QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 8 ta' Ottubru, 2020.

Numru 15

Rikors numru 20/12 FDP

Alfred Farrugia fil-kwalita` tieghu ta' kuratur tal-eredita` giacenti tal-mejjet Kanonku Lorenzo Micallef in forza ta' digriet numru 394/86 tal-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja)

v.

Kummissarju tal-Art illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur ta' Alfred Farrugia nomine tat-23 ta' Awwissu, 2012, li permezz tiegħu ngħad:

> "Illi permezz ta' ittra uffiċjali datata 27 ta' Lulju 2012, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet għarraf lill-esponent nomine bl-Avviż Numru 603 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-4 ta' Lulju 2011 għax-xiri assolut bħala

liberu u frank tal-art tal-kejl ta' madwar 122 metri kwadri, li tmiss mit-tramuntana, nofsinhar u lvant ma' proprjeta` tal-esponent nomine, jew irjieħ verjuri, fil-Marsa, u li għal dan il-fond l-istess intimat qed joffri kumpens ta' €2,000.

"Illi l-esponent nomine mhux qed jaċċetta l-kumpens imsemmi offrut mill-intimat peress li dan mhuwiex wieħed adegwat skont il-ligi.

"Illi l-esponent nomine jippretendi li l-kumpens adegwat li għandu jitħallas lilu għax-xiri ta' din l-art huwa ta' €122,000.

"Għaldaqstant, għar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw fil-kors ta' din il-kawża, l-esponent nomine jitlob bir-rispett li dan il-Bord jogħgbu jistabbilixxi l-kumpens adegwat skond il-ligi għall-akkwist tal-art fuq imsemmija, u jagħti kull ordni u direttiva oħra li jidhirlu xierqa ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet kontra l-intimat ingunt minn issa għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tal-10 ta' Ottubru, 2012, li permezz tagħha wieġeb:

"Illi l-esponent ġie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrent oġġezzjona għall-kumpens lilu offert mill-awtorita` kompetenti fl-ammont ta' elfejn ewro (€2,000) għax-xiri assolut bħala liberu u frank ta' biċċa art tal-kejl ta' madwar 122 metru kwadru, u minflok tagħha qegħdin jippretendu kumpens fl-ammont ta' mija u tnejn u għoxrin elf ewro (€122,000).

"Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens ġust għall-art fuq imsemmija huwa dak fuq ċitat, jiġifieri, l-ammont ta' elfejn ewro – u dan skont l-istima li hemm fl-Avviż Numru 603 li saret mill-Perit Michael Schembri A & CE, li kklassifika din l-art bħala agrikola ai termini tal-Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta.

"Għaldaqstant l-esponent qiegħed jitlob bir-rispett lill dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-kumpens dovut fl-ammont ta' elfejn ewro (€2,000) bħala kumpens ġust għall-esproprjazzjoni tal-fondi fuq imsemmija."

3. Rat id-deċiżjoni tal-Bord tat-23 ta' Novembru, 2016, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

"Jiċħad l-eċċezzjonjiet ta' l-intimat,

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u għalhekk

"Jiddikjara l-art kif deskritta fir-rikors promutur bħala art fabrikabbli u
"Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-art fuq deskritta fis-somma ta' sebgħa u sittin elf u mitt Euro (€67,100), bl-imgħax skond il-liġi.

"L-ispejjeż għandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita` kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord."

4. Dak il-Bord iddeċieda l-kawża wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirriżulta, mill-atti prodotti, illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 22 ta' Frar 1985, l-art meritu tal-kawża odjerna ttieħdet mill-awtorita` b'titolu ta' xiri assolut.

"Jirriżulta wkoll illi, fil 15 ta' Ġunju 2011 saret Dikjarazzjoni Presidenzjali oħra, din id-darba ppubblikata fil-Gazzetta tal-gvern ta' l-4 ta' Lulju 2011, u dana ai fini tal-Att I tal-2006.

"Jirriżulta illi l-Membri Tekniċi mqabbda minn dana il-Bord, ppresentaw rapport fit 23 ta' Ottubru 2013 iżda, sussegwentement, fuq talba tal-Bord, l-Membri Tekniċi ntalbu jirrediġu rapport bil-valur tal-propjeta li jirriżulta fl-1 ta' Jannar 2005, u wasslu għas-segwenti konklużjoni:

> *"L-esponenti Membri Tekniċi kkunsidraw illi l-art fil-kwistjoni għandha tiġi kkalsifikata bħala art fabrikabbli fit-termini ta' Artikolu 18(1) tal-Kap 88 billi, fid-data tat-tehid, din l-ary kienet tikkwalifika bħala "within scheme" (Port Related Uses and General Industry skond il-Marsa Inlet Map tal-Grand Harbour Local Plan illi ġie approvat fl- 2002), il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal- Artijiet (Kap 88 tal-Liġijiet ta' Malta) u bħala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur ġust li din il-propjeta kienet iġġib fis-suq kieku ġiet mibjugħa bħala libera w franka minn sidha volontarjament fl-1 ta' Jannar 2005, bħala art fabrikabbli, b'kejl ta' 122 metri kwadri huwa ta' sebgħa u sittin elf u mitt Euro (€67,100), ekwivalenti għal ħames mija u ħamsin Euro kull metru kwadru (€550/mk)"*

"Jirriżulta illi r-rikorrent kien qiegħed jikkontendi illi dana il-Bord ġia ddeċieda l-valur ta' art adjaċenti għal din meritu tal-kawża odjerna, fejn ġie stabbilit rata ta' €1,000/mk, madanakollu il- Bord jirrileva illi ebda dokumentazzjoni in konnessjoni ta' tali kawża ġew ppresentati quddiem dana il-Bord sabiex ikunu jistgħu isiru l-verifiki neċessarji.

"Jirriżulta wkoll illi r-rikorrent jikkontendi illi l-imgħax għandu jkun dovut mill-25 ta' April 1969, ossija data tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali meta l-art meritu tal-kawża odjerna oriġinalment ittieħdet, madanakollu, il-Bord għal darba oħra jirrileva illi ebda dokumentazzjoni in konnessjoni ta' tali kawża ġew ppresentati quddiem dana il-Bord sabiex ikunu jistgħu isiru l-verifiki neċessarji.

"Jirriżulta, finalment, illi wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta quddiemu, il-Bord ma jara ebda raġuni għaliex ma għandhux jagħmel tiegħu l-konklużjonijet milħuqa mill-Membri Tekniċi minnu mqabbda, stante illi huma valuri ġusti w in linea ta' dan stipulat fil-Kap 88 tal-Liijiet ta' Malta."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz tiegħu talab lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord tat-23 ta' Novembru, 2016, fil-kawża fl-ismijiet premessi u tordna li l-atti jintbgħatu lura quddiem il-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar l-Artijiet sabiex terġa' tiġi kkonsidrata l-klassifikazzjoni u l-prezz ġust ta' din il-proprjeta`.

6. Rat ir-risposta tal-appell ta' Alfred Farrugia nomine, li permezz tagħha talab li din il-Qorti tiċħad l-aggravji tal-Kummissarju appellant u tikkonferma s-sentenza appellata, salv għat-talba tiegħu fl-appell inċidentali. Fil-fatt ir-rikorrent ipprevala ruħu mill-appell prinċipali u nterpona appell inċidentali mid-deċiżjoni tal-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar l-Artijiet u talab lil din il-Qorti sabiex tvarja d-deċiżjoni appellata u filwaqt li tikkonfermaha in kwantu ddikjarat li l-art mertu ta' l-esproprjazzjoni hija art fabbrikabbli u in kwantu ddikjarat li l-imgħax għandu jiddekorri skont il-liġi mit-22 ta' Frar, 1985, tvarjaha fejn iddikjarat li l-kumpens ġust għat-teħid tal-istess art għandu jkun dak ta' €67,100, kalkolabbli bir-rata ta' €550 għal kull metru kwadru, u minflok tistabilixxi l-istess kumpens fis-

somma ta' €122,000 kalkolabbli bir-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-Kummissarju appellant.

7. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet għall-appell inċidentali ta' Alfred Farrugia nomine, li mingħajr preġudizzju għall-aggravji tiegħu dedotti fir-rikors tal-appell prinċipali, jitlob bir-rispett li din il-Qorti tiċħad l-appell inċidentali imressaq mill-appellant Farrugia. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrent appellant.

8. Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell rispettiv tagħhom waqt is-seduta tal-25 ta' Ġunju, 2020, meta l-appell baqa' differit għas-sentenza.

9. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

10. Illi dan il-każ jitratta l-esproprju ta' porzjon art fil-Marsa, tal-kejl ta' madwar 122 metru kwadru, hekk kif immarkata fuq il-pjanta (fol. 22) li ħarġet flimkien mal-Avviż Numru 603 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-4 ta' Lulju, 2011. Skont id-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-15 ta' Gunju, 2011, din l-art kienet milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali preċedenti tat-22 ta' Frar, 1985 (ara Dok. A a fol. 32 u Dok. B a fol 34 tal-proċess). Din

l-art kienet ritenuta bħala agrikola u stmata fl-1 ta' Jannar, 2005, bil-valur ta' €2000, skont rapport tal-perit Michael Schembri inkarigat mill-Kummissarju tal-Artijiet (fol. 33 tal-proċess). Ir-rikorrent da parti tiegħu, ippreżenta rapport tal-perit inkarigat minnu, il-perit Edgar Caruana Montaldo, li qies l-art bħala fabbrikabbli u fl-2012 stmaha bil-valur ta' €122,000.

11. Il-Bord, wara li ħatar lill-periti Godwin Abela u Elena Borg Costanzi sabiex jassistuħ, għamlu aċċess fuq il-post u ħarġu l-ewwel rapport tagħhom fejn qiesu l-art bħala fabbrikabbli u stmawha bil-prezz ta' €73,200, ekwivalenti għal €600 għal kull metru kwadru. Wara li saru numru ta' mistoqsijiet in eskussjoni u wieġbu l-istess periti, il-Kummissarju tal-Artijiet ressaq rikors fejn irrileva li l-periti bbażaw l-istima tagħhom fuq il-prezzijiet vigenti fis-sena 2011, mentri konsidrati ċ-ċirkostanzi tal-każ, li kienu jinkwadraw ruħhom taħt il-provvediment tal-Artikolu 18 A tal-Kap. 88, kien meħtieġ li l-periti tekniċi jirrevedu l-istima tagħhom għall-prezzijiet vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005. Wara li l-Bord laqa' t-talba tal-Kummissarju intimat, il-periti tekniċi ħarġu t-tieni rapport tagħhom, fejn irrivedew l-istima sabiex l-art ġiet stmata bil-prezz ta' €67,100, ekwivalenti għar-rata ta' €550 għal kull metru kwadru.

12. Minkejja li ż-żewġ kontendenti fil-kawża ressqu lista ta' mistoqsijiet lill-periti tekniċi wara t-tieni rapport redatt minnhom, jirriżulta li l-istess

periti tekniċi ma wieġbux il-mistoqsijiet imressqa mir-rikorrent, filwaqt li fir-rigward tal-mistoqsijiet tal-Kummissarju intimat, ġew ippreżentati mill-ġdid it-tweġibiet li kienu ngħataw għall-ewwel lista ta' mistoqsijiet. B'hekk ċertu mistoqsijiet relevanti baqgħu mhux imwieġba mill-periti tekniċi, iżda ħadd mid-difensuri tal-kontendenti fil-kawża ma rrileva dan, meta fis-seduta quddiem il-Bord tat-13 ta' April, 2016, ġie verbalizzat li r-risposti daħlu u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

13. Il-Bord, wara li qies il-pretensjonijiet tal-partijiet u l-aħħar rapport tal-periti membri tekniċi, għamel tiegħu l-konklużjonijiet milħuqa minnhom fiħ, stante li qies il-valur ġust u in ottempranza ta' dak stipulat fil-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta.

14. Għalkemm għal raġunijiet differenti, iż-żewġ kontendenti fil-kawża ħassewhom aggravati bl-imsemmija deċiżjoni u għalhekk ressqu l-appell rispettiv tagħhom. L-appell prinċipali tal-Kummissarju tal-Artijiet jissejjes fuq tliet aggravji prinċipali: (i) l-ewwel aggravju jitratta l-punt dwar minn meta kellu jibda jiddekorri l-imgħax; (ii) it-tieni aggravju jitratta l-klassifikazzjoni tal-art, in kwantu jikkontendi li l-Bord naqas milli japplika d-dispożizzjonijiet transitorji tal-Kap. 88 korrettement u (iii) t-tielet aggravju jorbot ma' dak preċedenti, u cioe` ladarba fil-fehma tal-Kummissarju appellant, l-art kellha titqies bħala ta' natura agrikola, il-prezz ta' €67,100 u r-rata adottata ta' €550 għal kull metru kwadru, hija

eseġerata u ma tirriflettix il-valur tal-proprjetajiet fis-suq ħieles tal-proprjeta`. Mentri l-appell inċidentali tar-rikorrent Farrugia jillimita ruħu għar-rata adoperata mill-Bord għal art fabbrikabbli u jinsisti li kellu jiġi kkumpensat bir-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru, hekk kif akkordat lilu mill-istess Bord fil-kawża li ġġib referenza 4/2013, li kienet bejn l-istess kontendenti fil-kawża u kienet titratta art li jingħad li hija kontigwa għal dik fil-każ in eżami.

15. Għandu jingħad mal-ewwel li, in kwantu l-Kummissarju intimat jappella dwar minn meta kellu jibda jiddekorri l-imgħax, għalkemm ir-rikorrent Farrugia fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ippretenda li l-imgħax għandu jiddekorri mill-25 ta' April, 1969, data li jingħad li hija dik tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, meta l-Bord indirizza din il-pretensjoni, jirriżulta ċar li ċaħad din il-pretensjoni tar-rikorrent. Dan minħabba l-fatt li, ebda dokumentazzjoni in konnessjoni ma tali pretensjoni ma ġiet ippreżentata quddiem il-Bord sabiex ikunu jistgħu jsiru l-verifiki neċessarji. Tajjeb li jiġi ribadit li fil-każ in eżami, mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali esebita in atti jirriżulta li ssir referenza għal Dikjarazzjoni Presidenzjali preċedenti tat-22 ta' Frar, 1985 (u mhux tas-sena 1969).

16. Fil-verita` tirriżulta ċerta konfużjoni fid-dati da parti tal-istess Kummissarju li f'xi daqqiet huwa stess għamel referenza għal din id-data

tas-sena 1969 fil-proċeduri odjerni (ara nota a fol. 53 u nota a fol. 90 tal-proċess). Ir-raġuni probabbli hija li l-art in kwistjoni kienet esproprjata xi żmien wara li ġiet espoprjata art oħra proprjeta` tar-rikorrenti li wkoll tinsab fil-Marsa u li f'dak il-każ, l-ewwel esproprju seħħ permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tal-25 ta' April, 1969. Dan jirriżulta minn qari tas-sentenza ċitata mill-istess rikorrent (li ġġib referenza 4/2013) bejn l-istess kontendenti fil-kawża, li ġiet deċiża mill-Bord fit-13 ta' April, 2016 u hija waħda finali.

17. Madankollu għamel sew il-Bord li, ladarba mill-provi in atti, f'dan il-każ ma rriżultax li l-Gvern daħal fl-art in kwistjoni qabel it-22 ta' Frar, 1985, data tal-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali, hekk kif riżultanti mill-istess Gazzetta tal-Gvern u Dikjarazzjoni Presidenzjali esebiti in atti, iddeċieda li l-imgħax jinħadem skont il-liġi. Isegwi li tabilħaqq l-imgħax ma jistax jiddekorri jekk mhux mis-sena 1985, data tal-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali. Minn qari tal-Artikolu 12 tal-Kap. 88 (Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi) l-Awtorita` kompetenti tkun tista' tidħol fl-art esproprjata u tieħu pussess tagħha fi żmien erbatax-il ġurnata mill-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, f'dan il-każ jittieħed bħala t-8 ta' Marzu, 1985. Fin-nuqqas ta' provi li juru li l-pussess seħħ fi żmien ieħor, l-imgħax għandu jiddekorri minn din id-data u mhux qabel. Kwindi fir-rigward ta' dan l-aggravju jingħad li għalkemm il-Bord ma speċifikax data minn meta kellu jibda jiddekorri l-imgħax, meta ngħad li l-

imgħax jiddekorri skont il-liġi, għandha tittieħed id-data tat-8 ta' Marzu, 1985, għall-fini tal-komputazzjoni tal-imgħax skont il-liġi.

18. Imiss li jiġi trattat it-tieni aggravju, dak fejn il-Kummissarju appellant jikkontendi li fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord m'applikax id-dispożizzjonijiet transitorji tal-Kap. 88, korrettement, b'mod li l-klassifikazzjoni tan-natura tal-art saret ħażin. Isostni li għalkemm kellu jiġi applikat il-provvediment tal-Artikolu 18 A dwar il-valur tal-art skont dak vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005, kif ukoll li tiġi applikata d-dispożizzjoni transitorja fejn l-art tiġi kklassifikata skont in-natura tal-art meta ġiet pubblikata l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali, għalkemm il-periti u l-Bord applikaw il-valur tal-1 ta' Jannar, 2005, naqsu li jistabilixxu l-klassifikazzjoni tal-art skont is-sena 1985. Dan meta fis-sena 1985, kien hemm tliet kriterji applikabbli, dwar kif art setgħet titiqes żviluppabbli, dak dwar il-faċċata fuq triq, li tkun f'distanza ta' 91.5 metru minn arja mibnija u li l-art tkun meqjusa żviluppabbli sa fond ta' 25 metru. Il-Kummissarju appellant jisħaq li l-art in kwistjoni ma kellhiex faċċata fuq triq u kienet għal kollox interkjuża, kwindi ma setgħetx tiġi klassifikata bħala fabbrikabbli, iżda kellha tiġi klassifikata bħala agrikola fl-intier tagħha.

19. Jibda billi jiġi osservat illi in kwantu għas-sena li għandha tittieħed in konsiderazzjoni, għall-fini tad-determinazzjoni tan-natura tal-art in kwistjoni, għalkemm il-Kummissarju jsemmi dispożizzjoni transitorja, jiġi

sottolinjat li l-artikolu transitorju fil-Kap. 88, cioe` Artikolu 36, *inter alia* jirrifletti fost provvedimenti oħra, l-Artikolu 9(2)(b) tal-Att Nru 1 tas-sena 2006 illi:

> *"Għall-fini li jiġi stabbilit jekk l-art għandhiex tkun stmata bħala art għall-bini, raba jew art rurali jew art moxa għall-finijiet ta' dana is-subartikolu, <u>id-data relevanti tkun id-data meta tkun ħarġet id-Dikjarazzjoni oriġinali mill-President</u>, skond kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi li tkun fis-seħħ fiż-żmien meta tkun ħarġet id-Dikjarazzjoni oriġinali."* (sottolinjar ta' din il-Qorti)

Għalhekk isegwi li wieħed irid iħares lejn il-kwalita` tal-art in kwistjoni kif kienet fit-22 ta' Frar, 1985, data meta nħarġet l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq il-porzjon art in eżami.

20. Kwindi l-kriterji applikabbli dwar art fabbrikabbli tabilħaqq huma dawk elenkati fl-Artikolu 18, qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fis-sena 2006, li kien jaqra hekk:

> *"[1] Art titqies li tkun art għall-bini għall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk ikollha faċċata fuq it-triq diġa` eżistenti, u tkun qegħda f'żona mibnija jew, bla ħsara għas-sub artikolu [2], f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn żona mibnija u għandha titkejjel fuq l-assi tat-triq;*
>
> *"[2] Biex tiġi stabbilita jekk art hix art għall-bini minħabba l-fatt li tkun qeda f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn area mibnija, għandu jittieħed kont għat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni;*
>
> *"[3] Art li tidħol fit-tifsir tas-subartikolu [1] jew [2] ta' dan l-artikolu għandha titqies li tkun art għall-bini sa fond l-aktar ta' ħamsa u għoxrin metru."*

Kif ingħad bosta drabi minn din il-Qorti, dawn il-kriterji għandhom jiġu interpretati kumulattivament (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deċiża fil-5 ta' Diċembru, 2014, u dik aktar reċenti, fil-kawża fl-ismijiet **Mary Portelli et v. Il-Kummissarju tal-Artijiet,** deċiża fil-5 ta' Ottubru, 2018).

21. Madankollu jirriżulta li l-perit inkarigat mill-Kummissarju tal-Artijiet, fir-rapport tiegħu li nħareġ fil-25 ta' April, 2011, qal li l-art kellha tiġi kkonsidrata bħala art agrikola għall-fini tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, meta ġiet dikjarata meħtieġa għal skop pubbliku, iżda ma ngħatat minnu ebda spjegazzjoni ulterjuri. Imbagħad, meta xehed il-perit Stefan Scotto mid-Dipartiment tal-Artijiet, huwa għamel referenza għal żewġ pjanti maħruġa mill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tas-sena 2002, sabiex xehed li l-art in kwistjoni hija f'bordura bejn *Inner Harbour Area, Urban Development Boundary u Marsa Power Station* – li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-kriterji tal-Artikolu 18 kif applikabbli fis-sena 1985. In kontro-eżami xehed li konxju li ma ġemb l-art hemm bini antik, qrib ukoll il-Power Station u li ma jafx id-distanza bejn is-sit in kwistjoni u l-bini l-antik. Kwindi kif ġustament osservat mir-rikorrent fir-risposta tal-appell tiegħu, il-Kummissarju appellant ma ressaq ebda prova bħal rapport peritali, jew pjanta dwar kif l-art in kwistjoni kienet tikkonfigura fis-sena 1985, għall-fini tal-Artikolu 18 tal-Kap.88, kif applikabbli qabel l-emendi tas-sena 2006.

22. Inoltre, wara li l-periti tekniċi għamlu l-ewwel rapport tagħhom, a bażi tal-konsiderazzjoni li l-art hija fabbrikabbli u li l-valur taghha fl-4 ta' Lulju, 2011 (data tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern) huwa ta' €73,200, kif konfermat minnhom fir-risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni, il-Kummissarju intimat irrileva n-nuqqas li l-istima kellha tkun a bażi tal-1 ta' Jannar, 2005 kif jipprovdi l-Artikolu 18 A tal-Kap. 88. F'dak l-istadju l-Kummissarju tal-Artijiet ikkontesta biss id-data tal-valutazzjoni tal-art u ma qal xejn dwar in-natura tal-art. Wara li l-Bord laqa' r-rikors tal-Kummissarju intimat, u l-periti ntalbu jagħtu valur tal-esproprju fl-1 ta' Jannar, 2005, sar it-tieni rapport fejn il-valur fl-1 ta' Jannar, 2005, ġie stabbilit fis-somma ta' €67,100. F'dak l-istadju, il-Kummissarju tal-Artijiet ressaq it-tieni lista ta' mistoqsijiet għall-eskussjoni tal-Periti Membri, fejn fost affarijiet oħra daħal fil-mertu ta' kif il-periti membri waslu għall-klassifikazzjoni tal-art bħala waħda fabbrikabbli. Iżda l-periti tekniċi minflok wieġbu din il-lista ta' mistoqsijiet, reġgħu ppreżentaw għal darb'oħra r-risposti li kienu ressqu għall-ewwel lista ta' mistoqsijiet magħmula mill-Kummissarju tal-Artijiet. Meta waqt is-seduta tat-13 ta' April, 2016, ġie verbalizzat mill-Bord li r-risposti daħlu u l-kawża tista' titħalla għas-sottomissjonijiet finali, ma ġiex rilevat mid-difensur tal-Kummissarju intimat li l-mistoqsijiet imressqa lill-periti in eskussjoni permezz tat-tieni lista, ma kinux imwieġba u għalhekk il-każ baqa' differit għas-sottomissjonijiet finali.

23. Mhux aċċettabbli li parti fil-kawża tonqos milli tressaq il-provi pertinenti sabiex tiġi deċiża l-kawża kif wara kollox mitlub bil-liġi (Artikolu 562 tal-Kap. 12 jitlob li l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegaħ) u li tagħmel l-eskussjoni lill-periti bl-iskossi, sabiex imbagħad ma tgħid xejn dwar in-nuqqas tal-periti li jwieġbu l-mistoqsijiet pertinenti u tħalli għall-istadju tas-sottomissjonijiet finali u issa f'dan l-istadju inoltrat tal-kawża li tqajjem il-kwistjoni dwar in-natura tal-art. Dan mhux il-mod kif isiru l-kawżi. Mill-pjanta annessa mad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-sena 2011, l-art in kwistjoni ma tidhirx interkjuża, anzi tirriżulta inkorporata fit-triq. Kwindi din il-Qorti, fin-nuqqas ta' prova li fis-sena 1985, l-art kienet tassew agrikola fit-termini tal-liġi, din il-Qorti mhux ser tilqa' dan l-aggravju tal-Kummissarju appellant u għalhekk ser tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord li l-imsemmija art hija ta' natura fabbrikabbli.

24. In kwantu fit-tielet aggravju tiegħu, il-Kummissarju appellant jorbot l-argument tal-prezz ta' €67,100 bħala esaġerat f'każ ta' proprjeta` agrikola, din il-Qorti mhux ser tqis dan l-aggravju fil-kuntest ta' art agrikola, iżda fil-kuntest ta' art fabbrikabbli kif appena spjegat u għalhekk tista' tqis dan l-ilment tal-Kummissarju tal-Artijiet flimkien mal-appell inċidentali tar-rikorrent li wkoll jikkontesta l-ammont ta' kumpens allokat mill-Bord. Ir-rikorrent appellant inċidentalment jikkontendi li l-art kellha

tiġi valutata bir-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru, kif stmat mill-perit *ex parte* inkarigat minnu. F'dan is-sens jagħmel referenza wkoll għad-deċiżjoni tal-Bord bejn l-istess kontendenti fil-kawża (Rikors Numru 4/2013) deċiża fit-13 ta' April, 2016, li kienet titratta art li tinsab ukoll fil-Marsa u li skont ir-rikorrent tinsab biswit dik in kwistjoni.

25. Għandu jingħad li, il-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti, fil-konfront tat-tieni aggravju tal-Kummisarju appellant, għandhom japplikaw ukoll fil-każ ta' dan l-aggravju fl-appell inċidentali, fis-sens li għalkemm minn qari tad-deċiżjoni tal-Bord ċitata mir-rikorrent, jirriżulta li dik l-art ukoll tinsab il-Marsa, ma tirriżulta ebda prova li kienet titratta l-istess art. Lanqas jirriżulta li saret xi talba sabiex iż-żewġ każijiet jiġu trattati f'daqqa, kif normalment isir meta l-kawżi jitrattaw l-istess art. Inoltre minn qari ta' dik is-sentenza jirriżulta li, il-periti membri fir-rapport tagħhom daħlu fil-mertu li l-art kellha faċċata fuq triq u tinsab f'*built up area*, kriterji li ma ġewx ikkonsidrati f'din il-kawża. Kwindi għalkemm fiż-żewġ każijiet jirriżulta li l-valutazzjoni hija dik vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005, il-parametri taż-żewġ kawżi huma differenti, peress li f'dan il-każ ingħad li hija *"within scheme" (Port Related Uses and General Industry skond il-Marsa Inlet Map tal-Grand Harbour Local Plan illi ġie approvat fl- 2002)"* Isegwi li hija valida l-osservazzjoni tal-Bord illi "*ebda dokumentazzjoni in konnessjoni ma' tali kawża ġew ippreżentati quddiem dan il-Bord sabiex ikunu jistgħu jsiru l-verifiki neċessarji.*" Jekk kemm-il darba r-rikorrent ried

iressaq prova ta' operazzjoni paragunabbli, dan seta' għamlu fil-mori tal-proċeduri u ressaq tali prova għall-konsiderazzjoni tal-periti membri tal-Bord fil-waqt opportun. Hekk ukoll għalkemm ir-rikorrent ressaq mistoqsijiet in eskussjoni fir-rigward ir-rata adoperata fit-tieni rapport, il-periti tekniċi ma wieġbuhomx u meta fis-seduta tat-13 ta' April, 2016, ġie verbalizzat mill-Bord li r-risposti daħlu u l-kawża tista' titħalla għas-sottomissjonijiet finali, id-difensur tar-rikorrent ma qal xejn fir-rigward li l-mistoqsijiet imressqa minnu in eskussjoni baqgħu mhux imwieġba.

26. Tajjeb li jiġi mfakkar ukoll li fejn tidħol stima ta' proprjeta`, dan jinvolvi wkoll ċertu element soġġettiv tal-perit involut. Hekk per eżempju ngħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawża fl-ismijiet **B & B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet** fejn ingħad hekk:

> *"tajjeb li jiġi mfakkar ukoll li, stima ta' proprjeta`, min-natura tagħha, għandha element soġġettiv u diskrezzjonali u, sakemm ma jiġix muri, bi provi konklużivi, li l-istess hija irraġonevoli jew nieqsa minn xi fondament, din il-Qorti ma hijiex f'pożizzjoni li tvarja dik l-istess stima. Anzi din il-Qorti hija konxja li hemm diversi każijiet fejn artijiet meħuda għal formazzjoni ta' toroq, bl-istess data ta' valutazzjoni (l-1 ta' Jannar, 2005) fejn ingħatat stima paragunabbli għal dik tal-każ in eżami. Per eżempju, art fabbrikabbli fiż-Żebbiegħ, ġiet stmata bir-rata ta' €550 għal kull metru kwadru (Rikors Numru 5/2016);* ***<u>art fabrikabbli fil-Marsa bir-rata ta' €550 għal kull metru kwadru (Rikors Numru 4/2016 li fiha ssemmiet bħala operazzjoni paragunabbli art esproprjata fil-Marsa suġġett tal-każ li jġib referenza Rikors Numru 20/2012),</u>*** *li lkoll ittieħdu in konnessjoni ma' formazzjoni ta' toroq. Madankollu, kull każ irid jitqies fiċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu u m'għandux isir tqabbil ma' każijiet li jkollhom karatteristiċi differenti."*

Kwindi, ladarba similment f'dan il-każ, qiegħda tiġi stmata art fabbrikabbli fil-Marsa, li mir-rapport tal-perit Michael Schembri jirriżulta li ttieħdet sabiex tifforma parti minn triq (fol. 33 tal-proċess), kif ikkonfermat mill-istess perit tar-rikorrenti fir-rapport tiegħu (fol, 26 tal-proċess), tqis li l-periti membri adottaw rata ġusta u kumparabbli ma' dik adoperata f'każijiet simili. Jiġi nnutat ukoll li, filwaqt li l-istima tal-perit tal-Kummissarju intimat tissejjes fuq il-premessa li l-art hija waħda agrikola, il-perit Caruana Montaldo jibbaża l-istima tiegħu għal art fabbrikabbli fuq ir-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru, bħala dik vigenti għas-sena 2012, u mhux dik applikabbli għall-każ in eżami tal-1 ta' Jannar, 2005. Iż-żewġ premessi huma żbaljati u fin-nuqqas tal-partijiet li jressqu prova ta' operazzjoni paragunabbli li tpoġġi f'dubju r-rata adottata mill-periti tekniċi f'dan il-każ, ma tarax li jeżistu raġunijiet validi sabiex din il-Qorti tiddisturba dak deċiż mill-Bord.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet mogħtija, tiddisponi kemm mill-appell prinċipali interpost mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet, kif ukoll dak inċidentali mressaq mir-rikorrent Alfred Farrugia nomine, billi tiċħad l-istess u għalhekk tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord tat-23 ta' Novembru, 2016, fil-kawża fl-ismijiet premessi, fl-intier tagħha. B'dan illi jiġi speċifikat li l-imgħax għandu jiddekorri mit-8 ta' Marzu, 1985, skont il-liġi.

Bl-ispejjeż in prim'istanza jibqgħu kif deċiż mill-Bord, filwaqt li l-ispejjeż ta' din l-istanza jitqassmu hekk: il-Kummissarju tal-Artijiet għandu jbati l-ispejjeż tal-appell prinċipali u r-rikorrent Alfred Farrugia nomine għandu jbati l-ispejjeż tal-appell inċidentali.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm