QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar it-Tlieta 9 ta' Mejju 2017

Numru 4

Rikors numru 40/07 GG

Ignatius u Carmela konjugi Debono, Joseph u Carmela konjugi Debono, Moses u Giovanna konjugi Debono, u b'digriet tat-2 ta' Mejju 2017, stante l-mewt ta' Moses Debono l-atti gew trasfuzi f'isem Giovanna Debono, Charles Debono u Evan Debono; Theodora u Philip konjugi Micallef

v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur tar-rikorrenti Ignatius u Carmela konjugi Debono et, tat-28 ta' Novembru, 2007, li permezz tieghu jghidu hekk:

> "Illi b'att gudizzjarju datat 6 ta' Novembru 2007 notifikata fuq ir-rikorrenti fid-9 ta' Novembru 2007 l-intimat ghall finijiet u effetti ta' l-Artikolu 22 tal-Ordinanza tal-Akkwist ta' l-Artijiet ghall skopijiet pubblici irriferihom ghall-**Avviz tal-Gvern nru 889** ippublikat fil-Gazzetta tal-

Gvern tad-9 ta' Awissu 2004 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art f' Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl ta' madwar 910 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq pubblika, min-Nofsinhar ma' proprejta' ta' Joseph Bonnici u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Joseph jew irjieh verjuri u li ghal din l-art, l-intimat offra lir-rikorrenti bhala kumpens ghax-xiri assolut ta' l-istess proprieta s-somma ta' tlieta u tletin elf lira Maltija (LM33,000) u dan skond stima tal-Perit Arkitett Carmen V Sutton A&CE li kklassifikat l-art bhala fabbrikabbli ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Liema kumpens triq tinqasam bejn ir-rikorrenti u ohrajn kull wiehed skond sehemu

"Illi r-rikorrenti huma uhud mill-persuni notifikati permezz ta' l-att u jridu jikkontestaw l-ammont lilhom offert bhala kumpens billi dan mhux adegwat u ma jirriflettiex il-valur tal-istess proprieta skond il-ligi;

"Illi r-rikorrenti jippretendu li l-kumpens gust ghall istess proprieta lilha appartenenti huwa ta' hames mitt lira maltija l-metru kwadru ossia **erba' mija u hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm455,000)** ghas-sit kollu kif deskritt u dan billi l-art f'dik l-inhawi qiegheda tigi trasferita b'rati simili u sahansitra anke l-Awtorita pubblika stess kienet involuta f'kuntratti fejn il-prezz kien kif pretiz mir-rikorrenti;

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa bhala kumpens ghall proprieta fuq imsemmija appartenent lir-rikorrenti li qed tigi mill-intimat esproprjata ghall uzu pubblika that titolu ta' xiri assolut s-somma ta' **erba' mija u hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm455,000)** u dan flimkien ma' l-imghax kif stibbilit mill-ligi mid-data li l-istess Awtorita Pubblika hadet pussess ta' l-art fuq imsemmija u bl-ispejjez tal-prezenti istanza".

Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li in forza taghha eccepixxa illi:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 28 ta' Novembru 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom mill-awtorita' kompetenti ta' tnejn u sebghin elf sitt mija u sitta u disghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€72,696.48) ekwivalenti ghal wiehed u tletin elf mitejn u tmien liri Maltin u sittin centezmu (Lm31,208.60) ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-utitle dominju perpetwu ta' bicca art f'Haz-Zebbug Malta, tal-kejl ta' madwar 910 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq pubblika, min-Nofsinhar ma' proprjeta' ta' Joseph Bonnici u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Joseph Chircop jew irjieh verjuri u jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' miljun disgha u hamsin elf tmien mija u erba' u sittin Euro u disghin centezmu (€1,059,864.90) ekwivalenti ghal erba' mija u hamsa u hamsin elf lira Maltin (Lm455,000);

"Illi l-esponent qieghed jibqa' isostni l-valur gust ghall-porzjon ta' l-art tar-rikorrenti hawn fuq citat u cioe l-ammont ta' tnejn u sebghin elf sitt

mija u sitta u disghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€72,696.48) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Carmen V. Sutton li kklassifikat l-art bhala fabbrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Ghaldaqstant l-esponent qieghed jibqa' jsostni bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tnejn u sebghin elf sitt mija u sitta u disghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€72,696.48) bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-porzjon art fuq imsemmija;".

