BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

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

Seduta tallum 30 ta' Novembru 2022

Dunbar Realty Limited (C 72673)

vs

Il-Kummissarju tal-Artijiet u permezz ta' Digriet tal-24 ta' Mejju 2017, dawn l-atti gew assunti mill-Awtorita tal-Artijiet

Kawża Numru :
Rikors Numru : 10/2016 NB

IL-BORD,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Dunbar Realty Limited (C 72673) ippreżentat fil-5 ta' Ottubru 2016 fejn ġie premess:

Illi b'att gudizzarju datat 7 ta' Settembru 2016 is-socjeta rikorrenti giet avzata mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet li kien qed joffrilha kumpens ta' erba' telef u tliet mitt euro (€4,300) ghall-akkwist b'xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' tliet mija u tmienja u erbghin metru kwadru (348m2), li tmiss mal-Meastral ma' gid ta' Alf. Mizzi & Sons Ltd, min-Nofsinhar ma' proprjeta ta' Scicluna Estates u mill-Libc ma' propjeta tal-Gvern, jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar bhala Plot 7B fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru P.D 186_67_1 (Dok.X).
Illi l-offerta maghmula lis-socjeta rikorrenti mill-Intimat bl-imsemmi att gudizzarju m'hijiex accetabbli ghaliha, ghaliex insufficjenti, u minflok hija tqis li il-kumpens gust li

ghandu jithallas lilha ghandu jkun ta' mija u disghin elf euro (€190,000.00) skond valutazzjoni rilaxxata mill-Perit William Soler, li kopja taghha hija hawn annessa u ezibita bhala Dok. Y

Ghaldaqstant is-socjeta rikorrenti titlob bir-rispett li dana l-Bord jghogbu jistabilixxi l-kumpens gust li ghandu jithallas lilha mill-intimat ghax-xiri tal-art fuq identifikata, skond il-provvediment tal-Kap. 88.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra r-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 3 ta' Novembru 2016 (fol 11) fejn gie eccepit is-segwenti:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 5 ta' Ottubru 2016 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens ta' €4,300 ghall-porzjon art hekk kif destritta fir-rikors promotur lilhom offrut mill-awtorita kompetenti u qedghin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' €190,000;

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' €4,300 u dana skont l-istima tal-Perit Michael Schembri A. & C.E fl-Avviz numru 686 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Lulju 2015 u skont it-termini tal-Kap. 88;

Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' €4,300 bhala kumpens gust ghall-espropju tal-art fuq imsemmija.

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-Noti ta' Osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-seduta tal-14 ta' Settembru 2022 fejn il-Bord sema trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet u l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din il-kawża tirrigwarda l-esproprju ta' porzjoni art fil-Marsa tal-kejl ta' tliet mija u tmienja u erbghin metru kwadru ($348m^2$) indikata bhala Plot 7B fuq il-pjanta P.D 186_67_1 (fol 14). Filwaqt li l-intimata qeda toffri kumpens ta' erbat elef u tlett mitt

euro (€4,300) ghall-akkwist b'xiri assolut tal-istess art, liema kumpens gie komunikat lir-rikorrenti b'ittra ufficjali tas-7 ta' Settembru 2016 (Dok X - Fol 3 et seq), ir-rikorrenti qeda tippretendi kumpens ta' mija u disghin elf Euro (€190,000.00) skond valutazzjoni *ex parte* tal-Perit William Soler (Dok. Y – Fol 8).

Originarjament l-art in meritu kienet kolpita minn dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tas-7 ta' Novembru 1967 fejn gie dikjarat li l-art in kwistjoni kienet mehtiega ghal skop pubbliku skond id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Sussegwentement permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-15 ta'Lulju 2015 gie offrut prezz ta' erba' telef u tliet mitt euro (€4,300) ghall-akkwist b'xiri assolut tal-istess art abbazi tal-1 ta' Jannar, 2005 skond stima tal-Perit Michael Schembri (fol 5 et seq).

Permezz ta' nota pprezentata fit-23 ta' Novembru 2016 (fol 17 et seq) ir-rikorrent ezebixxa fost affarijiet ohra stima guramentata tal-perit William Soler li vvaluta l-istess art fl-ammont ta' €190,000 (Dok DRL - fol 25). Permezz ta' nota pprezentata fis-27 ta' Jannar 2017 s-socjeta attrici pprezentat affidavit ta' Christopher Grech (Dok CG – fol 29 et seq). Huwa jsostni li l-art in meritu kienet tifforma parti minn proprjeta taghhom stess mgharufa bhala 'Zachary House Complex' (immarkata bl-isfar fuq il-pjanta Dok A – fol 30) li ttiehdet mill-gvern ghall-uzu pubbliku. Skond hu din l-art tattira valur ta' €546 kull metru kwadru.

Jghid li s-socjeta attrici ghandha proprjeta ohra vicin, mgharufa bhala Marina Milling (immarkata bil-blue fuq il-pjanta Dok A – fol 30) u in rigward jispjega li meta kienu qedin jizviluppaw din l-art bhala estensjoni ta' Zachary House Complex kienu talbu lill-Kummissarju tal-Artijiet biex tinhareg sejha ghall-offerti ghal bicca art ta' kejl ta' 310 MK li tinsab biswit Marina Milling u li hija mmarkata bil-kulur kannella fuq il-pjanta Dok A – fol 30 u f'Settembru 2016 inharget sejha ghall-offerti bil-kundizzjoni li offerti minn €185,000 il-fuq biss jigu kkunsidrati (Dok B). Ix-xhud ghalhekk isostni li l-Kummissarju stess kien qed jirrikonoxxi li art fl-akwati kellha rata ta' madwar €597 kull MK u huwa ghalhekk li ma jistghux jaccettaw is-somma offerta mill-Awtorita li ssarraf f'rata ta' €12.36 kull MK. Permezz ta' nota tal-24 ta' Mejju 2017 (fol 34) is-socjeta rikorrenti esebiet il-*letter of acceptance* tal-Awtorita intimata (Dok JF – fol 35) ghall-prezz offrut mir-rikorrenti ta' €186,250.00 in rigward l-art biswit Marina Milling li dwarha kien intalab il-hrug tas-sejha ghall-offerti hawn fuq msemmija.

Fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2017 u b'referenza ghall-artikolu 78 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta is-socjeta rikorrenti ddikjarat illi l-kawza kellha titkompla taht il-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2018 xehed Peter Mamo (fol 67 et seq) bhala l-Kap tal-Awtorita intimata prodott mir-rikorrenti in rigward il-*letter of acceptance* fuq imsemmija in konnessjoni ma l-art biswit il-proprjeta tar-rikorrenti li ghaliha kienet intalbet il-hrug ta' sejha ghall-offerti. Ix-xhud jghid li dan kien tender ghax-xiri tal-imsemmija art u skond it-tender offerti ta' inqas minn €185,000 ma kienux ser jigu kunsidrati. Jghid li t-tender gie allokat lis-socjeta attrici li kienet offriet prezz

ta’ €186,250. Ix-xhud esebixxa pjanta tal-art mertu tat-tender (Dok PM 1 – fol 72) u mistoqsi jispjega f’termini ta’ distanza fejn tinsab l-art mertu tat-tender paragunata mal-art mertu ta’ din il-kawza huwa jghid illi skond l-Ordinanza l-art mertu ta’ din il-kawza hija agrikola filwaqt li dik tat-tender ghandha kriterji differenti. Mistoqsi jekk iz-zewg artijiet kienux il-boghod jew vicin xulxin jghid li ‘mhux wisq il-boghod’. In kontro-ezami fuq domandi tal-Awtorita (fol 101) l-istess xhud jispjega illi meta xehed illi l-art mertu tal-kawza kienet agrikola huwa qal dan billi fin-1967 il-kriterji li kienu jiddeterminaw art hiex fabbrikabbli jew agrikola skond l-Ordinanza kienet principalment jekk l-art kelliex faccata fuq triq ezistenti u billi din l-art ma kellhiex faccata fuq triq kienet wahda agrikola. Dwar il-kuntratt tax-xiri tal-art adjacenti datat 24 ta’ April 2018 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard ix-xhud jispjega li l-art mertu tat-tender m’ghandha x’taqsam xejn mal-kriterji ta’ espoprju ghaliex meta si tratta ta’ esproprju il-ligi tistabilixxi ezatt il-kriterji li wiehed irid jiehu.

Permezz ta’ nota pprezentata fit-28 ta’ Frar 2018 is-socjeta rikorrenti pprezentat site plans tal-lok tal-art in meritu mehuda mill-mapserver tal-Awtorita tal-Ippjanar Dok WS 1 u WS 2 (fol 75 u 76). Fis-seduta tat-28 ta’ Frar 2018 xehed il-perit William Soler prodott mir-rikorrenti (fol 77) fejn ikkonferma l-valutazzjoni tieghu a fol 8 tal-process u mistoqsi dwar dak li kien xehed Peter Mamo precedentement in rigward l-art mertu tat-tender u li skond hu l-art mertu tat-tender u dik mertu tal-kawza japplikaw kriterji differenti u li l-art mertu tal-kawza hija agrikola ix-xhud jghid:

> *“le ma naqbilx li hija agrikola ghaliex hija designated bhala industrial area kemm fil-planning authority website, ilha Industrial Estate minn zmien is-sixties, early sixties, it has been very well established, imma anke fil-website tal-Planning Authority issib illi hija designated as an Industrial Area u ma hemm l-ebda artijiet hemmhekk, ghax jien nafha wkoll l-art, anke fil-madwar illi hija agrikola”.*

L-art tinsab gewwa l-Marsa Industrial Estate. Mistoqsi dwar il-pjanti WS 1 u WS 2 jispjega illi dawk huma extracts mill-website tal-Awtorita tal-Ippjanar li juru d-*designation* tal-area *bhala Industrial Area* u mmarka b’cirku blu fil-pjanta WS 2 l-area mertu tal-kawza. Il-pjanta WS2 hija zoom ta’ WS 1. In kontro-ezami fis-seduta tal-25 ta’ April 2018 (fol 92) jghid illi WS 1 u 2 juru l-istat attwali tal-art. Mistoqsi meta gie biex jghamel il-valutazzjoni ghamilx ricerka ta’ pjanti ta’ snin precedenti jghid li ma kellux ghalfejn ghaliex l-area ilha industrial estate zmien twil.

Mistoqsi dwar l-istat tal-art fis-sena 1967 ix-xhud spjega li kien ser jghamel ricerka ulterjuri. Mistoqsi dwar x’kunsiderazzjonijiet ha biex wasal ghal konkluzjoni li l-art hija fabbrikabbli jghid li hu qies il-fatt jekk kienx hemm bini fl-iskema u l-bini ta’ madwar u mistoqsi jekk hax kont tal-fatt jekk l-art kellhiex faccata fuq it-triq jew le wiegeb fin-negattiv billi skond hu din tista tinbidel u ma hassx li kienet kunsiderazzjoni importanti. Dwar id-data ta’ meta giet stmata l-art jghid li l-art giet stamata fid-data tal-valutazzjoni ossia 2016 u l-kriterji li uza biex wasal ghal valutazzjoni kienu dawk tat-

2016. Fis-seduta tal-31 ta' Ottubru 2018 (fol 107) il-Perit Soler rega xehed rigward id-*designation* tal-art fis-snin passati u esebixxa set site plans/orthophotos WS 1 sa WS 10 (fol 111 sa 120). Ix-xhud jispjega li f'dok WS 3 (fol 113) l-area hija fil-parti mmarkata bil-blu li hija industrijali. Ix-xhud esebixxa wkoll survey sheet tan-1968 (Dok WS 4 – fol 114) izda ma kienx possibbli jidentifika fuqha l-art in kwistjoni, lanqas fl-aerial photo Dok WS 5 – fol 115 tan-1967, izda fl-aerial photo Dok WS 6 – fol 116 tan-1988 huwa mmarka l-area in kwistjoni b'cirku blu. L-istess f'dik tan-1998 (Dok WS 7 – fol 117), f'dik tat-2004 (Dok WS 8 – fol 118), f'dik tat-2008 (Dok WS 9 – fol 119) u f'WS 10 (fol 120) l-area hija mmarkata b'kaxxa hamra.

Permezz ta' Nota tal-25 ta' April 2018 is-socjeta rikorrenti esebiet il-kuntratt datat 24 ta' April 2018 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard (Dok X – fol 84) li bih akkwistat mill-poter tal-Gvern ta' Malta l-art biswit il-propjeta tar-rikorrenti ossia mertu tat-tender fuq imsemmi tal-kejl ta' 310MK bil-prezz ta' €186,250, kif indikata fis-site plan annessa mal-kuntratt fol 91.

Kontra l-istima tar-rikorrenti, l-Awtorita intimata pprezentat il-valutazzjoni maghmula mill-perit Joseph Spiteri fil-5 ta' Novembru 2010 (Dok A – fol 123). Skond din l-istima l-art in kwistjoni hija kunsidrata bhala agrikola ai termini tal-Kap 88 u kellha valur ta' €351.12 fil-1967 (data tal-ewwel dikjarazzjoni) u valur ta' €4172.63 f'Jannar 2005. Fis-seduta tal-5 ta' Frar 2020 (fol 132) xehed il-Perit Michael Schembri prodott mill-Awtorita intimata li kien ghamel evaluation assessment tal-art in meritu u mistoqsi dwar il-kriterji biex wasal ghal valur huwa spjega li certi kriterji jkunu diga stabbiliti mill-awtorita bhal per ezempju l-kjel. Fuq domanda specifika dwar id-*designation* tal-art fid-data tad-dikjarazzjoni tan-1967 ix-xhud spjega bla tlaqliq ta' xejn illi dwar jekk l-art kienetx agrikola jew le dan ma giex stabbilit minnu. Dwar id-data tal-valutazzjoni jghid li s-sena 2005 tohrog mill-Kap 88. Permezz ta' nota tal-5 ta' Frar 2020 l-Awtorita pprezentat affidavit tal-Perit Godfrey Vella Bonello (fol 136) li spjega il-kriterji li gew meqjusa fil-valutazzjoni tal-art akkwistata mill-attrici tal-kejl ta' 310MK, ossia l-art mertu tat-tender. Huwa xehed li l-art kienet sit abbandunat f'żona industrijali bil-forma rettangolari twila ta' cirka 118 metru tul u bejn 2 u 3 metri wiesa'. L-art kellha faċċata dejqa fuq triq pubblika. In vista tal-kejl tagħha l-art ma tistax tiġi żviluppata waħedha iżda trid tiġi ntegrata ma' proprjeta' adjaċenti. Din il-limitazzjoni ma ttiħdietx in kunsiderazzjoni ai fini ta' valutazzjoni.

Sabiex jassistuh f'dan il-kaz, il-Bord innomina bhala periti teknici tieghu lill-perit Elena Borg Costanzi u David Pace. Fir-rapport taghhom a fol. 1 40 tal-process il-Periti Teknici nominati ikkonkludew hekk:

> *3. Kif jirriżulta mill-provi, ir-rikorrenti ġew notifikati mill-intimat , permezz ta' att ġudizzjarju datat 7 ta' Settembru 2016 illi għax-xiri assolut bħala liberu u frank ta' biċċa art fil-marsa, tal-kejl ta' tliett mija tmienja w erbgħin metru kwadru (348m.k) kif deskritta fl-istess att ġudizzjarju u skond l-Avviż Numru 686 fil-Gazzetta tal-*

Gvern tal-15 ta' Settembru 2015 l-awtorita' kompetenti kienet qed topffri kumpens ta' erbat' elef u tliett mitt Ewro (€4,300) għall-art indikata bġala Plot 7B fuq il-pjanta immarkata P.D. Nru. 186_67_1, li kopja tinsab esebita a fol 14 tal-proċess.

4. Min-naħa tagħha, is-soċjeta rikorrenti wieġbet illi ma taċċettax il-kumpens offrut w iddikjarat illi l-kumpens minnha pretiż huwa ta' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

5. Huma kkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza Dwar l-Akkwsit tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u partikolarment l-Artikoli 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabbli ghal finijiet tal-Ligi, u dan billi meta inbdew il-proceduri odjerni f'Lulju 2015 kienu inbidlu il-kriterji illi bieh ghandhom isiru l-istimi tal-proprjeta li tkun qed tigi esproprjata.

6. Skond dawn il-kriterji, it-tip ta' art, cioe jekk hijiex fabbrikabbli jew agrikola, ghandu jigi stabbilit b'riferenza ghal Pjan ta' Struttura, Pjanijiet Lokali u Ligijiet ohra illi jolqtu l-izvilupp. Ghalhekk skond dawn il-kriterji l-art ghandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabbli peress li kienet tinsab qalb il-porzjonijiet ta' art illi fuqhom inbnew il-fabbriki li jiffurmaw parti mill-Qasam Industrijali tal-Marsa. Mhux hekk biss izda anke parti mill-art stess illi giet esproprjata bil-proceduri li jiffurmaw il-mertu ta' din il-kawza intuzat biex inbniet estensjoni ta' fabbrika. Dana jirrizulta meta jitqabblu il-pjanta a fol 14 tal-process mar-ritratt mehud mis-sistema tal-google maps li l-esponenti qedin jipproducu hawn fuq.

7. Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza Dwar l-Akkwsit tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u partikolarment l-Artikoli 18 u 18A u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' din l-art bhala libera u franka, tajba ghall-izvilupp ta' bini industrijali, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' mija u disghin elf ewro (€190,000).

8. L-esponenti jirrilevaw illi fil-fehma taghhom, art tajba ghal izvilupp simili tiswa ferm aktar bil-prezzijiet vigenti ghal-2015 pero huma prekluzi milli jistabilixxu valur li huwa oghla minn dak mitlub mis-socjeta rikorrenti.

In segwitu ghad-domandi in eskussjoni mwettqa lilhom mill-Awtorita intimata (fol 143) fejn gew mistoqsija (1) kif uzaw id-data meta nbdew il-proceduri minflok id-data tad-dikjarazzjoni, (2) abbazi ta' liema artikolu fil-Ligi qedin jistriehu, (3) skond l-artikolu 79 tal-573 jirrelataw dwar l-kriterji hemm indikati u (4) biex jghatu stima tal-art kieku kellha titqies agrikola, il-periti wiegbu billi kwantu ghad-domandi 1 u 2 irreferew ghal paragrafi 1, 3, 5 u 6 tar-rapport taghhom, kwantu ghad-domanda 3 spjegaw li huma mxew taht il-Kap. 88 u kwantu ghad-domanda 4 qalu li l-art agrikola tiswa €8,500 fit-2015.

Permezz ta' nota tas-16 ta' Settembru 2020 is-socjeta attrici pprezentat il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Michael Joseph Galea tad-29 ta' April 2016 li bih akkwistat l-art mertu ta' dawn il-proceduri – Dok XX - Fol 148 et seq.

