gie deciz ukoll li 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, s-socjeta` rikorrenti qieghdha titlob kumpens ghat-tehid ta' porzjon art mill-awtoritajiet ghal skop pubbliku wara li rrifjutat li taccetta l-kumpens lilha offert. L-art li tinsab gewwa x-Xghajra ghandha kejl ta' 2,375 metri kwadri u filwaqt illi l-awtorita` tqis in-natura taghha bhala wahda agrikola, s-socjeta` rikorrenti tghid illi 442 metri kwadri minnha huma tajbin ghal-bini. Ghal dan it-tehid, l-awtoritajiet offrew is-somma ta' €24,691.36 igifieri €10.40 kull metru kwadru izda s-socjeta` rikorrenti qed titlob kumpens fl-ammont ta' €178,155.00;
>
> "Is-socjeta` rikorrenti qed tistrieh fuq il-parir tekniku tal-perit arkitett taghha esebit in atti bhala Dok B a fol 9. L-istess perit xehdet quddiem dan il-Bord u ghalhekk in sintesi jinghad li ghal dik il-parti agrikola s-socjeta` qed titlob kumpens ta' €35 kull metru kwadru u €250 kull metru kwadru ghal dik il-parti tajba ghal bini. Ir-raguni ghaliex parti mill-art qed titqies tajba ghal bini hi li skond is-South Malta Local Plan, l-art tista' tintuza ghall-skopijiet ta' edukazzjoni u sport u gia hemm skola mibnija fuq parti tal-istess art;

"L-intimat ma ressaq l-ebda provi hlief dawk dokumentarji gia mressqa mir-rikorrenti u affidavit tal-perit arkitett tad-Dipartiment tal-Artijiet li ddikjara li l-art "qieghed tigi deskritta bhala *Valley Protection Zone*. L-ghan ta' dawn iz-zoni hija l-protezzjoni ta' azzjoni nfushom ghaldaqstant ma jista' jsir l-ebda tip ta' zvilupp". Fl-istess waqt dan ix-xhud jghid illi "huwa indikat ukoll li parti minn din l-art tifforma part minn skola ezistenti," indika l-art fuq id-dokumenti u ddikjara li l-art hija indikata bhala *Schemed Road* u ghalhekk ma jista' jsir l-ebda zvilupp fuqha ghajr li tinbena triq;

"Ikkunsidra inoltre r-relazzjoni tal-periti membri ta' dan il-Bord li jaqblu illi parti mill-art hija tajba ghall-bini izda ghal ragunijiet differenti minn dawk esposti mis-socjeta` rikorrenti. Fil-konsiderazzjonijiet taghhom, il-periti membri jghidu illi ghalkemm huwa minnu li s-*South Malta Local Plan* tikklassifika parti mill-art ghal *educational use, sports facilities and other community use* dan il-Pjan Lokali inhareg fl-2006 u ghalhekk ma japplikax ghall-kaz odjern billi skond il-Kap 88 ghandu jittiehed qies tas-sitwazzjoni meta l-art ittiehdet mill-Gvern, igifieri fl-1998. L-istess periti membri spjegaw illi fis-sena ta' tehid kienu japplikaw il-Provvedimenti Temporanji tal-1998 li jindikaw l-art bhala wahda agrikola izda stante li jirrizulta illi fit-23 ta' Marzu 1998, igifieri qabel id-data ta' tehid, kien inhareg permess mill-MEPA bir-referenza PA07077/97 ghall-"Upgrading of existing school, construction of first floor, construction of hall and kindergarten block" fuq parti (520 metri kwadri) mill-art in kwistjoni, isegwi li din l-area tal-art ghandha tkun kkunsidrata bhala fabrikabbli filwaqt illi l-kumplament ta' 1,855 metru kwadri jibqa' agrikolu. A bazi ta' dan u motivazzjonijiet ohra maghmula fir-rapport taghhom, il-periti membri ikkonkludew illi l-kumpens dovut lis-socjeta` rikorrenti ghal dik il-parti fabrikabbli ta' 520 metri kwadri ghandu jkun ta' €130,000.00 u ghal dik agrikola €37,100.00 fil-kejl ta' 1855 metri kwadri;