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, fid-9 ta' Jannar, 2013, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

"Ghal dawn il-motivi, c-Chairman tal-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jadotta l-valur kif iffissat mill-periti membri tieghu u konsegwentement qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti b'dan illi qed jiffissa l-valur ta' kumpens lilhom dovut ghax-xiri assolut tal-art fabrikabbli kif deskritta fir-rikors promutur fl-ammont ta' €182,000.00 oltre l-imghax skond il-ligi;

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

Dak il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi din hija kawza proposta minn uhud mis-sidien esproprijati ta' bicca art fabrikabbli f'Haz Zebbug, Malta wara li ma accettawx l-valur offert mill-awtoritajiet ghal dan it-tehid. L-art in kwistjoni fiha kejl ta' 910 metru kwadru u huwa terren komuni bejn il-partijiet illi din tinsab fl-iskema tal-bini. Filwaqt illi l-intimat qed joffri s-somma ta' Lm33,000, ir-rikorrenti jsostnu illi l-valur tal-art huwa ta' Lm455,000 ghall-intier u kien ghalhekk illi saret din il-kawza;

"Illi in sostenn tat-talba taghhom, r-rikorrenti ressqu stima maghmula minn perit arkittett li bbaza l-valutazzjoni tieghu fuq akkwisti ohra maghmula mill-awtorita', senjatament l-Avviz li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-25 ta' Jannar 2005 dwar esproprijazzjoni ta' art fil-vicinanzi li kienet stmata bir-rata ta' Lm481.00 kull metru kwadru. Fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Novembru 2004, l-Gvern kien qed joffri zewg siti

ghall-bejgh f'Imdina Road Zebbug bil-valur ta' Lm500 kull metru kwadru;

"Illi c-Chairman tal-Bord kien assenja tnejn mill-periti membri fuq il-lista sabiex jassistuh f'din il-materja. L-istess periti membri waslu ghall-konkluzzjoni illi a tenur tal-artikolu 18 u 18A tal-Kap 88, l-art in mertu ghandha valur ta' €182,000.00 fir-relazzjoni taghhom hija formanti parti minn dawn l-atti. Ir-rikorrenti pprezentaw diversi domandi lill-periti membri meta awtorizzati jeskutaw l-istess minn dana l-Bord. Il-periti membri, mistoqsija fost domandi ohra dwar din il-valutazzjoni minkejja dokumenti esebiti li juru valur oghla ta' artijiet fil-vicinanzi u anke kontigwi, baqghu tal-istess fehma dwar il-valur minnhom raggunt;

"Ikkunsidra ukoll illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti ghamlu referenza ghall-istima maghmula mill-Perit Joseph Mizzi f'espropriju mertu tar-Rikors 41/2007 dwar art li parti minnha hija inkluza fir-rikors odjern fejn il-valur offert kien ta' hames darbiet aktar minn dak odjern. Ir-rikorrenti ghamlu referenza ukoll ghall-sentenzi precedenti ta' dan il-Bord senjatament Rikors 11/2005, 12/2005 u 14/2005 dwar artijiet kontigwi ghal dik fir-rikors odjern b'wahda minnhom esproprijata proprju permezz ta' avviz bl-istess data. Ezaminati dawn is-sentenzi, jemergi s-segwenti: Fir-rikors 11/2005 deciz fis-17 ta' Jannar 2008, inghata kumpens ta' €161,006.03 dwar 144 metri kwadri mill-intier ta' 705 mk jigifieri €1118.09 kull metru kwadru; Fir-rikors 12/2005, l-esproprijat inghata kumpens ta' €282,879 dwar 253 metri kwadri mill-intier tal-istess 705 m.k. igiefieri €1118.09 kull metru kwadru; Fir-rikors 14/2005 kien inghata kumpens ta' €197.996.73 dwar 178 metri kwadri mill-intier ta' 705 m.k. jigifieri €1118.09 ukoll kull metru kwadru. Dawn it-tlett rikors jirriferu ghall-istess art fejn kull ko-propretarju ghamel rikors separat. Fil-kaz odjern, ll-periti membri walsu ghall-konkluzzjoni illi l-valur ta' l-art huwa ta' €200 kull metru kwadru.

"Illi mis-sentenzi appena msemmija huwa immedjatament evidenti illi hemm differenza sostanzjali bejn il-kumpens moghti u dak li qed jipproponu l-periti membri fir-rikors odjern. Tajjeb illi jkun senjalat, izda, illi fir-risposti in eskussjoni, l-periti membri wiegbu illi l-istima saret a bazi tal-fatt illi l-art kienet intiza ghal formazzjoni jew twessiegh ta' toroq. Issa, l-ligi tikkonsidra l-Bord bhala debitament kostitwit meta jkun kompost mic-Chairman u zewg membri maghzula minn fost lista ta' periti arkitetti ai termini tal-artikolu 23(4) u 25(3) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa minnu wkoll illi l-artikolu 25(5) imbaghad jipprovdi li c-Chariman ghandu jiddeciedi l-kaz huwa stess wara li jikkonsidra bir-reqqa r-relazzjoni tal-periti membri, izda, dak li qed jitolbu r-rikorrenti fir-rejalta' hu li c-Chairman jiskarta l-opinjoni teknika tal-periti membri u jiffissa valur li jekkwipari ghall-aktar minn sitt darbiet dak raggunt mill-periti membri tieghu. Hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord li l-ligi la intiza sabiex isir dan u lanqas huwa fil-kompitu tac-Chairman jasal biex jissostitwixxi l-opinjoni teknika tal-membri

> b'dik tieghu inniffsu meta d-differenza fil-valur hija daqstant qawwija. Il-periti membri inghataw bizzejjed informazzjoni u referenzi sabiex ikunu f'posizzjoni li jvarjaw id-decizjoni taghhom meta sarulhom domandi in eskussjoni u minkejja dan, baqghu tal-istess fehma, ghar-ragunijiet minnhom maghrufa. Fl-istess waqt, meta jsir paragun bejn sentenza u ohra, jehtieg li jkunu diskussi l-parametri kollha ta' dawk il-kawzi u mhux biss il-valur ahhari. Ic-cirkostanzi kollha, bhall-qies, access, konfigurazzjoni, potenzjal u parametri ohra huma dejjem fatti importanti biex jiddistingi jew jikkompara art ma' ohra, u f'dan il-kaz, l-uniku parametru li kien invokat kien il-prossimita' tal-artijiet;
>
> "Illi huwa minnu illi kien hemm kaz singolari fejn ic- Chairman tal-Bord ghazel illi jaghti kumpens f'valur aktar minn dak raggunt mill-periti membri, izda f'ammont insinjifikanti billi arrotonda c-cifra minhabba dewmien esagerat fil-proceduri sia min-naha tal-Kummissarju tal-Art kif ukoll min-naha tal-istess Bord u dan in linea mad-decizzjoni tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Schembri and others -vs- Malta deciza fl-10 ta' Novembru 2009. Madankollu, r-rikorrenti qeghdin jitolbu, kif gia inghad, li l-Bord jakkorda kumpens ta' hames darbiet aktar minn dak propost mill-periti membri tieghu, u dan mhux ser ikun il-kaz;".

Rat ir-rikors tal-appell ta' Ignatius u Carmela konjugi Debono et, li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord tad-9 ta' Jannar, 2013 u minflok tiffissa l-valur tal-proprjetà esproprjata mertu tal-kawza fl-ammont ta' €1,059,864.90 (ekwivalenti ghal Lm455,000), tikkonfermaha in kwantu ffissat terminu perentorju ghall-kuntratt t'akkwist; jew alternattivament terga' tirrimetti l-atti lura quddiem il-Bord sabiex jittiehed rendikont sew u ekwu tal-fatti kollha rilevanti, sabiex jigi stabbilit il-valur tal-art in kwistjoni u dana bl-ispejjez kontra l-istess Direttur tal-Artijiet.

Rat ir-risposta tal-appellat Direttur tal-Artijiet li in forza taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija minnu talab li din il-Qorti tikkonferma d-

decizjoni tal-Bord, peress li mhix wahda zbaljata, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat il-verbal ta' din il-Qorti tat-2 ta' Frar, 2017, li permezz tieghu d-difensur tal-appellanti kkjarifika li l-ilment tieghu ta' nuqqas ta' smigh xieraq fl-ewwel istanza mhix sollevazzjoni ta' kwistjoni kostituzzjonali izda sabiex jipperswadi lil din il-Qorti dwar il-fondatezza tal-appell tieghu, izda rriserva li jqajjem il-kwistjoni kostituzzjonali, jekk ikun il-kaz, fi stadju ulterjuri.

Semghet id-difensuri tal-partijiet li ttrattaw l-appell;

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta esproprju ta' porzjon art tal-kejl ta' 910 metru kwadru f'Haz-Zebbug, b'titolu ta' xiri assolut. Il-Gvern offra kumpens ta' Lm33,000 (ekwivalenti ghal €76,869.32), ghall-porzjoni shiha, filwaqt li r-rikorrenti, bhala whud mis-sidien tal-istess art, ma accettawx din il-valutazzjoni peress li jippretendu li l-porzjoni shiha tal-art ghandha tigi trasferita bil-valur ta' Lm455,000 (ekwivalenti ghal €1,059,864.90). Ir-rikorrenti ressqu diversi provi dokumentali in sostenn tal-pretensjoni

taghhom, fosthom stima tal-perit *ex parte* Charles Buhagiar, diversi avvizi ohra fil-Gazzetta tal-Gvern ta' bejgh ta' art f'Haz-Zebbug, kuntratt pubbliku ta' trasferiment ta' art f'Haz-Zebbug, kif ukoll diversi sentenzi tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet li ffissaw kumpens ferm oghla ghal porzjoni ohra t'art kontigwa ghal dik odjerna, li ttiehdet fl-istess zmien u ghall-istess skop bhall-esproprju in ezami.

L-appellanti jsejsu l-appell taghhom primarjament fuq tliet aggravji:

(1) li l-periti tal-Bord irrifjutaw jirrispondu ghad-domandi maghmula lilhom, liema domandi kienu essenzjali sabiex il-Bord jistabilixxi l-valur tal-art;

(2) li l-Bord naqas li jzomm mal-principju ta' *stare decisis* u naqas li jiddeciedi sentenzi identici bl-istess mod;

(3) li l-valur moghti mill-periti m'ghandu ebda ness mar-realtà, kemm meta wiehed jezamina sentenzi precedenti tal-Bord fir-rigward ta' art kontigwa ma' dik mertu tal-kawza, kif ukoll meta wiehed jezamina stimi ohra maghmula mill-periti tal-Gvern, fl-istess zmien.

L-appellanti jishqu li l-Bord naqas li jevalwa punti legittimi mressqa minnhom. Jispjegaw li wara li gie pubblikat Avviz Nru 890, segwit

b'numru ta' proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, li jgibu n-numru 11/2005; 12/2005 u 14/2005, decizi f'Jannar 2008, il-valur tal-art kien stmat b'rata ta' €1118.09 ghal kull metru kwadru, mentri fil-kaz odjern, wara li gie ppubblikat l-Avviz Numru 889, il-periti tal-Bord stmaw il-valur tal-art fl-ammont ta' €200 ghal kull metru kwadru, mentri d-Direttur tal-Artijiet kien qed joffri valur ta' €85.35 -il metru kwadru. L-appellanti jsostnu li din id-diskrepanza enormi tirrizulta minkejja li z-zewg porzjonijiet art gew esproprjati fl-istess gurnata u ghall-istess skop u kienu t-tnejn tajbin ghal bini u f'zona intiza ghal kummerc u bhala residenzi. Konsegwentement, l-appellanti ressqu lista ta' mistoqsijiet lill-periti tal-Bord, li jishqu gew imwiegba b'mod skars ghall-ahhar u jghaddu biex jirriproducu dawk il-mistoqsijiet u t-twegibiet li fil-fehma taghhom ma gewx imwiegba. Huma jenfasizzaw li ghal numru ta' mistoqsijiet, meqjusa minnhom importanti, il-periti tal-Bord wiegbu:

> "*Billi din ir-risposta tifforma opinjoni gdida u mhux twegiba ghal kontenut tar-rapport, l-esponenti m'humiex ser iwiegbu ghaliha*".

Filwaqt li l-appellanti jikkoncedu li huwa minnu li wiehed ghandu dejjem jezamina l-parametri kollha u kien ghalhekk li ghamlu referenza specifika ghall-art kontigwa meta talbu lill-periti membri tal-bord jevalwaw id-differenzi (jekk hemm) bejn iz-zewg proprjetajiet, madankollu l-istess periti baqghu jirrifjutaw li jwiegbu ghad-domandi maghmula lilhom, tant li wiehed ma jistax jistabilixxi r-raguni ghal tali diskrepanza.

Jghidu wkoll li l-uniku fattur li jirrizulta li l-periti tal-Bord hadu in konsiderazzjoni kienet il-fatt li l-proprjetà kienet intiza ghall-formazzjoni jew twessiegh ta' toroq, minghajr ma nghata kont minnhom dwar il-potenzjal ta' zvilupp li kellha l-istess art (a tenur tal-Artikolu 18(2) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta). Jinsistu li l-fatt li l-art ittiehdet bl-iskop li ssir triq ma kellu bl-ebda mod inaqqas mill-valur tal-art, li ghandha titqies fabbrikabbli. Fi kwalunkwè kaz, l-appellanti jghidu li m'hemm ebda ness bejn il-valur moghti lill-proprjetà *de quo* u l-valur tal-art adjacenti, dan meta t-tnejn ittiehdu bl-intiza li ssir l-imsemmija triq.

L-appellanti jinsistu li l-periti ma setghux jirrifjutaw li jwiegbu d-domandi legittimi lilhom maghmula u jonqsu li jaghtu kwadru shih lill-bord biex b'hekk ixekklu d-decizjoni tal-istess Bord. Ghalhekk l-appellanti jissottomettu li l-atti ghandhom jigu rimessi lill-Bord sabiex wara li l-periti jiehdu konjizzjoni tal-atti kollha, inkluz dawk dwar l-art adjacenti, jaghtu decizjoni ragunata dwar il-valur tal-istess art.

Trattati l-aggravji, ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti taqbel mal-ewwel aggravju tal-appellanti. L-Artikolu 25(3A) tal-Kap. 88 jelenka dak li ghandu jkun fih rapport tekniku ta' valutazzjoni li jigi pprezentat fi proceduri simili:

"*(3A) Meta r-rapport imsemmi fis-subartikolu (3) ikun jikkonsisti f'valutazzjoni, ir-rapport għandu jsemmi:*
(a) id-data tal-valutazzjoni;
(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħal ma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;
(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom.

"***Il-membri tal-lista għandhom jagħmlu l-aħjar li jistgħu biex jivvalutaw il-proprjetà fuq bażi ta' riferenza għal operazzjonijiet paragunabbli***". (enfasi mizjud minn din il-Qorti)

Applikati dawn il-kriterji ghall-kaz odjern, jirrizulta car li r-rapport in ezami ma jilhaqx il-kriterji kollha stabbiliti mill-ligi, in kwantu ghalkemm jirreferi ghad-data tal-valutazzjoni, ghad-deskrizzjoni tal-art u l-fatt li l-art hija indikata ghal formazzjoni ta' toroq fil-Pjan Lokali taz-zona, izda certament ma jidholx fil-mertu ta' operazzjonijiet paragonabbli. Inoltrè, meta fir-rapport taghhom il-periti jirreferu ghall-pretensjonijiet tar-rikorrenti dwar il-valutazzjoni tal-imsemmija art, ma jinghad xejn minnhom dwar il-provi in atti ta' diversi stimi ta' art fabbrikabbli fl-istess zmien u fl-istess lokalità, bhal dik mertu tal-proceduri odjerni, fejn ir-rata ghal kull metru kwadru hija ferm gholja. Mir-rapport hu evidenti li kull ma ghamlu l-periti inkarigati mill-Bord kienu kostatazzjonijet ta' fatt waqt l-access, minghajr ma taw motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom u ma dahlux fil-mertu ta' diversi operazzjonijiet paragonabbli.

Kif kellha okkazjoni tesprimi l-fehma taghha din il-Qorti, ghalkemm stima tista' tkun soggettiva, madankollu fir-rapport ghandu jkun hemm imfissra l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-periti ghall-figura determinata minnhom. Ghalhekk ir-rapport tal-periti ghandu dejjem ikun motivat b'tali mod li jispjega x'wassalhom biex jiffissaw dak il-valur u dan fit-termini stabbiliti fil-ligi. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Frar, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet**). Dan qieghed jinghad ukoll in konformità mal-principji tal-gustizzja naturali.

Multo magis f'dan il-kaz, fejn wara li l-periti teknici gew rinfaccati b'lista ta' mistoqsijiet li proprju jindirizzaw id-diskrepanza bejn il-valur tal-art *de quo* u dawk l-istimi l-ohra pprovduti mill-istess rikorrenti, huma evitaw li jaghtu spjegazzjoni xierqa billi, salv il-konsiderazzjoni taghhom li l-art kienet intiza ghall-formazzjoni u twessiegh ta' toroq, il-bqija tal-mistoqsijiet ma gewx imwiegba, in kwantu ritenuti mill-istess periti li jiffurmaw opinjoni gdida. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-mistoqsijiet tar-rikorrenti appellanti kienu pertinenti, in vista tal-provi rizultanti in atti u ma jidhirx li t-twegibiet moghtija mill-periti teknici jispjegaw il-motivazzjoni ghall-istima taghhom, hekk kif komparata ma' stimi ohra, dan meta huma biss setghu jaghtu motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom.

Ghalhekk, kienu zbaljati l-membri teknici tal-Bord, u l-istess Bord, li fis-sentenza tieghu qaghad fuq il-parir taghhom u adotta l-istima ppreparata minnhom, li ma kenitx debitament motivata.

Isegwi li dan l-ewwel aggravju tal-appellanti jirrizulta li jimmerita li jintlaqa' u ghalhekk ser jintbghatu l-atti lura lill-imsemmi Bord sabiex wara li jqis dak li nghad f'din is-sentenza jsir rapport iehor bil-motivazzjonijiet hekk kif titlob il-ligi taht l-Artikolu 25(3A) tal-Kap. 88.

Jigi pprecizat li dan bl-ebda mod m'ghandu jittiehed li l-appellanti qeghdin jinghataw ragun, meta jinghad minnhom taht it-tielet aggravju li ma hemm ebda ness bejn il-valur moghti mill-Bord u dak li jista' jinkiseb mis-suq, u li ma tezisti ebda raguni tajba ghal din id-diskrepanza, peress li dan hu proprju dak li ghandu jigi investit mill-periti membri tal-bord meta jaghmlu rapport debitament motivat, kif titlob il-ligi. Wara kollox kif osservat mic-Chairman tal-Bord fis-sentenza appellata, meta jsir paragun wiehed irid jara l-parametri kollha u mhux semplicement il-valur ahhari. Ghalhekk ikun prematur f'dan l-istadju, li din il-Qorti tinoltra ruhha ulterjorment f'dan l-aggravju.

In kwantu ghat-tieni aggravju, fejn l-appellanti jilmentaw li l-Bord naqas li jzomm mal-principju ta' *stare decisis* u naqas li jiddeciedi sentenzi identici bl-istess mod, hawn ukoll huwa ritenut li jkun prematur li jinghad

li dawn huma "sentenzi identici" peress li jkun xieraq li l-ewwel jigi motivat ir-rapport tal-periti, u tinghata mill-gdid sentenza da parti tal-Bord, qabel ma wiehed jista' jaghmel asserzjoni simili.

Fi kwalunkwè kaz, huwa ritenut opportun li jigi puntwalizzat illi ghalkemm il-qrati taghna jfittxu l-konsistenza u uniformità fil-principji enuncjati minnhom, mhumiex marbuta bil-principju ta' *stare decisis.* L-ordinament guridiku taghna ma japplikax il-principju ta' *stare decisis (binding precedent)*, kwindi l-qrati taghna mhumiex marbuta ma' dak deciz fis-sentenzi pre-citati u huma liberi li jiddipartixxu mir-ragunament imfassla f'dawk id-decizjonijiet, jekk huma tal-fehma illi l-istess ma hijiex legalment b'sahhitha. Dan ma jfissirx lanqas illi l-principju *auctoritas rerum similiter iudicatarum* ghandu jigi mwarrab.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell ta' Ignatius u Carmela konjugi Debono et billi tilqa' l-istess, limitatament kif inghad, thassar u tirrevoka s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fid-9 ta' Jannar, 2013, u tibghat l-atti lura lill-imsemmi Bord, sabiex dan jasal ghal valutazzjoni tal-art in kwistjoni, wara li jsir rapport tekniku mill-gdid, skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi, kif hawn interpretati.

In vista tan-natura tal-kaz, l-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb