BORD TA’ L-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 25 ta’ Ottubru, 2023

Rita Galea (K.I. 177158(M), Maryanne Falzon K.I. 673559(M), Theodosius sive Theo Said, (K.I. 369565(M), Joseph Said K.I. 474566(M), u Margaret Abdilla (K.I. 347768(M).

vs

Il-Kummissarju tal-Artijiet illum L-Awtorità tal-Artijiet

Kawza Numru: 6
Rikors Numru : 1/2011/1 NB

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta’ Rita Galea ID 177158(M) et datat l-1 ta’ Frar 2011 fejn ġie premess:

Illi huma l-eredi ta’ nannuhom Giuseppe Fenech li kien jippossjedi terz (1/3) indiviz tal-propjeta’ li kienet maghrufa bhala ta’ ‘Cialpas’ kontrada ononima limiti ta’ Birkirkara, maghrufa ukoll bhala l-kontrada ‘tas-Swatar’ tal-kapacita’ superficjali ta’ circa tlett itmiem u sighajn (T3-2S-0K) skont il-kuntratt hawn anness u kif deskritt fil-pjanta hawn annessa;

Illi din l-art kienet ittiehdet mill-Gvern ta’ Malta taht l-iskema tal-BDA u sal-lum ghadhom ma thallsux taghha;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett, illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-kumpens gust tal-propjeta’ fuq imsemmija tar-rikorrenti u jordna lill-intimat Kummissarjut tal-Artijiet ihallashom l-istess kumpens.

Ra r-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet (fol 11) datata 10 ta' Marzu 2011 fejn gie eccepit:

Illi preliminarjament l-azzjoni odjerna hija intempestiva stante li l-esponent huwa sprovist mill-parir legali da parti tar-rikorrenti.

Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghadhom iridu jaghtu prova lill-esponent tat-titolu u tas-sehem taghhom fuq l-art li kienet ittiehdet taht il-Building Development Areas Act (ACT No. 1 of 1983), liema ligi hija maghrufa ukoll bhala l-BDA.

Illi din il-prova ta' titolu hija necessarja sabiex tigi accertata liema propjeta' tar-rikorrenti taqa' taht il-BDA u liema propjeta' tal-istess rikorrenti hi koperta minn Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illil l-esponent ma joggezzjonax li r-rikorrenti jinghataw kumpens taht l-Att Numru 1 ta' 1983.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Ra s-sentenza li ta' dan il-Bord diversament presjedut tas-6 ta' Lulju 2016 (a fol 78) li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u

Jiddikjara illi r-rikorrenti Rita Galea, Maryanne Falzon, Theodosius sive Theo Said, Joseph Said u Margaret Abdilla ghandhom jedd illi titlob l-kumpens a tenur ta' l-Artikolu 5 (3) tal-Att 1 tal-1983; u

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' terz (1/3) indiviz tal-propjeta li kienet maghrufa bhala 'ta' Cialpas' kontrada ononima limiti ta' Birkirkara, maghrufa wkoll bhala l-kontrada 'tas-Swatar', tal-kapacita' superficjali ta' cirka tlett itmiem u zewgt sieghan fis-somma ta' €1,498,668 (miljun, erbgha mija u tmienja u disghin elf, sitt mija u tmienja u sittin Euro).

L-imghax ikun dovut skond il-ligi.

L-ispejjez ghandhom ikunu sapportati ugwalment bejn il-partijiet.

Ra li minn din is-sentenza gie intavolat appell mill-Awtorita intimata (fol 83 et seq) fejn ghar-ragunijiet hemm mghotija talbet ir-revoka tal-istess sentenza.

Ra s-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Lulju 2020 (fol 108 et seq) li permezz tagħha ġie deċiż illi:

Ghar-ragunijiet premessi, tiddeciedi dwar l-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, billi tilghu u konsegwentement tirrevoka d-decizjoni appellata limitatament sa fejn iffissat il-kumpens u ordnat li l-Kummissarju tal-Artijiet ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €1,498,668, filwaqt li tibghat l-atti lura lill-Bord sabiex jerga jigi deciz mill-gdid il-kumpens dovut lir-rikorrenti appellati, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din is-sentenza.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jibghu kif decizi mill-Bord, filwaqt li dawk ta' dan l-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Ra illi l-Qorti ta' l-Appell tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Illi dan il-kaz jitratta art fis-Swatar, milquta bl-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini (Att I tas-sena 1983), minn hawn 'il quddiem imsejjah BDA.

Sfortunatament, hadd mill-partijiet ma esebixxa r-Rizoluzzjoni Parlamentari li kienet tigi solitament pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, f'kazijiet bhal dawn. Izda ladarba mhux kontestat bejn il-kontendenti fil-kawza, li l-art inkwistjoni kienet milquta b'tali Rizoluzzjoni, din il-Qorti ser tqis dan bhala fatt. Il-Gvern akkwista permezz tal-imsemmi Att, diversi artijiet b'titolu ta' xiri assolut, fosthom dik in ezami maghrufa bhala "Ta' Cialpas" tal-kejl ta' tliet itmien u zewg sighan, li r-rikorrenti wirtu s-sehem ta' terz indviz minghand in-nannu matern taghhom Giuseppe Fenech. Uhud mis-sidien tal-imsemmija art intavolaw il-proceduri odjerni sabiex jigi ffissat il-kumpens gust ghall-imsemmija propjeta` u sabiex il-Kummisarju intimat jigi ordnat ihallas l-istess kumpens.

Il-Kummissarju intimat wiegeb li filwaqt li r-rikorrenti ghandhom jaghtu prova tat-titolu u tas-sehem taghhom fuq l-art li ttiehdet permezz tal-BDA, huwa ma kienx qieghed joggezzjona li r-rikorrenti jinghataw kumpens taht l-Att Numru I tal-1983.

Il-Bord filwaqt li laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, ddikjara li huma ghandhom jedd illi jitolbu l-kumpens a tenur tal-Artikolu 5 (3) tal-Att I tal-1983 u ffissa l-kumpens dovut lilhom fis-somma ta' €1,498,668. Bl-imghax dovut skont il-ligi u l-ispejjez ghandhom ikunu sapportati ugwalment bejn il-partijiet.

Il-Kummissarju intimat hassu aggravat bl-imsemmija decizjoni tal-Bord u ghalhekk ressaq l-appell in ezami. L-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet jissejjes fuq erba' aggravji, senjatament (1) li saret applikazzjoni hazina tal-ligi peress li ma kellhomx jigu applikati d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88, stante l-ligi li kellha tapplika f'dan il-kaz kienet dik tal-Att I tal-1983; (2) il-fatt li l-art inkwistjoni giet klassifikata bhala art fabbrikabbli, meta l-provvedimenti tal-Artikoli 3 u 6 tal-BDA huma cari li l-art bhal dik inkwistjoni ghandha tigi meqjusa bhala wahda agrikola; (3) il-kumpens li gie ffissat mill-Bord huwa wiehed skorett li ma jirriflettix il-valur tal-art; u (4) il-Chairman tal-Bord ghandu s-setgha li ma jistriehx fuq il-konkluzjonijiet tal-membri teknici meta jkun il-kaz bhal dan u jilmenta wkoll li l-Bord injora kompletament is-sottomissjonijiet tieghu.

Jigi nnotat li ma sar ebda appell mill-kap tad-decizjoni tal-Bord li ddikjarat li r-rikorrenti ghandhom jedd illi jitolbu l-kumpens a tenur tal-Artikolu 5 (3) tal-Att I tal-1983, izda l-appell huwa limitat ghal-kumpens akkordat mill-Bord, kwindi l-kap tad-decizjoni li mhux appellata, illum tikkostitwixxi gudikat.

Fir-rigward l-ewwel aggravju, filwaqt li l-Kummissarju appellant jilmenta li saret applikazzjoni hazina tal-ligi inkwantu kellhom japplikaw id-dispozizzjonijiet tal-Att I tal-1983 mhux dawk tal-Kap. 88, ir-rikorrenti appellati jikkontendu li ghamel sew il-Bord inkwantu nghataw rimedju ghal ingustizzja lampanti, altrimenti fejn ghall-art u razzett li ttiehdulhom kienu ser jinghataw kumpens mizeru skont id-dettami tal-BDA.

Ghandu jinghad mal-ewwel li, din l-Qorti tqis li l-Kummissarju tal-Artijiet ghandu ragun fl-ewwel aggravju tieghu. Ladarba mhux kontestat li l-art inkwistjoni kienet milquta bil-provvedimenti tal-Att tas-sena 1983, isegwi li l-Bord kien tenut jiddeciedi l-kaz a tenur tal-provvedimenti tal-imsemmija ligi u ebda ligi ohra. Dan jinghad ukoll a bazi tal-principju ta' lex specialis derogat lex generalis u ghalhekk il-provvedimenti tal-Att I tal-1983 ghandhom jipprevalu fuq dawk il-provvedimenti tal-Kap. 88. Ghalkemm kemm il-ligi tal-BDA u l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici jitrattaw l-espropju ta' art privata, jezistu differenzi fundamentali bejniethom. L-akbar differenza sostanzjli hija li filwaqt li fl-1983, taht il-Kap. 88 it-trasferiment tat-titolu fuq l-art kien isir permezz ta' kuntratt, wara li jew ikun hemm qbil ghall-offerta ta' kumpens maghmula mill-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' Avviz ghall-Ftehim, jew wara li jigi determinat il-kumpens dovut permezz tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, mentri permezz tal-Att I tal-1983, it-titolu fuq l-art jigi trasferit b'sehh mid-data tal-pubblikazzjoni tar-Rizoluzzjoni tal-Kamra, bis-sahha tal-Att innifsu, minghajr il-htiega ta' xi formalita' ohra mehtiega b'ligi.

F'dan is-sens l-Artikolu 5(1) tal-Att I tal-1983 kien jipprovdi li art milquta bl-imsemmi Att: "b'sehh mid-data tal-pubblikazzjoni tar-rizoluzzjoni tal-Kamra msemmija fl-artikolu 3 ta' dan l-Att, l-art kollha li tkun f'Area ghall-Izvilupp tal-Bini ghandha, bis-sahha ta' dan l-Att u minghajr il-htiega ta' xi formalita ohra mehtiega b'ligi, titqies ghall-finijiet u effetti kollha ta'din il-ligi u ta' kull ligi ohra li hi art akkwistata ghal skop pubbliku b'xiri assolut u bi propjeta' assoluta, libera u franka minn kull piz, ipoteka jew privilegg taht id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza, u ma' dan, dawk id-dispozizzjonijiet kollha tal-Ordinanza li m'humiex inkompatibbli ma' dan l-Att ghandho ikomplu japplikaw ghal dik l-art bl-istess mod u taht l-istess kondizzjonijiet daqslikieku l-art giet akkwistata ghal skop pubbliku b'xiri assolut taht l-Ordinanza". Kwindi f'kaz ta' divergenza bejn iz-zewg ligijiet, huwa ritenut li l-att dwar il-BDA ghandha tipprevali.

Ghalkemm kif osservat mill-Bord fid-decizjoni tieghu l-provi huma limitati, tant li kif osservat qabel, lanqas biss giet esebita kopja tal-pubblikazzjoni tar-Rizoluzzjoni tal-Kamra, minn qari tar-rikors promotur u tal-affidavit tar-rapprezentant tal-Kummissarju appellant, mhux kontestat li l-art inkwistjoni hija milquta mill-iskema tal-BDA. Madankollu, minn ezami tar-rapport tal-periti membri, jirrizulta li huwa ghal kollox nieqes mill-konsiderazzjonijiet relevanti ghall-Att I tal-1983, tant li fin-nuqqas tal-prova tal-pubblikazzjoni, fin-nuqqas ta' notifika lir-rikorrenti, u fin-nuqqas ta' offerta ta' kumpens, il-periti ghaddew sabiex ghamlu konsiderazzjonijiet prevalenti skont il-pjan ta' zvilup u l-izvilupp prezenti fil-mument li saret ir-relazzjoni taghhom u f'dan is-sens ir-relazzjoni peritali hija monka. Dan meta, iz-zmien meqjus relevanti ghall-fini tal-valutazzjoni, kellha tkun dik il-gurnata tal-pubblikazzjoni tar-rizoluzzjoni tal-Parlament li laqtet l-art inkwistjoni, li kif inghad qabel, titqies bhala d-data li sehh it-trasfiriment tal-art inkwistjoni, li tenut kont ta' kazijiet ohra quddiem din il-Qorti, aktarx li kienet fis-snin tmenin u certament mhux iz-zmien meta sehhet il-valutazzjoni tal-periti teknici appuntati mill-Bord.

Kwindi ghandu ragun il-Kummissarju appellant, fl-ewwel aggravju tieghu, jghid li l-Bord applika l-ligi hazina, inkwantu strah fuq ir-relazzjoni tal-membri teknici minghajr ma stharreg il-provvedimenti legali applikabbli ghall-kaz in ezami.

Fit-tieni aggravju tieghu, l-Kummissarju tal-Artijiet jilmenta dwar il-klassifikazzjoni tal-art bhala wahda fabbrikabbli, meta l-provvedimenti tal-Att I tal-1983 jiddisponu li l-art bhal dik inkwistjoni ghandha titqies bhala art agrikola. Jinghad ukoll li l-appellati stess jikkoncedu li l-art kienet ta' natura agrikola fil-mument tat-tehid, tant hu hekk li fir-rikors promotur talbu biss kumpens. Jilmenta wkoll li minkejja l-mistoqsijiet li saru lill-periti teknici, mir-

risposti taghhom huwa manifest li ma kinux edotti mid-dispozizzjonijiet tal-istess Att, peress li qiesu l-esproprjazzjoni bhala wahda de facto.

L-appellati jikkontendu li l-fatt li meta ttiehdet l-art kienet agrikola m'ghandu jfisser xejn, peress li qatt ma gew notifikati li l-art kienet ittiehdetilhom jew bl-avviz tal-esproprju u lanqas ma gie ppubblikat avviz tal-akkwist tal-art bl-offerta ghall-kumpens fil-Gazzetta tal-Gvern, kif lanqas ma gie offrut lilhom xi kumpens ghall-art li ttiehdet, kif rilevat mill-istess periti teknici u kien ghalhekk li strahu fuq il-pjan lokali ta' zvilupp. Isostnu li ladarba t-tehid tal-proprjeta` mhux konformi mas-Saltna tad-Dritt ezistenti f'pajjiz demokratiku, jsegwi li l-aggravju huwa nfondat u ghandu jigi rigettat.

Jibda billi jigi oddervat li, ghall-fini tal-Att I tas-sena 1983, l-art li kienet meqjusa bhala tajba ghall-bini kienet eskluza milli tkun eligibbli bhala Area ghall-Izvilupp tal-Bini ai termini tal-istess Att. Fil-fatt l-Artikolu 3(4) tal-imsemmi att kien jipprovdi:

> *"(4) Ebda art meqjusa bhala art ghall-bini skond l-artikolu 4 ta' dan l-Att jew l-artikolu 17 tal-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici – Kap. 88] … … … ma tkun Inkluza f'Area ghall-Izvilupp tal-Bini".*

Issa l-Artikolu 4 tal-imsemmi Att kien jaghti definizzjoni cara tal-kazijiet fejn art kienet titqies bhala art ghall-bini:

> *"4. (1) Art titqies li hi art ghall-bini ghall-finijiet ta' dan l-Att jekk ikollha faccata fuq triq li ga tezisti u tkun qieghda f'area mibnija jew, bla hsara ghall-paragrafu (2) ta' dan l-artikolu tkun qieghda f'distanza ta' mhux izjed ta' 100 jarda (91.44 metri) minn area mibnija, li ghandha titkejjel tul l-assi tat-triq.*
>
> *"(2) Biex tigi stabbilita jekk art hix tajba ghall-bini minhabba l-fatt li tkun qieghda f'distanza ta' mhux izjed minn 100 jarda (91.44 metri) minn area mibnija, ghandu jittiehed kont ghat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni.*
>
> *"(3) Art li tidhol fit-tifsir tas-subartikoli (1) and (2) ta' dan l-artikoli ghandha titqies li tkun art ghall-bini sa fond l-aktar ta' 12-il qasba (25.146metri)".*

Fil-verita` din id-definizzjoni, tirrifletti l-istess definizzjoni ta' art fabrikabbli ai termini tal-Artikolu 17 (u wara 18) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (qabel Kap. 136, illum Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), kif kienet vigenti qabel l-emendi li gew fis-sehh tul iz-zmien, principalment dawk tas-sena 2006, li biddlu l-kriterji ta' art fabrikabbli. Kwindi l-art li kienet taqa' taht il-klassifikazzjoni ta' art fabbrikabbli skont il-provvediment appena citat huwa esklux mill-iskema tal-BDA.

In oltre` l-Artikoli 6 u 7 tal-Att I tal-1983, kienu jiddeterminaw il-kriterji tal-likwidazzjoni tal-kumpens:

> *"6. Kull art ghandha tigi stmata ghall-fini tal-kumpens li ghandu jithallas skond l-artikolu 5 ta' dan l-Att bhala raba' jew moxa skond il-kaz.*
>
> *"7. (1) Minkejja kull dispozizzjoni ohra ta' dan l-Att meta persuna li jkollha jedd fuq jew interess f'xi art inkluza fi Progett imsemmi fl-artikolu 3 ta' dan l-Att, tipprova b'dokumenti li dik l-art tkun giet akwistata bona fide minnha qabel l-erbatax ta' Frar 1983 bi prezz oghla mill-kumpens li xorta' ohra kien jithallas skond l-Ordinanza [dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici – Kap.88], il-Ministru ghandu jiehu hsieb li dawk id-dokumenti jitqieghdu quddiem il-kamra flimkien mad-dikjarazzjoni msemmija fl-artikolu 3 ghall-konsiderazzjoni taghha, u l-kamra tista' fir-rizoluzzjoni li tadotta jew tapprova dik id-dikjarazzjoni jew:*
>
> *"(a) tinkludi dik l-art fl-Area ghall-Izvilupp tal-Bini, f'liema kaz dak il-prezz oghla ghandu jithallas bhala kumpens lil dik il-persuna; jew*
>
> *"(b) tinkludi dik l-art fl-Area ghall-Izvilupp tal-Bini u tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 ta' dan l-Att [dwar esproprjazzjoni] m'ghandomx japplikaw ghaliha; jew*
>
> *"(c) teskludi dik l-art mill-Area ghall-Izvilupp tal-Bini".*

Mela kif jirrizulta minn ezami ta' dawn il-provvedimenti, l-kriterji ta' kumpens ghall-art milquta b'dan l-Att, kienu ben definiti. Skont l-Artikolu 6 tal-Att tal-1983, kull art li tittiehed bis-sahha tal-istess Att, ghandha tigi stmata ghall-fini ta' kumpens bhala art raba' jew moxa, skont il-kaz. Filwaqt li l-Artikolu 7 jipprovdi li jekk l-art tkun inkisbet qabel l-14 ta' Frar, 1983, bi prezz oghla mill-istima mahduma kont l-Att, il-kumpens jinhadem mod

iehor. Kwindi l-ligi tipprovdi wkoll ghal mekkanizmu fejn jinhadem kumpens oghla. Jigi osservat li l-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini eventwalment gie revokat salv id-disposizzjonijiet dwar il-hlas ta' kumpens fuq art mehuda taht l-istess Att, li baqghu applikappli skont id-disposizzjonijiet tal-Att Numru X tal-1988 (permezz tal-Artikolu 10(2)(ii)).

Minn qari tar-rapport tal-periti, kif ukoll mir-risposti taghhom in eskussjoni, huma wiegbu li ma qablux li l-art tigi stmata bhala agrikola stante li r-rikorrenti qatt ma kienu gew notifikati mill-Gvern b'dikjarazzjoni jew b'avviz ta' espropriju tal-art inkwistjoni u lanqas ma gie ppubblikat avviz tal-akkwist tal-istess art b'offerta ghall-kumpens fil-Gazzetta tal-Gvern. Minn din it-twegiba huwa evidenti li l-perit ma kkunsidrawx il-provvedimenti tal-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami.

Ghalkemm huwa minnu li l-Artikolu 10 tal-Att I tas-sena 1983, kien jipprovdi li n-notifika ta' kopja tar-rizoluzzjoni tal-Kamra, kellha ssir mill-Kummisarju lill-persuna li jkollha jedd jew interess fuq l-art kemm jista' jkun malajr, u f'dan il-kaz ma tressqetx prova tan-notifika lir-rikorrenti, dan l-argument fih innifsu mhux ritenut daqstant rilevanti ghall-kaz in ezami. Dan jinghad peress li kif rajna qabel, il-ligi inkwistjoni tipprovdi espressament li l-akkwist mill-Gvern isehh mad-data tal-pubblikazzjoni, kwindi n-nuqqas tan-notifika ma kellu ebda impatt fuq il-valur tal-art de quo u meta ssir referenza mill-periti ghal dan in-nuqqas, jitqies li t-twegiba taghhom, ghalkemm setghet kienet relevanti f'kaz ta' espropju ai termini tal-provvidimenti tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, mhumiex ritenuti relevati ghall-kaz in ezami.

Inoltre` kuntrjament ghal dak li jinghad mill-periti teknici, l-obbligu tal-Kummisarju li jinnotifika lill-persuni li jkollhom jedd fuq dik il-propjeta` milquta bir-rizoluzzjoni, ma kenitx tinkludi fiha nnifisha obbligu li ssir offerta. Tant hu hekk li, skont l-Artikolu 5(3) tal-Att I tal-1983, il-persuni li jkollhom jedd jew interess fuq l-istess art, kellhom id-dritt li jmorru quddiem il-Bord tal-Arbitragg sabiex jigi deciz il-jedd jew interess li kellhom fuq l-istess art, kif ukoll sabiex jigi determinat l-ammont ta' kumpens dovut lilhom u ordnat il-hlas tal-istess kumpens.

Fil-kaz in ezami jirrizulta li, kemm l-istima tal-perit ex parte inkarigat mir-rikorrenti, kif ukoll dik tal-membri teknici tal-Bord, apparti li ma jirrelatawx ghall-mument meta sehh l-akkwist mill-Gvern, ma jaghmlu ebda referenza ghal-ligi applikabbli ghall-art inkwistjoni jew ghall-fatt li, fiz-zmien tat-tehid, l-art kienet meqjusa bhala art agrikola. Anzi kemm l-istima ex parte, kif ukoll r-relazzjoni tal-periti membri huma bbazati fuq il-premessa li l-art hija wahda fabbrikabbli, tenut kont li tinsab f'zona zviluppata, premessa hazina ghar-ragunijiet hawn qabel spjegati.

Kwindi d-decizjoni tal-Bord li hija bbazata fuq l-istima tal-periti membri teknici tieghu hija zbaljata, inkwantu hija bbazata propju fuq il-kriterji li jezorbitaw mil-ligi applikabbli fil-kaz de quo u ghalhekk it-tieni aggravju wkoll jimmerita li jintlaqa'.

It-tielet aggravju jitratta l-kumpens iffissat permezz tas-sentenza, li konsegwenza tal-klassifikazzjoni zbaljata tal-art, wassal sabiex gie ffissat kumpens mill-Bord li huwa wiehed skorrett li ma jirriflettix il-valur tal-art. Filwaqt li l-Kummisarju appellant isostni li s-sena relevani hija dik tal-1983, jaghmel referenza ghal xi rati li bihom kienet tithallas art agrikola fiz-zmien inkwistjoni. Jishaq li r-rata ta' €1,200 ghal kull metru kwadru ta' art agrikola, hija wahda ezorbitanti u rreali stante li ma tirrispekkjax il-valuri ta' art agrikola fis-sena relevanti u al kwantu inverosimili li wiehed kien mistenni li jhallas dik ir-rata ghal art agrikola dak iz-zmien. Jirribadixxi li l-valutazzjoni tal-periti membri ghandha tkun wahda xierqa u gusta u mhux ezorbitanti, li tirrifletti l-prezzijiet tal-propjeta' inkwistjoni fiz-zmien relevanti, li jinghad ghandha tittiehed bhala s-sena 1983.

Ir-rikorrenti appellati jichdu dan l-aggravju li jsostnu huwa estensjoni ta' dak precedenti u ma jregix. Filwaqt li jikkoncedu li l-art inkwistjoni meta tthedetilhom kienet wahda agrikola u kellha razzett maghha, pero` l-procedura ghat-tehid tal-art kienet tippekka inkwantu saret kontra d-dettami tal-ligi. Kwindi l-appellati jsostnu li ladarba ma kien hemm ebda relazzjoni legali bejn l-appellant u l-appellati, il-valutazzjoni tal-art kellha ssir skont il-provvedimenti tal-Kap. 88, sabiex issir gustizzja maghhom, altrimenti l-appellati ser jiehdu kumpens ridikolu u mhux dak li jgib is-suq hieles tal-propjeta` fejn issa hemm mibnija seba` plots li jgibu eluf ta' ewro kull wiehed.

Ghandu jinghad li l-Qorti Kostituzzjonali diga` kellha l-opportunita li tinvesti dan il-punt fis-sentenza taghha tat-13 ta' Lulju, 2018, fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Borg v. L-Avukat Generali et fejn osservat:

> *"30. Din il-Qorti ma tikkondividx il-fehma tar-rikorrent fis-sens li, peress li l-Gvern kien akkwista l-art tieghu biex jaghmel zvilupp edilizzju, u sussegwentement l-art giet zviluppata fi plots, din "ma setghetx hlief titqies bhala art fabbrikabbli ghall-fini li jigi stabbilit il-kumpens gust ghat-tehid taghha". Lanqas taqbel mar-rikorrent li minhabba fl-izvilupp li sar fuq l-art tieghu, il-kumpens li ghandu jinghata lilu huwa tal-valur tal-istess art bhala fabbrikabbli wara l-espropju. Wiehed irid jiftakar illi l-art tar-rikorrent fiz-zmien tal-esproprju ma kinitx*

> *art fabbrikabbli – l-art akkwistat din il-kwalita' biss wara u b'effett tad-decizjoni tal-esproprju. Wara kollox, id-dritt ghal kumpens xieraq ghandu l-ghajn tieghu fil-principju tar-restitutio in integrum li jesigi li d-danneggjat jitpogga lura fl-istat ekonomiku li kien fih qabel l-att li naqqas il-patrimonju tieghu, u mhux li jibbenefika minn awment patrimoniali propju minhabba u b'effett tal-istess att dannuz. Huwa ghalhekk eskluz li, f'dan il-kaz, l-esproprjat jitqieghed f'pozizzjoni ahjar minn dik li kien fiha fiz-zmien tal-esproprju, appuntu minhabba l-istess esproprju".*

Filwaqt li din il-Qorti thaddan l-istess insenjament ghall-kaz in ezami, jigi ribadit li fl-ezami ta' jekk kumpens moghti that l-Att I tas-sena 1983, huwiex xieraq jew le, wiehed ma jridx ihares lejn l-art kif giet zvilupata llum u lanqas wiehed ma jista` jhares lejn prezzijiet li artijiet fl-inhawi tas-Swatar igibu fis-suq illum. Huma c-cirkostanzi u l-fatturi ezistenti meta ttiehdet l-art tar-rikorrenti li jridu jigu meqjusa fl-istima tal-istess art.

Dan apparti li kif spjegat qabel, art fabbrikabbli skont il-Kap. 88 ma setghetx tigi nkluza f'arja ghall-izvilupp tal-bini, peress li skontl-Artikolu 3(4) tal-Att, art meqjusa bhala art ghall-bini, ma setghetx tiddahhal f'arja ghall-izvilupp tal-bini. Dan ifisser li l-art tar-rikorrenti appellanti fil-mument li ttiehdet mill-Gvern, ma kenitx ghall-bini, ghaliex kieku kellha dak il-potenzjal, ma setghet qatt tintlaqat bir-rizoluzzjoni tal-Kamta taht l-Att inkwistjoni. Kwindi l-valur tal-art tar-rikorrenti appellati 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.

Il-fatt li meta ttiehdet l-art inkwistjoni ex admissis kienet art ta' natura agrikola, din n-natura tal-art ma gietx attribwita lill-propjeta` 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, cioe` meta ttiehdet, din l-art kienet agrikola. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018 fil-kawza fl-ismijiet 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 profit minn fuq art li ttiehdet bis-sahha tal-ligi.

Kwindi din il-Qorti tasal sabiex taqbel mal-Kummissarju tal-Artijiet li r-rata ta' €1,200 ghal kull metru kwadru, adoperata mill-periti teknici tal-Bord,

għal art agrikola fis-snin tmenin, bħala waħda esagerata. Min naħa l-oħra waħda mir-rati suġġerita mill-Kummissarju appellant ta' Lm0.29 għal kull metru kwadru, hija ritenuta rrizorja u l-kuntratt li jinsab esebit in atti, li għalih jagħmel referenza l-Kummissarju appellant, jipprovdi espressament li: "l-partijiet jikkonfermaw u jiddikjaraw li l-valutazzjonijiet hawn fuq imsemmija huma kkalkolati biss għal finijiet ta l-iskrizzjoni ta' dan l-att u bl-ebda mod ma istgħu jiġu meqjusa bħala indikattivi tal-valur veru tal-art u jew jeddijiet imparta bil-presenti att pubbliku".

Meqjusa l-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taħt l-aggravji preċedenti dwar in-nuqqasijiet fir-relazzjoni peritali, għandu raġun il-Kummissarju appellant jilmenta mir-redazzjoni tar-rapport tal-periti tekniċi. Dan jingħad mhux biss għaliex huwa bbażat fuq premessi żbaljati, iżda wkoll huwa nieqes milli jagħmel referenza għal operazzjonijiet paragunabbli għall-każ in eżami. Fil-każ deċiż minn din il-Qorti fil-5 ta' Diċembru, 2019, fil-kawża fl-ismijiet Salvino Testaferrata Moroni et v. Kummissarju tal-Art, wara li ġew ikkonsidrati każijiet oħra li ttiehdu bl-istess dispożizzjonijiet tal-liġi relattivament għall-istess żmien u wara li sar paragun bejn ir-rati adoperati f'numru ta' każijiet, ġiet adottata rata medja. Madankollu f'dan il-każ ta' relevanza huwa l-fatt li fuq l-imsemmija art kien hemm razzett. Kwindi jkun xieraq li wara li tiddaħħal fl-atti kopja tar-riżoluzzjoni tal-Kamra li laqtet l-art inkwistjoni, sabiex tiġi stabbilita d-data eżatta tat-trasferimet effettiv tal-art inkwistjonifavur il-Gvern, issir stima ġdida mill-membri tekniċi tal-Bord, liema istima għandha tqis id-data tat-trasferiment effettiv tal-art in kwistjoni bħala art agrikola, l-eżistenza tar-razzett, kif ukoll il-potenzjalita` tal-art qabel id-data li ttieħdet ir-riżoluzzjoni parlamentari u dan kif senjalat hawn qabel citata ta' Emanuel Borg v. L-Avukat ġenerali et.

Ir-raba` aggravju tal-Kummissarju tal-Artijiet li Chairman tal-Bord għandu s-setgħa li ma jistrieħx fuq il-konkluzjonijiet tal-membri tekniċi, fil-verita` huwa wkoll f'loku, konsidrat li l-Bord ma kienx korrett meta adotta l-konkluzjoni tar-relazzjoni tal-periti, li kienet tinjora kompletament id-dettami tal-liġi applikabbli għall-każ in eżami.

Ra li l-atti ġew rinvijati lil dan il-Bord sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell sudetta jerġa' jiġi deċiż mill-ġdid il-kumpens dovut lir-rikorrenti.

Ra l-verbal tas-seduta tat-30 ta' Settembru 2020 fejn il-Bord diversament presjedut ħatar bħala Periti tekniċi biex jassistuh lill-Perit David Pace u Elena Borg Costanzi sabiex jieħdu konjizzjoni tal-atti kollha tal-każ u jgħamlu stima ġdida u tali stima għandha tqis id-data ta' trasferiment effettiv tal-art in kwistjoni bħala art agrikola,

l-ezistenza tar-razzett, kif ukoll il-potenzjalita qabel id-data li ttiehdet ir-rizoluzzjoni parlamentari.

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 r-relazzjoni tal-Periti tekniċi tal-Bord David Pace u Elena Borg Costanzi prezentata fit-3 ta' Settembru 2021 (fol 23 sa 28)[1];

Ra d-domandi in eskussjoni tal-Awtorita (fol 43-46) u dawk tar-rikorrenti (fol 50) u r-risposti tal-periti teknici ghall-istess domandi (fol 51 sa 54 u fol 56).

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet taz-zewg partijiet ossia dik tar-rikorrenti pprezentata fit-30 ta' Marzu 2023 u dik tal-Awtorita intimata pprezentata fit-12 ta' April 2023.

Sema u ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tal-24 ta' Mejju 2023.

Ra l-atti processwali kollha;

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Mejju 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija sentenza in segwitu għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2020 fejn irrevokat is-sentenza mghotija mill-Bord diversament presjedut limitatament sa fejn il-Bord kien iffissa l-kumpens u ordna lill-Kummissarju tal-Artijiet (illum l-Awtorita intimata) iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €1,498,668 bhala kumpens ghat-tehid tal-art in meritu. L-atti ntbagħtu lura lill-Bord sabiex issir stima ġdida mill-Membri Tekniċi tal-Bord, liema stima għandha tqis id-data tat-trasferiment effettiv tal-art in kwistjoni bħala art agrikola, l-eżistenza tar-razzett, kif ukoll il-potenzjalità tal-art qabel id-data li ttieħdet ir-Riżoluzzjoni Parlamentari.

Rapport Peritali

Wara li l-atti ġew mibgħuta lura, l-Bord ħatar bhala Membri Tekniċi tieghu lill-Perit David Pace u Elena Borg Costanzi. Fir-rapport tagħhom (fol 23 sa 28) huma vvalutaw l-art għas-sena 1983 bir-rata ta' €13 kull metru kwadru wara li qiesu l-art bħala agrikola, li kien hemm razzett fuqha u li tali fatt izid il-valur komplessiv tal-art kollha. Ir-rikorrenti

[1] Tal-process quddiem il-Bord wara li l-atti gew rinvijati quddiemu. Ghal kull buon fini jigi senjalat li fil-process a fol 29 sa 34 hemm rapport iehor ipprezentat mill-membri teknici fit-30 ta' Settembru 2021 li pero huwa biss kopja tal-istess rapport taghhom tat-3 ta' Settembru 2021.

qegħdin jitolbu kumpens għal terz indiviż tal-art u mhux parti delinjata tagħha u għalhekk il-posizzjoni tar-razzett hija arbitrarja u ż-żieda fil-valur għandha tkun globali u mhux fuq parti tal-art fejn jinstab ir-razzett biss. Huma għamlu wkoll referenza għas-segwenti operazzjonijiet paragunabbli:-

1. Rikors 20/2011 ingħata kumpens għal art li ttieħdet biex issir central strip bejn Triq Dun Karm u triq li tagħti għas-Swatar f'Birkirkara ta' €20 kull metru kwadru f'Jannar 2005.
2. Rikors 27/2085/2 ingħata kumpens għal art li ttieħdet minn Misraħ Lewża f'Birkirkara fejn l-art ġiet ivvalutata fl-1983 fil-valur ta' €0.93 kull metru kwadru.
3. Rikors 20/2011 ingħata kumpens ta' €20 kull metru kwadru fl-2005 għal art agrikola fil-viċinanzi tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri għall-formazzjoni tal-bypass ta' Birkirkara.
4. F'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Marzu 2018 (Rik. Nru. 2/09 – fl-ismijiet John Aquilina vs Awtorita tal-Artijiet) għal art agrikola b'razzett fejn illum hemm l-entrata prinċipali tal-Isptar Mater Dei ingħata kumpens ta' €34.50 kull metru kwadru fl-2005. Din l-art tinsab viċin ħafna l-art mertu ta' dawn il-proċeduri.
5. Rikors 15/2012 ingħata kumpens ta' €23 kull metru kwadru għas-sena 1983.
6. Fis-sentenza Josephine Camilleri et vs Kummissarju tal-Artijiet 21/10 ingħata kumpens ta' €15 kull metru kwadru[2].

Fuq il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Awtorita' intimata wieġbu (fol 51 u 51) li sabiex waslu għall-valutazzjoni tagħhom straħu fuq il-pjanta għas-sena 1967 li tinsab a fol 2 fejn hemm ir-razzett impingi. Il-fdalijiet eżistenti fuq l-art jindikaw li r-razzett kien konsistenti f'sular wieħed iżda mhuwiex eskluż li kien parzjalment fuq żewġ sulari hekk kif jidher mir-ritratt tal-1998. Għal fini ta' stima qiesu r-razzett kien ta' sular wieħed biss u ta' ċirka 32 metru kwadru. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni tar-rikorrenti wieġbu (fol 53 sa 54 u fol 56) li l-istima saret permezz ta' paragun ma' prezzijiet ta' artijiet simili esproprjati kif ukoll inkludew il-barumbara fid-deskrizzjoni tal-art. Ikkonfermaw li l-valur stabbilit minnhom huwa għas-sena 1983.

Sottomissjonijiet

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jgħidu li r-rapport tal-membri tekniċi jagħmel referenza għall-possibilita li r-razzett kien parzjalment fuq żewġ sulari iżda vvalutaw ir-razzett b'sular wieħed. B'hekk ir-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi għandha tiżdied sabiex tirrifletti iż-żewġ sulari. Minkejja s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell l-atturi baqghu jinsistu li l-valur applikabbli xorta waħda huwa dak ta' €1,489,668. F'każ pero li ma tiġix applikata din ir-rata huma ssottomettew illi oltre s-somma akkordata għandhom jitħallsu l-imgħaxijiet mid-data tal-inklużjoni tal-art bħala

[2] Hawnhekk il-Bord jinnota li wara li gie pprezentat ir-rapport tal-Membri Teknici fil-kawza odjerna, din is-sentenza ta' Josephine Camilleri et giet varjata mill-Qorti tal-Appell, fit-12 ta' Lulju 2023 fejn giet adoperata rata ta' €9.90 ghal kull MK ghal art ġewwa s-Swatar imsejħa "Taċ-Cialpas" f'kontrada omonima sive "ta' Żbiebeġ" sive "tas-Sqaq Qattus" u li tagħti fuq Triq Indri Grima fl-Imsida, li wkoll ittiehdet abbazi tal-BDA.

Building Development Area stante li dakinhar seħħet l-esproprazzjoni u dan ai termini tas-sentenzi **Frank Calleja et vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża mill-Bord fis-6 ta' Novembru 2008 u **Maria Stivala vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża mill-Bord fit-30 ta' Novembru 2006. Jghidu li f' dan il-kaz il-kumpens flimkien mal-imgħax fir-rata ta' 8% sal-preżentanta tar-rikors promotur jammontaw għal €40,913.53 (€16,235.57 u €24,677.96). Fit-trattazzjoni jżidu li l-Att tal-BDA m'għandux jiġi applikat u l-Bord ghandu jadopera l-insenjament ravvizat fis-sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Maria Grech et vs Avukat tal-Istat et (Rikors numru 309/20/1 TA) deciza fl-20 ta' Marzu 2023** u minflok ma japplika r-rati stabbiliti fil-Ligi tal-BDA ghandu japplika valur oġġettiv tal-proprjeta.

Fin-nota responsiva l-Awtorita' tgħid li r-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi ta' €13 kull M.k mhijiex motivata stante li esproprji ai termini tal-Att I tal-1983 jkollhom rati ferm anqas li jkunu bejn €0.93 u €1.05 kull metru kwadru fis-sentenzi ċitati minnha – b'medja ta' €1 kull metru kwadru. Jgħidu li fil-każ ċitat mill-Membri Tekniċi ta' **John Aquilina vs Direttur tal-Artijiet** (2/2009) ir-rata kienet tieħu qies ta' razzett sħiħ meta l-każ odjern huwa dwar terz indiviż ta' razzett b'hekk ir-rata ta' €13 mhijiex motivata u ma kellhomx iżidu l-prezz b'mod arbitrarju u kif ukoll kellhom iqisu li meta jsir paragun jittieħdu l-parametri kollha u mhux sempliċiment valur aħħari. F'każ li l-Bord iqis li hija applikabbli r-rata ta' €13 din għandha tiġi aġġustata skont il-*property price index* u mhux bir-*retail price index* kif għamlu l-periti ai termini tal-Kap. 573. Skont il-*property price index* tal-Bank Ċentrali r-rata applikabbli tigi ghal €5.64 kull metru kwadru.

Kumpens

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fuq citata **Josephine Camilleri et vs Kummissarju tal-Artijiet** (Rik Nru 21/10/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2023, liema sentenza kienet titratta esproprju bis-saħħa tal-provvedimenti tal-Att dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini (Att I tas-sena 1983) ta' art fl-istess akwata (triq il-bogħod) minn dik odjerna ġewwa s-Swatar imsejħa wkoll "Taċ-Cialpas" f'kontrada omonima sive "ta' Żbiebeġ" sive "tas-Sqaq Qattus" u li tagħti fuq Triq Indri Grima fl-Imsida. F'dik is-sentenza il-Qorti tal-Appell adottat ir-rata ta' €9.90 għal kull metru kwadru għall-art miżmuma b'titlu ta' enfitewsi perpetwa, ma kellhiex kmamar fuqha u kienet fil-kejl ta' 7964 metru kwadru. Is-sentenza ċitata titratta wkoll punti mqajjma f'dawn il-proċeduri. Ingħad hekk :-

> *27. L-Awtorità appellanti fl-appell tagħha tibda billi ssemmi s-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Diċembru 2019, fl-ismijiet Testaferrata Moroni Viani et v. Kummissarju tal-Artijiet, fejn tabilħaqq kienet saret referenza għal numru ta' sentenzi ta' din il-Qorti li kienu jitrattaw proprjetà meħuda mill-Gvern bis-saħħa tal-provvedimenti tal-Att dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini (Att I tas-sena 1983) fl-inħawi ta' Ħ'Attard, il-Mosta, n-Naxxar u San*

Ġwann, fejn ir-rati ta' kumpens kienu jvarjaw bejn €1.05 u €2.50 għal kull metru kwadru. Iżda, kif osservat drabi oħra, l-paraguni jistgħu tabilħaqq ikunu odjużi (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Ġunju, 2019, fil-kawża fl-ismijiet B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet) fejn għalkemm dawn l-artijiet kollha kienu lkoll milquta bl-istess provvedimenti tal-liġi, mhux ta' bilfors kienu milquta bl-istess ċirkostanzi. Dan jingħad mhux biss peress li kif osservat mill-Bord, kienu jitrattaw postijiet differenti minn dak in eżami, iżda peress li wara li saru l-appelli mid-deċiżjoni tal-Bord tas-6 ta' Novembru 2013, din il-Qorti tat direzzjoni ċara li kellu jittieħed qies tal-potenzjal tal-istess art.

28. Kif tajjeb ġie osservat mir-rikorrenti appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, il-Bord kien marbut b'dak li ngħad fis-sentenza ta' din il-Qorti, bejn il-partijiet f'din l-istess kawża tas-27 ta' Settembru, 2019. Permezz ta' din is-sentenza ġiet revokata d-deċiżjoni preċedenti tal-Bord li kien ibbaża ruħu fuq rapport tal-periti tekniċi maħtura f'dak l-istadju, fejn l-art kienet stmata fit-total ta' €15,928 (liema somma kienet ibbażata fuq ir-rata ta' €2 għal kull metru kwadru) peress li qieset li dak ir-rapport tekniku ma kienx fih il-komputazzjonijiet u fatturi relevanti li wasslu lill-periti tekniċi għar-rapport tagħhom. Konsegwentement, dik il-Qorti qieset li r-rapport tekniku ma kien tal-ebda konfort għaliha, peress li kien nieqes minn kull konsiderazzjoni u minn kull motivazzjoni neċessarja sabiex il-partijiet ikunu jistgħu jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom dwaru. Dik il-Qorti qieset ukoll ta' relevanza, il-potenzjalità tal-art inkwistjoni, qabel id-data li ttieħdet ir-Riżoluzzjoni Parlamentari u dan kif intqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-13 ta' Lulju 2018, fil-kawża fl-ismijiet Emanuel Borg v. L-Avukat Ġenerali et, li dwaru ma kien issemma xejn f'dak ir-rapport tal-periti tekniċi.

...

30. Il-periti tekniċi tal-Bord fil-konsiderazzjonijiet tagħhom irreferew għall-art fil-viċinanzi li kienet tinsab fl-Imsida u li kienet il-mertu tas-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Tonna proprio et nomine et v. Kummissarju tal-Artijiet, liema sentenza ħassret sentenza tal-Bord, peress li proprju ma tteħidx qies ta' diversi fatturi li setgħu jkollhom effett fuq il-valur ta' l-art li skont il-Kap. 88, kienet waħda ta' natura agrikola, fosthom: (i) il-fatt li l-art esproprjata kienet maqsuma

f'porzjonijiet b'tali mod li seta' kellu impatt fuq il-valutazzjoni tal-art u dan ma kellux ikun ta' preġudizzju għas-sidien; (ii) li skont l-ischeme alignment tal-1970 parti mill-art kienu maħsuba għar-residenzi detached jew semi-detached; u (iii) art kontigwa fl-1963 kienet munita bil-permessi għal uffiċini, showroms u workshops.

31. B'dan f'moħħhom, il-periti tekniċi f'dan il-każ qiesu li, għalkemm ma kienx hemm spezzettar, effettivament oriġinarjament l-art milquta bir-Riżoluzzjoni Parlamentari kienet tal-kejl ta' 20 tomna, u li sussegwentement ġiet rilaxxata lura lis-sidien parti mill-art li kienet l-aktar viċin żona żviluppata fuq Triq il-Wied l-Imsida, u li dan ma kellux ikollu effett negattiv fuq is-sidien. Għalhekk huma ħarġu bil-valur ta' 20 tomna art u r-rata hekk stabbilita, imbagħad ġiet applikata għall-art ta' 7,964 metru kwadru effettivament milquta. Qiesu li fil-każ ta' Tonna, dik l-art agrikola fl-Imsida, ġiet stmata bir-rata ta' €35 għal kull metru kwadru u dan b'referenza għas-sena 2005 (ara sentenza tal-Bord tas-26 ta' Jannar, 2022, fil-kawża fl-ismijiet David Tonna proprio et nomine et v. Kummissarju tal-Artijiet). Kuntrarjament għal dak li jingħad mill-Awtorità appellanti fl-appell tagħha, din ir-rata ta' €35 applikabbli fl-2005, ġiet aġġustata minħabba l-inflazzjoni għal €23 minħabba l-effett tal-inflazzjoni bejn l-2005 u l-1983. Hekk ukoll, il-periti spjegaw li meqjus li l-art fil-każ ta' Tonna kienet f'pożizzjoni aktar vantaġġjuża minn dik in eżami, għalhekk wettqu tnaqqis ulterjuri sabiex qiesu li r-rata applikabbli f'dan il-każ kellha tkun dik ta' €15 għal kull metru kwadru.

32. Il-periti tekniċi rreferew ukoll għall-istima ex parte tal-Perit Ellul li magħha l-istess Perit hemeż diversi dokumenti sabiex ifisser kif wasal għall-valur ta' €9.90 kull metru kwadru u rreferew ukoll għall-opinjoni tal-Qorti tal-Appell meta qalet li din l-istima ma kinitx ex facie eżaġerata fid-dawl tal-valur tal-kumpens offrut skont l-avviżi annessi mar-rapport tiegħu. Biss però qalu wkoll li r-rati msemmija fir-rapport tal-Perit Ellul huma dawk li jirriżultaw mill-valutazzjoni tal-periti inkarigati mid-dipartiment (illum l-Awtorità) bħala parti mill-proċess ta' esproprjazzjoni u mhumiex tabilfors il-valur li fl-aħħar mill-aħħar jiġi adottat mill-Bord fis-sentenza li jagħti.

...

34. Huwa minnu li l-punt tat-tluq fl-istima tal-periti tekniċi tal-Bord, huwa li l-art in eżami fis-Swatar hija waħda agrikola. Il-

paragun sar ma' art agrikola fil-viċinanzi tal-Imsida, li b'referenza għas-sena 2005 ġiet stmata bir-rata ta' €35 għal kull metru kwadru, u li minħabba l-inflazzjoni bejn l2005 u l-1983 ġiet riveduta għal €23. Effettivament, meta wieħed jaħdem skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, isib li din ir-rata ta' €23 għal kull metru kwadru, hija viċin ħafna.

35. L-istess periti, fuq konsiderazzjoni ulterjuri li l-art in eżami hija f'pożizzjoni anqas vantaġġjuża minn dik fil-każ ta' Tonna, għamlu reviżjoni ulterjuri tar-rata għal €15 għal kull metru kwadru. Madankollu, din il-Qorti tapprezza l-punt imqanqal mill-Awtorità appellanti dwar id-distakk sostanzjali bejn ir-rati li normalment jiġu applikati fil-każijiet ta' art milquta b'Riżoluzzjoni Parlamentari taħt l-Att dwar Arei għallIżvilupp tal-Bini, imsemmija fis-sentenza ta' Testaferrata Moroni Viani ċitata mill-Awtorità appellanti (massimu ta' €2.50) u r-rata adottata fil-każ in eżami (ta' €15) li lkoll jitrattaw teħid ta' art agrikola bis-saħħa tal-Att dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini (Att I tas-sena 1983) relattiv għall-istess żmien. Minkejja li, kif ġustament osservat mill-Bord, dawn la kienu jitrattaw l-istess lokalità u lanqas neċessarjament ma kellhom l-istess fattizji u karatteristiċi tal-art mertu tal-kawża odjerna, din il-Qorti hija aktar propensa li tadotta waħda mir-rati suġġerita mill-istess perit tarrikorrenti ta' €9.90 applikabbli għall-art agrikola, li din il-Qorti fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019, indikat li ma kinitx rata ex facie eżaġerata.

...

38. Din il-Qorti wara li kkunsidrat kollox tqis li f'dan il-każ jeżistu raġunijiet li jwassluha li ma taqbilx għal kollox mal-konsiderazzjonijiet u konklużjonijiet tal-membri tekniċi. Ibda biex, għalkemm il-periti qiesu fir-rapport tagħhom il-kwistjoni ta' spezzettar, ma qisux iż-żewġ kriterji l-oħra msemmija fis-sentenza ta' Tonna, iżda sempliċement qalu li meqjus li l-art in eżami kienet f'pożizzjoni anqas vantaġġjuża minn dik ta' Tonna rrevedew ir-rata minn €23 għal €15. Fil-verità in eskussjoni, l-periti wieġbu li, filwaqt li fil-każ ta' Tonna fl-1983, kien diġà viċin ħafna ta' żvilupp konsistenti f'bini kummerċjali u residenzjali, l-art fil-każ in eżami kienet raba' (ara fol. 226 tal-proċess). Dan apparti l-fatt, li huwa ta' importanza, li l-art fil-każ ta' Tonna kienet art li ġiet esproprjata bis-saħħa tas-sub-Artikolu (4) tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi.

39. Dan huwa l-punt kruċjali fil-każ in eżami. Ġaladarba, ma jirriżultax li l-art inkwistjoni, kienet maħsuba għal xi residenzi skont l-iskemi, jew li l-art fil-viċinanzi kienet munita bil-permessi kummerċjali (kif kien il-każ ta' Tonna) fil-punctum temporis rilevanti, jiġifieri fl-1983, hija l-fehma ta' din l-Qorti li l-art inkwistjoni ma setgħet qatt tiġbed rata daqstant għolja meta pparagunata mar-rata li solitament tiġi applikata f'każijiet simili.

40. Il-valur fis-suq tal-art tar-rikorrenti meta ntlaqtet bir-riżoluzzjoni tal-Parlament kien il-valur fis-suq ta' dik l-art bħala raba' jew moxa. Fis-sena 1983, l-art tar-rikorrenti ma kinitx tkun fabrikabbli li kieku ma kienx għall-fatt li l-art ittieħdet għal skop pubbliku in forza tal-Att dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini. L-art fiha nnifisha ma kellhiex u ma kien ikollha ebda potenzjal ta' art fabrikabbli, li kieku ma kienx għall-aġir tal-Gvern.

...

44. Din il-Qorti ma tistax tifhem kif l-Awtorità appellanti baqgħet tinsisti fuq ir-rati ta' taħt it-€2 kull metru kwadru, meta l-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat ħjiel ċar dwar kif kellu jsir ir-rapport u x'konsiderazzjonijiet kellhom jittieħdu. Qalet li fl-istima li tħejjiet mill-Perit Arkitett Carmel Ellul, perit ex parte, huwa jfisser li l-valur ta' art agrikola fis-sena 1983 kien ta' Lm4.25 jew €9.90 għal kull metru kwadru sabiex b'hekk il-valur totali tal-art inkwistjoni kien ilaħħaq €78,843.60. Fi stima separata tad-directum dominium il-Perit Ellul jindika valur ta' €16,363.20. Il-Qorti kompliet hekk:

«21. Ta' min jinnota li fl-istima tiegħu l-imsemmi perit arkitett jelenka u jispjega l-fatturi kollha li ħa inkonsiderazzjoni fil-kalkolazzjoni tiegħu u jżid igħid li kkunsidra wkoll id-dokumenti mehmuża ma' dik l-istima li jikkonsistu f'avviżi tal-gvern fir-rigward tat-teħid ta' proprjetajiet oħra fejn hemm indikati tliet eżempji ta' stejjem ta' artijiet oħra agrikoli meħuda mill-Gvern. Dan kollu jagħti aktar konfort lil din il-Qorti li l-valur mogħti hu maħdum fuq fatturi reali u konsegwentement li dak il-valur għandu jkun wieħed konvinċenti u aċċettabbli.»

45. Imbagħad fil-paragrafu 24 tal-istess sentenza, liema paragrafu l-Periti Tekniċi kienu mistennija jieħdu għarfien tiegħu billi ssemma speċifikatament fin-nomina tagħha mill-Bord, intqal:

«24. Min-naħa tiegħu l-intimat qed jinsisti li r-rata addottata mill-Bord ta' €2 għal kull metru kwadru hi eżaġerata u r-rata għal kull metru kwadru ta' art għandu jkun bejn €0.15 u €0.33. Din il-Qorti tosserva li l-perit arkitett inkarigat mir-rikorrenti fl-istima tiegħu jaddotta rata ta' €9.90 li ma tirriżultax 'ex facie' eżaġerata fid-dawl tal-valuri tal-kumpens offrut skont l-avviżi tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali annessa mal-istima tiegħu izda xorta waħda r-rapport tiegħu jibqa' wieħed ex parte. L-intimat min-naha tiegħu sabiex jissostanzja s-sottomissjoni tiegħu jagħti biss żewġ eżempji ta' żewġ kuntratti fejn intlaħaq ftehim mas-sid fuq il-kumpens pagabbli iżda dawn huma biss res inter alios acta għall-partijiet u bl-ebda mod ma jistgħu jikkonvinċu lill-parti l-oħra wisq anqas lil din il-Qorti sabiex tistrieħ fuqhom.»

46. Meqjus li l-membri tekniċi tal-Bord fir-rapport tagħhom kif fuq ingħad injoraw li jieħdu kont tal-fatturi fuq imsemmija, din il-Qorti tqis li għandha tvarja r-rata u se tagħżel it-triq tan-nofs. Għalhekk tqis li r-rata applikabbli f'dan il-każ, għandha tiġi riveduta għal €9.90 għal kull metru kwadru, kif indikat mill-istess perit tar-rikorrenti, li meta tiġi applikata għall-kejl tal-art inkwistjoni fl-ammont ta' 7,964 metru kwadru, twassal għat-total ta' €78,843.60. Din ir-rata hija ferm aktar raġonevoli u tnaqqas ukoll id-distakk kbir li mhux ġustifikat li nħoloq fir-rapport tal-membri tekniċi u dan meta jittieħed kont tal-kumpens li ngħata għal artijiet oħra sabiex b'hekk l-amministrazzjoni tal-ġustizzja tkun aktar ekwa u ġusta.

52. Jiġi ppreċiżat ukoll li dan il-kumpens qiegħed jingħata lir-rikorrenti bħala utilisti, peress li għandhom l-art inkwistjoni b'titlu ta' enfitewsi perpetwa, tant li skont il-kuntratt tal-akkwist relattiv (esebit a fol. 60) jirriżulta li l-art kollha hija suġġetta għal sub-ċens annwu u perpetwu.

Fid-dawl ta' din is-sentenza l-Bord iqis li għadu japplika r-rata ta' €13 kull metru kwadru mogħtija mill-Membri Tekniċi. Qabel xejn fil-valutazzjoni tagħhom il-periti teknici ħadu qies tal-parametri mogħtija fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell u stmaw l-art bħala agrikola kif kellu jkun, hadu kont tal-fatt li fuq l-art kien hemm razzett u kif ukoll il-potenzjalita qabel id-data tat-tehid u dan kif jirrizulta mill-iskop tal-inkarigu taghhom delinejat fl-ewwel pagna tar-rapport. Huma umbaghad ibbażaw ruħhom fuq operazzjonijiet paragunabbli konsistenti f'sentenzi kemm tal-Bord u anke tal-Qorti tal-Appell. Uħud mill-artijiet mertu tas-sentenzi ċitati ma ġewx esproprjati permezz tal-Att I tal-1983 iżda jitrattaw xorta waħda art agrikola u b'hekk xorta jagħtu indikjazzjoni dwar valur tal-art tal-istess natura fl-istess akwata.

Il-Bord ma jaqbilx mal-argument tal-Awtorita' li l-Membri Tekniċi ma spjegawx kif waslu għar-rata ta' €13 kull metru kwadru. Minn paġna 6 tar-rapport jirriżulta li straħu prinċipalment fuq is-sentenza ta' **John Aquilina et vs Awtorita tal-Artijiet** fejn ġiet adottata r-rata ta' €34.50 għas-sena 2005 li ridotta skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni hija ta' €21.56 kull metru kwadru. L-art mertu ta' dik is-sentenza kienet fil-kejl ta' 4,339 metri kwadri u kienet aktar vantaġġuża għaliex kellha wkoll razzett fi stat ta' manutenzjoni tajba konsistenti f'erbat ikmamar fil-pjan terran u erbat ikmamar fl-ewwel sular imdawwrin ma' bitħa kif ukoll xi mandriet. B'paragun, l-art mertu ta' dawn il-proċeduri kellha bini fuq skala iżgħar. Mill-banda l-oħra l-art mertu ta' dawn il-proċeduri hija aktar vantaġġuża minn dik mertu tas-sentenza ċitata ta' **Josephine Camilleri et vs Kummissarju tal-Artijiet** għaliex dik odjerna tinkorpora fuqha bini li ma kienx il-kaz fil-kawza ta' **Josephine Camilleri et**. B'hekk f'dawn is-sentenzi għas-sena relevanti 1983 ġew adottati rati ta' €9.90 għal art agrikola izda mingħajr kmamar u miżmuma b'titlu ta' enfitewsi perpetwa u rata ta' €21.56 għal art agrikola b'ambjenti mibnija fuqha. B'hekk il-Bord iqis li r-rata għall-art mertu ta' dawn il-proċeduri għandha tkun bejn dawn iż-żewġ rati u r-rata ta' €13 ghall kull metru kwadru stabbilita mill-periti teknici mehud l-assiem tal-fatti u kunsiderazzjonijiet sudetti hija wahda gusta u tirrifletti l-valur tal-art mertu ta' dawn il-proceduri fil-parametri stabbiliti mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

In kwantu għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti li l-valur għandu jkun aktar minn dak stabbilit mill-Membri Tekniċi għaliex ir-razzett kien fuq żewġ sulari, il-Membri Tekniċi qiesu dan ukoll. Mir-rapport tagħhom jirriżulta li l-fdalijiet tar-razzett jindikaw li dan kien fuq sular wieħed iżda mhuwiex eskluż li kien parzjalment fuq żewġ sulari. Mill-provi prodotti huwa biss mix-xhieda ta' Gaetano Falzon li jinghad li r-razzett kien fuq żewġ sulari u barumbara. Ma tressqux provi li jagħtu aktar dawl fuq ir-razzett, liema provi kienu fl-aħħar mill-aħħar jinkombu fuq ir-rikorrenti biex iggib. Jirriżulta li r-razzett kellu area żgħira ta' ċirka 32 metru kwadru, b'hekk jekk kien hemm sular ulterjuri parzjali dan is-sular kien terġa iżgħar minn 32 metru kwadru. Ghalhekk din is-sottomissjoni qed tigi michuda.

Fir-rigward tal-argument tar-rikorrenti sollevat fit-trattazzjoni finali fejn il-Bord gie mistieden biex ma japplikax valur ta' kumpens abbazi tal-Att tal-BDA izda jadopera l-insenjament ravvizat fis-**sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Maria Grech et vs Avukat tal-Istat et (Rikors numru 309/20/1 TA) deciza fl-20 ta' Marzu 2023** u ghalhekk japplika valur oġġettiv tal-proprjeta, il-Bord jissenjala minnufih illi dan l-argument bl-ebda mod m'hu applikabbli ghal kaz odjern mhux biss ghaliex dik il-kawza kienet tittratta kumpens bazat fuq it-thaddim tal-Artikolu 22(11)(b) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, li certament mhux il-kaz prezenti li jittratta azzjoni bazata fuq art mehuda taht l-iskema tal-BDA ossia bl-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini (Att I tas-sena 1983), izda talli wkoll ghaliex u b'aktar ragun peress illi fl-imsemmija sentenza citata mir-rikorrenti l-Qorti Kostituzzjonali qalet bic-car illi kienet qed tiddeciedi kif iddecidiet dak il-kaz purament ghal fini ta' dak il-kaz specifiku u li bl-ebda mod id-

decizjoni taghha ma kienet testendi ghal esproprji ohra. F'dik is-sentenza taghha l-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *35. Il-Qorti mhux qed tgħid hawnhekk li kull kumpens li jinħadem skont il-formula matematika misjuba fl-Artikolu 22(11)(b) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta huwa bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan qed jingħad għaliex il-Qorti ma tistax teskludi minn qabel li jista' jkun hemm każijiet fejn sidien jieħdu kumpens ġust meta jitħaddem dan il-metodu ta' kumpens.*

Ghaldaqstant anke din is-sottomissjoni tal-atturi qeda tigi michuda.

Fir-rigward tal-argument tal-Awtorita intimata li l-Membri Tekniċi kien messhom aġġustaw il-valur tat-2005 skont il-*property price index* u mhux skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni ai termini tal-Kap. 573, il-Bord ser jistrieħ fuq is-sentenza ċitata ta' **Josephine Camilleri et vs Kummissarju tal-Artijiet** fejn il-Qorti tal-Appell strahet fuq l-aġġustamenti fir-rati skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni ai termini tal-Kap. 158. Dan apparti li kif inghad aktar il-fuq il-Bord iqis li r-rata stabbilita mill-periti teknici hija gusta u tentra fil-parametri ta' dak li l-Bord qies li huwa idoneju tenut kont tas-sentenzi fuq citati ta' **Aquilina et** u **Camilleri et**. Ghalhekk din is-sottomissjoni tal-Awtorita qed tigi respinta.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qieghed jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sehem tagħhom ta' terz indiviż tal-propjeta' li kienet magħrufa bħala 'Ta' Cialpas' kontrada ononima limiti ta' Birkirkara, magħrufa wkoll bħala l-kontrada 'Tas-Swatar' tal-kapaċita' superfiċjali ta' ċirka tlett itmiem u żewġt siegħan (T3-2S-0K) u mehud sehem ir-rikorrenti ta' terz indiviz fil-kejl ta' 1248.89 metri kwadri skond ir-rapport tal-membri teknici[3] fl-ammont ta' **sittax-il elf mitejn ħamsa u tletin Euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€16,235.57)** ossia bir-rata ta' €13 kull metru kwadru, bl-imgħax skont il-Ligi mid-data tat-teħid sal-pagament effettiv.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita' tal-Artijiet.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett - Deputat Reġistratur **25 ta' Ottubru 2023**

[3] Punt 1(a) tar-rapport – fol 24