Permezz ta' digriet tal-14 ta' April 2021 (fol 164 u 166) il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza sabiex isiru s-segwenti kjarifiċi mill-Periti tekniċi:-

1. Kjarifika dwar kif waslu għal konklużjoni li l-art għandha tiġi meqjusa bħala art fabbrikabbli għal finijiet tal-liġi u liema kriterji addottaw sabiex waslu għal tali konklużjoni;

2. Kjarifika jekk l-art ġietx meqjusa fabbrikabbli fiż-żmien meta ħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali ossija fis-sena 1967;

3. Kjarifika jekk l-art in kwistjoni kellhiex faċċata fuq triq eżistenti u jekk l-art kinitx f'żona mibnija fis-sena meta nħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali u ċioe s-sena 1967;

4. Kjarifika dwar id-data ta' l-istima, fis-sens li għandhom jikkjarifikaw kif waslu għal EUR190,000 u jekk dan il-valur jirriflettix il-valur ta' l-art kif kien fl-1 ta' jannar 2005 jew f'xi data oħra;

5. Kjarifika dwar jekk l-art kinitx tiġi klassifikata bħala agrikola jew fabbrikabbli skont kif kienet fis-sena meta nħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali u ċjoe s-sena 1967;

6. Kjarifika dwar il-valur ta' l-art f'każ li l-art kellha tiġi kklassifikata bhala art agrikola u dan wara li jingħata qies tal-potenzjal li seta' kellha dak iż-żmien l-art in kwistjoni u l-ammont li dik l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament.

Permezz tar-relazzjoni ulterjuri taghhom ippreżentata fl-14 ta' Ġunju 2021 (fol 170 sa 172) il-Periti Tekniċi tal-Bord wieġbu:-

1. *Kjarifika dwar kif waslu għal konklużjoni li l-art għandha tiġo meqjusa bħala art fabbrikabbli għal finijiet tal-liġi u liema kriterji addottaw sabiex waslu għal tali konklużjoni;*

   Kif spjegaw fl-ewwel rapport tagħhom, kif ukoll fit-tweġibiet tagħhom għad-domandi in eskussjoni, l-esponenti qiesu illi f'Lulju 2015, meta nħareġ l-Avviż Nru. 686 tal-gazzetta tal-gvern, l-art kienet diġa ttieħdet u kienet qiegħda tintuża. Il-kriterji li intużaw kienu riferenza għal Pjan Lokali fejn ġie kkonfermat illi l-art intużat bħala parti miż-Żona ta' fabbriki.

2. *Kjarifika jekk l-art ġietx meqjusa fabbrikabbli fiż-żmien meta ħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali ossija fis-sena 1967;*

   Fir-rapport tagħhom l-esponenti ma investigawx dan il-punt.

3. *Kjarifika jekk l-art in kwistjoni kellhiex faċċata fuq triq eżistenti u jekk l-art kinitx f'żona mibnija fis-sena meta nħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali u ċioe s-sena 1967;*

   L-esponenti qegħdin jesebixxu estratt mis-*survey sheets* tas-sena 1968 b'superimposizzjoni tal-art in kwistjoni mnejn jirriżulta ċar illi l-art kienet tinsab f'nofs iż-żona diġa żviluppata bħala Żona Industrijali. Ma jirriżultax pero illi l-art kellha faċċata fuq triq f'dak iż-żmien.

4. *Kjarifika dwar id-data ta' l-istima, fis-sena li għandhom jikkjarifikaw kif waslu għal EUR190,000 u jekk danil-valur jirriflettix il-valur ta' l-art kif kien fl-1 ta' jannar 2005 jew f'xi data oħra;*

   Li stima hija ibbazata fuq prezzijiet viġenti fl-2015, bi kwalifika, kif issemma fir-rapport. Fil-fehma tal-esponenti, il-valur tal-art fid-data imsemmija fid-domanda huwa ta' €348,000.

5. *Kjarifika dwar jekk l-art kinitx tiġi klassifikata bħala agrikola jew fabbrikabbli skont kif kienet fis-sena meta nħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali u ċjoe s-sena 1967;*

   Minn dak illi diġa issemma qabel, ma hemmx dubbju illi l-art kienet tifforma parti miż-żona industrijali, w għalhekk in-natura tagħha ma kenitx baqgħet waħda agrikola. Pero, billi jidher illi l-art ma kellhiex faċċata fuq triq f'dak iż-żmien hemm dubbju dwar jekk setgħetx tiġi klassifikata bħala fabrikabbli.

   L-esponenti qegħdin jirriproduċu hawn taħt, il-kriterji stabbiliti mill-Artikolu 18 tal-Kap. 88 ta' dak iż-żmien. Fil-fehma tal-esponenti, il-fatt illi ma kellhiex faċċata fuq triq eżistenti ifisser li ma tistax tiġi meqjusa bħala fabbrikabbli. Naturalment din hija sitwazzjoni anomala għaliex l-arja kollha, inkluża l-art in kwistjoni, kienet qiegħda tiġi żvilluppata f'żona industrijali, kif diga intqal.

   > 18. (1) Art titqies li tkun art għall-bini għall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk ikollha faċċata fuq triq li ġa teżisti u tkun qiegħda f'area mibnija jew, bla ħsara tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu,

f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn aera mibnija, li għandha titkejjel tul l-assi tat-triq.

(2) Biex tiġi stabbilita jekk art hix art għall-bini minħabba l-fatt li tkun qiegħda f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn area mibnija, għandu jittieħed kont għat-tkabbir immedjat li aktarx isir ta' l-area mibnija fid-direzzjoni ta' l-art in kwistjoni.

6. *Kjarifika dwar il-valur ta' l-art f'każ li l-art kellha tiġi kklassifikata bħala art agrikola u dan wara li jingħata qies tal-potenzjal li seta' kellha dak iż-żmien l-art in kwistjoni u l-ammont li dik l-art tista' ġġieb kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament.*

Kif diga intqal, is-sitwazzjoni dwar dan il-punt huwa anomalu, għaliex fl-istess waqt illi, fl-1967, l-art in kwistjoni kienet qiegħda diġa tiġi żviluppata bħala parti minn żona industrijali, minħabba l-fatt illi f'dak il-mument ma kellhiex faccata fuq triq eżistenti, kellha titqies bħala agrikola.

Bħala stima, l-esponenti qegħdin jirreferu għal l-istima mitluba fid-domanda n. (iv), jiġifieri il-valur applikabbli għall-1 ta' Jannar 2005 dana minħabba l-fatt illi dina li stima tirrifletti ir-realta tas-sitwazzjoni fis-sens illi għalkemm l-art kellha titqies bħala agrikola, kienet diġa qiegħda tiġi żviluppata bħala parti minn żona industrijali.

Għalhekk minkejja l-klassifikazzjoni tagħha, ma kien hemm xejn xi jżomm illi l-art iġġib il-prezz ta' fuq is-suq għal art industrijali fiż-żona in kwistjoni. Il-valur mogħti fir-risposta n. (iv) fuq twieġeb għal dina il-kjarifika wkoll.

IKKUNSIDRA

L-esproprju mertu ta' din is-sentenza jmur lura għad-dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali tas-7 ta' Novembru 1967 fejn l-art in meritu ġiet iddikjarata meħtieġa għal skop pubbliku. Il-proċeduri huma regolati mill-Artikoli 18 u 18A tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta stante li d-dikjarazzjoni nħarġet qabel il-5 ta' Marzu 2003, ma nħariġx Avviż ta' Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 u l-ittra uffiċjali saret fis-7 ta' Settembru 2016. F'każijiet bħal dawn il-President ta' Malta jista' jerġa joħroġ dikjarazzjoni ta' esproprju ġdida u f'dak il-każ il-valur tal-art ikun ibbażat fuq il-valur fl-1 ta' Jannar 2005. In-natura tal-art bħala agrikola jew fabbrikabbli għandha tiġi determinata ai termini tal-Ordinanza kif applikabbli fiż-żmien meta sar l-esproprju ċjoe' fl-1967 u dan skont kif jipprovdi l-Art. 9(2)(b) tal-Att I tal-2006. Dan jipprovdi hekk:

(b) Ghall-fini li jiġi stabbilit jekk l-art għandhiex tkun stmata bħala art għall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa għall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-

data meta tkun ħarġet id-Dikjarazzjoni oriġinali mill-President, skond kriterji li jkunu stabbiliti bil-liġi li tkun fis-seħħ fiz-zmien meta tkun ħarġet id-Dikjarazzjoni oriġinali.

Qabel l-emendi tal-2006, sabiex art titqies bħala fabbrikabbli ried ikollha faċċata fuq triq diġa eżistenti u tkun f'area mibnija jew inkella f'distanza ta' mhux iżjed minn 91.5 metri minn area mibnija.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti (fol 158 sa 161) tistrieħ fuq il-valutazzjoni tal-Periti tekniċi u ssostni li skond gurisprudenza tal-Qrati nostrani tali valutazzjoni teknika ghandha tigi abbraccjata mill-Bord sakemm ma jirriżultax "li l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli". Fin-nota ulterjuri taghha (fol 175 et seq) tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Artijiet vs Ignatius Licari noe*** deċiża fid-9 ta' Lulju 2020[1] fejn intqal hekk:-

> *Tajjeb li jiġi mfakkar li s-sentenza li għaliha saret referenza minn Ignatius Licari nomine hija tassew relevanti għall-kawża odjerna in kwantu hemm ingħad li fil-fissazzjoni ta' kumpens għal art agrikola, il-Bord m'għandux jikkonsidra biss l-art bħala agrikola ut sic, iżda għandu jingħata qies ukoll tal-potenzjal li seta' kellha l-art in kwistjoni. Dana jingħad peress li kif tipprovdi l-istess Ordinanza, il-Bord fid-determinazzjoni tal-kumpens dovut lis-sid, għandu proprju, iqis l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament. Dan il-punt kien proprju s-suġġett tas-sentenza ċitata fl-ismijiet Barbara v. Kummissarju ta' l-Art fejn ingħad:*
>
>> *"Bl-interpretazzjoni li qegħda tagħti l-Qorti jkun ifisser li meta l-art tiġi stmata bħala raba jew moxa, il-valur ta' l-art jitqies li hu l-ammont li dik l-art tista' ġġib kieku tigi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament. Dan il-prezz tas-suq wieħed jasal għalih fl-ewwel lok billi jingħata l-valur intrinsiku għall-użu attwali li jkun qed isir minn dik l-art. Pero`, biex jingħata kumpens ġust, wieħed m'għandux jieqaf hemm. Minflok, għandu jikkonsidra d-diversi fatturi oħra li jistgħu jinfluwixxu fuq il-prezz li sid kien jitlob li kieku l-art kellu jbiegħha volontarjament "in the open market". Mhux eskluż li fattur li jista' jittieħed in konsiderazzjoni huwa preċizament jekk l-istess art għandhiex jew le l-potenzjalita` ta' żvilupp edilizju. Dana qed jingħad għaliex għandu jkun ovvju li kull art li fil-preżent tikkwalifika bħala li hija art tajba għall-bini, jew li fuqha sar il-bini, fil-passat, u ċioe` fi żmien qabel ma dik l-art akkwistat tali kwalifika, dik l-istess art kienet jew art rurali jew art moxa."*

Fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva taghha, l-Awtorita' intimata tgħid li fir-rigward tal-art hemm żewġ dikjarazzjonijiet – dik tal-Gvernatur Ġenerali ta' Malta tas-7 ta' Novembru 1967 fejn l-art ġiet iddikjarata meħtieġa għal skop pubbliku u kienet ser tiġi akkwistata b'xiri assolut u dikjarazzjoni oħra tal-15 ta' Lulju 2015. Tgħid li meta

[1] App. Civ. 6/99

tkun inħarġet dikjarazzjoni qabel il-5 ta' Marzu 2003 u li dwarha ma jkunx inħareġ avviż għall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 il-valur għandu jkun dak tal-1 ta' Jannar 2005. Skont l-Artikoli 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88 il-valur tal-art għandu jkun fid-data tan-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President ċjoe tas-7 ta' Novembru 1967. F'dan il-kuntest tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2017 fl-ismijiet **Mary Josephine Gauci et vs Direttur tal-Artijiet** fejn ingħad li fejn jidħlu l-kriterji tal-kumpens dawn għandhom ikunu skont kif kienu fid-data tal-ewwel dikjarazzjoni. Minkejja li l-art kienet f'żona industrijali, dan huwa rrilevanti għal kwistjonijiet qabel l-emendi tal-2006. Il-klassifikazzjoni tal-art tiddependi minn jekk l-art kellhiex faċċata fuq triq u l-art mertu ta' dawn il-proċeduri ma kellhiex. Tgħid li l-periti tekniċi stess jgħidu li l-art hija agrikola ai fini ta' Liġi iżda ma taqbilx mal-valur mogħti minnhom.

Il-Periti Tekniċi kkonstataw li fl-1967 l-art mertu ta' dawn il-proċeduri ma kellhiex faċċata fuq triq iżda l-art in kwistjoni fl-1967 kienet diġa qed tiġi żviluppata bħala parti minn żona industrijali. Fil-fehma tal-Bord ai fini tal-liġi, fin-nuqqas ta' faċċata fuq triq ġja eżistenti l-art mertu ta' dawn il-proceduri għandha tiġi klassifikata bħala agrikola. Madanakollu ai fini ta' kumpens il-Bord ser jieħu kont tal-potenzjal tal-art li fl-1967 kienet diġa qed tiġi żviluppata bħala parti miż-żona industrijali. B'referenza għall-potenzjal tal-art il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet vs Maria Pullicino et** (**Rik. Nru. 15/02**) deċiża fis-26 ta' Novembru 2020 osservat:-

> *23. Il-fatt li l-art tal-intimati kienet destinata sabiex eventwalment tiġi żviluppata fil-Port Ħieles, ma jbiddilx in-natura tal-art meta seħħ l-esproprju, peress li l-użu aħħari li sar mill-art esproprjata mhux kriterju li kellu jittieħed kont tiegħu fil-valutazzjoni tal-art f'dan il-każ, ladarba jitratta esproprju li seħħ qabel l-emendi li saru fl-Artikolu 18 permezz tal-Att I tas-sena 2006. Madankollu l-kriterju tal-potenzjal li kellha l-imsemmija art huwa xi ħaġa li għandha tiġi indirizzata fl-aggravju dwar l-ammont ta' kumpens akkordat. Isegwi li l-ewwel aggravju tal-intimati appellanti ma jreġix.*
>
> *...*
>
> *28. Imiss li jiġi trattat it-tieni aggravju tal-intimati appellanti, dak dwar il-kumpens iffissat mill-Bord bir-rata ta' €5 għal kull metru kwadru għal art agrikola, li fil-fehma tagħhom ma jirrappreżentax kumpens ġust u ekwu. Filwaqt li jiċċitaw l-Artikolu 27(1)(i) jinsistu li l-liġi ma tridx li sidien l-art jiġu notifikati b'Dikjarazzjoni tal-President fis-sena 1969, u jitħallsu madwar ħamsin sena wara bil-valuri tal-1969, meta l-Kummissarju kien unikament responsabbli għad-dewmien esagerat li jagħlaq il-proċeduri. Kwindi t-talba tal-intimati appellanti li din il-Qorti tvarja l-kumpens akkordat mill-Bord. Fil-verita` dan l-aggravju jista' jiġi trattat flimkien mat-tieni aggravju tal-Kummissarju appellant inċidentalment, li wkoll isostni li r-rata ta' €5 għal kull metru kwadru mhix waħda xierqa u ġusta, iżda f'dan il-każ jingħad li r-rata hija eżorbitanti għal art agrikola viġenti fis-sena 1969. Sfortunatament, mill-atti ma jirriżultax li l-partijiet jew il-*

periti għamlu referenza għal xi operazzjoni paragunabbli ta' kumpens għal art agrikola applikabbli fl-istess żminijiet.

29. Kif ingħad qabel, il-Bord u din il-Qorti huma marbuta bil-provvediment tal-Artikolu 25 tal-Kap. 88, li ma jingħatax kumpens ogħla minn dak mitlub mill-partijiet. Madankollu, kif ġustament osservat mill-istess Kummissarju appellant, meta l-periti tekniċi tal-Bord iħejju l-valutazzjoni tagħhom, huma marbuta bil-kriterju stabbilit mill-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, jiġifieri li wieħed għandu jiġi kkumpensat daqslikieku biegħ il-proprjeta` tiegħu b'mod volontarju fis-suq miftuħ. Dan l-artikolu jingħad li huwa marbut mal-prinċipju li, għalkemm minn żmien għal żmien, ikun hemm il-ħtieġa li art tiġi esproprjata mill-awtorita` kompetenti, xorta jibqa' l-obbligu fuq l-istess awtorita` li l-individwu jigi ri-integrat fl-istat ekonomiku li kien fih qabel.

30. Interessanti li l-Kummissarju jagħmel referenza għal dan il-prinċipju li ġie kkonfermat permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawża fl-ismijiet Arkitett Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Art, li fiha ġie eżaminat ukoll il-kriterju tal-potenzjal tal-art esproprjata:-

> *"24. Bl-interpretazzjoni li qegħda tagħti l-Qorti jkun ifisser li meta l-art tiġi stmata bħala raba jew moxa, il-valur ta' l-art jitqies li hu l-ammont li dik l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontrarjament. Dan il-prezz tas-suq wieħed jasal għalih fl-ewwel lok billi jingħata l-valur intrinsiku għall-użu attwali li jkun qed isir minn dik l-art. Pero`, biex jingħata kumpens ġust, wieħed m'għandux jieqaf hemm. Minflok, għandu jikkonsidra d-diversi fatturi oħra li jistgħu jinfluwixxu fuq il-prezz li sid kien jitlob li kieku l-art kellu jbiegħha volontarjament "in the open market". **Mhux eskluż li fattur li jista' jittieħed in konsiderazzjoni huwa preċiżament jekk l-istess art għandhiex jew le l-potenzjalita` ta' żvilupp edilizju**. Dana qed jingħad għaliex għandu jkun ovvju li kull art li fil-preżent tikkwalifika bħala li hija art tajba għall-bini, jew li fuqha sar il-bini, fil-passat, u ċioe` fi żmien qabel ma' dik l-art akkwistat tali kwalifika, dik l-istess art kienet jew art rurali jew art moxa."*

31. Filwaqt li jiġi ribadit li l-Bord għamel sew meta telaq mill-premessa li n-natura tal-art in kwistjoni, fis-sena 1969, hija waħda agrikola, għall-fini li jiġi stabbilit il-kumpens, għandu jittieħed qies mhux biss tal-art bħala tali, iżda ta' diversi fatturi oħra li jistgħu jinfluwixxu fuq l-istess valur. Kwindi konsidrat il-potenzjal evidenti tal-art in kwistjoni u meta jitqies li r-rata mitluba mill-intimati ta' €2.66 għal kull metru kwadru fil-każ ta' plot 9 kienet marbuta mal-fatt li kien hemm xi kmamar rurali fl-inħawi, ġialadarba l-periti tekniċi wrew il-fehma li l-kumpens ġust għall-artijiet kollha milquta bl-ordni tal-espropju għandu jkun bir-rata ta' €5 għal kull metru kwadru, li madankollu ma tistax tiġi akkordata, kif hawn qabel spjegat, ikun ġust li s-sidien appellanti jiġu tal-inqas ikkumpensati għall-art kollha li ttieħdetilhom bl-ogħla rata mitluba minnhom, ċioe` dik ta' €2.66 għal kull metru kwadru.

Mill-provi akkwiziti fil-kaz prezenti jirriżulta car li l-potenzjal tal-art in meritu kien li tiġi żviluppata għal skopijiet industrijali. Fiż-żmien meta l-gvern ħa l-pussess tagħha, fl-1967, l-art kienet diga qed tiġi ffurmata bħala parti miż-żona industrijali. B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jirrifletti dan l-iżvilupp li diġa kien qiegħed isir fiz-zona. Skont l-Artikolu 18A tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur tal-art huwa l-valur tagħha kif tkun fl-1 ta' Jannar 2005. Skont ir-rapport tal-Periti Tekniċi, l-kumpens tal-art fl-1 ta' Jannar 2005 kien ta' €348,000. Il-Bord ma jistax jakkorda dan il-kumpens għaliex huwa marbut bil-proviso tal-Artikolu 25(e) tal-Kap. 88 li jipprovdi li l-ammont ta' kumpens li jiġi determinat mill-Bord m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie indikat mill-partijiet. Dan l-artikolu huwa wkoll applikabbli għal każ odjern. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru 2014, fil-kawża fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Artijiet vs Vica Limited (App. Civ. 43/2000/1)**, ġie determinat li dan l-artikolu għandu japplika wkoll retroattivament:-

> *Is-soċjeta` Vica Limited ma taqbilx li dan il-proviso, introdott fil-liġi fl2004, għandu jiġi applikat, pero`, skont l-Artikolu 4 tal-Att relattiv, l-Att XVII tal-2004, dak il-proviso għandu japplika "għall-proċeduri kollha anke dawk dwar art li fuqha hemm dikjarazzjoni maħruġa taħt l-Artikolu 3 tal-Ordinanza". Dan il-provvediment tal-liġi hu ċar, japplika mhux biss għal dawk id-dikjarazzjonijiet li jkunu ħarġu qabel ma daħlet fis-seħħ l-emenda għall-Artikolu 25 tal-Ordinanza u ma sar xejn wara, iżda anke għal dawk id-dikjarazzjonijiet li għalihom ikunu ġia` inbdew proceduri quddiem il-Bord. Il-provvediment transitorju jolqot kull art milquta b'dikjarazzjoni tal-President li tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi proviso, u interpretazzjoni mod ieħor jiżnatura l-effett tal-istess emenda." (enfasi ta' din il-Qorti – ara f'dan is-sens id-disposizzjoni transitorja ravviżata fl-Artikolu 4(2) tal-Att XVII tal-2004).*

Fil-kaz in ezami, mill-att proċesswali jirriżultaw is-segwenti valutazzjonijiet attinenti ghal-kwezit de quo:-

1. Valutazzjoni tal-Periti Tekniċi (fol 141) li qalu li l-kumpens li ghandu jithallas huwa ta' €190,000 billi huma prekluzi milli jghatu valur aktar gholi ai termini tal-Art. 25(e) tal-Kap. 88 izda skond huma l-valur veru tal-art f'Jannar 2005 huwa ta' €348,000 skond ir-rapport ulterjuri tagħhom (fol 171 u 172 – risposti numri 6 u 8);
2. Valutazzjoni tal-Perit *ex parte* William Soler mqabbad mis-soċjeta' rikorrenti li vvaluta l-art fil-valur ta' €190,000 fl-2016 (fol 8);
3. Valutazzjoni tal-Perit *ex parte* Michael Schembri mqabbad mill-Awtorita' intimata li vvaluta l-art fil-valur ta' €4,300 fl-1 ta' Jannar 2005 skond id-dikjarazzjoni (fol 5 u 13);
4. Valutazzjoni tal-Perit *ex parte* Joseph Spiteri (fol 123) mqabbad mill-Awtorita' intimata li vvaluta l-art fil-valur ta' €351.12 fl-1967 u €4,172.63 fl-2005.

Il-valuri a dispozizzjoni tal-Bord fl-2005 ivarjaw b'mod qawwi ferm. Hemm il-valur ta' €348,000 mghoti mill-Periti Tekniċi fir-rapport addizzjonali taghhom minn naha l-wahda u dak ta' €4,300 skont l-Avviż maħruġ fil-Gazzetta tal-Gvern u l-valutazzjoni tal-Perit *ex parte* Joseph Spiteri (fol 123) mqabbad mill-Awtorita' intimata li vvaluta l-art fil-valur ta' €4,172.63 fl-2005, minn naha l-ohra. Fid-dawl ta' din id-diskrepanza qawwija fil-valuri bejn dawk indikati mill-Periti teknici u dawk indikati mill-Awtorita, l-Bord iqis li l-valuri mogħtija mill-Awtorita' intimata ma jirriflettux il-potenzjal veru tal-art in meritu, mentri dak tal-periti teknici proprju jiehu kont b'mod preciz ta' tali potenzjal.

In fatti fuq mistoqsija specifika tal-Bord sabiex il-periti teknici jikkjarifikaw rigward il-valur tal-art kieku kellha tigi klassifikata bhala agrikola wara li jinghata qies tal-potenzjal li seta kellha l-art u l-ammont li dik l-art tista ggib kieku tigi mibjugha minn sidha volontarjament huma jwiegbu hekk:

> *"Kif diga intqal, is-sitwazzjoni dwar dan il-punt huwa anomalu, ghaliex fl-istess waqt illi, fl-1967, l-art in kwistjoni kienet qiegheda diga tigi zviluppata bhala parti minn zona industrijali, minhabba l-fatt illi f'dak il-mument ma kellhix faccata fuq triq ezistenti, kellha titqies bhala agrikola.*
>
> *Bhala stima, l-esponenti qedin jirreferu ghall-istima mitluba did-domanda n. (iv)[2] jigifieri il-valur applikabbli ghall-1 ta' Jannar 2005. Dana minhabba l-fatt illi din l-istima tirrifletti ir-realta tas-sitwazzjoni fis-sens illi ghalkemm l-art kellha titqies bhala agrikola, kienet diga qieghda tigi zviluppata bhala parti minn zona industrijali.*
>
> *Ghalhekk minkejja l-klassifikazzjoni taghha, ma kien hemm xejn xi jzomm illi l-art iggib il-prezz ta' fuq is-suq ghal art industrijali fiz-zona in kwistjoni. Il-valur moghti fir-risposta n.(iv) fuq twiegeb ghal dina il-kjarifika wkoll".*

Fil-fehema tal-Bord ir-ragunament adoperat mill-membri teknici huwa perfettament konsonu ma dak li kienet il-pozizzjoni legali fil-perijodu in dizamina u cioe' illi filwaqt illi jirrikonoxxu li ghal finijiet ta' klassifikazzjoni l-art kellha tigi meqjusa bhala agrikola, tenut kont tal-potenzjal taghha li tigi zviluppata bhala parti minn zona industrijali ma kien hemm xejn xi jzomm li l-art iggib prezz tas-suq ghal zona industrijali.

Il-Bord, di piu jinnota, li l-kumpens issuġġerit mill-Periti Tekniċi fir-rapport addizzjonali taghhom dwar il-valur vera tal-art jissupera bil-bosta l-kumpens mitlub mis-soċjeta' rikorrenti ta' €190,000.

Il-Bord hawnhekk jagħmel referenza għas-segwenti enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali li jinsabu riportati fil-kawża **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers**

[2] Fejn il-periti teknici attribwew valur ta' €348,000.

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 lopinjoni 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 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 ....
...... Huwa ritenut illi l-Qorti m'ghandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti 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".

Mill-assiem tas-suespost ghalhekk il-Bord jikkonkludi li ghandu jistrieh fuq il-valur mghoti mill-membri teknici tieghu li pero ma jistax jinghata fl-intier tieghu għaliex huwa marbut bil-proviso tal-Artikolu 25(e) tal-Kap. 88 li jipprovdi li l-ammont ta' kumpens li jiġi determinat mill-Bord m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie indikat mill-partijiet li f'dan il-kaz huwa tas-socjeta attrici ossia €190,000.

Finalment il-Bord ma jistax ma jikkummentax illi filwaqt li l-Awtorita intimata f'dawn il-proceduri qeda ssostni li l-art in meritu kellha tigi kumpensata €4,300 ghal art tal-kejl ta' 348MK ossia b'rata ta' €12.35 kull MK, fl-istess waqt, meta s-socjeta rikorrenti kellha bzonn art biswit l-art in meritu ghal zvilupp li kienet qeda taghmel f'Marina Milling u talbet lill-Awtorita intimata tohrog sejha ghall-offerti ghax-xiri ta' bicca art tal-kejl ta' 310 MK ghal tali zvilupp (li kif inghad kien jinsab vicin l-art mertu ta' dawn il-proceduri) hija ppretendiet prezz ferm oghola minn dak li qed toffri hawn. L-Awtorita intimata kienet harget sejha ghal offerti fit-2016 u kkwotat prezz li ma kellux ikun inqas minn €185,000 ghal art ta' 310MK u kwindi kienet qeda titlob rata ta' €597 kull MK u dan fis-sena 2016. Sabiex il-Bord ikun perciz mal-annata li trid tittiehed in konsiderazzjoni f'dawn il-proceduri ossia is-sena 2005 il-Bord hadem l-istess rata ta' €597 l-isfel ghas-sena 2005 skond ir-rata tal-inflazzjoni ai termini tal-Kap. 158 li jgib rata ta' €488 kull MK fl-2005[3].

B'hekk ghal bicca art li kienet talbet is-socjeta attrici u li fil-fatt is-socjeta attrici eventwalment akkwistat minghand il-Gvern ta' Malta b'att fl-atti tan-Nutar Pierre Attard tal-24 ta' April 2018 (Dok X – fol 84 et seq) l-Awtorita kienet qed tippretendi u fil-fatt thallset bir-rata ta' €600/MK skond sejha tal-offerti tas-sena 2016 liema rata *translated* ghas-sena 2005 tekwivali ghal €490 kull MK. Dan huwa distakk enormi fil-prezz komparat mar-rata ta' €12.35 li l-intimata qeda toffri f'dawn il-proceduri lis-socjeta rikorrenti ghall-esproprju tal-art in meritu, li kif inghad hija vicin l-art akkwistata mill-istess socjeta attrici. In rigward dan il-punt l-Awtorita, tramite x-xhud taghha Peter Mamo (fol 101 et seq) tipprova targumenta li l-kriterji adoperati ghal *tender* huma differenti mill-kaz ta' esproprjazzjoni. Pero tieqaf hemm u ma tispjegax kif dawn il-kriterji inbidlu biex jiggustifikaw id-differenza massicca fil-prezz.

Fil-fehema tal-Bord il-valur mghoti mill-periti teknici jirrispekkja l-valur tal-art bil-potenzjal kif dettaljat minnhom stess fir-rapport taghhom. Izda b'applikazzjoni tal-proviso tal-Artikolu 25 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta l-ammont ta' kumpens li jigi determinat m'għadux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet – f'dan il-każ mir-rikorrenti. Għalhekk il-Bord huwa prekluz milli jadopera l-kumpens stabbilit mill-periti teknici ta' €348,000 u ghalhekk l-ammont ta' kumpens propost mir-rikorrenti ossia €190,000 għandu jittieħed bħala l-kumpens dovut lilha għall-art in kwistjoni.

III. **<u>KONKLUŻJONI.</u>**

[3] Rata fl-2016 €597 kull MK x 684.88 (indici 2005) x 838.29 (indici 2016) = €488

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeciedi din il-kawża billi jilqa' t-talba tas-soċjeta' rikorrenti u jistabilixxi l-kumpens ġust li għandu jitħallas lilha mill-Awtorita' tal-Artijiet għax-xiri assolut ta' biċċa art fil-Marsa tal-kejl ta' tlitt mija u tmienja u erbgħin metru kwadru (348m^2) li tmiss mill-Majjistral ma' ġid ta' Alf. Mizzi & Sons Ltd, min-Nofsinhar ma' proprjeta' ta' Scicluna Estates u mill-Lbiċ ma' proprjeta tal-Gvern jew irjieħ verjuri li hija delinejata bil-kulur aħmar u mmarkata bħala Plot 7B fuq il-pjanta P.D.186_67_1 (fol 14) fil-valur ta' mija u disgħin elf Ewro (€190,000) u jordna lill-Awtorita intimata thallas lis-socjeta rikorenti l-kumpens hawn stabbilit ta' mija u disgħin elf Ewro (€190,000) bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-hlas effettiv.

A tenur tal-Artikolu 31(2) tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta l-ispejjez ghandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità intimata u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Novembru 2022