BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 28 ta' Novembru 2023

Clover Holdings Limited (C 23154); Georgina sive Gina Gauci nee' Xerri (I.D. No. 904751M); Josephine sive Josette Bellia nee' Xerri (I.D. No. 465857M); Joseph Xerri (I.D. No. 567365M); EGC Limited (C7168); Notary Emmanuel George Cefai (I.D. No. 19155G); Bank of Valletta plc (C2833); Joseph Muscat (I.D. No. 270057M); Maria Muscat (I.D. No. 226856M); Marianne Muscat (I.D. No. 373659); Universal Investment Company Limited (C196); Marie Angelique Caruana (I.D. No. 441138M)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawza Numru: 8
Rikors Numru: 40/2020NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r- Rikors ta' Clover Holdings Limited *et* datat 10 ta' Awwissu 2020 fejn gie premess:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien ta' porzjon art li tinsab fil-Bajja tal-Ġnejna fil-limiti tal-Imġarr, Malta, tal-kejl ta' madwar mija u tmienja u disgħin (198) metru kwadru, li tmiss mill-Punent u mil-Lbiċ ma' proprjeta' tal-Gvern u mill-Grigal ma' proprjeta' tal-Konti F. Dei Conti Manduca jew is-suċċessuri fit-titolu, liema art*

hija mmarkata bil-kulur aħmar u indikata bħala plot numru 1 fuq il-pjanta bir-referenza P.D. Nru. 79_2001, li tinsab ghand l-Awtorita' intimata;

2. *Illi fl-1 ta' Diċembru 2003 ġie ippubblikat l-Avviz Numru 1127 fil-Gazzetta tal-Gvern (anness ma dan ir-rikors u mmarkat 'Dok. A') fejn a tenur tal-artikolu 3 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta) skont u għall-finijiet tas-subartikolu (1) tal-artikolu 9 tal-istess Ordinanza, il-President ta' Malta, permezz ta' dikjarazzjoni datata 5 ta' April 2002, iddikjara l-porjzon tal-art deskritta f'punt wieħed ta' dan ir-rikors bħala meħtieġa mill-awtorita' kompetenti għal skop pubbliku skont id-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Oridinanza u li l-akkwist tagħha kellu jkun b'xiri assolut. Il-kumpens offrut kien ta' mitejn u erbgħa u sittin Liri Maltin (LM264), ekwivalenti ghal sitt mija u erbatax-il Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmi (€614.95), u dan skont l-estratt tal-istima tal-Perit Arkitett Joe Mizzi A&C.E (tinsab fl-istess Avviz imsemmi hawn fuq), u li l-istess Perit iqies bħala art agrikola;*

3. *Illi l-esponenti m'humiex qegħdin jaċċettaw il-valutazzjoni illi saret mill-Awtorita' intimata u/jew mill-esperti inkarigati minnha, qegħdin jintavolaw dan ir-rikors sabiex dan l-Onorabbli Bord jistabbilixxi l-kumpens xieraq u jagħti kull ordni u direttiva meħtiega skont il-kaz;*

4. *Illi abbazi tal-valutazzjoni bil-miktub illi saret mill-espert inkarigat mill-esponenti w cjoe l-Perit Godwin P. Abela B.A. (Arch), B. Arch. (Hons), A&CE (vera kopja tar-rapport relattiv hawn annessa u mmarkat 'Dok. B'), l-esponenti qegħdin jiddikjaraw illi l-kumpens xieraq dovut lilhom huwa ta' erba' t'elef, disa' mija u ħamsin Ewro (€4,950), u dana skont l-istess valutazzjoni tal-Perit Godwin P. Abela;*

Għaldaqstant għar-ragunijiet fuq imsemmija, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiffissa l-kumpens xieraq illi għandu jithallas lill-esponenti mill-intimat għall-porzjon art fuq deskritta, oltre l-imgħax u l-ispejjez skont il-Liġi, jekk hemm bżonn bl-għajnuna ta' periti nominandi taħt kull ordni u direttiva oħra meħtieġa skont il-Ligi.

Bl-imgħax u bl-ispejjeż skont il-Liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorita tal-Artijiet datata 22 ta' Settembru 2020 (fol 7 *et seq*) fejn gie eccepit:

Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors promutur fl-1 ta' Settembru, 2020 u qieghda taghmel ir-risposta taghha fit-terminu mghoti bil-ligi;

Illi rigward l-art mertu tal-kawza odjerna l-Awtorita' tirrileva illi taqbel illi din kienet suggetta ghal Dikjarazzjoni kif deskritta fir-rikors promutur u hija mehtiega ghal skop pubbliku;

Illi anness ma l-imsemmija Dikjarazzjoni, rigwardanti xiri assolut tal-propjeta', kien hemm stima tal-Periti Arkitett Joe Mizzi fl-ammont mitejn u erbgha u sittin Liri Maltin (LM264), ekwivalenti ghal sitt mija u erbatax -il Ewro u hamsa u disghin centezmi (€614.95) fejn l-istess perit qis l-art bhala wahda agrikola;

Illi fir-rigward it-talbiet tar-rikorrenti l-Awtorita' ghadha ssostni illi l-ammont xieraq huwa dak imnizzel fid-Dikjarazzjoni tal-President skont l-istima tal-Perit Mizzi hawn fuq indikata;

Illi gie miftuh kont bankarju li fih tpoggew flus ekwivalenti ghall-valur tal-art skont id-dettami tal-ligi kif ser jigi pruvat waqt il-mori tal-kawza;

Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu tissudisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni;

Illi in vista ta' dawn il-fatti, dan l-Onorabbli Bord ghandu:

1. jilqa t-talba tar-rikorrenti sabiex jigi ffissat kumpens xieraq, b'dana illi l-imsemmi kumpens ikun ekwivalenti ghall-mhux aktar minn sitt mija u erbatax -il Ewro u hamsa u disghin centezmi (€614.95);

2. jichad it-talba rikorrenti ghall-imghax stante illi diga hemm imghax ghaddej fuq l-ammont dovut misjub fil-kont bankarju li fih tpoggew l-imsemmija flus;

Bl-ispejjez ghar-rikorrent.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti pprezentata fil-15 ta' Marzu 2023 (fol 50 *et seq*).

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

Ra li l-Awtorita intimata, ghalkemm awtorizzata, ma pprezentatx nota ta' sottomissjonijiet responsiva.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu (i) kumpens għat-teħid ta' porzjoni art tal-kejl superfiċjali ta' 198m.k li tinsab fil-Bajja tal-Gnejna, limiti tal-Imgarr immarkata bil-kulur ahmar u mmarkata bhala plot numru 1 fuq il-pjanta bir-referenza P.D. Nru.79_2001 (Dok B fol 23) u (ii) interessi u spejjez.

Mill-affidavit tan-Nutar Dr. Marisa Grech ghall-Awtorita pprezentat u mahluf fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2021 (Dok MG 1 – fol 20 *et seq*) jirrizulta li din l-art giet esproprjata ghal finijiet ta' *upgrading* tal-bajja tal-Gnejna permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-22 ta' Marzu 2002 publikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5/4/2002 bin-numru 309 (Dok A – fol 21 u 22). Sussegwentement inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali ulterjuri datata 5 ta' Novembru 2003 publikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1/12/2003 bin-numru 1127 (DoK C – 24 sa 26) fejn l-art giet stmata bhala agrikola u gie offrut kumpens ta' €614.95/Lm264 skond stima tal-Perit Joseph Mizzi (Dok D – fol 27).

L-atturi ma qablux mal-kumpens offrut u jsostnu li l-kumpens ghandu jkun fl-ammont ta' €4,950 skond stima tal-perit *ex parte* taghhom Godwin P. Abela ghas-sena tad-Dikjarazzjoni ossia 2003 u cioe bir-rata ta' €25 kull mertu kwadru[1].

Minn naha taghha l-Awtorita intimata filwaqt li taqbel li l-art hija koplita bid-dikjarazzjonijiet sudetti u hija mehtiega ghal skop pubbliku tinsisti li l-kumpens dovut ghandu jkun dak stabbilit fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia ta' €614.95 filwaqt li topponi ghat-talba tal-imghax billi tghid li s-somma offruta tinsab depozitata f'kont bankarju kif trid il-Ligi. L-Awtorita teccepixxi wkoll li l-atturi ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom.

Din il-kawza miexja **mal-kawza 41/20 NB fl-istess ismijiet li titratta** bicca art ohra tar-rikorrenti li tinsab biswit dik odjerna u li hija wkoll kolpita bid-Dikjarazzjonijiet Presidenzjali fuq imsemmija u li ttiehdet ukoll ghall-istess skop mertu ta' dawn il-proceduri, ossia ghal finijiet ta' upgrading tal-bajja tal-Gnejna, u cioe **il-plot numru 2 fuq il-pjanta bir-referenza P.D. Nru.79_2001 (Dok B fol 23) liema kawza qeda tigi deciza llum ukoll**.

<u>Titolu</u>

Fir-rikors promotur taghhom l-atturi jghidu li huma s-sidien tal-art mertu ta' dawn il-proceduri ossia l-art tal-kejl superfiċjali ta' 198m.k li tinsab fil-Bajja tal-Gnejna, limiti tal-Imgarr immarkata bil-kulur ahmar u mmarkata bhala plot numru 1 fuq il-pjanta bir-

[1] Affidavit tal-Perit Godwin P. Abela - fol 13.

referenza P.D. Nru.79_2001 (Dok B fol 23) liema art tmiss mill-Punent u mill-Lbic ma' proprjeta tal-Gvern u mill-Grigal ma' proprjeta tal-Konti F. Dei Conti Manduca jew is-successuri fit-titolu. Ghalkemm fir-risposta taghha l-Awtorita teccepixxi li r-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu taghhom il-Bord jinnota li fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2021 l-istess Awtorita intimata ddikjarat li hija soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. Ghaldaqstant il-Bord iqis tali eccezzjoni bhala sorvolata.

<u>Stima</u>

Sabiex jassistuh f'dawn il-proceduri l-Bord innomina bhala Membri Tekniċi tiegħu lill-**Perit Elena Borg Costanzi u Danica Mifsud**. Fir-rapport tagħhom (fol 30 sa 35) huma ppremettew li l-art in meritu hija ta' circa 198 MK u llum tifforma parti minn parkegg pubbliku fejn il-bajja tal-Gnejna. Huma hadu in konsiderazzjoni r-rapport/affidavit tal-periti Godwin Abela u Joseph Mizzi u l-istejjem taghhom u ghamlu referenza ghal *Gnejna Bay Area Policy Map tal-West Malta Local Plan* approvat f'Awwissu 2006 fejn l-art in kwistjoni hija mmarkata u deskritta bhala *public toilets* u *parking* flimkien ma raba'. Huma stmaw il-proprjeta bhala raba' *outside development zone* faccata l-bahar u skond il-Pjan Lokali u cioe' b'valur akbar minn raba' ghal skop agrikolu u li l-art ittiehdet bhala parkegg pubbliku u public toilets.

Dwar in-natura tal-art sostnew li llum l-art hija parkegg u public toilets u qabel sar l-esproprju kienet raba' flimkien ma public toilets u parkegg. Bhala operazzjonijiet paragunabbli ccitaw is-sentenzi mghotija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet *L and D Attard Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet (Rik Nru 19/12)* dwar art ix-Xghajra bir-rata ta' €20 il-metru kwadru fl-2005 u *Efrem Vella vs l-Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 8/2015/1)* fejn art agrikola f'Smart City, illum ukoll parkegg, kien stmat bhala €31 kull MK. Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Periti Teknici tal-Bord waslu ghal valur fis-sena 2005 ta' €6,930 ossia bir-rata ta' €35 il-metru kwadru. Sostnew li huma adoperaw rata ta' €35 kull MK peress li qiesu li l-art mertu ta' dawn il-proceduri kienet f'pozizzjoni aktar vantaggjuza kummercjalment mill-artijiet mertu tas-sentenzi referuti.

Għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-Awtorita' intimata (fol 39), l-Membri Tekniċi wieġbu (fol 41 sa 42) li huma hadu kont tar-rapport tal-Perit Godwin Abela u l-Perit Mizzi, huma spjegaw kif waslu ghal valutazzjoni taghhom, u qalu li d-differenzi bejn l-art mertu tal-operazzjonijiet paragunabbli u dik prezenti tinsab fil-lokalita u kif ukoll fil-popolarita tal-lokalita u l-veduti. Mistoqsija dwar jekk kienx hemm permessi ghall-parkegg qabel l-esproprju wiegbu li kienm hemm permessi fil-1997 u l-1998. Finalment sostnew li hadu rata akbar minn dik ta' raba ghal skop agrikolu minhabba l-pozizzjoni tal-art in meritu u l-fatt li huwa xatt il-bahar.

Il-perit *ex parte* tal-atturi, Godwin Abela, fl-affidavit tieghu a fol 13 jghid li huwa jistma l-art in meritu bir-rata ta' €25 ghal kull MK fis-sena tad-Dikjarazzjoni (2003). Ghalkemm

fl-affidavit tiegħu l-perit Abela jgħamel referenza għall-rapport minnu redatt datat 9 ta' Novembru 2018, li skond l-istess affidavit huwa anness bħala Dok B mar-rikors promotur, il-Bord jinnota li l-imsemmi rapport fil-fatt ma jirrizultax li gie esebit la fil-process *de quo* u lanqas fil-kawza konnessa ma din il-kawza cioe' Rik. Nru. 41/20NB.

Minn naħa l-oħra l-perit *ex parte* tal-Awtorita Joseph Mizzi fir-rapport tiegħu datat 26 ta' Frar 2002 (Dok D – fol 27) jgħid illi fuq struzzjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet intalab jgħati stima tal-art in meritu u wara li ħa "*in konsiderazzjoni l-lokalita, kif ukoll hwejjeg oħra li jista' jkollhom x'jaqsmu mal-valur tal-istess proprjeta*" wasal għal stima ta' Lm 264 jew €614.95.

IKKUNSIDRA

Illi l-azzjoni attrici hija bbażata fuq l-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:-

> *64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.*
>
> *(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.*
>
> *(3) Il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.*
>
> *(4) Barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit f'dan l-artikolu, is-sid jista' jitlob ukoll lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*
>
> *(5) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd mutatis mutandis għall-azzjoni taħt dan l-artikolu.*

Sabiex tintlaqa' l-azzjoni odjerna, jridu jikkonkorru erba' elementi li huma (i) id-Dikjarazzjoni tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) il-Gvern irid ikun ħa l-pussess tal-art, (iii) ir-rikorrenti jrid ikollhom titolu validu u (iv) qatt ma nħareġ avviż

ta' ftehim jew ġie ndikat il-kumpens għall-akkwist. Mill-provi prodotti jirriżulta li d-Dikjarazzjoni *de quo* ħarġet fl-2002 b'dikjarazzjoni ulterjuri fl-2003 u allura qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 li dahal fis-sehh fit-2017 u l-art ittiehdet ghall-finijiet ta' upgrading tal-bajja tal-Gnejna. Il-Bord iqis li m'hemmx kwistjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti billi kif inghad l-Awtorita nnifisha ddikjarat li hija soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. Mill-atti jirrizulta li qatt ma nhareg Avviz ghall-ftehim izda fid-Dikjarazzjoni tal-2003 gie indikat kumpens. F'dan ir-rigward u b'referenza ghar-raba element tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 il-Bord jaghmel ampja referenza ghas-sentenza preliminari tieghu fl-ismijiet **David Abela et vs L-Awtorita' tal-Artijiet (Rik Nru 13/21)** deċiża fil-25 ta' Mejju 2022 u li tittratta dwar it-thaddim tal-Artikolu 64 tal-Kap 573, liema sentenza hija llum konfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-12 ta' Ottubru 2023 u ghalhekk fid-dawl tal-enuncjazzjonijiet gurisprudenzjali ravvizati fl-imsemmija sentenza u fid-dawl tal-fatti kif jirrizultaw fil-każ *de quo* l-Bord iqis illi dan il-kaz jinkwadra ruħu taħt l-Art. 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Kumpens</u>

L-Artikolu 64 tal-Kap 573 jipprovdi li l-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun **skond il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni** aġġornat mas-snin skond l-indiċi ta' inflazzjoni.

Fil-kaz in dizamina rrizulta li l-fond in meritu huwa soġġett għal zewg dikjarazzjonijiet li tnejn hargu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap 573 ossia d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-22 ta' Marzu 2002 pubblikata fl-avviz numru 309 fil-Gazzetta tal-Gvern datata 5/4/2002 (Dok A – fol 21-22) abbazi ta' liema l-proprjeta kienet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88 u li l-akkwist taghha kellu jkun b'xiri assolut u Dikjarazzjoni sussegwenti tal-President ta' Malta tal-5 ta' Novembru 2003 pubblikata fl-avviz numru 1127 fil-Gazzetta tal-Gvern datata 1/12/2003 (Dok C – fol 24-26) fejn l-art giet stmata bhala agrikola u gie offrut kumpens ta' €614.95 skond stima tal-Perit Joseph Mizzi (Dok D – fol 27).

Ghalhekk iqum il-kwezit dwar liema 'dikjarazzjoni' hija dik applikabbli u cioe' jekk hux l-ewwel dikjarazzjoni tat-22 ta' Marzu 2002 jew inkella t-tieni wahda tal-5 ta' Novembru 2003. Dan il-punt gie mistharreg mill-Bord fis-sentenza **fl-ismijiet John Zammit Gauci et vs l-Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 31/19)** deciza minn dan il-Bord fit-30 ta' Jannar 2023 u *res judicata* fejn itqal hekk:

> *Dwar liema dikjarazzjoni ghandha tkun dik applikabbli ghal finijiet biex jigi stabbilit il-valur inizzjali tal-fond, il-Bord jibda biex jinnota illi d-dikjarazzjoni tal-21 ta' Frar 2014 publikata fil-5 ta' Marzu 2014 jidher li hija Dikjkarazzjoni bi tkomplija ghal process li kien gja beda bid-Dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta tal-21 ta' Marzu 1989 u fejn fiha gie biss indikat il-kumpens offrut ghall-esproprju. Ghalhekk il-Bord hu tal-fehema illi meta l-Artikolu 64 tal-Kap 573 jirreferi ghall-"valur tal-art*

fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni" dan neccessarjament jirreferi ghad-Dikjarazzjoni meta legalment ikun inbeda l-process ta' espropriju li f'dan il-kaz m'hemmx dubbju hija d-dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta tal-21 ta' Marzu 1989 fejn fiha gie dikjarat li l-fond in meritu kien mehtieg mill-Awtorita kompetenti ghal skop pubbliku skond id-Dispozizzjonijiet tal-Kap 88 u li l-akkwist tieghu kellu jkun b'xiri assolut. Skond il-Ligi u l-gurisprudenza dan huwa l-punctum temporis relevanti ghal finijiet biex jigi stabbilit il-valur tal-art. Ghalhekk il-Bord sejjer jimxi fuq il-valur tal-proprjeta fil-21 ta' Marzu 1989 li ghandu jigi aggiornat skond l-ahhar indici tal-inflazzjoni.

Dan il-mekkanizmu jsib ukoll riljiev – anke jekk biss ghal finijiet komparattivi – fil-mekkanizmu stabbilit fl-artikolu 44 tal-Kap 573. Ghalkemm huwa car li l-artikolu 44 jirreferi ghal sitwazzjoni fejn it-tieni Dikjarazzjoni tkun inharget wara d-dhul fis-sehh tal-Kap 573 ghax jirreferi ghal Dikjarazzjoni gdida mahruga miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet[2], li mhux il-kaz fil-kawza prezenti ghaliex hawnhekk it-tieni Dikjarazzjoni inharget mill-President ta' Malta u qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap 573, tali artikolu xorta jitfa dawl fuq il-kwezit de quo billi l-istess artikolu jipprovdi illi f'sitwazzjoni fejn tkun inharget aktar minn dikjarazzjoni wahda – bhal ma hu l-kaz prezenti – l-valur u l-klassifikazzjoni tal-art għandhom jiġu stabbiliti skont il-valur u l-klassifikazzjoni ta' dik l-art fid-data meta tkun ħarġet l-ewwel dikjarazzjoni (sottolinejar tal-Bord).

B'hekk fil-fehema tal-Bord ghandu jkun pacifiku li fil-kaz prezenti l-valur li huwa relevanti ghal fini ta' kumpens huwa l-valur tal-fond meta harget l-ewwel Dikjarazzjoni ossia fil-21 ta' Marzu 1989. Dan il-hsieb tal-Bord jidher li huwa wkoll konformi mal-eccezzjoni numru 3 tal-Awtorita meta tghid illi l-Bord ghandu jiehu konjizzjoni tal-fatt illi l-ewwel Dikjarazzjoni li kienet harget fir-rigward tal-fond in meritu kienet dik tal-Agent President ta' Malta fil-21 ta' Marzu 1989 meta jkun qieghed jiffissa l-kumpens mitlub mir-rikorrenti.

Applikat dan l-insenjament ghal kaz prezenti huwa car li l-valur u l-klassifikazzjoni tal-art għandhom jiġu stabbiliti skont il-valur u l-klassifikazzjoni ta' dik l-art fid-data meta ħarġet l-ewwel Dikjarazzjoni ossia d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-22 ta' Marzu 2002 pubblikata fl-avviz numru 309 fil-Gazzetta tal-Gvern datata 5/4/2002 (Dok A – fol 21-22).

Mill-atti ghandu jirrizulta pacifiku li l-klassifikazzjoni tal-art fil-perijodu relevanti (2002 – data tal-ewwel Dikjarazzjoni) hija dik ta' art agrikola. Il-periti teknici stqarru li qabel sar l-esproprju l-art kienet raba' flimkien ma public toiltes u parkegg. Huma vvalutaw l-istess art bhala raba *outside development zone* faccata l-bahar, skond il-Pjan Lokali u

[2] Ufficju mahluq biss bil-promulgazzjoni tal-Kap 573.

b'valur ikbar minn raba ghal skop agrikolu. L-atturi ma ressqu ebda domandi in eskussjoni lill-periti teknici u *di piu* fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom irrimettew ruhhom ghall-konkluzjonijiet tal-periti teknici. Minn naha l-ohra l-Awtorita intimata ressqet domandi in eskussjoni kif inghad *supr*a izda l-periti teknici zammew ferm mal-konkluzjonijiet taghhom.

In kwantu ghal valur tal-art mill-atti proċesswali jirriżultaw is-segwenti valutazzjonijiet u cioe':

Perit	Valur	Sena
Perit *ex parte* tar-rikorrenti Godwin Abela	€4,950 (€25 kull MK) (fol 13)	2003
Perit *ex parte* tal-Awtorita Joseph Mizzi	€614.95 (€3.11 kull MK) (fol 27)	2002
Periti teknici tal-Bord	€6,930 (€35 kull MK) (fol 35)	2005

Kif inghad is-sena relevanti hija s-sena tal-ewwel Dikjarazzjoni l-2002. Ghalhekk il-Bord ser jaggusta l-valuri mghotija hawn fuq ghas-sena 2002. F'dan ir-rigward il-Bord ser jistrieħ fuq is-sentenza fl-ismijiet **Josephine Camilleri et vs Kummissarju tal-Artijiet** (Rik Nru 21/10/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2023 fejn il-Qorti strahet fuq l-aġġustamenti fir-rati skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Aggiustati b'dan il-mod il-valuri sudetti ghas-sena 2002 jigu hekk:

Perit	Valur	Sena
Perit *ex parte* tar-rikorrenti Godwin Abela	€4,886 (€24.67 kull MK)	2002
Perit *ex parte* tal-Awtorita Joseph Mizzi	€614.95 (€3.11 kull MK) (fol 27)	2002
Periti teknici tal-Bord	€6,461 (€32.63 kull MK)	2002

Kif jirriżulta minn dawn il-valuri hemm diskrepanza qawwija bejn il-valuri mogħtija għall-istess art mill-periti teknici u l-perit *ex parte* tal-atturi fuq naha u dik tal-perit *ex parte* tal-Awtorita fuq in-naha l-ohra. Il-Bord ma jistax jistrieħ fuq l-istima mogħtija mill-Perit tal-Awtorita billi huwa ċar li r-rapport tieghu (Dok D – fol 27) ma jsegwix lanqas remotament id-dettami ta' dak li hu rikjest taht l-Art. 79(3)[3] tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Minn naha l-ohra l-valur mghoti mill-perit tar-rikorrenti ghalkemm kkonfermat bil-gurament fl-affidavit tieghu (fol 13) mhuwiex akkumpanjat minn

[3] Dawn ir-rekwiziti kienu ukoll mehtiega prattikament bl-istess mod taht l-Art 25(3A) tal-Kap 88 taht liema saret il-valutazzjoni tieghu.

rapport peritali li jispjega kif wasal ghall-valur. Ghalhekk jifdal ir-rapport tal-periti teknici tal-Bord.

Hawnhekk il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et, deciza finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021 (Rik. Nru. 889/09/1 JZM)** fejn intqal hekk:

> *"In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` tagħmlu b`mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).*
>
> *Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008)".*

Issir ukoll referenza ghal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Cremona et vs Kummissarju tal-Artijiet (Rik. Nru. 4/2016/1) deciza fit-2 ta' Marzu 2018** fejn intqal:

> *Jibda billi jinghad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, specjalment meta parti fil-kawza tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lillha sabiex tikkontrasta tali prova. F'dan il-kaz ukoll, kif gustament osserva l-istess Bord, hadd mill-partijiet ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni tal-periti membri tal-Bord wara li gie pprezentat ir-rapport taghhom. Huwa inutili li l-Awtorit appellanti tressaq argumenti f'dan l-istadju sabiex tittanta tattakka r-rata adoperata mill-istess periti meta lanqas biss ipprovat tiskossa l-periti membri mill-fehma taghhom quddiem il-Bord. 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".*

Applikati dawn il-principji gurisprudenzjali ghal kaz odjern il-Bord hu tal-fehema li r-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi tirrispekkja l-valur veru tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri u ma jara ebda raguni valida ghala ghandu jiddipartixxi mill-konkluzjonijiet raggunti mill-istess periti teknici fir-rapport taghhom. Dan anke tenut kont tal-fatt illi fir-rapport taghhom il-Periti Teknici mxew mad-dettami li trid il-Ligi u anke meta gew eskussi huma zammew ferm il-konkluzjonijiet taghhom. Għalhekk il-Bord filwaqt li jiddikjara li ma jara ebda lok li jiddisturba r-relazzjoni teknika tal-Periti Membri tal-Bord fuq imsemmija, jirrileva illi, peress li r-rata mghotija mill-membri teknici teċċedi l-ogħla kumpens propost minn waħda mill-partijiet – f'dan il-kaz dak propost mir-rikorrenti, **ai termini tal-Art. 58(1)(d) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta** l-kumpens għandu jiġi ttemprat għal imsemmi l-oghla kumpens hekk propost u cioe' dak tal-atturi li kif aggiustat ghas-sena 2002 (sena tal-ewwel Dikjarazzjoni) kien fil-valur ta' €4,886 (jew €24.67 kull MK) liema valur ghandu umbaghad jigi aġġustat skond l-indici ta' inflazzjoni **kif irid l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573**. F'dan ir-rigward il-Bord iqis li ghandu jadotta l-aggiustament tal-prezz skond l-indici tas-sena 2022 li huwa l-ahhar indici publikat qabel din id-decizjoni li allura jwassal għal €7,249[4].

Hawnhekk il-Bord iqis relevanti jissottolineja illi ghal kuntrarju ta' dak li qeda targumenta l-Awtorita intimata f'kazijet ohra li ghandu quddiemu dan il-Bord, ghal finijiet tal-Art. 58(1)(d) tal-Kap 573 l-ammont li jkun propost minn xi parti, bhal per ezempju l-ammont offrut fid-Dikjarazzjoni jew dak propost mill-atturi fir-rikors promotur taghhom ghandu, sakemm ma jirrizultax mod iehor mill-provi fil-kawza in partikolari, jitqies b'referenza ghal valur fiz-'**zmien relevanti**' u mhux kif tikkontendi l-Awtorita, b'referenza ghad-data tar-rikors promotur ghaliex altrimenti jekk il-valur propost mill-attur f'dawn it-tip ta' kawzi jitqies awtomatikament li huwa dak il-valur talvolta indikat fir-rikors promotur *as at* id-data tal-prezentata tal-kawza jista' jigri li l-Bord ikun prekluz milli jimxi ma dak li trid il-Ligi u cioe' li jaggusta l-kumpens minnu stabbilit skond l-indici tal-inflazzjoni, ghaliex jista jkun il-kaz li l-ammont hekk aggiustat ikun jiżboq l-ammont talvolta dikjarat fir-rikors promotur. Mentri hija l-fehema kunsidrata ta' dan il-Bord li naturalment ma jistax ikun li l-Bord ikun prekluz milli jaggiusta l-valur, kif wara kollox trid il-Ligi, ghaliex ikun marbut ma valur indikat fir-rikors promotur.

Hekk fis-sentenza fl-ismijiet **Emmanuele Vella u martu Paola Vella vs Il-Kummissarju tal-Artijiet (Rikors numru 42/09)** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Marzu 2020 gie spjegat dan:

> *"Inoltre, lanqas issib li r-ragunament maghmul mir-rikorrenti appellati fir-risposta tal-appell taghhom bhala misthoqq, inkwantu ghalkemm jirrizulta li l-istima tal-perit inkarigat mill-Kummissarju tal-Artijiet saret fl-2002, mill-atti ma jirrizultax li l-istima maghmula mill-perit ex parte inkarigat mill-istess rikorrenti*

[4] €4886 x (947.40 (Indiċi tal-2022) ÷ 638.54 (Indiċi tal-2002) = €7249.34

rabat il-valur tal-art mas-sena 2002. Anzi minn ezami tar-rapport esebit mar-rikors promotur bhala Dok. "B" a fol. 4 tal-process jirrizulta li dan ir-rapport tal-perit Godwin J. Aquilina li sar fl-2009, filwaqt li jaghti deskrizzjoni tal-art, semplicement jinghad: "Is-sottoskritt qieghed hawn jistma din l-art, kif deskritta, is-somma ta' €20755 (Lm8910)". Il-perit Aquilina ma tressaqx sabiex jixhed fil-proceduri odjerni fir-rigward tal-istima maghmula minnu.

Dan, fi kwalunkwe kaz, ma jbiddel xejn mill-fatt li mhux kontestat mill-partijiet fil-kawza li l-art hija wahda fabbrikabbli u li ladarba l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq l-art in kwistjoni harget fl-2002, u ma kienx hareg avviz ghall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar, 2005, il-valur tal-art ghandu jitqies dak applikabbli fl-1 ta' Jannar, 2005, li wara kollox huwa rifless tal-provvediment tal-Artikolu 18 A tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk l-ammont ta' kumpens propost mir-rikorrenti appellati ghandu jittiehed bhala l-kumpens dovut lilhom ghall-art in kwistjoni bhala applikabbli fl-1 ta' Jannar, 2005".

Issa, fil-kaz prezenti din id-diffikolta zgur li ma tqumx ghaliex mill-affidavit tal-perit tal-atturi stess huwa car li l-valur minnu stabbilit huwa b'referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-2003 u ghalhekk huwa kjarament marbut ma dak iz-zmien u bl-ebda mod ma jista' jitqies li dak huwa l-valur li qed jippretendu l-atturi fis-sena 2020 - meta giet intavolata l-kawza - ghal-finijiet ta' dak dispost fl-Art. 58(1)(d) tal-Kap 573. Ghalhekk il-Bord hu tal-fehma illi meta fil-kaz prezenti huwa qed jiffissa l-valur ta' €7,249 kif aggiornat bl-indici ghas-sena 2022 (liema ammont huwa naturalment izjed mill-ammont imsemmi fir-rikors promotur) il-Bord mhuwiex qieghed imur oltre dak li jghid l-Art. 58(1)(d) tal-Kap 573 izda qieghed proprju jaderixxi mal-istess artikolu li pero irid necessarjament jigi abbinat u mhaddem flimkien ma dak li jrid l-Artikolu 64 tal-Kap 573 li wara kollox huwa l-Artikolu taht liema hija postulata l-azzjoni odjerna u dana billi l-Bord ha bhala l-punt tat-tluq l-oghla valur propost ossia l-valur tal-atturi kif indikat mill-perit taghhom u marbut mas-sena 2003 (li pero gie aggiustat ghall-2002 li hija s-sena tal-ewwel Dikjarazzjoni) liema valur, skond id-dettami tal-Artikolu 64 tal-Kap 573, gie umbaghad aggiustat il-fuq skond l-ahhar indici tat-2022.

Ghaldaqstant dan il-Bord ser jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti mill-Awtorita intimata għax-xiri assolut tal-art *de quo* ossia l-porzjon art tal-kejl superfiċjali ta' 198m.k li tinsab fil-Bajja tal-Gnejna, limiti tal-Imgarr immarkata bil-kulur ahmar u mmarkata bhala plot numru 1 fuq il-pjanta bir-referenza P.D. Nru.79_2001 (Dok B fol 23) liema art giet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-22 ta' Marzu 2002 publikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5/4/2002 bin-numru 309 (Dok A – fol 21 u 22) u sussegwentement kolpita b'Dikjarazzjoni Presidenzjali ulterjuri datata 5 ta' Novembru 2003 publikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1/12/2003 bin-numru 1127 (DoK C – 24 sa 26) **fis-somma ta' sebat elef mitejn disa u erbghin Ewro (€7,249)**.

<u>Imgħax</u>

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll sabiex il-Bord jiffissa l-imgħax dovut. L-Artikolu 66 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi:-

> *66.(1) Fil-każijiet imsemmija fl-artikoli 64 u 65, is-sid għandu jedd ukoll li jirċievi mgħax bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija fuq il-kumpens li jkun ġie stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ kif dan ġie aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u dan l-imgħax għandu jibda jgħaddi mid-data ta' meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni.*

Fir-risposta tagħha l-Awtorita' ndikat li s-somma ta' €614.95 ġiet depożitata f'kont bankarju li jiġġenera imgħax ai termini tal-Artikolu 52(1) tal-Kap. 573. Abbażi tas-sentenza fl-ismijiet **Luqa Development Company Limited vs L-Awtorita' tal-Artijiet (Rik. Nru 36/19/1)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2023 l-imgħax ghandu jiddekorri fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont talvolta offrut mill-Awtorita. Ghalhekk fil-kaz *de quo* l-imghax ghandu jiddekorri fuq is-somma ta' €6,634.05[5] bir-rata ta' 8% mid-data tal-ewwel Dikjarazzjoni ċjoe mit-22 ta' Marzu 2002.

<u>Spejjeż</u>

Fir-rigward tal-ispejjeż, skont l-Art. 73(2) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta:-

> *(2) Meta sid ma jaċċettax l-offerta tal-awtorità u jvanta li l-ammont dovut bħala kumpens għandu jkun ogħla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din titħallas perjodikament jew bħala somma f'daqqa, bħala kumpens, u s-somma mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità, allura l-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.*

Il-Bord iqis li permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti ma aċċettawx l-offerta tal-Awtorita'. Ġja la darba m'hemmx aċċettazzjoni u l-kumpens stabbilit mill-Bord huwa aktar minn dak offrut mill-Awtorita intimata huwa applikabbli l-Art. 73(2) fuq imsemmi fir-rigward tal-ispejjeż.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata billi:-

---

[5] €7,249 - €614.95

1. Jilqa’ t-talbiet attrici fis-sens illi jiddetermina l-kumpens dovut lir-rikorrenti mill-Awtorita intimata għax-xiri assolut tal-art *de quo* ossia l-porzjon art tal-kejl superfiċjali ta’ 198m.k li tinsab fil-Bajja tal-Gnejna, limiti tal-Imgarr immarkata bil-kulur ahmar u mmarkata bhala plot numru 1 fuq il-pjanta bir-referenza P.D. Nru.79_2001 (Dok B fol 23) liema art giet esproprjata permezz ta’ Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-22 ta’ Marzu 2002 publikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5/4/2002 bin-numru 309 (Dok A – fol 21 u 22) u sussegwentement kolpita b’Dikjarazzjoni Presidenzjali ulterjuri datata 5 ta’ Novembru 2003 publikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1/12/2003 bin-numru 1127 (DoK C – 24 sa 26) **fis-somma ta’ sebat elef mitejn disa u erbghin Ewro (€7,249)** u jikkundanna lill-Awtorita’ intimata tħallas lir-rikorrenti dan il-prezz hekk stabbilit, **bl-interessi jiddekorru fuq l-ammont ta’ €6,634.05 bir-rata ta’ 8% mid-data tal-ewwel Dikjarazzjoni ċjoe mit-22 ta’ Marzu 2002 sa din is-sentenza, filwaqt li l-imghax mis-sentenza sal-hlas effettiv ikun skond il-Ligi.**

2. Jiċħad l-eccezzjonijiet tal-Awtorita’ intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż a tenur tal-artikolu 73(2) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta’ Malta jkunu a karigu tal-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

28 ta’ Novembru 2023