BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

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

Seduta tallum 27 ta' Frar 2023

Luqa Development Co Ltd C-4707

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawza Numru: 8
Rikors Numru : 36/2019 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Luqa Development Co Ltd (C-4707) ippreżentat fit-3 ta' Diċembru 2019 fejn ġie premess:

Illi s-socjeta' rikorrenti hija sid ta' parti minn art akbar imsejha l-Hofra Tas-Salini, fil-kuntrada Tas-Salini limiti tan-Naxxar ta' circa 650 metru kwardu, liema bicca art kienet giet akkwistata permezz ta' kuntratt ta' Datio in Solutum minghand is-socjeta' Tor Limited u li gie ppubblikat fl-Atti tan-Nutar Carmel Mangion nhar il-20 ta' Ottunru 1995.

Illi s-socjeta' Tor Limited kienet akkwistat l-istess bicca art minghand is-socjetajiet Windsor Development Limited u Land Investments Limited in forza ta' kuntratt tan-Nutar Joseph Henry Saydon, tas-6 ta' Novembru 1981.

Illi c-cens illi kien jaggrava l-art gie akkwistat u mifdi b'att tan-Nutar Tonio Spiteri, tad-29 ta' April 1986 biex b'hekk l-art giet libera u franka.

Illi l-art mertu tal-kawza ttiehdet mill-Gvern ta' Malta ghal skop pubbliku, flimkien ma art akbar li minnha ghal skop pubbliku, flimkien ma' art akbar li minnha tifforma parti dik l-propjeta' tas-socjeta' rikorrenti.

Illi l-imsemmi tehid sar permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta numru 322 li giet ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern fl-24 ta' Frar 2014 fejn gie ddikjarat illi l-propjeta' kienet mehtiega ghal skop pubbliku u l-akkwist ghandu jsir b'xiri assolut. Id-deskrizzjoni tal-art kollha inkluz dik appartenenti lil terzi kienet:

> *"Bicca art tal-kejl ta' madwar 2,479 metru kwadru, li tmiss mit-tramuntana u mill-punent ma triq pubblika u min-Nofsinhar ma' propjeta' tal-Gvern jew irjieh verjuri"*

Illi l-art hija mmarkata bl-ahmar fuq pjanta li giet mahruga mid-Dipartiment tal-Artijiet P.D. 2013_302.

Illi kif gie sottomess aktar 'l fuq s-socjeta' rikorrenti hija sid ta' parti minn din l-art u cioe' bicca tal-kejl ta' 650 metru kwadru.

Illi in segwitu ghall-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni Presidenzjali fil-Gazzetta tal-Gvern fuq imsemmija s-socjeta' esponenti giet notifikata b'att gudizjarju illi gie intavolat fil-31 ta' Ottubru 2019 skond id-disposizzjonijiet ta' Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi ai termini tal-att gudizzjarju fuq imsemmi s-socjeta' esponenti giet notifikata illi l-Gvern ta' Malta kien dispost illi jakkwista l-art tas-socjeta' esponenti ghall-prezz ta' tlettax 'l elf u disa' mitt ewro (€13,900).

Illi s-socjeta' esponenti mhux ser taccetta din l-offerta u qed tikkontesta l-istess billi skond il-parir li ghandha minghand il-perit ta' fiducja taghha l-art in kwistjoni tiswa aktar mis-somma offruta lilu.

Illi kif jidher minn valutazzjoni li saret mill-Perit Philip Micallef l-art appartenenti lis-socjeta' rikorrenti ghandha valur ta' tnejn u tletin elf ewro (€32,000).

Illi konsegwentament, r-rikorrenti qieghed iressaq il-proceduri odjerni a tenur tal-Artikolu 55 ta' l-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija s-socjeta' esponenti titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jiffissa l-kumpens xieraq illi ghandu jithallas lis-socjeta' esponenti mill-intimat ghall-art fuq deskritta, jekk hemm bzonn bl-ghajnuna ta' periti nominandi u li dan isir taht u l-pattijiet u kundizzjonijiet illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jimponi.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali a karigu tal-intimat.

