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 27

Rikors numru 6/2011FDP

J.E.M. Investments Limited (C6861)

v.

Kummissarju tal-Art, illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur ta' J.E.M. Investments Limited tat-23 ta' Marzu, 2011, li permezz tieghu nghad hekk:

> "Illi b'ittra ufficjali ta' l-10 ta' Marzu, 2011, l-Kummissarju ta' l-Artijiet ghamel referenza ghall-avviz numru 1007 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Ottubru, 2010, ghax-xiri ta' bicca art f'Wied Blandun, l-Fgura, Rahal Gdid, tal-kejl ta' madwar 15,340 metri kwadri li ggib ir-referenza fiel numru L143/73/ii fuq il-pjanta annessa ma' l-istess ittra ufficjali mmarkata

Dok. KA2 li hija estratt minn P.D. Nru: 2010_445, skond stima maghmula mill-Perit Mario Cassar, dokument anness ma' l-ittra ufficjali.

“Illi r-rikorrenti huma proprjetarji mill-arja fuq imsemmija ta' plot 2 u plot 6 fuq il-pjanta li ggib referenza File L 143/73/ii u gie offrut kumpens ta' €137,656 ghal plot 2, b'kejl ta' 6189 metri kwadri u €36,833 ghal plot 6 li ggib il-kejl ta' 1656 metri kwadri.

“Illi r-rikorrenti jaqblu ma' l-identifikazzjoni ta' plot 2 u plot 6 mill-art f'Wied Blandun, Fgura, Rahal Gdid kif indikata fil-pjanta tal-Perit Cassar.

“Illi l-Bord ghandu jkun mgharraf illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet kien qabbad biex jistma' din l-art fuq imsemmija lil Perit Frederick Valentino, liema stima saret wara talba mid-Direttur tax-Xoghlijiet lil Kummissarju ta' l-Artijiet u l-istess Kummissarju ta' l-Artijiet kien qabbdu biex jaghti stima ta' din l-art kollha fuq imsemmija. Huwa rrediga pjanta li tikkombacja mal-pjanta redatta mill-Perit Mario Cassar u hareg stima ghall-art kollha in kwistjoni fit-22 ta' Dicembru, 2007, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok. JEM 1.

“Illi l-pjanta redatta mill-Perit Frederick Valentino qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. JEM 2.

“Illi kif jirrizulta mill-istess stima redatta mill-Perit Valentino, plot 2 giet iddikjarata li tinsab '*within limits of a development area, according to Land Acquisition Ordinance'* pero` limitata ghall-uzu ta' *'Embellishment Public Open Space (Maggie Moran Public Gardens*', u minhabba din ir-restrizzjoni ta' zvilupp il-valur ta' l-art gie ridott ghal 40% tal-valur ta' '*development site*' u stmata Lm1,114,000 ekwivalenti ghal €2,594,922. Ghar-rigward il-plot 6, il-Perit Valentino ikkonsidra din l-art bhala art agrikola u b'hekk stmaha Lm7,130 ekwivalenti ghal €16,608.

“Il-Perit Mario Cassar inkarigat mid-Direttur tax-Xoghlijiet sabiex jistma l-istess artijiet, ukoll qabel mal-Perit Valentino li plot 2 tinsab '*within limits to Development*' u plot 6 tinsab '*outside limits of development*'. Pero` bl-aktar mod illogiku ma applikax rati differenti ta' valuri ghaz-zewg *plots* u vvaluta t-tnejn bl-istess rata ta' €22,24 kull metro kwadru applikabbli ghal art agrikola. Dan juri b'mod lampanti l-izball tal-metodu uzat fl-istima tal-Perit Mario Cassar dovut ukoll ghan-nuqqas ta' esperjenza f'kazi ta' esproprjazzjoni ta' art mill-Gvern.

“Jinghad ukoll li l-Perit Mario Cassar, ibbaza l-istima tieghu, skond l-istess fehemiet tal-Perit li inkarigah, u cioe` d-Direttur tax-Xogholijiet, kif ukoll skond dikjarazzjoni maghmula mill-Kummissarju ta' l-Artijiet, Paul Miruzzi, peress li l-istima ghamilha ta bazi ta' art agrikola kif qal li kienet tinsab fis-sena 1968 u mhux kif titlob il-Ligi li l-art ghandha tigi stmata skond il-valur kif kien nha l-1 ta' Jannar, 2005.

“Illi d-Direttur Generali ta' l-Artijiet ossia l-Perit John Sciberras, kien ghajjat lil Perit Valentino wara li kien hemm dizgwid mid-Direttur Geneali

tax-Xogholijiet biex jaghtih l-ispjegazzjoni rigwardanti l-istima tieghu u kif jirrizulta mill-istess xhieda tal-Perit Frederick Valentino, wara tali spjega, l-istima tieghu giet accettata mill-Perit Sciberras u dan kif jirrizulta mix-xhieda ta' l-istess Valentino fil-kawza Rikors Guramentat Nru: 42/08 J.E.M Investments Limited vs. Direttur Generali tax-Xogholijiet et differita quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghas-seduta tas-27 ta' Ottubru, 2011, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. JEM 3.

"Illi minkejja dan, id-Direttur tax-Xogholijiet rega' qabbad perit iehor ossia l-Perit Mario Cassar minkejja li dan m'huwiex Perit imnizzel fil-lista tal-Kummissarju ta' l-Artijiet biex jaghmel stima ex-parte ghall-istess direttur tax-xogholijiet u Kummissarju ta' l-Artijiet.

"Illi jirrizulta mill-istess xhieda ta' Margaret Falzon (rapprezentanta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet) fil-kawza fuq imsemmija, illi l-Perit Mario Cassar qatt ma ghamel dawn it-tip ta' stimi, m'ghandux l-esperjenza kif jigu stmati l-artijiet ghall-esproprjazzjoni u ghalhekk m'huwiex korrett li wara l-Kummissarju ta' l-Artijiet kellu stima tal-Perit Frederick Valentino li l-esperjenza tieghu f'dan ir-rigward hija ben nota, ma joqghodx fuq din it-tali stima, ghax il-valur moghti mill-istess Perit m'ghogobx lill-istess direttur tax-Xogholijiet u l-istess Direttur Generali ta' l-Artijiet sussegwenti ossia Sur Paul Miruzzi.

"Illi mhux korrett illi d-Direttur Generali tax-Xogholijiet ma joqghodx ghal procedura kif stabbilita mill-Ligi ossia fuq l-istima maghmula mill-perit Frederick Valentino u jqabbad ex-parte persuna ohra ossia l-Perit Mario Cassar biex jikkontradici din l-istess stima li ghandha torbot ghall-finijiet tal-Ligi ghax m'ghogbitux din l-istess stima u dan kif xehed l-istess Perit Ray Farrugia fl-atti tal-kawza Rik. Nru: 42/08AL – J.E.M Investments Limited vs. Direttur Generali tax-Xogholijiet, li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. JEM4.

"Illi mix-xhieda ta' l-istess Perit Farrugia jirrizulta illi din it-tieni stima saret bl-intiza mhux biex ikun hemm valur gust u serju kif stabbilit mil-Ligi, imma ghax il-Gvern m'ghogbitux l-istima tal-Perit Frederick Valentino u kif xehed l-istess Perit Farrugia huma kellmu lil Perit Mario Cassar u 'ihhintjawlu li hija ezagerata'.

"Illi ghalhekk din it-tali stima la hija stima indipendenti u lanqas nieqsa minn influenza estraneji.

"Illi mhux id-Direttur Generali tax-Xogholijiet huwa ntitolat mill-Ligi biex jaghzel il-Perit biex jistma' l-art in kwistjoni ghas-sodisfazzjon tieghu imma huwa l-Kummissarju ta' l-Artijiet li ghandu l-obbligu biex iqabbad Perit biex jaghmel dan.

"Illi ghalhekk ma jaghmilx sens u mhux gust ghax il-Kummissarju ta' l-Artijiet u d-Direttur tax-Xogholijiet m'ghogbithomx l-istima tal-Perit

Frederick Valentino gja accettata mid-Direttur Generali ta' l-Artijiet Perit Sciberras, iqabbdu terzi biex jaghtuhom stima li toghgob lilhom!!

"Illi din hija sistema abbusiva, illegali, immorali, li taghti lok ghal abbuz u korruzzjoni ghax meta l-Gvern ossia d-Direttur ta' l-Artijiet ma toghgbux din it-tali stima, huwa jippretendi illi ghandu jqabbad Perit li jkun lest li jaqdih fl-istimi u valutazzjonijiet li jippretendi li ghandu jhallas lic-cittadin u dan minghajr ma jaghti raguni valida ghal dan it-tibdil.

"Illi r-rikorrenti jippretendu illi l-ewwel stima tal-Perit Valentino ghandha tkun l-istima li torbot lil partijiet fil-valutazzjoni ta' l-esproprjazzjoni ta' l-art taghhom u mhux l-istima sussegwenti maghmula mill-Perit Mario Cassar.

"Illi ghalhekk il-valur ta' l-art in kwistjoni ossia ta' plot 2 u plot 6, ghandu jkun kif valutat mill-Perit Frederick Valentino fis-somma ta' €2, 611,530.40 u dan skond document JEM 1 u 2 hawn annessi.

"Illi ghalhekk il-kumpens indikat mid-Direttur ta' l-Artijiet m'huwiex gust u ekwu fic-cirkostanzi stante illi skond l-istima tal-Perit Frederick Valentino, l-valur tal-proprjeta` kolpita b'din l-esproprjazzjoni, tizboq bil-bosta dak kif stmat mit-tieni Perit imqabbad mill-Gvern b'mod abbusiv u llegali u mhux skond il-Ligi stante illi kieku l-Gvern ikollu d-dritt li jqabbad it-tieni Perit jew iktar ghax ma jaqbilx ma'l-istima li jkun tah, dan kellu jsir minn Perit fl-arblu tal-Periti imqabbda mill-Kummissarju ta' l-Artijiet u mhux minn Perit li qatt ma ghamel stimi ta' artijiet ta' esproprjazzjoni.

"Ghaldaqstant, l-esponenti, titlob lil dan l-Onorabbli Bord jiffissa bhala kumpens xieraq ghax-xiri assolut mill-Gvern ta' Malta dovut lill-esponenti ghal porzjonijiet murija bl-ahmar bhala plot 2 u plot 6 fuq il-pjanta li ggib ir-referenza File: L143/73/ii u mmarkata bhala Dok. KA2 annessa ma' l-ittra ufficjali ta' l-10 ta' Marzu, 2011, fl-ammont ta' €2,611,530 u/jew somma ohra verjuri li tigi hekk likwidata minn dan il-Bord ta' L-arbitragg oltre l-imghaxx legali skond il-Ligi sal-pagament effettiv u dan a tenur tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Bl-ispejjez kontra l-istess Kummissarju ta' l-Artijiet."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tat-30 ta' Gunju, 2011, li permezz taghha wiegeb:

"Illi preliminarjament, fil-kawza odjerna l-Bord ta' Arbitragg m'huwiex kompetenti *rationae materiae* jiddetermina u lanqas jikkunsidra l-allegazzjonijiet maghmula mis-socjeta` rikorrenti u *in effetti* hemm kawza pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili li ggib ir-referenza Rik. Gur. Nru: 42/08 fl-ismijiet *J.E.M Investments Limited vs. Direttur Generali tax-Xogholijiet* dwar l-istess allegazzjonijiet u ghalhekk il-Bord ghandu jiddezisti milli jiehu konjizzjoni ta' l-istess allegazzjonijiet.

“Illi preliminarjament, il-Bord ta’ Arbitragg huwa biss kompetenti li jiehu in kunsiderazzjoni z-zewg valuri hekk kif proposti mill-partijiet u mhux valur wiehed li jkun propost minn parti wahda u dan *ai termini* tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“Illi preliminarjament, id-Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta rigward l-art mertu tal-kawza odjerna harget fis-6 ta’ Ottubru 2010 b’avviz numru 1007 u l-istima li kellha maghha kienet dik tal-Perit Mario Cassar u ghalhyekk il-Bord huwa marbut jikkunsidra dan l-ammont bhala l-ammont ta’ kumpens offrut mill-esponent stante li din saret skont ir-rekwiziti tal-Ligi.

“Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-opinjoni tal-Perit Mario Cassar hija wahda professjonali u m’ghandhiex

“Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, rigward ir-rata stabbilita mill-Perit Mario Cassar ma turiex inkompetenza izda turi li fl-opinjoni professjonali tieghu il-fatt li plot 2 tinsab ‘*within limits to development*’ jinkombi fuq il-valur ta’ art, tant li l-valur taghha jonqos ghal wiehed simili ta’ dak ta’ art agrikola. Fil-fatt iz-zewg periti jaqblu fuq in-natura ta’ *plot 2* izda ma jaqblux fuq kiemm din l-art (*plot 2*) tiswa (l-valur).

“Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-disposizzjonijiet tranzitorji tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta jidderigu lill-Bord sabiex jiehdu in kunsiderazzjoni n-natura tal-art skont meta din tkun ttiehdet.

“Illi s-socjeta` rikorrent naqset milli ggib prova tad-dikjarazzjoni maghmula mis-Sinjur Paul Miruzzi stante li dan qatt ma kien il-Kummissarju tal-Artijiet.

“Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, opinjoni divergenti bejn professjonisti hija sitwazzjoni komuni hafna u m’ghandhiex turi nuqqas ta’ professjonalista` da parti tal-periti kkoncernati, anzi, din turi, li l-istima taghhom kienet rizultat ta’ opinjoni indipendenti professjonali u mhux bil-maqlub!

“Illi minghajr pregudizzju u bir-rispett kollu, l-istima tal-Perit Valentino, ghalkemm l-esponent jirrispettaha bhala wahda professjonali, ma hiex procedura u ghalhekk l-esponent ma kiser l-ebda regola procedurali kif qed tirritjeni is-socjeta` rikorrenti u *inoltre* l-esponent mhux marbuta ma l-ebda stima hlief dik mahruga permezz tad-Dikjarazzjoni tal-President.

“Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent ghandu d-diskrezzjoni li jqabbad perit tal-ghazla tieghu u anki jekk se mai ikkonsulta mad-Dipartiment tax-xogholijiet jew jekk se mai, l-ghazla tal-periti tibqa’ dejjem tieghu u dan bid-diskrezzjoniji tieghu skont ma jippermettilu l-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, tant hu hekk li taht l-istess Ligi, l-esponent fl-ittra ufficjali huwa marbut li jaghti l-valur ta’ kumpens li lest li joffri u ghalhekk il-kumpens offrut huwa fid-diskrezzjoni tal-

esponent; l-accettanza *o meno* tal-valur hija fid-diskrezzjoni ta' sid l-art u d-determinazzjoni tal-valur finali, f'kaz ta' kuntest hija f'idejn il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet; u permezz t'hekk jinholoq bilanc ta' gustizzja bejn il-partijiet u ghal din ir-raguni l-kumpens offert mill-esponent ghandu jreggi.

"Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta jaghti il-fakolta` lis-socjeta` rikorrenti sabiex tikkuntesta dan l-ammont billi taghti dak il-valur li fl-opinjoni taghha (u/jew flimkien ma' dik tal-perit taghha) l-art mertu tal-kawza ghadnha tikseb u ghalhekk is-socjeta` rikorrenti ghandha azzjoni disponibbli u l-esponent ma jara l-ebda agir abbuziv u llegali da parti tieghu kemm peress illi huwa offra kumpens kif ukoll peress li s-socjeta` rikorrenti tista fit-talba ghall-kumpens taghha titlob kwalsiasi ammont li hija tirritjeni li huwa gust u dan minghajr l-ebda limitu impost mil-Ligi.

"Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalsiasi allegazzjoni ta' agir abbuziv, illegali u immorali da parti tal-esponent hija infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, stante li membru ta' l-istess socjeta` rikorrenti kien jahdem ma' l-istess Dipartiment u meta huwa xtara l-istess proprjeta` huwa kien a konoxxenza tal-fatt illi dik l-art kienet suggetta ghall-proceduri ta' esproprjazzjoni u ghalhekk jekk ghandhom jitqajmu xi suspetti dwar abbuz, agir ilelgali u immorali dawn ghandhom jitqajjmu fil-konfront tas-socjeta` rikorrenti.

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt."

Rat id-decizjoni tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet tas-17 ta' Frar, 2016, li permezz taghha ddecieda l-kawza fis-sens li:

"Jilqa *t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara l-art bhala fabrikabbli kif fuq ahjar deskritt u*

"***Jiffissa*** *l-kumpens dovut lis-socjeta rikorrenti mill-intimat kif gej:*

"o ***Plot 2,*** *tal-kejl ta' 6,189 metri kwadri kif indikata fil-pjanta P.D. 2010_445, il-kumpens ghandu jkun ta'* ***zewgt miljuni, hames mija u erbgha u disghin elf, disgha mija u tnejn u ghoxrin Euro (€2,594,922)***

"o ***Plot 6,*** *tal-kejl ta' 1,656 metri kwadri kif indikata fil-pjanta P.D. 2010_445, il-kumpens ghandu jkun ta'* ***sittax-il elf, sitt mija u tmien Euro (€16,608)***

"***L-imghax*** *ghandu jigi kkalkolat mill-**21 ta' Gunju 1973**.*

"***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 mis-socjeta rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord."*

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

"Il-Bord jibda billi josserva illi l-proceduri odjerni huma proceduri intizi sabiex jigi ffissat il-kumpens gust u ekwu li parti hija dovuta wara illi propjeta tittiehed mill-Gvern u ghalhekk, filwaqt illi tali proceduri ghandhom jitqiesu bhala proceduralment semplici, certament ma ghandhomx ikunu proceduri fejn isiru allegazzjonijiet fiergha u dannuzi fil-konfront ta' persuni li jkunu taw il-pariri professjonali taghhom u l-kompetenza taghhom.

"Il-Bord jifhem illi parti tista tkun urtata minn decizjoni jew stima pprovduta, izda dak bl-ebda mod ma jintitolaha sabiex tattakka l-integrita professjonali ta' persuna, aktar u aktar fir-rikors promotur, illi, l-abbli difensur tas-socjeta rikorrent certament jaf, ma ghandhiex tikkontjeni allegazzjonijiet ta dana it-tip, izda ghandha turi, fis-succint, il-fatti tal-kaz u t-talba – u xejn aktar!

"Ghalhekk, huwa ta' dispjacir lill-Bord kif kompost illi jara li tali proceduri jintuzaw bhala ghodda biex jattakaw u jitfghu dell ikrah fuq l-integrita' professjonali f'persuni involvuti fil-process.

"Huwa ttamat illi tali istanza ma tirrepetix ruhha fil-futur.

"Ikkunsidra

"Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet tifforma part minn art akbar li tinstab gewwa Wied Blandun, Fgura, li kienet ittiehdet parti fis-sena 1973 u parti fis-sena 1974 sabiex issir gnien pubbliku, illum maghruf bhala Gnien Maggie Moran, u triq arterjali adjacenti ghal tali gnien.

"Jirrizulta illi ghalkemm sar l-izvilupp kollu f'tali triq arterjali u gnien, l-art qatt ma giet ufficjalment espropriata mill-Gvern.

"Jirrizulta illi fis-6 ta' Ottubru 2010, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 3 ta' Settembru 2011 in rigward ta' bicca art li tinstab f'Wied Blandun, il-Fgura, Rahal Gdid, tal-kejl ta' madwar 15,340 metri kwadri, li tmiss mill-Lbic u minn-Nofsinhar ma' triq pubblika, mill-Grigal ma' propjeta' ta' JEM Investments Limited u ohrajn u mill-Majjistral ma' propjeta' tal-Gvern. (fol 156)

"Jirrizulta illi, permezz ta' Ittra Ufficjali datata 10 ta' Marzu 2011, is-socjeta rikorrenti giet mgharrfa mill-intimat illi zewgt partijiet minn tali art, ossija Plot 2 u Plot 6, kienu propjeta taghha u ghal dawn, l-intimat kien dispost joffri kumpens ghal Plot Nru 2, li hija tal-kejl ta' 6,189 metri kwadri, is-somma ta' mija u sebgha u tletin elf, sitt mija u sitta u hamsin Euro (€137,656) u ghal Plot Nru 6, li hija tal-kejl ta' 1,656 metri kwadri, is-somma ta' sitta u tletin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€36,833).

"Jirrizulta illi fit-terminu tal-wiehed u ghoxrin gurnata provdut mill-Ligi, is-socjeta rikorrenti niedet il-proceduri odjerni fit 23 ta' Marzu 2011 fejn ikkontestat il-valutazzjoni moghtija mill-intimat u sahqet illi l-kumpens gust illi ghandu jithallas kien, fil-kaz ta' Plot 2 ta' €2,594,922, filwaqt illi fil-kaz ta' Plot 6 ta' €16,608, li flimkien jaghmlu total ta' €2,611,530 "u/jew somma ohra verjuri li tigi hekk likwidata minn dan il-Bord ta' l-Arbitragg", kif mizjud fit-talba taghhom fid 29 ta' April 2013, ossija wara ir-rapport tal-Membri Teknici.

"Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fis-7 ta' Jannar 2013 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fis-16 ta' Jannar 2013.

"Jirrizulta illi l-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> "*Kif jirrizulta mill-atti, ir-rikorrent gie notifikat mill-intimat b'Ittra Ufficjali <u>tal 10 ta' Marzu 2011</u> illi ghax-xiri ta' bicca art li tinsab f'Wied Blandun, il-Fgura/Rahal Gdid tal-kejl ta' madwar 6,189 metri kwadri ghal Plot 2 u 1,656 metri kwadri ghal Plot 6, li tifforma partI minn art akbar li tmixx mill-Lbic u min-Nofsinhar ma' Triq Pubblika, mill-Grigal ma' propjeta' ta' J.E.M. Investments Limited u ohrajn u mill-Majjistral ma' propjeta tal-Gvern jew irjieh verjuri li jidhru fuq il-pjanta P.D. Nru 2010_445 skond l-Avviz Numru 1007 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Ottubru 2010, l-intimat kien qed joffri kumpens ta' mija u sebgha u tletin elf, sitt mija u sitta u hamsin Euro (€137,656=€22/mk) ghal Plot 2 u sitta u tletin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€36,833=€22/mk) ghal Plot 6, skond stima tal-Perit Mario Cassar, inkarigat mid-Dipartiment tax-Xoghlijiet, datata 14 ta' Gunju 2010, li kklassifika l-art bhala gewwa il-limiti ta' skema ta' bini li hija public open space u in parti road network. Ghalkemm l-art kienet okkupata mid-Dipartiment tax-Xoghlijliet fl-1973, jirrizulta li l-proceduri formali ta' akkwist mill-Gvern bdew fil 15 ta' Frar 2007.*

"Ir-rikorrent iddikjara li huwa qed jikkontesta dan il-kumpens offrut mill-intimat u minflok talab is-somma ta' zewgt miljuni, hames mija u erbgha u disghin elf, disgha mija u tnejn u ghoxrin Euro (€2,594,922=€419.mk) ghal Plot 2 u sittax-il elf, sitt mija u tmien euro u erbghin centezmu (€16,608.40=€10/m) ghal Plot 6 skond stima tal-Perit Frederick Valentino datata 22 ta' Dicembru 2007 li kien inkarigat mill-Kummisarju tal-Artjiet u li kkunsidra Plot 2 bhala fabrikabbli (40% tal-valur shih billi triq/pjazza/public open space) u Plot 6 bhala agrikola, fejn uzda ir-rata kurrenti ghall propjeta fil 2005/2007.

"Illi, Plot 2 fil-kwistjoni tikkonsisti fil-maggorparti fi Gnien Pubbliku (4,133 mk) u mill-qbija parti minn Triq il-Kalkara (36 mk), Triq Guzeppi Agius (900 mk) u Vjal 28 ta' April (1,120 mk), filwaqt illi Plot 6 tikkonsisti f''service road' li tigi that Vjal it 28 ta' April (1,656 mk). Skond is-'South Malta Local Plan' mahrug mill-MEPA fl-2006, Plot 2 tinsab kollha kemm hi fiz-'Zona ta' Zvilupp' fejn fil-parti tal-Gnien Pubbliku hija identifikata bhala 'Public Urban Open Space' skond Policy SMSE 04 u mill kumplament bhala toroq. Mill-atti jirrizulta illi l-art fil-kwistjoni kienet fid-'Development Zone' imma bhala 'Public Open Space' sa mis-sebghinijiet. Jigi rilevat ukoll illi parti zghira minn Plot 2 hija wkoll identifikata bhala 'Area Prone to Flooding' skond Policy SMPU 01 mill-istess Pjan Lokali billi l-art fil-kwistjoni tinsab f'Wied Blandun. Skond l-istess Sount Malta Local Plan, Plot 6 tinsab in parti fiz-'Zona ta' Zvilupp' (1,000mk) identifikata bhala triq, mill-bqija (656mk) Plot 6 tinsab barra miz-'Zona ta' Zvilupp'.

"Skond Avviz Numru 817 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta Lulju 2012, l-intimat offra rata ta' madwr €400 kull metru kwadru (ibbazata fuq il-valur tal-2005) ghal art fil-Fgura li ttiehdet bhala parti minn Triq il-Koppla. Skond sentenzi ta' dan il-Bord tat 3 ta ' Ottubru 2012 (Avviz 8/10) u tal 21 ta' Novembru 2012 (Avviz 33/07), inghata kumpens ta' madwar €25 kull metru kwadru ghal art agrikola.

"L-esponenti Membri Teknici ikkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposiszzjonijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) 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 fid-data tan-notifika tal-Ittra Ufficjali datata l-10 ta' Marzu 2011, ikkunsidrata in parti fabrikabbli pero bl-uzu limitat bhala Public Open Space u toroq, mill-kumplament bhala agrikola, fl-istat li kienet meta ttiehdet il-Gvern fis 6 ta' Ottubru 2010, jammonta ghal:

"***Plot 2**: **zewgt miljuni, seba mija u hamsa u tmenin elf, hames mija u hamsa u sebghin Euro (€2,785,575)** ekwivalenti ghal erbgha mija u hamsa u sebghin Euro kull metru kwadru (€475/mk) ghall-parti fabrikabbli pero bhala Public Open Space (4,133 mk) u erbgha mitt Euro kull metru kwadru (€400/mk) ghall-parti fabrikabbli, pero bhala trie (2,056 mk)*

"***Plot 6: Erbgha mija u sittax-il elf, u erbgha mitt Euro (€416,400)** ekwivalenti ghal erbgha mitt Euro kull metru kwadru (€400/mk) ghall-parti fabrikabbli (1,000 mk) u hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwdaru (€25/mk) ghall-parti agrikola (656 mk)"*

"Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet ulterjuri:

'Il-Gvern ha pussess tal-art fl-1973.

"Fiz-zmien li l-art kienet fil-pussess tal-Awtorita' Kompetenti saru l-gnien pubbliku u t-toroq.

"Ma hadniex konjizzjoni tal-benefikati li saru mill-Awtorita' Kompetenti fit-termini tal-Ligi (Art 27 (1) (b) (i) tal-Kap 88)
…

"Ix-xoghol infrastrutturali li sar mill-Awtoritajiet Pubblici fil-vicinanza tal-art ma jaffettwax il-valur tal-art fit-termini tal-Ligi

"X'sehh qabel id-data tal-pubblikazzjoni tad-Dikarazzjoni tal-President (6/10/2010) ma jincidix fil-meritu tal-kaz odjern ghal dak li jirrigwarda l-valur tal-propjeta fit-termini tal-Ligi (Art 27 (1) (b) (i) tal-Kap 88)

…

"Wasalna ghar-rata ta' €475 kull metru kwadru ghall-public open space tenut kont l-uzu li jista jsir

minn din l-art inkluz ukoll zvilupp relatat fuq l-istess art.

"Il-motivazzjoni ta' rati diversi bejn public open space u triq hija illi fuq public open space jista jsir certu zvilupp filwaqt illi fuq triq ma jistax isir zvliupp."

"Dana il-Bord, wara illi ezamina fir-reqqa ir-rapport tal-abbli Esperti Teknici tieghu w ir-risposti dettaljati taghhom, kif ukoll id-dokumentazzjoni esebita, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' Esperti Teknici tal-Bord fl-ottika tal-limitazzjonijiet imposti fuqu bil-Ligi.

"Il-Bord josserva ukoll illi huwa ammess mill-intimat stess illi l-art giet fil-pussess ta' l-intimat fis-sena 1973, izda ma jidher illi hemm ebda indikazzjoni tad-data. Jirrizulta ukoll illi parti mil-art ittiehdet ukoll fis-sena 1974. Ghalhekk, il-Bord ser tikkunsidra bhala gurnata tal-pussess il-21 ta' Gunju 1973, ossija in-nofs tas-sena 1973, la darba l-ebda mill-partijiet ma huwa f'pusizzjoni illi jindika d-data ezatta.

"Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies kif gej:

  "o Plot 2:

  - 4,133 mk bhala **fabrikabbli pero bhala Public Open Space**
  - 2,056 mk bhala **fabrikabbli pero bhala triq**.

  "o Plot 6:

  - 1,000 mk bhala fabrikabbli
  - 656 mk bhala agrikola

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**<u>21 ta' Gunju 1973</u>**, u dana ghar-ragunijiet fuq spjegati.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun kif gej:

  "O **Plot 2: zewgt miljuni, seba mija u hamsa u tmenin elf, hames mija u hamsa u sebghin Euro (€2,785,575)**

  "O **Plot 6: Erbgha mija u sittax-il elf, u erbgha mitt Euro (€416,400)**

-L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mill-21 ta' Gunju 1973.

"Ikkunsidra

"Jirrizulta illi, a tenur tal-proviso tal-Artikolu 25 tal-Kap 88, introdott permezz ta' Att XVII tas-sena 2004 u applikabbli ghall-kaz odjern:

> *"kumpens li jiġi determinat mill-Bord skont id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet."*

"Jirrizulta illi l-Artikolu 4(2) ta' l-Att XVII ta' l-2004 jikkontjeni disposizzjoni transitorja li tippreskrivi illi:

> "*Il-provvedimenti ta' l-artikoli 25 u 31 kif emendati b'dan l-artikolu japplikaw ghall-proceduri kollha anke dawk dwar art li fuqha hemm Dikjarazzjoni mahruga taht l-artikolu 3 ta' l-Ordinanza li tkun saret qabel ma jidhol fis-sehh dan l-artikolu."*

"Kif qalet il-Qorti Kostitutzzjonali fil-kawza **Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et** (Rik 4/07) deciza fis 6 ta' Settembru 2010,

> *"L-emenda in kwistjoni tippreskrivi li l-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet ma jistax jiffissa ammont ta' kumpens li "jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet." Fil-fehma tal-Qorti, din l-emenda sempliciment ikkristalizzat, b'ligi ossia disposizzjoni pozittiva, ir-regola tas-suq liberu, u cioe` li huwa l-bejjiegh li jistabbilixxi l-prezz ghall-bejgh talproprjeta` tieghu. Huwa veru li hawn mhux qieghdin nitkellmu fl-isfond ta' suq ghall-kollox liberu, imma fl-isfond ta' bejgh forzat, cioe` ta' esproprju. Pero` xorta wahda din il-Qorti hi tal-fehma li jaghmel sens u huwa logiku li din ir-regola, li l-bejjiegh jistabbilixxi fl-ewwel lok il-prezz ghal bejgh tal-proprjeta` tieghu, tibqa' l-istess ossia tkun applikata wkoll fil-kaz ta' esproprju".*

"Jirrizulta illi fir-rikors promotur, s-socjeta rikorrenti kienet qed tqis bhala kumpens gust somma dan li gej:

"O Plot 2 - €2,594,922
"O Plot 6 - €16,608

"Jirrizulta, ghalhekk, illi ghalkemm il-Bord, wasal ghall-konkluzjonijet ta' valuri kif fuq spegati u redatti mill-Membri Teknici tieghu, il-Bord huwa kostrett illi jirriduci tali valuri sal-massimu illi l-istess socjeta rikorrenti

> kienet qed titlob, abbazi ta’ l-istima ta’ l-abbli perit taghhom, il-Perit Fred Valentino.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju ta’ l-Artijiet, li permezz tieghu talab li 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 hi bl-istess mod li jidhrilha li huwa opportun u skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat ir-risposta tal-appell tas-socjeta` J.E.M. Investments Limited, li permezz taghha talbet li dan l-appell ghandu jigi respint, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat li d-difensuri tal-partijiet trattaw l-appell waqt is-seduta tat-30 ta’ Jannar, 2020, meta l-appell baqa’ differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta art formanti parti minn art akbar, li ilha okkupata mill-Gvern in parti fis-sena 1973 u in parti fis-sena 1974, sabiex saret il-formazzjoni ta’ toroq u kif ukoll, sabiex sar Gnien Pubbliku, l-Fgura. L-art

tas-socjeta` appellanti tikkonsisti f'zewg plots (2 u 6) tal-kejl ta' 6189 metru kwadru u 1656 metru kwadru rispettivament. Permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali datata 3 ta' Settembru, 2010, pubblikata permezz ta' Avviz Numru 1007 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Ottubru, 2010, (Dok.AT1 a fol. 156 tal-process) bicca art tal-kejl komplessiv ta' 15,340 metru kwadru, maghrufa bhala Wied Blandun, bejn il-Fgura u Rahal Gdid, giet esproprjata formalment b'titolu ta' xiri assolut, liema estent ta' art tinkludi dik tas-socjeta` rikorrenti. Is-socjeta` rikorrenti giet notifikata bl-imsemmi esproprju permezz ta' ittra ufficjali datata 10 ta' Marzu, 2011 (Dok. AT a fol. 155 tal-process) fejn giet mgharrfa li kienet qeghda tigi offruta s-somma ta' €137,656 ghall-plot numru 2 u €36,833 ghall-plot numru 6. Is-socjeta` rikorrenti m'accettatx is-somma ta' flus offruta lilha fiz-zewg kazijiet, peress li kienet qeghda tippretendi hlas komplessiv ta' €2,611,530.40.

Il-Kummissarju intimat baqa' jinsisti fuq l-offerta maghmula minnu. Il-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet, hatar zewg membri teknici sabiex jassistuh fil-materja, kunsidrata l-materja teknika. Wara li accedew fuq is-sit in kwistjoni u qiesu l-provi in atti, l-periti membri qiesu li skont is-*South Malta Local Plan* mahruga mill-MEPA fl-2006, plot 2 tinsab kollha f'zona ta' zvilupp fejn il-parti tal-Gnien Pubbliku hija ndikata bhal "*Public Urban Open Space*" skont *Policy SMSE 4* u mill-kumplament bhala toroq u dan sa mis-snin sebghin, filwaqt li plot 6 skont l-istess *South Malta Local Plan*,

parti (1000 metru kwadru) tinsab f'zona ta' zvilupp u identifikata bhala triq, filwaqt li 'l bqija (656 metru kwadru) tinsab barra miz-zona ta' zvilupp. Wara li l-periti ghamlu referenza ghal operazzjonijiet li fil-fehma taghhom kienu kumparabbli, adottaw ir-rata ta' €475 ghal kull metru kwadru ghall-parti fabbrikabbli pero` *Public Open Space,* ir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru ghall-parti fabbrikabbli pero` zviluppata bhala triq u r-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru ghall-parti agrikola, b'dan illi s-somma likwidata minnhom ghal plot 2 hija dik ta' €2,785,575 u ghal plot 6 hija dik ta' €416,400.

Wara li saru l-mistoqsijiet in eskussjoni da parti tal-Kummissarju ta' l-Artijiet, fejn il-periti teknici zammu ferm mal-istima taghhom, saru n-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet. Il-Bord, filwaqt li ghamel bhala tieghu l-konkluzjonijiet tal-esperti teknici, madankollu, wara li qies il-provvediment tal-Artikolu 25 (1) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), rriduca l-valuri sal-massimu illi s-socjeta` rikorrenti kienet qeghda titlob, skont l-istima tal-perit Frederick Valentino, sabiex b'hekk iffissa l-kumpens dovut fl-ammont ta' €2,611,530.40.

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet hassu aggravat bl-imsemmija decizjoni u nterpona appell minnha u jsemmi tliet punti bhala ragunijiet: (I) l-iskop li

ghalih inxtrat l-art mill-appellanti; (II) il-klassifikazzjoni tal-art u (III) l-valutazzjoni tal-art.

Sfortunatament ir-risposta tal-appell tas-socjeta` rikorrenti hija mizghuda b'akkuzi u b'alluzjonijiet fil-konfront tar-rapprezentanti tal-awtoritajiet tal-Gvern, minghajr lanqas biss jigu ndirizzati l-ilmenti mressqa mill-Kummissarju intimat, agir li kif osserva l-Bord, huma ta' dispjacir u ma jaghmlux gieh lil min ghamilhom. Dan mhux il-mod li jsiru atti tal-Qorti. Jekk hemm nuqqas ta' qbil mar-ragunament tal-Kummissarju appellant ghandu jigi attakkat l-argument permezz ta' sottomissjonijiet legali u mhux b'attakki personali.

Fl-ewwel punt imqanqal mill-Kummissarju appellant, jinghad li ghalkemm il-Gvern ha pussess tal-proprjeta` odjerna fis-sena 1973, l-istess proprjeta` giet akkwistata mis-socjeta` appellata permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin datat 11 ta' Settembru, 1989, u cioe` wara li ttiehed il-pussess taghha mill-awtorità kompetenti. Jislet silta mill-imsemmi kuntratt fejn jinghad li l-kompraturi kienu jafu li parti mill-arti mibjugha hija okkupata mill-Gvern u l-kumpens li huwa dovut mill-Gvern, ghandu jithallas lill-istess kompraturi. Kwindi l-Kummissarju intimat isostni li kellu jkun car u inekwivoku li s-socjeta` appellata kienet konsapevoli li l-proprjeta` odjerna qatt ma setghet tigi zviluppata minnha, peress li ma seta' johrog ebda permess ta' bini fuqha.

Jibda billi jigi osservat illi, l-kuntratt citat mill-Kummissarju appellant ma jirrizultax bhala ezebit in atti. Madankollu minn qari tal-premessi tas-socjeta` rikorrenti fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Marzu, 2012 fil-kawza fl-ismijiet **J.E.M. Investments Limited v. Direttur Generali tax-Xogholijiet et** li ggib referenza 42/2008, jirrizulta li mhux kontestat li parti minn din l-art giet akkwistata mis-socjetajiet B & B Investments Limited u IMA Trading Limited permezz ta' kuntratt ta' l-akkwist tal-31 ta' Awwissu, 1989, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin u dawn iz-zewg socjetajiet amalgamaw fis-socjeta` rikorrenti, sabiex b'hekk il-proprjeta` in kwistjoni ghaddiet fuqha. Mis-silta tal-kuntratt citata mill-Kummissarju appellant, jirrizulta li ghalkemm l-kompraturi fuq il-kuntratt kienu konsapevoli li parti mill-art kienet okkupata mill-Gvern, l-istess kuntratt sar bil-patt li l-kumpens li ghandu jithallas mill-Gvern, kellu jghaddi fuq il-kompraturi, llum is-socjeta` rikorrenti appellata. Kwindi jista' jinghad li fil-kaz ta' dawn iz-zewg porzjonijiet ta' art, is-socjeta` rikorrenti dahlet fiz-zarbun tal-predecessur taghha fit-titolu, li jfisser li akkwistat ukoll id-dritt litigjuz, inkluz id-dritt tal-hlas ta' kumpens ghall-imsemmija art.

Il-fatt li s-socjeta` rikorrenti akkwistat parti sostanzjali minn din l-art, meta hija kienet taf li kienet okkupata mill-Gvern permezz ta' toroq u Gnien Pubbliku u ma seta' johrog ebda permess tal-bini, ghalkemm jista' jitqies

bhala kurjuz, ma jxejjinx il-jedd taghha li tircievi l-kumpens li kien dovut lill-predecessur taghha fit-titolu u li gie pattwit li baqa' riservat lill-kompraturi, llum is-socjeta` rikorrenti. Il-Kummissarju appellant gharaf dan il-jedd, tant hu hekk li hareg l-ittra ufficjali tal-10 ta' Marzu, 2011, favur l-istess socjeta` appellata, li kellha d-dritt li tikkontesta quddiem il-Bord, l-offerta maghmula lilha permezz tal-proceduri odjerni. Isegwi li l-ewwel argument tal-Kummissarju appellant ma jregix bhala raguni l-ghala tressaq l-appell in ezami.

Imiss li jigi trattat it-tieni punt maghmul mill-Kummissarju appellant, dak dwar il-klassifikazzjoni tal-art. Huwa jaghmel referenza ghar-rapport tal-Periti Membri, fejn jinghad minnhom li skont il-Pjan Lokali, l-art in kwistjoni kellha sservi ta' *Public Open Space* u l-ispjegazzjoni li nghatat minnhom ghall-mistoqsijiet in eskussjoni, fis-sens li proprjeta` li taqa' taht din il-klassifikazzjoni ghandha valur oghla minn art li tkun barra mill-iskema tal-bini jew art li tkun intiza ghal triq u dan stante li jista' jinghata permess ta' zvilupp limitat. Jinghad mill-Kummissarju appellant li dan ir-ragunament iwassal ghall-mistoqsija, rigward liema tip ta' zvilupp jista' jsir - f'dan il-kaz, ladarba huwa *Public Open Space,* l-izvilupp jista' jsir biss minn entita` pubblika. Kwindi fil-fehma tieghu, l-periti membri ma kellhomx jiehdu konsiderazzjoni ta' zvilupp li jista' jsir fuq art klassifikata bhala *Public Open Space,* ladarba dan jista' jsir biss minn l-awtorita` kompetenti.

Dan huwa wiehed minn dawk il-kazijiet fejn il-konkluzjoni tal-periti teknici tal-Bord tatratta kritika mill-Kummissarju tal-Artijiet. Dan mhux inaspettat, ladarba l-intimat appellant huwa rinfaccjat bi stima tas-sit li fuqu jista' jsir zvilupp limitat, ikun stmat kumpens konsiderevoli hekk kif gara fil-kaz in ezami. Minkejja dan, ma hemm xejn straordinarju li arja tkun fabbrikabbli izda b'limitazzjonijiet fl-izilupp li jista' jsir fuqha. Dan narawh f'diversi kawzi ta' kumpens u mhux xi skoperta gdida. L-art suggett ta' dawn il-proceduri hija fil-maggor parti taghha fabbrikabbli b'limitazzjoni u ghalhekk ma tistax titqies bhala art li fuqha jista' jsir zvilupp konsistenti f'bini residenzjali, hwienet u binjiet simili. Minn naha l-ohra, l-Kummissarju appellant lanqas jista' jippretendi li s-socjeta` rikorrenti tigi kkumpensata ghall-imsemmija art daqslikieku l-art kienet wahda agrikola.

Id-distinzjoni bejn ir-rati ta' art li kellha limitazzjoni ta' zvilupp li setghet tigi zviluppata b'mod differenti saret ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet,** li kienet titratta art li ghalkemm tinsab is-Swieqi, giet ukoll esproprjata fl-istess zminijiet:

> *"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."*

Jigi pprecizat li s-sentenza appena citata ghandha sservi ta' ezempju fejn il-periti membri teknici ghamlu distinzjoni bejn ir-rati ghal tip ta' zvilupp differenti. Certament m'ghandux ifisser li r-rata applikata ghac-Centru Civiku fis-Swieqi hija applikabbli ghal dan il-kaz tal-Fgura, kemm peress li l-izvilupp huwa ghal darb'ohra differenti, kif ukoll l-izvilupp qieghed f'lokalita` differenti. Kwindi, l-qofol tal-kwistjoni in ezami huwa l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi:

> *"**18.** (1) Art, hlief bini storiku, ghandha titqies li tkun 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 li gie adottat u li jkun fis-sehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar.*
>
> *(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 mizjud minn din il-Qorti).

Issa f'dan il-kaz, l-izvilupp li sar fil-Fgura kienu toroq u gnien pubbliku u l-periti membri ghamlu distinzjoni proprju minhabba d-differenza fil-potenzjal ta' zvilupp li kellha l-istess art.

Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Scicluna et v. Kummissarju tal-Artijiet:**

> **"…***kif rilevat ukoll mill-periti membri fir-rapport taghhom (paragrafu 5) hadu kont li fuq l-art "L-art fil-kwistjoni tinsab wara l-Iskola tal-Gvern u fuqha hemm il-Play Ground li jifforma parti mill-istess Skola". Dan l-apprezzament dwar l-uzu li sar mill-art, maghmul mill-periti membri tal-Bord, fil-fehma ta' din il-Qorti, sar b'rispett shih ghall-provvediment tal-Artikolu 25(3A)(d) tal-Kap. 88, u kwindi l-osservazzjoni tal-Bord li ghalkemm fabbrikabbli, l-istess art kellha limitazzjonijiet li jirrizultaw mill-istess uzu li sar mill-imsemmija art, huma tassew f'lokhom. Dan iffisser f'ghajnejn il-Qorti ma hemm l-ebda dubju li l-periti teknici taw qies ta' dan il-fattur meta waslu ghall-istima taghhom."*

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami hekk ghamlu l-periti membri, qiesu proprju l-uzu li kien qieghed isir mill-proprjeta` fid-data li saret referenza ghaliha, ai termini tal-Artikolu 25 (3A) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, meta nghad minnhom:

> *"… huma tal-opinjoni li l-valur gust li din il-proprjeta` kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali datata 10 ta' Marzu, 2011,* ***ikkunsidrata in parti fabbrikabbli pero bl-uzu limitat bhala Public Open Space u toroq, mill-kumplament agrikola, fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Gvern fis-6 ta' Ottubru, 2010…"***

Hekk ukoll ir-risposta taghhom ghall-mistoqsija numru 16 dwar kif waslu ghar-rata ta' €475 ghal kull metru kwadru ghal dik l-art li hija *Public Open Space,* huma wiegbu:

> *"Wasalna ghar-rata ta' €475 kull metru kwadru ghall-Public Open Space tenut kont l-uzu li jista' jsir minn din l-art inkluz ukoll zvilupp relatat fuq l-istess art."*

Kif inghad qabel, dan il-kriterju ta' uzu adoperat mill-periti teknici huwa proprju dak li jipprovdu ghalih l-artikoli tal-ligi. Kwindi ma jregix l-argument tal-Kummissarju appellant li l-periti membri ma kellhomx jiehdu konsiderazzjoni ta' zvilupp li jista' jsir fuq art klassifikata bhala *Public Open Space.* Mhux daqstant relevanti li dan l-izvilupp jista' jsir biss minn l-awtorità kompetenti, peress li dan imur oltrè dak mahsub fil-provvediment tal-ligi relevanti ghall-kaz in kwistjoni.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar punt li jressaq il-Kummissarju appellant, dak dwar il-valutazzjoni tal-art. Dan jinghad riferibbilment ghall-fatt li bil-klassifikazzjoni tal-art mill-periti membri, meta jhejju l-valutazzjoni taghhom, huma marbuta bil-kriterju stabbilit mill-artikolu 27 (1)(b) tal-Kap. 88, wiehed ghandu jigi kkumpensat daqslikieku biegh il-proprjeta` b'mod volontarju fis-suq miftuh. Dan l-artikolu jinghad li huwa marbut mal-principju li, ghalkemm minn zmien ghal zmien, ikun hemm il-htiega li art tigi esproprjata mill-awtorita` kompetenti, xorta jibqa' l-obbligu fuq l-istess awtorita` li l-individwu jigi ri-integrat fl-istat ekonomiku li kien fih qabel. Jaghmel referenza ghal dan il-principju li gie kkonfermat permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta'Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Arkitett Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Art.** Kwindi jislet xi domandi bhal li kieku l-Gvern m'esproprjax il-proprjeta` in kwistjoni, x'uzu seta' jkollha? U xi prezz kienet iggib kieku mibjugha minn sidha volontarjament fuq is-suq miftuh? Il-Kummissarju appellant isostni li filwaqt li s-socjeta`

rikorrenti akkwistat l-estent ta' art ta' 29,044.48 metru kwadru, fis-sena 1989 ghall-prezz ta' Lm50,000, bil-kumpens allokat mill-Bord, wara tletin sena dan il-valur zdied b'35,000%, zieda ezorbitanti u rreali. Ghalhekk il-Kummissarju appellant isostni li huwa ekwu u gust li individwu jigi ri-integrat fl-istat ekonomiku li kien qabel ma l-art giet esproprjata, izda mhux li individwu jixtri art li diga` tkun fil-pussess tal-Gvern u wara li jittratjeni ghal ghoxrin sena sabiex jitlob li jithallas, li l-appellant jghid m'hu xejn hlief spekulazzjoni tal-art u abbuz ta' fondi pubblici.

Huwa minnu dak li jghid il-Kummissarju appellant 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 u dan huwa rifless fis-sentenza citata mill-Kummissarju appellant. Madankollu huwa ritenut li l-periti teknici lahqu dan il-kriterju, meta fil-konsiderazzjoni taghhom ghamlu referenza bhala operazzjoni paragunabbli ghall-fatt li l-istess Kummissarju appellant kien offra rata ta' madwar €400 ghal kull metru kwadru (bbazata fuq il-valur tas-sena 2005) ghal art fil-Fgura li ttiehdet bhala parti minn Triq il-Koppla. Tabilhaqq sabiex l-istess Kummissarju offra dik ir-rata, bhala hlas ghall-kumpens ghal art fabbrikabbli li similment tinsab fil-Fgura, u li wkoll intuzat ghall-fini li tigi zviluppata fi triq, din il-Qorti hija propensa li temmen li r-rata adoperata mill-periti membri fil-kaz in ezami, hija r-rata tas-suq f'kazijiet simili.

Kif inghad fis-sentenza citata qabel ta' **Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet,** il-potenzjal ta' zvilupp certament huwa kriterju li jigi adoperat fis-suq liberu ta' bejgh ta' proprjeta`. Inoltre`, l-kriterju ta' uzu jew potenzjal ta' zvilupp ezaminat fit-tieni punt imqajjem mill-Kummissarju appellant, ma kienx dak wahdieni fil-konsiderazzjonijiet tal-periti teknici, izda ghamlu referenza ghal operazzjonijiet paragunabbli. Jekk kemm-il darba l-Kummissarju appellant kellu prova ta' rata differenti ta' operazzjonijiet paragunabbli kien jispetta lilu li jressaq tali prova ta' kemm kienet qeghda ggib art simili fil-Fgura, fis-suq miftuh. Wara kollox din kienet it-twegiba tal-periti ghal mistoqsijiet simili maghmula lilhom in eskussjoni, fejn fir-risposti numri 14 u 18 proprju kienu: "*Le, ma hadniex konjizzjoni ta' kuntratti ta' xiri dwar artijiet simili fl-inhawi. Oltrè minn hekk, mill-atti ma jirrizultax li gew prezentati tali kuntratti."* Filwaqt li mistoqsija dwar is-sorsi tal-prezzijiet indikati minnhom, huma wiegbu: *"Is-sorsi l-ohra huma l-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern u s-sentenzi tal-Bord citati f'paragrafu 6 tar-rapport."* Kull kumment ulterjuri jkun superfluwu.

Hekk ukoll l-argument maghmul mill-Kummissarju appellant dwar il-paragun maghmul minnu bejn il-prezz li bih s-socjeta` rikorrenti akkwistat l-art fis-sena 1989 (liema kuntratt lanqas jinsab esebit in atti) u z-zieda jew il-profitt li qeghda tippercepixxi s-socjeta` rikorrenti wara tletin sena. Apparti li huwa risaput li l-prezz tal-proprjeta` zdied konsiderevolment fuq

medda ta' tletin sena, ladarba l-Kummissarju naqas milli jressaq provi konkreti fir-rigward, u lanqas ressaq din il-mistoqsija li setghet tkun relevanti lill-perit teknici, ma jistax issa jilmenta dwar nuqqasijiet imputabbli lilu nnifsu. Fic-cirkostanzi appena spjegati, din il-Qorti ssib li l-ahhar argument tal-Kummissarju appellant jikkostitwixxi spekulazzjoni, ladarba l-process odjern ta' valutazzjoni segwa l-provvedimenti tal-ligi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet imfissra, tiddisponi mill-appell tal-Kummissarju ta' l-Artijiet, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tas-17 ta' Frar, 2016, fl-ismijiet premessi.

Bl-ispejjez in prim'istanza jibqghu kif deciz mill-Bord, filwaqt li l-ispejjez mertu ta' dan l-appell jithallsu mill-istess appellant.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
gr