BORD TA' L-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(FIN. SERV.) LL.D.

Seduta tallum it-28 ta' Settembru 2022

Seaview Construction Limited
(C 10715)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawża Numru : 3
Rikors Numru : 24/2020 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Seaview Construction Limited (C 10715) ippreżentat fil-5 ta' Mejju 2020 fejn ġie premess:

1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal-31 ta' Jannar 1994 l-esponenti xtara porzjoni art denominata Ta' Dukkara sive Ta' Fuq il-Wied sive ic-Cens tan-Nannu fi triq gdida li tisbokka fi Triq il-Fortizza, Mosta ta' kejl Supercijali ta' cirka 1270m2 konfinanti mill-Majjistral ma' propjeta' tal-kumpanija Schembri Barbros Limited, mix-Xlokk u mill-Lbic ma' toroq godda bla isem li kienu progetatti. (Dok A)

2. Illi permezz ta' Dikjarazzjoni tac-Chairman tal-Awtorita' tal-Artijiet tal-25 ta' Frar 2020 li giet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis-26 ta' Frar 2020 Avviz numru 210/2020, parti minn din l-art ta' kejl supercijali ta' 901m^2 giet mehuda b'titolu ta' xiri assolut u gie offrut il-kumpens ta' €359,750. (Dok B)

3. Illi skond stima tal-Perit Mariello Spiteri huwa jikkalkula illi l-prezz tal-art ghandu jkun ta' €1,292,935. (Dok C)

4. Illi ghalkemm id-Dikjrazzjoni harget fis-sena korrenti, il-pussess fiziku tal-art ittiehed f'Awwissu 2007 u ghalhekk l-esponenti huwa intitolat ghal danni sofferti minhabba t-tehid fiziku tal-istess art minn dak iz-zmien 'il quddiem.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord jogħgbu:

i. Jistabilixxi l-kumpens tal-prezz tal-art pagabbli lill-esponenti b'rizultat tal-espropju fuq imsemmi;

ii. Jillikwida d-danni ta' okkupazzjoni spettanti lir-rikorrenti minn Awwissu 2007 sad-data tal-pubblikazzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern fuq imsemmija;

iii. Tikkundanna lill-Awtorita' intimata sabiex thallas il-prezz stabbilit minn dan il-Bord kif ukoll id-danni ta' okkupazzjoni fuq likwidata fuq liema prezz stabbilit ghandhom jiddekorru l-imghaxxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena b'effett mid-data ta' Dikjarazzjoni fuq imsemmija sad-data ta' pagamenti effettiv.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita' intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 22 ta' Gunju 2020 (fol 24) fejn ġie espost:

1. Illi l-Awtorita' ta' l-Artijiet giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet mghtoija ghoxrin gurnata cans biex tirrispondi;

2. Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti:

3. Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni. Madankollu, dan jista' jsehh biss talvolta l-art li r-rikorrenti qed jippredentu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd. Ghalhekk, jehtieg li jigi debitament prezentat root of title flimkien ma' pjanta li turi kif l-art li r-rikorrenti qed jippredentu hlas dwarha tobrot ma' dik tal-kuntratt t'akkwist;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premezz, l-Awtorita' zzom ferm mal-valur ammontanti ghal €359,750 bazat fuq stima tal-perit Edric Micallef liema valur kien mahdum abbazi ta' l-**Artikolu 79(3) tal-Kap 573** (Ara **Dokument AA1** fl-anness) u indikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26/2/2020 (Ara **Dokument AA2** fl-anness);

5. Illi minn imkien ma jirrizulta li l-Awtorita' jew dak li kien il-Kummissarju ta' l-Artijiet kellhom il-pussess tal-art in disamina qabel id-data tal-Gazzetta tal-Gvern, cioe' is-

26/2/2020 u b'hekk la jista' jkun hemm lok ta' l-imghax qabel dik id-data kif suggerit mir-rikorrenti u wisq anqas danni tal-okkupazzjoni;

6. Illi in piu', is-somma ta' €359,750 bazata fuq stima tal-perit Edric Micallef liema valur kien mahdum abbazi ta' **l-Artikolu 79(3) tal-Kap 573** kienet depozitata f'kont bankarju li jirrendi l-imghax u dan sehh *mammano* mal-akwist tas-26/2/2020 kif irid l-**Artikolu 52(1) tal-Kap 573.** Sadanittant, m'hemm xejn x'ixekkel lil min huwa sid b'titolu validu ta' l-art in kwestjoni jigbed dan l-ammont flimkien mal-imghaxijiet relattivi wara awtorizzjoni minn dan il-Bord wara li jintavola rikors **(Ara l-Artikolu 52(3) tal-Kap 573);**

7. Illi t-talbiet rikorrenti ghandkom ghalhekk jigu michuda fl-interita' taghhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-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 l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza bil-fakolta li l-partijiet jipprezentaw nota ta' osservazzjonijiet u ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet (fol 114 et seq u 118 et seq).

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din il-kawża hija dwar esproprju ta' art tal-kejl ta' 901m.k formanti parti minn art akbar li r-rikorrenti akkwistat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal-31 ta' Jannar 1994 (Dok. A – fol 3 sa 14). L-art ittieħdet mill-Gvern ta' Malta b'titlu ta' xiri assolut permezz ta' Dikjarazzjoni tac-Chairman tal-Awtorità intimata tal-25 ta' Frar 2020 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Frar 2020 permezz tal-Avviż numru 210/2020 versu l-prezz ta' €359,750 (Dok. C – fol 15 sa 17) liema art giet akkwistata ghal formazzjoni u t-twessiegh ta' triq fi Triq in-Naġġar, Mosta. Ir-rikorrenti ssostni li l-pussess fiżiku tal-art ittieħed f'Awwissu 2007. Skont stima *ex parte* tal-Perit Mariello Spiteri da parti tar-rikorrenti, il-valur tal-art esproprjata huwa ta' €1,292,935 (Dok. D – fol 18 sa 20) ossia bir-rata ta' €1,435 kull metru kwadru.

Fir-risposta tagħha (fol 24 u 25), l-Awtorità intimata qajjmet eċċezzjonijiet dwar it-tiotlu, żammet ferm il-valur mogħti fil-Gazzetta tal-Gvern ta' €359,750 u kkontestat l-imgħaxijiet u d-danni stante li ma jirriżultax pussess qabel is-26 ta' Frar 2020. Ġie rilevat ukoll li s-somma ta' €359,750 diġa ġiet iddepożitata f'kont bankarju li jrendi imgħax.

IKKUNSIDRA

<u>It-Titolu tar-Rikorrenti</u>

Is-soċjetà rikorrenti ressqet prova dwar it-titolu tagħha konsisteni fil-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal-31 ta' Jannar 1994 (Dok. A – fol 3 sa 14). Il-Bord huwa sodisfatt mill-prova dwar it-titolu tar-rikorrenti u għalhekk l-eċċezzjoni tal-intimata qed tiġi miċħuda. Inoltre l-Bord jinnota li minkejja l-eċċezzjoni dwar it-titolu, fil-mori tal-kawza, u precizament permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Ottubru 2020 fl-atti tan-Nutar Marija Cachia (fol 39 sa 43) l-Awtorità intimata għaddiet il-kumpens *not in dispute* ta' €359,750 (piu l-interessi li kienu lahqu akkumulaw fuq dik is-somma) lis-socjeta rikorrenti u b'hekk anke minn dan il-lat jidher car li l-Awtorita intimata aċċettat it-titolu tar-rikorrenti.

Kwistjoni Dwar il-Valur

Sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-art il-Bord ħatar bhala periti teknici tal-Bord lill-Periti Danica Mifsud u Marie Louise Caruana Galea sabiex jirrelataw dwar il-parti teknika relattiva għat-talba attriċi. Fir-rapport tagħhomipprezentat fis-16 ta' Frar 2021 (fol 83 sa 86) il-membri teknici kkonstataw is-segwenti:-

> *4. L-art illum tifforma parti minn sistema ta' toroq tal-lokal, skond is-Central Malta Local Plan u kif jidher muri bl-aħmar f'dan l-iskizz (mhux skalat) li ġej:*
>
> *...*
>
> *5. A bażi ta' dak indikat fuq, l-esponenti qegħdin jirrelataw illi:-*
>
> *a) Id-data tal-valutazzjoni hija id-data tad-Dikjarazzjoni tac-Chairman tal-Awtorità tal-Artijiet, jiġifieri Frar 2020;*
>
> *b) Id-data li fiha ġiet valutata l-art hija l-istess data;*
>
> *c) Fi Frar 2020, l-art kienet skont kif deskritt fil-para 4 hawn fuq;*
>
> *d) Skont il-pjan regolatur taż-żona l-art tinsab fiż-żona residenzjali tal-Mosta (Mosta North Area policy Map MOM1)*
>
> *e) Ma jistax isir żvilupp fuq din l-art sakemm jibqa' l-użu preżenti;*
>
> *f) Użaw prezzijiet ta' art simili esproprjata u bħala eżempju jagħmlu referenza għas-sentenza ta' LAB 2/04FDP fejn biċċa art fl-Mosta tal-kejl ta' amdwar 410 metri kwadri ġiet valutata bl-ammont ta' mija erbgħa u sittin elf Ewro (€164,000) ekwivalenti għal erba' mitt Ewro (€400) kull*

metru kwadru, fl-2001. Ikkonsidraw ukoll ir-rata tal-inflazzjoni bejn is-snin 2001 sal-2021.

g) L-esponenti jiddikjaraw illi fid-data tal-valutazzjoni huma ma kellhomx kunflitt ta' interess dwar dan il-każ

6. A bażi tas-suespost l-esponenti jidhrilhom illi l-art għandha tiġi stmata a bażi ta' ..... (€550) il-metru kwadru, u li l-valur tal-art huwa għalhekk ta' ..... (€495,550)[1].

L-inkarigu tagħhom ġie estiż fis-7 ta' Lulju 2021 sabiex jirrelataw dwar il-valur lokatizzju tal-art minn Awwissu 2007 sas-26 ta' Frar 2020 b'intervalli ta' ħames snin. Fit-tieni rapport taghhom (fol 103 sa 106) irrelataw is-segwenti:-

7. Permezz ta' digriet tas-7 ta' Lulju 2020, l-istess Membri Tekniċi ta' dan il-Bord ġew inkarigati sabiex jiehdu konjizzjoni tal-proċess, u jirrelataw dwar il-parti teknika relattiva għat-talba tat-rikorrenti, liema parti teknika tirrigwarda il-valur lokatizzju tal-art minn Awwissu 2007 sas-26 ta' Frar 2020, b'intervalli ta' ħames snin.

8. Membri Tekniċi jagħmlu referenza għad-dokument maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta dwar l-indiċi ta' inflazzjoni tal-proprjetà u jirrelataw kif ġej:

Frar 2020	*€495,550.00*
Frar 2015	*€469,417.70*
Frar 2010[2]	*€433,981.02*
Awwissu 2007	*€401,638.28*

Fir-risposti (fol 94 u 95) għall-mistoqsijiet in eskussjoni (fol 87 sa 90 u 99) kkonfermaw li l-art ittieħdet sabiex jiġu formati partijiet minn Triq in-Naġġar, Triq Filippo Apap Bologna, Triq Sir Arthur Borton u *cross-road* ma' Triq il-Ballut. Din iż-żona hija parti residenzjali u parti industrijali. Ikkonfermaw li meta joħorġu l-iskemi, jkun hemm limitazzjoni tal-użu kemm ta' dik il-parti li tista' tinbena f'binja kif ukoll dik il-parti li tista' tinbena f'toroq. Fl-operazzjonijiet paragunabbli ma kkunsidrawx rata li hija 35% ta' kemm tiswa art fabbrikabbli għall-iżvilupp iżda għamlu referenza għal sentenza fejn biċċa art fil-Mosta ttieħdet għal triq. Ai fini ta' valutazzjoni lanqas ma straħu fuq il-valur ta' art fabrikabbli mnaqqsa b'65%. Il-mistoqsija in eskussjoni tal-Awtorità intimata a fol 99 baqgħat mhux imwieġba.

Is-soċjetà rikorrenti esebiet affidavit tal-Perit Mariello Spiteri (Dok. D – fol 18 u 19) fejn xehed li r-rikorrenti nfurmatu li l-art ittieħdet biex saret triq fis-sena 2005. Ikkonstata

[1] Il-Bord jinnota li l-figuri tal-prezz ma jaqblux mal-kliem izda mir-risposti tal-periti teknici in eskussjoni gie ċċarat li l-valur minnhom attribwit kien ta' €550 (hames mija u hamsin Ewro) ghal kull metru kwadru. B'hekk il-figuri indikati fir-rapport u li qed jigu citati *supra* huma korretti.

[2] Data hekk kif korretta permezz ta' nota tal-4 ta' Ottubru 2021 (fol 102)

li l-art hija fabbrikabbli u wara li ħa konjizzjoni tal-valuri tal-prezzijiet tas-suq tal-plots fl-akwata fiż-żmien tal-istima irriżulta li plot ta' 170m.k iġib prezz ta' €244,000 ċioe b'rata ta' €1,435 għal kull metru kwadru. Inoltre xehed li r-*rental value* tal-art huwa ta' 3% tal-valur tal-art u għalhekk circa €43 kull metru kwadru.

Da parti taghha l-Awtorità intimata, fis-seduta tas-17 ta' Frar 2021 (fol 53A et seq) ipproduċiet lill-Perit Edric Micallef li ppreżenta r-relazzjoni tiegħu a tenur tal-Artikolu 79(1) tal-Kap. 573 (Dok. EM1 – fol 54 sa 82). Huwa rrelata li l-art in disamina kienet qed tittieħed b'mod permanenti bi proċess ta' esproprazzjoni għal skop pubbliku, senjatament sabiex jiffaċilita' t-twessiegħ u l-formazzjoni ta' toroq. L-art in kwistjoni, hija skemata bħala art fiż-żona tal-iżvilupp imma skemata bħala triq f'żona residenzjali u dan skont il-Pjan Lokali taċ-Ċentru ta' Malta b'mod partikolari pjanta MOM1 – *Mosta North Area Policy Map*. Skont dan il-pjan lokali l-art hija skemata bħala triq f'żona residenzjali ħdejn żona ta' ufficini u *warehousing*. L-istat u l-użu tas-sit in disamina fit-22 ta' Jannar 2020 kien ta' triq pubblika skont l-*Orthophotomap* tas-sena 2016 (Dok. B anness mar-rapport – fol 62).

Fl-opinjoni tiegħu, il-kumpens tal-art tal-kejl superfiċjali ta' 901m.k fi Triq in-Naġġar, Mosta huwa ta' €395,750 (fol 59). Sabiex wasal għal din il-valutazzjoni għamel referenza għas-segwenti operazzjonijiet paragunabbli :-

i. Sentenza tal-Bord ta' Arbitraġġ dwar l-Artijiet fl-ismijiet "Nazzareno Zerafa et vs Kummissarju tal-Artijiet" tal-21 ta' novembru 2018 (Rik. Nru. 18/14FDP). Minn din id-decizjoni is-sehem ta' $^{2}/_{3}$ ta' biċċa art ta' qies ta' 265m.k f'żona għall-bini fil-Kalkara imma b'użu limitat ġie aċċettat għall-prezz ta' €68,266.66 fl-2014 (Dok. C – fol 63). A fol 58a tal-process il-perit jikkonkludi li dan iwassal għal rata ta' €386.42-il metru kwadru. Izid ukoll li skont statistika tal-NSO fis-sena 2015 il-*Property Price Index* żdied b'2.8%, fl-2016 żdied b'2.6%, fl-2017 żdied b'4.8%, fl-2018 żdied b'5.2% u fis-sena 2019 b'6.5%. Dan iwassal għal rata ta' €478.55/m.k fil-bidu tal-2020;

   Fix-xhieda tieghu a fol 53C il-perit jispjega li ghalkemm din is-sentenza kienet fil-fatt giet revokata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tal-24 ta' Ottubru 2019 fejn effettivament il-Qorti tal-Appell stabbiliet l-kumpens ferm anqas fis-somma ta' €3,533.33 (fol 69 et seq) huwa xorta seta juza l-valur tal-periti billi l-kumpens kien gie mibdul mhux minhabba l-valur li kienu taw il-periti izda minhabba li kien hemm Dikjarazzjoni tal-President qabel (fis-sena 1974) u allura l-valur kellu jittiehed skond ir-rata tan-1974.

ii. Esproprazzjoni riċenti ta' art għal ftuħ fi Triq Lepanto, Marsaxlokk fejn il-valur ġie bbażat fuq il-fatt li l-art hija f'żona ta' żvilupp b'użu limitat (triq fiż-żona tal-iżvilupp). Din l-esproprazzjoni ġiet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Marzu 2017 fejn biċċa art tal-kejl ta' madwar 1,064m.k ġiet

ikkumpensata bl-ammont ta' €290,000 (Dok. D – fol 81); A fol 58a tal-process il-perit jikkonkludi li dan iwassal għal rata ta' €272.55 -il metru kwadru. Izid ukoll li skont statistika tal-NSO fis-sena 2017 il-*Property Price Index* żdied b'4.8%, fl-2018 żdied b'5.2% u fis-sena 2019 b'6.5%. Dan iwassal għal rata ta' €320.02/m.k fil-bidu tal-2020;

iii. Mill-medja ta' dawn it-transazzjonijiet huwa wasal għar-rata ta' €399.28/m.k

Fix-xhieda tiegħu l-istess perit żied jgħid li l-art fil-Kalkara kienet parti minn skola intiża bħala triq. Ikkonferma li l-iskema tal-area tal-art mertu ta' din is-sentenza hija *mixed use* – parti industrijali u parti residenzjali. Il-lok fejn tkun triq skemata ma tagħmilx differenza ai fini ta' stima u fil-fehma tiegħu l-użu ta' triq inaqqas il-valur tal-art.

IKKUNSIDRA

Il-Bord jinnota li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, r-rikorrenti rtirat it-talba għall-ħlas tad-danni stante li dawn mhumiex ikkontemplati fl-Artikolu 55 li fuqu huma bbażati dawn il-proċeduri. Ġjaladarba t-talba ġiet irtirata l-Bord mhux ser jinoltra ruħu fuq it-talba għad-danni u qieghed ghalhekk iqisa bhala sorvolata. Jifdal il-kwistjoni dwar il-kumpens li għandu jitħallas għall-art esproprjata.

L-Artikolu 55 tal-Kap. 573, dwar kontestazzjoni tal-kumpens indikat fid-dikjarazzjoni, jipprovdi:-

> *(1) Sid li jħoss li l-ammont li jkun ġie offrut fid-dikjarazzjoni ma jkunx wieħed xieraq, jista' jagħmel rikors quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jiġi stabbilit xi jkun il-kumpens skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att.*
>
> *(2) Ir-rikors għandu, taħt piena ta' nullità, jindika l-kumpens li fil-fehma tar-rikorrent ikun dovut u għandu jiġi notifikat lill-awtorità li jkollha għoxrin jum żmien biex iddaħħal tweġiba.*
>
> *(3) Ir-rikors għandu jiġi ppreżentat sa mhux aktar tard minn ħames snin minn meta d-dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet tiġi mxandra kif imsemmi fl-artikolu 39(1) u (2), b'dana li jekk tali rikors ma jitressaqx, is-sid ikollu jedd biss għall-flus depożitati u għall-imgħax imsemmija fl-artikolu 52.*
>
> *(4) Il-Bord tal-Arbitraġġ għandu jistabbilixxi dak il-kumpens u għandu jagħti kull ordni u direttiva meħtieġa skont dan l-Att jekk ikun sodisfatt li r-rikorrent ikun wera li għandu titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art.*

Ai fini ta' likwidazzjoni tal-kumpens f'każ ta' xiri assolut, imbagħad l-Artikolu 61 jgħid:-

(1) Il-Bord tal-Arbitraġġ, meta jiġi biex jiffissa l-kumpens f'każ ta' xiri b'mod assolut, għandu josserva dawn ir-regoli:

(a) ***ebda żjieda m'għandha tingħata minħabba illi l-akkwist ikun obbligatorju;***

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

(ċ) ***il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u mingħajr ma jittieħed qies ta' benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti;***

...

(3) Barra mill-imgħax li jinġema' fuq is-somma depożitata skont l-artikolu 52(1), il-Bord tal-Arbitraġġ jista' jordna fis-sentenza tiegħu li s-sid jieħu mgħax sempliċi bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord liema mgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-artikolu 55.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha r-rikorrenti tgħid li l-Periti Tekniċi kienu konservattivi meta bbażaw l-istima tagħhom ta' €550-il metru kwadru tenut kont li art żviluppabbli fl-inħawi ta' żona residenzjali u industrijali tiswa ferm aktar. Għalhekk tgħid li hemm lok għall-awment fuq ir-rata stabbilita mill-periti tekniċi.

Minn naħa l-oħra l-Awtorità intimata tgħid li l-istima tal-periti tekniċi hija bbażata fuq id-deċiżjoni ta' dan il-bord fl-ismijiet Salvi Holdings Ltd vs Kummissarju tal-Art (Rikors 2/04FDP) li tirrigwarda art li l-valur tagħha jirrisali għal 2001 aġġustat għal 2020 skont ir-rata tal-inflazzjoni. In kwantu għall-istima tal-Perit Mariello Spiteri tghid li m'hi sorretta b'ebda operazzjoni paragunabbli u jidher li telaq mill-premessa li art destinata għal triq u art li tista' tiġi żviluppata għall-bini għandhom l-istess valur, liema premessa hija żbaljata abbażi tas-sentenza ċitata. Tgħid li l-Bord għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Perit Edric Micallef għaliex il-punt tat-tluq fl-istima tiegħu kien eqreb lejn id-data tad-dikjarazzjoni minn dak mogħti mill-Periti Tekniċi u għalhekk din l-istima hija waħda '*safe from induced error*'.

Il-Bord jagħmel referenza għas-segwenti enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali li jinsabu riportati fil-kawża **Andrew Agius et 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 lopinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi millkonsiderazzjoni 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 Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** (numru 4/16 FDP) deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal hekk:-

> *Jibda billi jingħad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, speċjalment meta parti fil-kawża tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lillha sabiex tikkontrasta tali prova. F'dan il-każ ukoll, kif ġustament osserva l-istess Bord, ħadd mill-partijiet ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni tal-periti membri tal-Bord wara li ġie ppreżentat ir-rapport tagħhom. Huwa inutili li l-Awtorità appellanti tressaq argumenti f'dan l-istadju sabiex tittanta tattakka r-rata adoperata mill-istess periti meta lanqas biss ipprovat tiskossa l-periti membri mill-fehma tagħhom quddiem il-Bord. Huwa ritenut illi l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konklużjonijiet tal-esperti tekniċi maħtura minnha, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċjuż. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża 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 ċertu punt, tagħti affidament lill-opinjoni ta' persuni mħarrġa fil-*

materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoġġu fid-dubbju dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja".

B'żieda ma dan, 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. Ċertament m'għandhiex tiġi 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 bbażata fuq il-prezzijiet viġenti fis-sena 2019, bl-art li ġiet meqjusa bħala fabbrikabbli u li ġiet żviluppata bħala parti mis-sistema tat-toroq. Fis-sena 1983, meta ġiet akkwistata l-art tar-rikorrenti, hija kienet meqjusa bħala raba'. Tajjeb li jiġi mfakkar li art fabbrikabbli ma setgħetx tiġi nkluża f'arei għall-izvilupp tal-bini, peress li skont l-Artikolu 3(4) tal-Att, art meqjusa bħala art għall-bini, ma setgħetx tiddaħħal f'arei għall-iżvilupp tal-bini.

***Huma ċ-ċirkostanzi u l-fatturi eżistenti meta ttieħdet l-art tar-rikorrenti fis-sena 1983, li jridu jiġu meqjusa fl-istima tal-istess art. Dan ifisser li l-art tar-rikorrenti appellanti, fil-mument li ġiet akkwistata mill-Gvern, ma kinitx għall-bini jew għall-formazzjoni tat-toroq, għaliex kieku kellha dak il-potenzjal, ma setgħet qatt tintlaqat bir-riżoluzzjoni tal-Kamra taħt l-Att in kwistjoni. Kwindi l-valur tal-art tar-rikorrenti appellanti kellu bilfors jiġi kkonsidrat u stabbilit b'referenza għal dik li kienet in-natura u l-kwalita` tal-art fil-mument tal-akkwist mill-Gvern, jiġifieri fl-1983**. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet Rita Galea et v. Kummissarju tal-Artijiet).*

21. Rilevanti wkoll, dak li ngħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2018, fil-kawża 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 ġietx attribwita lill-proprjeta` bis-saħħa tal-Att innifsu. Anzi kien l-Att tal-1983 innifsu li biddel in-natura ta' dik l-art u li kieku s-sidien jingħataw kumpens għall-awment fil-valur konsegwenza tal-impatt tal-Att fuq l-art, ikun ifisser li s-sidien li ttieħdetilhom l-art għal skop pubbliku, jkunu qegħdin jieħdu vantaġġ mill-awment fil-valur tal-art minħabba l-iskop pubbliku li għalih tkun ittieħdet l-istess art fejn qabel, ċioè meta ttieħdet, din l-art kienet agrikola. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018 fil-kawża fl-ismijiet Nikolina Xerri v. Kummissarju tal-Artijiet.) Kwindi dak li kellhom jingħataw ir-rikorrenti appellanti huwa kumpens xieraq għan-natura tal-art li kellhom

u mhux li jittantaw jagħmlu profitt minn fuq art li ttieħdet bis-saħħa tal-liġi.

Mir-rapport tal-Membri Tekniċi jirriżulta li fi Frar 2020 meta nħarġet id-dikjarazzjoni presidenzjali, l-art kienet tifforma parti minn sistema ta' toroq tal-lokal. Dan huwa korraborat ukoll kemm mill-affidavit tal-perit Mariello Spiteri (Dok. D – fol 18) li jgħid li l-art kienet ittieħdet biex saret triq fis-sena 2005 u anke mir-rapport tal-Perit Edric Micallef li jgħid (fol 56A) li "l-istat tas-sit in disamina fid-data li saret referenza għaliha meta ġiet valutata u ċioe' nhar it-22 ta' Jannar 2020 kien ta' triq pubblika. Dan huwa evidenti mill-*Orthophotomap* tas-sena 2015 f'dokument "B" anness ma' dan ir-rapport". Ġjaladarba hemm qbil li meta nħarġet id-dikjarazzjoni l-art kienet diġa ffurmata bħala triq, dan għandu jirrifletti fuq il-kumpens.

Il-valur ta' art desinjata bħala triq ikun inqas minn dik ta' art fabbrikabbli għall-bini hekk kif jirriżulta minn diversi sentenzi fosthom **Salvi Holdings Ltd vs Kummissarju tal-Artijiet** (Rik Nru 2/04 FDP). B'mod loġiku l-Bord hu tal-fehma illi art desinjata bħala triq iġġib prezz inqas milli kieku tkun żviluppabbli għall-bini meta mibjugħa minn sidha volontarjament.

Il-Bord jinnota li l-Perit *ex parte* Edric Micallef fl-operazzjoni paragunabbli jagħmel referenza għas-sentenza **Nazzareno Zerafa et vs Kummissarju tal-Artijiet** fejn jgħid li s-sehem ta' $^{2}/_{3}$ art għall-bini b'użu limitat ta' art ta' qies 265m.k f'żona għall-bini fil-Kalkara imma b'użu limitat ġie aċċettat għal prezz ta' €68,266.66 fl-2014. Il-Bord jinnota li fis-sentenza ċitata l-kumpens imsemmi ta' €68,266.66 ma jirriflettix il-valur veru tal-art. F'paġna 7 tas-sentenza ċitata (fol 66) dwar il-konstatazzjonijiet peritali jingħad:-

A. *Fid-19 ta' Ottubru 2014, ikkunsidrata bħala art għall-bini bl-użu limitat għall-iskola jammonta għal mija u sitt elef Euro (€106,000) għall-intier ekwivalenti għal €400 kull metru kwadru. Madankollu, fit-termini tal-Artikolu 25(1) tal-Ordinanza, din l-istima teċċedi l-kumpens ta' €386.42 kull metru kwadru, ċioe l-ammont ta' tmienja u sittin elf, mitejn u sitta u sittin Euro u sitta u sittin ċenteżmu (€68,266.66) propost mir-rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' 2/3 indivizi.*

Għalhekk fil-verita' l-valur tal-art kien aktar minn dak akkordat mis-sentenza ċitata peress li l-Bord f'dawk iċ-ċirkostanzi kien marbut bl-Artikolu 25(1) tal-Ordinanza (Kap 88).

Fir-rigward tat-tieni operazzjoni paragunabbli ċjoe avviż ta' esproprazzjoni ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Marzu 2017 fi Triq Lepanto, Marsaxlokk, il-Bord jinnota li l-istima ta' €290,000 għal 1,064 metru kwadru ingħatat wara li l-Periti msemmija kkunsidraw il-lokalita', il-qies, l-għamla, l-istat u l-potenzjal, il-pjanijiet u l-konfini taż-

żona tal-iżvilupp kif maħruġa mill-Awtorità Maltija għall-Ambjent u l-Ippjanar, kif ukoll il-valur ta' proprjetajiet oħra viċini jew simili u ħwejjeġ oħra li jista' jkollhom effett fuq il-valur tal-istess proprjetajiet. Il-Bord m'għandhux id-dettalji li ttieħdu in kunsiderazzjoni f'din il-valutazzjoni sabiex ikun jista' jqabbilhom mal-art mertu ta' dawn il-proċeduri. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord mhuwiex ser jistrieħ fuq il-kumpens likwidat mill-Perit Edric Micallef.

In kwantu għall-istima mogħtija mill-Perit Mariello Spiteri (fol 19) jirriżulta li l-istima ngħatat fir-rigward ta' "*a normal plot*" (art mingħajr limitazzjonijiet) u għalhekk mingħajr ma ttieħed kont li kien hemm triq diġa ffurmata, u għalhekk, ai fini ta' valur, anke din l-istima ser tiġi skartata.

Hekk kif diġa ngħad aktar 'l fuq, art b'limitazzjoni ta' triq tattira valur inqas minn art mingħajr limitazzjoni. Jekk wieħed jieħu 35% tal-valur mogħti mill-Perit Mariello Spiteri ta' €1,435 kull metru kwadru jasal għall-valur ta' €502.25 kull metru kwadru għal art b'użu limitat ta' triq. Din ir-rata hija viċin ħafna tar-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi ta' €550 kull metru kwadru għall-art in eżami b'użu limitat ta' triq. Di piu fir-rapport taghhom il-periti teknici strahu bhala operazzjoni paragunabbli fuq art simili ghal dik prezenti u li giet esproprjata b'decizjoni tal-Bord ossia Rik. Nru 2/04FDP liema sentenza hija *res judicata*.

Fiċ-ċirkostanzi l-Bord iqis li r-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi tirrispekkja l-valur veru tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri b'użu limitat ta' triq u ma jara ebda raguni valida ghala ghandu jiddipartixxi mir-rapport tal-periti teknici. Għalhekk ser tiġi applikata r-rata ta' €550 kull metru kwadru aġġornata bl-indiċi tal-inflazzjoni l-aktar riċenti[3] li tammonta għal €558.25 kull metru kwadru. B'hekk il-kumpens għall-art fil-kejl ta' 901 metru kwadru huwa ta' €502,983.25[4]. Mill-kumpens dovut jirriżulta li diġa tħallset is-somma ta' €359,750. Meta jitnaqqas l-ammont imħallas mill-ammont likwidat jifdal bilanċ ta' €143,233.25[5].

Imgħaxijiet

Mill-kuntratt tal-hlas tal-ammont *not in dispute* tat-8 ta' Ottubru 2020 (fol 39 et seq) jirriżulta li l-Awtorità intimata ħallset ukoll is-somma ta' €1,117.83 rappreżentanti imgħax li ddekorra fuq is-somma ta' €359,750. Skont ir-risposta tal-intimata (fol 25) is-somma ġiet depożitata fis-26 ta' Frar 2020.

L-imgħaxijiet fir-rigward ta' proċeduri ai terimni tal-Artikolu 55 tal-Kap. 573 huma regolati mill-artikolu 61(3) tal-Kap. 573 li jipprovdi:-

---

[3] 892.51 (Indiċi tal-2021) ÷ 879.32 (Indiċi tal-2020) x €550 = €558.25
[4] 901m.k x €558.25 = €502,983.25
[5] €502,983.25- €359,750 = €143,233.25

(3) Barra mill-imgħax li jinġema' fuq is-somma depożitata skont l-artikolu 52(1), il-Bord tal-Arbitraġġ jista' jordna fis-sentenza tiegħu li s-sid jieħu mgħax sempliċi bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord liema mgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-artikolu 55.

Mill-provi hareg li l-imgħax fuq is-somma depożitata diġa tħallas. B'applikazzjoni tal-artikolu sudett il-Bord ser jakkorda imgħax fir-rata sempliċi ta' 8% fuq il-kumpens finali likwidat ta' €502,983.25 liema imgħax ghandu jibda jiddekorri mill-5 ta' Mejju 2020 – id-data li r-rikorrenti ressqet ir-rikors tagħha skont l-Artikolu 55.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Ghalhekk, 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 jistabilixxi l-prezz tal-art mertu ta' dawn il-proceduri ossia l-art indikata fid-Dikjarazzjoni tac-Chairman tal-Awtorita' tal-Artijiet tal-25 ta' Frar 2020 li giet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis-26 ta' Frar 2020 (Avviz numru 210/2020) ta' kejl supercijali ta' 901m^2 mehuda b'titolu ta' xiri assolut fl-ammont ta' hames mija u tnejn elf disa mija u tlieta u tmenin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€502,983.25) mill-liema ammont jirriżulta li diġa tħallset is-somma ta' €359,750 **u ghalhekk jifdal bilanċ dovut ta' mija tlieta u erbghin elf mitejn tlieta u tletin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€143,233.25).**

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante li giet irtirata;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti il-bilanc mill-prezz stabbilit mill-Bord fil-para. 1 *supra* ossia **l-ammont ta' mija tlieta u erbghin elf mitejn tlieta u tletin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€143,233.25) bl-imghax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena b'effett mid-data tar-rikors promotur ċjoe mill-5 ta' Mejju 2020 sad-data tal-pagament effettiv fuq il-prezz stabbilit mill-Bord fil-para. 1 *supra* u cioe' fuq il-prezz ta' hames mija u tnejn elf disa mija u tlieta u tmenin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€502,983.25),** filwaqt li jastjenti milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba fejn qed tintalab kundanna fir-rigward tad-danni ta' okupazzjoni u l-imgħaxijiet fuq tali danni.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorità intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma dak li gie deciz hawn fuq.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità intimata u dak hawn stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-

ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont hawn stabbilit mill-Bord u dan a tenur tal-Artikolu 73(2) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Moqrija.

Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

28 ta' Settembru 2022