BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO

B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Seduta tallum 26 ta' Jannar 2022

David Tonna f'ismu proprju u ghan-nom ta' Maria Dolores Falzon, kif ukoll ghan-nom ta' Emanuel Tonna kif ukoll ghan-nom ta' Godfrey Joseph Gilmour, kif ukoll ghan-nom ta' Alfred Tonna, ikoll f'isimhom propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif) Emmanuele Tonna f'ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Victoria Tonna bhala l-uzufruttwarja tal-mejjet Renald Tonna f'isimha propja u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Anna Marie Tonna f'isimha propja u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Vincent Tonna f'ismu propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Alex Tonna f'ismu propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Corinne Cauchi f'isimha propja u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Vivien Galea Debono f'isimha propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Brian Tonna f'ismu propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Doreen Muscat f'isimha propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Martin Diacono f'ismu propju u ghan-nom ta' Saveria Lather, kif ukoll ghan-nom ta' Maria Concetta sive Rhoda Wiles ikoll f'isimhom propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Anthony Marcel Diacono f'ismu propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Margherita Paolina Briffa f'isimha propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Victor Anthony Diacono f'ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership et nom collectif), Salvatore sive Silvio Di Stefano

f'ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Rosa sive Rose Vassallo f'isimha propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Victor Di Stefano f'ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Bernarda Cuschieri f'isimha propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Paul Distefano f'ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), u Josephine Persiano f'isimha propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif); u, permezz ta' nota ppresentata fit 18 ta' Gunju 2013, Therese sive Terry Tonna, mart Vincent Tonna, bhala uzufruttwarja, kif ukoll Godwin u Peter Tonna assumew l-atti ta' Vincent Tonna wara l-mewt tieghu; u permezz ta' nota pprezentata fit-18 ta' Gunju 2013, Therese sive Terry Tonna assumiet l-atti ta' Emmanuele Tonna, wara l-mewt tieghu

vs

Kummissarju tal-Artijiet u, b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita` tal-Artijiet

Rikors Numru : 15/2012 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' David Tonna (K.I 659956M) pro et noe et ippreżentat fl-10 ta' Lulju 2012 fejn ġie premess:

"1. Illi l-esponenti huma sidien ta' porzjon art li tinsab fil-limiti ta' l-Imsida, tal-kejl ta' madwar mitejn u tnax-il metru kwadru (212m^2), li tmiss mill-Lvant ma' proprjeta` ta' certu Joseph Diacono u ohrajn, min-Nofsinhar ma' proprjeta` ta' certu Gabriele Bugeja u ohrajn, u mill-Majjistral u mill-Punent ma' sqaq pubbliku jew irjieh verjuri, liema art hija murija bil-kulur isfar u immarkata bin-numru ghaxra (10) u bl-ittra 'B' fuq il-pjanta bir-referenza L.D. u numru mija u erbghin ittra 'A' sbarra tmienja u sittin (L.D. Nru: 140A / 68) li tinsab id-Dipartiment ta' l-Artijiet.

2. Illi a tenur tas-sub-artiklu (4) ta' l-artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta) il-Kummissarju intimat intavola att gudizzjarju li permezz tieghu, filwaqt li rrefera l-esponenti ghall-

Avviz Numru 609 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-sitta (6) ta' Gunju, tas-sena elfejn u tnax (2012), offra in linea ta' kumpens l-ammont ta' elf, disa' mija u hamsa u sittin Euro erbgha u tletin centezmu (€1,965.34), liema ammont gie ffissat skond l-istima li saret mill-Perit Arkitett Fred H. Valentino A.&C.E. (li tinsab fl-istess Avviz imsemmi hawn fuq), fejn l-istess Perit Arkitett ikklassifikal l-art in kwistjoni bhala art fabbrikabbli fit-termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi permezz ta' l-istess att gudizzjarju msemmi fis-suespost, il-Kummissarju intimat informa lill-esponenti li huwa sodisfatt li l-esponenti ghandhom titolu li jaghtihom id-dritt skond il-ligi li jircievu l-kumpens hawn fuq imsemmi liema kumpens gie ddepozitat f'kont bankarju skond it-termini tal-Aritikolu 22(3) ta' Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi l-esponenti m'humiex qeghdin jaccettaw il-valutazzjoni illi saret mill-Kummissarju intimat u/jew mill-esperti inkarigati minnu, u ghalhekk ai termini tas-sub-artikolu (6) ta' l-artikolu 22 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, qeghdin jintavolaw dan ir-rikors sabiex dan l-Onorabbli Bord jistabilixxi l-kumpens xieraq u gust u jaghti kull ordni u direttiva mehtiega skond l-istess Kapitolu.

5. Illi abbazi ta' valutazzjoni illi saret mill-espert inkarigat mill-esponenti, a tenur tas-subartikolu (6) ta' l-Artikolu 22 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti qeghdin jiddikjaraw illi il-kumpens xieraq dovut lilhom huwa ta' mitejn u tnejn u hamsin elf ewro (EUR 252,000).

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet imsemmija, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-kumpens xieraq illi ghandu jithallas lill-esponenti mill-Kummissarju intimat fir-rigward tal-porzjon art deskritta hawn fuq, oltre l-imghax u l-ispejjez relattivi skond il-Ligi, okkorrendo jekk hemm bzonn bil-hatra ta' periti nominandi, taht kull ordni u direttiva ohra mehtiega skond il-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-imghax u bl-ispejjez skond il-Ligi,"

Ra r-risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet (fol 8) datata 25 ta' Lulju 2012 fejn gie espost is-segwenti:

Jesponi bir-rispett:

Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors datat 10 ta' Lulju 2012 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti fl-ammont ta' elf, disa' mija u hamsin u sittin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€1,965.34) ghax-xiri assolut ta' bicca art tal-kejl

ta' madwar mitejn u tnax -il metru kwadru (212 m.k) li tmiss mill Lvant ma' Propjeta' ta' certu Joseph Diacono u ohrajn, min-Nofsin-nhar ma' propjeta' ta' certu Gabriele Bugeja u ohrajn, u mill-Majjistral u mill-Punent ma' sqaq pubbliku jew irjieh verjuri, u li taghha qeghdin jippretendu kumpens ta' mitejn u tnejn u hamsin elf ewro (€252,000)

Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' elf, disgha mija u hamsa u sittin ewro, u erbgha u tletin centezmu (€1,965.34) u dan skont l-istima tal-Perit Fred Valentino fl-Avviz Numru 609 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Gunju 2012 u skont it-termini tal-Kapitolu 88.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' elf, disgha mija u hamsa u sittin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€1,965.34) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art imsemmija.

Ra s-sentenza mghotija minn dan il-Bord diversament presjedut tal-5 ta' Lulju 2017 (fol 93 et seq), li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u

Jiddikjara illi l-art meritu tal-kawza odjerna tal-kejl ta' 212 metru kwadru, li tmiss mill-Lvant ma' propjeta' ta' Joseph Diacono u ohrajn, minn Nofsinhar ma' propjeta' ta' Gabriele Bugeja u ohrajn u mill-Majjistral u punent ma' sqaq pubbliku, indikata bhala plot 10B fil-pjanta LD 140A/68 agrikola bir-rata ta' €31.08 kull metru.

Jiffissa il-kumpens dovut fuq tali art fil-valur ta' sitt elef, hames mija u tmienja u tmenin Euro u sitta u disghin centezmu (Euro 6588.96), kif stmata mill-Membri Teknici.

L-imghax ghandu jigi kkalkolat mit-29 ta' April 1969.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Ra s-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Jannar 2018 (fol 129 et seq) li permezz tagħha ġie deċiż li:

> *"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fil-5 ta' Lulju, 2017, u tibghat l-atti lura lill-imsemmi Bord sabiex dan, meqjus l-art bhala raba' jew moxa, jasal ghall-valur tal-istess skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi kif fuq interpretati".*

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

"Illi f'din il-kawza jirrizulta li l-Gvern kien esproprja bicca art kbira fl-inhawi tal-Imsida u dan jidher li sar b'dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali mahruga fl-1969. Sussegwentement, fl-2012, il-Gvern hareg avviz ta' ftehim ghall-porzjoni zghira minn dina l-art u offra kumpens ta' €1,965.34. Il-porzjoni art milquta b'dan l-Avviz ta' Ftehim fiha kejl ta' 212 metru kwadru. Ir-rikorrenti sidien ma accettawx il-kumpens offrut u talbu €252,000. Il-Bord hatar zewg periti teknici biex jassistuh fit-talba li saritlu biex jiddietermina l-kumpens veru ta' dina l-art.

Il-perit teknici, li maghhom qabel il-Bord, imxew fuq zewg kriterji partikolari; (i) li dwar il-kwalità tal-art, wiehed ghandu jhares lejn l-istat taghha fiz-zmien ta' esproprju, u (2) li l-valur, skont il-ligi, ghandu jigi stabbilit skont kemm kienet tiswa l-art fl-1 ta' Jannar, 2005.

Fid-dawl ta' dawn il-kriterji huma irrelataw illi l-art, skont il-ligi applikabbli u l-istat taghha fl-1969, ma tikkwalifikax bhala fabbrikabbli, izda tikkwalifika bhala agrikola, u ddecidew li dik l-art kienet iggib fis-suq hieles fl-1 ta' Jannar, 2005, is-somma ta' €6,588.96.

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza ghax jippretendu li ghandhom jiehdu somma ferm akbar, mehud kont tal-fatt li l-art kellha potenzjalità kbira li tigi zviluppata ghal skopijiet residenzjali u kummercjali.

Trattat l-appell din il-Qorti tibda biex tosserva li hi taqbel maz-zewg kriterji li fuqha hadmu l-periti teknici mahtura mill-Bord. L-art trid tigi valutata skont il-kwalità u l-istat taghha fiz-zmien tal-esproprju, li f'dan il-kaz kienet is-sena 1969. Skont il-ligi ta' dak iz-zmien, biex art titqies fabbrikabbli jrid ikollha faccata fuq triq u taqa' f'built-up area kif definita fil-ligi. L-art in kwistjoni ma kienitx taqa' f'din id-definizzjoni. Fl-inhawi tal-art esproprjata hemm razzet li, pero`, ma ghandux il-kobor li l-ligi kienet trid li jkollha built-up area. Ghalhekk, taqbel li l-art kellha tigi kwalifikata, kif giet, bhala wahda agrikola.

*Jidher li l-periti waqfu hemm; ma kkonsidrawx fatturi ohra u stmaw l-art bhala agrikola. Din, pero`, ma hijiex il-pozizzjoni legali. Hawn issir referenza ghall-osservazzjonijiet ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Aquilina et v. Direttur tal-Artijiet**, deciza fit-30 ta' Settembru, 2016. Intqal hekk a propozitu:*

"Isegwi li l-art kellha tigi meqjusa bhala wahda agrikola, u l-fatt li fuq l-art kien hemm razzett u li setghet kienet ikkonsidrata bhala tajba ghall-bini fl-

iStructure Plan ta' Dicembru 1990 (li f'kull kaz gie ippubblikat wara l-esproprju), ma jtellef xejn mic-cirkostanzi li, skont id-definizzjoni tal-ligi, l-art kellha titqies bhala wahda agrikola.

*"Fil-fisazzjoni ta' kumpens ta' art agrikola, il-Bord m'ghandux biss, pero`, jikkonsidra l-art bhala tali; hu jrid ukoll iqis il-potenzjal li seta' kellha l-art dak iz-zmien. Din il-kwistjoni giet dibattura funditus fis-sentenza li tat din il-Qorti fil-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Barbara v. Kummissarju tal-Art**. F'dik is-sentenza, din il-Qorti dahlet f'diskussjoni akkurata tal-ligi applikabbli ghall-kumpens ta' art agrikola. Hi ghamlet riferenza ghad-decizjoni tal-Judicial Committee of the Privy Council moghtija fl-10 ta' Frar 1971, fil-kawza fl-ismijiet **Aquilina v. Depasquale noe** fejn il-maggoranza tal-Imhallfin kienu qablu illi art agrikola kellha tigi hekk stmata minghajr qies tal-potenzjal taghha. Din il-Qorti, pero`, osservat li, fid-dawl tal-izviluppi li sehhew fil-ligi matul iz-zmien, kellha tabbraccja u taqbel mad-dissenting 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 potetional uses", u li allura dan il-potenzjal kellu jittiehed in konsiderazzjoni meta tigi stmata art agrikola.*

"Kif inghad, din il-Qorti fis-sentenza su riferita qablet ma' din l-ahhar veduta, u wara diskussjoni twila fuq il-materja, ikkonkludiet hekk fil-kuntest ta' kif kellha ssir stima ta' art agrikola:

> *"24. 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 intrinsku 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 il-bini, 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".*

"Dan jghodd ukol ghal dan il-kaz. Ghalhekk, filwaqt li l-art in kwistjoni ghandha tigi meqjusa bhala agrikola, ghall-fini biex jigi stabbilit il-kumpens, irid jittiehed qies mhux biss tal-art bhala tali, izda ta "diversi fatturi ohra" li jirrizultaw mill-provi u li jistghu jinfluwixxi fuq l-istess valur".

Dan ifisser li, anke f'din il-kawza, ghalkemm l-art trid titqies wahda agrikola, irid jittiehed kont ta' diversi fatturi ohra li jistghu jinfluwixxu fuq l-istess valur.

F'dan il-kaz, fost il-fatturi, li jistghu jinfluwenzaw il-valur hemm zgur: (1) li l-art esproprjata kienet art kbira u li l-Gvern, ghall-fini ta' kumpens, iddecieda

li jispezzettaha, b'mod li l-valur ta' kull porzjoni gie meqjus baxx, bir-rizultat, kif xehed il-perit Godwin Abela, li "the value of the whole portion of land is greater than the sum total of the different parcels of land forming part of the same portion of land"; is-sidien tal-art ma ghandhomx jigu ppregudikati bl-ispezzettar ingustifikat tal-art; (2) li skont scheme alignment tal-1970 tal-akkwata fejn tinsab l-art in kwistjoni, bicca art kienet schemed ghal residenti detached jew semi-detached; u (3) li art kontigwa fl-1963 kienet fornuta bil-permess ta' showrooms, ufficini u workshops. Dawn huma zgur "fatturi ohra" li wiehed ghandu jqis meta jistma art agrikola. Huma fatturi ohra li kienu jezistu fl-epoka tal-1969 u li jirrizultaw mill-provi u li l-periti teknici ghandhom iqiesu u jindikaw qabel ma jaslu ghall-valur taghhom.

Ovvjament, wiehed ma jridx ihares lejn l-area kif zviluppat illum u lanqas ma ghadu jhares lejn il-prezzijiet li artijiet fl-inhawi qed igibu fis-suq illum. Cirkostanzi jew fatturi ezistenti fl-epoka tal-1969, iridu, pero`, jigu meqjusa fl-istima tal-istess art.

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 interpretati flis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell sudetta.

Ra l-verbal tas-seduta tat-28 ta' Frar 2018 quddiem dan il-Bord diversament presjedut fejn gie verbalizzat illi "*il-partijiet jaqblu li l-ewwel u qabel kollox dan il-Bord kif kompost jisma' u jiddeciedi l-kaz dment illi l-periti mqabbda mill-Bord ikunu differenti minn dawk imqabbda precedentement*" u b'Digriet tal-31 ta' Jannar 2020[1] fejn il-Bord diversament presjedut hatar lill-Periti Valerio Schembri u David Pace bhala membri teknici biex jassistuh.

Ra r-relazzjoni tal-membri tekniċi tal-Bord prezentata fl-14 ta' Lulju 2020 (fol 40);

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u t-trattazzjoni traskritta tal-Awtorita intimata;

Ra l-atti processwali kollha;

Ra l-process numru 14/11 fl-istess ismijiet li b'Digriet tal-Bord tat-12 ta' Mejju 2021 gie allegat ma' din il-kawza.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi kif inghad din il-kawża tirrigwarda l-esproprju ta' porzjoni zghira art minn biċċa art kbira fl-inħawi tal-Imsida li kienet kolpita b'dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali fl-

[1] Fol 36 tal-atti kif rimessi lill-Bord.

1969. Sussegwentement l-intimat intavola att gudizzjarju li permezz tieghu irrefera lill-atturi ghall-Avviz Numru 609 tal-Gazzetta tal-Gvern datata 6 ta' Gunju 2012, fejn offra kumpens ta' €1,965.34 għall-porzjoni art tal-kejl ta' 212MK mertu tal-kawza odjerna. Ir-rikorrenti *qua* sidien ma aċċettawx il-kumpens offrut u pprocedew b'din il-kawza. Huma sostnew li kumpens gust u xieraq huwa ta' €252,000.

Il-Bord kien originarjament iddecieda din il-kawza b'sentenza tal-5 ta' Lulju 2017 fejn iffissa kumpens ta' Euro 6,588.96 izda l-Qorti tal-Appell, bis-sentenza fuq imsemmija, filwaqt li kkonfermat li l-art kellha tigi valutata bhala agrikola, pero ziedet illi kellu jittiehed ukoll kont ta' 'fatturi ohra' li jistghu jinfluwixxu fuq il-valur, fosthom (1) il-fatt li l-art esproprjata kienet art kbira u l-ispezzettar tal-art mill-intimata ghal-finijiet ta' esproprju m'ghandux ikun ta' pregudizzju ghas-sidien, (2) li bicca art kienet *schemed* ghal residenti *detached u semi-detached* u (3) li art kontigwa fl-1963 kienet fornuta bil-permess ta' *showrooms*, ufficini u *workshops* u ghalhekk l-atti intbagħtu lura quddiem dan il-Bord sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-art (bħala raba' jew moxa) skont il-kriterji li tipprovdi l-liġi hekk kif interpretati *supra* mill-Qorti tal-Appell.

Fir-rapport taghhom a fol. 40 tal-process il-Periti Teknici nominati biex jassistu l-Bord Valerio Schembri u David Pace filwaqt li rreferew ghal-kriterji msemmija mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni fuq imsemmija ikkonkludew hekk:

> *"5. B'din is-sentenza, l-Onorabbli Qorti tal-Appell tat direzzjoni cara dwar kif ghandu jigi stradat il-process ta' valutazzjoni, w ghalhekk l-esponenti sejrin jaddottaw dawn il-kriterji fil-kunsiderazzjonijiet taghhom.*
>
> *6. **1) Li l-art esproprjata kienet art kbira u li l-Gvern, ghal fini ta' kumpens, iddecieda li jispezzettaha, b'mod li l-valuri ta' kull porzjon gie meqjus baxx.***
>
> *7. Jirrizulta mill-provi li l-art in kwistjoni kienet tifforma parti minn bicca art akbar li parti minnha kienet fabbrikabbli. Hemm diversi rapporti u stimi dwar jekk l-art in kwistjoni kellhiex titqies hekk ukoll, pero issa l-pern tal-kwistjoni m'ghadux dan il-punt ghaliex is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell stabbiliet b'mod definittiv illi in-natura tal-art kienet wahda agrikola.*
>
> *8. Li ghandu jigi kkunsidrat pero f'dan l-istadju, anke kif dettat fl-istess sentenza, huwa kemm ghandu jigi awmentat il-valur bhala 'enhancement' minhabba l-fatt li din l-art agrikola kienet tifforma parti minn art akbar illi parti minnha kienet fabbrikabbli.*

9. ***2) li skond scheme alignment tal-1970, tal-akkwata fejn tinsab l-art in kwistjoni, bicca art kienet schemed ghal residenti (sic) detached jew semi-detached.***

10. Irrizulta b'mod car illi din kienet is-sitwazzjoni fiz-zmien illi sar l-esproprju. Dan il-punt jorbot ukoll ma dak ta' qablu ghaliex ghandu jkun raguni ta' 'enhancement' tal-valur tal-art agrikola.

11. ***3) li art kontigwa fl-1963 kienet fornuta bil-permess ta' showrooms, ufficini u workshops.***

12. Dana wkoll ghandu jkun punt illi skond l-Onorabbli Qorti tal-Appell, irid jittiehed in kunsiderazzjoni fil-valutazzjoni tal-art.

13. L-esponenti ghalhekk huma iggwidati mis-sentenza precitata sabiex iqisu l-art in kwistjoni bhala wahda agrikola izda li ghandha potenzjali li tigi inkluza f'xi skema ta' zvilupp, anke jekk hija, per se, ma kenitx tikkwalifika bhala art fabbrikabbli f'dak iz-zmien.

14. L-istess sentenza ikkonfermat ukoll illi l-kriterji li ghandhom jigu addottati sabiex issir il-valutazzjoni tal-art huma:

a) Il-kwalita u l-istat tal-art fiz-zmien tal-esporprju, jigifieri art agrikola;
b) Il-prezz ghandu jigi ffissat fuq il-valur tal-art fl-1 ta' Jannar 2005.

15. Il-valutazzjoni ghalhekk trid tkun wahda ta' art agrikola, bil-prezz vigenti fl-1 ta' Jannar 2005, mizjud pero' b'enhancement minhabba l-kriterji elenkati fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell citata fuq.

16. A bazi tas-suespost, l-esponenti huma tal-opinjoni illi:

i) Ir-rata kull metru kwadru ghal art agrikola fl-1 ta' Jannar 2005 huwa ta' €35.
ii) Il-valur mizjud bhala enhancement minhabba il-fatturi partikolari tal-kaz huwa ta' 40%.
iii) Ir-rata totali hija ghalhekk €49 il-metru kwadru.
iv) Il-prezz tal-art in kwistjoni, tal-kejl ta' 212 metru kwadru konsegwentement huwa ffissat fl-ammont ta' €10,388."

In segwitu ghad-domandi in eskussjoni mwettqa lilhom mill-Awtorita intimata fejn gew mistoqsija x'operazzjonijiet paragunabbli ittiehdu minnhom biex waslu ghall-istima, il-membri teknici spjegaw illi *"billi dan il-kaz kien wiehed partikolari billi l-process kien dettat mill-kriterji stabbiliti fis-sentenza citata fir-rapport, l-istima taghhom ma kenitx ibbazata fuq semplici paragun ma prezzijiet ohra izda kellhom jadottaw dak li*

deherilhom li kien awment gust u ekwu bhala enhancement, kif gie spjegat fl-istess rapport"[2].

Illi l-atturi pprezentaw affidavit tal-perit Godwin Abela[3] fejn huwa b'referenza ghall-kriterji stabbiliti mill-Qorti tal-Appell rigward l-art in meritu u applikati ghall-istess ikkonkluda li l-valur tal-art fit-2 ta' Lulju 1975 kien dak ta' €70,000. L-atturi pprezentaw ukoll serje ta' ritratti mmarkati bhala Dok JAF.

Illi l-awtorita intimata pprezentat ukoll rapport tal-Perit Dennis Camilleri li gie mmarkat bhala Dok DC 1 (fol 23). F'dan ir-rapport il-Perit Camilleri jasal ghal konkluzjoni li fl-1 ta' Jannar 2005 il-valur tal-art in kwistjoni huwa ta' €77,530.

Il-Bord qies is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti sollevati fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom fejn isostnu li l-art ghandha tinghata valur fabbrikabbli u hargu b'numru ta' ragunijiet ghal dan fosthom li tinsab f'wiehed mic-centri kummercjali ewlenin ta' Malta u hija wahda mill-ftit bicciet art f'dik il-parti tal-Wied ta' l-Imsida li ghandha mhux zviluppata. Isemmu wkoll il-fatt li l-akwata fejn tinsab l-art hemm bicca art *schemed* ghal residenzi *detached* jew *semi-detached* u li fin-1963 art kontigwa kienet munita b'permess ta' *showrooms*, ufficini u *workshops*. Isemmu wkoll li trasferimenti fl-akwata dejjem saru bi prezzijiet abbazi ta' rati ghal artijiet li fuqhom ikunu jistghu jinbnew siti kummercjali jew industrijali u mhux artijiet agrikoli.

Jirreferu ghal numru ta' riklami fil-gazzetta 'The Times of Malta' ghal bejgh ta' art fl-istess akwata, liema avvizi jinsabu esebiti bhala Dok DT 6 u 7 mal-affidavit ta' Dr. David Tonna esebit fil-kawza 14/11. Jirreferu wkoll ghal art ohra vicin ta' certu Joseph Lautier li giet esproprjata fl-2003 bil-prezz ta' kwazi €111,000. Jghidu wkoll li dwar porzjoni ohra ta' art formanti parti minn bicca akbar li minnha l-art in kwistjoni tifforma parti (b'mod naturali) kien hemm proceduri quddiem il-Bord u tali porzjoni gew trattati bhala fabbrikabbli. Dawn jinsabu murija fil-process 14/11 u jsostnu li abbazi ta' dan kollu l-art in meritu ghandha titqies bhala fabbrikabbli. *In fine* jghidu li *de minimis* anke jekk wiehed kellu jikkonsidra l-art bhala agrikola ghandhom japplikaw il-kunsiderazzjonijiet tal-Bord fis-sentenza **Joseph Fenech et vs il-Kummissarju tal-Artijiet**[4] u tigi applikata rata li m'ghandiex tkun inqas minn €200 kull metru kwadru.

Minn naha l-ohra l-Awtorita intimata agrumentat fit-trattazzjoni taghha li in segwitu ghal dak deciz mill-Qorti tal-Appell in-natura tal-art hija llum kwistjoni maghluqa u deciza u li m'hemmx dubju li skond il-Qorti tal-Appell l-art trid tigi meqjusa bhala agrikola pero ziedet illi kellu jittiehed ukoll kont ta' 'fatturi ohra' li jistghu jinfluwixxu fuq il-valur, fosthom (1) il-fatt li l-art esproprjata kienet art kbira u l-ispezzettar tal-art mill-intimata ghal-finijiet ta' esproprju m'ghandux ikun ta' pregudizzju ghas-sidien, (2)

---

[2] Fol 45.

[3] Dok GPA – Fol 9 u 10.

[4] Nru 34/07 - deciza minn dan il-Bord diversament presjedut fil-11 ta' Lulju 2019.

li bicca art kienet schemed ghal residenti detached u semi-detached u (3) li art kontigwa fl-1963 kienet fornuta bil-permess ta' showrooms, ufficini u workshops. Issostni l-Awtorita, illi huwa proprju dak illi ghamlu l-periti teknici tal-Bord meta fir-rapport taghhom, wara li hadu kont ta' dak deciz mill-Qorti tal-Appell ikkonkludew illi "l-valutazzjoni ghalhekk trid tkun wahda ta' art agrikola, bil-prezz vigenti fl-1 ta' Jannar 2005, mizjud pero' b'*enhancement* minhabba l-kriterji elenkati fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell citata fuq". Abbazi ta' dan huma sostnew illi 'r-rata kull metru kwadru ghal art agrikola fl-1 ta' Jannar 2005 huwa ta' €35" u illi "l-valur mizjud bhala *enhancement* minhabba l-fatturi partikolari tal-kaz huwa ta' 40%" biex b'hekk waslu ghal rata totali ta' €49 il-metru kwadru u kkonkludew illi l-prezz gust ghall-art in kwistjoni tal-kejl ta' 212 metru kwadru ghandu jkun ta' €10,388.

Il-Bord hu tal-fehema li l-Awtorita intimata ghandha ragun meta ssostni li n-natura tal-art hija mertu ezawrit bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell kif ghandha wkoll ragun issostni li l-ezercizzju li jrid isir f'din il-kawza huwa precizament dak li qalet il-Qorti tal-Appell meta qalet *"u tibghat l-atti lura lill-imsemmi Bord sabiex dan, meqjus l-art bhala raba' jew moxa, jasal ghall-valur tal-istess skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi kif fuq interpretati".*

Il-Bord iqis li għandu jimxi mal-valur mogħti mill-membri tekniċi tieghu stante li fir-rapport taghhom wettqqu precizament dak li ntalab li jsir mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni taghha u l-Bord hu tal-fehma li l-istess rapport huwa in konformita mad-dettami tal-artikolu 27(1) tal-Kap 88.

Il-Bord hu konxju mir-rapporti ex parte tal-perit Godwin Abela u tal-perit Denis Camilleri izda hu tal-fehema li tali rapporti ma jistax jisrtieh fuqhom. Ir-rapport tal-Perit Abela ghalkemm jaghmel referenza ghal-kriterji enuncjati mill-Qorti tal-Appell, madanakollu ma tinghata ebda spjega ta' kif wasal ghal figura minnu citata. Minn naha l-ohra r-rapport tal-perit Camilleri, apparti li fil-parti preliminari tieghu jghid li l-istima qeda ssir a tenur tal-Kap 573, huwa car li meta gie biex wettaq il-kalkolu tieghu huwa qies, almenu, parti mill-art bhala art fabbrikabbli li mhux il-kaz f'din l-istanza peress li kif deciz mill-Qorti tal-Appell l-art kellha u ghandha tigi meqjusa bhala agrikola izda bil-valur aggiunt kif spjegat fl-istess sentenza.

Apparti minn hekk il-Bord jirreferi wkoll ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-istess ismijiet bin-numru 14/11, il-process ta' liema jinsab allegat ma din il-kawza u jinnota li fir-rigward tal-art meqjusa bhala agrikola f'dawk il-proceduri, u li tinsab fl-istess akwata ta' dik prezenti, kienet giet adoperata rata ta' €31.08 ghal kull metru kwadu bhala rata fl-1 ta' Jannar 2005 in prim istanza, liema rata giet ukoll konfermata fl-Appell. Di piu l-Bord jinnota kif f'dik is-sentenza il-Qorti tal-Appell irrimarkat kif l-atturi kienu qedin jibbenefikaw minn awment fil-valur ladarba l-art kienet ittiehdet fin-1974 bil-valur li qed jinghata kien dak ta' Jannar 2005 u li l-istess atturi kienu ser jithallsu l-imghaxijiet sa mid-data meta l-Gvern ha pussess tal-art. Dawn l-enuncjazzjonijiet

japplikaw bl-istess mod fil-kaz prezenti. Apparti minn hekk il-Bord jinnota wkoll kif il-Periti Teknici f'din il-kawza adoperaw rata ta' €35 kull metru kwadru fl-1 ta' Jannar 2005[5] u di piu l-Bord jinnota wkoll li in ottemperanza ma dak deciz mill-Qorti tal-Appell f'din il-kawza u cioe' li kellu jittiehed kont tal-kriterji meqjusa bhala 'fatturi ohra' ghal finijiet ta' valutazzjoni, il-Membri Teknici f'din il-kawza ziedu l-*base rate* ta' €35 b'*enhancement value* ta' 40% u waslu ghal rata ta' €49 kull metru kwadru.

Il-Bord lanqas ma hu tal-fehema li ghandu jirrikorri ghal kunsiderazzjonijiet applikati mill-Bord fis-sentenza **Joseph Fenech et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet**. Dan ghaliex f'dik is-sentenza l-Bord kien iddipartixxa mill-konkluzjonijiet peritali peress illi hass li l-periti teknici kienu adoperaw kritejri fil-valutazzjoni taghhom li ma kienux applikabbli ghal dak il-kaz. Dan, pero, mhuwiex il-kaz fil-kawza prezenti fejn anzi l-Bord hu tal-fehema li l-membri teknici mxew proprju mal-kriterji stabbiliti mill-Qorti tal-Appell u in konformita mal-Ligi.

Ghalhekk il-Bord ma jara ebda raguni ghala m'ghandux iqis bhala tieghu il-konkluzjonijiet raggunti mill-Esperti Teknici tal-Bord.

III. KONKLUŻJONI.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' intimata billi :-

1. Jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jiffissa l-kumpens dovut fuq l-art meritu tal-kawza odjerna tal-kejl ta' 212 metru kwadru, li tinsab fil-limiti tal-Imsida li tmiss mill-Lvant ma' propjeta' ta' Joseph Diacono u oħrajn, minn Nofsinhar ma' proprjeta' ta' certu Gabriele Bugeja u oħrajn u mill-Majjistral u mill-Punent ma' sqaq pubbliku, indikata bħala plot 10B fil-pjanta LD 140A/68 bir-rata ta' €49 kull metru kwadru u ghalhekk fil-valur ta' **għaxart elef tlett mija u tmienja u tmenin euro (€10,388)** bl-imgħax skond il-Ligi li ghandu jibda jiddekorri mid-29 ta' April 1969[6].

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

---

[5] Li huwa ftit aktar mir-rata uzata fil-kawza 14/11 ghall-art agrikola hemm kunsidrata bhala agrikola ghal liema giet adoperata r-rata ta' €31.08.

[6] Ossia d-data tat-tehid tal-pussess tal-art li ghandu jitqies li huwa 29 ta' April 1969 u cioe gimghatejn wara l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali tal-15 ta' April 1969.

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur