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 30

Rikors numru 30/12 FDP

L and D Attard Company Limited (C-2398)

v.

Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur ta' L and D Attard Company Limited tal-14 ta' Novembru, 2012, li permezz tieghu nghad:

> "Illi l-esponenti giet notifikata b'att gudizzjarju datata 31 ta' Ottubru 2012, kopja **Dok A**, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilha s-somma ta' tlieta u hamsin elf tliet mija disa' u ghoxrin Euro u erba' u tmenin centezmi, **(€53,329.84)** bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art fix-Xghajra markata bhala **Plot 2** proprjeta` taghha, tal-kejl ta' circa 2,882m^2 skond l-istima tal-Perit Frederick Valentino annnessa mal-imsemmi att gudizzjarju u skond id-dikjarazzjoni tal-President ta' Mata, Avviz Numru 945, Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Ottubru 2011, u konsiderata bhala art agrikola.

> "Illi l-esponenti m'hiex qeghda taccetta l-kumpens offrut lilha u qeghda titlob minflok is-somma ta' zewg miljuni, tmien mija tnejn u tmenin elf Euro **(€2,882,000.00)** skond l-istima u deskrizjoni tal-AIC Veronica Bonavia kopja **Dok B** tenut kont tal-fatt illi l-art ghalkemm barra minn zona ta' zvilupp (ODZ) hija fil-fatt kollha zvilupppata bis-sahha ta' permess tal-MEPA bin-numru PA 6974/06 bhala *sewage treatment plant*¸liema permess gie approvat fil-11 ta' Settembru 2008 kif jidher minn **Dok C** u ghalhekk izjed minn tliet snin qabel id-data tad-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li giet ippubblikata fid-19 ta' Ottubru 2011 kif fuq indikat.
>
> "Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett kollu li dan il-Bord jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilha u jaghti dawk il-provvedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88".

2. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tat-3 ta' Dicembru, 2012, li permezz taghha wiegeb:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 14 ta' Novembru 2012 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offert mill-awtorita` kompetenti fl-ammont ta' tlieta u hamsin elf, tliet mija u disgha u ghoxein ewro u erbgha u tmenin centezmu (€53,329.84) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art fix-Xghajra mmarkata bhala Plot 2, tal-kejl ta' circa 2,882 metri kwadri, u minflok qeghdin jitolbu kumpens fl-ammont ta' zewg miljuni, tmien mija u tnejn u tmenin elf ewro (€2,882,000).
>
> "Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tlieta u hamsin elf, tliet mija u disgha u ghoxrin ewro u erbgha u tmenin centezmu (€53,329.84) – u dan skont l-istima redatta mill-Perit Frederick Valentino u li dehret fl-Avviz Numru 945, mal-Gazzetta tal-Gvern tad-19 t'Ottubru 2011, fejn l-art giet ikklassifikata bhala wahda agrikola ai termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffiss l-ammont ta' tlieta u hamsin elf, tliet mija u disgha u ghoxrin ewro u erbgha u tmenin centezmu (€53,329..84) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-fondi fuq imsemmija".

3. Rat id-decizjoni tal-Bord tat-13 ta' April, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"Jilqa t-talbiet tas-socjeta rikorrenti kif gej:

"Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija porzjoni ta' art fix-Xghajra, mmarkata bhala Plot 2, tal-kejl ta' cirka 2,882 metri kwadri bhala art agrikola.

"Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' disgha u tmenin elf, sitt mija u disgha u sittin Euro u erbghin centezmu (€98,636.40), ekwivalenti ghal tletin Euro kull metru kwadri (€34.22/mk)

"Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-19 ta' Ottubru 2011.

"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 mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord".

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

"Jirrizulta illi fid-19 ta' Ottubru 2011, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President u ppubblikata permezz ta' Avviz Nru 945 fil Gazzetta tal-Gvern ta' dakinhar stess, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

"Jirrizulta illi f'tali Dikjarazzjoni, gie dikjarat illi l-kumpens offrut kellu jkun ta' tlieta u hamsin elf, tlett mija u disgha u ghoxrin Euro u erbgha u tmenin centezmu (€53,329.84)

"Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 31 ta' Ottubru 2012, l-intimat gharraf lis-socjeta rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni.

"Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Joseph Briffa u Godfrey Vella, wara illi ghamlu zewgt accessi fuq il-post, ma qablux fuq konkluzjoni univoka bejniethom u ghalhekk ghamlu zewgt rapport u stimi differenti.

"Jirrizulta illi l-Perit Joseph Briffa, fir-relazzjoni tieghu, qal is-segwenti:

> *"L-esponent ikkunsidra illi l-art inkwistjoni tinsab f'zona barra mill-izvilupp (ODZ) fil-pjan ta' strttura tal-MEPA, u dan ukoll gie ammess fix-xhieda tal-Perit Veronica Bonavia ghan-nom tar-rikorrenti. Illi fil-fatt, skond is-South Malta Local Plan, l-art inkwistjoni hija ikklassifikata bhala 'area of high landscape value'.*

"L-esponent ha konjizzjoni tas-sottomissjoni tar-rikorrenti illi minkejja illi l-art inkwistjoni tinsab f'zona barra mill-izvilupp (ODZ), l-imsemmija art hija koperta minn permess tal-MEPA ghall-izvilupp ta' infrastruttura ta' 'sewage treatment planta' .

"L-esponent jaghmel referenza ghall-Artikolu 17 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta illi jistipula illi meta art ma tkunx art tajba ghal bini ghandha tigi stmata bhala raba jew moxa, skond il-kaz. Illi l-Artikolu 18 ta' l-istess Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jisipula illi ghal finijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet Ghal Skopijijet Pubblici, art ghandha titqies li tkun art ghal 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 sussidjarja li gie addottat u li jkun fis-sehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar". Illi ghalhekk, minkella l-fatt illi setgha inhareg il-permezz ghall-izvilupp fuq imsemmi fuq l-art de quo, peress illi fil-Pjan ta' Struttura j/jew pjan sussidjarji ghall-istess art tali art ma taqax fil-limiti ta' skema ta' bini, tali art ma tistax titqies bhala tali, minkejja il-permess ta' zvilupp illi seta inhareg. Illi ghalhekk, ai termini tal-Artikolu 17 tal-KAp 88 tal-Ligijiet ta' Malta, l-propjeta de quo ghandha titqies bhala agrikola.

"Illi l-esponent ikkunsidra illi l-art inkwistjoni hija libera u franka, u tenut kont il-fatturi kollha, inkluz dawk fuq imsemmija, fl-opinjoni teknika tal-esponent, il-valur tal-propjeta de quo fid-data tan-notifika tal-Att Gudizzjarju, jigifieri il 31 ta' Ottubru 2012, hija ta' disgha u tmenin elf, sitt mija u disgha u sittin Euro u erbghin centezmu (€98,636.40)"

"Jirrizulta illi l-Perit Godfrey Vella, fir-relazzjoni tieghu, qal is-segwenti:

"L-esponent ha konjizzjoni tas-sottomissjoni tar-rikorrenti illi minkejja illi l-art inkwistjoni tinsab f'zona barra mill-izvilupp (ODZ), l-imsemmija art hija koperta minn permess tal-MEPA ghall-izvilupp ta' infrastruttura ta' 'sewage treatment planta' .

"L-esponent ikkunsidra dan kollu, il-fatt illi, l-art inkwistjoni hija klassifikata bhala 'area of high landscape value', il-lokalita u fatturi ohra kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88), bhala rizultat huwa tal-opinjoni illi l-propjeta ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola izda, fic-cirkostanzi koperta b'permess f'ODZ, ghal-finijiet tal-Ligi, u li l-valur tal-istess propjeta bhala libera u franka, kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' mitejn u erbgha u ghoxrin elf, mija u tnejn u sebghin euro (€224,172) fid-data tan-notifika tal-Att Gudizzjarju, jigifieri 31 ta' Ottubru 2012."

"Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Perit Membru Joseph Briffa ikkonferma illi r-rata minnu applikata kienet ta' €34.22 ghal kull metru kwadru filwaqt illi fuq domandi in eskussjoni ta' l-intimat, il-Perit Membri Godfrey Vella sahaq illi sit deskritta bhala ODZ mhix soggetta ghall-interpretazzjoni.

"Jirrizulta illi dana il-Bord huwa hawnhekk rinfacccjat b'zewgt opinjonijiet konfliggenti tal-abbli Membri Teknici tieghu, fejn, filwaqt illi z-zewgt periti jaqblu illi ghandha titqies bhala agrikola, ma hemmx qbil dwar il-valutazzjoni ta' l-istima taghhom.

“Ikkunsidra

“Jirrizulta, di fatti, illi l-Perit Joseph Briffa ikkunsidra l-art bhala agrikola u ghalhekk ta' stima b'rata ta' €34.22 ghal kull metru kwadru, filwaqt illi l-Perit Godfrey Vella ikkunsidra l-art bhala agrikola izda illi li hija koperta b'permezz ta' zvilupp ghalkemm f'ODZ, u ghalhekk ta' stima b'rata ta' €77.78 ghal kull metru kwadru.

“Jirrizulta illi fil-kawza fl-ismijiet '*L&D Attard Co Limited vs Kummissarju tal-Artijieta’* , Rikors Nru 27/12 deciz minn dana il-Bord kif kompost fit-18 ta' Novembru 2015, u li kienet tirrigwarda bicca art ohra fil-vicinanzi ta' l-art meritu tal-kawza odjerna u li kienet ittiehdet wkoll sabiex jinbena l-istess 'sewage treatment planta’ illi jissemma fil-proceduri odjerni, il-Membri Teknici illi kienu qed jassistu tali Bord f'dak il-kaz ikkonkludew illi l-art meritu ta' dak il-kaz, li kienet tinkludi wkoll tlett strutturi, kellha titqies bhala agrikola u kellha tinghata kumpens ta' €30 ghal kull metru kwadru.

“Jirrizulta wkoll illi l-istess Membri Teknici, fil-kawza surriferita, ghamlu referenza wkoll ghall kawzi ohra relatati ma' art simili gewwa z-Zabbar decizi fis 7 ta' Novembru 2012, ossija Avvizi 24/09 u 26/09, fejn hemmhekk ukoll kienet giet stabbilita rata ta' €30 ghal kull metru kwadru.

“Jirrizulta illi, a differenza tal-fatti stabbiliti fil-kaz 27/12, fejn l-art kienet giet espropriata fis 7 ta' April 2008, ossija qabel ma inhareg il-permess imsemmi fir-rikors promotur fil 11 ta' Settembru 2008, fil kaz odjern jirrizulta illi l-art meritu tal-kawza odjerna giet espropriata fid 19 ta' Ottubru 2011, jigifieri wara illi nhargu l-permessi relattivi.

“Jirrizulta, madanakollu, illi z-zewgt Membri Teknici ta' dana il-Bord jaqblu illi l-art xorta wahda kellha titqies bhala agrikola, stante illi kienet tinstab gewwa zona barra mill-izvlupp, maghrufa wkoll bhala ODZ.

“Il-Bord josserva illi, fil kaz odjern, ghalkemm jidher illi hemm permess ta' zvilupp fuq l-art meritu tal-kawza odjerna, xorta wahda ma tistax titqies bhala fabrikabbli minhabba fin-natura ta' l-art iniffisha, li giet indikata bhala '*area of high landscape value*', u ghalhekk kwalsiasi permess illi seta inghata ma jistax jitqies bhala fattur sabiex jarrikkixxi l-valur ta' l-art meritu tal-kawza odjerna.

“Il-Bord ghalhekk qieghed jaghmel bhala tieghu l-konkluzjonijiet milhuqa mill-Membru Tekniku Joseph Briffa.

“Ikkunsidra

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

“- L-art ghandha titqies bhala art agrikola.

"- Id-data tat-tehid tal-pussess tal-art ghandu jitqies illi huwa d-19 ta' Ottubru 2011, ossija d-data meta giet ippubblikata id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta permezz ta' Avviz Nru 945, u dana in vista tal-fatt illi tali art kienet gia kkontemplata fil-permessi mahruga ghall-izvilupp tas-Sewage Treatment Plant, kif jidher fil-pjanta a fol 54 tal-process.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' disgha u tmenin elf, sitt mija u disgha u sittin Euro u erbghin centezmu (€98,636.40), ekwivalenti ghal tletin Euro kull metru kwadri (€34.22/mk)

"- L-imghax ghandu jiddekorri mid-19 ta' Ottubru 2011".

5. Rat ir-rikors tal-appell imressaq mis-socjeta` L and D Attard Company Limited, li permezz tieghu talab lil din il-Qorti tikkonferma d-decizjoni tal-Bord fejn stabbiliet minn meta ghandu jibda jiddekorri l-imghax, cioè mid-19 ta' Ottubru, 2011 u thassarha u tirrevokaha fejn stabbiliet il-kumpens fis-somma ta' €98,636.40 u jew (a) tiffissa kumpens xieraq hi stess fis-somma ta' €224,172.00, kif stabbilit mill-perit Godfrey Vella, tenut kont li parti kbira mill-art kienet koperta b'permess tal-MEPA, fid-data tad-Dikjarazzjoni tal-President, sabiex l-art tinghata l-valur li tirrifletti n-natura vera taghha u mhux bhala art purament agrikola jew (b) alternattivament tirrimetti l-kawza lura lill-Bord b'direzzjoni li l-art tigi stmata skont il-proviso tal-Artikolu 17 tal-Kap. 88, fejn l-art tigi meqjusa bhala art fabbirkabbli izda b'kriterji li jimmeritaw kumpens hafna oghla minn art agrikola, tenut kont l-istrutturi u permessi mahrugin. Bl-ispejjez kontra l-appellat.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet li permezz taghha wiegeb illi d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma. Bl-ispejjez kontra s-socjeta` appellanti.

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

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

Ikkonsidrat:

9. Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' porzjon art fix-Xghajra, limiti ta' Haz-Zabbar, tal-kejl ta' 2,882 metru kwadru, immarkata bhala plot 2 fuq il-pjanta esebita bhala Dok. KTA1 a fol.44 tal-process. Porzjon sostanzjali ta' din l-art (1,830 metru kwadru) kienu ghall-ewwel esproprjati b'titolu ta' pussess u uzu permezz tal-Avviz 177 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-4 ta' Marzu, 2009 (ara rapport tal-perit Veronica Bonavia a fol. 9 tal-process). Din l-art kienet esproprjata b'titolu ta' xiri assolut permezz tal-Avviz Numru 945 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Ottubru, 2011 (ara Dok. FZ2 u FZ4 a fol. 31 u 36 tal-process). Filwaqt li l-Kummissarju tal-Artijiet qies l-imsemmija art bhala wahda agrikola u stmaha bil-valur ta'

€53,329.84, skont stima mhejjija mill-perit Fred H. Valentino, s-socjeta` rikorrenti pprezentat rapport tal-perit inkarigata minnha, fejn ghalkemm tikkoncedi li l-imsemmija art tinsab barra miz-zona ta' zvilupp (ODZ), hija fil-fatt tinsab zviluppata bhala *sewage treatment plant* permezz tal-permess li jgib referenza PA 6974/06, li nhareg qabel il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President.

10. Il-Bord wara li hatar lill-periti Joseph Briffa u Godfrey Vella sabiex jassistuh, konsegwenza ta' nuqqas ta' qbil bejn iz-zewg periti membri, nhareg rapport separat minn kull wiehed minnhom, kif ampjament spjegat fid-decizjoni appellata. Fis-sustanza, iz-zewg periti qablu li l-art kellha titqies bhala wahda agrikola, b'dan illi filwaqt li l-perit Briffa wasal ghal stima ta' €98,636.41, il-perit Vella qies li l-valur kellu jkun dak ta' €224,172. Il-Bord wara li qies iz-zewg rapporti u numru ta' sentenzi ohra li jitrattaw art fl-istess vicinanzi, adotta l-konkluzjonijiet milhuqa mill-perit Briffa, liema stima hija ekwivalenti ghar-rata ta' €34.22 ghal kull metru kwadru.

11. Is-socjeta` rikorrenti bhala sidt l-art hassitha aggravata bid-decizjoni tal-Bord u ghalhekk interponiet l-appell in ezami sabiex tikkontesta n-natura tal-art inkwantu l-periti membri teknici fir-rapporti taghhom ikkunsidraw l-art bhala wahda agrikola peress li taqa' barra mill-iskema tal-izvilupp, izda kkonfermaw li l-art hija koperta bil-permess tal-

MEPA għall-iżvilupp ta' infrastruttura ta' *sewage treatment plant.* Tilmenta li l-perit Briffa wasal għall-valur ta' €98,636.41 bbażat fuq rata ta' €34.22 kull metru kwadru minkejja li qabel li l-valur tal-art għandu jkun dak tal-31 ta' Ottubru, 2012 u li f'dik id-data parti sostanzjali tal-art kienet koperta b'permess tal-MEPA. Min-naħa l-oħra l-perit Godfrey Vella għalkemm qies l-art bħala agrikola, ikkonsidra li l-fatt li tinsab koperta b'permess f'ODZ, għall-finijiet tal-liġi, qies li l-prezz għandu jiġi ffissat fl-ammont ta' €224,172.00 fil-31 ta' Ottubru, 2012. Dan il-valur huwa bbażat fuq ir-rata ta' €77.78 għal kull metru kwadru. Iż-żewġ periti baqgħu jinsistu fuq il-valutazzjoni rispettiva mħejjija minnhom minkejja l-eskussjoni li saritilhom mill-kontendenti fil-kawża.

12. Is-soċjeta` appellanti tilmenta li l-Bord adotta l-konklużjoni tal-perit Briffa u warrab il-konklużjoni tal-perit Vella u dan a bażi tal-motivazzjoni "*li kwalsiasi permess illi seta ingħata ma jistax jitqies bħala fattur sabiex jarrikkixxi l-valur ta' l-art meritu tal-kawża odjerna*"*.* Hija ssostni li almenu l-Bord kellu jadotta l-istima tal-perit Vella, peress li fil-mument tad-data tal-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjooni tal-President, kien jeżisti diġa permess għall-iżvilupp approvat mill-MEPA, kwindi l-art ġiet irrevokabilment *committed to development*. Targumenta li d-distinzjoni magħmula fil-Kap. 88 bejn art agrikola u art tajba għall-bini hija purament akkademika f'dan il-każ, għaliex art agrikola koperta bil-permess ta' żvilupp għandu jkollha l-istess valur bħal art tajba għall-bini. Fil-fehma

taghha l-fatt li kien il-Gvern stess li applika ghal zvilupp ta’ natura infrastrutturali, ma kellu jkollu ebda relevanza u li l-klassifikazzjoni tal-art bhala wahda ta’ *High Landscape Value* m’ghadux applikabbli u li l-istess Gvern jista’ japplika ghal bidla fl-uzu tal-art tenut kont li l-art tinsab vicin il-bahar.

13. Filwaqt li tikkoncedi li l-art kellha possibilment tigi kkonsidrata bhala art agrikola, ma setax jigi njorat il-permess tal-MEPA fuq l-art, kwindi l-art kellha jekk xejn, tigi stmata bhala art agrikola bil-permessi fuqha u r-rata ghal kull metru kwadru kellha tirrifletti din ir-realtà, hekk kif isir per ezempju meta art agrikola jkollha razzett jew strutturi ohra fuqha. F’dan is-sens, is-socjeta` appellanti taghmel referenza ghas-sentenza ta’ din il-Qorti tat-22 ta’ Mejju, 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela v. Kummissarju tal-Artijiet** fejn art agrikola li tmiss m’art fabbrikabbli giet stmata bir-rata ta’ kumpens ta’ €250 ghal kull metru kwadru. Kif ukoll dik tal-Bord tal-11 ta’ Dicembru 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Art v. Anthony Vella** fejn art agrikola kienet stmata €55.57 ghal kull metru kwadru peress li kellha kamra rurali zghira fuqha. Tilmenta li l-perit Briffa injora r-realtà ta’ permess approvat fuq parti kbira mill-art.

14. Filwaqt li taghmel referenza ghall-provvediment tal-Artikolu 17 tal-Kap. 88, li fih jinghad li f’kaz ta’ art li ma tkunx tajba ghall-bini, ghandu

jittiehed qies tal-istrutturi ezistenti fuq dik l-art u tal-fatt jekk dawk l-istrutturi humiex koperti bil-permess skont il-ligi, targumenta li r-rata adoperata mill-perit Briffa hija wahda applikabbli ghal art agrikola. Issostni li l-perit Briffa injora ghal kollox il-provvediment tal-Artikolu 17 tal-Kap. 88, inkwantu ghalkemm l-art kienet teknikament wahda agrikola, kellha tirrifletti b'mod genwin li hafna minnha, kienet koperta bil-permessi tal-bini, fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Tinsisti li l-Perit Briffa njora l-apprezzament fil-valur ta' art agrikola li johrog mill-fatt li kien hemm permessi tal-bini fuqha qabel id-data tad-dikjarazzjoni u ghalkemm l-art kienet taqa' barra mill-iskema ta' zvilupp, giet fil-fatt zviluppata skont permess legalment mahrug. Tikkontendi li l-perit Briffa zamm lura milli jaghmel il-qabza legali, fis-sens li ghalkemm art tigi deskritta bhala art agrikola, f'kaz fejn jinhareg permess ghall-bini, xorta huwa possibbli li tinghata valur li tqarreb il-valur ta' art fabbrikabbli. Fil-fatt jezistu cirkostanzi fejn il-Bord juza d-diskrezzjoni tieghu sabiex jaghti valur hafna akbar lill-art agrikola u ghalkemm l-art tibqa' kkonsidrata bhala agrikola fis-sena 2012, tigi applikata rata izjed qrib ta' art fabbrikabbli, inkwantu huwa manifest li fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, l-art kienet kjarament destinata u kommessa ghall-izvilupp.

15. Ghandu jinghad mal-ewwel illi jirrizultaw xi inezattezzi fir-rikors tal-appell tas-socjeta` appellanti li jehtieg li jigu indirizzati sabiex jigi stradat l-appell. Jibda billi jigi pprecizat illi f'dan il-kaz japplikaw l-Artikoli 17 u 18

tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), wara l-emendi li sehhew permezz tal-Att I tas-sena 2006. Dana peress li, kif ipprecizat fir-rapport tal-perit Briffa, permezz tal-Artikolu 18, art ghall-bini ghall-fini ta' din l-Ordinanza hija 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 zmien ghal zmien taht xi ligi tal-ippjanar. Dan il-provvediment tal-ligi, kif inkwadrat fir-rapport tal-perit Briffa, jirrizulta li jeskludi kategorikament li l-art inkwistjoni taqa' f'xi wahda mill-kategoriji msemmija fl-Artikolu 18 tal-Kap. 88. Kwindi ghandu japplika l-Artikolu 17 li jitratta stima ta' art li ma tkunx tajba ghall-bini. Dan ifisser li ghamlu sew iz-zewg periti meta ikklassifikaw l-art inkwistjoni bhala art agrikola. Dan is-socjeta` rikorrenti tafu, tant li ghalkemm fil-bidu tar-rikors tal-appell titlaq mill-premessa li qeghda tikkontesta n-natura tal-art, lejn l-ahhar tal-appell tikkoncedi li ghalkemm strettament l-art kienet wahda agrikola ghall-fini tal-provvediment tal-ligi, din kellha tinghata valur ta' art fabbrikabbli minhabba li kellha permess tal-bini.

16. It-tieni punt li ghandu jigi pprecizat huwa li ghalkemm is-socjeta` rikorrenti tikkontendi li parti kbira mill-art kienet koperta b'permess ghall-bini, minn ezami tas-*site plan* esebita mill-istess socjeta` rikorrenti (Dok. P a fol. 54 tal-process), jirrizulta li l-art mertu tal-kawza hija milquta minimament bil-permessi tal-bini li jgibu referenza PA6974/2006 u PA

2868/07, liema permessi jitrattaw l-izvilupp ta' *Sewage Treatment Plant*. Tant hu hekk li waqt it-tieni access li sar mill-periti membri teknici tal-Bord, fit-28 ta' Marzu, 2014, gie konstatat minnhom: "*Il-Membri Teknici spezzjonaw mill-vicin tali artijiet li ghadhom jikkonsistu f'ghelieqi vergni u li ghadu ma sar xejn minn dak li jirrigwarda l-impjant tad-drenagg*". - Dan il-fatt rizultanti lill-periti membri, ipoggi l-kaz f'perspettiva daqsxejn differenti minn dak impingi mis-socjeta` rikorrenti. Dan apparti ghalkemm il-periti membri tal-Bord talbu diversi drabi kemm permezz ta' nota, kif ukoll waqt l-imsemmi access lill-partijiet sabiex jigu esebiti l-pjanti approvati tal-MEPA tal-permessi relattivi li jinghad ikopru lill-istess art, dan baqa' ma sarx. Kwindi kien jispetta lis-socjeta` rikorrenti tipprova l-allegazzjoni taghha li parti kbira mill-art hija koperta b'permess tal-bini, sabiex seta' jigi determinat l-estent tal-art kopert bil-permess. Ghalhekk l-allegazzjoni tas-socjeta` appellanti tinsab parzjalment kontradetta mis-*site plan* imsemmija qabel u mill-kostatazzjoni tal-periti waqt l-access.

17. Trattati dawn il-punti, jmiss li jigi indirizzat l-aggravju ewlieni tas-socjeta` appellanti, dak fejn tikkontesta l-valutazzjoni akkordata mill-Bord a bazi tar-relazzjoni tal-perit Briffa, peress li tikkontendi li ma nghatax qies tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, senjatament il-hrug tal-permess tal-bini. Ghalkemm din il-Qorti ma tistax taccetta l-argument tas-socjeta` rikorrenti li l-fatt li kien hemm permess ta' zvilupp fuq l-art, ifisser li l-art agrikola giet irrevokabbilment *committed to development* fejn tghid li dan igib fix-xejn

id-distinzjoni maghmula fil-ligi bejn art agrikola u art fabbrikabbli, lanqas taqbel ma’ dak li jinghad mill-Bord, fis-sens li “*li kwalsiasi permess illi seta inghata ma jistax jitqies bhala fattur sabiex jarrikkixxi l-valur ta' l-art meritu tal-kawza odjerna*”*.* Dan peress li l-hrug ta’ permess ta’ zvilupp fih innifsu ma jrendix l-art bhala wahda fabbrikabbli ai termini tal-provvediment tal-ligi, izda min-naha l-ohra, ghalkemm il-Bord kellu jitlaq mill-premessa li art hija wahda agrikola, kellu jittiehed qies tal-permess li kien hemm fuq l-istess art. Izda certament art ma tistax tkun agrikola u fabbrikabbli fl-istess waqt, kif donnha tikkontendi s-socjeta` appellanti meta tghid li d-distinzjoni bejn iz-zewg tipi ta’ artijiet, kif mahsuba fil-ligi, tispicca hekk kif johrog permess ta’ zvilupp.

18. Inoltre ai termini tal-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, jinghad li fid-determinazzjoni tal-kumpens dovut lis-sid, ghandu jittiehed qies tal-ammont li l-art setghet iggib fis-suq miftuh, kieku mibjugha minn sidha. F’dan il-kaz, huwa ritenut li l-fatt innifsu li l-izvilupp li seta’ jsir huwa limitat ghal infrastruttura ghat-tisfija tad-drenagg ixejjen parti mill-argument tas-socjeta` appellanti. Dan mhux zvilupp ta’ progett ta’ djar jew progett infrastrutturali iehor, fejn il-hrug ta’ permessi ghad-djar seta’ jzid fil-valur tal-art, dan huwa progett infrastrutturali li fil-fehma ta’ din il-Qorti, fih innifsu ma jzidx il-valur intrinsiku tal-art inkwistjoni. Kif osservat mill-Kummissarju appellat, l-impjant inkwistjoni huwa tip ta’ infrastruttura li minhabba n-natura intrinsika tieghu ma seta’ qatt isir f’zona ta’ zvilupp u

l-fatt li gie zviluppat f'zona 'l barra minn dik ta' zvilupp, ma jfissirx li jzid il-probabilità li jkompli jizdied l-izvilupp f'dawk l-inhawi fil-futur li b'xi mod jista' jzid il-valur tal-art. Hekk ukoll il-fatt li gie zviluppat l-impjant innifsu, fil-fehma ta' din il-Qorti seta' zied marginalment il-valur tal-art inkwistjoni fis-suq miftuh.

19. Lanqas fil-fehma ta' din il-Qorti ma jregi l-argument tas-socjeta` appellanti dwar l-applikabbilità tal-Artikolu 17 tal-Kap. 88, li f'kaz ta' art li ma tkunx tajba ghall-bini ghandu jittiehed qies tal-istrutturi li jkun hemm fuq l-art u jekk dawn ikunux koperti bil-permess tal-bini. Dan il-provvediment japplika fejn sid l-art ikollu strutturi, bhal per ezempju razzett u l-Gvern ghandu f'tali kaz jikkumpensa lis-sid ghal dawk l-istrutturi li jkun wkoll ser jigu esproprjati. (Ara f'dan is-sens id-dibattiti parlamentari tal-Kumitat Permanenti ghall-Kunsiderazzjonita` Abbozzi ta' Ligi – Laqgha 65 tas-16 ta' Jannar, 2006, li kien jitratta l-Abbozz tal-Ligi li Jemenda l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici). Din l-interpretazzjoni tas-socjeta` appellanti tinsab kontradetta wkoll mill-provvediment tal-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88, li jipprovdi esplicitament li fil-valutazzjoni ma kellu jittiehed ebda qies tal-benefikati jew xogholijiet maghmulin jew mibnija fuq l-art waqt li din kienet fil-pussess tal-awtorità kompetenti minnufih qabel in-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali.

20. F’dan il-kaz kif jispjega l-perit Briffa fir-risposti tieghu ghall-mistoqsijiet in eskussjoni, ghall-mistoqsija jekk ghalkemm l-art kienet f’ODZ, kien hemm potenzjal ta’ zvilupp ladarba setghet tinbena u fil-fatt inbena impjant, huwa wiegeb li jaqbel li ghalkemm f’ODZ kien hemm potenzjal ta’ zvilupp tant li f’parti minnha nbena impjant ghat-trattament tad-drenagg, izda fis-*South Local Plan* kienet tinsab f’ODZ u kklassifikata bhala *“area of high landscape value*”. Itenni li l-art taqa’ ‘l barra mit-termini tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88 u ghalhekk kellha bilfors titqies bhala raba’ jew moxa u tigi stmata skont il-kaz. Mistoqsi jekk ir-rata adottata minnu ta’ €34.22 kenitx rata li normalment tigi adottata ghal art agrikola minghajr potenzjal ta’ zvilupp, il-perit Briffa wiegeb li ghalkemm ir-rata adottata kienet wahda ghal art agrikola, din ir-rata ma tigix applikata ghal kull tip ta’ art agrikola. Ghalkemm jikkoncedi li skont il-Kap. 88 art agrikola tista’ tinghata rata varja, f’dan il-kaz il-kriterju tal-ezistenza tal-permess ta-MEPA gie kkonsidrat minnu, tant li hafna artijiet agrikoli fil-fatt jinghataw rata ferm inqas minn dik adoperata minnu ghall-kaz odjern. Kwindi jikkonkludi li ma jaqbilx li r-rata adottata minnu kienet wahda baxxa li kellha tigi riveduta.

21. Din il-Qorti ma ssib xejn x’ticcensura f’dak li xehed il-perit Briffa. Tant hu hekk li, dak li jinghad minnu jinsab korroborat mill-kazistika citata mill-Bord. Hekk per ezempju art li kienet proprjetà tal-istess socjeta` rikorrenti appellanti f’din il-kawza u kienet tinsab biswit dik esproprjata

f'dan il-kaz, li kienet esproprjata fis-sena 2008, fis-sentenza finali tal-Bord tat-18 ta' Novembru, 2015, fil-kawza fl-istess ismijiet bhal dik odjerna, giet ikkumpensata bir-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru, minkejja li kellha tliet strutturi fuqha. (Il-permess ta' zvilupp li jgib referenza PA06974/06 ghall-impjant, hareg wara li nharget id-Dikjarazzjoni Presidenzjali u ghalhekk f'dak il-kaz ma ttiehidx qies tieghu ladarba l-beneficcju tieghu gie akkwistat wara li l-art ittiehdet). Hekk ukoll f'zewg sentenzi ohra tal-Bord, it-tnejn ikkonfermati minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2017, fil-kawzi fl-ismijiet **Michael Mizzi v. Kummissarju tal-Artijiet** u **Zoqdi Developers Limited v. Direttur tal-Artijiet**, art agrikola fiz-Zabbar, esproprjata fl-2009 ukoll gew ikkumpensati bir-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru, minkejja l-prossimità ta' zvilupp ezistenti u l-esproprji li saru precedentement ta' bicciet ohra tal-istess art intuzaw ukoll ghat-twessiegh tat-triq. Kwindi z-zieda fir-rata adottata f'dan il-kaz ghal €34 ghal kull metru kwadru titqies komparabbli maghmula l-konsiderazzjonijiet relevanti ghall-kaz in ezami.

22. Din il-Qorti taqbel mal-principji enuncjati fis-sentenza taghha fil-kawza ta' **Joseph Abela v. Kummissarju tal-Artijiet** citat mill-appellanti u ghar-referenza li ssir fiha ghal sentenza ohra, dik tal-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Artijiet**, li fihom jinghad li persuna ghandha tigi reintegrata fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel mal-art giet esproprjata u li ghandu jitqies il-potenzjalità

ta' zvilupp edilizju li jkollha art bhala fattur li jittiehed qies tieghu fid-determinazzjoni tal-kumpens iffissat. Izda fil-fehma ta' din il-Qorti, l-kazistika citata mill-appellanti ma tantx tista' titqies bhala komparabbli, kundsidrat li s-sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Mejju, 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela v. Kummissarju tal-Artijiet** kienet titratta esproprju relativament ghas-sena 2010 ta' art agrikola li tmiss m'art fabbrikabbli fil-Gharghur, fejn il-parametri tal-kaz huma ghal kollox differenti. Filwaqt li s-sentenza tal-Bord fil-kawza fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Art v. Anthony Vella** kienet titratta art agrikola esproprjata fiz-Zejtun fis-sena 2000, fejn ir-rata adottata kienet ta' €24.22 ghal kull metru kwadru (u mhux €55.57 kif jinghad mill-appellanti), lanqas ma tista' tiqies paragunabbli.

23. F'dan il-kuntest issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **L and D Attard Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**, li kien jitratta art esproprjata proprju fix-Xghajra, bil-valuri applikabbli determinati skont dawk vigenti fis-sena 2005, fejn inghad hekk:

> "*Din il-Qorti hija konsapevoli mill-kawzi quddiemha fejn il-valur ta' art agrikola jvarja fil-prezz fuq bazi ta' diversi fatturi, kemm minhabba z-zmien li fih tkun qieghda ssir il-valutazzjoni, jew mill-uzu ahhari li jsir mill-istess art, jew minhabba jekk l-istess art ikollhiex xi tip ta' benefikati strutturali, kif ukoll il-lokalità fejn tinsab l-istess art. Ghalhekk hija tabilhaqq konxja ta' diversi okkazjonijiet fejn giet adottata rata differenti ghall-art agrikola. Hekk per ezempju, fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2018, fil-kawza fl-ismijiet Efrem Vella et v. Kummissarju tal-Artijiet, giet adottata r-rata ta' €31 ghal kull metru kwadru, relattiva ghas-sena 2005, ghal art agrikola fil-Kalkara li ntuzat ghall-fini ta' Smart City.*

> *Kif ukoll kaz iehor fejn giet adoperata r-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru ta' art agrikola fil-Marsa, relattiva wkoll ghall-1 ta' Jannar tas-sena 2005, li ntuzat ghall-fini li ssir triq, u dan fis-sentenza fl-ismijiet Alfred Cremona et v. Kummissarju tal-Artijiet, deciza fit-2 ta' Marzu, 2018.*
>
> "*Konsegwentement din il-Qorti tqis opportun li fil-kaz tal-art inkwistjoni, cioe` dawn il-520 metri kwadri, li saru jiffurmaw parti minn skola, jkun xieraq li dawn jigu kkalkolati bir-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru, b'kumpens … mentri fil-kaz ta' art agrikola ut sic …li giet stmata bir-rata ta' €20 ghal kull metru kwadru, rata li ma sar ebda appell fil-konfront taghha mill-partijiet wara li nghatat is-sentenza tal-Bord*".

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami u maghmula l-konsiderazzjonijiet kollha kif hawn qabel spjegat, din il-Qorti ma tqisx li l-aggravju tas-socjeta` rikorrenti appellanti huwa gustifikat. Tenut kont l-ispjegazzjonijiet moghtija mill-perit Briffa, fil-qafas tal-ligi applikabbli, li qies kemm in-natura tal-art bhala art agrikola (li kienet taqa' f'zona ODZ) kif ukoll, il-potenzjal limitat taghha kunsidrat il-permess ta' zvilupp ghall-impjant tat-tisfija tad-drenagg, li kien jolqot parti mill-art inkwistjoni, li kieku kellha tinbiegh fis-suq miftuh fis-sena 2012, ir-rata ta' €34.22 ghal kull metru kwadru hija meqjusa ragonevoli. Fil-kaz tar-rata adottata mill-perit Vella ma jirrizultaw ebda operazzjonijiet paragunabbli li jiggustifikaw ir-rata suggerita minnu. Wisq anqas jistghu jigu applikati r-rati ezorbitanti suggeriti mill-istess socjeta` rikorrenti.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` rikorrenti, billi tichad l-istess u ghalhekk tikkonferma d-

decizjoni tal-Bord tat-13 ta' April, 2016, fil-kawza fl-ismijiet premessi, fl-intier taghha.

Bl-ispejjez in prim istanza kif deciz mill-Bord, filwaqt li l-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu mis-socjeta` rikorrenti appellanti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
mb