Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet

CHAIRPERSON

Maġistrat Dottor Simone Grech B.A., LL.D., M.J., A.T.E.M.

Rikors numru 34/2007

Joseph Fenech li permezz ta' digriet tal-15 ta' Ottubru 2018 Emanuela Fenech, Marlene Cassar, Antoinette Żarb u Amanda Lupi Spencer assumew l-atti wara l-mewt ta' Joseph Fenech u Emanuela Fenech

vs

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet u b' digriet tal-11 ta' Lulju 2019, l-atti ġew assunti mill-Awtorita' tal-Artijiet

Illum 11 ta' Lulju 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur li jgħid hekk:

> *"Illi b' ittra uffiċjali tat-28 ta' Ġunju 2007 notifikata fuq ir-rikorrenti fl-4 ta' Lulju 2007 l-initimat għall-finijiet u effetti ta' l-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) irrefera ghall-Avviz tal-Gvern Numru 567 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-wiehed (1) ta' Gunju, 2005 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art tal-kejl ta' madwar 99 metru kwadru, li tmiss minNofsinhar ma' propjeta' ta' Mary*

Bezzina et u mill-Punent u mill-Lvant ma' propjeta' tas-Sur Joseph Fenech jew irjieh verjuri ghal liema art l-Awtorita' kompetenti qed toffri l-kumpens ta' mitejn u erbgha u sittin Lira Maltija (Lm264) ekwivalenti ghal sitt mija u erbatax il-Euro u hamsa u disghin centezmu (€614.95) ghall-intier;

Illi r-rikorrenti jipposjedu minn din l-art fuq deskritta porzjon ta' cirka 49.5metri kwadri, liema porzjon hija mmarkata bhala 3A fuq il-pjanta numru P.D. 98-2003-1 annessa u mmarkata Dok A ma' l-istess ittra ufficjali;

Illi l-intimat offra lir-rikorrenti bhala kumpens ghax-xiri assolut ta' listess propjeta' s-somma ta' mija u tletin Lira Maltin (Lm132) ekwivalenti ghal tlett mija u tmien Euro u tmienja u erbghin centezmu (€307.48) u dan skond stima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A.&C.E;

Illi r-rikorrenti jridu jikkontestaw l-ammont lilhom offrut bhala kumpens billi dan mhux adegwat u ma jirriflettiex il-valur ta' l-istess propjeta' skond il-ligi; Illi r-rikorrenti jippretendu li l-kumpens gust ghall istess propjeta' lilhom appartenenti huwa ta' tmien t'elef u hames mitt Lira Maltn (Lm8,500) ekwivalenti ghal dsatax-il elf seba' mija u disgha u disghin Euro u sebgha u sittin centezmu (€19,799.67) ghal u dan billi lart f'dik l-inhawi qeghda tigi trasferita b'rati simili u ukoll peress li l-art esproprijata ma hijiex art agrikola imma art zviluppabbli li hija sitwata gewwa building scheme;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa bhala kumpens ghall-propjeta' fuq imsemmija appartenenti r-rikorrenti li qed tigi mill-intimat esproprjata ghal skop pubbliku taht titolu ta' xiri assolut s-somma ta' tmien t'elef u hames mitt lira Maltin (Lm8,500) ekwivalenti ghal dsatax-il elf seba' mija u disgha u disghin Euro u sebgha u sittin centezmu (€19,799.67) u dan flimkien mal-imghax kif stabbilit mill-ligi mid-data li l-istess Awtorita' Pubblika hadet pussess ta' l-art fuq imsemmija u bl-ispejjez tal-prezenti istanza."

Ra r-risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet tal-21 ta' Awwissu, 2007, li permezz taghha jinghad:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 16 ta' Lulju, 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' mija u tnejn u tletin Lira Maltin (Lm132) ekwivalenti ghal tliet mija u seba' Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€307.48) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art fil-Gharghur ta' kejl ta' 49.5 metri kwadri kif immarkata bhala plot 3A filpjanta numru P.D. 98-2003-1 li diga' giet ipprezentata quddiem dana l-Onorabbli Bord u qeghdin jippretendu illi l-kumpens gust ghandu jkun dan ta' tmint elef u hames mitt Liri Maltin (Lm8,500) ekwivalenti ghal dstatax-il elf seba' mija u disgha u disghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€19,799.67).

Illi l-esponent qieghed jibqa' isostni li l-valur gust ta' l-art huwa dak fuq citat, u cioe', l-ammont ta' mija u tnejn u tletin Liri Maltin (Lm132) ekwivalenti ghal tliet mija u seba' Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€307.48) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A.&C.E. li kklassifika l-art bhala agrikola ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lill dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' mija u tnejn u tletin Liri Maltin (Lm132) ekwivalenti ghal tliet mija u seba' Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€307.48) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-porzjon art fuq imsemmija."

Ra s-sentenza li ta l-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet tas-6 ta' Frar, 2013, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

"Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi illi l-kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghax-xiri b'titolu assolut bhala libera u franka tas-sehem taghhom tal-art

deskritta fir-rikors promutur ghandu jkun fil-valur €18,600 oltre l-imghax legali 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."

Ra s-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fis26 ta' Mejju 2017 li permezz tagħha ġie deċiż li:

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fis-6 ta' Frar, 2013, u tibghat l-atti lura lill-imsemmi Bord sabiex dan, meqjusa l-art bhala raba' jew moxa, jasal ghall-valur tal-istess, skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi, kif fuq interpretati.

L-ispejjez tal-kawza sa issa, jithallsu kollha bin-nofs bejn ir-rikorrenti appellati in solidum u l-intimat Kummissarju tal-Artijiet."

Il-Qorti ta' l-Appell tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ghalhekk isegwi li tassew kienu zbaljati l-membri teknici tal-Bord u listess Bord li adotta l-konkluzjoni taghhom, li l-art kienet wahda tajba ghall-bini, peress li l- punt determinanti kien meta saret id-Dikjarazzjoni Presidenzjali fl-2005 l-art in kwistjoni ma setghetx titqies bhala fabbrikabbli ai termini tal-ligi in vigore dak iz-zmien. Isegwi li l-art kellha tigi meqjusa bhala wahda agrikola ghall-finijiet tal-ligi u c-cirkostanzi li sehhew sussegwentement, partikolarment l-emendi li sehhew fl-2006, li permezz taghhom inbidlu l-kriterji ta' x'jikkostitwixxi art fabbrikabbli u x'jikkostitwixxi art agrikola, ma jbiddel xejn mill-

interpretazzjoni tal-ligi fiz-zmien rilevanti, li kellha titqies bhala wahda agrikola.

Dan ifisser li l-aggravju principali tal-Kummissarju appellant jimmerita li jintlaqa' u jsegwi li hemm lok li s-sentenza appellata tigi mhassra.

Jonqos li jigi trattat l-aggravju sekondarju tal-Kummissarju appellant li huwa ancillari ghal dak principali, in kwantu jattakka l-quantum talkumpens ffissat mill-Bord, meqjus ezorbitanti peress li bbazat fuq premessa zbaljata kif inghad qabel. Kwindi, huwa jargumenta li lkumpens kellu jkun ibbazat fuq il-premessa li l-art hija wahda ta' natura agrikola ghall-fini tal-ligi applikabli u li l-prezz kellu jirrifletti wiehed li l-art setghet iggib fis-suq miftuh u liberu tal-proprjet . Konsegwentement, jinghad mill-appellant li hemm lok fejn din il-Qorti tordna li ssir valutazzjoini mill-gdid li tirrispekkja l-klassifika u n-natura tal-art in kwistjoni fid-data relevanti.

F'dan ir-rigward ghandu jinghad li hija l-fehma ta' din il-Qorti li ghalkemm fil-principju taqbel li ghandha ssir valutazzjoni mill-gdid, madankollu in linea mal-principji enuncjati fis-sentenza ta' din il-Qorti, hawn qabel iccitata, fil-fissazzjoni tal-kumpens ta' art agrikola il-Bord m'ghandux jikkonsidra biss l-art bhala agrikola ut sic, izda ghandu jinghata qies ukoll tal-potenzjal li seta' kellha dak iz-zmien l-art in kwistjoni. Dana jinghad peress li kif tipprovdi l-istess Ordinanza taht lArtikolu 27(1)(b), il-Bord fid-determinazzjoni tal-kumpens dovut lis-sid, ghandu proprju, kif jghid il-Kummissarju appellant, iqis l-ammont illi l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament. Dan ilpunt kien proprju s-suggett tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet Perit Arkitett Joseph Barbara v. Kummissarju ta' l-Art:

"il-principju enkapsulat fl-imsemmi Artikolu 25(1)(b) huwa wiehed eminentement ragonevoli billi jifforma kriterju gust

ta' kif persuna esproprijata mill-proprjeta` taghha tigi rientigrata fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel ma dik il-proprjeta` giet hekk esproprijata. ...Fil-fehma ta' din il-Qorti l-imsemmi principju, kif kristalizzat fl-Artikolu 25(1)(b) jippromwovi mizura gusta u proporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid minnaha l-wahda li jigi mcahhad forzozement mill-proprjeta` li jippossjedi minhabba l-akkwist obbligatorju da parti tal-gvern, li min-naha l-ohra certament ukoll ghandu dritt jirrikorri ghal din il-mizura meta l-art ta' dan is-sid tkun mehtiega ghal skop pubbliku....

