QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
President
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 24 ta' Novembru, 2022.

Numru 2

Rikors numru 4/18/1 NB

Rita Borg, Rose Mary Jean Conway, John Zammit, Emanuel Zammit, Grace Farrugia, Teresa Spiteri, Catherine Sciberras, Carmen Galea, Nazzareno Farrugia, Emanuel Farrugia, Antonio Abdilla, Francis Zerafa, Anthony Callus, Joseph Callus, Andrew Callus, Michelangela k/a Mikelina Spiteri, Jane Grima, Catherine Falzon, Michelangelo Zerafa, Vincent Zerafa, Catherine Cassar, Mary Anna Ghigo, Heather Zerafa, Dion Zerafa, Andrea Zerafa u Peter Zerafa

v.

Awtoritá Tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ta' Rita Borg et ippreżentat minnhom fl-4 ta' April, 2018, li permezz tiegħu ngħad is-segwenti:

"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."

2. Rat ir-risposta tal-Awtoritá tal-Artijiet ippreżentata fl-4 ta' Mejju, 2018, li permezz tagħha eċċepiet:

"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."

3. Rat id-deċiżjoni tal-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar Artijiet tat-13 ta' Lulju, 2022, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

"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."

4. Dak il-Bord ta d-deċiżjoni tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

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 promutur 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 ġiardini 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 tieghu 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-**

[1] 228MK x €114.10 = €26,014.80
[2] €17,930 + €26,014.80 = €43,944.80

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."

5. Rat ir-rikors tal-appell ta' Rita Borg et li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza attakkata għar-rigward tat-tieni talba tagħhom u tiffissa kumpens fis-somma ta' €289,000 għall-intier, oltre l-imgħax kif deċiż, fir-rigward tal-appellanti u kif mogħti mill-membri tekniċi tal-Bord stess, aġġustat skont l-indiċi ta' inflazzjoni u tikkonferma s-sentenza tat-13 ta' Lulju, 2022, fil-kumplament tagħha. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-Awtoritá tal-Artijiet li permezz tagħha talbet lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell sa fejn dan huwa inkompatibbli ma' dak minnha premess. Bl-ispejjeż.

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

7. Rat li waqt is-seduta tat-12 ta' Settembru, 2022, l-avukati difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx xi jżidu mal-atti u għalhekk l-appell ġie differit għas-sentenza.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

9. Illi dan il-każ jitratta l-esproprju ta' art fiż-Żurrieq, tal-kejl ta' ċirka 283 metru kwadru, liema art kienet suġġetta għad-Dikjarazzjonii tal-President ta' Malta, ippubblikata bħala Avviż Numru 328, fil-ħarġa tal-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Mejju, 1996. Minkejja li r-rikorrenti għaddew il-prova tat-titolu tagħhom relattiva għall-imsemmija proprjetá, l-Awtoritá ntimata naqset milli tagħtihom il-kumpens relattiv u għalhekk ir-rikorrenti ressqu l-proċeduri odjerni sabiex apparti li l-jiġi determinat li huma s-sidien tal-imsemmija porzjon art; li jiġi ffissat il-kumpens dovut lilhom a tenur tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 (Att dwar Artijiet tal-Gvern), bl-għajnuna tal-periti membri; li jiġi ffissat l-imgħax dovut lilhom skont il-liġi u li jagħti dawk il-provvedimenti kollha meħtieġa.

10. L-Awtoritá wieġbet fis-sens li tħalli f'idejn il-Bord sabiex jiġi determinat jekk ir-rikorrenti humiex tassew is-sidien tal-art in kwistjoni fl-

ishma ndikati u li l-kumpens għandu jiġi stabbilit skont il-provvedimenti tal-Kap. 573.

11. Permezz tad-deċiżjoni tiegħu, il-Bord laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u ddikjarhom bħala sidien tal-porzjon art in kwistjoni; laqa' t-tieni u t-tielet talba tagħhom u ffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €71,317.71 u ordna lill-istess Awtoritá ntimata tħallas lill-atturi l-kumpens hekk likwidat bl-imgħax ta' 8% dovut mill-Awtoritá ntimata fuq il-kumpens likwidat, a tenur tal-Artikolu 66(1) tal-Kap. 573, dekorribbli mid-data tad-dikjarazzjoni, jiġifieri mit-23 ta' Mejju, 1996; astjena milli jieħu konjizzjoni tar-raba' talba u ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtoritá ntimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż. Bl-ispejjeż a karigu tal-Awtoritá ntimata.

12. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha. Għalkemm fl-appell tar-rikorrenti jingħad li l-aggravju huwa wieħed, fil-veritá, minn qari tal-istess rikors, jirriżulta li huwa msejjes fuq żewġ aggravji :

(i) Li l-Bord skarta għal kollox l-istima tal-membri tekniċi tiegħu stess u straħ iżjed fuq ir-rapport tal-perit *ex parte* nkarigat mill-Awtoritá; u

(ii) Li l-Bord naqqas il-valur tal-porzjoni meħuda bħala *road area* meta ġie stabbilit li l-arja kollha ta' 283 metru kwadru kienet fabbrikabbli u meta l-Kap. 573 ma jagħmilx din id-distinzjoni u għalhekk il-Bord ma kellux jieħu qies tal-iskop tal-esproprju.

13. Jibda billi jiġi trattat l-ewwel aggravju, dak fejn l-appellanti jilmentaw li l-Bord skarta għal kollox l-istima tal-membri tekniċi tiegħu stess u straħ iżjed fuq ir-rapport tal-perit *ex parte* inkarigat mill-Awtoritá. Il-Bord innomina żewġ periti tekniċi biex jagħmlu stima tal-art mertu tal-kawża skont l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 u dawn il-periti membri stmaw l-art in kwistjoni bil-prezz ta' €283,000 (jiġifieri adottaw ir-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru). Sussegwentement, l-istess periti kkostataw permezz ta' relazzjoni ulterjuri li l-valur tal-art fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-23 ta' Mejju, 1996, aġġustat skont l-indiċi tal-inflazzjoni huwa ta' €178,000 (rata ta' €628.97 għal kull metru kwadru). L-Awtoritá ppreżentat rapport *ex parte* fejn il-perit inkarigat minnha jagħti l-valur ta' €29,128 fis-sena 1996 u ta' €46,574.19 relattiv għall-24 ta' Marzu, 2020, fejn naqqas il-valur tal-art fabbrikabbli li kienet intiża għall-formazzjoni tat-toroq, b'żewġ terzi. Kwindi l-appellanti jfissru li ma jistgħux jifhmu għaliex il-Bord skarta għal kollox l-istima tal-membri tekniċi tiegħu stess u strah aktar fuq ir-rapport *ex parte* tal-Awtoritá.

14. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, għalkemm din il-Qorti ma tiskartax faċilment il-*giudizio dell'arte* kif espressa mill-periti tekniċi, dan ma jfissirx li hija jew il-Bord huma marbuta li jadottaw l-konklużjonijiet peritali fis-sħiħ. Fil-fatt l-Artikolu 59 tal-Kap. 573 li jitratta r-rapport tal-membri, fis-sub-inċiż (4) tiegħu jipprovdi li c-*chairman* għandu jiddeċiedi l-kawża huwa stess, wara li jkun ikkunsidra b'mod xieraq ir-rapporti taż-żewġ membri tal-lista u kull att ieħor relevanti jew sottomissjonijiet magħmula. Inoltre, huwa prinċipju assodat li l-konsiderazzjonijiet u l-opinjonijiet tal-esperti tal-Qorti jikkostitwixxu, skont il-liġi, prova ta` fatt u għandhom jitqiesu bħala tali mill-Qorti. Madankollu, il-Qorti mhix marbutta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha (artikolu 681 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk il-Qorti għandha dritt li tiskartah bħal kull prova oħra. Ladarba l-liġi applikabbli fil-każ in eżami (Kap. 573) tagħti lill-Bord tal-Arbitraġġ l-istess setgħat illi għandha l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u tqis li l-provvedimenti tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħoddu għall-Bord bl-istess mod, il-prinċipji hawn imfissra, japplikaw ukoll għall-każ in eżami.

15. Kwindi, il-fatt li l-Bord ħatar esperti tekniċi sabiex jassistuh, ma jfissirx illi huwa ma kellux iħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika sottomessa lilu jew li ma kellux jiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx tirriżolvi kif suppost il-materja ta' natura teknika.

Min-naħa l-oħra, sabiex Qorti twarrab perizja teknika, hija trid tagħmel dan wara li tkun konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kenitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni għandha fil-fatt tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, inkluż mil-lat tekniku. (Ara fost oħrajn, is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawżi fl-ismijiet **John Saliba et noe v. Joseph Farrugia** deċiża fit-28 ta' Jannar, 2000, u **Emanuel Attard v. George Tedesco et.** deċiża fl-1 ta' Ġunju, 2007.)

16. Fil-fatt il-Bord fid-deċiżjoni appellata mhux talli qies kemm ir-rapport tal-periti membri, kif ukoll qies ir-rapport tal-perit *ex parte,* iżda qies ukoll ġurisprudenza in materja ta' dawn il-Qrati, fosthom numru ta' sentenzi tal-istess Bord li kienu jitrattaw il-kumpens għall-esproprju ta' art fabbrikabbli ż-Żurrieq fejn il-valuri kienu jvarjaw minn €166 għal kull metru kwadru fil-każ ta'art fabbrikabbli għat-twessiegħ tat-triq għal €1,200 għal kull metru kwadru f'każ ta' art fabbrikabbli li kienet tinkludi l-bini fuqha, liema stima kienet relattiva għas-sena 2003. Il-Bord adotta r-rata ta' €326 għal kull metru kwadru ta' art fabbrikabbli, wara li qies li din ir-rata kienet toħroġ mis-sentenza li ġġib referenza 13/98 (ċitata wkoll mill-perit *ex parte*) fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet v. John Vella et**, peress li kienet l-iktar waħda li tqarreb is-sena meta ħarġet id-dikjarazzjoni presidenzjali tal-kawża odjerna (l-1996) li kienet ukoll fabbrikabbli u adotta din ir-rata għall-55 metru kwadru li hija meqjusa fabbrikabbli. Wara kollox, il-bażi tal-operazzjoni paragunabbli adottata mill-periti membri tal-Bord kienet

titratta art fabrikabbli f'Ħaż-Żebbuġ (mhux iż-Żurrieq) bil-valuri relattivi għas-sena 2005 (mhux 1996 - ara r-risposti tal-periti tekniċi għall-mistoqsijiet in eskussjoni a fol. 163). Kwindi qajla jista' jingħad li din l-operazzjoni kienet paragunabbli.

17. Il-Bord qies ukoll li fir-rigward tal-bqija tal-art tal-kejl ta' 228 metru kwadru li fil-mument tal-esproprju kienet destinata għal triq, kellha tingħata valur inqas minn dak ta' art fabbrikabbli li fuqha jista' jsir il-bini għaliex fil-veritá, art użata bħala triq tiswa inqas minn art li tista' tiġi żviluppata. B'hekk applika r-rata ta' €114 għal kull metru kwadru, jiġifieri 35% tal-valur tal-art fabbrikabbli. Dan il-ħsieb tal-Bord huwa rifless f'deċiżjoni oħra tal-Bord ċitata mill-istess perit *ex parte* li ġġib referenza 2/04 fl-ismijiet **Salvi Holdings Limited v. Kummissarju tal-Artijiet.** Kien fuq is-saħħa ta' dan ir-raġunament li l-Bord wasal għall-konklużjoni tiegħu u fil-veritá din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fir-rigward. Il-Bord ma warrabx l-opinjoni tal-periti membri b'mod kapriċċjuż, iżda wasal għall-konklużjoni tiegħu wara li qies mhux biss ir-rapport tal-perti membri u dak *ex parte,* imma wkoll ġurisprudenza oħra relevanti in materja tal-istess Bord.

18. Jonqos li jiġi trattat it-tieni lment tar-rikorrenti appellanti fejn jikkritikaw lill-Bord talli naqqas il-valur tal-art espropjata li ttieħdet għall-formazzjoni tat-triq, meta jikkontendu li ladarba l-art kollha kienet

fabbrikabbli u l-liġi ma tagħmilx din id-distinzjoni, m'għandux jittieħed qies tal-iskop tal-esproprju.

19. Jiġi osservat li kuntrarjament għal dak li jingħad mill-appellanti, il-provvediment tal-liġi (Artikolu 79(3) tal-Kap. 573) relattiv għall-istima peritali, fost affarijiet oħra jipprovdi linji gwida għall-fatturi li jiddeterminaw il-valutazzjoni, kemm meta jitqabbdu periti mill-Awtoritá, kif ukoll meta jitqabbdu mill-Bord tal-Arbitraġġ, fosthom:

> *"(a) id-data tal-valutazzjoni;*
>
> *(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;*
>
> *(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;*
>
> ***(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà,** inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;*
>
> ***(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom;***
>
> ***(f) ir-restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali u, jew raġunijiet pertinenti oħra**;...."*

20. L-aktar relevanti f'dan il-każ huwa l-aħħar element, in kwantu ġaladarba fil-mument tal-esproprju, l-art in kwistjoni kellha restrizzjoni fuqha riżultanti mill-iskemar, peress li setgħet tintuża biss għall-formazzjoni ta' triq, altru milli jirriżulta li dan huwa fattur determinanti fil-valutazzjoni tal-istess art. Kif jirriżulta mix-xhieda tal-perit Edwin Mintoff quddiem il-Bord:

> *“Bord: U x’irriżultalek bħala designation?*
>
> *Xhud: Li kien triq meta ġiet espropr jata l-proprjetà, kienet triq. Jiġifieri kien hemm dak iż-żmien it-Temporary Provision Schemes, kienu jgħidulhom u hemmhekk kienet ċara daqs il-kristall li kienet designated bħala undeveloped road. U fil-Local Plans qiegħda wkoll bħala triq.*
>
> *Bord: U inti allura ħadthom into consideration fil-valutazzjoni tiegħek.*
>
> *Xhud: Korrett Sur Maġistrat.”*

Dan il-fattur jirriżulta wkoll mir-relazzjoni tal-esperti tekniċi membri tal-Bord meta fir-relazzjoni tagħhom (a fol. 40) fejn stmaw li l-art in kwistjoni bħala art fabbrikabbli, fost affarijiet oħra kkostataw li “*skond il-Pjan Regolatur taż-żona, l-art kellha tintuża għal formazzjoni tat-toroq.”* Kwindi jinsab assodat li l-art suġġett ta’ dawn il-proċeduri, għalkemm fabbrikabbli, tinsab fil-parti l-kbira tagħha milquta b’limitazzjoni fl-iżvilupp li jista’ jsir fuqha, restrizzjoni li tirriżulta mil-liġijiet tal-ippjanar u li ndubbjament ikollha effett fuq il-valutazzjoni tal-art.

21. Din il-materja kienet trattata diversi drabi minn din il-Qorti, fosthom fis-sentenza ta’ din il-Qorti tad-9 ta’ Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet **J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**, fejn fost affarijiet oħra ngħad:

> *“Id-distinzjoni bejn ir-rati ta’ art li kellha limitazzjoni ta’ zvilupp li setghet tigi zviluppata b’mod differenti saret ukoll fis-sentenza ta’ din il-Qorti tal-14 ta’ Marzu, 2019, fil-kawza fl-ismijiet Joseph De’ Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet, li kienet titratta art li ghalkemm tinsab is-Swieqi, giet ukoll esproprjata fl-istess zminijiet:*

> *Ghalkemm il-periti semmew in-natura ta' zvilupp li sehh fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wiehed certament isib dak tal-potenzjal tal-izvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dana jinghad peress li minkejja li l-izvilupp li seta' jsir fuq l-istess art huwa limitat b'dak li jipprovdu l-ligijiet tal-ippjanar, dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, hekk kif citat qabel, kriterju li l-periti membri certament adottaw. Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti teknici membri tal-Bord ghall-art in kwistjoni, fejn il-periti membri ghamlu distinzjoni wkoll bejn l-uzu tal-art li setghet tigi zviluppata fi triq li giet stmata bir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru, filwaqt li dik l-art li setghet tigi zviluppata f'Centru Civiku u spazju miftuh giet stmata bir-rata ta' €800 ghal kull metru kwadru. Din id-distinzjoni bejn ir-rati certament tirrifletti l-limitazzjoni tal-izvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni. Kif gustament rilevat mill-appellati,* ***dan mhux kaz fejn il-kriterji tal-ippjanar inbidlu konsegwenza tal-esproprju li sehh, izda l-policies tal-ippjanar ezistenti ghas-sit in kwistjoni gew applikati ghat-tip ta' zvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art."*** (enfasi ta' din il-Qorti)"

Għalkemm din is-silta saret fil-kuntest tal-liġi preċedenti li kienet tirregola l-esproprji, il-kwistjoni tad-distinzjoni bejn ir-rati fejn l-iżvilupp ikun jista' jseħħ mingħajr limitazzjoni u l-iżvilupp li jkun limitat mil-liġijiet tal-ippjanar, indipendentement mill-esproprju, tibqa' relevanti għall-fini tad-determinazzjoni ta' kumpens ġust.

22. Effettivament, il-periti membri tal-Bord ħarġu rata waħda għal dik li hija art fabbrikabbli, filwaqt li l-perit inkarigat mill-Awtoritá qies din il-kwistjoni ta' limitazzjoni fl-iżvilupp u ħareġ id-differenza fir-rati bejn art fabbrikabbli u art fejn ikun hemm limitazzjoni fl-iżvilupp ta' toroq. Lil hinn mid-distakk bejn il-valuri, materja li ġiet evalwata fl-aggravju preċedenti, kunsidrat li l-art in kwistjoni, minkejja li fabbrikabbli ma tistax titqies bħala art li fuqha jista' jsir żvilupp konsistenti f'bini residenzjali, ħwienet jew binjiet simili, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-prinċipju li ssir din id-

distinzjoni. Wara kollox, din id-distinzjoni hija waħda mhux biss riflessa fil-liġi, iżda dettata wkoll mil-loġika, li ċertament titħaddan fis-suq tal-bejgħ tal-proprjetá. Isegwi li lanqas dan l-aggravju ma jimmerita li jiġi milqugħ.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti appellanti billi tiċħad l-istess u tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord tat-13 ta' Lulju, 2022, fis-sħiħ.

Bl-ispejjeż quddiem il-Bord jibqgħu kif deċiżi minnu, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell jibqgħu a karigu tal-istess appellanti *in solidum* bejniethom.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da