QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' Novembru, 2020.

Numru 9

Rikors numru 41/2007 GG

Ignatius u Carmela konjugi Debono, Joseph u Carmela konjugi Debono, Moses u Giovanna konjugi Debono, u b'digriet tat-18 ta' Frar 2019 stante l-mewt ta' Moses Debono il-Qorti ordnat il-legittimazzjoni tal-atti f'isem martu Giovanna Debono u wliedu Charles Debono u Evan Debono; Theodora u Philip konjugi Micallef

v.

Direttur tal-Artijiet, illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur ipprezentat minn Ignatius Debono et fit-28 ta' Novembru, 2007, li permezz tieghu nghad 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 kollha

tal-artikolu 22 tal-Ordinanza tal-Akkwist tal-Artijiet ghall-skopijiet pubblici irreferihom ghall-Avviz tal-Gvern nru 888 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-9 t'Awissu 2004 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art f'Haz-Zebbug Malta tal-kejl ta' madwar 178 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq l-Imdina, mill-Punent ma' proprjeta' ta' Joseph Debono u ohrajn u min-Nofsinhar ma' triq pubblika 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' tletin elf lira Maltija (Lm30,000) u dan skond stima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE li kklassifika 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 sehmu.

"Illi r-rikorrenti huma whud 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 ghal metru kwadru (Lm500), u cioe ghal kejl ta' 178 m.k. il-kumpens gust huwa ta' disgha u tmenin elf lira maltija (Lm89,000) 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, kif jirrisulta mir-rapport tal-perit Charles Buhagiar hawn anness bhala document "A";

"U billi jirrizulta mill-istess Att li l-intimat qieghed jippretendi li d-dikjarazzjoni in kwistjoni u l-kumpens moghti ghandhom jigu ridotti peress li l-esproprju ghandu jkopri biss porzjoni ta' 53 metru kwadru mill-art *de quo*, u dana peress li l-bqija ta' l-art hija kompriza f'proprjeta ikbar li giet esproprijata permezz ta' d-dikjarazzjoni numru 889 li giet ppublikata fl-istess data, u cioe id-9 t'Awissu 2004 (u incidentalment, il-kumpens hemm moghti qed jigi kontestat b'rikors iehor ipprezentat kontestwalment). U ghalhekk il-kumpens dovut skond il-kalkolu ta' l-intimat huwa ta' Lm11,270;

"Dan huwa kollu kontestat mir-rikorrenti peress li evidentement id-dikjarazzjoni numru 889 harget *wara* dik odjerna li ggib in-numru 888. In oltre huwa evidenti mill-Att hawn anness bhala Dokument "B" li l-intimat gja ikkalkola u ta s-sehem tal-kumpens dovut lill-terzi skond il-kejl kalkolat originarjament. Ghalhekk ma jistghax issa jippretendi li jaqta' l-kejl 'zejjed' mid-dikjarazzjoni fejn l-art inghatat valur oghla minn dikjarazjoni ohra, minghjar ma jkun qed jiddiksrimina kontra l-esponenti;

"Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa bhala kumpens ghall-proprjeta' fuq imsemmija apartenenti lir-rikorrenti li qed tigi mill-intimat esproprijata ghall-uzu pubblika taht titolu ta' xiri assolut s-somma ta' disgha u tmenin elf lira maltija (Lm89,000) u dan flimkien ma' l-imghax kif stabbilit mil-ligi mid-

data li l-istess Awtorita' Pubblika hadet pussess tal-art fuq imsemmija u bl-ispejjes tal-prezenti istanza."

2. Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet, li permezz taghha wiegeb hekk:

"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' sitta u ghoxrin elf mitejn tnejn u hamsin Euro u erba' centezmi (€26,252.04) ekwivalenti ghal hdax-il elf mitejn u sebghin Liri Maltin (Lm11,270) ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-utile dominju perpetwu ta' bicca art f'Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl ta' madwar 53 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana, mill-Lvant u mill-Punent ma' proprjta' ta' Jos. Debono et u li hija mmarkata bhala Plot A fuq il-pjanta P.D. No. 54_2004_1 u qeghdin jipretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u sebat elef tliet mija u erbatax-il Ewro (€207,314.23) ekwivalenti ghal disgha u tmenin elf Liri Maltin (Lm89,000);

"Illi parti mill-art imsemmija fl-Avviz Numru 888 tal-Gazzetta tal-Gvern tad-9 ta' Awissu 2004 hija ukoll koperta fl-Avviz Numru 889 fl-istess Gazzetta tal-Gvern u ghalhekk r-rikorrenti fl-att gudizzjarju datat 6 ta' Novembru 2007, gew informati li kemm il-kejl u kif ukoll l-ammont tal-kumpens ta' l-art fl-Avviz Numru 888 gew ridotti skond id-dokumenti annessi ma' l-imsemmi att gudizzjarju, jigifieri l-pjanta P.D. No 54_2004_1 li turi d-divizjoni ta' l-art u l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A & CE;

"Illi r-rikorrenti qieghdin jippretendu li l-parti ta' l-art li hija *overlapping* bejn l-Avvizi Numru 888 u 889 fl-imsemmija Gazzetta tal-Gvern, u li hija mmarkata bhala Plot B fil-pjanta P.D. No 54_2004_1, li tigi kkumpensata darbtejn ghaliex din hija diga koperta bir-rikors 40/2007/1 GG bl-istess ismijiet tar-rikors odjern;

"Illi l-art murija bhala Plot B fuq l-imsemmija pjanta ma tistax tigi kkumpensata darbtejn u ghal in ir-raguni kien sar apporzjonament ta' l-art deskritta fl-imsemmi Avviz Numru 888;

"Illi r-rikorrenti pprezentaw kuntratt datat 18 ta' Mejju 2005 fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli fejn, kuntrarjament ghal dak dikjarat mir-rikorrenti, huwa car li l-kejl ta' wahda miz-zewg artijiet trasferiti f'dak il-kuntratt, jigifieri l-art in kwisjoni f'dan ir-rikors, huwa ta' 53 metru kwadru u l-kumpens taghha huwa bbazat fuq hdax-il elf mitejn u sebghin Liri Maltin (Lm11,270) li huwa l-kumpens offrut lir-rikorrenti f'dan ir-rikors u ghalhekk dan jikkonferma l-posizzjoni ta' l-esponent;

"Illi l-esponent qieghed jibqa' isostni l-valur gust ghall-porzjon tal-art tar-rikorrenti ta' madwar 53 metru kwadru huwa dak fuq citat, u cioe', l-ammont ta' sitta u ghoxrin elf mitejn u tnejn u hamsin Euro u erba' centezmi (€26,252.04) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A & CE li kklassifika 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 sitta u ghoxrin mitejn tnejn u hamsin Euro u erba' centezmi (€26,252.04) bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-porzjon art fuq imsemmija."

3. Rat id-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tat-18 ta' Gunju, 2014, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"Illi tenut s-somiljanza tal-fatti in ispeci kif ukoll li ma hemm l-ebda raguni gdida ghaliex dan il-Bord m'ghandux jadotta l-istess motivazzjonijiet, jaqta' u jiddeciedi billi jadotta l-istess konkluzjonijiet raggunti fir-Rikors 40/2007 u ghalhekk ghal dawn il-motivi c-Chairman tal-Bord jadotta l-valur kif rakkomandat 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, bid-differenza li l-valur huwa ghal-area ta' 53 metru kwadru, fl-ammont ta' sitta u ghoxrin elf mitejn tnejn u hamsin euro u erba centezmi (€26,252.04) oltre l-imghax skond il-ligi;

"Kwantu ghall-ispejjez, dawn ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzzjon 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 u stante li r-rikorrenti erronjament indikaw li l-offerta maghmulha lilhom kienet ta' Lm30,000 minflok €26,252.04 , huwa dan l-ahhar valur li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghal fini ta' komputazzjoni ta' spejjez."

4. Dak il-Bord iddecieda l-kawza wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qieghed jitolbu kumpens ghall-esproprijazzjoni ta' porzzjon art gewwa Haz Zebbug, Malta li sehhet permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta publikata bhala Avviz numru 888 fil-Gazzetta tal-Gvern as-sena 2004. Dan l-avviz huwa dwar espropriju ta' porzjon art b'kejl ta' 178 metri kwadri u jinkorpora l-parir

tal-perit arkiett tal-awtorita' li l-kumpens ghandu jkun ta' tletin elf liri maltin (Lm30,000) llum ekwivalenti ghal disgha u sittin elf, tmien mija, wiehed u tmenin euro u ghoxrin centezmu (€69,881.20);

"Illi minkejja li l-espropriju kien dwar kejl ta' 178 metru kwadru, jidher (ghaliex hadd mill-partijiet ma azzarda jesebixxi kopja tal-ittra ufficjali), illi l-intimat offra kumpens biss dwar 53 metru kwadru mill-178 u dan ghall-valur ta' hdax-il elf mitejn u sebghin liri Maltin (Lm11,270) llum ekwivalenti ghall sitta u ghoxrin elf, mitejn tnejn u hamsin euro u erba centezmi (€26,252.04) (ara valutazzjoni a fol 38). Filwaqt illi r-rikorrenti jilmenta illi dan ma setghax isir u li jeledi d-drittijiet tieghu, l-intimat jargumenta illi dan l-espropriju kien kopert ukoll in parti bl-avviz numru 889 li jinkorpora parti mill-art kalkolata fl-avviz numru 888 u ghalhekk id-differenza bejn 178 metri kwadri u 53 metri kwadri hija soggett ghall-kumpens fi proceduri separati dwar l-avviz numru 889. Fl-ewwel lok ghalhekk mhumhiex korretti r-rikorrenti meta jghidu illi b'atti gudizzjarju tas-6 ta' Novembru 2007 kienu infurmati li l-kumpens lilhom spettanti ghall-espropriju ta' 53 metri kwadri kien ta' Lm30,000 u dan ghaliex il-kumpens offert kien ta' Lm11,270;

"In sostenn tat-talba taghhom r-rikorrenti ressqu bhala provi stima ta' perit arkitett. Id-Dokument A a fol 3 li huwa opinjoni teknika ta' dan il-perit jirrikonoxxi l-fatt illi parti mill-art akkwistata permezz tal-Avvizz 888 hija inkorporata fit-tehid bl-Avviz 889. Skond l-istess perit, l-valur tal-art fil-kejl ta' 53 metru kwandu ghandu jkun ta' Lm26,500 u dan skond il-motivi hemm moghtija. Skond kuntratt tat-18 ta' Mejju 2005 esebit a fol 5 bejn il-Kummissarju tal-Art u Alfred u Teresa Debono, dawn tal-ahhar trasferew is-sehem taghhom ta' wiehed minn ghaxar partijiet tal-utile dominju tal-art koplita bl-avviz 888 u 889 ghal valur ta' Lm1127. Dan l-ammont jirraprezenta wiehed minn ghaxra tal-valur totali ta' Lm11,270 igifieri l-valur offert lir-rikorrenti odjerni. Jekk ir-rikorrenti riedu jressqu xi prova b'dan il-ftehim dan kellu proprju l-effett oppost ghaliex il-valur offert lilhom ta' Lm11,270 li mhumhiex qed jaccettaw jirrapprezenta *pro rata* l-valur fil-kuntratt esebit minnhom stess. Di piu', l-ammont ghall-intier ghandu jekk xejn ikun ridott bis-somma ta' Lm1,127 ghaliex jidher li r-rikorrenti ghandhom disa minn ghaxar partijiet tal-art li jfisser li ghandhom dritt ghall-9 minn 10 partijiet tas-somma offerta lilhom jew minn dik is-somma li ser tkun stabilita minn dan il-Bord;

"Ikkunsidra illi permezz ta' nota a fol 15 r-rikorrenti rrinunzjaw ghall-effett tar-riduzzjoni tal-kejl tal-art minn 178 metru kwadru ghall-53 metri kwadri;

"Illi r-rikorrenti ressqu ukoll bhala prova, kopja ta' dikjarazzjoni ta' espropriju ta' art gewwa Haz Zebbug tal-kejl ta' 103 metri kwadri bi struttura mibnija fuqha, meqjusa fabrikabbli u stmata fil-valur ta' Lm49,500. Permezz ta' avviz fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Novembru 2004 (esebit a fol 21), r-rikorrenti riedu juru ukoll illi art f'Haz Zebbug inharget ghall-bejgh mill-Gvern bil-prezz ta' Lm10,000 pero' dan l-avviz ma jindikax l-entita' tal-kejl tal-art u fejn tinsab u ghalhekk tali prova hija wahda inutili. Id-Dokument D a fol 23 imbaghad juri avviz ta' subbasta

ta' zewg bicciet art gewwa Haz Zebbug tal-kejl kull wahda ta' 126 metri kwadri stmati fil-valur ta' Lm64,355.00. Id-Dokument E a fol 25 huwa kopja ta' kuntratt ta' bejgh bejn terzi ta' bicca art tal-kejl ta' 590 metri kwadri f'Haz Zebbug bil-prezz ta' Lm120,000. Dan huwa kuntratt ta' bejgh ta' porzzjon art fabrikabbli fil-limiti ta' Haz-Zebbug bejn zewg kumpanija, Zebbug Company Limited u Zebbug Property Holding Company Limited fejn missier jirraprezenta lill-kumpanija venditrici u l-iben jidher ghall-kumpanija akkwirenti. L-valur tal-art in vendita jissarraf f'Lm203.38 l-metru kwadru. Anke hawn, ferm 'l boghod mill-Lm500 kull metru kwadru pretizi mir-rikorrenti;

"Illi l-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistu lic-Chairman biex ikun raggunt valur oggettiv bhala kumpens waslu ghal konkluzjoni illi dan il-kumpens ghandu jkun fl-ammont ta' €10,600 izda stante li l-intimat kien offra kumpens fl-ammont ta' €26,252.04, allura l-kumpens ghandu jkun f'dan l-ahhar ammont. Il-motivazzjoni ghal din il-konkluzjoni skond il-paragrafu 7 tar-relazzjoni kienet li l-proprjeta' ghandha tkun meqjusa bhala art intiza ghal-finijiet ta' twessiegh jew iffurmar tat-toroq skond il-kriterji stabbiliti fil-ligi, partikolarment Art 25 tal-Kap 88. Dan kien rifless ukoll fir-risposti in eskussjoni fejn l-periti membri kkonfermaw illi l-istima saret abbazi tal-fatt illi l-art kienet intiza ghal-formazzjoni jew twessiegh ta' toroq;

Illi kif gustament rrilevaw r-rikorrenti, dan il-Bord gia ddecieda l-mertu tar-Rikors numru 40/2007 fid-9 ta' Jannar 2013 propost mir-rikorrenti odjern dwar porzzjon art attigwa ma' dik in dizamina. Dik il-kawza kienet takkludi porrzjon mill-art odjerna u kien ghalhekk illi l-intimat naqqas l-ammont tal-art minn 178 metri kwadri ghall-53 ghall-fini ta' kumpens ghaliex altrimenti r-rikorrenti kienu ser jithallsu darbtejn tad-differenza bejn 178 u 53 metri kwadri. Illi din ir-riduzzjoni ma jidhirx li kellha xi effett ghal-fini ta' valutazzjoni fis-sens illi setgha facilment jigri illi b'dik ir-riduzzjoni l-art ghandha anqas potenzjal u bhala konsegwenza hija ta' valur anqas. Dan ma garax billi l-art kienet ilha intiza ghall-formazzjoni jew twessiegh tat-triq u ghalhekk dan il-Bord mhux qed jiehu in konsiderazzjoni dan il-fatt;

Illi fl-atti tar-Rikors 40/2007, l-Bord kien iddecieda bil-mod segwenti:

"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 espropprijata 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 m.k. 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, Il-periti membri walsu ghall-konkluzjoni 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;"

5. Rat ir-rikors tal-appell ta' Ignatius Debono et, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbu lil din il-Qorti: (A) thassar u

tirrevoka s-sentenza tal-Bord tat-18 ta' Gunju, 2014 u minflok tiffissa l-valur tal-proprjeta` esproprjata mertu tal-kawza fl-ammont ta' €207,314.23 (ekwivalenti ghal Lm89,000) ghal 178 metru kwadru jew ghal ammont proporzjonali f'kaz li l-kumpens jinghata biss ghal 53 metru kwadru u tikkonfermaha in kwantu ffissat terminu perentorju ghall-kuntratt ta' akkwist; jew (B) alternattivament filwaqt li thassar u tirrevoka l-istess sentenza, terga' tirrimetti l-atti lura lill-Bord sabiex jittiehed rendikont sewwa u ekwu tal-fatti kollha rilevanti sabiex jigi stabbilit il-valur tal-art in kwistjoni. Bl-ispejjez kontra l-istess Kummissarju tal-Artijiet.

6. Rat ir-rikors tal-appell ta' Carmelo Debono et, fejn bhala parti interessata talbu lil din il-Qorti (a) tghaqqad l-appell odjern mal-appell datat 25 ta' Jannar, 2013, mis-sentenza tal-Bord tad-9 ta' Jannar, 2013, fir-rikors 40/2007, fl-istess ismijiet sabiex jinstemghu flimkien; (b) tibdel is-sentenza tat-18 ta' Gunju, 2014, fir-rikors numru 41/2007 sabiex l-ammont ta' €2,625.21 mis-somma ta' €26,252.04 ffissata bhala kumpens lir-rikorrenti Debono, kellu jigi allokat lill-appellanti; (c) tibdel is-sentenza tal-Bord tad-9 ta' Jannar 2013 fir-rikors 40/2007/1 sabiex l-ammont ta' €18,200 mis-somma ta' €182,000 iffissata bhala kumpens lir-rikorrenti Debono kellu jigi allokat lill-appellanti; (d) tiffissa s-somma ta' €20,825.21 jew dik is-somma li din il-Qorti joghgobha tiffissa favur l-appellanti bhala dak is-sehem *pro rata* dovut lilhom mill-esproprjazzjoni

taz-zewg artijiet; (e) tannulla l-proceduri 40/2007/1 u 41/2007/1 fil-kaz li din il-Qorti jidhrilha li l-familja Debono mhix intitolata ghal kumpens doppju, filwaqt li tirriserva d-dritt ta' rivalsa lir-rikorrenti Debono kontra r-rikorrenti Gatt; u (f) tordna li l-ispejjez jigu ssopportati mir-rikorrenti Debono mid-Direttur tal-Artijiet stante z-zewg partijiet huma responsabbli ghas-sitwazzjoni prezenti.

7. Rat ir-risposta ta' Ignatius Debono et ghar-rikors tal-appellipprezentat minn Carmelo Debono et, li permezz taghha jsostnu li r-rikorrenti Carmelo Debono et m'ghandhomx l-interess guridiku mehtieg sabiex jintavolaw dan l-appell billi huma kienu diga` thallsu l-kumpens dovut lilhom u rrinunzjaw ghad-dritt li jikkontestaw il-kumpens permezz ta' kuntratt pubbliku datat 18 ta' Mejju, 2005, fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli u fil-fatt qatt ma kienu parti minn dawn il-proceduri. Kwindi sa fejn ir-rikorrenti Carmelo Debono et qeghdin jitolbu kumpens ulterjuri meta qatt ma kkontestaw il-kumpens imhallas lilhom, it-talba taghhom ghall-annullament tal-proceduri odjerni sabiex jinghataw kumpens huma talbiet frivoli u vessatorji. Isegwi li l-ispejjez ta' dan l-intervent ghandhom jigu ssopportati mir-rikorrenti Carmelo Debono et.

8. Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet ghall-appell ta' Ignatius Debono et, li permezz taghha jinghad li d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg

dwar l-Artijiet mhix wahda zbaljata u jisthoqqilha konferma. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

9. Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet ghar-rikors tal-appellipprezentat minn Carmel Debono et fejn filwaqt li jikkontesta wkoll l-interess guridiku tal-appellanti, jsostni li din il-Qorti ghandha tichad l-appell intavolat u tiddikjara t-talbiet fih kontenuti bhala frivoli u vessatorji. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

10. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw iz-zewg appelli;

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

Ikkonsidrat:

12. Illi dan il-kaz jitratta esproprju ta' porzjon art f'Haz-Zebbug, b'titolu ta' xiri assolut. Din l-art kienet akkwistata permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President kif rizultanti mill-Avviz Numru 888 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-9 ta' Awwissu, 2004 (Dok. KA1 a fol. 36 tal-process) Il-Gvern offra kumpens ta' Lm30,000 (ekwivalenti ghal €69,881.20), ghall-porzjoni tal-kejl ta' 178 metru kwadru, filwaqt li r-rikorrenti, bhala whud mis-sidien tal-istess art, m'accettawx din il-valutazzjoni peress li jippretendu, li l-porzjoni shiha tal-art ghandha tigi trasferita ghall-valur ta' Lm89,000

(ekwivalenti ghal €207,314.23). Sussegwentement irrizulta li l-kumpens kellu jinhadem fuq il-kejl ta' 53 metru kwadru, peress li d-differenza bejn il-kejl originali ta' 178 metru kwadru u dak ta' 53 metru kwadru giet koperta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali separata (Avviz Numru 889 fl-istess Gazzetta tal-Gvern, suggett ta' proceduri li jgibu referenza 40/2007). Ghalhekk il-Gvern offra s-somma ta' Lm11,270 (ekwivalenti ghal €26,252.04) ghall-utile dominju perpetwu fuq l-imsemmija art. 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 ghamlu referenza ghad-diversi sentenzi tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, li ffissaw kumpens ferm oghla ghal porzjoni ohra ta' art kontigwa ghal dik odjerna, li ttiehdet fl-istess zmien u ghall-istess skop bhall-esproprju in ezami.

13. Id-Direttur tal-Artijiet baqa' jinsisti li l-kumpens gust ghall-imsemmija art huwa dak ta' €26,252.04. Il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet iddecieda l-kaz fis-sens li l-kumpens dovut ghall-imsemmija art tal-kejl ta' 53 metru kwadru huwa dak ta' €26,252.04 u dan a bazi tar-rapport tal-periti membri mahtura sabiex jassistu lill-istess Bord.

14. Ir-rikorrenti hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni u ghalhekk ressqu l-appell in ezami li jissejjes fuq tliet aggravji principali:

(i) nuqqas tal-Bord li japplika valuri adottati f'sentenzi ohra; (ii) in-nuqqas ta' ragunijiet sabiex tigi gustifikata d-divergenza fil-valuri; u (iii) in-nuqqas ta' ness bejn il-valur moghti mill-Bord u dak li jista' jinkiseb mis-suq.

15. Izda jinhass opportun li l-ewwel jigi trattat l-appell imressaq minn terzi (Carmelo Debono et) u l-kwistjoni ta' interess guridiku mqanqla fir-risposti ghall-istess appell. Ghandu jinghad mal-ewwel li tabilhaqq l-Artikolu 236 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi li l-appell jista' jsir mhux biss mill-partijiet fil-kawza, izda wkoll minn kull min ikollu interess. Madankollu, kif gustament osservat kemm mir-rikorrenti Ignatius Debono et, kif ukoll mid-Direttur tal-Artijiet fir-risposta taghhom, dan l-interess irid ikun dirett legittimu u attwali, li jrid jissussisti tul l-azzjoni kollha. Fil-fatt jinghad li:

> "*L-interess irid ikun jezisti mhux biss fil-bidu tal-kawza izda jrid jipperdura matul is-smigh kollu taghha*"

(**Laferla v. Lauri** – Qorti tal-Appell – 2 ta' Mejju 2002; ara wkoll **Crossey v. Blackman** – Appell – 11 ta' Frar 1966 – Vol.L.I.45; **Sammut v. Attard** – Appell – 17 ta' Frar 1993 u **Britannia Catering Company Limited v. Direttur tad-Dipartiment tal-Artijiet et –** Qorti Kostituzzjonali – 12 ta' April, 2011).

16. Isegwi illi ladarba huwa assodat fil-gurisprudenza taghna li l-interess guridiku ghandu jissussisti f'kull stadju tal-kawza, anke f'dak tal-appell, u ladarba mill-atti jirrizulta li l-appellanti Carmelo Debono et, jew ahjar il-predecessuri taghhom fit-titolu, accettaw il-kumpens offrut mill-Kummissarju tal-Artijiet ghas-sehem taghhom fuq l-imsemmija porzjon art, tant li gie ppubblikat kuntratt ta' bejgh ta' dritt ta' kumpens fuq l-istess art fit-18 ta' Mejju, 2005, fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli (esebit a fol. 5 et seq tal-process), dan l-interess guridiku llum il-gurnata huwa nieqes. Ghalhekk tabilhaqq din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tikkonsidra ulterjorment l-appell imressaq mill-appellanti Carmelo Debono et. in kwantu jirrizulta nieqes l-interess guridiku mehtieg sabiex javvanzaw l-pretensjonijiet taghhom fil-kawza odjerna u ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu.

17. Imiss li jigi trattat l-appell imressaq mir-rikorrenti Ignatius Debono et. Fl-ewwel aggravju taghhom l-appellanti jilmentaw li fl-istess gurnata sehhew numru ta' esproprji ta' artijiet kontigwi ghal xulxin, fosthom dawk li wasslu ghal proceduri ohra quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, li jgibu n-numru 11/2005; 12/2005 u 14/2005, decizi f'Jannar 2008, fejn il-valur tal-art f'dawk il-proceduri kien stmat b'rata ta' €1118.09 ghal kull metru kwadru. Mentri fil-kaz odjern, wara li gie ppubblikat l-Avviz Numru 888, il-periti tal-Bord stmaw il-valur tal-art odjerna fl-ammont ta' cirka €200 ghal kull metru kwadru, ossia l-valur globali ta' €10,600, izda

sussegwentement accettaw li l-kumpens ghandu jkun dak offrut mill-Kummissarju tal-Artijiet ta' €26,252.04. Jilmentaw li diversi porzjonijiet ta' art li jmissu ma' xulxin u gew esproprjati fl-istess gurnata sabiex tigi ffurmata triq, fi proceduri differenti quddiem il-Bord, inghataw valur divergenti qawwi, minkejja l-aspetti identici f'aspetti rilevanti. Isostnu li l-Bord kien, bis-sahha tal-principju ta' *stare decisis,* marbut mal-ewwel decizjoni tieghu u ma setax ikun hemm varjazzjoni daqshekk esagerata fil-valuri. Jishqu li huwa evidenti li l-periti ma tawx qies tal-kuntratti esebiti minnhom li juru li l-art f'diversi okkazjonijiet inbieghet bil-valur ta' Lm500 ghal kull metru kwadru.

18. Jibda billi jigi osservat li mhux kontestat bejn il-partijiet fil-kawza li l-art in kwistjoni ghandha titqies bhala wahda fabbrikabbli u li l-uzu ahhari taghha kien li gew iffurmati t-toroq, id-divergenza tikkonsisti fir-rata li biha s-sidien rikorrenti kellhom jigu kkumpensati ghas-sehem taghhom fuq l-art li ttiehdet. B'hekk filwaqt li l-Kummissarju appellat isostni li l-kumpens dovut ghall-*utile dominium* fuq l-imsemmija art kellu jkun dak ta' €26,252.04 ekwivalenti ghar-rata ta' €495.32 ghal kull metru kwadru, liema rata giet adoperata mill-Bord, ir-rikorrenti appellanti qeghdin jippretendu li l-kumpens fuq l-art ghandu jkun ekwivalenti ghar-rata ta' €1,164 ghal kull metru kwadru. Ir-rikorrenti appellanti ressqu diversi provi in sostenn tal-pretensjoni taghhom. Hekk per ezempju, fil-kawzi li jgibu referenza 11/2005, 12/2005 u 14/2005, is-sidien tal-art kontigwa ghal dik

tar-rikorrenti nghataw mill-Bord kumpens ekwivalenti ghal €1,118.09 ghal kull metru kwadru. Min-naha l-ohra l-istess rikorrenti esebew kuntratt datat 18 ta' Lulju, 2003, fejn 590 metru kwadru ta' art fabbrikabbli f'Haz-Zebbug, gew trasferiti bil-prezz ta' Lm120,000, ekwivalenti ghal Lm203.39 (€473.77) ghal kull metru kwadru, li fil-verita` tikkorrabora r-rata adoperata mill-Kummissarju appellat, kif ukoll mill-Bord fid-decizjoni appellata.

19. Il-fatt li jinghataw valuri divergenti f'esproprji ta' artijiet vicin ta' xulxin fih innifsu mhux xi haga gdida jew daqstant anomala, tant hu hekk li xi kultant porzjon art milquta bl-istess esproprjazzjoni tinghata valutazzjonijiet divergenti minhabba kriterji ohra. Hekk per ezempju minkejja li art taqa' fl-iskema tal-bini, kien hemm okkazjonijiet fejn saret distinzjoni bejn l-uzu jew l-izvilupp differenti li jkun jista' jsir mill-istess art. Hekk per ezempju, fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet,** saret proprju d-distinzjoni bejn ir-rati ta' art li kellha limitazzjoni ta' zvilupp li setghet tigi zviluppata b'mod differenti, relattivament ghas-sena 2011, fejn inghad:

> *"Ghalkemm il-periti semmew in-natura ta' zvilupp li sehh fuq l-art in kwistjoni, 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. Dana jinghad peress li minkejja li l-izvilupp li seta' 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, hekk kif citat qabel, kriterju li l-periti membri certament adottaw.*

> *"Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti teknici membri tal-Bord ghall-art in kwistjoni, fejn il-periti membri ghamlu distinzjoni wkoll bejn l-uzu tal-art li setghet tigi zviluppata fi triq li giet stmata bir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru, filwaqt li dik l-art li setghet tigi zviluppata f'Centru Civiku u spazju miftuh giet stmata bir-rata ta' €800 ghal kull metru kwadru. Din id-distinzjoni bejn ir-rati certament tirrifletti l-limitazzjoni tal-izvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni. Kif gustament rilevat mill-appellati, dan mhux kaz fejn il-kriterji tal-ippjanar inbidlu konsegwenza tal-esproprju li sehh, izda l-policies tal-ippjanar ezistenti ghas-sit in kwistjoni gew applikati ghat-tip ta' zvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art."*

20. L-istess ragunament gie adottat fis-sentenza deciza wkoll minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet,** fid-9 ta' Lulju, 2020. F'din l-ahhar sentenza wkoll issir distinzjoni bejn art agrikola, art fi spazju miftuh bi zvilupp limitat jew bhala gnien pubbliku jew bhala toroq. F'dak il-kaz il-periti adottaw ir-rata ta' €475 ghal kull metru kwadru ghall-parti fabbrikabbli pero` *Public Open Space,* u r-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru ghall-parti fabbrikabbli pero` zviluppata bhala triq, u dan relattivament ghas-sena 2010. Din id-distinzjoni bejn tip ta' zvilupp differenti hija riflessjoni tal-provvediment tal-Artikolu 18(2) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta):

> *"**18. (2) Fid-decizjoni dwar kumpens dovuta ghal art ghall-bini ghandu jittiehed qies tal-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1)**."*
> (enfasi mizjud minn din il-Qorti).

21. In kwantu ghall-principju ta' *stare decisis* citat mir-rikorrenti appellanti, huwa ritenut opportun li jigi puntwalizzat, illi ghalkemm il-qrati

taghna jfittxu l-konsistenza u uniformita` 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 hawn qabel 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 illi l-principju *auctoritas rerum similiter iudicatarum* ghandu jigi mwarrab lanqas. Isegwi li sa fejn l-ewwel aggravju jissejjes fuq id-diskrepanzi fir-rati adoperati ghal artijiet kontigwi u fuq il-principju ta' *stare decisis,* wahedhom ma jimmeritawx li jintlaqghu.

22.   Fit-tieni lok, l-appellanti jilmentaw li sabiex varjazzjoni daqshekk esagerata tkun gustifikata jehtieg li jinghataw ragunijiet validi ghaliha. Izda meta l-periti membri ntalbu jispjegaw tali divergenza fir-risposta in eskussjoni numru 10, huma wiegbu li "… *mxew fuq kriterji taghhom biex jaghmlu l-istima"* - minghajr ma ndikaw x'kienu dawn il-kriterji, b'tali mod li m'huwiex possibbli li jigi stabbilit il-bazi tad-divergenza u jsostnu li tali risposta ma tissodisfax il-vot tal-ligi, peress li mhux possibbli jigi stabbilit jekk il-periti uzawx id-diskrezzjoni taghhom ragonevolment jew le. Filwaqt li l-appellanti jiccitaw silta mid-decizjoni tal-Bord fejn jinghad li c-Chairman tal-Bord ma jasalx li jissostitwixxi l-opinjoni teknika tal-membri b'dik tieghu nnifsu, meta d-differenza fil-valur hija daqstant qawwija u minkejja li l-periti jkunu nghataw informazzjoni u referenzi sabiex ikunu

f'posizzjoni li jvarjaw id-decizjoni taghhom, huma jkunu baqghu tal-istess fehma **ghar-ragunijiet minnhom maghrufa**. Inoltre minkejja numru ta' parametri bhalma huma qies, access, konfigurazzjoni, potenzjal u parametri ohra li huma importanti sabiex isir paragun bejn art u ohra, l-uniku parametru invokat mir-rikorrenti kien dak tal-prossimita` tal-artijiet. L-appellanti jsostnu li kien ghalhekk li fid-domandi in eskussjoni talbu lill-periti membri jevalwaw id-differenzi li seta' kien hemm bejn l-art mertu tal-kawza odjerna u dik li saret referenza ghaliha fi proceduri separati. Izda l-periti baqghu jirrifjutaw li jaghtu raguni ghal tali diskrepanza fil-valur. Dan meta l-uniku fattur li jirrizulta li periti hadu konjizzjoni tieghu fil-valutazzjoni taghhom hija li l-proprjeta` kienet intiza ghat-triq. Mentri minn qari tal-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, jargumentaw li wiehed ghandu jqis mhux l-iskop ghal x'hiex intuzat l-art esproprjata, izda l-istima ghandha tinkludi l-potenzjal shih tal-art. Jishqu li l-fatt li l-awtoritajiet iddecidew jifthu triq fuq l-imsemmija art, m'ghandux inaqqas mill-valur tal-art meqjusa bhala fabbrikabbli. L-appellanti jinsistu li l-periti ma setghux jirrifjutaw li jwiegbu d-domandi legittimi u ghalhekk l-atti ghandhom jintbaghtu lura lill-Bord sabiex wara li tittiehed konjizzjoni tal-atti kollha, inkluz id-decizjonijiet tal-Bord ghall-art biswit dik in ezami, tinghata decizjoni ragunata dwar il-valur tal-istess art. Ir-rifjut li jinghataw raguni m'huwiex biss ksur tal-principju ta' gustizzja naturali, izda wkoll vjolazzjoni tad-dritt taghhom ta' smigh xieraq u tad-dritt tal-proprjeta`.

23. Fir-rigward ta' dan it-tieni aggravju jitqies xieraq jigi osservat li fir-relazzjoni taghhom il-periti membri jghidu li kkunsidraw il-provi mressqa mill-partijiet, kif ukoll l-Artikoli 18 u 25 tal-Kap.88, filwaqt li jghidu li l-art hija "*intiza ghal finijiet ta' twessiegh jew iffurmar ta' toroq skond il-kriterji stabbiliti fil-ligi, partikolarment Art. 25.*" Filwaqt li ssir referenza ghall-Artikolu 18 citat qabel, tajjeb li jigi osservat li jitqies rilevanti li jigi citat ukoll l-Artikolu 25(3) tal-Kap. 88, li jelenka dak li ghandu jkun fih rapport tekniku ghall-fini tal-proceduri in kwistjoni:

> *"(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)

24. Applikati dawn il-kriterji ghall-kaz odjern, jirrizulta car li r-relazzjoni in ezami ma tilhaqx il-kriterji kollha stabbiliti mil-ligi, in kwantu ghalkemm tirreferi ghad-data tal-valutazzjoni bhala dik fid-data tal-att gudizzjarju tas-6 ta' Novembru, 2007, ghad-deskrizzjoni tal-art u l-fatt li l-art hija ndikata ghal formazzjoni ta' toroq, ma ssir ebda referenza ghall-pjan lokali taz-zona, jekk din l-art kinitx progettata bhala triq jew xort'ohra mil-lat tal-

ippjanar u dan b'rispett ghall-provvediment tal-Artikolu 18 (2) tal-Kap. 88. Hekk ukoll ghalkemm mir-rapport tal-perit inkarigat mill-Kummissarju tal-Artijiet (Dok. KA2 a fol. 38 tal-process) jirrizulta li l-art hija suggett ghaccens annwu u perpetwu ta' Lm3.15, tant li qasam il-kumpens f'dak li huwa dirett dominju u utili dominju, il-periti teknici tal-Bord ma ghamlux referenza ghall-fatt li l-art in kwistjoni hija suggetta ghall-enfitewsi. Lanqas ma dahlu fil-mertu ta' operazzjonijiet paragunabbli. Inoltre meta fir-relazzjoni taghhom, il-periti membri 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 lokalita`, 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 nkarigati mill-Bord kienu kostatazzjonijet ta' fatt waqt l-access, minghajr ma taw motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom u minghajr ma dahlu fil-mertu ta' operazzjonijiet paragunabbli.

25. 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, fl-ismijiet **Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet).** Dan qieghed jinghad ukoll in konformita` mal-principji tal-gustizzja naturali.

Ghalhekk din il-Qorti certament ma taqbilx li r-ragunijiet wara valutazzjoni teknika jkunu maghrufa biss lill-periti membri, kif nghad mill-Bord, wara kollox dan mhux l-ispirtu tal-provvediment tal-ligi.

26. Aktar u aktar f'dan il-kaz, fejn wara li l-periti teknici gew rinfaccjati b'lista ta' mistoqsijiet li proprju jindirizzaw id-diskrepanza bejn il-valur moghti minnhom lill-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 (ara f'dan il-kuntest ir-risposta tal-periti membri ghall-mistoqsija in eskussjoni numru 13). 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 fis-shih il-motivazzjoni ghall-istima taghhom, hekk kif kumparata ma' stimi ohra, dan meta huma biss setghu jaghtu motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom.

27. Punt iehor rilevanti huwa li, il-perit inkarigat mir-rikorrenti, fir-rapport tieghu jikkontendi li din l-art kienet mhux biss taqa' fil-limiti ta' zvilupp skont il-pjan lokali, izda kienet "*zoned for industrial/commercial use*", kriterju li certament ghandu jinghata qies fi kwalunkwe` valutazzjoni, jekk kemm-il darba jirrizulta minnu. Min-naha l-ohra l-Kummissarju appellat fir-risposta tal-appell tieghu jghid li filwaqt li din l-art kienet

skemata bhala triq, l-art kontigwa li r-rikorrenti jaghmlu paragun maghha, kienet skemata bhala art b'uzu mhallat fil-pjan regolatur. Fil-verita`, dan kien punt mill-aktar rilevanti li kellu jigi nvestit mill-periti membri tal-Bord, sabiex jigi sodisfatt il-provvediment tal-ligi, ai termini tal-Artikolu 18 (2) dwar l-uzu jew zvilupp li seta' jsir fuq l-art u l-Artikolu 27 (1) (b) tal-Kap. 88 fil-kuntest tal-valur li kienet iggib il-proprjeta` fis-suq miftuh. Mir-risposti tal-periti membri in eskussjoni jirrizulta li tabilhaqq jikkoncedu li z-zona hija deskritta bhala *semi-industrial* u li l-posizzjoni taghha huwa post tajjeb ghall-kummerc. Ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-appellanti li kellu jinghata qies tal-potenzjal shih tal-art fil-kuntest tal-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88. Kwindi kien ikun mill-aktar rilevanti li l-periti jaghtu ezempji ta' operazzjonijiet paragunabbli proprju fil-kuntest ta' din il-konsiderazzjoni.

28. Kienu zbaljati l-membri teknici tal-Bord, u l-istess Bord, li fis-sentenza tieghu qaghad fuq il-parir taghhom, meta adotta l-istima tal-Kummissarju appellat, meta r-relazzjoni tal-periti membri kienet difettuza in kwantu ma kenitx tirrifletti l-provvedimenti tal-ligi. Isegwi li dan it-tieni aggravju tal-appellanti jirrizulta li jimmerita li jintlaqa' u ghalhekk ser jintbaghtu l-atti lura lill-imsemmi Bord, sabiex wara li jqis dak li nghad f'din is-sentenza, isir rapport iehor bil-konsiderazzjonijiet u motivazzjonijiet mehtiega, hekk kif titlob il-ligi taht l-Artikoli 18(2), 25(3A) u 27(1)(b) tal-Kap. 88.

29. Jigi pprecizat li dan bl-ebda mod m'ghandu jittiehed li l-appellanti qeghdin jinghataw ragun fil-mertu tal-pretensjonijiet taghhom, 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 vestit 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.

30. Tajjeb li jigi puntwalizzat ukoll li r-rikorrenti apparentement kellhom sehem mill-*utile dominium* fuq l-imsemmija art, u mhux l-intier. Dan qieghed jinghad sabiex il-kumpens li jigi kkomputat mill-Bord jitqassam kif xieraq.

Decide

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell ta' Ignatius Debono et, billi tilqa' t-tieni talba, limitatament kif inghad, u ghalhekk filwaqt li thassar u tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tat-18 ta' Gunju, 2014, 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. B'dan illi r-rikorrenti Carmelo Debono et ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez dovuti b'rabta mal-appell imressaq minnhom.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
gr