QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Hamis, 9 ta' Lulju, 2020.

Numru 5

Rikors numru 30/2009FDP

Carmela Attard, Crispino Attard, Maria Muscat, Carmelo Muscat

v.

Direttur tal-Artijiet; illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur ta' Carmela Attard et tas-27 ta' Mejju, 2009, li permezz tieghu nghad:

> "Illi l-esponenti huma proprjetarji, indivizament bejniethom, ta' bicca art f'Haz-Zabbar li minnha l-plot muri bin-numri 6 fuq pjanta P.D. Nru. 2007_448 jaghmlu parti;

"Illi nhar is-sebgha (7) ta' Mejju 2009 l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju intavolat nhar il-hamsa (5) ta' Mejju 2009 ai termini tal-Artikolu 22 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u dan b'referenza ghall-Avvizi tal-Gvern Numru 429 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju 2008 ghax-xiri assolut tal-bicca art tal-kejl ta' erba' mija u tnejn u hamsin (452) metri kwadri formanti parti m8inn art akbar propjeta` tal-esponenti;

"Illi l-kumpens stabbilit mill-Perit Arkitett Joseph Mizzi u li d-Direttur ta' l-Artijiet offra lill-esponenti permezz tal-ittra ufficjali surriferita tal-5 ta' Mejju 2009 hija ta' hdax-il elf mitejn u tnejn u tletin Euro (€11,232.00), liema art giet mill-istess Perit klassifikata arbitrarjament bhala agrikola minghajr ma ha kont tac-cirkostanzi kollha;

"Illi l-kumpens indikat u offert mid-Direttur tal-Artijiet mhuwiex gust u ekwu fic-cirkostanzi, u l-esponenti ghall-finijiet ta' l-Artikolu 22 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jindikaw is-somma ta' erbgha u disghin elf tmien mija u disgha u erbghin Euro u sitta u tmenin centezmu (€94,849.86) bhala kumpens gust u ekwu;

"Illi ghalhekk l-esponenti qeghdin fic-cirkostanzi jipprevalixxu ruhhom mid-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 22(6) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lilhom ghax-xiri assolut mill-Gvern ta' Malta ghal fond fuq imsemmi, okkorendo bin-nomina ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz, u dan oltre imghaxijiet legali mid-data ta' l-esproprjazzjoni kif mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern a tenur tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li jinghataw dawk il-provvedimenti u direttivi kollha li dan il-Bord jqis necessarji a tenur tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta."

2. Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet tat-13 ta' Lulju, 2009, li permezz taghha wiegeb:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 27 ta' Mejju 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita` kompetenti ta' hdax-il elf, mitejn u tnejn u tletin Euro (€11,232.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tinsab f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar 452 metri kwadri u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' erbgha u disghin elf, tmien mija u disgha u erbghin Euro u sitta u tmenin centezmu (€94,849.86).

"Illi l-esponenti qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-bicca art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' hdax-il elf, mitejn u tnejn u tletin Euro (€11,232.00) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett

Joseph Mizzi A. & C. E. fl-Avviz nru. 429 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-26 ta' Mejju 2008.

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' hdax-il elf, mitejn u tnejn u tletin Euro (€11,232.00) bhala l-kumpens gust ghall-esprorpijazzjoni tal-bicca art fuq imsemmija".

3. Rat id-decizjoni tal-Bord tas-17 ta' Frar, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna bhala agrikola.

"Jiddikjara illi l-kumpens gust ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' erbgha mija u tnejn u hamsin metru kwadru (452 mk) li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mill-Lvant ma' propjeta tal-Gvern u mill-Lbic ma' beni ta' Carmelo Attard ghandha tkun fis-somma ta' hamsa u erbghin elf Euro (€45,000),

L-imghax skond il-Ligi ghandu jiddekorri mid-9 ta' Gunju 2008.

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord."

4. Dak il-Bord iddecieda l-kawza wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirrizulta, mill-provi prodotti illi fis-26 ta' Mejju 2008, permezz ta' Avviz Nru 429, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 21 ta' Mejju 2006 mahruga abbazi tal-Art 3 tal-Kap 88 in rigward ta' bicca art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' erbgha mija u tnejn u hamsin metr kwadru (452 mk) li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mill-Lvant ma' propjeta tal-Gvern u mill-Lbic ma' beni ta' Carmelo Attard. (fol 77)

"Jirrizulta mhux kkontestat, ghalkemm ma tidhirx fl-atti, illi fis-5 ta' Mejju 2009 intbghatet Ittra Ufficjali fejn ir-rikorrenti gew mgharrfa bil-fuq imsemmija Dikjarazzjoni u illi kien qed jigi lilhom offrut hdax-il elf, mitjen u tnejn u tletin Euro (€11,232).

“Jirrizulta illi permezz tal-proceduri odjerni, intavolati fis-27 ta’ Mejju 2009, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kienux ser jaccettaw il-kumpens moghti, u dana ghaliex ma kienetx wahda realistika, u kienu qed jippretendu kumpens ta’ erbgha u disghin elf, tmien mija u disgha u erbghin euro u sitta u tmenin centezmu (€94,849.86).

“Jirrizulta illi l-Periti Joseph Briffa u David Pace, li kienu qed jassistu l-Bord, ippresentaw ir-rapport taghhom fit 3 ta’ Frar 2012 fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *“Kif jirrizulta mill-provi, ir-rikorrenti gew notifikati b’Att gudizzjarju datat 5 ta’ Mejju 2009 mid-Direttur ta’ l-Artijiet, illi huwa kien lest ihallas ghax-xiri assolut bhala libera u franka ghal bicca art tal-kejl ta’ cirka 432 metri kwadri formanti parti minn art akbar propjeta tar-rikorrenti, mehtiega ghat-twessiegh ta’ Marsaskala Bypass, Haz-Zabbar, indikat bhala Plot 6 fuq il-Pjanta P.D. 2007_448, is-somma ta’ hdax-il elf, mitejn u tnejn u tletinEuro (€11,232) skond l-Avviz Nru 429 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern.*
>
> *Huma ikkunsidraw dan kollu, il-qies, il-lokalita’ u fattur ohra rigwardanti l-art imsemmija, u skond id-disposizzjonijiet ta’ l-Ordinanza dwar l-Akkwis tal-Artjiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta), partikolarment l-Artikolu 18 u 18Akif ukoll il-Policy tal-MEPA, SCMO 10 ghall-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta’ Malta, illi jittratta dwar ‘Strategic Open Space Gaps’ billi l-art in kwistjoni tinsab f’wahda minn dawn iz-zoni. Skond dan il-Pjan Lokali, u partikolarment il-Policy SCMO 10, zvilupp ta’ tip urban huwa limitat hafna specjalment jekk iwassal ghal tixrid ta’ zoni urbai. Ghaldaqstant, huma tal-opinjoni illi il-propjeta ghandha titqies bhala art agrikola, f’dan il-kaz, espropriata ghat-twessiegh ta’ triq, u li ghalhekk, fic-cirkostanzi, il-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jigi ffissat ghas-somma ta’ hamsa u erbghin elf Euro (€45,000).”*

“Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri, ikkonfermaw illi l-valutazzjoni kienet wahda datata 5 ta’ Mejju 2009, ossija d-data tal-att gudizzjarju, w il-valur stabbili kien kalkolat fuq l-art li kienet qed tigi espropriata u l-valur kien wiehed gust u ekwu ghaz-zmien ta’ meta saret l-espropriazzjoni.

“Jirrizulta car illi, wara dawna l-ispjegazzjonijiet illi saru, il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta’ l-abbli Esperti Teknici tal-Bord.

“Ikkunsidra

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

"- L-art ghandha titqies bhala art agrikola.

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa d-9 ta' Gunju 2008, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni Permezz ta' Avviz Nru 429 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Mejju 2008 tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u dana a tenur tal-Artikolu 12 (1) u (2) tal- Kap 88.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' *hamsa u erbghin elf Euro (€45,000)* kif stmata fil 5 ta' Mejju 2009, data tal-att gudizzjarju illi bih r-rikorrenti gew notifikat bid-Dikarazzjoni tal-President.

"- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mis-9 ta' Gunju 2008."