Ra r-risposta tal-Awtorita tal-Artijiet datata 7 ta' Jannar 2020 (fol 8) fejn ġie eccepit:

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

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

   2.1 Illi l-valura tal-art de quo kif redatt mill-perit inkarigat mill-Awtorita' esponenti huwa dak rejali u dan kif se jigi pruvat waqt dawn il-proceduri;

   2.2 Illi mill-banda l-ohra il-valur redatt mill-perit ex parte huwa esagerat u ma jirriflettix il-valur veru u proprju ta' l-art de quo.

3. *Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom ghalhekk jigu michuda.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri pemessi mill-ligi. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

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

Ra l-atti processwali kollha.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet ta' entrambi l-partijiet ossia dik tas-socjeta attrici pprezentata fl-14 ta' Marzu 2022 (fol 72 et seq) u dik tal-Awtorita pprezentata fis-16 ta' Mejju 2022 (fol 79 et seq).

Ra l-verbal tas-seduta tad-9 ta' Novembru 2022 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija kawża ai termini tal-Artikolu 55 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta dwar porzjon art imsejħa l-Ħofra tas-Salini fil-kuntrada Tas-Salini limiti tan-Naxxar ta' circa 650m^2 liema porzjon ġiet akkwistata mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' *Datio in Solutum* minghand is-socjeta Tor Limited b'kuntratt ippubblikat minn Nutar Carmel Mangion fl-20 ta' Ottubru 1995. L-art ġie esproprjata mill-Gvern ta' Malta flimkien ma' art akbar permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta numru 322 ippubblikata fil-Gazzetta

tal-Gvern fl-24 ta' Frar 2014 fejn ġie ddikjarat li kienet meħtieġa għal skop pubbliku bl-akkwist għandu jsir b'xiri assolut. L-art hija dik indikata bhala plot B mis-sit immarkat bil-kulur aħmar fuq il-pjanta P.D 2013_302 (fol 29).

In segwitu għall-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali r-rikorrenti ġiet notifikata b'att ġudizzjarju datat 31 ta' Ottubru 2019 skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 573 permezz ta' liema ġie dikjarat li l-Gvern ta' Malta kien dispost jakkwista l-art versu l-prezz ta' €13,900. Skont stimi *ex parte* tal-Perit tal-attrici Philip Micallef (Dok A u B – fol 3 u 4) l-art għandha valur ta' €32,000. Fir-risposta tagħha l-Awtorita' intimata tgħid li l-valur tal-art redatt mill-perit inkarigat mill-Awtorita' huwa dak rejali filwaqt li l-valur redatt mill-Perit *ex parte* tal-attrici huwa esaġerat u ma jirriflettix il-valur veru u proprju tal-art.

Titolu

Il-Bord jinnota li fl-eċċezzjonijiet taghha l-Awtorita intimata ma ressqet ebda eccezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti. Mill-assiem tal-provi, ghalkemm kien ikun aktar idoneju li r-rikorrenti tipprezenta l-kuntratti tal-provenjenza taghha, jidher li bejn il-partijiet hemm qbil li l-art in meritu hija proprjeta tar-rikorrenti. Il-Bord jinnota illi l-pjanta esebita mill-Awtorita intimata a fol 29 tal-process, wara li l-istess Awtorita kellha tezamina l-estent tal-art tar-rikorrenti, hija identika ghal dik esebita (ftit qabel) mill-perit tar-rikorrenti mal-affidavit tieghu (fol 17). Inoltre mill-andament shih tal-kawza inkluz fin-noti ta' sottomissjonijiet finali qatt ma tqajjem xi dubbju dwar it-titolu tar-rikorrenrti izda l-punt ta' dibattitu dejjem kien il-*quantum* tal-kumpens li ghandu jkun dovut lir-rikorrenti ghall-espropriju. In vista ta' dan kollu u tenut ukoll kont tal-fatt illi ma tressqet ebda eccezzjoni dwar it-titolu tal-attrici f'dawn il-proceduri l-Bord iqis illi a tenur tal-artikolu 55(4) tal-Kap 573 r-rikorrenti wriet li għandha titolu validu ta' proprjetà fuq l-art in meritu u ghalhekk il-Bord ser jghaddi biex jikkunsidra l-kwistjoni tal-kumpens li ghandu jkun pagabbli ghall-esproprju.

Valutazzjoni tal-Perit Philip Micallef

Skont il-valutazzjonijiet *ex parte* tal-Perit Philip Micallef esebiti mir-rikrorrenti datati 2 ta' Lulju 2015 (Dok. A – fol 3) u 28 ta' Novembru 2019 (Dok. B – fol 4) l-art mertu ta' dawn il-proċeduri għandha valur ta' €32,000. Fil-valutazzjonijiet tiegħu il-Perit Micallef jgħid :-

> *The property comprises a silver of land measuring circa 650sqm with a frontage of 57m along Triq is-Salini. The site is located outside of the development zone; however the site is surrounded by various forms of development. It is located within an archeological buffer zone as per North West Malta Local Plan.*
>
> *The site is also a designated area for the placing of billboards as per relative MEPA Policy document.*

The property is freehold.

After having evaluated the location, permissible land use, market value of similar properties in the same locality and all other factors as demanded by my profession, I estimate the property compromising land at Triq is-Salini L/O Naxxar at thirty two thousand Euro (€32,000).

Fil-valutazzjoni tat-28 ta' Novembru 2019 jikkonferma l-valur mogħti ta' €32,000. B'żieda ma' dawn ġie ppreżentat affidavit tal-Perit Philip Micallef (fol 16) b'site plan tal-art in kwistjoni (Dok. PM1 – fol 17) fejn l-art hija dik il-parti *hashed* u indikata bhala porzjon 'B'. Huwa kkonferma li l-użu li jista' jsir mill-art relattiva huwa kopert b'permess tal-MEPA (Dok. PM3 – fol 19 sa 23) biex jittellgħu billboards fuqha skont il-Policy relattiva. Fl-istess affidavit il-Perit jikkonferma wkoll ir-rapport tieghu tat-2 ta' Lulju 2015 (Dok PM 2 – fol 18).

Permezz ta' nota datata 4 ta' Awwissu 2020 (fol 28) l-intimata esebiet pjanta tal-estensjoni tal-art li turi l-art, sija l-faċċata u anke l-fond tagħha (fol 29). Din il-pjanta taqbel ma' dik esebita mal-affidavit tal-Perit Micallef.

Valutazzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet

Fis-seduta tas-16 ta' Frar 2022 in-Nutar Marisa Grech, in rappreżentanza tal-Awtorita' intimata (fol 66A sa 66D) xehdet li mir-riċerka li għamlet dwar operazzjonijiet paragunabbli fl-istess akwati tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri u bl-istess natura sabet is-segwenti dikjarazzjonijiet li ma kienx hemm kontestazzjoni dwarhom u li ngħataw minn periti differenti inkarigati mill-Awtorita':-

1. Dikjarazzjoni tal-2016 ta' art agrikola fin-Naxxar fl-istess limiti bir-rata ta' €14/m.k (Dok. MGX1 – fol 63 u 64)
2. Dikjarazzjoni tal-2014 ta' art agrikola f'San Pawl il-Baħar aċċessibbli minn triq is-Salina bir-rata ta' €18/m.k (Dok. MGX2 – fol 65 sa 67)
3. Dikjarazzjoni tal-2014 ta' art agrikola f'San Pawl il-Baħar bir-rata ta' €14/m.k (Dok. MGX3 – fol 67A sa 67C)
4. Dikjarazzjoni tal-2014 ta' art agrikola viċin Kennedy Drive bir-rata ta' €18/m.k (Dok. MGX4 – fol 67D sa 67F)
5. Dikjarazzjoni tal-2007 ta' art agrikola bir-rata ta' €6/m.k u hija art agrikola (Dok. MGX5 – fol 68 sa 69).

Valutazzjoni tal-Membri Tekniċi

Ai fini ta' valutazzjoni l-Bord ħatar il-Membri Tekniċi l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Valerio Schembri sabiex jirrelataw dwar it-talba tar-rikorrenti skont il-pjanti esebiti mill-Awtorita' (fol 29) u mill-Perit Philip Micallef (fol 17). Fir-rapport tagħhom (fol 34 sa 36) ikkonstataw is-segwenti:-

3. Kif jirriżulta mid-dokumenti esebiti, il-proprjeta' in kwistjoni hija porzjon immarkat bl-ittra B fuq il-pjanta PD2013 302 1 ta' kejl ta' ċirka 650m.k.

4. L-esponenti jagħmlu referenza għas-Salina Policy Map MA 47 tan-North West Malta Local Plan approvat f'Awwissu 2006 fejn l-art in kwistjoni tinsab il-barra miż-żona tal-iżvilupp.

5. A bażi ta' dak indikat supra, l-esponenti qegħdin jibbażaw irwieħhom fuq is-segwenti:

- *i. Din il-valutazzjoni qed issir nhar id-9 ta' Diċembru 2020*
- *ii. L-art mertu ta' din il-kawża qed tiġi stmata fl-2020*
- *iii. Il-proprjeta qed tiġi stmata bhala raba' li jinsab barra miż-żona tal-iżvilupp*
- *iv. Fid-data li qed isir fiha l-valutazzjoni l-art li fuqha kien hemm dan ir-raba' qed tintuża bħala triq*
- *v. Qed jintuża il-'comparison method' sabiex issir il-valutazzjoni*
- *vi. Fid-data tal-valutazzjoni huma ma kellhomx kunflitt ta' interess.*

6. Dwar in-natura tal-art mertu ta' dan ir-rapport jingħad illi llum l-art in kwistjoni hija triq u qabel sar l-esproprju kien raba' 'l barra miż-żona tal-iżvilupp.

7. Fid-dawl tas-suespost is-sottofirmati jidhrilhom li llum il-proprjeta' in kwistjoni u ċjoe l-art mertu tal-kawża għadha tiġi stmata bir-rata ta' €100.00 l-metru kwadru għal valur totali ta' €65,000. Hija l-umli opinjoni tal-esponenti illi l-proprjeta' in kwistjoni fl-2019 kellha l-valur ta' €61,750.

L-Awtorita' intimata għamlet mistoqsijiet in eskussjoni u mistoqsijiet ulterjuri lill-Membri Tekniċi (fol 38, 39 u 47). Fir-risposti tagħhom wieġbu s-segwenti (fol 57 sa 59):-

1. *Jistgħu il-periti jikkonfermaw permezz ta' block plan liema art huma kkunsidraw ai fini ta' valutazzjoni?*

   Ma teżisti l-ebda diffikulta teknika sabiex titħejja block plan tal-art in kwistjoni pero mhux normalment li ssir f'dan l-inkarigi sabiex ma jiżdiedux l-ispejjeż fuq il-kawża. L-esponenti m'għandhom l-ebda diffikulta lanqas li jħejju tali block plan jekk jiġu hekk ordnati mill-Bord.

   Jingħad pero li l-inkarigu tal-esponenti kien jagħmel referenza ċara għal liema pjanti is-sottofirmati jridu jagħmlu referenza għalihom u huma mxew ma' tali direzzjoni.

2. *Jistgħu il-periti jindikaw x'kienet ir-raġuni li taw valur abbażi tas-sena 2019 u mhux is-sena tad-dikjarazzjoni? (Ara paragrafu 5(ii) tar-rapport tal-periti)*

   Jiġi għal kull buon fini preċiżat illi a para 5(ii) jingħad illi l-art ġiet stmata fl-2020 u f'paragrafu 7 jiġi ppreċiżat illi fl-2019 l-art kellha valur ta' €61,750. L-2019 hija d-data ta' meta nfetħet il-kawża u kien li għalhekk l-esponenti taw il-valutazzjoni abbażi ta' dik id-data.

   Dwar id-dikjarazzjoni jingħad illi l-esponenti kellhom a disposizzjoni tagħhom minn fol 1 sa fol 32 tal-proċess u tali dikjarazzjoni mhijiex f'dik il-parti tal-atti. Jiġi kkonfermat pero li d-data tal-istess dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tissemma biss fil-premessi tar-rikorrenti a fol 1 tal-proċess u ġġib id-data tal-pubblikazzjoni tal-24 ta' Frar 2014.

   Għal kull bwon fini qed jingħad li hija l-umli opinjoni tal-esponenti illi l-art in kwistjoni fl-2014 kellha l-valur ta' €49,750.

3. *Il-periti jagħmlu referenza għall-comparison method (ara paragrafu 5(v) tar-rapport tal-perit)*

   3.1 Jistgħu il-periti jipprovdulna s-sorsi li juru l-valur ta' dawn l-operazzjonijiet paragunabbli?

   Is-sors li użaw biex ħarġu il-valur tal-operazzjoni paragunabbli kienet il-valutazzjoni tal-abbli kollega l-AIC Dennis H. Camilleri a fol 103 sa 117 tal-atti tal-rikors 22/2018/LAB/SG fl-ismijiet Carmelo Borg et vs Awtorita tal-Artijiet, liema valutazzjoni ġiet ippreżentata f'dik il-kawża mill-istess Awtorita' intimata fir-rikors odjern. Fir-rapport tagħhom il-membri tekniċi ta' dan il-Bord kif kompost kienu qablu mal-valur propost mill-istess kollega anzjan li kien anke ppreżenta diversi operazzjonijiet paragunabbli.

   3.2 jistgħu il-periti jipprovdu l-pjanta ta' kull art li huma kkunsidraw bħala operazzjoni paragunabbli?

   Ma hemm l-ebda diffikulta li jekk jiġu hekk ordnati l-esponenti jottjenu kopji legali ta' l-istess sors pero mhux tinħass il-ħtieġa f'dan l-istadju tenut kont l-ispejjeż li jista' jkun hemm fuq il-kawża odjerna.

   3.3 jistgħu il-periti għal kull art li huma kkunsidraw bħala operazzjoni paragunabbli jindikaw ta' liema sena hu il-valur?

   Il-valur tas-sors kien jirreferi għad-data tal-10 ta' Ottubru 2019.

3.4 jistgħu għal kull art li huma kkunsidraw bħala operazzjoni paragunabbli, il-periti jgħidulna liema huma il-'comparible attributes' (ma' dik in mertu)?

Bħala comparible attributes l-esponenti ħassew illi l-coast road li minnha si tratta l-valutazzjoni odjerna hija bażikament il-kontinwazzjoni tat-triq tas-sors tagħhom.

3.5 jistgħu il-periti jikkonfermaw li l-artijiet li huma kkunsidraw bħala operazzjonijiet paragunabbli jinsabu f'żona munita bl-istess policies tal-Pjan lokali applikabbli għall-konfini in mertu?

Li jistgħu jikkonfermaw l-esponenti huwa illi ż-żewġ artijiet huma barra ż-żona ta' l-iżvilupp u mhux fabbrikabbli u llum t-tnejn formanti parti bażikament mill-istess triq. L-art tas-sors ma tiffurmax parti mill-istess Pjan lokali ta' din mertu tar-rikors odjern pero l-esponenti deherilhom illi ċ-ċirkostanzi huma pressa a poco identiċi.

Fir-risposti tagħhom għall-mistoqsijiet ultejuri wieġbu (fol 63) :-

1. *Riferibilment għal mistoqsija numru 2, x'mekkaniżmu adoperaw il-periti sabiex il-valur ta' €61,750 (valur 2019) ġie aġġustat għal dak ta' €49,750?*

   L-esponenti telqu mill-valur ta' €65,000 li huma kkunsidraw għall-2020 u użaw l-indiċi tal-Bank Ċentrali bħala 264.9 għall-2020 u 202.60 għall-2014, (65,000 x 202.6/264.90 = 49,713.09) u rounding up biex waslu għall-figura ta' €49,750.00.

2. *Riferibilment għal dak li wieġbu l-periti membri għal mistoqsija 3.1, jistghu il-periti jippreżentaw il-pjanta li mexa fuqha 'l-abbli kollega l-AIC Dennis H. Camilleri... fl-atti tar-rikors 22/2018/LAB/SG fl-ismijiet Carmelo Borg et vs Awtorita tal-Artijiet (liema art huma użaw bħala sors biex inħarġu l-valur tal-operazzjoni paragunabbli?*

   Ma hemm l-ebda diffikulta sabiex tiġi ppreżentata kopja tal-pjanta a fol 106 ta' l-atti tar-rikors 22/2018/LAB/SG fl-ismijiet Carmelo Borg et vs Awtorita tal-Artijiet pero stante li jkun hemm il-ħtieġa ta' kopja legali bl-ispejjes konnessi magħha wieħed jkun jeħtieġ direzzjoni mill-Bord dwar min ser ikun qed jagħmel tali spejjeż.

In adempiment tal-inkarigu tagħhom il-Membri Tekniċi esebew pjanta meħuda mill-proċeduri 22/2018/LAB/NB fl-ismijiet Carmelo Borg et vs Awtorita tal-Artijiet (Dok. VS 0101 – fol 71).

IKKUNSIDRA

Din il-kawża hija bbażata fuq l-Artikolu 55 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta dwar kontestazzjoni tal-kumpens indikat fid-dikjarazzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:-

(1) Sid li jħoss li l-ammont li jkun ġie offrut fid-dikjarazzjoni ma jkunx wieħed xieraq, jista' jagħmel rikors quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jiġi stabbilit xi jkun il-kumpens skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att.

(2) Ir-rikors għandu, taħt piena ta' nullità, jindika l-kumpens li fil-fehma tar-rikorrent ikun dovut u għandu jiġi notifikat lill-awtorità li jkollha għoxrin jum żmien biex iddaħħal tweġiba.

(3) Ir-rikors għandu jiġi ppreżentat sa mhux aktar tard minn ħames snin minn meta d-dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi talAwtorità tal-Artijiet tiġi mxandra kif imsemmi fl-artikolu 39(1) u (2), b'dana li jekk tali rikors ma jitressaqx, is-sid ikollu jedd biss għall-flus depożitati u għall-imgħax imsemmija fl-artikolu 52.

(4) Il-Bord tal-Arbitraġġ għandu jistabbilixxi dak il-kumpens u għandu jagħti kull ordni u direttiva meħtieġa skont dan l-Att jekk ikun sodisfatt li r-rikorrent ikun wera li għandu titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art.

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

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

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

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

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

...

(3) Barra mill-imgħax li jinġema' fuq is-somma depożitata skont l-artikolu 52(1), il-Bord tal-Arbitraġġ jista' jordna fis-sentenza tiegħu li s-sid jieħu mgħax sempliċi

bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord liema mgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-artikolu 55.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjeta' rikorrenti (fol 72 sa 76) tgħid li fir-rigward tal-valutazzjonijiet prodotti mill-awtorita' intimata dawn m'għandhomx jiġu nterpretati bħala xi prova dwar il-veraċita tal-valutazzjoni. Saret referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Caruana Geswalda vs Xerri Frencis** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fit-30 ta' Mejju 2014 fejn ingħad li l-Qorti mhijiex tenuta taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni tagħha meta l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli iżda m'għandhiex tiskarta l-konklużjonijiet tal-espert speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriċċuż. Tgħid li l-kumpens għandu jkun ta' €32,000.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva l-Awtorita' intimata (fol 79 sa 81) tgħid li l-Bord għandu dover li ma jistrieħx fuq il-konklużjonijiet tal-membri tekniċi meta dawn ikunu jinjoraw id-dettami tal-liġi għaliex ai termini tal-Art. 58(d) tal-Kap. 573 il-Bord ma jistax jakkorda ammont aktar minn dak mitlub mir-rikorrenti u l-operazzjonijiet paragunabbli adoperati mill-Membri Tekniċi huma msejsa fuq stimi li dwarhom għad m'hemmx deċiżjonijiet u huma marbutin ma' pjan lokali differenti. F'dan is-sens tiċċita s-sentenza fl-ismijiet **Rita Galea et vs Kummissarju tal-Artijiet** (Rik 1/11 FDP) deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fid-9 ta' Lulju 2020. Fir-rigward tal-valutazzjoni mghamula mill-Perit tal-attrici Philp Micallef tgħid li huwa naqas milli jispjega kif wasal għal tali valur mentri l-valutazzjoni mogħtija mill-Awtorita' intimata jagħmlu (i) referenza għal operazzjonijiet paragunabbli (ii) jinsabu fl-istess inħawi muniti bl-istess policies (iii) u bl-isstess fattizzi u *physical attributes* u (iv) il-kumpens ġie aċċettat minn terzi mingħajr esitazzjoni.

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

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` tagħmlu b`mod leġġer jew kapriċċjuż. Ilkonvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

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

Jibda billi jingħad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, speċjalment meta parti fil-kawża tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lillha sabiex tikkontrasta tali prova.....

..... Huwa ritenut illi l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konklużjonijiet tal-esperti tekniċi maħtura minnha, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċjuż. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet:

"Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa ċertu punt, tagħti affidament lill-opinjoni ta' persuni mħarrġa fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoġġu fiddubbju dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja".

Il-Bord jaqbel mal-argument tal-Awtorita' intimata li ai termini tal-Art. 58(1)(d) il-kumpens determinat mill-Bord ma jistax jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet. F'dan il-każ il-valutazzjoni tal-Membri Tekniċi tiżboq l-ogħla ammont ta' €32,000 indikat mir-rikorrenti. B'hekk il-Bord ma jistax jeccedi dan l-ammont.

Jifdal il-valutazzjoni ta' €32,000 indikata mir-rikorrenti u dik ta' €13,900 indikata fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta. L-Awtorita' intimata tgħid li l-Bord m'għandhux jistrieħ fuq il-valutazzjoni mħejjija mill-Perit Micallef għaliex huwa naqas milli jispjega kif wasal għall-valur. Minn naħa l-oħra l-valutazzjoni fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali hija sostnuta minn operazzjonijiet paragunabbli li jinsabu fl-istess inħawi muniti bl-istess

policies, bl-istess fattizzi u *physical attributes* u l-kumpens ġie aċċettat minn terzi mingħajr esitazzjoni. Il-Bord ma jaqbilx mal-argument tal-Awtorita' intimata.

Il-valutazzjoni tal-Perit Micallef hija msejsa fost oħrajn fuq l-akwata li tinsab fiha l-art, l-użu permissibbli li jista' jsir minnha u l-valur fis-suq ta' proprjetajiet simili indikati fl-istess lokalita. Filwaqt li dawn l-elementi huma wkoll preżenti fl-operazzjonijiet paragunabbli esebiti mill-Awtorita' intimata, jirriżulta li l-valutazzjoni tal-Perit Micallef tieħu wkoll in kunsiderazzjoni li l-art tinsab ġo area li fiha jistgħu isiru billboards. In sostenn ta' dan ġie esebit mal-affidavit tiegħu Dok. PM3 (fol 19) il-permess PA/03500/10 maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar fil-15 ta' Lulju 2010 (madwar erba' snin qabel l-esproprju) fuq l-art in kwistjoni fejn ġiet approvata *billboard*.

Il-valur tal-art tar-rikorrenti ghandu bilfors jiġi kkonsidrat u stabbilit b'referenza għal dik li kienet in-natura u l-kwalita` tal-art fil-mument tal-akkwist mill-Gvern. Mill-operazzjonijiet paragunabbli ma jirriżultax li l-artijiet mertu tagħhom kellhom permessi simili għal dak indikat. Ghalhekk ir-rapport tal-Perit Micallef iktar jirrispekkja l-valur veru tal-art. Inoltre kif gja inghad tali valur huwa inqas minn dak stabbilit mill-Periti Teknici tal-Bord li ghas-sena 2014 taw lill-art in meritu valur ta' €49,750. B'hekk fiċ-ċirkostanzi l-Bord iqis li l-kumpens gust li ghandu jkun pagabbli lir-rikorrenti ghax-xiri assolut tal-art in meritu li tinsab milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Frar 2014 ghandu jkun fl-ammont ta' tnejn u tletin elf Ewro (€32,000).

Imgħax

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

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

B'applikazzjoni ta' dan l-artikolu il-Bord ser jakkorda imgħax fir-rata sempliċi ta' 8% fuq il-kumpens finali likwidat ta' €32,000 liema imgħax ghandu jibda jiddekorri mit-3 ta' Diċembru 2019, ossia d-data li r-rikorrenti ressqet ir-rikors tagħha skont l-Artikolu 55.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' intimata jilqa' t-talba tas-soċjeta' rikorrenti u jiffissa l-kumpens ta' tnejn u tletin elf Euro (€32,000) bħala kumpens xieraq li għandu jitħallas mill-Awtorita' intimata lis-soċjeta'

rikorrenti għall-art in meritu ossia l-porzjon B indikata fil-pjanta a fol 29 bl-imgħax fir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija (8%) fuq il-kumpens hawn likwidat dekorribbli mit-3 ta' Diċembru 2019 a tenur tal-Art. 61(3) tal-Kap. 573 u jordna lill-Awtorita intimata thallas lis-socjeta rikorrenti l-kumpens hawn stabbilit bl-imghax kif hawn deċiz sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità intimata u dak hawn stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-socjeta' rikorrenti u l-ammont hawn stabbilit mill-Bord u dan a tenur tal-Art.73(2) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Moqrija

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Frar 2023