MALTA

Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha wiehed u tletin (31) ta' Ottubru 2018

Rikors Numru 40/2007

Debono Ignatius Et

vs

Direttur tal-Artijiet

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra illi fid-9 ta' Mejju 2017 l-atti tal-kaz gew rinvjati mill-gdid quddiem il-Bord wara decizjoni tal-Qorti tal-Appell ta' dakinhar fejn ikkonkludiet illi:

    .... 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.

2. Ra illi l-Qorti tal-Appell, fid-decizjoni taghha, ikkunsidrat favorevolment l-aggravju dwar l-inkompletezza tar-rapport tal-Membri Teknici, u qalet is-segwenti:

    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".*

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. Inoltre, 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 lokalit , 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 vs Direttur tal-Artijiet****. Dan qieghed jinghad ukoll in konformita 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 jifformaw 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.

3. Ra illi fis 27 ta' Settembru 2017 il-Bord reggha beda jisma l-kaz in ottemperanza mal-ordni tal-Qorti tal-Appell u fil-limiti minnha impost.

2. Provi

1. Ra illi fit 8 ta' Novembru 2017 il-Bord appunta lill Membri Teknici Elena Borg Costanzi u Edgar Caruana Montalto sabiex jassistuh.

2. Ra illi fil 15 ta' Novembru 2017 ir-rikorenti ippresentaw, permezz ta' nota, lista ta' kawzi illi kkontendew kellhom jittiehdu in konsiderazzjoni bhala operazzjonijet paragunabbli.

3. Ra illi fit 30 ta' Janna 2018 il-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom. (fol 11)

4. Ra illi fit 28 ta' Frar 2018 l-Awtorita' intimata ppresentat domandi in eskussjoni (fol 19), liema domandi gew debitament risposti fil-25 ta' April 2018. (fol 25).

5. Ra is-sottomissjonjiet tar-rikorrenti ppresentati fis 6 ta' Gunju 2018.

6. Ra is-sottomissjonijiet intimati ppresentati fis 26 ta' Settembru 2018.

7. Ra illi fis 26 ta' Settembru 2018 il-kawza giet differita ghallum ghas-sentenza.

3. Konstatazzjonijiet fattwali.

1. Jirrizulta illi fir-rikors promotur taghhom, ir-rikorrenti ddikjaraw is-segwenti:

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 proprjeta 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 proprjeta skond il-ligi;

Illi r-rikorrenti jippretendu li l-kumpens gust ghall-istess proprjeta 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 qieghda 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 ghal- proprjeta fuq imsemmija appartenenti lir-rikorrenti li qed tigi mill-intimat esproprjata ghall-uzu pubbliku taht 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.

2. Jirrizulta illi, id-Direttur tal-Artijiet, fir-risposta tieghu kkontenda 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;".

4. Jirrizulta illi l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, diversament ippresjedut, fid-9 ta' Jannar, 2013, ddecieda l-kawza fis-sens illi:

"... ic-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".

3. Jirrizulta illi l-Qorti tal-Appell annullat id-decizjoni tal-Bord u baghtet lura l-atti "*sabiex dan jasal ghal valutazzjoni tal-art in kwistjoni, wara li jsir rapport tekniku mill-gdid, skond il-kriterji li tiprovdi l-Ligi."*

4. Jirrizulta illi t-titolu tar-rikorrenti fuq l-art sussegwentement espropriata permezz ta' Avviz Nru 889 ppubblikat fid-9 ta' Awissu 2004 (u mhux 4 ta' Awissu 2004 kif indikat mir-rikorrent – vide fol 31 process ta' l-ewwel proceduri) w id-dritt ghall-kumpens da' parte taghhom, illi fil-kaz odjern jiddetjenu erbghin fil-mija (40%) sehem indiviz tal-istess art, kif minnhom stess dikjarat, ma giex kkontestat.

5. Jirrizulta wkoll illi ma gie ikkontestat wkoll illi l-art ghandha l-kejl ta' 910 metri kwadri u li giet deskritta bhala fabrikabbli.

6. Jirrizulta, madankollu, illi l-istima pprovduta mill-Membri Teknici fejn taw valur lill-art fl-ammont ta' €182,000, giet annullata w ghalhekk il-Bord odjern kif kompost appunta Membri Teknici godda sabiex jaghmlu l-kostatazzjonijet taghhom.

4. Konstatazzjonijiet Peritali

1. Jirrizulta illi l-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, osija l-Periti Elena Borg Costanzi u Edgar Caruana Montalto, ghamlu s-segwenti rapport:

3. Kif jirriżulta mill-Atti, ir-Rikorrenti gew notifikati b'Att Gudizzjarju datat 27 ta' Meiiu 2016, illi I-kumpens li I-Intimat huwa lest biex ihallas ghax-xiri assolut, bhala liberi u franki ta' din il-propjeta koperti bl-Avviż numru 888 li gie ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-09 ta Awissu 2004 u kif stmat mill-Perit Carmen V. Sutton bhala art fabbrikabbli (kif indikat fil-parenteżi hawn taht) a bażi tad-09 ta' Jannar 2013 u fit-terminu ta' Kap88 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa kif gej:

- Plot 2 tal-kejl ta' 910 metri kwadri, art fabbrikabbli, b'kollox Ewro76,869.32

4. Ir-Rikorrenti mhux qed jaccettaw il-kumpens offrut u minflok qed jippretendu l-valur tal-art kif stmati mill Perit Charles Buhagiar bhala fabrikabbli, kif indikat hawn taht:

- Plot 2 tal-kejl ta' 910 metri kwadri 1,059,864.90

5. <u>PUNT 1 - KEJL TAL-ART</u>: Illi jidher illi hemm qbil bejn il-partijiet fil-kejl tal-artijiet kif deskritt

6. <u>PUNT 2 - KWALITA TAL-ART</u>: Din l-art ittiehdet sabiex tinfetah titwessa Triq I-Imdina, fejn il-permess mahrug mill-Awtorita' tal-Ippjanar (PA) ghandu referenza PA 05825/03. It-triq hija wieghsa hafna u fuq iz-zewg nahat hemm

stabbilimenti kummercjali kif permess mill-Pjan Lokali mahrug mill-Awtorita' tal-lppjanar.

Mill-pjanta PD86_2002 fl-Atti. jirriżulta li l-art immarkata bhala Plot 2 ghandha faccata fuq triq u illi tali Faccata Plot 2 hija wiesgha hafna. B'hekk il-membri teknici jaqblu ma' kif irrizulta ghat-tqassim tal-art bhala fabbrikabbli kif deskritt f'punt 3, u dan qed jigi wkol ikkunsidrat meta qed issir l-istima.

7. PUNT 3 - DATA TAL-ISTIMA: Il-valur tal-art ghandu jkun stmat hekk kif segwenti; 910 mk bi 1,118.10 kull metru kwadru, ghal total ta' 1,017,471.00.

8. PUNT 4 - OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI:

A. Deċiżjoni ta' dan il-Bord fis-17 ta' Jannar 2008 (Rikors Numru 11/2005 u 12/2005) fejn gie moghti kumpens ta' 1,118.10 kull metru kwadru ghal art fabbrikabbli li ttiehdet fil-vicin.

L-esponenti Membri Teknici huma tal-opinjoni li ghandha tigi adottata rata ta' 1118.10 kull metru kwadru ghall-art fabbrikabli.

10. PUNT 5 - STIMI: L-esponenti Membri Teknici kkonsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id- dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala riżultat 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 fl-01 ta' Jannar 2004, jammonta kif gej:

Plot 2 tal-kejl ta' 910 metri kwadri, art fabbrikabli (Ewro 1,118.10 kull metru kwadru), b'kollox Ewro 1,017,471.00.

2. Jirrizulta illi l-intimat ghamlu domandi in eskussjoni, ghal liema domandi l-Membri Teknici rrispondew billi sahqu illi "*r-rata hija bbazata fuq rati tas-suq ta' propjetajiet simili u operazzjonijet paragonabbli illi saru fil-vicin ... fejn gew evalwati avvizi ohra fil-Gazzetta tal-Gvern ta' bejgh ta' art f'Haz-Zebbug, kif ukoll diversi sentenzi tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet li ttiehdet fl-istess zmien u ghall-istess skop bhall-esproprju in ezami ....*" u illi *" .... mxew fuq il-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili u Valuation Standards for Accredited Valuers, 2012, hekk kif mahrug mill-Kamra tal-Periti.*"

3. Jirrizulta, mill-konkluzjonijet tal-Membri Teknici w ir-risposti in eskussjoni, illi l-Membri Teknici ottemperaw ruhhom mad-dettam tal-Ligi meta rredigew ir-rapport taghhom u, fost affarjiet ohra, indikaw l-operazzjonijet paragunabbli illi abbazi taghhom wasslu ghall-konkluzjonijiet taghhom, u ghalhekk il-Bord ma jara ebda raguni gahliex ma ghandhux jaghmel tieghu tali konkluzjonijiet.

5. Konstatazzjonijiet finali

1. Il-Bord jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

   a) L-art ghandha titqies **fabrikabbli**.

   b) Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**23 ta' Awissu 2004**, ossija gimghatejn wara l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta.

c) Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut, bhala franka u libera, tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna, ossija Plot 2 tal-kejl ta' 910 metri kwadri ghandha tkun bir-rata ta' €1,118.10 kull metru kwadru, b'kollox miljun, sbatax-il elf, erbgha mija u wiehed u sebghin Euro (€1,017,471)

d) L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mit-23 ta' Awissu 2004 sad-data tal-hlas effettiv.

6. Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna bhala **fabrikabbli**

Jiddikjara illi l-kumpens gust ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art **SHIHA** gewwa 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, fis-somma ta' **miljun, sbatax-il elf, erbgha mija u wiehed u sebghin Euro (€1,017,471)**, li minnha r-rikorrenti ghandhom jinghataw il-kumpens skond sehemhom.

L-imghax skond il-Ligi ghandu jiddekorri mit-23 ta' Awissu 2004 sad-data tal-hlas effettiv.

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni jkunu a kariku ta' l-Awtorita' Intimata

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur