BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 5 ta' Diċembru 2023

Inez Calleja (ID 496132M) u b'Digriet tal-Bord tal-10 ta' Diċembru 2021 l-atti gew trasfuzi f'isem zewgha Frank Calleja ID496132(M) u f'isem uliedha Peter John Calleja (passaport Malti 1054102) li hu assenti u ghalih jidher l-istess Frank Calleja u Anna Agius ID 408258(M)

vs

Kummissarju tal-Artijiet illum l-Awtorità tal-Artijiet

Kawza Numru: 41
Rikors Numru : 14/2014/1/NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Ines Calleja (K.I 496132M) et ippreżentat fis-17 ta' Lulju 2014 fejn ġie premess:

Illi hija giet infurmata b'ittra ufficjali numru 1968/2014 bid-data tal-25 ta' Gunju 2014 mibghuta mil-Kumissarju tal-Artijiet li tghid hekk:

> *"Bil-prezenti att gudizzjarju illi qieghed jintbaghat ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jirreferik ghall-Avviz Numri mitejn u hamsin (250), mitejn u wiehed u hamsin (251), mitejn u tnejn u hamsin (252) u mitejn u tlieta u hamsin (253), Ikoll fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hamsa (5)*

ta' Marzu tas-sena elfejn u erbatax (2014), kif ukoll l-avviz numru tliet mija u wiehed u ghoxrin (321) fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Marzu elfejn u erbatax (2014) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tas-segwenti porzjonijiet art, rispettivament:

1. Bicca art fil-Marsa tal-kejl tá madwar sebgha mija u hamsa u ghoxrin metri kwadri (725m^2), li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjetà ta' M'Anna Catania et, min-Nofsinhar ma' proprjetà ta' Frank Calleja u mill-Grigal ma' triq pubblika, jew irjieh verjuri, liema art kienet miżmuma mill-Gvern ta' Malta b'titolu pussess u użu, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u n-numru tnejn, ittra 'E', stroke wiehed (2E/1) fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru mija u sebgha u ghoxrin, ittra J, underscore, tlieta u sebghin, underscore, sitta, underscore, wiehed (P.D. No. 127J_ 73_ 6_ 1) u li ghal imsemmija proprjeta' l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' wiehed fil-mija (1%) ai termini tal-artikolu 22(11)(b) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u hamsin (250) li saret mill-Perit Stefan Scotto A.&C.E.

2. Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar mija u tnejn u sittin metru kwadru (162m^2), li tmiss mill-Grigal, mit-Tramuntana u mil-Lbiċ ma' proprjeta' ta' Ines Calleja, jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur kannella u n-numru wiehed (1) fuq il-pjanta bl-ittri L.D. u bin-numru mija u disgha u ghoxrin, ittra L, stroke, tlieta u sebghin, stroke, ittra A (L.D. Nru. 129L/73/A) u li ghal imsemmija proprjeta' l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens tá tlett elef u erbá mitt Ewro (€3,400) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u wiehed u hamsin (251) li saret mill-Perit Carmen V. Sutton A.&C.E. a bażi tal-1 ta' Jannar 2005 li kklassifikat l-art bhala agrikola fit-termini ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

3.Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar mija u wiehed u sittin metru kwadru (161m^2), li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mil-Lbiċ ma' proprjeta' Frank Calleja u mix-Xlokk ma' triq pubblika, jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u n-numru wiehed (1) fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru elfejn u hdax, underscore, disa' mija u tnienja u sittin (P.D. Nru. 2011_968) u li ghal imsemmija proprjeta' l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' tmienja u tletin elf Ewro (€38,000) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u tnejn u hamsin (252) li saret mill-Perit Joseph Spiteri A.&C.E. li kklasifika l-art bhala fabrikabbli fit-termini ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar mija u hamsa u ghoxrin metru kwardru (125mk), li tmiss min-Nofsinhar u mix-Xlokk ma' Triq pubblika u mil-Lbic ma' propjeta' ta' Frank Calleja, jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u n-numru tnejn (2) fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru elfejn u hdax, underscore, disa' mija u tmienja u sittin (P.D. Nru. 2011_968) u li ghal

imsemmija propjeta' l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' disgha u ghoxrin elf u hames mitt Ewro (€29,500) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz numru mitejn u tlieta u hamsin (253) li saret mill-Perit Joseph Spiteri A.&C.E. li kklasifika l-art bhala fabrikabbli fit-termini ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.
5. Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar elf, disa' mija u tnejn u erbghin metru kwadru (1,942mk) li tmiss mill-Grigal u mil-Lbic ma' propjeta' ta' Ines Calleja u mit-Tramuntana ma' propjeta' ta' Marie Attard Montalto et, jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur isfar u n-numru sitta (6) fuq il-pjanta bl-ittri L.D. u bin-numru mija u disghin u ghoxrin, ittra C, stroke, tlieta u sebghin, stroke, ittra A, numru tnejn (L.D. Nru. 129C/73/A/2) u li ghal imsemmija proprjeta' l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' tnejn u tletin elf Ewro (€32,000) skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz numru tliet mija u wiehed u ghoxrin (321) li saret mill-Perit Michael Schembri A.&C.E. a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 li kklassifikat l-art bhala agrikola fit-termini ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jinfurmak huwa sodisfatt li int kellek titolu fuq l-imsemmija art li jaghtik dritt li tircievi l-kumpens fl-ammont fuq imsemmi, liema kumpemns gie ddepozitat f'kont bankarju skont it-termini tal-Artikolu 22(3) ta' Kap.88.

Illi ghaldaqstant il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed javzak illi inti ghandek wiehed u ghoxrin (21) gurnata min-notifika ta' dan l-at gudizzjarju sabiex, jekk hekk jidhirlek, tikkontesta l-ammont ta' kumpsens fuq imsemmi, jigifieri l-ammont globali ta' mija u tmint elef Ewro (€108,000).

F'kaz li tiddeciedi li tikkontesta dan il-kumpens, il-kontestazzjoni ghandha ssir permez ta' rikors li ghandu jigi pprezentat minnkom fir-Registru tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet li fih tindikaw l-ammont illi qeghdin tippretendu bhala kumpens ghall-art fuq imsemmija u dan skond ma huwa mehtieg mill-Artikolu 22 ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fin-nuqqas ta' kontestazzjoni min-naha tieghek ghall-kumpens offrut kif fuq imfisser, il-kumpens offrut jitqies li qieghed jigi accettat minnek bhala valur gust tal-bicca art esproprijata ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-Ligi."

Illi l-esponenti ma taccettax il-kumpens offrut kif ser jinghad:

> *1. Illi fl-ewwel lok jigi rilevat illi permezz ta' sentenza tal-Qorti Civili (Sezzjoni Kostituzzjonali) kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet 'Ines Calleja vs Kummissarju tal-Artijiet' deciza fl-14 ta' Frar 2011 gie deciz illi l-espropriju ghandu jsir b'xiri assolut, liberu u frank u kif gie ripetutament ritenut kemm mill-Qrati nostrani kif ukoll mill-Qorti*

Ewropej, konverzjoni b'permezz ta' kapitalizzazzjoni bir-rata ta' 1% wara li propjeta' tkun ittiehdet b'titolu ta' pussess u uzu meta huwa intiz li l-propjeta' tigi zviluppata u ma tigix ritornata (bhal ma huwa l-kaz odjern) huwa kontra l-ligi u ghalhekk l-ittra ufficjali fuq imsemmija m'hijiex in konformi ma' dak li rriteniet l-imsemmija sentenza u ghalhekk id-drittijiet tal-esponenti f'dan ir-rigward qieghedin jigu riservati.

2. Fit-tieni lok ghandu jinghad li l-pjanti ezebiti ma jidhirx li huma akkurati u lanqas ma jirriflettu l-istat ta' fatt fuq is-sit u ghalhekk il-Kummissarju tal-Artijiet ghandu fl-ewwel lok jaghmel survey on site u jivverifika li l-art li ttiehdet minghand l-esponenti sabiex isservi ghall-area stradali in kwistjoni hija korrettement riflessa fil-pjanti ta' esproprju.

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-propjeta' kollha ghandha titqies bhala proprjeta' fabbrikabbli u ghandha tigi valutata bhala proprjeta' libera u franka mehuda b'titolu assolut mhux bis-sistema tal-konversjoni indikata fl-Art 22.11 (b & c) tal-Kap 88 izda bhal li kieku l-art qed tigi esproprijata ab inizio b'titolu assolut. Il-porzjonijiet kollha ghanhdhom jitqiesu bhala art fabbrikabli in toto anke tenut kont tal-fatt li l-Avvizi relattivi gew ippublikati fl-2014 meta l-propjeta' kienet gja zviluppata u l-esponenti jtenni illi l-valur tal-art ghandu jkun kalkolat bir-rata ta' €400 kull metru kwadru u dan stante in-natura tat-toroq in kwistjoni u l-importanza relattivi taghhom kemm fir-rigward ta' Triq Dicembru Tlettax kif ukoll fir-rigward ta' Triq it-Tigrija.

4. Illi ghalhekk, jekk il-kejl tal-porzjoni indikata fil-paragrafu wiehed ta' 725m^2 huwa korrett, il-kumpens relattiv ghandu jkun ta' €290,000 jekk il-kejl tal-art indikata fit-tieni paragrafu ta' 162m^2 huwa korrett, il-kumpens ghandu jkun ta' €64,800, jekk il-kejl tal-art indikata fit-tielet paragrafu huwa korrett ta' 161m^2 huwa korrett, il-kumpens ghandu jkun ta' €64,400, jekk il-kejl fir-raba' paragrafu ta' 125m^2 huwa korrett, il-kumpens ghandu jkun ta' €50,000, jekk il-kejl tal-art indikata fil-hames paragrafu ta' 1,942m^2 huwa korrett, il-kumpens ghandu jkun ta' €776,800.

5. Illi in oltre, l-imghaxijiet relattivi ghandhom jiddekorru mid-data ta' okkupazzjoni li tirrizali ghas-sena 1973.

6. Ghaldaqstant l-esponenti, salv il-premess, titlob bir-rispett li jigi stabbilit il-kumpens dovut lilha skond il-ligi kemm taht il-Kap. 88 u kif ukoll taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra r-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet (fol 27) datata 7 ta' Awwissu 2014 fejn gie eccepit is-segwenti:

Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors datat 17 ta' Lulju 2014 li sar ai termini tal-Artikolu 22 tal-Kap 88 wara li r-rikorrenti giet notifikata bl-ittra ufficjali data 25 ta' Gunju 2014;

Illi l-ewwel allegazzjoni mressqa mir-rikorenti hija li meta iffissa l-kumpens l-esponent mar kontra d-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali bl-istess ismijiet deciza fl-14 ta' Frar 2011 u dan stante li l-esproprju kellu jsir b'xiri assolut, liberu u frank;

Illi f'dan ir-rigward l-esponent jirrileva li l-imsemmija decizjoni kienet li l-espropriju kellu jsir b'xiri assolut. Dwar kif ghandu jigi komputat il-kumpens f'kaz ta' espropriju b'xiri assolut, il-Kap 88 huwa car u fl-Artikolu 22(11) jistipola s-segwenti:

> *(11) Il-kumpens dovut ghall-akkwist b'xiri assolut ta' xi art, u s-somma li ghandha tigi ddepozitata skont danl-artikolu ghandha tkun:*
>
> *(b) fil-kaz ta' bdil minn pussess u uzu f'xiri assolut somma li tasal ghaliha billi tigi kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija tal-kera ta' akkwist fis-sena li tkun dovuta taht id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza;*

Illi ghalhekk l-esponent, jichad l-imsemmija allegazzjoni tar-rikorrenti stante li hu mexa ma' dak stipulat kemm mal-imsemmija decizjoni tal-Qorti kif ukoll mil-Ligi;

Illi fit-tieni punt imressaq mir-rikorrenti jinghad li l-pjanti ezebiti ma jirriflettux il-propjeta' li ttiehdet fl-esporprju;

Illi l-pjanti mressqa mill-esponent huma rizultat ta' survey on site li l-esponent Kummissarj wettaq sabiex saret l-esproprijazzjoni u ghalhekk l-esponent jinsisti li dawn huma korretti – jekk kemm il-darba r-rikorrenti tqis li dan huwa skorett ghandha ggib prova ta' dan ghall-gudizzju mill-Onorabbli Bord;

Illi fit-tielet lok, ir-rikorenti qed tressaq il-pretensjoni li l-art ghandha titqies fl-interita' taghha bhala art fabrikabbli;

Illi dwar kif ghandha tigi kklassifikata l-art, il-ligi hija cara u artikolu 7(2)(ii) fil-Provedimenti Transitorji tal-Att XI tas-sena 2002 li ammenda l-Kap 88 jinghad is-segwenti:

(ii) Għall-fini li jiġi stabbilit jekk l-art għandhiex tkun stmata bħala art tal-bini, raba' jew art rurali jew art moxa għall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun ħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali mill-President qabel id-dħul fis-seħħh ta' dan l-artikolu;

Illi f'dan il-każ id-data relevanti hija dik tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, cioe l-1973 u għalhekk il-klassifikazzjoni tal-art trid tkun ibbażata fuq din id-data u dak li hemm fil-propjeta' llum għandu jitqies irrelevanti;

Illi fl-aħħarnett ir-rikorrenti oġġezzjonaw għall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti u qegħdin jippretendu l-kumpens għandu jkun ta' €290,000 għall-propjeta' tal-kejl ta' 725m^2, €64,800 għall-propjeta' tal-kejl ta' 162m^2, €64,400 għall-propjeta' tal-kejl ta' 161m^2, €50,000 għall-propjeta' tal-kejl ta' 125m^2, u €776,800 għall-propjeta' tal-kejl ta' 1,942m^2;

Illi l-esponent qiegħed jibqa' jsostni li l-kumpens ġust għall-art fuq imsemmija huwa dak fuq offrut minnu, jiġifieri, l-ammonti ta'

- *€5,100 għall-propjeta' tal-kejl 725m^2 u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Stefan Scotto A. & C.E fl-Avviż nru. 250 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Marzu 2014 u skont it-termini tal-Kap. 88,*
- *€3,400 għall-propjeta' tal-kejl 162m^2 u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Carmen V. Sutton A. & C.E fl-Avviż nru. 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Marzu 2014 u skont it-termini tal-Kap. 88,*
- *€38,000 għall-propjeta' tal-kejl 161m^2 u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Spiteri A. & C.E fl-Avviż nru. 252 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Marzu 2014 u skont it-termini tal-Kap. 88,*
- *€29,500 għall-propjeta' tal-kejl 125m^2 u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Spiteri A. & C.E fl-Avviż nru. 253 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Marzu 2014 u skont it-termini tal-Kap. 88 u*
- *€32,000 għall-propjeta' tal-kejl 1,942m^2 u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A. & C.E fl-Avviż nru. 321 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Marzu 2014 u skont it-termini tal-Kap. 88.*

Għaldaqstant l-esponent qiegħed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' €108,000 bħala l-kumpens ġust għall-esproprju tal-art fuq imsemmija.

Ra s-sentenza li ta dan il-Bord diversament presjedut tal-31 ta' Ottubru 2018 li in forza tagħha ddeċieda l-kawża fis-sens illi:

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara is-segwenti:

- *Ghall-ewwel bicca art tal-kejl ta' 725mk ppubblikata fl-Avviz numru 250 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Marzu 2014, l-art ghandha titqies bhala fabrikabbli u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' mitejn seba w erbghin elf ewro (€247,000) bl-imghax jiddekorri mill-1 ta' Jannar 1978.*

- *Ghat t-tieni bicca art tal-kejl ta' 162mk ppubblikata fl-Avviz numru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Marzu 2014, l-art ghandha titqies bhala mhux fabrikabbli u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' wiehed u hamsin elf ewro (€51,000) bl-imghax jiddekorri mill-15 ta' Jannar 1974.*

- *Ghat t-tielet bicca art tal-kejl ta' 161mk fl-Avviz numru 252 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Marzu 2014, l-art ghandha titqies bhala fabrikabbli u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' erba' w hamsin elf u disa' mitt ewro (€54,900) bl-imghax jiddekorri mill-15 t'Ottubru 1974,*

- *Ghar-raba' bicca art tal-kejl ta' 125mk fl-Avviz numru 253 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Marzu 2014, l-art ghandha titqies bhala fabrikabbli u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' tliet w erbghin elf ewro (€43,000) bl-imghax jiddekorri mill-15 t' Ottubru 1974, u*

- *Ghall-hames bicca art tal-kejl ta' 1,942mk fl-Avviz numru 321 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Marzu 2014, l-art ghandha titqies bhala mhux fabbrikabbli, u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' sittin elf u sitt mitt ewro (€60,000) bl-imghax jiddekorri mill-15 t'Ottubru 1973.*

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Awtorita' tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-socjeta' rikorrenti Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Ra li minn din is-sentenza appellaw iz-zewg partijiet.

Ra s-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Gunju 2019 (fol 203) li permezz tagħha ġie deċiż li:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha, filwaqt li tichad l-appell principali mressaq mill-Awtorita' tal-Artijiet, bl-ispejjez in konnessjoni mal-istess appell principali jibqghu a karigu tal-istess Awtorita', tilqa' l-appell incidentali tar-rikorrenti Ines Calleja, limitatament kif spjegat.

Ghalhekk filwaqt li tikkonferma n-natura tal-art u l-kumpens dovut lir-rikorrenti kif deciz mill-Bord fil-kaz tat-tielet, ir-raba' u l-hames porzjonijiet ta' art, bl-imghax jiddekorri f'kull kaz kif indikat mill-Bord, tirriforma dik il-parti tas-sentenza fir-rigwad

tal-ewwel porzjon ta' art, u, filwaqt li tikkonferma l-kumpens allokat ghall-istess porzjon ta' art, tvarja dik il-parti tas-sentenza fejn inghad li l-imghax ghandu jiddekorri mill-1 ta' Jannar, 1978, u minflok tiddeciedi li l-imghax f'dan il-kaz ghandu jiddekorri mill-1 ta' Novembru 1974; thassar dik il-parti tas-sentenza li titratta t-tieni porzjon art tal-kejl ta' 162mk, u tirrimetti l-atti lill-Bord sabiex jigi determinat mill-gdid in-natura ta' din il-porzjon ta' art, skont il-kriterji vigenti fis-sena 2014, kif ukoll il-kumpens dovut fuql-istess porzjon ta' art, kif hawn qabel spjegat.

L-ispejjez relatati mal-appell incidentali jinqasmu in kwantu ghal terz (1/3) li jibqa' a karigu tar-rikorrenti appellanti Ines Calleja u in kwantu ghal zewg terzi (2/3) jibqghu a karigu tal-Awtorita' intimata.

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

Illi din il-kawza titratta talba ghat-trasferiment ta' hames porzjonijiet ta' art fil-Marsa, u konsegwentement il-hlas dovut a bazi ta' titolu ta' xiri assolut. Fit-tieni lok, ir-rikorrenti kienu qeghdin jishqu li '-art in kwistjoni kollha tigi kkonsidrata bhala wahda fabbrikabbli ghall-fini ta' valutazzjoni. Inoltre, suggett li jsiru l-verifiki opportuni fir-rigward tal-kejl ta' kull porzjon art, ir- rikorrenti ressqet il-pretensjonijiet taghha quddiem il-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet fis-sens li:

(i) ghall-porzjon ta' art ta' 725mk, il-kumpens relattiv ghandu jkun ta' €290,000;
(ii) ghall-porzjon ta' art ta' 162mk, il-kumpens relattiv ghandu jkun ta' €64,800;
(iii) ghall-porzjon ta' art ta' 161mk, il-kumpens ghandu jkun ta' €64,400;
(iv) ghall-porzjon ta' art ta' 125mk, il-kumpens ghandu jkun ta' €50,000; u
(v) ghall-prozjon ta' art ta' 1,942mk, il-kumpens relattiv ghandu jkun ta' €776,800. B'dan illi l-imghaxijiet relattivi ghandhom jiddekorru mis-sena 1973, id-data tal-okkupazzjoni.

Dan il-kaz isegwi proceduri ta' natura kostituzzjonali, wara li, minkejja li porzjon ta' art minnhom kienet esproprjata sa mis-sena 1973, u t-trapass ta' oltre tletin sena, is-sid rikorrenti baqghet ma nghatat ebda kumpens ghall-art li ttiehdetilha, filwaqt li ftit taz-zmien wara l-Gvern qabad u dahal f'aktar art tar-rikorrenti, minghajr ebda proceduri ta' esproprjazzjoni u minghajr ma hallas il-kumpens dovut lill-istess sid.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), permezz tas-sentenza taghha tal-5 ta' Mejju, 2009, sabet li dan l-agir tal-awtoritajiet kien jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; gie fissat terminu ta' tliet xhur li flhom kellhom jintemmu l-proceduri ghax-xiri tal-artijiet in kwistjoni b'titolu ta' xiri assolut, kif ukoll kumpens ghall-okkupazzjoni tal-artijiet skont l-Artikolu 12(3) qabel l-emenda li ddahhlet bl-Att 1 tal-2006, kif ukoll li tithallas lir-rikorrenti s-somma ta' €10,000 bhala danni morali. Permezz tas-sentenza tal-14 ta' Frar, 2011, il-Qorti

Kostituzzjonali kkonfermat din is-sentenza limitatament safejn sabet ksur tal-jedd tal-proprjeta' tar-rikorrenti kif imhares taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tat lill-Kummissarju tal-Artijiet tliet xhur sabiex jintemmu l-proceduri ghax-xiri tal-artijiet b'titolu assolut skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet Ghal Skopijiet Pubblici) u fejn ikkundannat lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti ghad-danni morali li garrbu minhabba d-dewmien u l-ksur tal-jeddijiet fundamentali taghhom kumpens ta' €10,000, u rrevokat is-sentenza fil-bqija.

Minkejja dan it-terminu ta' tliet xhur stipulat mill-Qorti Kostituzzjonali, lahqu ddekorrew oltre tliet snin ohra qabel il-Kummissarju tal-Artijiet innotifika lis-sid l-art bl-ittra ufficjali datata 25 ta' Gunju 2014, dwar l-avvizi numri 250, 251, 252 u 253 li dehru fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Marzu 2014, kif ukoll l-avviz numru 321 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Marzu, 2014. Il-Kummissarju tal-Artijiet informa lis-sid li kien qieghed joffri ghax-xiri assolut, bhala liberu u frank, is-segwenti kumpens ghas-segwenti porzjonijiet:

(i) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar 725mk, liema art kienet mizmuma mill-Gvern ta' Malta b'titolu ta' pussess u uzu l-kumpens ta' 1% ai termini tal-Artikolu 22 (11) (b) tal-Kap. 88;

(ii) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar 162m2 , li kienet meqjusa bhala art agrikola, il-kumpens offrut kien ta' €3,400;

(iii) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' 161mk , li kienet klassifikata bhala art fabbrikabbli, il-kumpens offrut kien ta' €38,000;

(iv) Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' 125m2 , li kienet ukoll klassifikata bhala art fabbrikabbli, il-kumpens relattiv ghandu jkun ta' €29, 500; filwaqt li

(v) Bicca art ohra fil-Marsa tal-kejl ta' 1,942mk, li kienet ikklassifikata bhala art agrikola, il-kumpens relattiv offrut kien dak ta' €32,000.

Dan wassal lis-sid l-art sabiex tressaq il-proceduri in ezami.

Il-Bord qies il-pretensjonijiet tar-rikorrenti wara l-offerta maghmula mill-Kummissarju intimat; id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti tal-l ta' Novembru 2017, li ma baqghetx tikkontesta l-kejl tal-artijiet mertu tal-kawza kif rizultanti mill-avvizi mahruga mill-intimat; in-nota tal-Awtorita' li permezz taghha gharrfet il-Bord id-dati differenti meta ttiehed il-pussess tad-diversi porzjonijiet ta' art; il-pretensjoni tar-rikorrenti li l-art kollha titqies fabbrikabbli stante li l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tat-Gvern saret fis-sena 2014 u ghalhekk ir-rata kellha tkun ta' €400 kull metru kwadru, filwaqt li l-imghaxijiet kellhom jiddekorru mis-sena 1973; kif ukoll il-konkluzjonijiet tal-periti teknici u r-

risposti in eskussjoni. Wara li l-Bord ikkonkluda li listess periti ottempraw ruhhom mal-ligi meta rredigew ir-rapport taghhom, ghamel tieghu tali konkluzjonijiet.
Iz-zewg kontendenti fil-kawza appellaw mill-imsemmija sentenza. Fl-appell principali tal-Awtorita' tal-Artijiet jinghad li hassitha aggravata bis-sentenza tal-Bord ghal tliet ragunijiet principali:

Fl-ewwel aggravju taghha titratta l-operazzjonijiet paragunabbli u jinghad li l-Bord ha zball meta kkonkluda li r-rata ta' €400 tirreferi ghal kuntratt tal-2007, altura qrib l-2005, peress li l-kuntratt jirreferi ghal tranzazzjoni li sehhet fis-sena 2014. Tispjega li r-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru tirrizulta minn kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, datat 16 ta' Gunju, 2014. Kwindi targumenta li l-Bord kien zbaljat meta fid-decizjoni tieghu kkonkluda li l-periti membri ghamlu referenza ghal rati applikabbli ghal artijiet fl-istess zona ghas-sena 2007, vicin hafna l-1 ta' Jannar, 2005.

Fit-tieni aggravju tilmenta li s-sottomissjonijiet taghha kienu injorati ghal kollox jew ma nghatatx spjegazzjoni ghaliex gew injorati;

It-tielet aggravju jitratta n-nuqqas tal-periti li jispjegaw kif hadmu l-valur b'lura mill-2014 ghal 2005.

ln kwantu ghall-appell incidentali, dan ukoll jissejjes fuq tliet binarji:

L-ewwel nett, sid il-proprjeta' tilmenta illi I-porzjoni numru (v) tal-kejl ta' 1942 metri kwadri (ekwivalenti ghall-Art A fil-proceduri kostituzzjonali hawn qabel imsemmija) giet trattata bhala art agrikola. Ghalkemm tikkoncedi li skont il-ligi din I-art kellha tigi stmata bil-prezz vigenti fl-l ta' Jannar, 2005, dan I-ilment jitratta n-natura tal-art u mhux il-prezzijiet. Tishaq li n-natura tal-art tigi determinata meta jsir il-bejgh u li f'dan il-kaz ma kien hemm ebda konvenju li jorbot il-partijiet, izda kienet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li ordnat li jsir dan il-bejgh, li gie sigillat permezz tal-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Kien biss meta sehhet in-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President li skatta r-rimedju li s-sid titlob il-hlas tal-kumpens tal-art li ttiehdet. Inoltre tikkontendi li, sa certu punt, huwa pervers li din I-art li ttiehdet ghall-formazzjoni tat-Triq Dicembru 13, triq arterjali, giet stmata bhala art agrikola bir-rata ta' €31 ghal kull metru kwadru, filwaqt li art li ttiehdet ghal Triq it-Tigrija giet meqjusa bhala fabbrikabbli u giet stmata bir-rata ta' €340 ghal kull metru kwadru. Kwindi tishaq li anke jekk I-art ma titqiesx bhala fabbrikabbli, kellu jittiehed kont tal-izvilupp li effettivament sehh fuq I-istess art u, jekk ma tinghatax il-full market value, tal-inqas tinghata kumpens gust. Ticcita gurisprudenza fis-sens li minkejja li art ma gietx meqjusa bhala fabbrikabbli, inghata kaz ta' fatturi ohra, inkluz il-potenzjal taghha li tigi zviluppata. Kwindi tikkontendi li din I-art kellha tigi stmata bir-rata ta' €340 il-metru kwadru jew rata ohra vicin din ir-rata.