"Ezaminata bir-reqqa r-relazzjoni tal-periti membri, li ghal darb'ohra ic-Chairman tal- Bord qieghed ifahhar bhala ezemplari car ta' rapport motivat, bazat fuq statistika u ricerka kif jitlob il-Kap 88, il-Bord qieghed jadotta in toto l-istess konkluzzjonijiet anke wara li ezamina d-domandi in eskussjoni tal-intimat u r-risposti tal-periti membri. Tajjeb li jkun senjalat illi dan it-tehid sehh mhux fis-sena 2005 izda lura fis-sena 1998 u minn dakinhar 'l hawn l-intimat, kif obligat, ma kienx ghadu beda l-process tal-akkwist u wisq anqas tal-offerta ghall-kumpens xieraq. Ghalhekk bis-sahha tal-Avviz 31 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 2005, Il-President ta' Malta ddikjara li din l-art kienet mehtiega ghal skop pubbliku u kien offra kumpens fl-ammont ta' Lm10,600 skond stima maghmula mill-perit arkitett Godwin Drago. Tajjeb li jkun senjalat illi dik id-dikjarazzjoni saret fit-termini tal-Att XI tal-2002. Dan l-att li jemenda l-Kap 88 regolanti l-kwistjoni odjerna, jipprovdi fi-disposizzjoni tranzitorja tieghu, inter alia¸ fl-artikolu 2(b) (i) proviso, illi "*Izda meta tigi mahruga dik id-Dikjarazzjoni l-gdid l-kumpens ghandu jigi stabbilit abbazi tal-valur ta' dik l-art fid-data meta jkun gie notifikat xi avviz ghall-ftehim dwar dik l-art, u fejn ebda avviz*

> *ghall-ftehim ma jkun gie hekk notifikat, fid-data tal-hrug tad-Dikjarazzjoni l-gdida mill-President*". Fill-paragrafu sussegwenti, igifieri l-artikolu 2(b)(ii) tal-provvediment transitorju, hemm ravvizat illi "*Ghall-fini li jigi stabbilit jekk l-art ghandhiex tkun stmata bhala art ghall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa ghall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali mill-President qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-artikolu*".
>
> "Minn dan kollu u mill-assjem tal-provi jipprexxindi illi mill-ewwel Dikjarazzjoni ta' espropriju fl-1998 ma nhareg ebda Avviz Ghall-Ftehim. Dan qatt ma saret referenza ghalih b'mod partikolari mill-intimat li kien fid-dover li jsemmi li kieku hekk kien ghaliex jikkwalifika l-valur tal-art kurrenti ghas-sena 1998. Isegwi ukoll illi din l-art ghandha tkun kumpensata bil-valuri kurrenti fis-sena 2005 pero` skond il-kriterji vigenti fis-sena 1998. Ghalhekk l-periti membri kienu korretti fil-kunsiderazzjonijiet taghhom meta applikaw il-kriterji tal-1998 biex jezaminaw in-natura tal-art u applikaw il-valur fis-suq fis-sena 2005;"

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz tieghu talab li din Qorti tirriforma s-sentenza tad-19 ta' Novembru, 2014, fl-ismijiet premessi u tiddikjara li l-proprjeta` odjerna hija fl-interità taghha agrikola u tiddikjara l-kumpens relattiv.

Rat ir-risposta tas-socjeta` L and D Attard Company Limited, li in forza taghha talbet li l-appell in ezami ghandu jigi michud u s-sentenza tal-Bord ikkonfermata fl-interità taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Rat li waqt is-seduta tal-10 ta' Jannar, 2019, il-partijiet qablu li l-kawza tista' tibqa' differita ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' porzjoni art fix-Xghajra, tal-kejl ta' madwar 2,375 metru kwadru, b'titolu ta' xiri assolut, libera u franka, hekk kif immarkata bhala plot numru 2 fuq il-pjanta li ggib referenza L.D. No. 48/97, esebita in atti flimkien mar-rikors promotur. L-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq din l-art saret fil-31 ta' Lulju, 1998. L-art kienet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku, skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Sussegwentement inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra fl-10 ta' Novembru, 2004, kif pubblikata permezz tal-Avviz Numru 31, fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar, 2005. Il-Kummissarju tal-Artijiet qies din l-art bhala wahda agrikola u offra bhala kumpens is-somma ta' Lm10,600, ekwivalenti ghal €24,691.36, skont stima tal-Perit Godwin Drago A & CE.

Is-socjeta` rikorrenti bhala sid l-art in kwistjoni m'accettatx dan il-kumpens offrut lilha mill-Kummissarju tal-Artijiet, peress li fl-ewwel lok sostniet li mhux l-art kollha kellha titqies bhala agrikola, tenut kont tal-fatt li parti minnha seta' jsir zvilupp fuqha sabiex, fost affarijiet ohra, jsir uzu ghal facilitajiet edukattivi u sportivi. Kwindi skont stima tal-Perit Veronica Bonavia, (esebita bhala Dok. B flimkien mar-rikors promotur),

iddikjarat li kienet qieghda tippretendi kumpens ta' €178,155 u dan a bazi tar-rata ta' €35 ghal kull metru kwadru, ghal dik l-art meqjusa ta' natura agrikola, u €250 ghal kull metru kwadru, ghal dik l-art zviluppabbli ghal skopijiet edukattivi u sportivi.

Il-Kummissarju intimat baqa' jinsisti fuq l-offerta originali tieghu peress li fil-fehma tieghu l-art kienet wahda agrikola u mhux fabbrikabbli.

Il-Bord hatar zewg esperti teknici sabiex jassistuh fil-materja in ezami. Fir-rapport taghhom il-periti waslu ghall-konkluzjoni illi:

> "…l-valur gust li din il-proprjeta` kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data tal-1 ta' Jannar, 2005, ikkunsidrata bhala in parti fabbrikabbli (520 metri kwadri) u in parti agrikola (1,855 metri kwadri) fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Gvern fil-31 ta' Lulju, 1998, jammonta ghal mija u sebgha u sittin elf u mija Euro (€167,100.00) ekwivalenti ghal mitejn u hamsin Euro kull metru kwadru (€250/m.kw.) ghall-parti fabbrikabbli u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20/m.kw.) ghall-parti agrikola."

Wara li l-Kummissarju tal-Artijiet ressaq xi mistoqsijiet in eskussjoni tal-istess periti, li gew debitament imwiegba, l-Bord wara li qies il-provi mressqa mill-partijiet fil-kawza, r-relazzjoni tal-periti membri, t-twegibiet taghhom ghall-mistoqsijiet in eskussjoni u l-artikoli tal-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami, ikkunsidra li, ladarba r-rapport tal-periti kien ben motivat kif ukoll debitament spjegat permezz tat-twegibiet moghtija mill-periti in eskussjoni, iddecieda li jadotta fis-shih il-konkluzjonijiet tal-periti teknici.

Il-Kummissarju appellant ressaq dan l-appell, peress li hassu aggravat bid-decizjoni tal-Bord. L-appell in ezami huwa bazikament msejjes fuq aggravju wahdieni, dak fejn jinghad li l-art in kwistjoni kellha tigi valutata bhala art agrikola u mhux bhala wahda fabbrikabbli. Filwaqt li jiccita s-sub-inciz (2) tal-Artikolu 18 u s-sub-inciz (1) ta' l-Artikolu 27, jinghad ukoll li ladarba l-periti teknici kkunsidraw li skont il-Provvediment Transitorju tal-1998 jidher li l-art kienet intiza ghal skopijiet agrikoli, ma kellux jittiehed qies tal-permess ta' zvilupp li kien hemm fuq is-sit in kwistjoni, jew ix-xoghlijiet li saru mill-awtorita` kompetenti, liema xoghol kellu jigi eskluz kompletament mill-konsiderazzjonijiet tal-periti membri tal-Bord. Jishaq li l-kumpens kellu jkun ibbazat fuq il-valur li kien igib is-sid kieku biegh l-art volontarjament fis-suq miftuh, b'konsiderazzjoni ghall-uzu li seta' jsir mill-istess proprjeta`, li f'dan il-kaz jinghad li setghet tinbiegh biss bhala art agrikola. Altrimenti, jekk kemm-il darba l-kumpens dovut kellu jirrifletti l-izvilupp li jsir mill-awtorita` kompetenti, dan jinghad mill-appellant li jkun ekwivalenti ghal abbuz mis-sistema.

Jibda billi jigi osservat li ghalkemm il-Kummissarju appellant fir-rikors tal-appell tieghu jaghmel referenza ghas-subinciz (2) tal-Artikolu 18 tal-Kap.88, kif emendat wara s-sena 2006, huwa ritenut li f'dan il-kaz huwa applikabbli l-Artikolu 18, qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2006. Dana peress li l-kwistjoni tan-natura tal-art in kwistjoni, li tigi determinata

f'dawn il-proceduri ta' esproprjazzjoni, hija regolata permezz tal-artikolu transitorju fil-Kap. 88, li *inter alia* jirrifletti dak li kien Artikolu 7(2)(b)(ii) tal-Att XI tas-sena 2002, li jipprovdi:

> "*(ii) Għall-fini li jiġi stabbilit jekk l-art għandhiex tkun stmata bħala art għall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa għall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun ħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali mill-President qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu*".

Ghalhekk isegwi li wiehed irid ihares lejn il-kwalità tal-art in kwistjoni kif kienet fil-31 ta' Lulju, 1998, data meta harget l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali. Il-kriterji relattivi kienu jinsabu provduti fl-Artikolu 18 li dak iz-zmien kien jaqra hekk:

> *"[1] Art titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk ikollha faccata fuq it-triq diga` ezistenti, u tkun qeghda f'zona mibnija jew, bla hsara ghas-sub artikolu [2], f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn zona mibnija u ghandha titkejjel fuq l-assi tat-triq;*
>
> "*[2] Biex tigi stabbilita jekk art hix art ghall-bini minhabba l-fatt li tkun qeghda f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn area mibnija, ghandu jittiehed kont ghat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni;*
>
> "*[3] Art li tidhol fit-tifsir tas-subartikolu [1] jew [2] ta' dan l-artikolu ghandha titqies li tkun art ghall-bini sa fond l-aktar ta' hamsa u ghoxrin metru."*

Ghalhekk sabiex art tikkwalifika bhala art fabrikabbli, fit-termini tal-provvediment tal-ligi fuq citat, vigenti fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni tal-President originali fis-sena 1998, jehtieg li jikkonkorru dawn l-elementi: [i] **li jkollha faccata fuq triq gja ezistenti**; [ii] li tkun

qieghda f'zona mibnija; jew f'distanza ta' mhux izjed minn 91.5 metri minn zona mibnija u [iii] **art li taqa' f'din id-definizzjoni tkun art ghall-bini sa fond ta' 25 metru.**

Effettivament fil-kawza **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2014, inghad, kif wara kollox tghid il-ligi, illi:

> "*… biex art titqies fabrikabbli, trid titqies "fiz-zmien meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali" u jrid ikollha faccata fuq triq li diga` tezisti u tkun f'zona mibnija; art li tidhol f'din id-definizzjoni tkun art ghal bini sa fond massimu ta' 25 metru.* ***<u>Dawn il-kundizzjonijiet iridu jissussistu u jezistu kontemporanjament sabiex l-art tikkwalifika bhala art fabrikabbli."</u>*** (enfasi maghmul minn din il-Qorti).

Dawn il-kriterji kienu debitament rilevati mill-Kummissarju appellant fil-mistoqsijiet in eskussjoni, li saru lill-periti teknici tal-Bord, li ghalkemm ikkunsidraw dawn il-fatturi qiesu:

> *"Naqblu li skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici in vigore fis-sena 2005, li biex art titqies bhala fabrikabbli din kellha jkollha faccata fuq triq, tkun sitwata f'"built u area" jew tkun lokata f'distanza ta' mitt jarda (91.4m) minn art zviluppata mkejla fuq l-assi tat-triq u nzidu li.* ***Meta ttiehdet il-parti tal-art fil-kwistjoni kkunsidrata bhala fabbrikabbli, kienet tifforma parti minn art akbar li kellha faccata fuq it-triq (billi l-art fil-kwistjoni kienet giet maghquda qabel id-data tat-tehid, mal-art fejn hemm il-bini principali tal-iskola) u kienet ukoll tinsab f'"built-up area" billi kien inhareg permess ta' zvilupp fuqha qabel il-gurnata tat-tehid. Ghalhekk, din il-parti msemmija tikkwalifika bhala fabrikabbli fit-termini tal-Ordinanza****."*

Filwaqt li l-Bord fis-sentenza tieghu iccita l-provvediment tal-artikolu transitorju applikabbli ghall-kaz in ezami, u stqarr li l-kumpens ghandu

jkun skont il-kriterji vigenti fis-sena 1998, ma dahalx fl-analizi legali tal-istess provvediment fil-kuntest tal-provi rizultanti mill-atti, izda strah interament fuq il-konsiderazzjonijiet tal-periti membri tieghu. Huwa ghal kwantu car li l-kriterju adoperat mill-periti mhuwiex konsonanti mal-provvediment tal-ligi applikabbli. Il-fatt li l-art biswit dik in kwistjoni kienet tifforma parti minn skola ma jfissirx li l-art in kwistjoni kienet fabrikabbli ai termini tal-ligi applikabbli. Apparti l-fatt li mill-atti ma jirrizultax li l-art biswit kienet proprjetà tas-socjeta` rikorrenti, lanqas il-fatt li partijiet mill-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti setghet giet dikjarata fabrikabbli ma jista' jkun ta' soljev ghaliha, peress li, kif inghad aktar qabel, hija dik l-art li taqa' fid-distanza indikata, u mhux aktar, li tista' titqies bhala art fabbrikabbli.

Kif inghad f'sentenza recenti ta' din il-Qorti f'cirkostanzi simili, fil-kawza fl-ismijiet **Mary Portelli et v. Il-Kummissarju tal-Artijiet,** deciza fil-5 ta' Ottubru, 2018, b'referenza ghall-kriterji elenkati fl-Artikolu 18 (kif kien qabel l-emendi tas-sena 2006):

> *"dawn il-fatturi huma kumulattivi, ghalhekk jekk art ma jkollhiex faccata fuq triq, huwa inutili li tikkalkula l-fond minn fuq art ohra. Wara kollox lanqas ma jirrizulta mill-atti li plot 8 kienet tal-istess rikorrenti appellanti, kwindi lanqas l-argument tal-ispezzettar tal-art ma jinsab korroborat mill-provi in atti."*

Applikati dawn l-istess principji ghall-kaz odjern, minn ezami tal-pjanta originali tas-sena 1997 (esebita in atti a fol. 7 tal-process), jirrizulta li l-plot numru 2 in kwistjoni ma kellhiex faccata fuq triq, kwindi ma tista'

qatt titqies bhala art fabbrikabbli, ai termini tal-ligi applikabbli meta harget l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali. Isegwi li, ladarba l-kriterju tal-ligi gie interpretat b'mod zbaljat mill-periti membri tal-Bord, u l-konkluzjoni taghhom giet adottata mill-Bord, l-istess konkluzjoni ma tistax tibqa' tregi.

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, jirrizulta li ghandu ragun il-Kummissarju appellant fl-appell tieghu, in kwantu, ghalkemm ghal ragunijiet differenti, l-art in kwistjoni ma setghetx hlief titqies bhala wahda agrikola. Min-naha l-ohra, lanqas jista' jigi injorat il-fatt li, fir-rigward ta' dawn il-520 metri kwadri, hemm differenza mill-bqija tal-art agrikola, fis-sens li, kif rilevat mill-periti membri tal-Bord, kien inhareg permess ta' zvilupp fuq din il-porzjon ta' art, in konnessjoni mal-estensjoni fil-bini tal-iskola tal-lokalita`, qabel it-tehid tal-art ghall-fini tal-esproprjazzjoni. Ghalkemm il-Kummissarju appellant ghandu ragun meta jghid li x-xoghlijiet u l-benefikati li saru mill-awtorità kompetenti kellhom jigu eskluzi ghall-fini tal-valutazzjoni, izda l-uzu li seta' jsir mill-imsemmija art, kunsidrat il-permess ta' zvilupp li kien hemm fuq l-istess art, sahansitra qabel l-esproprju, certament ibiddel il-prezz li s-socjeta` rikorrenti appellata bhala bejjiegh prospettiv setghet iggib fuq l-istess art, kieku bighetha liberament fis-suq. Kwindi din il-Qorti tista', sa certu punt, taqbel ma' dak li jinghad fir-risposta tal-appell tas-socjeta`

rikorrenti appellata, fis-sens li mhux kull art agrikola ghandha l-istess valur.

Minkejja li f'dan il-kaz il-perizja teknika hija zbaljata, sa fejn ikklassifikat parti mill-art esproprjata bhala wahda fabbrikabbli, jibqa' il-fatt li kif rilevat mill-istess periti teknici tal-Bord, seta' jsir certu tip ta' zvilupp fuq dawn il-520 metru kwadru. Dan iwassal ghall-konkuzjoni li ghandha ssir distinzjoni bejn art agrikola *sic et simpliciter* u dik l-art agrikola li seta' jsir uzu limitat fuqha. Il-paragun maghmul mis-socjeta` rikorrenti appellata ma' sentenza ohra ta' din il-Qorti, fejn art agrikola nghatat valur ta' €250 ghal kull metru kwadru, ma jregix sa fejn dik is-sentenza kienet titratta espropju li sehh fis-sena 2010, kwindi l-kriterji sabiex tigi klassifikata n-natura tal-art u li ssir valutazzjoni taghha huma differenti.

Din il-Qorti hija konsapevoli mill-kawzi quddiemha fejn il-valur ta' art agrikola jvarja fil-prezz fuq bazi ta' diversi fatturi, kemm minhabba z-zmien li fih tkun qieghda ssir il-valutazzjoni, jew mill-uzu ahhari li jsir mill-istess art, 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 differenti ghall-art agrikola. Hekk per ezempju, fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Efrem Vella et v. Kummissarju ta' l-Artijiet,** giet adottata r-rata ta' €31 ghal kull metru kwadru, relattiva

ghas-sena 2005, ghal art agrikola fil-Kalkara li ntuzat ghall-fini ta' Smart City. Kif ukoll kaz iehor fejn giet adoperata r-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru ta' art agrikola fil-Marsa, relattiva wkoll ghall-1 ta' Jannar tas-sena 2005, li ntuzat ghall-fini li ssir triq, u dan fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Cremona et v. Kummissarju tal-Artijiet,** deciza fit-2 ta' Marzu, 2018.

Konsegwentement din il-Qorti tqis opportun li fil-kaz tal-art in kwistjoni, cioe` dawn il-520 metri kwadri, li saru jiffurmaw parti minn skola, jkun xieraq li dawn jigu kkalkolati bir-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru, b'kumpens fir-rigward jammonta ghal €15,600. Mentri fil-kaz ta' art agrikola *ut sic* tal-kejl ta' 1855 metri kwadri li giet stmata bir-rata ta' €20 ghal kull metru kwadru, rata li ma sar ebda appell fil-konfront taghha mill-partijiet wara li nghatat is-sentenza tal-Bord, ghandu jibqa' jregi l-kumpens adoperat mill-Bord fir-rigward ta' €37,100. Kwindi l-kumpens totali dovut lis-socjeta` rikorrenti appellata ghandu jkun dak ta' €52,700.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tilqa' l-istess limitatament u filwaqt li tirriforma s-sentenza tal-Bord, billi tiddikjara l-art esproprjata bhala wahda agrikola fl-intier taghha, izda kwalifikata kif appena spjegat, u kwindi tiddikjara l-kumpens xieraq dovut lis-socjeta` rikorrenti appellata

huwa dak fl-ammont ta' tnejn u hamsin elf u seba' mitt euro (€52,700), b'dan illi l-imghax ghandu jiddekorri mis-sena 1997, kif deciz mill-Bord.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif deciz mill-Bord, b'dan illi jigi adoperat l-ammont akkordat minn din il-Qorti, ghall-fini ta' dik il-komputazzjoni, filwaqt li l-ispejjez tal-appell jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
gr