Bl-interpretazzjoni li qeghda taghti l-Qorti jkun ifisser li meta l-art tigi stmata bhala raba jew moxa, il-valur ta' l-art jitqies li hu l-ammont li dik l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament.

Dan il-prezz tas-suq wiehed jasal ghalih fl-ewwel lok billi jinghata l-valur intrinsiku ghall-uzu attwali li jkun qed isir minn dik l-art. Pero`, biex jinghata kumpens gust, wiehed m'ghandux jieqaf hemm. Minflok, ghandu jikkonsidra d-diversi fatturi ohra li jistghu jinfluwixxu fuq il-prezz li sid kien jitlob li kieku l-art kellu jbieghha volontarjament "in the open market". Mhux eskluz li fattur li jista' jittiehed in konsiderazzjoni huwa precizament jekk l-istess art ghandhiex jew le l-potenzjalita` ta' zvilupp edilizju. Dana qed jinghad ghaliex ghandu jkun ovvju li kull art li fil-prezent tikkwalifika bhala li hija art tajba ghall-bini, jew li fuqha sar ilbini, fil-passat, u cioe` fi zmien qabel ma dik l-art akkwistat tali kwalifika, dik l-istess art kienet jew art rurali jew art moxa."

F'dik il-kawza din il-Qorti ddeterminat il-kumpens applikabbli ghal art agrikola b'referenza ghad-decizjoni tal-Judicial Committee of the Privy Council tal-10 ta' Frar, 1971, fil-kawza fl-ismijiet Francesca Aquilina v. Dottor Ugo Depasquale. F'dik il-kawza, l-maggoranza tal-Imhallfin kienu qablu li art agrikola kellha tigi stmata minghajr ma jinghata kont jew qies tal-potenzjal taghha. Din il- orti, per , osservat li fid-dawl talizviluppi li sehhew tul iz-zmien u tenut kont tal-fatt li l-Qrati taghna ma jsegwux il-principju ta'

stare decisis kien inhass opportun li tabbracja ddissenting opinion ta' Viscount Dilhorne, li kien qal li l-legislatur ma kienx qal li fl-istima ta' art agrikola din issir "without regard to its potential uses".

Din il-Qorti taqbel perfettament mal-principji enuncjati fl-opinjoni ta' Viscount Dilhorne u ghalhekk tqis li, ghalkemm l-istima tal-art tarrikorrent appellat kellha tigi klassifikata bhala art agrikola, dan m'ghandux ikun il-kriterju wahdieni, izda ghandha tittiehed konsiderazzjoni ukoll tal-kriterju stabbilit fl-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, inkluz il-potenzjalita ta' l-art, b'tali mod li l-kumpens moghti ghandu jkun wiehed gust. Isegwi li ghandhom jitqiesu fatturi ohra li jirrizultaw mill-provi li kienu jezistu dak iz-zmien tal-esproprju u li jistghu jinfluwixxu fuq l-istess valur (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Aquilina v. Direttur tal-Artijiet, hawn qabel citata)."

Ra li l-atti ġew rinvijati lil dan il-Bord sabiex dan il-Bord, meqjusa l-art bhala raba' jew moxa, jasal ghall-valur tal-istess, skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi, kif fuq interpretati fl-istess sentenza tal-Qorti ta' l-Appell.

Ra t-traskrizzjonijiet tax-xhieda mogħtija quddiem dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut;

Ra r-relazzjoni tal-membri tekniċi tal-Bord;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidrat;

Illi dan il-Bord ġie mitlub li jiffissa kumpens ġust li għandu jiġi mħallas mill-intimat peress li l-kumpens offrut mill-istess intimat ma ġiex accettat in vista li allegatament huwa wieħed baxx ħafna.

Dan il-Bord fela bir-reqqa d-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell fejn ġie konkluż li l-istima ta' l-art tar-rikorrenti għandha tiġi klassifikata bħala art agrikola iżda għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni l-kriterji stabbiliti fl-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap 88 inkluż il-potenzjalita' ta' l-art b' tali mod li l-kumpens mogħti jkun wieħed ġust u kif ukoll fatturi oħra li jirriżultaw mill-provi li kienu jeżistu f' dak iż-żmien ta' l-esproprju u li jistgħu jinfluwixxu fuq l-istess valur.

Il-periti membri tal-Bord sabiex jaslu għall-kumpens ġust li għandu jingħata għal dan it-teħid, ikkonkludew li l-valur ġust li din l-art b' kejl ta' 49.5 metri kwadri kienet iġġib fis-suq kieku ġiet mibjugħa bħala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data ta' l-1 ta' Ġunju 2005 ikkunsidrata bħala agrikola b' potenzjal peress illi tinsab ġo l-iskema tal-bini u mihiex barra mill-iskema, jammonta għal EUR 250 kull metru kwadru u ċioe' tnax-il elf, tlett mija u ħamsa u sebgħin Ewro (EUR 12,375).

Il-periti membri tal-Bord ġġustifikaw tali konklużżjoni tagħhom billi ħadu in konsiderazzjoni s-segwenti:

i. L-art in kwistjoni hija fil-preżent okkupata bi Triq Duminku Mifsud b' bini residenzjali fuq iż-żewġ naħat tal-istess triq. Ġie konkluż illi din l-art kellha potenzjal iktar minn art li tinsab barra miż-żona ta' l-iżvilupp proprju minħabba l-fatt illi kienet qalb il-bini u kienet fil-Temporary Provisions Schemes.

ii. Il-valur ta' l-art qed jiġi kkunsidrat fid-data tal-1 ta' Ġunju 2005.

iii. Skont sentenza fl-ismijiet **Joseph Abela vs Kummissarju ta' l-Artijiet** deċiża fit-22 ta' Mejju 2013, il-bord ta kumpens bir-rata ta' EUR 250 għal kull metru kwadru għal art agrikola li tmissa ma' art fabbrikabbli fil-Għargħur. Skont il-membri tekniċi tal-Bord, tali kumpens huwa valur ħafna anqas minn ta' art fabbrikabbli li huwa skond diversi sentenzi riċenti madwar EUR 1000 għall kull metru kwadru. Dan il-prinċipju għandu japplika meta art kienet meqjusa agrikola sempliċiment għaliex ma kellhiex faċċata ma' triq pubblika.

Wara li sarulhom domandi in eskussjoni, il-periti baqgħu tal-istess fehma dwar il-valur minnhom raġġunt.

Ikkunsidra:

Fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Joseph Rapa, Louis Rapa, Tarcisio Rapa u Maria Refalo v. Direttur tal-Artijiet** intqal li:

> *"Il-kwistjoni tal-klassifikazzjoni tal-art, kif ukoll il-valur tal-istess hija wahda li l-aktar kompetenti li jiddeciedu fuqha huma l-membri teknici, li mhux biss ghandhom l-gharfien tekniku u l-esperjenza fil-kamp, izda ghamlu wkoll access fuq l-art in kwistjoni u ma strahux semplicement fuq il-pjanti u l-informazzjoni moghtija lilhom minn xi parti. Ghalkemm il-Bord mhux marbut li jsegwi l-opinjoni taghhom, f'kaz li jaghmel hekk irid jindika ragunijiet serji u ta' certu piz u mhux jistrieh fuq semplici sottomissjonijiet jew allegazzjonijiet."*

L-intimat ressaq xi argumenti sabiex jipprova jwassal lil Bord jiddubita l-opinjoni tal-periti inkarigati minnu. Fl-ewwel lok, ġie sostnut li ma ntweriex minn fejn jirriżultaw il-*potential uses* għal użu residenzjali/kummerċjali meta la-rt kienet dejjem destinata bħala triq. Intqal li l-periti tekniċi kkonkludew li fl-2005 fuq din l-art seta' jiġi akkomodat użu residenzjali kif ukoll kummerċjali ta' daqs lokali iżda ma l-periti ma wieġbux dwar liema huma disposti legali li kienu jippermettu tali *potential uses* f' dak iż-żmien. Skont l-intimat, din l-art kienet destinata sa minn dejjem għal triq u għalhekk il-premessa li din l-art kellha potenzjal li tiġi żviluppata għal użu residenzjali jew kummerċjali kienet żbaljata.

Il-bord qies li mill-kontenut ta' l-istess rapport tal-periti tekniċi, jirriżulta li l-membri tekniċi raw l-atti ta' dan ir-rikors u aċċedew anke fuq il-post biex setgħu jinfurmaw ruħhom aħjar dwar l-ambjenti tal-proprjeta'. L-istess periti tekniċi għamlu referenza gad-dokumenti a fol 19 u 20 tal-proċess li minnhom jirriżulta li l-art in kwistjoni ġiet

deskritta bħala "*developable land as it is located within a building scheme (refer to TPS 19 at MEPA offices).....It must also be noted that five other owners affected by the same street had their properties considered as developable land and applied the rate of approximately Lm133.64/m2.*" In fatti, l-istess membri tekniċi osservaw fl-istess rapport tagħhom li l-art tinsab qalb il-bini u kienet fil-*temporary provisions schemes.*

Il-bord ħa konjizzjoni ukoll dak li xehed ir-rappreżentant tal-MEPA, Ivor Robinich, fit-3 ta' Diċembru 2009 fejn in linea ma' dak sostnut mill-membri tekniċi, ppreżenta kopja tat-*temporary provision scheme* li kien attwat minn 1989 sa 2006 u spjega li l-iskema kienet għal *basement* u żewġ sulari bħala *dwellings.* Ħa wkoll in konsiderazzjoni x-xhieda tal-perit *ex parte* Hector Żammit li spjega dwar l-art mertu ta' din il-kawża.

Il-Bord għalhekk mill-atti li għandu quddiemu, huwa sodisfatt li l-premessa li din l-art kellha potenzjal li tiġi żviluppata għal użu residenzjali ma kinitx waħda żbaljata, hekk kif qed jargumenta l-intimat.

Fit-tieni lok, l-intimat sostna li l-periti tekniċi waslu għal dik l-istima abbażi tad-deċiżjoni tal-Bord fl-ismijiet Joseph Abela vs Kummissarju tal-Artijiet (20/2010). Madanakollu, tali sentenza kienet tirrigwarda stima ta' art skont valur fis-sena 2010 u mhux stima li kellha tkun bbażata skont il-valur fis-sena 2005 bħal fil-każ odjern. Intqal ukoll li l-kriterji applikabbli ai fini ta' l-istima fil-każ ta' Abela u dik odjerna huma differenti għaliex kienu regolati b' liġijiet li kienu jħarsu lejn il-kriterji ai fini ta' stimi b' mod differenti. Għaldaqstant, ġie argumentat li l-każ ta' Abela ma jistax jitqies bħala operazzjoni paragunabbli.

Illi minn eżami ta' din is-sentenza, jirriżulta li huwa minnu dak sostnut mill-intimat fis-sens li l-istima f' dik il-kawża kienet saret fir-rigward tas-sena 2010. Huwa minnu wkoll li l-valur ta' l-art f' din il-kawża għandu jiġi kkunsidrat fid-data ta' l-1 ta' Ġunju 2005. Il-Bord jaqbel ukoll ma' l-argument ta' l-intimat fis-sens li fil-kawża ta' Abela, dik l-art kienet munita b' dikjarazzjoni wara l-2006 għal kuntrarju ta' l-art fil-kawża odjerna fejn l-art kienet munita b' dikjarazzjoni ta' qabel

l-2006. Għaldaqstant, il-kriterji adoperati kellhom ikunu differenti in vista ta' l-emendi li saru fil-liġi applikabbli fl-2006.

Iżda l-Bord jinnota wkoll li fis-sentenza ta' Abela, il-periti membri tal-Bord assenjati mil-lista sabiex jirrelataw dwar il-valur gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti, waslu ghall-konkluzzjoni illi "*l-art in kwistjoni tinsab 'l barra mil-limiti tal-izvilupp skond il-Gharghur Area Policy Map GRM1 li tifforma parti mill-Pjan Lokali tac-Centru ta' Malta ppublikat f'Awissu 2006*". L-istess periti membri, izda, rrimarkaw illi;

> "*Madanakollu l-art fil-kwistjoni tmiss mal-limiti tal-izvilupp skond l-istess Pjan Lokali fejn in-naha l-ohra tat-triq huwa moghti ghall-izvilupp residenzjali ta' terraced housing". L-istess periti membri huma tal-fehma, skond ir-relazzjoni taghhom formanti parti minn din id-decizzjoni, illi l-ammont ta' kumpens ghandu jkun fis-somma ta' €136,750. Dan ifisser illi l-periti membri qed jirrakomandaw kumpens fis-somma ta' €250 kull metru kwadru. Huwa evidenti illi l-periti membri ma trattawx din l-art bhala wahda agrikola ghaliex kumpens ghal tali fil-medja ivarja bejn l-€20 u l-€35 ghal kull metru kwadru. L-art ghahekk kienet meqjusa mhux fabrikabbli izda b'kriterji li jimmeritaw kumpens ghola minn art agrikola.*"

Għalhekk, għalkemm l-argumenti mressqa mill-intimat huma validi, għandu jiġi meqjus ukoll li f' dak il-każ, l-art in kwistjoni kienet 'il barra mil-limiti ta' l-iżvilupp iżda xorta waħda ttieħed in konsiderazzjoni l-fatt li din l-art kienet tmiss mal-limit tal-iżvilupp skond l-istess Pjan lokali. Fil-każ odjern, l-art fl-2005 kienet taqa' taħt *temporary provision scheme.*

Il-Bord jinnota wkoll li minn din is-sentenza kien sar appell li ġie deċiż fis-26 ta' Mejju 2017 fejn is-sentenza tal-bord ġiet ikkonfermata.

Il-Bord ħa konjizzjoni wkoll tan-nota tar-rikorrenti a fol 26 sa 30 tal-proċess li tikkonsisti f' kopja ta' kuntratt ta' akkwist bejn l-Aġent Kummissarju ta' l-Artijiet għan-nom tal-Gvern ta' Malta u Helen armla minn John Dimech li sar fl-10 ta' Marzu 1999. Dan kien

jirrigwarda akkwist ta' biċċa art tal-kejl ta' 81 metri kwadri fil-Għargħur, formanti parti mill-art imsejħa 'Tal-Lakx' liema art tinstab viċin tal-art mertu ta' din il-kawża u liema art ġiet esproprjata proprju biex tkun tista' ssir l-istess triq. Skont dan il-kuntratt, l-art tal-kejl ta' 81 metri kwadri ġiet mibjugħa bil-prezz ta' Lm 2950 flimkien mas-somma ta' Lm 1547 danni bil-ħamsa fil-mija fis-sena mill-15 ta' Settembru 1998 sal-10 ta' Marzu 1999. Għalhekk, fis-sena 1999, l-art kienet ġiet mibjugħa bil-prezz ta' EUR 84.84c għal kull metru kwadru.

In vista ta' dawn l-osservazzjonijiet, ic-Chairperson tal-Bord ser tghaddi sabiex tuża l-poteri diskrezzjonarji tagħha moghtija bis-sahha tal-artikolu 25(5) tal-Kap 88 anke jekk dan imur kontra x-xewqa tal-istess Chairperson ghaliex huwa ferm aktar desiderat li l-opinjoni teknika tkun dejjem cara u inekwivoka. Il-membri tekniċi ma setgħux jistrieħu fuq il-kalkoli magħmula fis-sentenza Joseph Abela vs Kummissarju tal-Artijiet, stante li (i) din kienet tirrigwarda stima ta' valur fis-sena 2010; (ii) tali stima kienet ikkalkolata fuq kriterji li kienu applikabbli wara l-emendi tal-2006 li saru lill-liġi applikabbli u (iii) l-art in kwistjoni kienet art li tinsab 'il barra mill-limiti ta' l-iżvilupp.

B'hekk jimmerita tnaqqis fl-istima raġġunta mill-membri tekniċi tal-Bord u fid-dawl ta' dawn il-fatturi kollha, dan il-Bord ser jgħaddi sabiex *arbitrio boni viri,* jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-art de quo fir-rata ta' mitejn Ewro (EUR 200) għal kull metru kwadru, b' dana illi l-kumpens jkun jammonta għas-somma ta' disat elef u disa' mitt ewro (EUR 9,900).

Decide

Ghalhekk il-Bord, qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jiffissa l-kumpens dovut lilhom ghat-tehid tal-art kif deskritta fir-rikors promotur, fl-ammont ta' disat elef u disa' mitt ewro (EUR 9,900) oltre l-imghax legali skond il-ligi.

L-ispejjez u ċioe' dawk l-ispejjeż li għadhom ma ġewx ġia deċiżi mill-Qorti ta' l-Appell, 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.

Dr Simone Grech	**Karen Falzon**
Chairperson	**Deputat Registratur**
Bord ta' l-Arbitraġġ dwar Artijiet	