QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO (President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis 14 ta' Marzu 2019

Numru 10

Rikors numru 25/11 GMG

B & B Property Development Company Limited (C-1329)

v.

Kummissarju tal-Artijiet, Illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti tas-7 ta' Ottubru, 2011, li permezz tieghu nghad:

> "Illi permezz ta' Avviz Numru 762 publikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Awissu, 2011 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fiz-Zejtun li tidher immarkata bil-kulur ahmar u mmarkata bin-numru 10C fuq pjanta P.D 215_89_4 li hija tal-kejl ta' madwar 117-il metru kwadru li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika mix-Xlokk ma' Triq San Guzepp u mill-Lbic ma' proprjeta tal-Gvern jew irjieh verjuri u li ghal din l-art l-

awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' sitta u ghoxrin elf disa mija u tnejn u disghin ewro u tmienja u sebghin centezmu (€26,992.78)a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz Numru 762 li saret mill-Perit Fred H. Valentino A&C.E. li kklassifika l-art bhala fabbrikabbli skond it-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, liema kopja tal-avviz mhux fil-pussess tar-rikorrenti u qed tikwota minn l-ittra ufficjali hawn taht suriferita.

"Illi din l-proprjeta hija proprjeta esklussiva tar-rikorrenti.

"Illi tali art llum taghmel parti minn Haz-Zabbar u mhux miz-Zejtun kif imsemmija fl-istess ufficjali.

"Illi permezz ta' l-ittra ufficjali tas-26 ta' Settembru, 2011 is-socjeta' rikorrenti giet mgharfa li l-istima ta' tali art hija ta' sitta u ghoxrin elf disgha mija u tnejn u disghin ewro u tmienja u sebghin centezmu (€26,992.78c) (Dok A – kopja tal-ittra ufficjali).

"Illi r-rikorrenti qed jippretendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilhom huwa ta' mija u tnejn u sittin elf seba mija u sitta u hamsin ewro u sitta u tletin centezmu (€162,756.36c) u dan skond l-istima tal-Perit Adrian Falzon.

"Illi ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

"Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti qed titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu jiffissa l-ammont ghall-art hawn fuq imsemmija bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija inkluz l-imghax mid-data tal-Avviz tal-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Awissu 2011."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz taghha wiegeb:

"1. Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat is-7 ta'Ottubru, 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' sitta u ghoxrin elf disa' mija u tnejn u disghin Ewro u tmienja u sebghin centemzu (€26,992.78) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fiz-Zejtun, li llum il-gurnata taghmel parti minn Haz-Zabbar, kif murija bil-kulur ahmar u mmarkata bin-numru 10C fuq il-pjanta P.D. 215_89_4, u li hija ta' kejl ta' madwar 117 metru kwadru, msemmija fl- Avviz Numru 762 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Awissu, 2011.

"2. Illi r-rikorrenti qieghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' mija u tnejn u sittin elf, seba' mija u sitta u hamsin Ewro u sitta u tletin centezmu (€162,756.36).

> “3. Illi l-esponent qieghed jibqa’ jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa ta’ sitta u ghoxrin elf disa’ mija u tnejn u disghin Ewro u tmienja u sebghin centezmu (€26,992.78), u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A.&C.E. li tinsab fl-Avviz fuq imsemmi.
>
> “Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artjiet tas-26 ta’ Marzu, 2014, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi ffissa l-kumpens dovut lis-socjeta` rikorrenti ghat-tehid tal-art kif deskritta fir-rikors promotur, liema art giet dikjarata tajba ghall-bini, fl-ammont ta’ €46,800.00, oltre l-imghax skont il-ligi. L-ispejjez tal-kawza gew allokati lill-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 s-socjeta’ rikorrenti adiet lil dan il-Bord b’talba sabiex jiffissa l-kumpens xieraq ghat-tehid ta’ porzjon art li kienet tappartjeni lilha mill-awtoritajiet u ghal-skop pubbliku. L-iskop pubbliku mhux wiehed kontestat mis-socjeta’ rikorrenti li izda qed tirrifjuta l-kumpens lilha offert fuq il-premessa li dan huwa wiehed baxx wisq. L-awtorita’ qed toffri kumpens ta’ €26,992.78 filwaqt li l-pretensjoni tas-socjeta’ rikorrenti huwa fl-ammont ta’ €162,756.36;
>
> “L-art in mertu tinsab gewwa Haz-Zabbar u ttiehdet sabiex tinfetah triq li twassal ghall-Smart City u ghandha kejl ta’ 117-il metru kwadru u huwa palezi illi hija klassifikata bhala fabrikabbli. Is-socjeta’ rikorrenti ppremettiet illi dan l-espropriju sehh b’avviz numru 762 ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 t’Awissu 2011 fejn hemm akkluz l-offerta a bazi tal-1 ta’ Jannar 2005. Qabel kull konsiderazzjoni ohra izda, jokkorri tkunprecizata s-segwenti osservazzjoni ghaliex dan mhux korrett u certament dan ghandu effett determinati fuq il-valur tal-art de quo. L-art in kwistjoni kienet esproprijata snin qabel, senjatament b’dikjarazzjoni