It-tieni aggravju fl-appell incidentali jitratta l-porzjon art numru (ii) tal-kejl ta' 162 metri kwadri li giet stmata ghal €51,000, meta fid-dawl talvalutazzjonijiet tal-porzjonijiet (i), (iii) u (iv) fejn giet stabbilita r-rata ta' €340 ghal kull metru kwadru, ir-rata ghal din l-art, li hija appogg maghhom, giet stmata bir-rata ta' €314 ghal kull metru kwadru, minghajr spjegazzjoni ta' xejn, kwindi l-ammont f'dan il-kaz ukoll ghandu jigi awmentat.

L-ahhar aggravju fl-appell incidentali jitratta dik il-parti tas-sentenza tal-Bord fejn inghad li fir-rigward tal-porzjon art numru (i) tal-kejl ta' 725 metri kwadri, ippubblikata fl-avviz numru 250 tal-5 ta' Marzu, 2014, l-imghax kellu jibda jiddekorri mill-l ta' Jannar, 1978. Tikkontesta din id-data u tikkontendi li l-Bord gie zvijat b'nota pprezentata mill-Kummissarju tal-Artijiet li indika din id-data, meta fil-proceduri Kostituzzjonali rrizulta li Triq It-Tigrija u Triq Dicembru 13 saru fi-istess zminijiet. Lanqas ma jista' jkun li din l-art giet okkupata fis-sena 1978, meta z-zewgt itruf taghha ttiehdu fis-sena 1974. Ir-rikorrenti appellanti incidentalment tqis relevanti wkoll il-fatt li d-Dikjarazzjoni Presidenzjali fir-rigward ta' din l-art on a possession and use basis saret fit-18 ta' Ottubru, 1974, kwindi huwa aktar verosimili li din l-art giet okkupata sa mill-1 ta' Novembru 1974.

Jibda billi jigu indirizzati l-aggravji suggett tal-appell principali u jigi osservat li l-izball li taghmel l-Awtorita appellanti huwa li l-hames porzjonijiet ta' art jitpoggew kollha fl-istess keffa. Dan meta, fl-ewwel lok, zewg porzjonijiet ta' art (cioè dawk li fis-sentenza tal-Bord issir referenza ghalihom bhala t-tieni bicca art tal-kejl ta' 162mk u l-hames bicca art tal-kejl ta' 1942mk) kienu meqjusa li kellhom in-natura ta' art mhux fabbrikabbli u t-tlieta l-ohra (dawk li fis-sentenza tal-Bord issir referenza ghalihom bhala l-ewwel bicca art tal-kejl ta' 725mk , it-tielet bicca art talkejl ta' 161mk , u r-raba' bicca art tal-kejl ta' 125mk , kienu meqjusa bhala art fabbrikabbli. Fit-tieni lok, jigi osservat li l-parametri li bihom kellha ssir l-istima tal-ewwel porzjon ta' art li kienet milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali precedenti, cioè li ggib referenza bhala avviz numru 721 li saret fit-18 ta' Ottubru, 1974, kif ukoll il-hames porzjon ta' art li kienet milquta wkoll b'Dikjarazzjoni Presidenzjali precedenti, li ggib referenza, avviz numru 539 tal-24 ta' Lulju, 1973, kellhom jigu kkonsidrati bl-istima relattiva ghall-valur taghhom fl-l ta' Jannar, 2005, kif jipprovdi l-Artikolu 18A tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u allura f'dawn iz-zewg kazijiet kellhom japplikaw il-valuri indikati mill-periti fir-risposti taghhom in eskussjoni relattivament ghas-sena 2005 (kif wara kollox adotta l-Bord). Izda, kif ser jigi osservat aktar 'il quddiem, il-parametri applikabbli ghat-tliet porzjonijiet ta' art l-ohra mhumiex l-istess la darba ma kenux milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali precedenti.

Jigi nnutat li l-periti teknici membri tal-Bord, fir-rapport taghhom that il-punt numru 4, riferibbli ghal operazzjonijiet paragunabbli, osservaw kemm li art agrikola fl-istess zona in kwistjoni fis-sena 2007 giet stmata bir-rata ta' €24.91 (fil-proceduri li jgibu referenza 27/2007), kif ukoll li art fabbrikabbli fl-istess inhawi fis-sena 2014 inbieghet

bir-rata ta' €414.75 ghal kull metru kwadru. Isegwi li s-sena 2007 fir-rapport tal-periti ssemmiet fir-rigward ta' operazzjoni kumparabbli fejn l-istima kienet relattiva ghal art agrikola u mhux dik fabbrikabbli. Inoltre, ghalkemm huwa minnu li l-periti teknici fil-punt numru 5 relatat mal-istima telqu mir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru, li giet adoperata f'kuntratt tas-sena 2014 fil-kaz ta' art fabbrikabbli, finalment il-Bord adotta r-rata riveduta ta' €340 ghal kull metru kwadru bhala dik applikabbli ghas-sena 2005 limitatament fil-kaz ta' art fabbrikabbli. Filwaqt li, fil-kaz ta' art mhux fabbrikabbli, ir-rata ta' €37 ghal kull metru kwadru li saret referenza ghaliha relattivament ghas-sena 2014 effettivament giet riveduta ghar-rata ta' madwar €31 ghal kull metru kwadru bhala applikabbli fis-sena 2005. Dan kollu jirrizulta mir-risposti tal-periti in eskussjoni.

Kwindi l-argument imressaq mill-Awtorita' appellanti taht l-ewwel aggravju ma jregix, peress li mhuwiex fattwalment korrett.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tal-Awtoritas appellanti principalment, dak fejn jinghad li l-Bord semplicement adotta l-istimi mressqa mill-periti membri teknici u li s-sottomissjonijiet taghha gew injorati, jew ma nghatax spjegazzjoni ghala gew injorati. Jibda billi jigi osservat li, wara li saret l-eskussjoni tal-periti membri, dawn fir-risposta taghhom taw il-valuri applikabbli fis-sena 2005 u, ghalkemm huwa minnu li l-Bord ma dahalx fil-mertu legali tal-provvediment tal-ligi applikabbli ghal kull porzjon art, adotta tali rati applikabbli fis-sena 2005. Altru li l-Bord ta kaz l-argument imressaq mill-Awtorita' fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha.

Kwantu ghas-sottomissjonijiet ta' natura teknika, meta l-Awtorita appellanti ssemmi konsiderazzjonijiet bhal kerb appeal li jista' jvarja minn post ghal iehor, il-potenzjal ta' zvilupp, il-kwalita tat-terren, et cetera, dawn il-konsiderazzjonijiet messhom tressqu bhala mistoqsijiet in eskussjoni tat-periti teknici, li setghu facilment iwiegbu tali mistoqsjjiet u mhux jithallew ghall-ahhar, fl-istadju tan-noti ta' sottomissjonijiet. Jinhass opportun li jigi osservat li ghalkemm il-periti huma obbligati li fir-rapport taghhom jaghmlu referenza ghal operazzjonijiet paragunabbli (kif jipprovdi l-Artikolu 25(3)(A)(e) tal-Kap. 88) ma hemm xejn li jwaqqaf lill-Awtorita intimata li tressaq provi dwar operazzjonijiet paragunabbli. Anzi jigi osservat li jista' jinghad li l-Awtorita b'mod generali naqset tassew milli tressaq il-provi relattivi ghall-kaz in ezami. Kwindi l-Awtorita' bhala parti fil-kawza ma tistax issa tilmenta mill-valutazzjoni u l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-periti teknici tal-Bord ghal tali valutazzjoni, Iadarba hija stess naqset milli tressaq il-provi mehtiega u taghmel uzu mill-proceduri opportuni fil-waqt.

Isegwi li lanqas it-tieni aggravju fl-appell principali ma jimmerita li jintlaqa' u ser jigi michud.

L-istess jista' jinghad fir-rigward tat-tielet aggravju tal-appell principali, fejn l-Awtorita' appellanti tilmenta li ma nghatat ebda spjegazzjoni mill-periti dwar kif

hadmu l-valur b'lura mill-2014 ghal 2005. Jekk l-Awtorita' ma kenitx komda bit-twegibiet moghtija mill-periti in eskussjoni, hija setghet facilment titlob li, fid-dawl tar-risposti tal-esperti teknici, taghmel mistoqsijiet ulterjuri f'dan is-sens fl-ewwel dehra quddiem il-Bord, qabel il-kawza thalliet ghan-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ghalhekk lanqas dan l-ahhar aggravju tal-Awtorita' appellanti ma jimmerita l-akkoljiment tieghu.

Fil-kuntest tal-eccezzjoni tal-Awtorita appellanti marbut mal-kwistjoni li l-kumpens kellu jinhadem a bazi tal-provediment tal-ligi (artikolu 22 (11) tal-Kap. 88) li jiffissa kumpens b'kapitalizazzjoni b'1% tal-kumpens wara li l-proprjeta kienet originarjament ittiehdet b'titolu ta' pussess u uzu, din il-Qorti tirrileva li dan l-argument ma baqax jigi sostnut bhala aggravju fir-rikors tal-appell li fih tressqu tliet aggravji mhux relatati ma' din il-kwistjoni u lanqas ma saret referenza ghaliha waqt it-trattazzjoni orali tal-kaz quddjem din il-Qorti. Ghalhekk il-qorti tifhem illi l-awtorita' ma ghadhiex tinsisti fuq dan il-punt.

Imiss li jigu trattati l-aggravji mressqa fl-appell incidentali tas-sid tal-art in kwistjoni. Jibda billi jigi osservat li kif, gustament innutat mir-rikorrenti appellanti incidentalment, mill-hames porzjonijiet ta' art kien hemm zewg tipi ta' art: dik li kienet klassifikata bhala art fabbrikabbli u dik ritenuta bhala agrikola. Ir-rikorrenti appellanti tinkludi l-porzjon (ii) flimkien ma l-art li hija ta' natura fabbrikabbli, meta kemm mir-rapport tal-periti kif ukoll mis-sentenza tal-Bord jirrizulta car li l-porzjon numru (ii) giet hemm klassifikata wkoll bhala art li ma kenitx fabbrikabbli. Ghalkemm dan il-punt mhux il-mertu tal-aggravju per se, huwa ritenut opportun li jigi precizat, minhabba konsiderazzjonijiet ohra li ser jigu indirizzati aktar 'il quddiem.

Precizat dan il-punt, imiss li jigi trattat l-ewwel aggravju tal-appellanti incidentalment, dak fejn tilmenta li l-porzjon numru (v) tal-kejl ta' 1,942 metri kwadri (ekwivalenti ghall-Art A fil-proceduri kostituzzjonali) giet trattata bhala art agrikola. Ghandu jinghad li l-parametri li bihom kellha ssir l-istima tal-hames porzjon ta' art relativament ghall-kwistjoni tan-natura tal-art in kwistjoni kellha tigi determinata f'dawn il-proceduri ta' esproprjazzjoni, kif regolata permezz tal-artikolu transitorju fil-Kap. 88, li inter alia jirrifletti dak li kien Artikolu 7(2)(b)(ii) tal-Att XI tas-sena 2002, li jipprovdi:

> *"(ii) Ghall-fini li jigi stabbilit jekk l-art ghandhiex tkun stmata bhala art ghall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa ghall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali mill-President qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-artikolu".*

Ladarba l-porzjon numru (v) kienet milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali precedenti ghal dik tas-sena 2014, li ggib referenza avviz numru 539 tal-24 ta' Lulju, 1973, dan ifisser li l-art in kwistjoni mhux biss kellha tigi kkonsidrata bl-istima relattiva ghall-valur

taghha fl-1 ta' Jannar, 2005, kif jipprovdi l-Artikolu 18A tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta, izda wiehed irid ihares lejn il-kwalita' tal-art in kwistjoni kif kienet fl-24 ta' Lulju, 1973, data meta harget l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali. Il-kriterji relativi kienu jinsabu provduti fl-Artikolu 18, li dak iz-zmien sabiex art tikkwalifika bhala art fabbrikabbli, fit-termini tal-provvediment tal-ligi vigenti fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni tal-President originali fis-sena 1973, kien mehtieg li jikkonkorru tliet elementi: [i] li jkollha faccata fuq triq gja ezistenti; [ii] li tkun qieghda f'zona mibnija; jew f'distanza ta' mhux izjed minn 91.5 metri minn zona mibnija u [iii] art li taqa' f'din id-definizzjoni tkun art ghall-bini sa fond ta' 25 metru.

Effettivament fil-kawza Agent Kummissarju tat-Artijiet v. Vica Ltd deciza minn din il-Qorti fil-5 ta Dicembru, 2014, inghad, kif wara kollox tghid il-ligi, illi:

> *“biex art titqies fabrikabbli, trid titqies fiz-zmien meta tkun harget iddikjarazzjoni originali" u jrid ikollha faccata fuq triq li diga tezisti u tkun f'zona mibnija; art li tidhol f'din id-definizzjoni tkun art ghal bini sa fond massimu ta' 25 metru. Dawn il-kundizzjonijiet iridu jissussistu u jezistu kontemporanjament sabiex I-art tikkwalifika bhala art fabrikabbli." (enfasi maghmul minn din il-Qorti).*

Fis-sentenza recenti ta' din il-Qorti f'cirkostanzi simili, fil-kawza fl-ismijjet Mary Portelli et v. Il-Kummissarju tal-Artijiet, deciza fil-5 ta' Ottubru, 2018, b'referenza ghall-kriterji elenkati fl-Artikolu 18 (kif kien qabel l-emendi tas-sena 2006):

> *"dawn il-fatturi huma kumulattivi, ghalhekk jekk art ma jkollhiex faccata fuq triq, huwa inutili li tikkalkula I-fond minn fuq art ohra."*

Applikati dawn it-principji ghall-kaz in ezami, taht il-punt numru 2 tar-rapport tal-periti, b'referenza ghan-natura tal-art, jinghad li fir-rigward tal-klassifikazzjoni tal-art skont ir-regoli vigenti fis-sena 1973 l-art in kwistjoni hija wahda interkjuza, kwindi ma setghetx tigi klassifikata bhala art fabbrikabbli. Isegwi Ij I-art in kwistjoni, la darba rizultanti interkjuza, certament ma kellhiex faccata fuq triq, u ghalhekk ma setghet qatt titqies bhala art fabbrikabbli ghall-fini tal-kriterji applikabbli fis-sena 1973, data tal-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali. Lanqas il-paragun li I-appellanti tittanta taghmel mal-esproprju Ii sar fil-kaz ta' Triq it-Tigrija ma jista' jregi, dana peress li fil-kaz tal-espropju tal-art esproprjata ghal Triq it-Tigrija, kif ser jigi spjegat aktar 'il quddiem, huwa milqut b'konsiderazzjonijiet differenti minn dawk tal-porzjon numru (v).

In kwantu ghar-rata adoperata fil-kaz tal-porzjoni numru (v) ta’ madwar 31 ghal kull metru kwadru ghal art li mhix fabbrikabbli u li giet zviluppata fi Triq Dicembru 13 fil-Marsa, din il-Qorti tqis tali rata bhala wahda komparabbli ma’ rata ohra li din il-Qorti hija konsapevoli li giet adoperata fi proceduri separati fejn giet addottata r-rata ta’ 30 ghal kull metru kwadru ta’ art agrikola fil-Marsa, relattiva wkoll ghall-1 ta’ Jannar, tas-

sena 2005, li ntuzat ghall-fini li ssir triq. Ghal dan il-ghan issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Alfred Cremona et v. Kummissarju tal-Artijiet, deciza minn din il-Qorti fit-2 ta' Marzu, 2018.

Isegwi li l-ewwel aggravju fl-appell incidentali ma jimmeritax li jintlaqa'.

In kwantu ghat-tieni aggravju rizultanti mill-appell incidentali, li jitratta l-porzjon ta' art numru (ii), ghandu jinghad li, ghalkemm fl-appell incidentali pjuttost tigi trattata r-rata adoperata fil-kaz ta' din il-porzjon ta' art, il-fatt li r-rikorrenti appellanti tikkontendi li din l-art hija wahda fabbrikabbli meta mis-sentenza jirrizulta mod iehor timmerita konsiderazzjoni ulterjuri. Din il-Qorti rriskontrat numru ta' nuqqasijiet kemm fir-rapport tal-periti, kif spjegat ulterjorment permezz tar-risposti moghtija in eskussjoni, kif ukoll fis-sentenza tal-Bord fil-kaz ta' din il-porzjon ta' art, peress li ma saritx l-analizi legali mehtiega.

L-ewwel osservazzjoni li din il-Qorti tqis xieraq li taghmel hija din: mill-atti jirrizulta li t-tliet porzjonijiet ta' art li jgibu referenza (ii), (iii) u (iv) suggett tal-esproprju, ghalkemm okkupati mill-awtoritajiet tal-Gvern ferm qabel, kienu milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali ghall-ewwel darba f Marzu tas-sena 2014. Kwindi fil-kaz ta' dawn il-porzjonijiet ta' art tabilhaqq kellu japplika I-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88, fejn jinghad li, minghajr hsara ta' dispozizzjonijiet specjali fl-istess Ordinanza, il-Bord meta jigi biex jiffissa l-kumpens ghandu fost affarijiet ohra josserva l-valur tal-art bhala l-valur li jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, li f'dan il-kaz saret permezz tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Gunju tas-sena 2014. Issa ghalkemm ir-rapport tal-periti teknici jaghti valuri relattivi ghas-sena 2014, il-Bord adotta l-istima riveduta tal-perjti ghall-valuri tas-sena 2005. Ladarba ma sar ebda appell mir-rikorrenti fil-kaz tal-kumpens akkordat fir-rigward tal-porzjonijet (iii) u (iv), illum il-gurnata jikkostitwixxu gudikat u m'hemmx lok li jigu varjati.

Izda mhux l-istess jista' jinghad fil-kaz tal-porzjoni numru (ii). Dana peress li n-natura tal-art fil-kaz tal-porzjon numru (ii) kellu jigi applikat skont il-kriterji vigenti fis-sena 2014, jigifieri l-Artikolu 18 tal-Kap. 88, kif rizultanti llum il-gurnata. Kwindi meta l-periti kklassifikaw il-porzjon numru (ii) bhala art mhux fabbrikabbli, skont il-kriterji applikabbli fis-sena 1973, huwa ghal kwantu car li l-kriterju adoperat mill-periti mhuwiex konsonanti mal-provvediment tal-ligi applikabbli ghall-porzjon numru (ii). Dana peress li l-kriterji applikabbli skont l-Artikolu 18 tal-Kap. 88, sabiex jigi determinat jekk l-art illum tistghax titqies li hija art tajba ghall-bini, huma marbuta mal-fatt jekk l-art tkunx gewwa l-limiti ta' skema ta' bini, jew indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju skont il-ligi dwar l-ippjanar. Hekk ukoll skont l-Artikolu 18(2) jinsab provdut li ghandu jittiehed qies tal-uzu jew l-izvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dawn il-konsiderazzjonijiet ma jirrizultax li saru mill-periti membri u lanqas jirrizultaw provi in atti sabiex din il-Qorti tkun tista' tiddeciedi fir-rigward.

Inoltre jigi osservat li, ghalkemm it-tieni porzjon art tal-kejl ta' 162 metri kwadri fir-rapport originali tal-periti kienet meqjusa bhala art mhux fabbrikabbli u ghalhekk kienet stmata bil-valur ta' 5,994 (bir-rata ta' 37 ghal kull metru kwadru, kif spjegat minnhom fl-ewwel paragrafu tal-punt numru 5 tar-rapport taghhom) bhala l-valur applikabbli fis-sena 2014, sussegwentement il-periti teknici b'risposta ghall-mistoqsijiet in eskussjoni wiegbu li dan il-valur fl-1 ta' Jannar tas-sena 2005 kellu jitqies bhala 51,000. Kwindi l-valutazzjoni mis-sena 2014 ghal 2005 zdiedet sostanzjalment (minflok naqset), b'tali mod li r-rata ghas-sena 2005 giet riveduta 'l fuq ghal cirka 314 ghal kull metru kwadru, meta l-art baqghet klassifikata bhala wahda li mhix fabbrikabbli. Izda jista' jaghti l-kaz li r-rikorrenti ghandha ragun tikkontendi li t-tieni porzjon ta' art hija wahda fabbrikabbli u li ghandha tigi trattata bhall-porzjonijiet (i), (iii) u (iv).

Kwindi ghalkemm ghal ragunijiet differenti minn dawk moghtija mir-rikorrenti appellanti, jitqies opportun li jintlaqa' t-tieni aggravju taghha, sabiex, wara li l-atti jigu rimessi lill-Bord, tigi determinata n-natura tal-art indikata bhala porzjon (ii) fir-rapport tal-periti, kif applikabbli fis-sena 2014, kif ukoll jinhadem il-kumpens relattiv skont il-provvedimenti tal-ligi.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak fejn tigi kkontestata d-data li fiha gie ndikat li l-Gvern ha pussess tal-porzjon art immarkata bin-numru (1) fl-1 ta Jannar 1978, peress li jinghad li din l-art giet okkupata sa mis-sena 1974. Tabilhaqq hawn ukoll din il-Qorti ssib li s-sid appellant incidentalment ghandha ragun, in kwantu huwa difficli li wiehed jifhem kif jista jkun li din l-art ittiehdet fis-sena 1978, meta fil-fatt jirrizulta mhux biss l-art biswit u fit-trufijiet tal-porzjon in kwistjoni effettivament ittiehdu lkoll matul is-sena 1974, talli, kif rilevat mill-istess sid appellanti, id-Dikjrazzjoni Presidenzjali li kienet harget fuq l-istess art kienet datata 18 ta Ottubru, 1974.

Ghalhekk tqis xieraq li jintlaqa' wkoll dan l-aggravju fl-appell incidentali, u tqis opportun li l-imghax fir-rigward ta' din il-porzjon ta' art ghandu jibda jiddekorri mill-1 ta' Novembru, 1974 u s-sentenza appellata ser tigi varjata f'dan is-sens.

Ra li l-atti ġew rinvijati lil dan il-Bord sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell sudetta jigi determinat mill-gdid in-natura tat-tieni porzjon art tal-kejl ta’ 162mk skont il-kriterji vigenti fis-sena 2014 u kif ukoll il-kumpens dovut fuq l-istess porzjon ta’ art.

Ra l-verbal tas-seduta tad-29 ta’ Lulju 2019 fejn il-Bord diversament presjedut hatar bhala Periti teknici biex jassistuh lill-Perit Elena Borg Costanzi u Perit David Pace u ra wkoll id-Digriet tieghu fis-seduta tas-26 ta’ Mejju 2021 fejn irrevoka l-inkarigu tal-istess periti u minflok issostitwihom bil-periti Gowdin Abela u Godfrey Vella.

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 Godwin P. Abela u Godfrey Vella Baldacchino prezentata fid-29 ta' Settembru 2021 (fol 208 et seq).

Ra d-domandi in eskussjoni tal-Awtorita intimata (fol 218) u r-risposti tal-periti teknici ghall-istess domandi (fol 243).

Ra l-verbal tas-seduta tal-14 ta' Gunju 2023 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza bil-fakolta ta' noti ta' sottomissjonijiet.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet taż-żewġ partijiet ossia fol 246 et seq dik tal-atturi u fol 250 et seq dik tal-Awtorita intimata.

Ra l-atti processwali kollha.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija sentenza in segwitu għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ġunju 2019 fejn irrevokat is-sentenza tal-Bord diversament presjedut limitatament sa fejn kienet tittratta t-tieni porzjon art tal-kejl ta' 162 metri kwadri sabiex jiġi determinat mill-ġdid in-natura ta' din il-porzjon ta' art skont il-kriterji viġenti fis-sena 2014 u kif ukoll il-kumpens dovut fuq l-istess porzjon ta' art.

Rapport Peritali

Wara li l-atti ġew mibgħuta lura, l-Bord ħatar lill-Membri Tekniċi l-Perit Godfrey Vella Baldacchino u Godwin Abela. Fir-rapport tagħhom (fol 208 sa 210) ikkonstataw li l-art kienet klassifikata bħala "Zone of Mixed Use" fuq il-Marsa Inset Map formanti parti mill-Grand Harbour Local Plan soġġetta għall-Policy GM14 – The Horse Racing Track Area liema policy tindirizza l-estensjoni u l-iżvilupp ta' binjiet u faċilitajiet konnessi mal-korsa taż-żwiemel u attivitajiet relatati ma dan l-isport. Ikkonstataw li l-valur tal-art fl-2014 kien ta' €113,400 a bażi tar-rata ta' €700 kull metru kwadru.

L-Awtorita' intimata għamlet mistoqsijiet in eskussjoni (fol 219 u 220). Fit-tweġibiet taghhom għal dawn il-mistoqsijiet (fol 243) il-Membri Tekniċi spjegaw li ai finijiet ta' operazzjonijiet paragunabbli kkunsidraw artijiet fejn hemm faċilitajiet sportivi bħal korsa taż-żwiemel, stallel u stabbilimenti kummerċjali li normalment ikunu qrib jew jiffurmaw parti mill-istess faċilitajiet sportivi bħal ma huma workshops, ristoranti u bars. Eżempju tipiku hija l-area tal-Luxol Club f'St. Andrews u l-madwar. Qiesu li dak propost fil-pjan lokali għal Marsa dejjem ser ikun ippjanat b'aktar koezjoni. Ai fini ta' operazzjonijiet paragunabbli ma kkunsidrawx operazzjonijiet kummerċjali imma l-

valur immobbli ta' eżerċizzji kummerċjali. B'hekk filwaqt li l-valur ta' art kummerċjali fix-Xatt tal-Gżira hu ta' madwar €6,000 kull metru kwadru, huma waslu għar-rata ta' €1,400 kull metru kwadru wara li kkunsidraw il-fatturi kollha. Kkonfermaw li l-policies applikabbli fejn għamlu paragun mhumiex identiċi pero għamlu eżerċizzju fejn setgħu jaslu għall-valur tal-art. Mistoqsija jekk ħadux qies tat-tnaqqis adoperat fid-deċiżjoni ta' **Salvi Holdings Ltd vs Kummissarju tal-Artijiet** (Rikors 2/04FDP) spjegaw li r-rata stabbilita minnhom ta' €700 kull metru kwadru tirrapprezenta 50% tal-valur tal-art stmata minnhom.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti jgħidu li jaqblu mar-rapport tal-Membri Tekniċi u jagħmlu referenza għas-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Giovanna Borg vs Awtorita' tal-Artijiet** (rikors 13/2018) fejn il-valur likwidat kien ħarira aktar minn dak stmat f'dan il-każ. Fir-rigward tal-imgħax jgħid li dawn għandhom jiġu kkalkulati mid-data li l-Gvern ħa l-pussess tal-art fl-1 ta' Novembru 1974 u li l-imgħax għandu jiġi kkalkulat fuq il-kumpens maħdum lura skont l-indiċi tal-inflazzjoni u dan ai termini tas-sentenza **Mario Degiorgio pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** (Rikors 9/15FDP) deċiża fit-13 ta' Novembru 2018.

Fin-nota responsiva l-Awtorita' intimata tgħid li l-Membri Tekniċi ma kienux f'posizzjoni jindikaw liema huma l-operazzjonijiet paragunabbli minkejja li dan huwa obbligu li jitnissel mil-liġi u għalhekk l-istima hija monka. Tghid li naqsu wkoll milli jidentifikaw liema kienu l-fatturi li ħadu qies tagħhom biex waslu ghall-valur u li ma għamlux it-tnaqqas imsemmi fis-sentenza ċitata ta' Salvi Holdings u b'hekk il-Bord ma jistax jistrieħ fuq ir-rapport tagħhom. Dwar l-imgħaxijiet jgħidu li sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-art b'lura għall-1974 irid jintuża l-indiċi applikabbli għall-proprjeta' u mhux l-indiċi mertu tal-Kap. 158 għaliex dan ser iwassal għal ammont *artificially inflated*.

IKKUNSIDRA

Din il-porzjoni art hija milquta mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-sena 2014 ossia Avviz Nru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Marzu 2014. Dawn il-proceduri gew intavolati qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta u b'hekk japplika l-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Sabiex jigi determinat jekk l-art hiex tajba ghal bini jew agrikola, l-Art. 18 tal-Kap. 88 jipprovdi illi d-determinazzjoni dwar jekk l-art tistax titqies li hija art tajba għall-bini huwa marbut mal-fatt jekk l-art tkunx ġewwa l-limiti ta' skema ta' bini, jew indikata u approvata għall-iżvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju skont il-liġi dwar l-ippjanar. Hekk ukoll skond l-Artikolu 18(2) jinsab provdut li għandu jittieħed qies tal-użu jew l-iżvilupp li jista' jsir fuq l-art.

Mhuwiex ikkontestat li fl-2014 l-art kienet desinjata bħala triq f'żona klassifikata bħala *zone of mixed use* skont il-Marsa Inset Map formanti parti mill-Grand Harbour Local Plan soġġetta għall-Policy GM14 – *The Horse Racing Track Area*. Dan ifisser li fuq l-art seta jsir żvilupp minnha kosistenti f'bini u faċilitajiet konnessi mal-korsa taż-żwiemel u

attivitajiet relatati. La darba seta' jsir dan l-iżvilupp in-natura tal-art għadha titqies bħala waħda fabbrikabbli izda b'limitazzjoni kif indikat mill-periti membri. Stabbilita n-natura tal-art jonqos issa li jiġi stabbilit il-kumpens.

Hawnhekk il-Bord iqis li huwa relevantissimu li ssir referenza ghall-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti tal-Appell referibbilment ghal din it-tieni porzjoni art fejn qalet hekk:

In kwantu ghat-tieni aggravju rizultanti mill-appell incidentali, li jitratta l-porzjon ta' art numru (ii), ghandu jinghad li, ghalkemm fl-appell incidentali pjuttost tigi trattata r-rata adoperata fil-kaz ta' din il-porzjon ta' art, il-fatt li r-rikorrenti appellanti tikkontendi li din l-art hija wahda fabbrikabbli meta mis-sentenza jirrizulta mod iehor timmerita konsiderazzjoni ulterjuri. Din il-Qorti rriskontrat numru ta' nuqqasijiet kemm fir-rapport tal-periti, kif spjegat ulterjorment permezz tar-risposti moghtija in eskussjoni, kif ukoll fis-sentenza tal-Bord fil-kaz ta' din il-porzjon ta' art, peress li ma saritx l-analizi legali mehtiega.

L-ewwel osservazzjoni li din il-Qorti tqis xieraq li taghmel hija din: mill-atti jirrizulta li t-tliet porzjonijiet ta' art li jgibu referenza (ii), (iii) u (iv) suggett tal-esproprju, ghalkemm okkupati mill-awtoritajiet tal-Gvern ferm qabel, kienu milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali ghall-ewwel darba f Marzu tas-sena 2014. Kwindi fil-kaz ta' dawn il-porzjonijiet ta' art tabilhaqq kellu japplika I-Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Kap. 88, fejn jinghad li, minghajr hsara ta' dispozizzjonijiet specjali fl-istess Ordinanza, il-Bord meta jigi biex jiffissa I-kumpens ghandu fost affarijiet ohra josserva I-valur tal-art bhala I-valur li jkollha I-art fiz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, li f'dan il-kaz saret permezz tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Gunju tas-sena 2014. Issa ghalkemm ir-rapport tal-periti teknici jaghti valuri relattivi ghas-sena 2014, il-Bord adotta I-istima riveduta tal-perjti ghall-valuri tas-sena 2005. Ladarba ma sar ebda appell mir-rikorrenti fil-kaz tal-kumpens akkordat fir-rigward tal-porzjonijet (iii) u (iv), illum il-gurnata jikkostitwixxu gudikat u m'hemmx lok li jigu varjati.

Izda mhux I-istess jista' jinghad fil-kaz tal-porzjoni numru (ii). Dana peress li n-natura tal-art fil-kaz tal-porzjon numru (ii) kellu jigi applikat skont il-kriterji vigenti fis-sena 2014, jigifieri I-Artikolu 18 tal-Kap. 88, kif rizultanti llum il-gurnata. Kwindi meta I-periti kklassifikaw il-porzjon numru (ii) bhala art mhux fabbrikabbli, skont il-kriterji applikabbli fis-sena 1973, huwa ghal kwantu car li l-kriterju adoperat mill-periti mhuwiex konsonanti mal-provvediment tal-ligi applikabbli ghall-porzjon numru (ii). Dana peress li l-kriterji applikabbli skont l-Artikolu 18 tal-Kap. 88, sabiex jigi determinat jekk l-art illum tistghax titqies li hija art tajba ghall-bini, huma marbuta mal-fatt jekk l-art tkunx gewwa l-limiti ta' skema ta' bini, jew indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju skont il-ligi dwar l-ippjanar. Hekk ukoll skont l-Artikolu 18(2) jinsab provdut li ghandu jittiehed qies tal-uzu jew l-izvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dawn il-konsiderazzjonijiet ma jirrizultax li saru mill-periti membri u lanqas jirrizultaw provi in atti sabiex din il-Qorti tkun tista' tiddeciedi fir-rigward.

Inoltre jigi osservat li, ghalkemm it-tieni porzjon art tal-kejl ta' 162 metri kwadri fir-rapport originali tal-periti kienet meqjusa bhala art mhux fabbrikabbli u ghalhekk kienet stmata bil-valur ta' 5,994 (bir-rata ta' 37 ghal kull metru kwadru, kif spjegat minnhom fl-ewwel paragrafu tal-punt numru 5 tar-rapport taghhom) bhala l-valur applikabbli fis-sena 2014, sussegwentement il-periti teknici b'risposta ghall-mistoqsijiet in eskussjoni wiegbu li dan il-valur fl-1 ta' Jannar tas-sena 2005 kellu jitqies bhala 51,000. Kwindi l-valutazzjoni mis-sena 2014 ghal 2005 zdiedet sostanzjalment (minflok naqset), b'tali mod li r-rata ghas-sena 2005 giet riveduta 'l fuq ghal cirka 314 ghal kull metru kwadru, meta l-art baqghet klassifikata bhala wahda li mhix fabbrikabbli. Izda jista' jaghti l-kaz li r-rikorrenti ghandha ragun tikkontendi li t-tieni porzjon ta' art hija wahda fabbrikabbli u li ghandha tigi trattata bhall-porzjonijiet (i), (iii) u (iv).

Applikati dawn il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti tal-Appell fl-isfond tar-rizultanzi teknici issa riskontrati wara li l-atti tal-kaz gew rimessi lil dan il-Bord, il-Bord hu tal-fehema illi filwaqt li huwa ghandu jabbraccja l-veduta tal-membri teknici tieghu fir-rigward tal-klassifikazzjoni tal-art u cioe li hija ghandha titqies bhala wahda fabbrikabbli, mhux l-istess jista' jinghad dwar il-konkluzjonijiet taghhom dwar il-kumpens. Il-Bord jibda billi jaghmel referenza ghas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **Rita Borg et vs Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru. 4/18/1)** deċiża fl-24 ta' Novembru 2022 fejn ingħad:-

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

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

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

Applikat dan l-insenjament ghal kaz odjern il-Bord hu tal-fehma li ma jistax jadotta r-rata stabbilita mill-periti teknici ta' €700 ghal kull metru kwadru ghall-porzjoni (ii) mertu ta' din is-sentenza billi huwa car mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell li rrimandat l-atti quddiem dan il-Bord li l-istess Qorti tal-Appell qieset li fl-eventwalita li l-porzjoni art (ii) tigi meqjusa bhala li hija fabbrikabbli – kif gie hawn aktar il-fuq stabbilit f'din is-sentenza li ghandha tigi meqjusa – allura ghandha tigi trattata bhall-porzjonijiet (iii) u (iv). Ghal dawn il-porzjonijiet il-Qorti tal-Appell kellha dan xi tghid:

"Issa ghalkemm ir-rapport tal-periti teknici jaghti valuri relattivi ghas-sena 2014, il-Bord adotta l-istima riveduta tal-perjti ghall-valuri tas-sena 2005. Ladarba ma sar ebda appell mir-rikorrenti fil-kaz tal-kumpens akkordat fir-rigward tal-porzjonijet (iii) u (iv), illum il-gurnata jikkostitwixxu gudikat u m'hemmx lok li jigu varjati"

Dan ifisser li ghal Qorti tal-Appell ir-rata li kienu stabbilew l-ewwel periti ghal porzjonijiet art fabbrikabbli ossia (iii) u (iv) ghas-sena 2014 fl-ammont ta' €400 ghal kull MK kienet rata idoneja izda li peress li l-Bord – ghalkemm qies tali porzjonijiet bhala fabbrikabbli – applika r-rata ridotta tal-istess periti ghas-sena 2005 u minn dak il-kumpens ma sar ebda appell allura dak l-ammont, anke jekk ma jirrapprezentax il-valur tal-istess prozjonijiet fiz-zmien relevanti ossia 2014, kien sar gudikat u ma jistax jigi varjat.

Madanakollu, kwantu ghall-porzjoni (ii) mertu ta' din is-sentenza, gjaladarba l-Bord qed iqis li tali porzjoni ghandha tkun klassifikata bhala fabbrikabbli b'limitazzjoni u gjaladarba l-Qorti tal-Appell ikkunsidrat illi l-kumpens ghal tali porzjoni ghandu jitqies *as at* 2014 – konsiderazzjoni li dan il-Bord mhux biss huwa marbut biha ghaliex hija gudikat mill-Qorti tal-Appell – izda li huwa stess ukoll jabbraccja ghaliex huwa tal-istess fehema, ghaldaqstant il-Bord huwa tal-fehema li l-kumpens ghandu jkun fl-ammont ta' €400 ghal kull mertu kwadru ossia l-valur stabbilit mill-Ewwel Periti Teknici f'punt 5 tar-rapport taghhom (fol 140) li huwa l-valur ghas-sena 2014 liema valur huwa sa certu punt ikkonfermat mill-istess sentenza tal-Qorti tal-Appell. Dan huwa wkoll il-valur mitlub mir-rikorrenti stess kif indikat fir-rikors promotur taghhom.

Din il-fehema tal-Bord tkompli tissahhah bil-fatt illi l-Bord huwa konxju li l-art mertu ta' din is-sentenza hija fil-viċin ħafna tat-tielet biċċa art fil-kejl ta' 161 metri kwadri u li hija wkoll koperta minn Policy GM14 – The Horse Racing Track Area u fejn il-Bord fl-ewwel sentenza tieghu kien iklassifikaha wkoll bħala fabbrikabbli u ġiet applikata ghaliha r-rata tal-ewwel periti li pero kif ridotta ghat-2005 ghall-€340. B'hekk peress li f'din is-sentenza l-Bord iqis li ghandu japplika r-rata ghas-sena 2014 ma jqisx li għandu japplika din ir-rata ta' €340 ghall-porzjoni (ii) għaliex kif osservat il-Qorti tal-Appell dik ir-rata kienet tirrappreżenta r-rata riveduta tal-periti għall-valuri tas-sena 2005 u mhux il-valur li kellu jiġi applikat fl-2014 u ghalhekk il-Bord ser japplika r-rata ta' €400 kull MK ossia kumpens ta' €64,800[1].

Imgħax

In kwantu għall-imgħaxijiet fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Agius et vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fit-13 ta' Ottubru 2022 il-Qorti tal-Appell tat riassunt ta' kif għandu jiġi applikat l-imgħaxijiet għal każijiet bħal dak odjern. Ingħad:-

> *... Tul is-snin kien hemm diversi emendi sostanzjali fil-Kap.88, inkluż tal-Artikolu 22 tal-liġi, permezz talAtt XI tas-sena 2002. Fost l-emendi mportanti wieħed isib li fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern, il-Gvern kellu jiddepożita f'kont bankarju li jirrendi l-imgħax, l-ammont ta' flus li jkun qiegħed jiġi offrut bħala kumpens kif indikat fid-Dikjarazzjoni tal-President. Dik is-somma tista' tinġibed liberament, ma' kull imgħax li jinġema' fuqha, mill-persuna jew persuni li jkollhom jedd għal dak il-kumpens, jekk issir il-prova tal-jedd li jkollhom, għas-sodisfazzjon tal-Kummisarju tal-Artijiet (Artikolu 22(3) tal-Kap.88). Il-ġbid ta' tali somma, inkluż l-imgħax li jista' jinġema' ma jippreġudikax il-jedd tal-persuna li jfittex kumpens ogħla quddiem il-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar Artijiet (Artikolu 22(5) tal-Kap. 88). Emenda oħra hija dik li kif tinħareġ id-Dikjarazzjoni tal-President, il-proprjeta` assoluta ta' dik l-art tgħaddi minnufih f'idejn il-Kummissarju intimat (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88), u mhux wara li jiġi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet kif kien jiġri qabel. Kwindi, wara li permezz tas-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet, jew ta' din il-Qorti, jiġi determinat il-prezz mistħoqq għal tali esproprju, lgħan aħħari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, huwa li jitħallsu l-flus dovuti, hekk kif determinati mill-Bord jew minn din il-Qorti.*
>
> *34. Inoltre, l-emendi li seħħew fil-Kap.88 permezz tal-Att I u l-Att III tassena 2006, dik il-prassi tad-Dipartiment tal-Artijiet, fejn qabel is-sidien ta' art esproprjata kienu jitħallsu mgħax bir-rata ta' 5% fuq il-*

---

[1] 162Mk x 400

kumpens dovut lilhom, kif stabbilit mill-Bord u dan mid-data tal-okkupazzjoni, sa dakinhar tal-ħlas effettiv, minflokha daħlu żewġ xenarji differenti ta' kif jinħadmu l-imgħaxijiet. Dan kif jirriżulta mill-Iskeda 2 (applikabbli fejn ma jkun hemm ebda avviż għall-ftehim bħall-każ odjern) u mill-Iskeda 3 (applikabbli f'dawk il-każijiet fejn ikun inħareġ avviż għall-ftehim) tal-istess Kap.88. L-Artikolu 12(3) marbut ma' Skeda 2, applikabbli għall-każ in eżami, jrid li l-imgħax jinħadem kif ġej:

"3. Bla pregudizziu ghad-disposizzjonijiet tal-artikolu 22 imghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibqa' ghaddej fuq il-valur tal-art mahdum skont l-Iskeda 2 u zmien hemm indikat favur kull min ghandu jedd ghall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut taghha taht din l-Ordinanza". (sottolinjar ta' din il-Qorti).

Mentri Skeda 2 tal-Kap. 88 tipprovdi s-segwenti formola matematika dwar kif jiġi komputat l-imgħax:

"[(A + B) /2)] x [5/100] x [C/365]

fejn "A" hu valur tal-art fil-mument li ttiehed pussess taghha mill-awtorità kompetenti; "B" hu l-valur tal-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut tal-art gie trasferit lill-Gvern ta' Malta; u "C" hu n-numru ta' granet li ghaddew bejn id-data ta' "A" u dik ta' "B"".

35. Għandhom raġun ir-rikorrenti appellanti, meta jikkontendu li mill-provi in atti jirriżulta ċar li l-Gvern ħa l-pussess tal-art esproprjata għall-ħabta tal-24 ta' Jannar, 1992, meta permezz ta' diversi skritturi privati, msejħa "Ftehim Preliminari", l-Awtorita` tad-Djar kienet qiegħda tawtorizza lil diversi persuni sabiex jokkupaw l-art in kwistjoni b'titolu ta' tolleranza, b'dan illi jingħad ukoll li "l-pussess jibqa' f'idejn l-Awtorità tad-Djar sad-data tal-kuntratt definittiv." (Ara b'eżempju fol.121 tal-proċess). Sfortunatament ħadd mill-kontendenti fil-kawża ma ressqu prova dwar il-valur tal-art, meta oriġinarjament ittieħed il-pussess tagħha fl-1992 u lanqas l-esperti tal-Bord ma ntalbu li jagħtu l-opinjoni tagħhom fir-rigward. Fin-nuqqas ta' stima fl-atti tal-kawża, din il-Qorti taqbel li l-aktar valutazzjoni oġġettiva tal-proprjeta` in kwistjoni fis-sena 1992, tkun dik suġġerita mir-rikorrenti fl-appell tagħhom, (skont numru ta' sentenzi ta' din il-Qorti deċiżi fit-13 ta' Novembru, 2018, fl-ismijiet Mario Degiorgio v. Kummissarju tal-Art et) fejn wieħed għandu jieħu l-valur stabbilit f'dan il-każ minn din il-Qorti u jaħdem b'lura

b’applikazzjoni tal-Indiċi tal-Inflazzjoni skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta (L-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar).

Il-Bord huwa sprovvist mill-valur tal-art meta ttieħed il-pussess fl-1974. Jirriżultaw biss il-valuri tal-art fl-2005 u 2014. Fin-nuqqas ta’ valur fl-1974, il-Bord jaqbel mas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti li ai fini ta’ imgħax sabiex wieħed jasal għall-valur fl-1974, il-valur akkordat għandu jinħadem b’lura skont l-indiċi tal-inflazzjoni li jwassal għal valur ta’ €18,417[2] fl-1974 u liema imgħax għandu jiġi kkalkulat fir-rata ta’ 5% skont il-formula fl-Iskeda 2.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord jiddikjara li għat-tieni biċċa art tal-kejl ta' 162m^2 ippubblikata fl-Avviż numru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta Marzu 2014, l-art għandha titqies bħala fabrikabbli u l-kumpens dovut għandu jkun ta’ erba u sittin elfu tminn mitt Euro (€64,800) bl-imgħax ta’ ħamsa fil-mija (5%) mill-15 ta' Jannar 1974 skont l-Iskeda 2 tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta’ Malta.

L-ispejjeż ta’ din is-sentenza għandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Awtorita’ tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord a tenur tal-Art 31(2) tal-Kap 88, salv l-ispejjez tal-proceduri precedenti li naturalment ghandhom jibqghu regolati kif deciz mill-Qorti tal-Appell.

Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

5 ta’ Diċembru 2023

[2] 234.16 [Indiċi tal-1974] ÷ 823.89 [Indiċi tal-2014] x €64,800 = €18,417