BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 13 ta' Lulju, 2022

Rita Borg ID 358160M, Rose Mary Jean Conway, Passaport Malti numru: 1104850, John Zammit ID 365044M, Emanuel Zammit, ID 875249M, Grace Farrugia ID No.: 498226M Teresa Spiteri ID No.: 66036M; Catherine Sciberras ID No.: 668737M Carmen Galea ID No.: 114646M, Nazzareno Farrugia ID No.:346639M), Emanuel Farrugia Tax Registration No.:886253613, Antonio Abdilla ID No.: 81240(M), Francis Zerafa ID No.: 994550(M), Anthony Callus ID No.: 957346(M), Joseph Callus 293351(M), Andrew Callus ID No.:625256(M); Michelangela k/a Mikelina Spiteri, ID No.: 633149(M) Jane Grima ID No.: 355055(M), Catherine Falzon ID No.: 213654(M), Michelangelo Zerafa ID No.: 406043 M) Vincent Zerafa ID No.: 631944M Catherine Cassar ID No.: 113946M Mary Anna Ghigo ID No.: 407851(M) Heather Zerafa Passport No.:P227742; Dion Zerafa Passport No.:W080379, Andrea Zerafa Passaport numru R586481 Peter Zerafa Passport R766220

vs

Awtorita' tal-Artijiet

Kawza Numru: 6
Rikors Numru : 4/2018 NB

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Rita Borg ID 358160(M) et ippreżentat fl-4 ta' April 2018 fejn ġie premess:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien ta' porzjoni art fiz-Zurrieq, Triq San Gorg, tal-kejl ta' cirka 283 metri kwadri konfinanti mil-Lvant u minn Nofsinhar ma' propjeta ta' John Farrugia u mill-Punent mal-imsemmija triq u markata fuq l-annessa pjanta Dok A;

2. Illi dina l-porzjoni art hija soggetta ghal proceduri ta' esproprijazzjoni skont dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ppubblikata bhala Avviz numru 328 fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Mejju 1996.

3. Illi ghalkemm l-esponenti taw prova tat-titolu taghhom fuq il-formola relattiva kif jidher minn Dok B, l-intimata naqset milli tersaq ghall-pagament tal-kumpens dovut skont il-ligi.

4. Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu li dan il-Bord, prevja kull dikjarazzjoni u provediment li hemm bzonn:

   a) jiddetermina illi l-esponenti huma s-sidien tal-imsemmija porzjoni art fuq indikata;

   b) jiffissa l-prezz jew kumpens dovut lil-esponenti skond l-Artiklu 64 *et sequitur* Kap 573 bl-ghajnuna okkorrendo tal-periti membri ta' dan il-Bord;

   c) jiffissa l-imghax dovut skont l-istess ligi

   d) u jaghti dawk il-provedimenti kollha li hemm bzonn

Bl-ispejjez.

Risposta tal-Awtorita' tal-Artijiet ipprezentata fl-4 ta' Mejju 2018 (fol 13) fejn gie eccepit is-segwenti:

1. Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija;

2. Illi l-fatti esposti fl-imsemmi rikors huma s-segwenti;

2.1 ‘Illi l-esponenti huma s-sidien ta’ porzjoni art fiz-Zurrieq, Triq San Gorg, tal-kejl circa 282 metri kwadri konfinanti mil-Lvant u minn Nofsinhar ma’ propjeta’ ta’ John Farrugia u mill-Punent mal-imsemmija triq u mmarkata fuq l-annessa pjanta Dok A’;

2.2 ‘Illi dina l-porzjoni art hija soggetta ghal procedure ta’ esproprijazzjoni skont dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta ppubblikata bhala Avviz numru 328 fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta’ Mejju 1996’;

2.3 ‘Illi ghalkemm l-esponenti taw prova tat-titolu taghhom fuq il-formola relattiva kif jidher minn Dok B, l-intimata naqset milli tersaq ghall-pagament tal-kumpens dovut skont il-ligi;

3. Illi ghaldaqstant, ir-rikorrenti ghamlu it-talbiet segwenti lil dan l-Onorabbli Bord;

3.1 ‘Jiddetermina illi l-esponenti huma s-sidien tal-imsemmija porzjoni art fuq indikata’;

3.2 ‘Jiffissa l-prezz jew kumpens dovut lill-esponenti skond l-Artiklu 64 et sequitur Kap 573 bl-ghajnuna akkorrendo tal-Periti membri ta’ dan il-Bord’;

3.3 ‘Jiffissa l-imghax dovut skont l-istess ligi’;

3.4 ‘Jaghti dawk il-provedimenti kollha li hemm bzonn’

4. Illi min-naha taghha l-Awtorita’ esponenti thalli f’idejn dan il-Bord sabiex:

4.1 Fl-ewwel lok jiddetermina jekk ir-rikorrenti humiex tassew is-sidien tal-art in kwistjoni fl-ishma indikati;

4.2 Tistabbilixxi l-kumpens dovut tal-art in lineja ma’ dak li hemm provdut fil-Kap.573 okkorrendo n-nomina ta’ Periti nominandi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta’ Ordni tal-Prim’ Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta’ Lulju 2021.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tal-Awtorita intimata ppreżentata fl-4 ta' Mejju 2022 (fol 134 et seq) u sema t-trattazzjoni finali waqt l-udjenza tal-4 ta' Mejju 2022.

Ra l-verbal tas-seduta tal-4 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Din il-kawża tirrigwarda porzjon art fi Triq San Ġorġ, iż-Żurrieq tal-kejl ta' ċirka 283m.k. hekk kif tidher fil-pjanta Dok. A annessa mar-rikors promotur (fol 3) li ġiet akkwistata mill-Gvern ta' Malta skont dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ppublikata bħala avviż numru 328 fit-23 ta' Mejju 1996.

IKKUNSIDRA

Illi f'din il-kawża l-Awtorità intimata tat żewġ eċċezzjonijiet, fl-ewwel eċċezzjoni enumerata 4.1 sostniet li dan il-Bord għandu jiddetermina jekk ir-rikorrenti humiex tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni fl-ishma indikati. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-art iddevolviet fuq ir-rikorrenti mill-wirt ta' Giovanni Farrugia li miet fis-6 ta' Settembru 1960 u Giovanna nee Farrugia li mietet fl-4 Lulju 1951 u dan kif jirrizulta mir-*root of title* indikata fil-*Government Property Division Form* ippreżenata mir-rikorrenti bħala Dok B mar-rikors promutur (fol 4 et seq). Fis-seduta tal-31 ta' Ottubru 2018 in-Nutar Marisa Grech in rappreżentanza tal-Awtorità intimata xehdet (fol 25) li minn stħarriġ li għamlet l-Awtorità jidher li l-proprjetà esproprjata mertu ta' din il-kawża mhijiex kollha in komuni bejn l-aħwa. Hemm parti li tappartjeni lir-rikorrenti Rita Borg waħedha u hemm parti ta' art in komuni. Fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2019 (fol 30) il-Bord ġie nfurmat li saru l-korrezzjonijiet meħtieġa fir-rigward tal-kwoti appartenenti lir-rikorrenti Rita Borg u fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2019 l-Awtorità intimata ddikjarat li saret prova dwar it-titolu (fol 31). Kopja tal-att korrettorju ippubblikat minn Nutar Edward Flores fit-8 ta' Frar 2019 ġiet esebita permezz ta' nota ppreżentata fid-9 ta' Ottubru 2019 (Dok RB1 – fol 33 *et seq*). In vista ta' dan u tenut kont tal-provi sottomessi mir-rikorrenti l-Bord iqis li l-istess rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom dwar il-proprjetà in meritu u għalhekk il-Bord sejjer jiċħad tali eċċezzjoni.

IKKUNSIDRA

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni enumerata 4.2, l-Awtorità intimata tgħid li qed tħalli f'idejn il-Bord sabiex jistabilixxi l-kumpens dovut ta' l-art in linea ma' dak provdut fil-Kap 573. Sabiex jiġi stabbilit il-kumpens dovut il-Bord innomina lill-Esperti Tekniċi il-Periti Elena Borg Costanzi u David Pace nominati sabiex jagħmlu stima tal-art mertu ta' din is-sentenza ai termini tal-Art. 64 tal-Kap 573. Fir-rapport tagħhom (fol 38 sa 41) il-periti teknici kkonstataw li l-iskop tal-esproprazzjoni kien sabiex tinfetaħ l-aħħar parti ta' Vjal l-Indipendenza kantuniera ma' Triq il-Kunċizzjoni. It-triq diġa tinsab

miftuħa u tintuża bħala parti mis-sistema ta' toroq fl-inħawi ħlief għal feles ta' art tal-kejl ta' 47m.k minn 283m.k muri fir-ritratt numru 2 (fol 39) li għadu ma tteħidx għal dan l-iskop. Skont il-pjan lokali taż-Żurrieq l-art tinsab ġewwa żona residenzjali u kellha żvilupp ta' bini u ġiardini fuqha u għalhekk titqies bħala fabrikabbli. Abbażi ta' dak konstatat l-Esperti Tekniċi stmaw l-art in kwistjoni fil-prezz ta' €283,000 liema valur waslu għalih billi għamlu eżami komparattiv mal-istimi mogħtija fil-proċeduri fl-ismijiet "Joseph Abela et vs Kummissarju tal-Artijiet" (Rikors 30/2010) u adottaw ir-rata ta' €1,000/m.k. Bi tweġiba għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Awtorità intimata (fol 50 u 51), l-Esperti Tekniċi wieġbu (fol 103 u 104) li l-art li għamlu kumparazzjoni magħha tinsab fi Triq l-Imdina, f'Ħaż-Żebbuġ u ħadu in kunsiderazzjoni l-karatteristiċi tal-art in kwistjoni imqabbla ma' dawk tal-art meħuda bħala 'comparables' biex waslu għal valur mogħti minnhom. Is-sentenza ċitata minnhom ittrattat rati differenti liema valuri kienu ta' avviżi tal-Gvern maħruġa fis-7 ta' Frar 2005.

Fis-seduta tat-2 ta' Frar 2022, l-inkarigu tal-Esperti Tekniċi ġie estiż sabiex jirrelataw dwar il-valur tal-art in meritu fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-23 ta' Mejju 1996 u kif il-valur għandu jiġi aġġustat skont l-indiċi tal-inflazzjoni ai termini tal-Art. 64(3) tal-Kap 573 (fol 105). Fir-relazzjoni ulterjuri tagħhom (fol 129) ikkonstataw li fit-23 ta' Mejju 1996 l-art in kwistjoni kellha valur ta' €178,000 li aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni l-valur tagħha fl-2021 kien ta' €289,000.

L-Awtorità intimata ppreżentat rapport ex parte tal-Perit Edwin Mintoff (fol 59 sa 95) fejn il-valur tal-art in kwistjoni tal-kejl ta' cirka 283 m.k fl-1996 kellha valur ta' €29,128.73 filwaqt li fl-24 ta' Marzu 2020 il-valur kien ta' €46,574.19. Ai fini ta' valur sar paragun mal-proprjetà mertu tal-proċeduri fl-ismijiet **Il-Kummissarju ta' l-Artijiet vs John Vella et** (Rikors numru 13/98FDP) deċiż minn dan il-Bord diversament presedut fit-23 ta' Novembru 2016 (Dok. F - fol 86) fejn ġiet meħudha rata medja ta' art fabrikabbli f'lokalitajiet qrib jew b'attributajiet simili għas-sena 1998 ekwivalenti għal €326/m.k liema rata ġiet aġġustata skont il-Linji Gwida dwar Stimi peritali dwar Art jew Bini. Skont LGS4 il-valur ta' art li tittieħed biex issir triq ġdida jew titwessa triq eżistenti għandu jkun terz tal-valur ta' art fabrikabbli liema kunċett ġie applikat fil-proċeduri fl-ismijiet **Salvi Holdings Limited vs Kummissarju ta' l-Art** (Rikors numru 2/04FDP – fol 123). Applikat dan il-prinċipju, huwa wasal għall-valur ta' €108.67m.k. Il-valur finali ġie aġġustat skont ir-rati tal-inflazzjoni maħruġa minn National Statistics Office sas-sena 2019 (Dok. G – fol 92). Fil-kontro-eżami xehed (fol 106A) li huwa naqqas il-valur b'żewġ terzi skont il-linji gwida maħruġa mill-Awtorità intimata għaliex il-valur għandu jirrifletti d-designation tal-art. F'dan il-każ id-designation inbidlet mal-esproprazzjoni minn art żviluppabbli għal triq u għalhekk kellu jitnaqqas il-valur tagħha. Permezz ta' rapport ieħor ex parte (Dok EMX1 – fol 107 sa 114), il-Perit Edwin Mintoff ikkonstata li skont ir-regolamenti tal-iżviluipp għas-sena 1996 u b'referenza għal "Temporary Provision Schemes" – Żurrieq & Safi Town Planning Map, is-sit kollu kien skemata bħala 'unopened street' (fol 113).

IKKUNSIDRA

L-atturi jibbażaw l-azzjoni tagħhom ai termini tal-Art. 64 tal-Kap 573. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:-

> *64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.*
>
> *(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.*
>
> *(3) Il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.*
>
> *(4) Barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit f'dan l-artikolu, is-sid jista' jitlob ukoll lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*
>
> *(5) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd mutatis mutandis għall-azzjoni taħt dan l-artikolu.*

Qabel xejn il-Bord jinnota li r-rikorrenti ma għamlux talba għall-akkwist b'xiri assolut tal-art iżda talbu dikjarazzjoni li huma s-sidien u talba għall-kumpens. Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmela Camilleri vs Rita Debono et** (Rikors numru 149/2018) deċiża mill-Bord Li Jirregola l-Kera fil-31 ta' Jannar 2022 fejn ingħad:-

> *Il-Bord hawnhekk jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet "Patricia Pace et vs Alfred Mallia et" (Ċitazzjoni numru 345/2007) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Settembru 2010 fejn ingħad:-*
>
> > *Kif diga` osservat, fir-rikors promotur kienet nieqsa t-talba għall-kundanna tal-konvenuti għall-ħlas tad-danni likwidati. Din il-Qorti tgħid li, għalkemm din kienet mankanza li ma kellhiex tkun u ma hemmx ġustifikazzjoni għaliha, mhix nuqqas li ġġb in-nullita` jew l-irritwalita` tal-azzjoni attriċi. Ir-raġuni hi li fid-domanda għal likwidazzjoni tad-danni hemm virtwalment kompriża d-domanda għall-kundanna tal-hlas.*
>
> *Bl-istess mod il-Bord hu tal-fehma illi għalkemm ma saritx talba espressa sabiex isir il-kiri tal-fond, meta wieħed jara t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti huwa ben ċar illi dak li qed jintalab jagħmel il-Bord huwa essenzjalment li jawtorizza li jsir il-kiri tal-fond*

in kwistjoni u l-likwidazzjoni u ordni tal-ħlas tal-kera, fir-rigward taż-żewġ kompussessuri intimati biex iħallsu tali kera".

Illi dan l-argument għandu wkoll jiġi applikat għall-każ odjern. Minkejja li ma saritx talba espressa sabiex isir l-akkwist b'xiri assolut tal-art mill-Awtorità intimata, l-atturi fit-tieni talba tagħhom jagħmlu referenza espressa għall-Artikolu 64 tal-Kap 573 u għalhekk huwa ċar li l-Bord qiegħed jintalab li jordna l-akkwist tal-art in meritu b'xiri assolut u kif ukoll jillikwida u jordna l-ħlas tal-kumpens relattiv. Jirriżulta mir-rapport tal-Periti Teknici tal-Bord (fol 39) li fil-preżent parti kbira mill-art in meritu tifforma parti minn triq pubblika. Dan huwa wkoll konfermat mir-rapport ex parte tal-Awtorita (fol 59). Għalhekk il-Bord hu tal-fehma li l-art in kwistjoni għandha tiġi akkwistata b'xiri assolut.

Stabbilit dan il-punt il-Bord sejjer issa jghaddi biex jikkunsidra l-kwistjoni dwar il-kumpens li qed jintalab.

Skont l-artikolu ċitat, il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art għandu jkun skont il-valur tagħha fiż-żmien li nħarġet id-Dikjarazzjoni Presidenzjali. L-atturi jippremettu fir-rikors promutur illi l-art ittieħdet b'Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta numru 328 datata 23 ta' Mejju 1996. Il-Bord jinnota li din id-dikjarazzjoni ma ġietx esebita f'dawn il-proċeduri mill-partijiet. Madankollu l-Awtorità intimata mhux qed tikkontesta li d-Dikjarazzjoni Presidenzjali inħarġet fit-23 ta' Mejju 1996. Pjuttost fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha (fol 134) tgħid "huwa paċifiku li l-art in kwestjoni hi milquta b'dikjarazzjoni tas-sena 1996". Il-Bord ser iqis li tali dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fit-23 ta' Mejju 1996 u li ġiet ippubblikata mingħajr valur stante li fit-tieni talba fir-rikors promotur ir-rikorrenti jitolbu lill-Bord jiffissa il-valur tal-art esproprjata filwaqt li l-eċċezzjoni numru 4.2 tal-Awtorità intimata (fol 15) tipprovdi li dan il-Bord għandu jistabilixxi l-kumpens dovut in linea mal-Kap 573.

Dwar il-kumpens dovut, kif ingħad aktar 'l fuq, f'din il-kawża ġie ppreżentat rapport ex parte mill-Awtorità intimata u kien hemm ukoll il-ħatra ta` periti tekniċi tal-Bord, li wara li ppreżentaw ir-rapport tagħhom wieġbu wkoll għal domandi in eskussjoni. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha l-Awtorità intimata qed tissolleva żewġ kwistjonijiet dwar il-valur li għandu jiġi attribwit lill-art esproprjata:-

i. Fil-mument tad-dikjarazzjoni parti mill-art fil-kejl ta' 228 m.k kienet desinjata bħala triq u l-parti rimanenti fil-kejl ta' 55 m.k bħala building area għalhekk hija l-parti ta' 55 m.k biss għandha tattira valur ta' art fabbrikabbli filwaqt li l-bqija fil-kejl ta' 228 m.k għandha tattira valur ta' triq ċjoe 30% tal-valur tal-art li kieku din kienet fabrikabbli. F'dan is-sens saret referenza għas-sentenza fl-ismijiet "Salvi Holdings Limited vs Kummissarju tal-Artijiet" (Rikors 2/04) deċiża fl-1 ta' Marzu 2017. Il-Periti Tekniċi tal-Bord stmaw l-art kollha in kwistjoni bħala waħda fabbrikabbli stante li kellha żvilupp ta' bini u ġardini fuqha.

ii. Il-membri tekniċi adoperaw valur tas-sena 2005 bħala *starting point* meta dan kellu jkun il-valur fid-data tad-dikjarazzjoni ċjoe fis-sena 1996;

Il-Bord jagħmel referenza għas-segwenti enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali li jinsabu riportati fil-kawża **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021 (Rikors numru 889/09/1 JZM) fejn intqal hekk:

> *In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` tagħmlu b`mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku talmaterja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).*
>
> *Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

Issir referenza wkoll għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Cremons pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet (numru 4/16 FDP)** deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal hekk:

> *Jibda billi jinghad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, specjalment meta parti fil-kawza tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lillha sabiex tikkontrasta tali prova. F'dan il-kaz ukoll, kif gustament osserva l-istess Bord, hadd mill-partijiet ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni tal-periti membri talBord wara li gie pprezentat ir-rapport taghhom. Huwa inutili li l-Awtorita appellanti tressaq argumenti f'dan l-istadju sabiex tittanta tattakka r-rata adoperata millistess periti meta lanqas biss ipprovat tiskossa l-periti membri mill-fehma taghhom quddiem il-Bord. Huwa ritenut illi l-Qorti m'ghandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet talesperti teknici mahtura minnha, specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriccjuz. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet B&B Property Development Company Limited v.*

Kummissarju tal-Artijiet: "Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa certu punt, taghti affidament lill-opinjoni ta' persuni mharrga fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoggu fid-dubbju dak li jghidu n-nies teknici fil-materja".

Fir-rigward tal-ewwel punt sollevat mill-Awtorità intimata u ċjoe jekk l-art sħiħa kellhiex tiġi stmata bħala fabbrikabbli (in linea mar-rapport tal-Periti Tekniċi) jew in parte fabbrikabbli u in parte bħala triq (in linea ma' dak li qed tikkontendi l-Awtorita') il-Bord jinnota li fir-rapport tal-Membri Tekniċi (fol 39) jgħid li "Jidher illi l-art kellha żvilupp ta' bini u ġiardini fuqha w għalhekk trid titqies bħala art fabbrikabbli". Sabiex waslu għal din il-konklużjoni jidher li l-Periti Tekniċi straħu fuq ir-Root of Title fil-Government Property Division Form (fol 7) fejn jingħad:

"The area to be acquired forms part of what used to be luogo di case e giardinetta di circa cinque (5) mondelli (say 963m^2) in Strada San Giorgio Zurrieq acquired as nos 10, 11, 12, 8, 8A and 8B as subject to the annual perpetual groundrent of £1, 10sh and 6d (now €3.56) payable to the Parish Church of Mqabba by Giovanni Farrugia from Giusepee Caruana following the filing of a cedola di retratto (no 264/1934) on the 20th March 1934 in the First Hall of the Civil Courts. Giuseppe Caruana had duly withdrawn the sum deposited on the 24th March 1034 [Sic.]

Fix-xhieda tiegħu l-Perit Edwin Mintoff (fol 106D) jikkonferma li qabel l-esproprazzjoni l-art kienet żvilupabbli u d-designation tagħha inbidlet bl-esproprazzjoni. Fir-re-eżami (fol 106E) spjega li biex jiġi determinat jekk art hijiex fabbrikabbli jew le u x'jista jsir minn dik l-art wiehed irid ihares lejn il-*local plans*. Biss fis-seduta sussegwenti spejga illi fiż-żmien tad-dikjarazzjoni ma kienux jeżistu *local plans* iżda kienu jeżistu *schemes*. Mir-rapport ulterjuri tiegħu (fol 113) jgħid li skont ir-regolamenti relattivi għas-sena 1996 u b'referenza għat-'*Temporary Provision Schemes' – Żurrieq & Safi Town Planning Map* is-sit kollha kienet skemata bħala '*unopened street*'.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph Mary Farrugia et vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rik Nru 20/18) deċiża fid-29 ta' April 2021 fejn ingħad:-

20. Certament m'ghandhiex tigi applikata l-istima tal-periti ta' €331,000 kif jippretendu l-appellanti, liema stima saret fuq il-kriterji tal-Artikolu 79 tal-Kap. 573, fejn l-istima hija bbazata fuq il-prezzijiet vigenti fis-sena 2019, bl-art li giet meqjusa bhala fabbrikabbli u li giet zviluppata bhala parti mis-sistema tat-toroq. Fis-sena 1983, meta giet akkwistata l-art tar-rikorrenti, hija kienet meqjusa bhala raba'. Tajjeb li jigi mfakkar li art fabbrikabbli ma setghetx tigi nkluza f'arei ghall-izvilupp tal-bini, peress li skont l-Artikolu 3(4) tal-Att, art meqjusa bhala art ghall-bini, ma setghetx tiddahhal f'arei ghall-izvilupp tal-bini.

Huma c-cirkostanzi u l-fatturi ezistenti meta ttiehdet l-art tar-rikorrenti fis-sena 1983, li jridu jigu meqjusa fl-istima tal-istess art. Dan ifisser li l-art tar-rikorrenti appellanti, fil-mument li giet akkwistata mill-Gvern, ma kinitx ghall-bini jew ghall-formazzjoni tat-toroq, ghaliex kieku kellha dak il-potenzjal, ma setghet qatt tintlaqat bir-rizoluzzjoni tal-Kamra taht l-Att in kwistjoni. Kwindi l-valur tal-art tar-rikorrenti appellanti kellu bilfors jigi kkonsidrat u stabbilit b'referenza ghal dik li kienet in-natura u l-kwalita` tal-art fil-mument tal-akkwist mill-Gvern, jigifieri fl-1983. *(Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, fil-kawza fl-ismijiet Rita Galea et v. Kummissarju tal-Artijiet).*

21. Rilevanti wkoll, dak li nghad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2018, fil-kawza fl-ismijiet Dr. Mario Stilon Depiro proprio et nomine v. Kummissarju tal-Artijiet:

"Il-fatt li l-art in kwistjoni fis-sena 1983 kienet ta' natura agrikola, din in-natura tal-art ma gietx attribwita lill-proprjeta` bis-sahha tal-Att innifsu. Anzi kien l-Att tal-1983 innifsu li biddel in-natura ta' dik l-art u li kieku s-sidien jinghataw kumpens ghall-awment fil-valur konsegwenza tal-impatt tal-Att fuq l-art, ikun ifisser li s-sidien li ttiehdetilhom l-art ghal skop pubbliku, jkunu qeghdin jiehdu vantagg mill-awment fil-valur tal-art minhabba l-iskop pubbliku li ghalih tkun ittiehdet l-istess art fejn qabel, cioè meta ttiehdet, din l-art kienet agrikola. (Ara f'dan is-sens issentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018 fil-kawza flismijiet Nikolina Xerri v. Kummissarju tal-Artijiet.) Kwindi dak li kellhom jinghataw ir-rikorrenti appellanti huwa kumpens xieraq ghan-natura tal-art li kellhom u mhux li jittantaw jaghmlu profitt minn fuq art li ttiehdet bis-sahha tal-ligi.

Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, il-Bord ser jgħaddi sabiex juża l-poteri diskrezzjonarji tiegħu mogħtija bis-saħħa tal-artikolu 59(4) tal-Kap 573 u jikkunsidra li l-art għandha tiġi kkalkulata in kwantu għall-kejl ta' 228.m.k bħala art li kienet titqies bħala *unopened street* meta saret id-dikjarazzjoni fl-1996 filwaqt li l-bqija tal-art fil-kejl ta' 55m.k bħala art fabbrikabbli. Il-Bord jasal ghal din il-konkluzjoni wara li qies ix-xhieda tal-Perit Edwin Mintoff tat-2 ta' Frar 2022 u r-rapport addizzjonali tieghu ipprezentat fl-istess seduta – Dok EMX 1 (fol 107 et seq) u d-dokumenti annessi mal-istess rapport b'mod partikolari Dok H (a fol 118) u Dok I (a tergo ta' fol 118) li huma orthophotos tal-Awtorita tal-Ippjanar tal-area in kwistjoni fis-snin 1998 u 2016 rispettivament mnjen jemergi car il-konfigurazzjoni fattwali tas-sit in meritu fis-snin rispettivi u fejn jidher illi filwaqt li hemm porzjoni mill-art li tinsab fil-parti zviluppabbli (hawn il-Bord qed jirreferi ghal dik il-parti z-zghira li tidher li hija gnien u tinsab mal-bini) il-kumplament tal-art hija triq.

Stabbilita n-natura tal-art in meritu, jonqos għalhekk li l-Bord jistabilixxi r-rata li għandha tiġi applikata kemm għal porzjoni fabbrikabbli u kemm ghal dik desinjata bhala triq. In kwantu għal porzjon ta' 55m.k meqjusa bħala fabbrikabbli, il-valur fl-1996 indikat mill-Perit Edwin Mintoff fir-rapport tieghu huwa ta' €326/m.k (fol 113 tergo) filwaqt li l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi huwa ta' €629.33/m.k (fol 129 – ossia €178,100 ÷ 283MK).

Il-Bord jagħmel referenza għas-segwenti sentenzi fejn artijiet suġġetti għal xiri assolut, fabbrikabbli u li jinsabu fiż-Żurrieq ġew stmati fl-ammonti segwenti:-

1. Art fabbrikabbli tal-kejl ta' 504m.k fil-valur ta' €326/m.k f'Jannar 1998 – **Kummissarju ta' l-Artijiet vs John Vella** et deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fit-23 ta' Novembru 2016 (Rikors numru 13/98);

2. Art fabbrikabbli tal-kejl ta' 30m.k fil-valur ta' €110.26/m.k fl-1999 liema ammont ġie aġġustat mill-Bord għal €166.66/m.k – **Kummissarju ta' l-Artijiet vs Carmela Zerafa** et deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fit-3 ta' Ottubru 2012 (Rikors numru 37/00);

3. Art fabbrikabbli tal-kejl ta' 272m.k fil-valur ta' €232.94/m.k fl-2000 – **Kummissarju ta' l-Artijiet vs Paul Busuttil pro et** deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fit-23 ta' April 2009 (Rikors numru 59/00);

4. Art fabbrikabbli tal-kejl ta' 30m.k fil-valur ta' €791.99/m.k f'Lulju 2003 – **Josephine Busuttil et vs Direttur tal-Artijiet** deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fl-14 ta' Mejju 2009 (Rikors numru 19/05);

5. Art fabbrikabbli tal-kejl ta' 145m.k fil-valur ta' €1,200/m.k f'Diċembru 2003 – **Joan sive Giovanna Cutajar et vs Kummissarju ta' l-Art** deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fis-17 ta' Frar 2016 (Rikors numru 7/11);

6. Art fabbrikabbli tal-kejl ta' 674m.k fil-valur ta' €630/m.k fl-2005 – **B&B Property Development Company Limited vs Kummissarju ta' l-Art** deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fis-17 ta' Frar 2016 (Rikors numru 29/11).

Fid-dawl tal-valuri ċitati fir-rigward ta' artijiet fiż-Żurrieq, il-Bord iqis li m'għandhux japplika r-rata fir-rapport addizzjonali tal-Periti Tekniċi għar-raġuni li r-rati kwotati minnhom ai finijiet ta' operazzjonijiet paragunabbli huma rati meħuda fis-sena 2005 u jittrattaw dwar esproprju gewwa Triq l-Imdina f'Ħaż-Żebbuġ. Il-Bord sejjer minflok japplika r-rata ta' €326/m.k li hija r-rata li ngħatat l-aktar viċin is-sena 1996 meta nħarġet id-dikjarazzjoni mertu ta' din il-kawża liema rata tohrog mill-kawza fuq citata Rikors numru 13/98 u hija dwar art esproprjata fiz-Zurrieq. **Ir-rata ta' €326/m.k ser tiġi**

applikata għall-porzjon ta' 55m.k li qed tigi meqjusa bhala fabbrikabbli sabiex b'hekk il-valur ta' din il-porzjon fl-1996 jammonta għal €17,930.

Fir-rigward tar-rimanenti art tal-kejl ta' 228.m.k li qed titqies bhala 'road area' ser japplika r-rata ta' €114.10 kull MK ossia 35% tal-valur tal-art fabbrikabbli hawn stabbilit (35% x €326) u dan in linea mal-insenjament fil-kawza **Salvi Holdings Ltd vs Kummissarju tal-Artijiet (Rik Nru 2/04 FDP)** peress li l-Bord hu tal-fehma illi art li fil-mument tad-dikjarazzjoni kienet desinjata bhala bħala triq ghandu jittiehed il-valur taghha bhala tali u f'dak il-mument u l-Bord jaqbel mas-sottomissjoni tal-periti teknici fil-kawza appena citatata' ta' Salvi Holdings Limited meta jispjegaw illi l-valur ta' art desinjata bhala triq ikun inqas minn dik ta' art fabbribakkli ghal bini 'ghaliex art uzata bhala triq fl-opinjoni tal-membri teknici tiswa inqas minn art li tista tigi zviluppata". Dan huwa in linea ma' dak li jipprovdi l-artikolu 61(1) (b) tal-Kap. 573 li jipprovdi illi:

> *(b) il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament*

B'mod logiku l-Bord hu tal-fehma illi art desinjata bhala triq iggib prezz inqas milli kieku tkun zviluppabbli ghal bini meta mibjugha minn sidha volontarjament, ghalhekk il-Bord qieghed japplika l-insenjament fuq riportat u **trattandosi, l-art tal-kejl ta' 228.m.k, bhala art desinjata ghal triq, isib li huwa f'loku li japplika r-rata ta' 35% tal-valur tal-art meqjusa fabbrikabbli ossia €114.10 kull MK. B'hekk il-valur ta' din il-parti tal-art fl-1996 jammonta għal €26,014.80**[1].

B'hekk il-valur totali tal-art kollha fin-1996 huwa ta' €43,944.80[2]. Ghal finijiet ta' kumpens dan il-valur irid jigi aggiornat skond l-indiċi tal-inflazzjoni l-aktar ricenti ai termini tal-artikolu 64(3) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant il-valur hekk aggornat iwassal ghal kumpens ta' €71,317.71[3].

Ai termini tat-tielet talba taghhom l-atturi jitolbu wkoll lill-Bord sabiex jiffissa l-imghax dovut skond il-Ligi. F'dan ir-rigward il-Bord jaghmel referenza ghall-Artikolu 66 (1) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi:-

> *66.(1) Fil-każijiet imsemmija fl-artikoli 64 u 65, is-sid għandu jedd ukoll li jirċievi mgħax bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija fuq il-kumpens li jkun ġie stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ kif dan ġie aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u dan l-imgħax għandu jibda jgħaddi mid-data ta' meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni.*

Ghalhekk a tenur tal-imsemmi artikolu, fuq il-valur hawn fuq stabbilit, ghandu jiddekorri imgħax ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoe' 23 ta' Mejju 1996 sad-data tal-pagament effettiv.

---

[1] 228MK x €114.10 = €26,014.80

[2] €17,930 + €26,014.80 = €43,944.80

[3] €43,944.80 x 892.51 / 549.95 = €71,317.71

III. KONKLUŻJONI

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-atturi huma sidien tal-porzjon art fiż-Żurrieq, Triq San Ġorġ tal-kejl ta' ċirka 283m.k konfinanti mil-Lvant u minn Nofsinhar ma' proprjetà ta' John farrugia u mill-Punent mal-imsemmija triq hekk kif tidher immarkata fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur bħala Dok. A u indikata fil-pjanta a fol 127 (PD 120_95_3);

2. Jilqa' it-tieni talba attrici u jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti mill-Awtorita intimata għax-xiri assolut tal-art *de quo* ossia porzjon art fiż-Żurrieq, Triq San Ġorġ tal-kejl ta' ċirka 283m.k konfinanti mil-Lvant u minn Nofsinhar ma' proprjetà ta' John farrugia u mill-Punent mal-imsemmija triq hekk kif tidher immarkata fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur bħala Dok. A **fis-somma ta' wiehed u sebghin elf tlett mija u sbatax il-Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€71,317.71)** u jordna lill-istess Awtorita intimata thallas lill-atturi l-kumpens hawn likwidat.

3. Jilqa' t-tielet talba attrici u jiffissa imgħax ta' 8% dovut mill-Awtorita' intimata lir-rikorrenti fuq il-kumpens likwidat fil-paragrafu precedenti, a tenur tal-Artikolu 66(1) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta dekorribbli mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoe mit-23 ta' Mejju 1996 sad-data tal-pagament effettiv.

4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tar-raba' talba;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Spejjez a karigu tal-Awtorita intimata.

Moqrija

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

13 ta' Lulju 2022