BORD TA' L-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tallum it-12 ta' Ottubru 2022

John's Group Limited
(C 11392)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawża Numru : 4
Rikors Numru : 36/2020 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' John's Group Limited (C 11392) ippreżentat fil-11 ta' Gunju 2020 fejn ġie premess:

Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dr. Anthony Grech Trapani data 25 ta' Lulju 2008 s-socjeta' esponenti xtraw u akkwistaw erba porzjonijiet divizi ta' art kontigwu ghal xulxin, globalment tal-kejl superficjali ta' circa erba t'elef mitejn u sitta u disghin metru kwadru [$4296m^2$] u formanti parti mill-art maghrufa bhala Tal-Hofor, sive Tal-Forka sive Tat-Timbu gewwa l-Imriehel, limiti ta' H'Attard, kif debitament rigistrata fir-Registru tal-Artijiet b'certifikat tat- titolu numru 12002965 [hawn annessa u mmarkata bhala Dokument JG1, liema art tinsab fuq Triq l-Mdina u Sqaq li jaghti ghall-Triq l-Mdina, gewwa H'Attard;

Illi permezz ta' dikjarazzjoni pubblika ppublikati fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Dicembru 2019 numru 20309 numru 1553 gie dikjarat illi parti mill-art fuq deskritta appartenenti lill-esponenti kienet necessarja ghal skop pubbliku sabiex issir triq pubblika [kopja annessa u mmarkata Dokument JG2];

Illi skond l-istess dikjarazzjoni I-porzjon ta' art oggett ta' l-istess dikjarazzjoni tokpri kemm I-artijiet tas-socjeta’ rikorrenti kif ukoll artijiet ohra, propjeta' ta' terzi;

Illi l-porzjon ta' art tas-socjeta' esponenti hija kwantu ghall-art soggett ghall-espropriju tal-kejl superficjali ta' erba mija u ghoxrin metru kwadru [420m^2) [kif ahjar delinejata bil-kulur isfar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument JG3]:

Illi skond id-dikjarazzjoni ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta’ Dicembru 2019 il-kumpens offrut lill-esponenti ghall-art meritu tal-espropriju huwa fis-somma ta' seba u ghoxrin elf euro [€27000];

Illi l-esponenti huma tal-umili opinjoni illi I-kumpens offrut mill-Awtorita' intimata huwa rrizorju u mhux xieraq u ghalhekk qed jadoperaw il-procedura kontemplata mill-Kapitolu 573 u jadixxu lil dana l-Onorabbli Bord sabiex jistabilixxi il-kumpens xieraq u rejali tal-porzjonijiet divizi ta' art meritu tad-dikjarazzjonijiet pubblikati fil-Gazetta tal-Gvern tal-5 ta' Dicembru 2019 u tal-5 ta' Marzu 2020;

Illi l-esponenti inkarigaw lill-Perit Robert Grech sabiex jaghmel valutazzjoni tal-artijiet meritu ta' dawn il-proceduri u ghal dan il-ghan l-istess Perit Grech irrediga r-rapport li minnu jirrizulta li l-valur reali u xieraq tal-artijiet meritu ta’ dawn il-proceduri jammontaw ghas-somma ta’ tnejn u erbghin elf euro (€42,000) (hawn annessa u mmarkata Dokument JG4).

Ra r-risposta tal-Awtorita ta’ l-Artijiet datata 14 ta’ Lulju 2020 (fol 21) fejn ġie espost:

1. Illi l-Awtorita’ esponenti giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet mghotija ghaoxrin gurnata cans biex tirrispondi;

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

3. Illi minghajr pregudizzju, jidher li mill-ewwel daqqa t’ghajn, l-ambjenti murija fis-site plan mar-rikors huma milquta **b’Dikjarazzjoni tal-Awtorita’ tal-Artijiet numru 1553 tal-5/12/2019.** Dan, pero’, jista’ biss jigi konfermat una volta jigi debitament prezentat root of title flimkien ma’ pjanta li turi kif l-art mal-pjanta tad-Dikjarazzjoni imsemmija torbot ma’ dik tal-kuntratt t’akkwist;

4. Illi per altro, l-Awtorita’ tgharraf li, f’dan il-kaz, gja gie depozitat kumpens rapprezentanti l-valur ta’ l-art esproprijata bis-sahha tad-dikjarazzjoni sucitata.

Dan il-kumpens jista’ jigi debitament rilaxxat favur min jaghti prova tat-titolu lill-Awtorita’ kwantu ghall-din l-imsemmija art;

5. Illi fi kwalunkwe kaz, u dan dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, l-istima tal-valur li pprezentaw ir-rikorrenti ma saritx in lineja ma’ dak li jrid il-Kap 573 tal-Ligijiet ta’ Malta. In piu’, din l-istima ma tirriflettix il-valur tas-suq tal-art in kwistjoni mehuda fil-kuntest tal-pertinenzi li jolqtu l-istess art u dan kif del resto jirrizulta mill-istima redatta mill-perit ta’ l-Awtorita’ (Ara stima tal-periti ta’ l-Awtorita’ markata **Dokument A** annessa ma’ din ir-risposta);

6. Illi ghall kull buon fini tajjeb jigi precizat li l-istima tal-periti ta’ l-Awtorita’ appena riferita tirrifletti area ta’ 5061 m.k u li allura l-art li qed issir referenza ghaliha mir-rikorrenti f’dan ir-rikors tikkirrispondi ghal parti zghira minnha.

Illi dan l-onorabbli Bord ghandu jiggwida ruhu abbazi tal-premess.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi 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 n-Nota ta’ Sottomissjonijiet tal-Awtorita intimata datata-12 ta’ Lulju 2022 (fol 153).

Ra l-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Settembru 2022 fejn wara li ntalbet kjarifika mill-Bord in kwantu ghall-art espoprjata, id-difensuri tal-partijiet qablu illi l-art meritu ta' din il-kawza hija fil-fatt konsistenti f'zewg porzjonijiet li huma indikati fil-pjanta a fol 128 tal-process annessa mal-kuntratt tal-11 ta' Marzu 2021 (DOK MG1) ossia l-artijiet indikati bhala plot 8_4A u plot 8_4B fl-istess pjanta.

Ra illi fl-istess seduta l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din il-kawża hija dwar esproprju ta’ bicctejn art kontigwi li jinstabu H’Attard wahda tal-kejl ta’ 22MK u l-ohra tal-kejl ta’ 300MK li huma indikati fil-pjanta a fol 128 tal-process annessa mal-kuntratt tal-11 ta' Marzu 2021 (DOK MG1) ossia l-artijiet indikati bhala plot 8_4A u plot 8_4B fl-istess pjanta. Dawn iz-zewg porzjonijiet art kienu jifformaw parti minn bicca art akbar li s-socjeta rikorrenti kienet akkwistat permezz ta' kuntratt

fl-Atti tan-Nutar Dr. Anthony Grech Trapani datat 25 ta' Lulju 2008 liema art tinsab registrata fir-Registru tal-Artijiet skond certifikat tat-titolu numru 12002965 (**Dok JG1 – fol 3 et seq**).

Il-bicctejn art fuq imsemmija tal-kejl ta' 22MK u 300MK rispettivament intlaqtu mid-Dikjarazzjoni tal-Awtorita intimata ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Dicembru 2019, Avviz numru 1553 (**Dok JG 2 – fol 12 et seq**) fejn art fil-kejl ta' 5061MK immarkata bhala plot 8 fuq il-pjanta P.D. Nru 2018_0266D giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u ttiehdet mill-Gvern ghall-iskop ta' twessiegh ta' Triq l-Imdina – Central Link Project. F'din id-dikjarazzjoni l-Awtorita intimata indikat kumpens ta' €328,965 ghall-intier tal-art fil-kejl ta' 5061MK u cioe bir-rata ta' €65/MK. Dan skond stima kongunta li saret mill-Periti Edric Micallef, Edward Micallef u Philip Mifsud. Applikata din ir-rata ghall-art mertu ta' dawn il-proceduri tal-kejl ta' 322MK[1] iwassal ghal kumpens offrut mill-Awtorita ta' €20,930[2].

Is-socjeta rikorrenti ma qablitx mar-rata sudetta u sostniet li l-kumpens offrut kien baxx wisq. Hija tippretendi li kumpens gust ghat-tehid ghandu jkun bir-rata ta' €100/MK u dan skond rapport mahluf tal-Perit Robert Grech (Dok JG 4 – fol 16-17 u fol 88-89). Permezz ta' dawn il-proceduri s-socjeta rikorrenti qeda titlob lill-Bord biex jistabilixxi l-kumpens ghat-tehid skond il-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Bir-rata pretiza ta' €100/MK, il-kumpens li qeda titlob l-attrici iwassal ghal €32,200.

Fir-risposta tagħha (fol 21 et seq), l-Awtorità intimata qajjmet eċċezzjonijiet dwar it-titolu u żammet ferm il-valur mogħti fil-Gazzetta tal-Gvern. Ġie rilevat ukoll li s-somma indikata fil-Gazzetta diġa ġiet iddepożitata f'kont bankarju. In sostenn tal-valur attribwit fil-Gazzetta tal-Gvern l-Awtorita intimata pprezentat ir-rapport kongunt tal-periti Edric Micallef, Edward Micallef u Philip Mifsud (Dok A – fol 24 – 82).

IKKUNSIDRA

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

Is-soċjetà rikorrenti ressqet prova dwar it-titolu tagħha konsisteni fic-certifikat tat-titolu numru 12002965 (Dok JG 1 – fol 3-11) u l-property ownership form (fol 91A et seq). Inoltre fis-seduta tad-19 ta' Mejju 2021 in-Nutar Dr. Marisa Grech ghan-nom tal-Awtorita intimata ddikjarat illi fil-11 ta' Marzu 2021 sar kuntratt fejn thallas l-ammont '*not in dispute*' u gie stabbilit ukoll il-kejl bi qbil bejn l-Awtorita u l-proprjetarji liema kejl jammonta ghal 300Mk ghall-ewwel porzjon u 22Mk ghat-tieni porzjon.

Il-Bord ra wkoll il-kuntratt ta' drittijiet ta' kumpens fl-atti tan-Nutar Diana Galea tal-11 ta' Marzu 2021 (Dok MG 1 – fol 124 et seq) bejn is-socjeta rikorrenti u l-Awtorita

[1] 22MM + 300 MK = 322MK

[2] €328,965 ÷ 5061MK x 322MK = €20,930

intimata fejn l-Awtorita hallset lir-rikorrenti l-ammont *not in dispute* ammontanti ghal €20,930 piu €152.71 imghax akkumulat fuq l-ammont depozitat.

Il-Bord huwa sodisfatt mill-provi dwar it-titolu tar-rikorrenti. Inoltre bil-kuntratt sudett tal-11 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Diana Galea fejn l-Awtorità intimata għaddiet il-kumpens *not in dispute* jirrizulta b'mod car li l-Awtorita intimata stess 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 David Pace sabiex jirrelataw dwar il-parti teknika relattiva għat-talba attriċi. Fir-rapport tagħhomipprezentat fis-17 ta' Novembru 2021 (fol 139 sa 145) il-membri teknici, li mxew fuq il-kejl indikat fir-rikors promutur ta' 420 MK, ghamlu s-segwenti kostatazzjonijiet:-

> *2. Skond il-Pjan Lokali Ghaċ-Ċentru ta' Malta, l-art in kwistjoni tinsab il-barra miż-zona ta' żvilupp. Dan huwa ikkonfermat kemm fir-rapport tal-Perit konsulent tar-rikorrenti kif ukoll f'dak tal-Periti konsulenti tal-Awtorita intimata.*
>
> *3. Mill-Atti jirriżulta illi id-Dikjarazzjoni Tal-President oriġinali kienet inħarġet fil-5 ta' Diċembru 2019. Il-prezz offrut għax-xiri assolut bħala liberu u frank ta' dina l-art kien ta' €27,000. Ir-rikorrenti m'humiex jaċċettaw dina l-offerta għaliex skond huma, il-prezz korrett tal-art kellu jkun ta' €42,000.*
>
> *A bażi tal-kunsiderazzjonijiet magħmula hawn taħt, l-esponenti qedin jistmaw l-art bħala barra miż-żona ta li żvilupp, bir-rata ta' €70 il-metru kwadru, fil-valur ta' €29,400.*

Biex waslu ghal valur taghhom il-membri teknici adoperaw is-segwenti kriterji taħt l-Art.79(3) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta:

(a) data tal-valutazzjoni	*25 t'Ottubru 2021*
(b) data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata il-proprjeta	*5 ta' Diċembru 2019*
(c) li stat li jiġi ikkalkulat li il-proprjeta kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata il-proprjeta	*Art agrikola*
(d) l-użu li kien qed isir mil-proprjeta fid-data lisaret riferenza għaliha meta ġiet valutata il-proprjeta inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjeta kenitx	*Art agrikola*

fl-istess żmien soġġetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera	
(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li il-proprjeta tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom	*Ara aktar l-isfel.*
(f) r-restrizzjonijiet li joħorġu mill li skemar skond il-Pjani Lokali, u, jew, raġunijiet pertinenti oħra	*Skond il-Pjan Lokali ma kienx hemm restrizzjoni ta' skemar għaliex kienet art barra iż-żona ta' żvilupp.*
(g) il-metodu ta' kif saret il-valutazzjoni	*Prezz tal-2019 meħud minn paragun ma każi simili.*
(h) dikjarazzjoni tal-periti kif ukoll tal-esperti l-oħra involuti fil-valutazzjoni skond is-sub artikolu preċedenti, li ma kellhom ebda kunflitt ta' interess fid-data li saret il-valutazzjoni	*Ma kellna ebda kunflitt ta' interess fid-data li saret il-valutazzjoni.*

L-esponenti, kif diretti mil-verbal ta' dana l-Onorabbli Tribunal tal-20 ta' Settembru 2021, ħadu konjizzjoni tal-proċess kif ukoll aċċedew fuq is-sit fil-25 t'Ottubru 2021, kif jirriżulta mil-verbal anness ma dina ir-relazzjoni.

Huma innutaw illi ir-rapport tal-Perit konsulent tas-soċjeta' rikorrenti wasal għal konklużjoni illi ir-rata ta' €65 il-metru kwadru offruta mill-Awtorita intimata kienet baxxa wisq u li fil-fehma tiegħu ir-rata ta' €100 il-metru kwadru kienet aktar ġustifikata meta il-Comparative Method tiġi applikata.

Pero ma indikax x'paragun għamel sabiex wasal għal dina il-konklużjoni, ħlief illi esprima l-opinjoni illi l-art, għalkemm mhux fabbrikabbli, kellha il-potenzjal illi tiġi inkluża fi skema ta' żvilupp fil-futur.

Min-naħa tagħhom, il-Periti konsulenti tal-Awtorita intimata, ikkwotaw estensivament fir-rapport tagħhom, prinċipalment minn websites ta' ditti ta' aġenti.

L-esponenti jagħmlu riferenza għall-atti fil-kawża f'dan il-Bord fl-ismijiet 'Agius Emanuel et vs Kummissarju tal-Artijiet (LAB Rik. 22/2020 SG).

Dan il-każ jittratta art ftit il-bogħod minn din in kwistjoni, illi ġiet esproprjata bħala parti mill-istess proġett. Għalhekk hemm paragun dirett bejn iż-żewġ każi.

Fil-każ ikkwotat, ir-rata offruta mil-Gvern għal art agrikola, li ittieħdet għal formazzjoni tal-istess faċċata tat-triq bħal din in kwistjoni, kienet ta' €70.6 il-metru kwadru, rata illi ġiet ikkonfermata mil-Membri Tekniċi tal-Bord appunatati fuq il-każ.

L-esponenti ma jarawx il-għala ma għandomx jieħdu paragun ma din ir-rata wkoll u wara illi ikkunsidraw il-fatturi kollha, qedin jiffissaw ir-rata bħala €70 il-metru kwadru, dana minħabba il-fatt illi l-art fil-każ ikkwotat kienet tintuża bħala ġiardina u mhux għalqa.

Fis-seduta tal-1 ta' Gunju 2022 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx domandi in eskussjoni x'jghamlu lill-membri teknici.

Is-soċjetà rikorrenti esebiet rapport mahluf tal-Perit Robert Grech (fol 88 et seq). Huwa jsostni li r-rata ta' €65 addottata mill-Awtorita hija baxxa wisq '*considering that the site abuts an in-scheme zone*'. Jghid illi ghalkemm l-art tinsab il-barra miz-zona fabbrikabbli hija ghandha l-potenzjal li tigi inkluza fl-iskema tal-bini u ghalkhekk isostni li r-rata ta' €100/Mk hija aktar idoneja.

Minn naha l-ohra l-Awtorità intimata esebiet ir-rapport kongunt tal-periti Edric Micallef, Edward Micallef u Philip Mifsud datat 26 ta' Gunju 2019 (Dok A fol 24 et seq). F'dan ir-rapport il-periti jaghmlu valutazzjoni ta' diversi porzjonijiet art in konnessjoni mal-progett tac-Central Link. Il-valutazzjoni taghhom hija tas-sena 2019. Il-parti relevanti ghall-proceduri odjerni hija dik rigward il-plot 8 Triq l-Imdina, Attard. Jghidu li din l-art tikkonsiti f'partijiet minn ghelieqi agrikoli u dwar l-istat tal-istess art fid-data tal-valutazzjoni jghidu li kienet art agrikola tinhadem u kienet tinkludi wkoll access ghal art agrikola aktar il-gewwa. Huma jaghmlu referenza ghal operazzjonijiet paragunabbli f'paragrafu 1.7 tar-rapport taghhom (fol 31 et seq) u b'referenza ghal pjan lokali tac-Centru ta' Malta jghidu li l-art in meritu tigi l-barra miz-zona tal-izvilupp. Kwantu ghal metodu ta' valutazzjoni jghidu li huma uzaw il-metodu kumparabbli. Jirreferu ghall-rati ta' art f'zona barra mill-izvilupp f'Attard li kienet tvarja minn €50/mk ghal €120/mk u waslu ghal rata medja ta' €75/mk. Sostnew illi l-art in meritu hija purament art agrikola u mehuda wkoll fatturi ohra li jiddeterminaw il-prezz waslu ghal rata ta' €65/mk fit-2019.

IKKUNSIDRA

Illi l-kawza *de quo* hija postulata fuq l-artikolu 55 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta ossia dwar kontestazzjoni tal-kumpens indikat fid-dikjarazzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:-

(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 l-Awtorità intimata tgħid li hija taqbel li l-kejl tal-art in meritu huwa ta' 322MK. Tghid ukoll li hija taqbel mal-periti teknici meta kkritikaw ir-rapport tal-perit *ex parte* tas-socjeta attrici ghal fatt li huwa ma ndikax x'paragun kien ghamel biex wasal ghal-valutazzjoni tieghu.

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 l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja 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".

Mir-rapport tal-Membri Tekniċi jirriżulta li f'Dicembru 2019 meta ħarġet id-Dikjarazzjoni tal-Awtorita l-art kienet wahda agrikola l-barra miz-zona ta' zvilupp skond il-Pjan Lokali. Il-Bord jinnota li l-Perit *ex parte* tas-socjeta attrici ma wettaq ebda operazzjoni paragunabbli, filwaqt li l-periti tal-Awtorita ikkwotaw prezzijiet ta' art agrikola f'Attard principalment minn *websites* ta' agenti immobiljarji. Minn naha l-ohra l-periti membri tal-Bord strahu fuq valutazzjoni dwar art:

"ftit il-boghod *minn din in kwistjoni, illi ġiet esproprjata bħala parti mill-istess proġett. Għalhekk hemm paragun dirett bejn iż-żewġ każi. Fil-każ ikkwotat, ir-rata offruta mill-Gvern għal art agrikola, li ittieħdet għal formazzjoni tal-istess faċċata tat-triq bħal din in kwistjoni, kienet ta' €70.6 il-metru kwadru, rata illi ġiet ikkonfermata mil-Membri Tekniċi tal-Bord appunatati fuq il-każ. L-esponenti ma jarawx il-għala ma għandomx jieħdu paragun ma din ir-rata wkoll u wara illi ikkunsidraw il-fatturi kollha, qedin jiffissaw ir-rata bħala €70 il-metru kwadru, dana minħabba il-fatt illi l-art fil-każ ikkwotat kienet tintuża bħala ġiardina u mhux għalqa*".

Fiċ-ċirkostanzi l-Bord iqis li r-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi tirrispekkja l-valur veru tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri u ma jara ebda raguni valida ghala ghandu jiddipartixxi mill-konkluzjonijiet raggunti mill-istess periti teknici fir-rapport taghhom. Dan anke fl-isfond tal-fatt illi fil-kaz de quo r-rapport tal-membri teknici ma gie bl-ebda mod eskuss. Għalhekk ser tiġi applikata r-rata ta' €70 ghal kull metru kwadru fit-2019 li aġġornata bl-indiċi tal-inflazzjoni l-aktar riċenti[3] tammonta għal €71.50 kull metru kwadru. B'hekk il-kumpens għall-art fil-kejl ta' 322 metru kwadru huwa ta' €23,023[4]. Mill-kumpens dovut jirriżulta li diġa tħallset is-somma ta' €20,930[5]. Meta jitnaqqas l-ammont imħallas mill-ammont likwidat jifdal bilanċ ta' €2,093[6].

Imgħaxijiet

Mill-kuntratt tal-hlas tal-ammont *not in dispute* tal-11 ta' Marzu 2021 (fol 124 et seq) jirriżulta li l-Awtorità intimata ħallset ukoll is-somma ta' €152.71 rappreżentanti

---

[3] 892.51 (Indiċi tal-2021) ÷ 873.73 (Indiċi tal-2019) x €70 = € 71.50
[4] 322m.k x €71.50 = €23,023
[5] Fol 125
[6] €23,023 - €20,930 = €2,093

imgħax li ddekorra fuq is-somma depozitata. Skont ir-risposta tal-intimata (fol 21) is-somma ġiet depożitata in segwitu ghad-Dikjarazzjoni.

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) 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' €23,023 liema imgħax ghandu jibda jiddekorri mill-11 ta' Gunju 2020, ossia d-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' in parte t-talbiet tas-socjeta rikorrenti fis-sens illi jistabilixxi l-prezz tal-art mertu ta' dawn il-proceduri ossia l-bicctejn art kontigwi li jinstabu H'Attard wahda tal-kejl ta' 22MK u l-ohra tal-kejl ta' 300MK li huma indikati fil-pjanta a fol 128 tal-process annessa mal-kuntratt tal-11 ta' Marzu 2021 (DOK MG1) ossia l-artijiet indikati bhala plot 8_4A u plot 8_4B fl-istess pjanta u liema bicctejn art intlaqtu mid-Dikjarazzjoni tal-Awtorita intimata ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Dicembru 2019, Avviz numru 1553 (Dok JG 2) **fl-ammont ta' tlieta u ghoxrin elf u tlieta u ghoxrin Ewro (€23,023)** mill-liema ammont jirriżulta li diġa tħallset is-somma ta' €20,930 **u ghalhekk jifdal bilanċ dovut ta' elfejn u tlieta u disghin Ewro (€2,093);**

2. U jikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lis-socjeta rikorrenti l-bilanc mill-prezz stabbilit mill-Bord fil-para. 1 *supra* ossia **l-ammont ta' elfejn u tlieta u disghin Ewro (€2,093) bl-imghax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena b'effett mid-data tar-rikors promotur ċjoe mill-11 ta' Gunju 2020 sad-data tal-pagament effettiv fuq il-prezz stabbilit mill-Bord fil-para. 1 *supra* u cioe' fuq il-prezz ta' tlieta u ghoxrin elf u tlieta u ghoxrin Ewro (€23,023)**.

3. 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 mis-socjeta 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

12 ta' Ottubru 2022