tal-President ta' Malta tat-30 ta' Novembru 1989. Issa, f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' espropriju qabel l-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 skond il-ligi vigenti f'dak iz-zmien, il-President jista' jerga johrog Dikjarazzjoni ta' espropriju gdida, kif sar hawn, u f'dak il-kaz il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. U dan kif ravvizat fl-artikolu 18A tal-Kap 88 introdott bl-Att I tal-2006 u d-disposizzjoni tranzitorja fl-istess Att. Wiehed mill-effetti ta' din l-emenda kien illi b'dikjarazzjoni gdida tal-President l-esproprijat seta' issa jibda hu l-proceduri ta' kumpens ghaliex qabel dan l-esproprijat kien jiddependi mill-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim biex l-ewwel joggezzjona ghall-kumpens offert imbaghad jistenna li jsiru proceduri kontra tieghu. Konsegwenza ohra ta' importanza hi dik ravvizata fl-artikolutranzitorju numru 9 tal-Att I tal-2006, igifieri n-natura tal-art, jekk hiex wahda tajba ghall-bini jew raba ikun determinat skond id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President u mhux dik il-gdida. Dan jinsab kollu ravvizat fid-disposizzjoni tranzitorja tal-Att I tal-2006 u riprodott wara l-artikolu 36 tal-Att principali, Kap 88;

"Dan precizat, jehtieg issa li jkun diskuss l-ilment tas-socjeta' rikorrenti u t-talba taghha ghall-fissazzjoni tal-valur gust ta' din l-art;

"Id-direttur tas-socjeta' rikorrenti xehed illi l-art in mertu hija kollha fabrikabbli, tinsab f'kantuniera b'faccata fuq il-By Pass bejn Haz-Zabbar u Marsascala f'area fejn jista' jkun hemm zvilupp ta' tlett sulari u penthouse. Il-valur pretiz mis-socjeta' rikorrenti huwa bazat ukoll fuq kumpens moghti minn dan il-Bord fil-kawzi Rikors 23/2007 u 37/2007. Oltre dan, l-istess direttur xehed illi l-pretensjoni taghhom hija riflessjoni ukoll ta' prezzijiet ta' art fl-inhawi fis-sena 2005. Xehed ukoll perit arkitett *ex parte* tas-socjeta' rikorrenti li ghid li wasal ghall-parir li l-art ghand ghandha valur ta' €162,756.3 skond dokument minnu mhejji u prezentat in att. Huwa spjega li biex wasal ghall-konkluzjoni tieghu ha in konsiderazzjoni li l-art hija interament fabrikabbli; jista' jsir bini ta' tlett sulari; hija prime site u ghandha faccata fuq Marsascala By Pass, Zabbar; hija kantuniera u ghandha faccata twila u dan skond il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. Pero' tali dokument ma jidhirx li qatt kien prezentat in atti. In kontro-ezami l-istess perit xehed illi ma jafx kemm din l-art ilha fl-iskema tal-bini u dan b'referenza ghall-1989 meta allura ma kienx hawn pjan regolatur ghall-pajjiz. Jikkonferma, madanakollu, illi l-art kienet certament fabrikabbli fl-1989 izda ma setax jghid jekk kien permess fuqha terraced houses, jew tlett sulari, jew tlett sulari u penthouse;

"Illi l-periti membri assenjati mic-Chairman sabiex jassistu lill dan il-Bord, wara li ghamlu l-konsiderazzjonijiet taghhom, ikkonkludew illi f'Jannar tal-2005, il-Pjan Lokali ma kienx ghadu ppublikat mill-MEPA u ghalhekk kienu japplikaw il-Provvedimenti Temporanji tal-1998 li kien jindikaw l-art in mertu bhala fl-ischeme pero' formanti parti minn triq f'zona residenzjali. Ghalhekk bl-applikazzjoni tal-provvediment tal-Kap 88 b'mod partikolari l-artikolu 18A, l-periti membri konkludew illi l-valur ta' din l-art ghandu jkun iffissat fl-ammont ta' €46,800.00;

"Illi l-konkluzjoni tal-periti membri qanqlet kritika miz-zewg nahat u l-punti saljenti ser ikunu trattati serjatim. L-ewwel punt jittratta dwar l-allegata kunsiderazzjoni li l-art hija in parti sit arkejologiku u ghalhekk mhix fabrikabbli (ara verbal tas-6.2.2013). Ezaminata r-relazzjoni tal-periti membri ma hemm imkien menzjonat li s-sit huwa deskritt b'dan il-mod. Kuntrarju ghal dan, l-periti membri kkonkludew illi l-art tinsab fl-iskema tal-bini "pero' formanti parti minn triq f'zona residenzjali". It-tieni lment kien dwar il-fatt illi l-istess periti membri assenjati biex jirrelataw dwar ir-rikors 26/2011 bejn l-istess partijiet dwar art adjacenti waslu ghal valur ta' €500 kull metru kwadru meta fil-kaz odjern stmaw l-art fil-valur ta' €400 kull metru kwadru. L-periti membri wiegbu per via ta' eskussjoni, illi "l-art fil-mertu tar-rikors odjern giet stmata inqas mill-art li tirrigwarda l-istess ghalqa fil-mertu tar-Rikors Numru 26/2011 fl-istess ismijiet billi din tal-ahhar tinsab fi <u>triq principali</u> f'zona residenzjali kif indikat fir-rapport relattiv mentri l-art fil-mertu tar-rikors odjern ma tinsab fi triq principali" (fol 70). Il-Bord ezamina l-atti tar-Rikors 26/2011 minn fejn jemergi illi dawn iz-zewg artijiet kienu fil-fatt adjacenti ghall-xulxin jekk mhux ukoll art wahda, izda l-awtoritajiet ghazlu li jespproprijaw din l-art b'zewg dikjarazzjonijiet separati. L-effett ta' dan hu li l-proceduri huma separati u l-kunsiderazzjonijiet huma separati. Issa fil-kwistjoni teknika dwar kumpens il-Bord generalment jistrieh maggorment fuq il-kostatazzjonijiet u konkluzzjonijiet teknici tal-periti membri tieghu sakemm ma hemmx raguni gravi li c-chairman ma jadottax dawk ir-rakkomandazzjonijiet. Ghad-domanda ghaliex dwar l-art adjecaenti l-periti membri akkordaw kumpens ta' €500 kull metru kwadru meta ghal dik odjerna akkordaw €400, l-membri wiegbu illi din kienet kwistjoni relatata mal-posizzjoni tal-art fis-sens illi l-art l-ohra tinsab f'posizzjoni aktar vantaggjuza. Dwar dan ma hemmx x'wiehed jista' jiddibatti la darba hu risaput illi l-art tinbiegh bil-valur skond il-posizzjoni taghha u ma hemmx regola fissa dwar il-valur tal-art f'reggjun, area jew rahal u kollox jiddependi mill-posizzjoni taghha, l-konfini u fatturi ohra li jirrendu l-valur negozjabbli f'kaz li s-sid jixtieq ibigh l-istess art fis-suq.

"Is-sbatax-il domanda posti mill-intimat lill-periti membri ma kienux mwiegba u l-partijiet qablu li l-kawza tithalla ghas-sentenza;

"Il-Bord ezamina ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kif ukoll iz-zewg sentenzi ta' dan il-Bord Rikors 37/2007 u 23/2007 decizi fil-5 ta' Gunju 2008 pero' bid-dovut rigward, l-fatti f'dawk il-kawzi ma ghandhom l-ebda somiljanzi mal-fatti fil-kawza odjerna u anke hemm l-Bord strah fuq il-valuri rakkomandati mill-istess periti membri."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` rikorrenti B & B Property Development Company Limited li, permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbet lil din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata tas-26 ta' Marzu, 2014 fl-

ismijiet premessi, billi filwaqt li tikkonfermaha fejn gie ritenut li tali art hija wahda fabbrikabbli, tirrevokaha u thassarha fejn iffissat il-kumpens u minflok fid-dawl tal-premess, tiffissa kumpens li verament u realment jirrifletti l-valur tal-proprjeta` de quo, oltre l-imghax skont il-ligi.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li in forza taghha talab li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata, peress li mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat in-nota ta' referenzi pprezentata mid-difensur tas-socjeta` appellanti waqt is-seduta tas-6 ta' Dicembru, 2018.

Rat li fis-seduta tal-10 ta' Jannar, 2019, id-difensur tal-Awtorita` tal-Artijiet, b'referenza ghan-nota ta' referenzi pprezentata mill-parti l-ohra, iddikjarat li zzomm il-pozizzjoni originali tal-konvenut.

Rat li fl-istess seduta tal-10 ta' Jannar, 2019, il-partijiet qablu li l-kawza tista' tibqa' differita ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 117-il metru kwadru, b'titolu ta' xiri assolut, hekk kif immarkata bhala plot 10C fuq il-pjanta li ggib referenza P.D. No. 215_89_4 (esebita bhala Dok. KT mar-rikors promotur). L-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq din l-art saret fit-30 ta' Novembru, 1989, fejn kienet giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Sussegwentement inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra fis-26 ta' Lulju, 2011 (esebit in atti bhala Dok.A). Il-Kummissarju tal-Artijiet offra lis-socjeta` rikorrenti, is-somma ta' €26,992.78, a bazi tal-valur taghha fl-1 ta' Jannar, 2005, skont stima tal-perit Fred. H. Valentino, bhala kumpens ghall-imsemmija art, li giet klassifikata bhala art fabbrikabbli.

Is-socjeta` attrici bhala sid l-art m'accettatx il-kumpens offrut lilha mill-Kummissarju tal-Artijiet, peress li tikkontendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilha huwa dak ta' €162,756.36 u dan skont stima tal-perit Adrian Falzon, li kien inkarigat minnha. Minn dikjarazzjoni guramentata tal-imsemmi perit jirrizulta li huwa wasal ghal din l-istima, wara li qies li l-art fl-intier taghha hija fabbrikabbli, jista' jsir bini ta' tliet sulari, l-art hija *prime site* li ghandha faccata fuq Marsascala By Pass, Zabbar u li l-art esproprjata hija kantuniera u ghandha faccata twila. In kontro-ezami, l-perit Flazon jikkonferma li dan il-valur tal-art huwa bbazat fuq il-valur tal-art fl-1 ta' Jannar, 2005. Skont l-istess perit, kieku din l-art ma gietx

esproprjata, is-sid jista' japplika l-MEPA u jibni tliet sulari fuqha, izda ma setghax jghid kemm kienet ilha l-art skedata bhala triq. Isostni li fis-sena 1989, meta ma kienx hawn pjan regolatur, dik l-art kienet fabbrikabbli, izda mhux necessarjament, kif jipprovdu l-iskedi llum.

Konsidrata l-materja pjuttost teknika li hija komuni ghall-kazijiet quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, il-Bord hatar zewg esperti teknici, il-periti Elena Borg Costanzi u Alan Saliba sabiex jassistuh. Huma fir-relazzjoni taghhom qalu:

> *"6. F'Jannar 2005, il-Pjan Lokali kien ghadu ma giex ippubblikat mill-MEPA u ghalhekk kienu japplikaw <u>il-Provvedimenti Temporanji tal-1988 li kienu jindikaw l-art fil-kwistjoni bhala fl-ischeme pero formanti parti minn triq principali f'zona residenzjali.</u>*
>
> *"7. L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), in partikolari l-artiklu 18 A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' din il-proprjetà bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' <u>sitta u erbghin elf u tminn mija Euro (€46,800.00) ekwivalenti ghal erba' mija Euro kull metru kwadru (€400/m.kw)</u> tenut kont il-valur tal-proprjetà fl-<u>01 ta' Jannar, 2005.</u>"*

Jirrizulta mill-atti li l-partijiet ressqu l-mistoqsijiet in eskussjoni, izda ghal xi raguni, gew imwiegba biss dawk imressqa mis-socjeta` rikorrenti, ghalkemm jidher li l-Kummissarju tal-Artijiet ma baqghax jinsisti fuq il-mistoqsijiet imressqa minnu, meta l-partijiet fis-seduta tal-11 ta' Dicembru, 2013, awtorizzaw il-Bord sabiex jghaddi ghas-sentenza. Jigi nnutat li apparti r-referenza tas-socjeta` appellanti ghall-mistoqsijiet li saru fil-kawza 26/2011 (li qieghda tigi deciza wkoll illum), sabiex ir-risposti

japplikaw ukoll ghal dawn il-proceduri, staqsiet ukoll il-ghala l-art f'dawn il-proceduri giet stmata bir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru, filwaqt li f'dawk li jgibu referenza 26/2011, l-istess ghalqa giet stmata €500 ghal kull metru kwadru. It-twegiba tal-periti membri tal-Bord kienet fis-sens li:

> *"L-art mertu tar-rikors odjern giet stmata inqas mill-art li tirrigwarda l-istess ghalqa fil-mertu tar-Rikors Numru 26/2011 fl-istess ismijiet billi din tal-ahhar tinsab fi triq principali f'zona residenzjali kif indikat fir-rapport relattiv, mentri l-art mertu tar-rikors odjern ma tinsabx fi triq principali."*

Il-Bord qies il-provi mressqa mill-partijiet fil-kawza, il-konkluzjoni tal-periti membri, it-twegibiet imressqa minnhom ghall-mistoqsijiet in eskussjoni, kif ukoll il-kritika maghmula mill-partijiet permezz tan-noti ta' sottomissjonijiet, inkluz is-sentenzi citati mis-socjeta` rikorrenti, izda qies li dawk is-sentenzi kellhom fatti differenti minn dawk fil-kawza odjerna. Fi kwalunkwe kaz, ikkonsidra li l-kwistjoni kienet wahda ta' kumpens, materja pjuttost teknika, u ghalhekk strah fuq il-konkluzjonijiet tal-periti membri tieghu.

Is-socjeta` rikorrenti ressqet l-appell in ezami, peress li hassitha aggravata bid-decizjoni tal-Bord. Hija ssejjes l-appell taghha fuq tliet aggravji principali li sejrin jigu trattati *seriatim.* L-ewwel zewg aggravji huma bazikament identici ghal dawk trattati fil-kawza li ggib referenza 26/2011, li qieghda tigi deciza wkoll illum, izda t-tielet aggravju jimmerita approfondiment ulterjuri.

Fl-ewwel aggravju taghha, is-socjeta` appellanti tikkontendi li l-Bord kellu jaccetta t-talba taghha u jistmaha l-art skont kif stmata mill-Perit Adrian Falzon. Tishaq li kuntrarjament ghal dak li nghad mill-Bord, l-istima tinsab esebita in atti a fol. 22 tal-process. Inoltre fl-atti jirrizulta dokument guramentat mill-perit Falzon, kif ukoll ix-xhieda tieghu, fejn jispjega l-kwalitajiet tal-art in kwistjoni. Tinsisti li l-Bord tfixkel din l-art ma' art ohra stante li a fol. 4 tas-sentenza tieghu, il-Bord iddeskriva l-art bhala li tinsab Haz-Zabbar u li ttiehdet sabiex tinfetah triq ghal Smart City, mentri t-triq twassal ghal Wied il-Ghajn, peress li hija l-bypass li minn Haz-Zabbar, twasslek ghal Wied il-Ghajn.

Ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-ewwel aggravju tas-socjeta` appellanti meta jinghad minnha li l-Bord "*kellu jaccetta*" l-istima tal-perit taghha. Il-Bord mhux marbut affattu bl-istima tar-rikorrent u jasal ghad-decizjoni tieghu wara li jiehu qies tal-provi mressqa mill-partijiet, kif ukoll tar-relazzjoni tal-membri teknici tieghu, it-twegibiet taghhom in eskussjoni, kif ukoll tas-sottomissjonijiet tal-partijiet. Fil-verità dan l-ewwel aggravju huwa pjuttost wiehed akkademiku. Huwa minnu li fis-sentenza nghad li d-dokument ossia l-istima ma tinsabx fl-atti, izda fil-fatt jirrizulta li l-Bord kien korrett, peress li l-perit fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu jghid: "*Jiena ghamilt din l-istima kif mitlub u nifhem li giet pprezentata flimkien mar-rikors li gie pprezentat quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet.",* - effettivament tali stima ma tinsabx annessa

mar-rikors promotur. Madankollu, minn ezami tad-dikjarazzjoni guramentata tal-istess perit, hemm l-informazzjoni kollha mehtiega dwar l-istima tal-perit Falzon, u jirrizulta wkoll li kemm il-periti teknici, kif ukoll il-Bord hadu konjizzjoni ta' dak kollu li nghad mill-istess perit inkarigat mis-socjeta` attrici. Isegwi li n-nuqqas tad-dokument originali tal-istima *per se* ma kellu ebda effett negattiv fuq l-ezitu tas-sentenza.

Inoltre, ghalkemm jirrizulta li fit-tieni paragrafu tal-konsiderazzjonijiet tal-Bord jinghad li "*L-art in mertu tinsab gewwa Haz-Zabbar u ttiehdet sabiex tinfetah triq li taghti ghall-progett ta' Smart City*", huwa evidenti li dan kien *lapsus* tal-Bord. Dan jinghad peress li proprju meta l-Bord ikkonsidra x-xhieda tad-direttur tas-socjeta` attrici u tal-perit inkarigat minnha, jinghad: *"…l-art in mertu hija kollha fabrikabbli, tinsab f'kantuniera b'faccata fuq il-By Pass bejn Haz-Zabbar u Marsascala"* u "*hija prime site u ghandha faccata fuq Marsascala By Pass, Zabbar".*

Isegwi li dan l-ewwel aggravju m'ghandu jkollu ebda impatt fuq id-decizjoni appellata u ser jigi michud.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tas-socjeta` attrici appellanti, dak fejn jinghad li l-Bord kellu jistma l-art in kwistjoni skont kif giet stmata l-art fil-kawza numru 33/2009. F'dik il-kawza, l-art biswit dik suggett tal-proceduri odjerni, appartenenti wkoll lis-socjeta` attrici, giet stmata bil-valur ta'

€93,200, li meta wiehed jikkonsidra li f'dak il-kaz gew esproprjati 87 metru kwadru, jwassal ghal-rata ta' €1071.26 kull metru kwadru. Dan jinghad peress li t-tliet bicciet art huma parti mill-istess art u jmissu ma' xulxin. Kwindi tikkontesta r-rata adoperata ta' €400 ghal kull metru kwadru kif stabbilita f'dan il-kaz, permezz tas-sentenza appellata.

Jibda billi jigi osservat li huma tassew relevanti l-osservazzjonijiet preliminari maghmula mill-Bord, fis-sens li l-esproprju originali fuq l-art *de quo* imur lura ghas-sena 1989, kif ukoll l-emendi u d-disposizzjonijiet applikabbli ghall-kaz, kif introdotti permezz tal-Att I tas-sena 2006. F'dan il-kaz, il-valutazzjoni tal-proprjeta` hija marbuta mal-Artikolu 18 A tal-Kap 88, li jipprovdi illi f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' esproprju qabel l-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, skont il-ligi vigenti f'dak iz-zmien, il-President jista' jerga' johrog Dikjarazzjoni ta' esproprju gdida u f'dak il-kaz, il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq <u>il-valur fl-1 ta' Jannar 2005</u>. Hekk ghamlu l-periti membri tal-Bord fil-kaz in ezami, peress li ghalkemm kienet harget Dikjarazzjoni Presidenzjali fis-sena 1989 u ohra fis-sena 2011, ma rrizulta li nhareg ebda avviz ghall-ftehim, kwindi huwa l-valur tal-1 ta' Jannar, 2005 li ghandu jigi adoperat. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Scicluna et v. Kummissarju tal-Artijiet**.) Emenda ohra li

dahlet fis-sehh permezz tal-Att I tas-sena 2006 hija dik fl-Artikolu 18 tal-Kap. 88.

Issa minn ezami tar-risposti tal-periti teknici in eskussjoni, jirrizulta li l-periti ma kenux hadu konjizzjoni tas-sentenza li ggib referenza 33/2009, citata mis-socjeta` attrici appellanti, peress li sa dak il-mument l-imsemmija sentenza ma kenitx tifforma parti mill-atti. Madankollu, wara li hadu konjizzjoni taghha, ghalkemm ikkoncedew li l-art f'dawk il-proceduri kienet vicin l-art mertu tar-rikors odjern u li hija wkoll kienet intiza ghat-triq, xorta hassew li kellhom inaqqsu l-valur ghat-triq billi kkonsidrawh bhala uzu u limitazzjoni ta' zvilupp fit-termini tal-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88. Spjegaw ukoll li b'referenza ghas-sentenza tal-Bord li ggib in-numru 8/2011, fejn il-Bord qal li l-kumpens fit-termini tal-Artikolu 18(2) ghandu jkun ibbazat fuq dak l-uzu li seta' jsir li kieku l-esproprju ma sehhx, applikati ghall-kaz in ezami, **<u>kieku ma sehhx l-esproprju, l-art setghet issir biss triq u dan kif jirrizulta mill-Provvedimenti Temporanji tal-1988</u>** (Artikolu 18(1) tal-Kap. 88). Ghalhekk qiesu li r-rapport taghhom isegwi l-insenjament ta' dik is-sentenza. Spjegaw ukoll li fir-realtà **<u>meta tinxtara art ghall-izvilupp mill-privat, il-parti li tkun intiza ghat-triq dejjem tkun tiswa anqas mill-parti li tista' tigi zviluppata</u>**. Kwindi l-valutazzjoni tal-periti saret ukoll ai termini tal-provvediment tal-Artikolu 27 tal-Kap. 88, li jipprovdi li l-Bord, fil-

valutazzjoni tal-proprjeta`, ghandu jiehu konsiderazzjoni tal-valur li ggib il-proprjeta` kieku tinbiegh fis-suq miftuh minn sidha volontarjament.

Fil-fehma ta' din il-Qorti din it-twegiba tindirizza parti kbira mill-kwezit tas-socjeta` rikorrenti. Fil-fatt meta dik il-kawza (8/2011) fl-ismijiet **Lawrence Zammit et v. Kummissarju tal-Artijiet,** giet deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Jannar, 2017, wara li gie citat l-Artikolu 18 tal-ligi in kwistjoni, inghad ukoll:

> *"Tenut kont tal-provvedimenti tal-ligi kif applikabbli llum il-gurnata, fil-qasam ta' kumpens, il-mistoqsija li ghandha ssir f'dan il-kaz huwa, ladarba l-art hija fabbrikabbli, xi prezz kienet iggib din l-art fis-suq miftuh, tenut kont li l-izvilupp li jista' jsir fuqha huwa dak ta' triq u xejn aktar? Din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wiehed certament isib dak tal-potenzjal tal-izvilupp li jista' jsir fuq l-art…. r-risposta ghall-mistoqsija maghmula minnu dwar x'uzu seta' jsir mill-art kieku l-esproprju ma sehhx, hija semplici, u tinsab imwiegba fir-rapport tal-esperti teknici, meta jinghad minnhom li skont il-kriterji vigenti, l-imsemmija art mhix ghall-bini u ghandha potenzjal limitat ghal zvilupp. Tali twegiba ma tistax tigi injorata mill-Qorti.*
>
> *"…filwaqt li skont il-Kap. 88 l-art hija fabbrikabbli, madankollu ma jfissirx li jista' jsir zvilupp ta' bini kummercjali kif jippretendu l-appellati. Dana peress li l-izvilupp li jista' jsir fuq l-istess art, huwa limitat b'dak li jipprovdu l-ligijiet tal-ippjanar. Dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, hekk kif gustament qiesu l-periti appuntati mill-Bord, fl-ezercizzju taghhom biex jiddeterminaw il-kumpens dovut lill-appellati.*
>
> *"F'dan il-kaz ma kienx l-esproprju li ddetermina l-uzu li ried isir mill-art, izda l-ligijiet tal-ippjanar li ddeterminaw l-uzu li seta jsir mill-istess art."*

Applikati dawn l-istess principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-art in kwistjoni ghalkemm kienet taqa' fil-klassifikazzjoni ta' art fabbrikabbli, din l-art kienet skedata bhala triq principali sa mis-sena 1988, jigifieri ftit qabel

ma sehh sahansitra l-esproprju permezz tal-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-sena 1989. Kwindi f'dan il-kaz ukoll, ma kienx l-esproprju li ddetermina li l-art kellha ssir triq, izda kienu l-ligijiet tal-ippjanar. Effettivament dan ifisser li kieku l-Gvern ma pprocediex bl-esproprju tal-art in kwistjoni, is-sidien tal-art qatt ma setghu jizviluppaw bini ta' tliet sulari u penthouses, kif jikkontendi l-perit tas-socjeta` appellanti. L-izvilupp fuq l-art *de quo* kien limitat *a priori* skont l-iskedi tal-ippjanar.

In kwantu f'dan it-tieni aggravju is-socjeta` appellant tilmenta li l-Bord kellu jistma l-art kif kienet giet stmata l-art biswit, li kienet tifforma parti mill-proceduri 33/2009, jigi rilevat ukoll minn din il-Qorti li l-kriterji tal-valutazzjoni f'dik is-sentenza kienu differenti in kwantu f'dak il-kaz, il-proceduri ta' esproprju, ghalkemm kellhom l-istess fini fis-sens li kienu ntizi ghat-twessiegh u formazzjoni ta' toroq, dawn kienu nbdew fis-sena 2008, kwindi l-istima tirrelata ghal-zmien differenti. Isegwi li ghalkemm iz-zewg porzjonijiet ta' art qeghdin hdejn xulxin, il-paragun ma jregix peress li d-data tal-istima tal-art hija differenti. Filwaqt li huwa minnu li r-rata f'dawn iz-zewg kazijiet tvarja konsiderevolment, wara li din il-Qorti qieset l-argumenti mressqa mis-socjeta` rikorrenti u r-risposti tal-periti membri tal-Bord fil-kawza in ezami, kif ukoll li z-zewg porzjonijiet art gew stmati fi zminijiet differenti, ma tqisx opportun li f'materja daqstant teknika tvarja dak deciz mill-Bord, li strah fuq ir-relazzjoni tal-periti teknici.

Ghalhekk lanqas dan it-tieni aggravju m'huwa ser jintlaqa'.

Imiss li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak fejn is-socjeta` appellanti tikkritika s-sentenza appellata safejn il-Bord f'din il-kawza stmaha l-art in kwistjoni bir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru, mentri l-art biswit li giet trattata fil-kawza li ggib referenza 26/2011, li qieghda tigi deciza llum ukoll, giet stmata bir-rata ta' €500 ghal kull metru kwadru. Tishaq li mhux minnu li l-art suggett tal-proceduri odjerni ma tiffurmax parti mit-triq principali, peress li z-zewg porzjonijiet ta' art ittiehdu sabiex tigi ffurmata l-By Pass ta' bejn Zabbar u Marsascala. Kwindi l-Bord ma kellux jaghmel distinzjoni bejn dawn iz-zewg porzjonijiet ta' art. Inoltre l-Bord zbalja wkoll meta njora s-sentenzi citati minnha senjatament dawk li jgibu referenza 23/2007 deciza fil-5 ta' Gunju, 2008 u 37/2007, deciza fl-istess gurnata, mill-istess Bord. Tressaq l-argument taghha li mill-kumpens moghti f'dawn il-kazijiet, ir-rata adoperata mill-istess Bord ghal art f'Haz-Zabbar u l-Kalkara, kienet dik ta' €1391.80 ghal kull metru kwadru u ghalhekk tikkontendi li l-Bord f'din il-kawza kellu jadopera din ir-rata u jekk m'adoperax din ir-rata, kellu tal-inqas jadopera dik ta' €1071.26 kull metru kwadru, kif ghamel fir-rikors hawn qabel imsemmi li jgib referenza 33/09.

Din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel parti tat-tielet aggravju tas-socjeta` rikorrenti appellanti safejn jinghad minnha li l-istima tal-art mertu tal-

kawza odjerna u dik tal-art mertu tal-kawza li ggib referenza 26/2011, li qieghda tigi deciza llum ukoll, kellhom jinghataw l-istess rata ta' valur. Dan jinghad peress li wara li din il-Qorti ezaminat il-pjanti mahruga mid-Dipartiment tal-Artijiet li jgibu referenza P.D. No. 215_89_4 (esebita bhala Dok. KT mar-rikors promotur fil-kawza odjerna) mal-pjanta P.D. No. 44_91_1 (esebita bhala Dok. KT mar-rikors promotur fl-atti tal-kawza 26/2011 li qieghda tigi deciza llum ukoll), tabilhaqq jirrizulta li z-zewg porzjonijiet ta' art jaghtu ghal fuq l-istess triq. Kwindi l-argument tal-periti membri tal-Bord li f'dan il-kaz l-art ma tinsabx fi triq principali ma jistghax iregi u ma jkunx ragonevoli li din il-konkluzjoni tibqa' fis-sehh ladarba tirrizulta li mhix korretta. Isegwi li l-argument tas-socjeta` appellanti li zewg porzjonijet ta' art biswit xulxin, esproprjati bl-istess skop, sabiex tigi ffurmata l-istess triq principali, li fiz-zewg kazijiet il-valur tal-art jirrelata ma' l-istess zmien, cioe` dak fl-1 ta' Jannar, 2005, jimmerita li jintlaqa' u ghal dan il-ghan l-art f'din il-kawza wkoll timmerita li tigi stmata bil-valur ta' €500 ghal kull metru kwadru u ser tigi riformata s-sentenza appellata f'dan is-sens.

Jigi ribadit li s-socjeta` rikorrenti m'ghandhiex ragun fil-bqija tal-argument taghha taht it-tielet aggravju. Dan jinghad peress li l-kawza li ggib referenza 23/2007, kif rilevat minnha stess, kienet titratta art agrikola. Filwaqt li fil-kawza 37/2007, l-argument tas-socjeta` attrici li f'dik il-kawza l-parti agrikola kienet tiswa €171,157, hija biss supposizzjoni, peress li kif

rilevat mill-periti teknici fir-risposta taghhom, dan ma jirrizultax mid-decizjoni tal-Bord. Dan apparti li kif jinghad mill-istess periti fl-eskussjoni li saret fil-kawza 26/2011:

> *"In ottempranza ma' Artikolu 18 (2) tal-Kap. 88, l-uzu u l-izvilupp li jista' jsir fuq l-art fil-mertu tar-Rikors odjern huwa biss triq mentri l-uzu u l-izvilupp li jista' jsir fuq l-art fil-mertu tar-rikors numru 37/2007 jista' jsir bini (Smart City).*
>
> *"C. Il-valur f'Rikors Numru 37/2007 huwa fis-sena 2007 mentri fil-mertu tar-Rikors odjern huwa fis-sena 2005."*

Fil-fehma ta' din il-Qorti, ghandu jkun evidenti li ladarba l-kazijiet citati mis-socjeta` attrici appellanti, jitrattaw artijiet li gew esproprjati fi zminijiet differenti u kellhom l-uzu jew l-izvilupp li seta' jsir fuqhom li jvarja, kwindi l-kriterji li wasslu ghall-istima tal-periti kienu differenti. Dan kollu jiggustifika d-differenza fir-rata ta' kumpens adottata fid-diversi kazijiet. Huwa proprju ghalhekk li jigu appuntati l-periti teknici f'dawn it-tip ta' kawzi, sabiex wara li jiehdu qies tal-fatturi kollha determinanti fil-qafas tal-ligi applikabbli, jaghmlu l-istima taghhom.

Safejn f'dan l-aggravju terga' ssir referenza ghall-kawza bin-numru 33/2009, din il-Qorti a skans ta' repetizzjoni taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet taghha taht it-tieni aggravju. Jinghad biss li l-fatturi komuni bejn dik il-kawza u din huma l-fatt li l-art tinsab fl-istess lokalita`, peress li tassew hija biswit dik suggett tal-kaz in ezami u l-uzu jew zvilupp li jista' jsir mill-art huwa limitat, in kwantu tista' ssir biss triq, kif determinat mill-iskedi tal-ippjanar vigenti sa mis-sena 1988, izda z-zewg porzjonijiet

ta' art gew esproprjati fi zminijiet differenti, kriterju li certament jaghmel differenza fl-istima tal-art in kwistjoni.

L-istess jista' jinghad ghas-sentenzi ta' din il-Qorti esebiti mis-socjeta` appellanti fil-mori tal-appell, sabiex issostni li artijiet li jmissu ma' xulxin ghandhom jigu trattati bl-istess mod u mhux jigu stmati b'inqas u stima tal-valur tal-art kemm biex tintuza ghal triq u kemm biex tigi zviluppata ghandha tkun l-istess. Filwaqt li jista' jinghad li din il-Qorti taqbel b'mod generali mal-fatt li artijiet li jmissu ma' xulxin ghandhom jigu trattati l-istess, (u dan il-principju qieghed sa certu punt jigi rifless f'din is-sentenza), madankollu, wiehed irid jezamina l-fattispecie ta' kull kaz individwalment. Fil-kazijiet citati mis-socjeta` appellanti, konsidrat li kienu jitrattaw esproprji recenti, fejn il-valur tal-art li kellu jittiehed kien dak ta' Frar tas-sena 2014, mhux dak ta' Jannar tas-sena 2005 bhall-kaz odjern, isegwi li hawn ukoll il-paragun ma jregix.

Inoltre tajjeb li jigi mfakkar ukoll li, stima ta' proprjeta`, min-natura taghha, ghandha element soggettiv u diskrezzjonali u, sakemm ma jigix muri, bi provi konkluzivi, li l-istess hija irragonevoli jew nieqsa minn xi fondament, din il-Qorti ma hijiex f'pozizzjoni li tvarja dik l-istess stima. Anzi din il-Qorti hija konxja li hemm diversi kazijiet fejn artijiet mehuda ghal formazzjoni ta' toroq, bl-istess data ta' valutazzjoni (l-1 ta' Jannar, 2005) fejn inghatat stima paragunabbli ghal dik tal-kaz in ezami. Per ezempju, art

fabbrikabbli fiz-Zebbiegh, giet stmata bir-rata ta' €550 ghal kull metru kwadru (Rikors Numru 5/2016); art fabrikabbli fil-Marsa bir-rata ta' €550 ghal kull metru kwadru (Rikors Numru 4/2016 li fiha ssemmiet bhala operazzjoni paragunabbli art esproprjata fil-Marsa suggett tal-kaz li jgib referenza Rikors Numru 20/2012), li lkoll ittiehdu in konnessjoni ma' formazzjoni ta' toroq. Madankollu, kull kaz irid jitqies fic-cirkostanzi partikolari tieghu u m'ghandux isir tqabbil ma' kazijiet li jkollhom karatteristici differenti.

Kwindi f'dan il-kaz, it-tielet aggravju ser jintlaqa' limitatament fis-sens li l-kumpens dovut ghall-art *de quo* ghandu jigi rivedut, sabiex l-art bil-qies ta' 117-il metru kwadru bir-rata ta' €500 ghandha twassal ghall-valur ta' €58,500.

Jinhass opportun li jigi puntwalizzat ukoll illi, safejn is-socjeta` appellanti fin-nota ta' referenzi taghha ticcita dawk is-sentenzi recenti ta' din il-Qorti li jitrattaw il-hlas tal-imghax fuq il-bilanc dovut lis-sidien tal-proprjeta`, ma jirrizultax li l-aggravji tas-socjeta` appellanti kienu jitrattaw l-imghax. Fis-sentenza appellata, il-Bord iddecieda li l-imghax ghandu jithallas skont il-ligi. Ikun prematur ghal din il-Qorti li tesprimi ruhha fuq din il-materja, meta lanqas jirrizulta li hemm kontestazzjoni da parti tal-appellat dwar il-komputazzjoni tal-imghax. Ghalkemm dawk is-sentenzi citati jistghu jservu ta' gwida ta' kif ghandu jigi komputat l-imghax f'kazijiet simili,

ladarba din il-materja ma tirrizultax li giet dibattuta quddiem il-Bord fis-sentenza appellata, mhux ritenut opportun li din il-Qorti tesprimi ruhha fir-rigward.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` B & B Property Development Company Limited, billi tilqghu *in parte* u tvarja s-sentenza tal-Bord tas-26 ta' Marzu, 2014, fl-ismijiet premessi, li tikkoncerna l-art immarkata bhala 10 C fuq il-pjanta P.D.215_89_4, u tikkonferma l-istess, hlief li tiffissa l-kumpens xieraq dovut lis-socjeta` appellanti fl-ammont ta' tmienja u hamsin elf u hames mitt Euro (€58,500) ekwivalenti ghal hames mitt Euro (€500) ghal kull metru kwadru kif stabbilit fis-sentenza 26/2011, li qieghda tigi deciza wkoll illum.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu tal-appell jithallsu in kwantu ghal zewg terzi ($^{2}/_{3}$) mis-socjeta` appellanti u terz ($^{1}/_{3}$) mill-Awtorita` tal-Artijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
rm