5. Rat ir-rikors tal-appell imressaq mid-Direttur tal-Artijiet, li permezz tieghu talab lil din il-Qorti sabiex tannulla s-sentenza tas-17 ta' Frar, 2016 u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet.

6. Rat ir-risposta tal-appell tar-rikorrenti konjugi Attard u konjugi Muscat, li permezz taghha wiegbu li ghar-ragunijiet moghtija fl-istess risposta taghhom, l-appell tad-Direttur tal-Artijiet mis-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet tas-17 ta' Frar, 2016 fl-ismijiet premessi ghandu jigi michud fl-intier tieghu.

7. Rat li r-rikorrenti appellati pprevalew ruhhom mill-appell principali tal-intimat Direttur ta' l-Artijiet u nterponew appell incidentali mis-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet u talbu lil din il-Qorti thassar u

tannulla s-sentenza in ezami fl-intier taghha u minflok tilqa' t-talba taghhom kif minnhom dedotta, bl-ispejjez kontra d-Direttur tal-Artijiet.

8. Rat li d-Direttur ta' l-Artijiet ma ressaq ebda risposta ghall-appell incidentali tar-rikorrenti.

9. Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell rispettiv taghhom permezz tal-mezzi telematici waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju, 2020, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

11. Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 452 metru kwadru, mmarkata bhala plot numru 6 fuq il-pjanta P.D. No. 2007 – 448 (Dok. KA 2 a fol. 79 tal-process). Din l-art, li kienet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-21 ta' Mejju, 2008, pubblikata permezz tal-Avviz Numru 429 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Mejju, 2008. Mentri biswit din l-art, porzjon ohra ta' art immarkata bhala plot 7 fuq l-istess pjanta, bl-istrutturi fuqha, kienu esproprjati permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-16 ta' Jannar, 2009, pubblikata permezz tal-Avviz Numru 107, fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Frar, 2009, liema

esproprju qieghed jigi trattat fil-proceduri li jgibu referenza 31/2009 li qeghdin jigu decizi llum ukoll. Ir-rikorrenti kienu mgharrfa bl-imsemmi esproprju permezz t'ittra ufficjali f'Mejju, 2009.

12. Filwaqt li d-Direttur ta' l-Artijiet qies din l-art agrikola u stmaha fil-valur ta' €11,232, skont stima tal-perit Joseph Mizzi, nkarigat minnu, is-sidien qeghdin jitolbu kumpens ta' €94,849.86. Il-Bord, wara li hatar lill-periti Joseph Briffa u David Pace sabiex jassistuh, adotta r-relazzjoni taghhom fis-sens li, filwaqt li qiesu l-art bhala wahda agrikola, stmawha fil-valur ta' €45,000. Wara li saru mistoqsijiet in eskussjoni da parti tal-kontendenti fil-kawza, l-periti zammu ferm mal-valutazzjoni taghhom.

13. Il-kontendenti fil-kawza hassewhom aggravati bid-decizjoni tal-Bord u filwaqt li d-Direttur tal-Artijiet iqis il-valutazzjoni bhala wahda esagerata u jsostni li l-valur moghti mill-periti teknici membri tal-Bord huwa rreali u ezorbitanti, s-sidien appellanti incidentalment jikkontendu li, l-Bord naqas milli jiehu konjizzjoni ta' provi kardinali, li kellhom iwasslu lill-Bord sabiex jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti fl-intier taghhom.

14. L-appell principali tad-Direttur tal-Artijiet jissejjes fuq l-aggravju wahdieni fejn jikkontesta l-valutazzjoni tal-Bord fuq il-bazi tas-segwenti lmenti: (i) li l-valur moghti mill-periti membri huwa rreali u ezorbitanti meta

wiehed iqis li l-art giet esproprjata minnu fuq talba sabiex issir triq pubblika; (ii) l-valutazzjoni tal-periti membri trid tkun wahda "xierqa" u mhux esagerata, wahda li tirrifletti l-prezz li ggib dik il-proprjetà li kieku kellha tinbiegh fis-suq; (iii) l-prezz ta' €45,000 isarraf f'rata ta' madwar €100 ghal kull metru kwadru li ma jirriflettix il-valur medju li normalment jigi ffissat fir-rigward tal-artijiet agrikoli, fejn normalment ir-rata tkun ta' bejn €25 u €35 ghal kull metru kwadru u dan skont sentenzi tal-Bord citati mill-istess appellant.

15. Fir-rigward tal-ewwel zewg ilmenti tad-Direttur appellant, ghandu mis-sewwa dak li jinghad minnu, li meta l-periti membri jhejju l-valutazzjoni taghhom huma marbuta bil-kriterju stabbilit mill-artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, cioe` li wiehed ghandu jigi kkumpensat daqslikieku biegh il-proprjeta` b'mod volontarju fis-suq miftuh. Kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-appellati fir-risposta taghhom, il-kriterju tal-uzu li jsir mill-art huwa wiehed mill-kriterji li fuqu ghandu jigi determinat il-kumpens, peress li dan il-kaz jinkwadra ruhu fil-provvedimenti tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) wara l-emendi tas-sena 2006. Dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, meta jinghad fih;

> *"(2)* ***Fid-decizjoni dwar kumpens dovuta ghal art ghall-bini ghandu jittiehed qies tal-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1)****."* (enfasi ta' din il-Qorti).

Kwindi l-fatt li l-art in kwistjoni ntuzat ghat-twessiegh ta' triq kien fattur li kellu jittiehed qies tieghu fil-valutazzjoni tal-periti. Izda fil-verita`, l-periti membri tal-Bord qiesu dan il-fattur, tant li semmewh proprju fl-ahhar paragrafu tar-relazzjoni taghhom.

16. Madankollu kien ikun opportun li l-Kummissarju appellant, jekk kemm-il darba ried igib provi ta' operazzjonijiet paragunabbli, kellu jaghmel dan billi jipprezenta fl-atti kuntratti, jew jaghmel referenza ghal sentenzi, sabiex jingiebu a konjizzjoni tal-periti qabel jirrelataw, u mhux jistenna li jaghmel dan fin-noti ta' sottomissjonijiet tieghu quddiem il-Bord, sabiex imbaghad fl-appell joqghod jilmenta li r-rati adoperati mill-periti membri tal-Bord huma esagerati! Sta ghall-partijiet li jekk huma interessati f'xi stimi paragunabbli, jindikaw lill-periti teknici tali informazzjoni. Kif rilevat mis-sidien appellati, minkejja li huma sostnew li kien hemm prova ta' operazzjoni paragunabbli fl-atti tal-kawza, rizultanti mill-kuntratt datat 25 ta' Awwissu, 1999, hekk kif korrett bl-att korrettorju tas-6 ta' Ottubru, 1999, li sar bejn l-istess kontendenti fil-kawza, fejn ghal bicca art ohra f'Haz-Zabbar, formanti parti minn ghalqa, s-sidien ircevew kumpens ekwivalenti ghal €187.55 ghal kull metru kwadru, id-Direttur

appellant ma qal xejn fir-rigward. Huwa veru li dan il-kuntratt sar ghaxar snin qabel l-esproprju in ezami u ma jirrizultax jekk dik l-art kenitx fabbrikabbli b'limitazzjoni ta' zvilupp jew art agrikola, imma kien jispetta lid-Direttur jaghti spjegazzjoni sabiex jelimina kull dubju fir-rigward.

17. Fir-rigward tal-ahhar ilment tad-Direttur fejn tigi attakkata r-rata adoperata mill-Bord fuq bazi tar-relazzjoni tal-periti membri, ikun xieraq li dan l-ilment jigi trattat flimkien mal-ilment tas-sidien ghalkemm ghal ragunijiet differenti, li wkoll jattakkaw ir-rata adoperata mill-Bord, wara li jigi ndirizzat l-ilment tar-rikorrenti dwar in-natura tal-art.

18. Imiss li jigi trattat l-appell incidentali tas-sidien fejn jikkontendu li l-Bord naqas milli jiehu kont ta' provi li, fil-fehma taghhom, kienu kardinali sabiex jigi stabbilit il-kumpens dovut lilhom fis-somma li kienu qeghdin jippretendu huma. (i) L-ewwel punt huwa li l-periti ma hadux kont tal-fatt li din l-art tifforma parti minn art akbar li fuqha kien jezisti razzett, tant li fil-proceduri li jgibu referenza 31/2009, l-art ukoll giet spezzettata separatament mill-istrutturi b'mod li gew attribwiti valuri separati u li dan il-pjan tad-Direttur kien wiehed sabiex jittanta jhallas valur baxx ghall-proprjeta` li kienet wahda. Minkejja l-provi f'dan ir-rigward, il-Bord ghamel tieghu l-konkluzjonijiet tal-periti membri minghajr ma ghamel referenza ghal dan il-fatt; (ii) Punt iehor li jissemma' mis-sidien appellanti li ma

nghata ebda konsiderazzjoni mill-Bord fid-decizjoni tieghu, huwa li huma kienu rcevew kumpens ghal porzjonijiet ohra minn din l-istess art bir-rata ta' €187.53 ghal kull metru kwadru, kif jirrizulta mill-kuntratti esebiti in atti. Jishqu li din il-prova ma gietx kontradetta mid-Direttur tal-Artijiet u fl-ebda stadju ma nghatat spjegazzjoni ghala fis-sena 2008, l-art mertu tal-proceduri odjerni kellha valur ta' €99.71 ghal kull metru kwadru, li huwa ferm inqas minn dik il-parti jew estensjoni ta' art li giet esproprjata fis-sena 1985, li dwarha saru l-kuntratti tas-sena 1999 bir-rata ta' €187.53; (iii) r-rikorrenti appellanti incidentalment jikkontestaw ukoll il-fatt li l-art giet klassifikata bhala wahda agrikola, peress li l-fatt li skont il-*local policy* SMC010 u skont l-istess periti, l-izvilupp ta' tip urban li jista' jsir huwa limitat hafna, ma jeskludix l-izvilupp, tenut kont ukoll li fuq l-istess art kien hemm il-bini. Kwindi s-sidien jinsistu li l-valur tal-art kellu jigi kkalkolat bir-rata ta' €187.53 ghal kull metru kwadru, sabiex b'hekk il-kumpens komplessiv kellu jkun likwidat fis-somma ta' €84,763, li b'zieda ta' 5% ghal kull hames snin, ifisser li fil-fehma taghhom kumpens xieraq kellu jkun fis-somma ta' €120,870.62. (Recte: €94,849.86 skont kif mitlub fir-rikors promotur u kkonfermat fir-rikors sussegwenti tal-1 ta' Frar, 2011, li ntlaqa' permezz ta' digriet tal-Bord tad-19 ta' April, 2011. Dan jinsab ikkonfermat ukoll permezz ta' verbal quddiem il-Bord, waqt is-seduta tad-19 ta' Novembru, 2014.)

19. Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti taqbel in kwantu l-ewwel raguni moghtija mir-rikorrenti appellanti fis-sens li, dan mhux kaz fejn iz-zewg esproprjazzjonijiet sehhew fuq medda ta' snin fejn l-izvilupp seta' jehtieg li l-esproprju jigi spezzettat. Il-fatt li l-art suggett tal-esproprjazzjoni kienet tifforma parti minn art akbar u fi zmien sena saru zewg esproprjazzjonijiet li wasslu sabiex l-art tigi spezzettata, meta kienet tifforma parti minn progett wiehed, dak ta' twessiegh ta' triq, kif rizultanti mill-pjanta esebita bhala Dok. KA2 a fol. 79 tal-process, wassal sabiex jaghmel differenza fil-valutazzjoni tal-art. Dana peress li huwa logiku li meta wiehed jikkunsidra l-prezz ta' razzett flimkien ma' art imdaqqsa li hemm fil-madwar, igib prezz ferm akbar fis-suq minn razzett stmat ghalih u zewg porzjonijiet ta' art ghalihom. Din il-Qorti, ma taqbilx mar-risposta tal-periti ghall-mistoqsija in eskussjoni tar-rikorrenti dwar ittiehidx kont tal-fatt li l-art mertu tal-kawza u dik tal-kawza l-ohra (Rikors Numru 31/2009 li kienet tinkorpora fiha razzett u strutturi ohra) li qeghda tigi deciza llum ukoll, fis-sens l-art kienet tifforma art wahda flimkien mar-residwu ta' art li ma gietx esproprjata, meta wiegbu li huma jaghmlu l-valutazzjoni taghhom fuq l-art biss li tkun qeghda tigi esproprjata. Dan meta l-Artikolu 27(1)(b)(iii) tal-Kap. 88 jipprovdi li ghandu jittiehed qies tal-hsara, jekk ikun hemm, illi jbati s-sid minhabba l-firda ta' l-art minn art ohra tieghu jew ta' kull haga li tgharraq dik l-art l-ohra minhabba l-ezercizzju tas-setghat

moghtija bl-Ordinanza. Din il-konsiderazzjoni legali kienet timmerita stharrig ulterjuri da parti tal-Bord.

20. Dan iwassal ghal konsiderazzjoni ta' punt iehor u f'dan l-istadju ser jigi nvestit it-tielet punt, qabel it-tieni wiehed, peress li dak li jigi deciz fuq it-tielet punt ser jimpingi fuq it-tieni wiehed. It-tielet punt sollevat mis-sidien appellanti, fejn jikkontestaw il-fatt li l-art giet klassifikata bhala wahda agrikola, ladarba skont il-*local policy* SMC010 u skont l-istess periti membri tal-Bord, dan ifisser li l-izvilupp ta' tip urban li jista' jsir huwa limitat hafna, li ma jeskludix l-izvilupp, iqanqal dubju gustifikat f'ghajnejn din il-Qorti. Il-fatt li meta l-periti membri qiesu l-uzu ahhari li jista' jsir mill-art huwa dak ta' triq, dan fih innifsu jfisser li ghalkemm limitat, diga kien hemm zvilupp fuq l-art in kwistjoni. Tant hu hekk, li meta applikaw il-kriterju dwar l-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir provdut taht Artikolu 18(2) tal-Kap.88, kif citat qabel, dan il-provvediment japplika proprju fil-kaz fejn qieghed jigi determinat kumpens dovut "***ghal art ghall-bini".***

21. Jigi osservat ukoll li, meta l-istess periti membri fir-relazzjoni taghhom identifikaw l-art in kwistjoni taqa' fil-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta u hija regolata bil-*Policy SMCO10* tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, jghidu "**esproprjata ghat-twessigh ta' Triq <u>fil-limiti taz-zona fabbrikabbli</u>**" (fol.85 tal-process), huwa fil-fehma ta' din

il-Qorti, kontradittorju ma' dak li nghad mill-periti fl-istess sentenza, fis-sens li l-art ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola. Madankollu jigi nnutat li ftit jiem wara, l-periti teknici pprezentaw relazzjoni ohra kwazi identika, li fiha din il-frazi appena citata u sottolinjata giet eliminata (fol. 88 tal-process). Hadd mill-partijiet ma staqsa lill-periti teknici dwar din id-diskrepanza u l-periti ma offrew ebda spjegazzjoni dwar il-fatt li gew ipprezentati zewg relazzjonijiet apparentement identici fl-ewwel pagna taghhom, izda jvarjaw fil-kontenut tat-tieni pagna taghhom!

22. Inoltre r-rikorrenti esebew estratt mis-*South Malta Local Plan* (CAZ1 a fol. 60 tal-process 31/2009) fejn minn qari tal-*policy SMCO 10,* li jitratta *Protection of Strategic Open Space Gaps,* jirrizulta li ghalkemm tabilhaqq l-izvilupp huwa tassew limitat, ma jfissirx li l-izvilupp huwa pprojbit. Il-fulkru tal-kwezit ghall-kaz in ezami huwa l-provvediment tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, wara l-emendi tas-sena 2006, li fih jinghad:

> *"18. (1) Art, hlief bini storiku, ghandha titqies li tkun <u>art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk tkun gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju i gie adottat u li jkun fis-sehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar</u>."*

Kwindi l-parametri ta' dik li hija art fabbrikabbli ai termini tal-Kap. 88 inbidlu b'tali mod li dak li jitqies relevanti issa huwa jekk l-art tkunx gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art indikata u approvata ghall-izvilupp

fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju iehor. Mhux daqstant car ghal din il-Qorti jekk il-fatt li l-art in kwistjoni milquta b'din il-*Policy SMCO 10,* iwassalx sabiex l-art in kwistjoni tikkwalifika bhala art ghall-bini ai termini tal-Artikolu 18 appena citat. It-tieni risposta tal-periti teknici in eskussjoni meta jinghad minnhom "…*ir-referenza hija ghal Policy SMC10 kif murija fil-pjanta ZA2 illi turi li zvilupp li seta jsir. Huwa fatt illi zvilupp ma jistax isir f'dina z-zona u kwindi l-art ma tistax tinghata status ta' art fabbrikabbli. Inoltre, kif gie spjegat fir-relazzjoni l-art in kwistjoni kienet esproprjata ghat-twessiegh u formazzjoni ta' toroq.",* ma titfax wisq dawl fuq dan il-kwezit. Fil-fehma ta' din il-Qorti jehtieg li l-periti teknici jinkwadraw ir-relazzjoni u r-risposti taghhom fid-dawl tal-provvediment tal-Artikolu 18 tal-ligi. Kwindi jkun utli li l-atti jintbghatu lura quddiem il-Bord sabiex jigi determinat dan il-kwezit.

23. Din il-Qorti hija konxja wkoll ta' kazijiet fejn kemm il-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet, kif ukoll din il-Qorti, li f'materja teknika normalment jistriehu fuq l-opinjoni tal-membri teknici, akkordaw kumpens ghal zvilupp limitat f'*Public Open Spaces,* <u>li jaqghu fl-iskema tal-bini,</u> fejn ghamlu distinzjoni bejn l-uzu jew l-izvilupp differenti li jkun jista' jsir proprju *f'Public Open Space.* Hekk per ezempju, fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet,** saret proprju d-distinzjoni bejn ir-rati ta' art li

kellha limitazzjoni ta' zvilupp li setghet tigi zviluppata b'mod differenti, fejn inghad:

> *"Ghalkemm il-periti semmew in-natura ta' zvilupp li sehh fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wiehed certament isib dak tal-potenzjal tal-izvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dana jinghad peress li minkejja li l-izvilupp li seta' jsir fuq l-istess art huwa limitat b'dak li jipprovdu l-ligijiet tal-ippjanar, dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, hekk kif citat qabel, kriterju li l-periti membri certament adottaw. Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti teknici membri tal-Bord ghall-art in kwistjoni, fejn il-periti membri ghamlu distinzjoni wkoll bejn l-uzu tal-art li setghet tigi zviluppata fi triq li giet stmata bir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru, filwaqt li dik l-art li setghet tigi zviluppata f'Centru Civiku u spazju miftuh giet stmata bir-rata ta' €800 ghal kull metru kwadru. Din id-distinzjoni bejn ir-rati certament tirrifletti l-limitazzjoni tal-izvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni. Kif gustament rilevat mill-appellati, dan mhux kaz fejn il-kriterji tal-ippjanar inbidlu konsegwenza tal-esproprju li sehh, izda l-policies tal-ippjanar ezistenti ghas-sit in kwistjoni gew applikati ghat-tip ta' zvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art."*

L-istess ragunament gie adottat fil-kawza li qeghda tigi deciza llum ukoll minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet.** F'din l-ahhar sentenza wkoll issir distinzjoni bejn art agrikola, art fi spazju miftuh bi zvilupp limitat jew bhala gnien pubbliku jew bhala toroq. Kwindi sabiex issir valutazzjoni ghal kumpens xieraq, tibqa' relevanti l-mistoqsija jekk l-art in kwistjoni tikkwalifikax bhala art fabbrikabbli ai termini tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88.

24. Dan iwassal ghall-konsiderazzjoni tat-tieni punt, dak dwar ir-rata adoperata mill-periti. Jirrizulta li f'dan il-kaz, wara li l-periti qiesu n-natura

tal-art bhala wahda agrikola, adottaw ir-rata ta' €99.71 ghal kull metru kwadru, li ma tantx hija kompatibbli mar-rati adottati ghal artijiet agrikoli fl-istess inhawi u fl-istess zmien. Din torbot ma' dak li nghad qabel, fil-konsiderazzjoni tal-aggravju tad-Direttur appellant principalment. Tabilhaqq apparti s-sentenzi citati mill-istess Direttur, din il-Qorti hija konxja wkoll ta' diversi sentenzi ohra fejn art agrikola giet stmata b'ferm inqas. Hekk per ezempju art agrikola esproprjata fis-sena 2007 fil-Kalkara/Haz-Zabbar, giet stmata bil-prezz ta' €31 ghal kull metru kwadru (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Gunju, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Bezzina et v. Kummissarju tal-Artijiet).** Hekk ukoll art agrikola esproprjata fl-inhawi tal-Fgura, esproprjata fl-2010, fil-kawza hawn qabel imsemmija ta' **J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet** giet stmata bir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru. Ir-rata adottata ta' €99.71 mill-periti teknici, f'dan il-kaz possibilment, isahhah l-argument li l-klassifikazzjoni tal-art in kwistjoni bhala wahda agrikola hija zbaljata.

25. Kif inghad qabel, id-Direttur tal-Artijiet m'offra ebda spjegazzjoni ghar-rata adoperata fil-kuntratt bejn il-kontendenti fil-kawza, esebit in atti, u ghalkemm il-periti membri tal-Bord hadu konjizzjoni tieghu, ghazlu li ma jaghtu ebda spjegazzjoni ghad-diskrepanza fir-rati ghajr li in eskussjoni ghad-domanda relattiva wiegbu "*Il-valur stabbilit huwa dak li inhass kien gust u ekwu ghaz-zmien ta' meta saret l-esproprjazzjoni*." Aghar minn

hekk, il-periti jwarrbu prova in atti, minghajr ma pprovdew ebda operazzjoni paragunabbli li toffri xi tip ta' serhan il-mohh ghar-rata adoperata minnhom. Dan meta l-ligi tipprovdi li l-periti jridu jsemmu fost affarijiet ohra, l-"*operazzjonijiet paragunabbli*" jekk ikun hemm, li l-proprjeta` tkun giet valutata b'referenza ghalihom (Artikolu 25 (3A) (e) tal-Kap. 88).

26. Ghalkemm din il-Qorti ghandha dubju dwar kemm l-art suggett tal-kuntratt esebit in atti kien jitratta l-istess art milquta bil-proceduri odjerni, tant li f'dak il-kuntratt l-ghalqa hija maghrufa bhala "Ta' Bunell", mentri f'dan il-kaz l-ghalqa hija msejha "Tal-Plier", din il-Qorti hija propensa li tqis li dak il-kuntratt, trattandosi esproprju li sehh numru ta' snin qabel, kien jitratta art fabbrikabbli, kunsidrat ir-rata adottata fih ta' €187.53 ghal kull metru kwadru. Imma kien jispetta lill-kontendenti fil-kawza li jressqu provi tajba kemm sabiex jindikaw bi precizjoni fejn tinsab dik l-art suggett tal-kuntratt (permezz ta' pjanta), kif ukoll ic-cirkostanzi u l-kriterji adoperati, li wasslu ghal dak il-kumpens.

27. Fil-fehma ta' din il-Qorti d-diskrepanzi bejn ir-rati ghal art agrikola relattivi ghall-istess zmien huma tali, li ghalkemm mhux necessarjament ghall-istess ragunijiet moghtija mid-Direttur tal-Artijiet tqis li jkun xieraq li tilqa' l-appell principali tieghu. Hekk ukoll, sa fejn it-tliet ilmenti tas-sidien

appellanti incidentalment jirrizultaw gustifikati, din il-Qorti tqis li jkun xieraq li tilqa' wkoll l-appell incidentali tas-sidien, b'dan li tibghat l-atti lura lill-Bord sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din is-sentenza, iqis mill-gdid kemm in-natura tal-art, kif ukoll sabiex jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi, tiddeciedi l-kawza billi ghalkemm ghal ragunijiet differenti, tilqa' l-appell principali tad-Direttur tal-Artijiet, u tilqa' wkoll l-appell incidentali tar-rikorrenti u konsegwentement tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tas-17 ta' Frar, 2016, fl-ismijiet premessi u tibghat l-atti lura lill-Bord sabiex jerga' jigi deciz mill-gdid kemm in-natura tal-art, kif ukoll il-kumpens dovut lir-rikorrenti, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din is-sentenza.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
gr