QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 5 ta' Dicembru, 2019

Numru 23

Rikors numru 25/10 GG

Salvina Gauci

v.

Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur ta' Salvina Gauci tat-22 ta' Ottubru, 2010, li jghid hekk:

> "Illi permezz ta' Avviz Numru 367 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' April, 2010, il-Kummissarju tal-Artijiet ippubblika l-Avviz ghall-akkwist b'xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Gharghur ta' cirka 47.8metri liema art hija mmarkata bhala Plot T7 (referenza L. 190/90) liema kopja tal-avviz mhux fil-pussess tar-rikorrenti u qed tikwota minn l-ittra ufficjali hawn taht suriferita.

> “Illi din il-propjeta hija proprjeta esklussiva tar-rikorrenti.
>
> “Illi permezz ta’ l-ittra ufficjali tat-8 t’Ottubru, 2010 ir-rikorrenti giet mgharfa li l-art giet kunsidrata bhala art agrikola fit-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta u li skond l-istima tal-Perit Joseph Mizzi din l-art giet stmata erba mija u hamsa u disghin Ewro u ghoxrin centezmu (€495.20c) izda fl-istess ittra ufficjali hemm ukoll li tali art hija stmata Ewro 2,476 (Dok A).
>
> “Illi r-rikorrenti qed jippretendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilhom stante li (a) li l-art li ttiehdet illum hemm triq; (b) l-art ittiehdet fis-sena 1990 kienet art fabrikabbli, (c) jekk illum saret agrikola l-kumpens ghandu jkun mhux skond kif inhi kkunsidrata l-art illum izda meta giet mehuda lir-rikorrenti fis-sena 1990 meta kienet art fabrikabbli.
>
> “Illi l-perit taghha l-Perit Louis Borg informaha verbalment li l-art tiswa ferm aktar minn hekk u dan kif jigi pruvat waqt dawn il-proceduri.
>
> “Illi ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.
>
> “Ghaldaqstant is-socjeta’ esponenti qed titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu jiffissa l-ammont ghall-art hawn fuq imsemmija bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija inkluz l-imghax mid-data tal-Avviz tal-Gazzetta tal-Gvern tal-15 t’April, 2010.”

Rat li l-Kummissarju tal-Artijiet ma ressaq ebda risposta minkejja li kien debitament notifikat bl-imsemmi rikors.

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tad-19 ta’ Dicembru, 2013, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens li ffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghat-trasferiment b’xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art kif deskritta fir-rikors promotur fil-valur ta’ elf, mija hamsa u disghin euro (€1,195.00), oltre l-imghax legali skont il-Kap 88. B’dan illi 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 din hija kawza proposta fit-termini tal-Kapitolu 88 tal-ligijiet ta' Malta mir-rikorrenti li kienet sid ta' bicca art wara li l-kumpens lilha offert ghat-tehid taghha mill-Awtorita' ma kienx accettabbli ghaliha. Ir-rikorrenti ghalhekk adiet lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens xieraq li ghandu jithallas ghal dan it-tehid;
>
> "L-art in kwisjtoni tinsab gewwa l-Gharghur u ghandha kejl ta' 47.8 metri kwadri. Il-kwistjoni hawn devoluta tirrigward sia n-natura tal-art, jigifieri jekk hiex tajba ghall-bini, jew agrikola u l-valur taghha li jipprexxindi mill-ewwel decizjoni. Issa minn dak migjub a konjizzjoni tal-Bord, jidher li din l-art kienet tifforma parti minn art akbar u li kienet maqsuma fi plots. B'mod preliminari jidher li jkun opportun li l-Bord jindirizza inezattezza sollevata mir-rikorrenti meta fir-rikors promutur tghid illi fl-istima tal-perit tal-Awtorita' l-ewwel tissemma s-somma ta' €495.20 u fl-istess waqt is-somma ta' €2,476. Ezaminati l-atti, ma hemm xejn zbaljat b'daqshekk. Dan ghaliex, l-art kienet esporprijata b'dikjarazzjoni tal-President ta' Malta bid-data tal-1 ta' Marzu tas-sena 2010 publikata bhala Avviz Nru 367 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-15 t'April tal-istess sena. Issa kif gia senjalat *supra*, l-art mertu tal-kawza kienet tifforma parti minn art akbar u l-espropriju sar fuq l-intier tal-art li ghandha kejl globali ta' 239 metri kwadri. L-kumpens li kienet lesta thallas l-awtorita' ghall-intier tal-art kien ta' €2,476 li jissarraf f' €10.36 kull metru kwadru. L-art in mertu ghandha kejl ta' 47.8 metri kwadru u dan il-kejl multiplikat bir-rata ta' €10.36 jammonta ghall-€495.20 li huwa l-kumpens offert lir-rikorrenti permezz tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Settembru 2010 (fol 3). Ghalhekk r-rikorrenti hija zbaljata meta fir-rikors taghha tghid illi l-Avviz 367 kien dwar l-akkwist tal-art tal-kejl ta' 47.8 metri kwadri, indikata bhala Plot T7. L-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern jirreferi ghall-pjanta P.D. 263_2001 (fol 5) fejn hemmhekk imbaghad huma mmarkati Plots T3 sa Plot T7 li flimkien huma l-art tal-kejl ta' 239 metri kwadri. Dan ghall-precizzjoni u ghall-ahjar intendiment tal-kunsiderazzjonijiet li ser isegwu;
>
> "Il-kunsiderazzjoni li jmiss tirrigwarda l-pretensjoni tar-rikorrenti sabiex din l-art tkun meqjusa bhala wahda fabrikabbli, naturalment ghaliex tali natura ghandhu jkollha effett djametrikament oppost ghal-kumpens bazat fuq klassifika tal-art bhala wahda agrikola, kif jikkontendi l-intimat. Issa r-rikorrenti tghid illi l-art ittiehdet fis-sena 1990 meta kienet

fabrikabbli u m'ghandiex ghalhekk tbaghti riduzzjoni fil-valur taghha jekk illum hija klassifikata bhala agrikola;

"Ir-rikorrenti resqet bhala xhud lill-ufficcjal tad-Dipartiment tal-Artijiet li qalet li l-art ittiehdet qabel l-emendi tal-2006 [riferibilment ghall-emendi tal-Kap 88] meta allura kienet konsiderata bhala agrikola. Din ix-xhud ftit li xejn hija cara fl-interpretazzjoni tal-fatti u l-ligi in rigward meta fl-istess waqt tghid illi "illum il-gurnata, wara l-emendi tal-2006, peress illi l-art ittiehdet wara l-espropriju, allura l-art qed tkun meqjusa bhala wahda fabrikabbli". L-istess xhud ddikjarat illi d-dipartiment kien talab u ottjena rivalutazzjoni tal-art fl-ammont ta' €18,000;

"Il-perit arkitett tar-rikorrenti, skond certifikat minnu rilaxxjat (fol 18) huwa tal-fehma illi l-art hija wahda fabrikabbli u ghandha valur ta' €45,000. Dan kif jemergi mic-certifikat tieghu tal-4 ta' Gunju 2010 Il-motiviazzjoni tal-perit biex wasal ghal konkluzzjoni li l-art hija wahda fabrikabbli, izda, ma ssibx konfort fil-ligi kif ravvizata fil-Kap 88, kif ser jinghad aktar 'l quddiem u dan meta jghid illi l-art fl-intieri taghha, jigifieri Plots 3 sa 7 huma 8.6 metri boghod minn area zviluppata "and therefore considered as a builidng site to a depth of 24.4 meters". Meta xehed quddiem dan il-Bord, izda, l-istess perit arkitett qal li wasal ghall-valutazzjoni tieghu bazat fuq il-fatt illi l-art tinsab gewwa l-iskema tal-bini u li l-valur li ta [fis-sena 2010] huwa l-istess bhal dak li kien fis-sena 2005.

"Jemergi ukoll illi fil-mori, l-intimat prezenta rivalutazzjoni tal-art (fol 21) bid-data tas-7 ta' Frar 2011. Tajjeb li tkun riprodotta il-parti disposittiva ta' din ir-rivalutazzjoni li tghid hekk:

> "Fl-1990, hija stmata ghall-valur t'elf u sitt mitt Ewro (€1600)
>
> "Fl-1 ta' Jannar 2005, hija stmata ghall-valur ta' tmintax-il elf Ewro (€18,000).
>
> "Din l-art kienet kkunsidrata bhala art fabrikabbli, fit-termini tal-Kapitlu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, meta gi dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u llum tifforma parti minn Triq Caravaggio"

"Din ir-rivalutazzjoni m'ghandha l-ebda bazi legali kif ser ikun spjegat aktar 'l quddiem;

"Ikkunisdra inoltre, illi l-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jaghtu l-opinjoni taghhom dwar il-valur ta' din l-art, waslu ghall-konkluzzjoni illi l-art hija wahda agrikola u li l-valur taghha ghandu jkun iffissat fis-somma ta' €2,475.00 (ara relazzjoni annessa 38 sa 40). Din il-konkluzzjoni qanqlet talba mir-rikorrenti sabiex il-periti membri jivvalutaw l-art fuq bazi fabrikabbli skond kif iddikjara l-istess intimat fil-mori tal-kawza. L-periti membri wiegbu hekk ghal din id-domanda: "*Skond il-pjanti lokali ta' zvilupp mahrug mill-MEPA (Pjan Lokali Centrali – Mappa GRM 1 datat Lulju 2006 – pjanta annessa) l-art inkwistjoni tinsab barra mill-iskema tal-izvilupp, u skond l-Ordinanza*

dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), partikolarment l-Artikolu 18 u 18A, il-proprjeta ghandha tigi [recte. tkun] meqjusa bhala art agrikola ghal finijiet tal-Ligi". L-istess periti membri tal-Bord annettew zewg pjanti sabiex juru li l-art tinsab barra mill-iskema tal-bini. In segwitu ta' dan il-Bord kien laqgha t-talba tar-rikorrenti biex isir stima ohra tal-art fuq l-ipotezi ta' bazi fabrikabbli u din fil-fatt saret fil-valur ta' €35,725.36 (fol 48 u 49). Ghal din il-valutazzjoni gdida, l-intimat donnu rega' lura mid-dikjarazzjoni tieghu li l-art issa ghandha titqies bhala fabrikabbli. Dan meta jippostula l-ewwel domandi in eskussjoni bil-mod segwenti: "*Waqt li jaqbel mal-opinjoni espressa tal-Periti Membri li l-art in kwistjoni ghandha titqies bhala art agrikola* ….";

"Illi ghalhekk jehtieg li jkun deciz liema huma l-kriterji ghall-klassifka tal-art u l-valur li ghandu jikkonsegwi. Minkejja li r-rikorrenti tikkontendi li l-art ittiehdet fis-sena 1990 meta kienet fabrikabbli, dan ma hu ta' l-ebda konfort ghaliha fil-proceduri odjerni. Fl-ewwel lok ma ngiebet l-ebda prova li l-Awtorita' kienet hadet pussess tal-art fl-1990. Fit-tieni lok, kien fid-diskrezzjoni tal-Awtorita' li tiehu pussess ta' art imbaghad tghazel hi meta tressaq l-fatt ghad-dikjarazzjoni ta' espropriju mill-President ta' Malta. Wara dan, kien fid-diskrezzjoni ukoll tal-Awtorita' meta tghazel li tinnotifika lill-espropprijat b'dik id-dikjarazzjoni biex imbaghad l-espoprijat ikun f'posizzjoni li jiskatta l-procedura ghall-kumpens f'kaz li ma jaqbilx ma' dak offert. Huwa inutili ghalhekk ghall-kwisjtoni hawn devoluta, li jinghad li l-art kienet fizikament mehudha fl-1990 anke jekk dan seta' kien il-kaz. Dan ghaliex l-artikolu 22(8) tal-Kap 88 jirraviza illi bid-dikjarrazzjoni tal-Presidenti l-art hemm indikata, *minghajr ebda assikurazzjoni jew formalita' ohra,* ghandha titiqes bhala art proprjeta' tal-awtorita' kompetenti. B'hekk huwa univoku illi l-awotrita' kompetenti isir proprjetarja tal-art biss mad-dikjarazzjoni tal-President (tenendo aderenza mar-rekwiziti ravvizati fl-artikolu 22(8)).

"Issa l-artikolu 25 tal-Kap 88 jipprovdi b'mod ezawrenti l-poteri u doveri ta' dan il-Bord u mkien ma hemm ravvizat illi jista' jaghti kumpens ghal-okkupazzjoni jew pussess ta' art li jsir mhux skond din l-Ordinanza, jekk jirrizulta kif allegat li l-awtorita hadet din l-art fl-1990. Dik il-kwisjtoni tezorbita' mill-kompetenza ta' dan it-tribunal stante li tirrientra fl-ambitu ta' danni morali u r-rikorrenti ghandha rimedji ohra skond il-ligi fir-rigward. Ara s-sentena moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 t'April 2009 fl-ismijiet Paola Farrugia et vs Kummissarju tal-Artijiet, f'dik il-parti fejn titratta dwar danni morali ghad-dewmien fit-tkomplija tal-proceduri tal-esproprijazzjoni para 33 *et seq.* Rosaria Scehmbri et vs Malta (Qorti ta' Strassbourg – Grand Chamber 10.11.2009). In konkluzzjoni dwar dan il-punt, anke jekk r-rikorrenti jirnexxiela tipprova li l-art kienet okkupata ghal diversi snin qabel l-espropriju formali, dan il-Bord mhux kompetenti jordna kumpens ghal daqshekk stante li dak jirrientra fil-mansjoni aktar wiesgha tal-qrati ordinarji;

"Il-konsiderazzjoni li ssegwi hija dwar kif ghandha tkun konsiderata l-art ghal fini ta' kumpens. L-artikolu 27 Kap 88 jistipula illi l-valur li ghandu

jiffissa l-Bord huwa dak l-ammont li l-art tista ggib kieku tinbiegh fis-suq minn sidha volontarjament. Dan il-valur huwa dak "*illi jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President*" Fil-kaz odjern, id-data tan-notifika hija definittivament stabilita, dik ta' Ottubru 2010 u din hija d-data li ghandha tistabilixxi l-valur tal-art. Dak il-valur imbaghad ghandu jkun kalkolat b'mod oggettiv skond jekk l-art tkunx raba' jew moxa jew tajba ghall-bini. Skond l-artikolu 18 (1) art titqies tajba ghall-bini "jekk tkun gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li gie adottat u li jkun fis-sehh minn zmiem ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar". Kienu ghalhekk korretti l-periti membri meta kkonsidraw l-art bhala wahda agrikola la darba fid-data tan-notifika tad-dikjarazzjoni tal-President, l-art kienet barra minn xi skema ta' zvilupp. Ghalhekk ukoll hija inkoncepibbli r-rivalutazzjoni maghmula mill-perit arkitett tal-intimat u huma dawn ir-ragunijiet ghaliex il-Bord iqis li din mhix legalment korretta. Hija ukoll inamissibbli stante illi l-valutazzjoni tal-art hija parti integrali mid-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li jehtieg li tkun mxandra fil-Gazzetta tal-Gvern *ad validitatem*, haga li ma jidhirx li saret wara d-dikjarazzjoni originali.

"Il-Bord izda ma jaqbilx mal-valur moghti mill-membri tieghu jigifieri €2,475.00 ghall-art ta' kejl ta' 47.8 metri kwadri. Dan jekwivali ghall-€51.78 kull metru kwadru u ma jirrispekkjax il-valur ta' art agrikola f'Malta fis-sena 2010. Qed issir referenza ghas-segwenti kawzi decizi minn dan il-Bord per ezemplari: Rik 20/2011 kumpens ta' €21 kull metru kwadru f'Birkirkara By Pass; Rikors 21/2011, l-istess kumpens; Rikors 27/2011 kumpens ta' €25 kull metru kwadru art f'Hal Luqa; Rikors 28.2010 kumpens ta' €22.8 kull metru kwadru ghall-art f'Marsascala;

"Il-kaz odjern ma jipprezenta ebda raguni ghaliex dan il-Bord ghandu jaghti kumpens ghola minn dak llum stabilit bhala valur ghall-art agrikola fis-sena 2010 u ghalhekk l-kumpens odjern ser ikun iffissat bir-rata ta' €25 kull metru kwadru tenut li l-art tinsab gewwa l-Gharghur;"

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti Salvina Gauci, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm premessi talbet li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata kif moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fil-kawza fl-ismijiet premessi tad-19 ta' Dicembru, 2013, filwaqt li tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara l-kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti appellanti huwa dak ta' art fabrikabbli skont l-istima ffissata mill-

periti tal-Bord u mhux agrikola, salv kull provvediment iehor u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellat.

Rat ir-risposta tal-appellat Kummissarju tal-Artijiet li in forza taghha u ghar-ragunijiet minnu moghtija, talab li din il-Qorti tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, fl-intier taghha, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Semghet l-avukati difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in ezami.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' bicca art fil-Gharghur, immarkata bhala plot T7 fuq il-pjanta P.D. nru. 263_2001_1, (Dok. A mar-rikors promotur) tal-kejl ta' 47.8 metri kwadri, b'titolu ta' xiri assolut. Din l-art giet esproprjata flimkien ma' erba' porzjonijiet ohra tal-art li kollha ghandhom kejl identiku u li qeghdin jigu trattati llum ukoll. Ghalkemm jirrizulta mhux kontestat bejn il-partijiet fil-kawza li l-art ittiehdet fi Frar tas-sena 1991 (ara fol.10 u 20 tal-process), id-Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq din l-art saret fl-1 ta' Marzu, 2010, kif jirrizulta mill-kopja tal-Gazzetta tal-Gvern datata 15 ta' April, 2010 (esebita in atti bhala Dok. KA1 a fol. 23). Il-

Kummissarju tal-Artijiet offra lir-rikorrenti s-somma ta’ €495.20 bhala kumpens ghall-imsemmija art, skont stima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi, li kklassifika l-istess art bhala wahda agrikola skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta).

Ir-rikorrenti bhala sid l-art m’accetatx dan il-kumpens offrut lilha mill-Kummissarju tal-Artijiet peress li tikkontendi (a) li l-art li ttiehdet illum hemm triq; (b) meta ttiehdet l-art fis-sena 1991 kienet art fabrikabbli; (c) jekk illum l-art saret agrikola, il-kumpens ghandu jkun skont kif kienet l-art meta ttiehdet mir-rikorrenti fis-sena 1991, meta l-art kienet fabrikabbli. Fil-kors tal-gbir tal-provi quddiem il-Bord, xehdet Margaret Falzon impjegata tal-intimat, fejn qalet li peress li tqies li l-art kienet wahda fabrikabbli, ntalbet stima gdida minghand il-periti teknici tad-Dipartiment, fejn sussegwentement l-art in kwistjoni giet stmata €18,000 ghal kull plot.

Il-Bord hatar zewg periti teknici sabiex jassistuh billi jigi ffissat kumpens gust ghall-art esproprjata. Fir-relazzjoni taghhom, il-periti qiesu li l-art in kwistjoni hija kklassifikata barra mill-iskema tal-izvilupp u applikaw id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza u partikolarment l-Artikoli 18 u 18A u bhala rizultat, huma kkonsidraw li l-istess art kellha titqies bhala wahda agrikola ghall-finijiet tal-ligi u wara li qiesu wkoll il-lokalita` tal-istess art, iffissaw il-kumpens dovut lir-rikorrenti fis-somma ta’ €2,475. Mistoqsija in eskussjoni, huma baqghu jinsistu li l-art hija wahda agrikola ghall-finijiet

tal-ligi. Wara talba da parti tar-rikorrenti li giet milqugha mill-Bord, il-periti ntalbu jaghmlu valutazzjoni tal-istess art bhala wahda fabrikabbli, f'liema kaz il-periti qiesu li l-valur tal-art ikun dak ta' €35,725.36.

Il-Bord, wara li qies il-provi in atti, iddecieda li minkejja li jinghad li l-art ittiehdet fis-sena 1990, ikkonsidra li ladarba l-awtorita` kompetenti ssir proprjetarja tal-art biss mad-dikjarazzjoni tal-President, hija din id-data li torbot lill-Bord. Dan inghad ukoll peress li l-Bord qies li m'ghandu ebda kompetenza li jaghti rimedji ghal art okkupata minn qabel ma jsir l-espropru formali. Kwindi, ghall-fini ta' kumpens, filwaqt li l-Bord ikkonsidra l-valur tal-art f'Ottubru 2010, iz-zmien tan-notifika tad-dikjarazzjoni tal-President, qabel mal-fehma tal-periti membri li l-art kellha titqies bhala wahda agrikola, ladarba l-art kienet taqa' barra minn skema ta' zvilupp. Madankollu l-Bord ma qabilx mal-valur moghti mill-periti teknici ta' €2,475, peress li dan il-valur jekwivali ghal €51.78 ghal kull metru kwadru, li ma jirrispekkjax il-valur ta' art agrikola f'Malta fis-sena 2010. Ghalhekk wara li l-Bord ghamel referenza ghal xi ezempji ta' kazijiet quddiemu fejn il-kumpens ghal art agrikola jvarja bejn €21 u €25 ghal kull metru kwadru, ffissa l-kumpens ghall-art in kwistjoni bir-rata ta' €25 kull metru kwadru, li wassal ghas-somma ta' €1,195 akkordata minnu, oltre l-imghax legali skont il-ligi.

Ir-rikorrenti hassitha aggravata bl-imsemmija decizjoni tal-Bord u ressqet l-appell in ezami li jissejjes fuq sitt aggravji:

(i) Saret il-prova li l-art ittiehdet fi Frar 1991 u li meta ttiehdet l-art kienet wahda fabrikabbli;

(ii) L-istima ghandha tkun ta' art fabrikabbli peress li l-Kummissarju tal-Art stess iddikjara li jaqbel li l-art hija fabrikabbli u mhux joqghod fuq il-pjan lokali tas-sena 2006;

(iii) Gialadarba l-Bord kien laqa' t-talba taghha li l-periti tal-Bord jaghmlu l-istima tal-art bhala wahda fabrikabbli, ma setax il-Bord jiddeciedi li jwarrab tali stima;

(iv) Il-Bord ghamel interpretazzjoni hazina tal-Artikoli 18, 18A u 25 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

(v) Jekk kemm-il darba din il-Qorti tikkonferma l-art in kwistjoni bhala wahda agrikola, il-valur taghha ghandu jkun dak stabbilit mill-periti membri tal-Bord;

(vi) Ladarba l-Kummissarju appellat ma pprezentax risposta, l-appellanti m'ghandhiex tbati spejjez.

In kwantu fl-ewwel aggravju taghha, ir-rikorrenti appellanti tishaq li l-art in kwistjoni hija wahda fabrikabbli u mhux wahda agrikola, jinhass xieraq li jigi osservat li kif gustament inghad mill-Bord, ghalkemm ir-rikorrenti ressqet bhala xhud lil Margaret Falzon, impjegata mal-appellat, li qalet li l-art ittiehdet fi Frar tas-sena 1991 u li l-art kellha titqies bhala wahda fabrikabbli, din il-prova fiha nnifisha mhux wahda konklussiva ghall-fini tad-determinazzjoni tan-natura tal-art. Dan jinghad peress li bir-rispett kollu, ix-xhieda ta' Falzon mhix konvincenti la mill-aspett legali u lanqas mill-aspett tekniku. Ghalkemm jista' jkun il-kaz li l-art giet okkupata fis-sena 1991, ma tressqet ebda prova li saret xi dikjarazzjoni Presidenzjali antecedenti dik ta' April 2010, data meta l-art in kwistjoni titqies li saret tal-Gvern, skont il-provvediment tal-Artikolu 22(8) tal-Kap.88. Ghall-fini tal-valutazzjoni, hija s-sena 2010 li titqies rilevanti ghall-finijiet tal-ezami tal-kaz ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Effettivament l-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprovdi:

> ***"27.*** *(1) Mingħajr ħsara ta' disposizzjonijiet speċjali ta' din l-Ordinanza, il-Bord, meta jiġi biex jiffissa l-kumpens, għandu josserva dawn ir-regoli:*
>
> *"… (b) il-valur tal-art, minbarra kif jingħad hawnhekk iżjed 'il quddiem, għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament:*
>
> *"Iżda -*
>
> *"(i)* ***il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiż-żmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President, u mingħajr ma jittieħed qies ta' benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija wara fuq l-art hawn imsemmija u meta l-art kienet fil-pussess tal-awtorità kompetenti minnufih qabel in-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-***

> ***President ebda qies ma jittieħed, fl-iffissar tal-valur tal-art, ta' benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija mill-awtorità kompetenti waqt li kellha l-pussess tal-art**;" (enfasi ta' din il-Qorti).*

Dan jghodd ukoll ghat-tieni aggravju tar-rikorrenti appellanti, dwar in-natura tal-art. Kif gustament osservat mill-Bord, huwa kien marbut mad-dikjarazzjoni tal-President, li giet notifikata lir-rikorrenti f'Ottubru 2010, kemm ghall-fini ta' valutazzjoni, kif ukoll sabiex tigi determinata n-natura tal-art. F'dan il-kuntest, sewwa jigi ribadit dak li qalu l-periti membri fir-risposta taghhom in eskussjoni:

> *"Skond il-pjanti lokali ta' zvilupp mahrug mill-MEPA (Pjan Lokali Centrali – Mappa GRM datat Lulju, 2006 – pjanta annessa) l-art in kwistjoni tinsab barra mill-iskema tal-izvilupp u skond l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), partikolarment l-Artikoli 18 u 18A. Il-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola ghal finijiet tal-Ligi."*

Dana peress li l-Artikolu 18 tal-Kap. 88, kif emendat fis-sena 2006, rabat il-kriterji ta' kif jigi determinat jekk art hix tajba ghall-bini, mal-fatt jekk din *"tkunx gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun 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-Bord, kif ukoll din il-Qorti, huma obbligati li jimxu mal-provvedimenti tal-ligi u mhux ma' dak li jkunu qalu l-kontendenti fil-kawza, li f'dan il-kaz ma jsegwix dak li tipprovdi l-ligi. Inoltre r-rikorrenti appellanti ma ressqet ebda prova teknika li tirribatti r-rapport u l-ispjegazzjoni tal-periti membri tal-Bord, peress li l-perit inkarigat minnha, Louis Borg, fir-rapport tieghu ghal-ewwel qal *"…said plot of land lies 8.6 meters from a built up area and*

therefore considered as a building site to a depth of 24.4 meters. Currently forming part of a new opened street…Plots 7, 6 and 5 lie within the 24.4 meter depth and therefore considered to be building land." minghajr ma rabat tali dikjarazzjoni mal-pjan ta' struttura jew skemi tal-bini. Imbaghad ghalkemm in kontro-ezami l-perit Borg xehed li l-proprjetà in kwistjoni qieghda fl-iskema tal-bini, ma ghamel ebda referenza ghal xi pjanta sabiex jikkorrabora din l-istqarrija. Ladarba l-art in kwistjoni taqa' barra mill-iskemi ta' zvilupp, il-periti u l-Bord ghamlu sew li qiesu l-imsemmija art bhala agrikola u l-fatt li f'xi stadju l-intimat iddikjara l-art bhala wahda fabrikabbli, ma jbiddilix in-natura tal-art ai termini tal-ligi. Kwindi l-argument tal-appellanti ma jirnexxix la mill-aspett tekniku u lanqas minn dak legali.

Hekk ukoll huwa bla bazi t-tielet aggravju tar-rikorrenti appellanti, in kwantu l-fatt li l-Bord laqa' t-talba taghha li l-periti membri jaghmlu stima tal-art bhala wahda fabrikabbli, ma jfissirx li l-Bord kien marbut ma' tali stima. Tajjeb li jigi mfakkar li l-Artikolu 25(5) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprovdi li d-decizjoni tispetta lic-*Chairman* tal-Bord, wara li jkun ikkonsidra b'mod xieraq ir-rapporti taz-zewg membri u kull att iehor rilevanti pprezentat jew sottomissjonijiet maghmula. Kwindi c-*Chairman* mhux marbut li jsegwi l-opinjoni tal-periti membri, dan ovvjament salv li jaghmel hekk ghal ragunijiet serji u ta' certu piz. Issa f'dan il-kaz, ghalkemm il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti li l-periti membri jaghmlu

stima tal-proprjetà daqs li kieku hija wahda fabrikabbli, wara li qies iz-zewg rapporti tal-periti, kif ukoll il-ligi applikabbli ghall-kaz, fil-konsiderazzjonijiet tieghu l-Bord wasal ghall-istess konkluzjoni originali tal-periti membri tieghu, cioè li l-art in kwistjoni kellha titqies bhala ta' natura agrikola u mhux fabrikabbli. Ghamel sew il-Bord li warrab l-istima tal-art successiva. Isegwi li lanqas it-tielet aggravju tal-appellanti ma jirrizulta li huwa gustifikat u ser jigi michud.

Imiss li jigi trattat ir-raba' aggravju tar-rikorrenti appellanti, dak fejn tilmenta li l-Bord ghamel interpretazzjoni zbaljata tal-Artikoli 18, 18A u 25 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Kif gustament josserva l-appellat, dan l-aggravju bl-ebda mod ma jissostanzja kif l-interpretazzjoni moghtija mill-Bord dwar l-imsemmija artikoli tal-ligi tirrizultalha bhala zbaljata. Kien jispetta lill-appellanti tfisser b'liema mod l-interpretazzjoni moghtija mill-Bord hija fil-fehma taghha zbaljata. Fi kwalunkwe kaz, din il-Qorti wara li qieset id-decizjoni tal-Bord fil-kuntest tal-ligi applikabbli, ma ssib xejn x'ticcensura fid-decizjoni tal-Bord, in kwantu kif inghad fil-konsiderazzjonijiet taghha taht it-tieni aggravju, ladarba l-art in kwistjoni ma kenitx inkluza fl-iskema tal-bini jew approvata ghall-izviluppp fil-pjan ta' struttura jew pjan iehor tal-ligi tal-ippjanar, kif mahsub fl-Artikolu 18, l-argument tar-rikorrenti ma jregix. Ghalhekk dan ir-raba' aggravju wkoll ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

In kwantu ghall-hames aggravju, fejn ir-rikorrenti appellanti ssostni li jekk kemm-il darba din il-Qorti tikkonferma l-art in kwistjoni bhala wahda agrikola, il-valur taghha ghandu jkun dak stabbilit mill-periti membri tal-Bord, jigi ribadit li ghalkemm il-Bord ghandu jkun gwidat bir-rapport tal-periti membri tieghu, skont il-provvediment tal-ligi msemmi qabel, huwa c-*Chairman* tal-Bord li ghandu l-ahhar kelma. Dan ovvjament sakemm ic-*Chariman* jaghti raguni valida ghal dak deciz minnu. Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' April, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Victor Said et v. Direttur tal-Artijiet:**

> *"Il-kwistjoni tal-klassifikazzjoni tal-art, kif ukoll il-valur tal-istess hija wahda li l-aktar kompetenti li jiddeciedu fuqha huma l-membri teknici li, mhux biss ghandhom l-gharfien tekniku u l-esperjenza fil-materja, izda ghamlu wkoll access fuq l-art in kwistjoni. Huwa minnu illi l-Bord mhux marbut li jsegwi l-opinjoni taghhom, izda f'kaz li jiddipartixxi mill-opinjoni teknika tal-membri tieghu, ikun irid jindika ragunijiet gravi u ta' certu piz u mhux jistrieh fuq semplici sottomissjonijiet jew allegazzjonijiet [vide in materja App. S B&B Property Development Company Limited, 29 ta' Jannar 2016]."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li hekk ghamel il-Bord, fis-sens li fejn qal li mhux qieghed jaqbel mal-periti membri tieghu fir-rigward tal-istima tal-art agrikola, sahhah ir-ragunament tieghu billi ghamel referenza ghal numru ta' kazijiet ohra quddiemu fejn l-art agrikola relattiva ghall-istess zmien, giet stmata bir-rata li tvarja bejn €20 u €25 ghal kull metru kwadru, qabel m'adotta r-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru minflok dik adoperata mill-periti membri. Kwindi meta l-Bord ghamel dan il-paragun, issostanzja d-decizjoni tieghu permezz ta'

ragunijiet validi u ta' certu piz li ma jistghux jigu skartati. Din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura f'dan ir-rigward.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak fejn jinghad li ladarba l-Kummissarju appellat ma pprezentax risposta, l-appellanti m'ghandhiex tbati spejjez. Izda hawn ukoll ir-ragunament tar-rikorrenti appellanti ma jsibx sostenn fil-provvedimenti tal-ligi. L-Artikolu 31 (2) tal-Kap. 88 jipprovdi bl-aktar mod car dwar kif ghandhom jigu maqsuma l-ispejjez meta jipprovdi li:

> *"(2) Meta sid ma jaċċettax l-offerta tal-awtorità kompetenti u jvanta li l-ammont dovut bħala kumpens għandu jkun ogħla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din titħallas perjodikament jew bħala somma f 'daqqa, bħala kumpens, u jkun ikkonforma ruħu mad-disposizzjonijiet tal-artikoli 9 u 12, u s-somma mogħtija tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità kompetenti, allura* ***l-ispejjez għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord****."*

Il-Bord segwa l-provvediment tal-ligi *ad unguem*, isegwi li ma tezisiti ebda raguni valida sabiex din il-Qorti tvarja dak deciz mill-Bord.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mir-rikorrenti appellanti, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tad-19 ta' Dicembru, 2013, fis-shih.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu ta' dan l-appell, jithallsu mir-rikorrenti appellanti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
rm