BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 27 ta' Frar 2024

Ignatius u Carmela konjugi Debono (ID 300540(M) u 848544(M)
Joseph u Carmelo konjugi Debono (ID 8643(M) u 559445(M)
Moses u Govanna konjugi Debono u b'Digriet tat-18 ta' Frar 2019 stante l-mewt ta' Moses Debono il-Qorti ordnat il-leġittimazzjoni tal-atti f'isem martu Giovanna Debono ID 579544(M) u wliedu Charles Debono ID 473075(M) u Evan Debono ID 160279(M)
Theodora u Philip konjugi Micallef (ID 788348(M) u 610744(M)

vs

Direttur tal-Artijiet, illum Awtorita' tal-Artijiet

Kawza Numru: 5
Rikors Numru : 41/2007/2 NB

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Ignatius Debono [ID 300540M] et ippreżentat fit-28 ta' Novembru 2007 fejn ġie premess:

Illi b'att gudizzjarju datat 6 ta' Novembru 2007 notifikata fuq ir-rikorrenti fid-9 ta' Novembru 2007 l-intimat ghall finijiet u effetti ta' l-Artikolu 22 tal-Ordinanza tal-Akkwist ta' l-Artijiet ghall skopijiet pubblici irriferihom ghall-Avviz tal-Gvern Nru 888 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvem tad-9 ta' Awissu 2004 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art f' Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl ta' madwar 178 metru kwadru li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq l-Imdina, mill-Punent ma' proprjeta' ta' Joseph Debono u ohrajn u min-Nofsinhar ma' triq pubblika jew irjieh verjuri u li ghaldin l-art, l-intimat offra lir-rikorrenti bhala kumpens ghax-xiri assolut ta' l-istess proprieta s-somma ta' tletin elf lira maltija (LM 30,000) u dan skond stima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE li kklassifika l-art bhala fabrikabbli ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Liema kumpens trid tinqasam bejn ir-rikorrenti u ohrajn kull wiehed skond sehemu.

Illi r-rikorrenti huma uhud mill-persuni notifikati permezz ta' l-att u jridu jikkontestaw l-ammont lilhom offert bhala kompens billi dan mhux adegwat u ma jirriflettiex il-valur ta' l-istess proprieta skond il-ligi;

Illi r-rikorrenti tippretendi li l-kumpens gust ghall istess proprieta lillha appartenenti huwa ta' hames mitt lira maltija ghal metru kwadru (Lm500), u cioe ghall-kejl ta' 178 m.k. il-kumpens gust huwa ta' disgha u tmenin elf lira maltija (Lm89,000) u dan billi l-art f'dik l-inhawi qiegheda tigi trasferita b'rati simili u sahansitra anke l-Awtorita pubbblika stess kienet involuta f'kuntratti fejn ilprezz kien kif pretiz mir-rikorenti, kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Charles Buhagiar hawn anness bhala document "A".

U Billi jirrizulta mill-istess Att li l-intimat qieghed jippretendi li d-dikjarazzjoni in kwistjoni u l-kumpens moghti ghandhom jigu ridotti peress li l-esproprju ghandu jkopri biss porzjoni ta' 53 metru kwadru mill-art de quo, u dana peress li l-bqija ta' l-art hija kompriza f'proprjeta ikbar li giet esproprjata permezz ta' d-dikjarazzjoni n-numru 889 li giet pubblikata fl-istess data, u cioe id-9 t'Awisus 2004 (u incidentalment, il-kumpens hemm moghti qed jigi kontestat b'rikors iehor ipprezentat kontestwalment). U ghalhekk il-kumpens dovut skond il-kalkolu ta' l-intimat huwa ta' Lm11,270.

Dan huwa kollu kontestat mir-rikorrenti peress li evidentement id-dikjarazzjoni numru 889 harget wara dik odjerna li ggib in-numru 888. In oltre huwa evidenti mill-Att hawn anness bhala Dokument "B" li l-intimat gja ikkalkola u ta' s-sehem tal-kumpens dovut lil terzi skond il-kejl kalkolat originarjament. Ghalhekk ma jistax issa jippretendi li jaqta' l-kejl 'zejjed' mid-dikjarazzjoni fejn l-att inghata valur oghla minn dikjarazzjoni ohra, minghajr ma jkun qed jiddiskrimina kontra l-esponenti.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa bhala kumpens ghall-proprieta fuq imsemmija appartenenti lir-rikorrenti li qed tigi mill-intimat espropjata ghal uzu pubbliku taht titolu ta' xiri assolut s-somma ta' disgha u tmenin elf lira maltija (Lm89,000) u dan flimkien ma' l-imghax kif stabbilit mill-ligi mid-data li l-istess Awtorita Pubbliku hadet pussess ta' l-art fuq imsemmija u bl-ispejjez tal-prezenti istanza.

Ra r-risposta tad-Direttur tal-Artijiet (fol 11) ipprezentata waqt is-seduta tad-29 ta' Mejju 2008 fejn gie eċċepit is-segwenti:

Illi I-esponent gie notifikat bir-rikors datat 28 ta' Novembru 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' sitta u ghoxrin elf mitejn u tnejn u hamsin Ewro u erba' centezmi (€26,252.04) ekwivalenti ghal hdax-il elf mitejn u sebghin Liri Maltin (Lm11,270) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' I-utile dominju perpetwu ta' bicca art f'Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl ta' madwar 53 metru kwadru li tmiss mit-Tramuntana, mill-Lvant u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Jos. Debono et. u li hija mmarkata bhala Plot A fuq il-pjanta P.D. No. 54 2004_1 u qeghdin jippretendu illi I-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u sebat elef tliet mija u erbatax-il Ewro u tlieta u ghoxrin Centezmu (€207,314.23) ekwivalenti ghal disgha u tmenin elf Liri Maltin (Lm89,000).

Illi parti mill-art imsemmija fl-Avviz Numru 888 tal-Gazzetta tal-Gvern tad-9 ta' Awissu 2004 hija ukoll koperta fl-Avviz Numru 889 fl-istess Gazzetta tal-Gvern u ghalhekk r-rikorrenti fl-att gudizzjarju datat 6 ta' Novembru 2007, gew informati li kemm il-kejl u kif ukoll I-ammont tal-kumpens ta' I-art fl-Avviz Numru 888 gew ridotti skond id-dokumenti annessi ma' I-imsemmi att gudizzjarju, jigifieri I-pjanta P.D. No. 54 2004_1 li turi d-divizjoni ta' I-art u I-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A. & C. E.

Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li I-parti ta' I-art li hija overlapping bejn I-Avvizi Numri 888 u 889 fl-imsemmija Gazzetta tal-Gvern, u li hija mmarkata bhala Plot B fil-pjanta P.D. No. 54 5004_1, tigi kkumpensata darbtejn ghaliex din hija diga koperta bir-rikors 40/2017/1 GG bl-istess ismijiet tar-rikors odjern.

Illi I-art murija bhala Plot B fuq I-imsemmija pjanta ma tistax tigi kkumpensata darbtejn u ghal din ir-raguni kien sar apporzjonament ta' I-art deskritta fl-imsemmi Avviż Numru 888.

Ra s-sentenza li ta dan il-Bord diversament presjedut tat-18 ta' Gunju 2014 (fol 99 et seq) li in forza taghha ddeċieda l-kawza fis-sens illi:

Illi tenut s-somiljanza tal-fatti in ispeci kif ukoll li ma hemm l-ebda raguni gdida ghaliex dan il-Bord m'ghandux jadotta l-istess motivazzjonijiet, jaqta' u jiddeciedi billi jadotta l-istess konkluzjonijiet raggunti fir-Rikors 40/2007 u ghalhekk ghal dawn il-motivi c-Chairman tal-Bord jadotta l-valur kif rakkomandat mill-periti membri tieghu u konsegwentement qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti b'dan illi qed jiffissa l-valur ta' kumpens lilhom dovut ghax-xiri assolut tal-art fabrikabbli kif deskritta fir-rikors promutur, bid-differenza li l-valur huwa ghal-area ta' 53 metru kwadru, fl-ammont ta' sitta u ghoxrin elf mitejn tnejn u hamsin euro u erba centezmi (€26,252.04) oltre l-imghax skond il-ligi;

Kwantu ghall-ispejjez, dawn ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord u stante li r-rikorrenti erronjament indikaw li l-offerta maghmulha lilhom kienet ta' Lm30,000 minflok €26,252.04 , huwa dan l-ahhar valur li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghal fini ta' komputazzjoni ta' spejjez.

Ra li minn din id-deċizjoni gie ntavolat appell.

Ra s-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Novembru 2020 (fol 236 et seq) li permezz tagħha ġie deċiż hekk:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell ta' Ignatius Debono et, billi tilqa' t-tieni talba, limitatament kif inghad, u ghalhekk filwaqt li thassar u tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tat-18 ta' Gunju, 2014, tibghat l-atti lura lill-imsemmi Bord, sabiex dan jasal ghal valutazzjoni tal-art in kwistjoni, wara li jsir rapport tekniku mill-gdid, skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi, kif hawn interpretati.

In vista tan-natura tal-kaz, l-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet. B'dan illi r-rikorrenti Carmelo Debono et ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez dovuti b'rabta mal-appell imressaq minnhom.

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

12. Illi dan il-kaz jitratta esproprju ta' porzjon art f'Haz-Zebbug, b'titolu ta' xiri assolut. Din l-art kienet akkwistata permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President kif rizultanti mill-Avviz Numru 888 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-9 ta' Awwissu, 2004 (Dok. KA1 a fol. 36 tal-process) Il-Gvern offra kumpens ta' Lm30,000 (ekwivalenti ghal €69,881.20), ghall-porzjoni tal-kejl

ta' 178 metru kwadru, filwaqt li r-rikorrenti, bhala whud mis-sidien tal-istess art, m'accettawx din il-valutazzjoni peress li jippretendu, li l-porzjoni shiha tal-art ghandha tigi trasferita ghall-valur ta' Lm89,000 (ekwivalenti ghal €207,314.23). Sussegwentement irrizulta li l-kumpens kellu jinhadem fuq il-kejl ta' 53 metru kwadru, peress li d-differenza bejn il-kejl originali ta' 178 metru kwadru u dak ta' 53 metru kwadru giet koperta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali separata (Avviz Numru 889 fl-istess Gazzetta tal-Gvern, suggett ta' proceduri li jgibu referenza 40/2007). Ghalhekk il-Gvern offra s-somma ta' Lm11,270 (ekwivalenti ghal €26,252.04) ghall-utile dominju perpetwu fuq l-imsemmija art. Ir-rikorrenti ressqu diversi provi dokumentali in sostenn tal-pretensjoni taghhom, fosthom stima tal-perit ex parte Charles Buhagiar, diversi avvizi ohra fil-Gazzetta tal-Gvern ta' bejgh ta' art f'Haz-Zebbug, kuntratt pubbliku ta' trasferiment ta' art f'Haz-Zebbug, kif ukoll ghamlu referenza ghad-diversi sentenzi tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, li ffissaw kumpens ferm oghla ghal porzjoni ohra ta' art kontigwa ghal dik odjerna, li ttiehdet fl-istess zmien u ghall-istess skop bhall-esproprju in ezami.

13. Id-Direttur tal-Artijiet baqa' jinsisti li l-kumpens gust ghall-imsemmija art huwa dak ta' €26,252.04. Il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet iddecieda l-kaz fis-sens li l-kumpens dovut ghall-imsemmija art tal-kejl ta' 53 metru kwadru huwa dak ta' €26,252.04 u dan a bazi tar-rapport tal-periti membri mahtura sabiex jassistu lill-istess Bord.

14. Ir-rikorrenti hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni u ghalhekk ressqu l-appell in ezami li jissejjes fuq tliet aggravji principali: (i) nuqqas tal-Bord li japplika valuri adottati f'sentenzi ohra; (ii) in-nuqqas ta' ragunijiet sabiex tigi gustifikata d-divergenza fil-valuri; u (iii) in-nuqqas ta' ness bejn il-valur moghti mill-Bord u dak li jista' jinkiseb mis-suq.

.....

17. Imiss li jigi trattat l-appell imressaq mir-rikorrenti Ignatius Debono et. Fl-ewwel aggravju taghhom l-appellanti jilmentaw li fl-istess gurnata sehhew numru ta' esproprji ta' artijiet kontigwi ghal xulxin, fosthom dawk li wasslu ghal proceduri ohra quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, li jgibu n-numru 11/2005; 12/2005 u 14/2005, decizi f'Jannar 2008, fejn il-valur tal-art f'dawk il-proceduri kien stmat b'rata ta' €1118.09 ghal kull metru kwadru. Mentri fil-kaz odjern, wara li gie ppubblikat l-Avviz Numru 888, il-periti tal-Bord stmaw il-valur tal-art odjerna fl-ammont ta' cirka €200 ghal kull metru kwadru, ossia l-valur globali ta' €10,600, izda sussegwentement accettaw li l-kumpens ghandu jkun dak offrut mill-Kummissarju tal-Artijiet ta' €26,252.04. Jilmentaw li diversi porzjonijiet ta'

art li jmissu ma' xulxin u gew esproprjati fl-istess gurnata sabiex tigi ffurmata triq, fi proceduri differenti quddiem il-Bord, inghataw valur divergenti qawwi, minkejja l-aspetti identici f'aspetti rilevanti. Isostnu li l-Bord kien, bis-sahha tal-principju ta' stare decisis, marbut mal-ewwel decizjoni tieghu u ma setax ikun hemm varjazzjoni daqshekk esagerata fil-valuri. Jishqu li huwa evidenti li l-periti ma tawx qies tal-kuntratti esebiti minnhom li juru li l-art f'diversi okkazjonijiet inbieghet bil-valur ta' Lm500 ghal kull metru kwadru.

18. Jibda billi jigi osservat li mhux kontestat bejn il-partijiet fil-kawza li l-art in kwistjoni ghandha titqies bhala wahda fabbrikabbli u li l-uzu ahhari taghha kien li gew iffurmati t-toroq, id-divergenza tikkonsisti fir-rata li biha s-sidien rikorrenti kellhom jigu kkumpensati ghas-sehem taghhom fuq l-art li ttiehdet. B'hekk filwaqt li l-Kummissarju appellat isostni li l-kumpens dovut ghall-utile dominium fuq l-imsemmija art kellu jkun dak ta' €26,252.04 ekwivalenti ghar-rata ta' €495.32 ghal kull metru kwadru, liema rata giet adoperata mill-Bord, ir-rikorrenti appellanti qeghdin jippretendu li l-kumpens fuq l-art ghandu jkun ekwivalenti ghar-rata ta' €1,164 ghal kull metru kwadru. Ir-rikorrenti appellanti ressqu diversi provi in sostenn tal-pretensjoni taghhom. Hekk per ezempju, fil-kawzi li jgibu referenza 11/2005, 12/2005 u 14/2005, is-sidien tal-art kontigwa ghal dik tar-rikorrenti nghataw mill-Bord kumpens ekwivalenti ghal €1,118.09 ghal kull metru kwadru. Min-naha l-ohra l-istess rikorrenti esebew kuntratt datat 18 ta' Lulju, 2003, fejn 590 metru kwadru ta' art fabbrikabbli f'Haz-Zebbug, gew trasferiti bil-prezz ta' Lm120,000, ekwivalenti ghal Lm203.39 (€473.77) ghal kull metru kwadru, li fil-verita` tikkorrabora r-rata adoperata mill-Kummissarju appellat, kif ukoll mill-Bord fid-decizjoni appellata.

19. Il-fatt li jinghataw valuri divergenti f'esproprji ta' artijiet vicin ta' xulxin fih innifsu mhux xi haga gdida jew daqstant anomala, tant hu hekk li xi kultant porzjon art milquta bl-istess esproprjazzjoni tinghata valutazzjonijiet divergenti minhabba kriterji ohra. Hekk per ezempju minkejja li art taqa' fl-iskema tal-bini, kien hemm okkazjonijiet fejn saret distinzjoni bejn l-uzu jew l-izvilupp differenti li jkun jista' jsir mill-istess art. Hekk per ezempju, fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawza fl-ismijiet ***Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet,*** *saret proprju d-distinzjoni bejn ir-rati ta' art li kellha limitazzjoni ta' zvilupp li setghet tigi zviluppata b'mod differenti, relattivament ghas-sena 2011, fejn inghad:*

"Ghalkemm il-periti semmew in-natura ta' zvilupp li sehh fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wiehed certament isib dak tal-potenzjal tal-izvilupp

li jista' jsir fuq l-art. Dana jinghad peress li minkejja li l-izvilupp li seta' jsir fuq l-istess art huwa limitat b'dak li jipprovdu l-ligijiet tal-ippjanar, dan il-kriterju tal-uzu jew zvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, hekk kif citat qabel, kriterju li l-periti membri certament adottaw. "Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti teknici membri tal-Bord ghall-art in kwistjoni, fejn il-periti membri ghamlu distinzjoni wkoll bejn l-uzu tal-art li setghet tigi zviluppata fi triq li giet stmata bir-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru, filwaqt li dik l-art li setghet tigi zviluppata f'Centru Civiku u spazju miftuh giet stmata bir-rata ta' €800 ghal kull metru kwadru. Din id-distinzjoni bejn ir-rati certament tirrifletti l-limitazzjoni tal-izvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni. Kif gustament rilevat mill-appellati, dan mhux kaz fejn il-kriterji tal-ippjanar inbidlu konsegwenza tal-esproprju li sehh, izda l-policies tal-ippjanar ezistenti ghas-sit in kwistjoni gew applikati ghat-tip ta' zvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art."

*20. L-istess ragunament gie adottat fis-sentenza deciza wkoll minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet,** fid-9 ta' Lulju, 2020. F'din l-ahhar sentenza wkoll issir distinzjoni bejn art agrikola, art fi spazju miftuh bi zvilupp limitat jew bhala gnien pubbliku jew bhala toroq. F'dak il-kaz il-periti adottaw ir-rata ta' €475 ghal kull metru kwadru ghall-parti fabbrikabbli pero` Public Open Space, u r-rata ta' €400 ghal kull metru kwadru ghall-parti fabbrikabbli pero` zviluppata bhala triq, u dan relattivament ghas-sena 2010. Din id-distinzjoni bejn tip ta' zvilupp differenti hija riflessjoni tal-provvediment tal-Artikolu 18(2) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta):*

*"**18. (2) Fid-decizjoni dwar kumpens dovuta ghal art ghall-bini ghandu jittiehed qies tal-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1)**."*
(enfasi mizjud minn din il-Qorti).

21. In kwantu ghall-principju ta' stare decisis citat mir-rikorrenti appellanti, huwa ritenut opportun li jigi puntwalizzat, illi ghalkemm il-qrati taghna jfittxu l-konsistenza u uniformita` fil-principji enuncjati minnhom, mhumiex marbuta bil-principju ta' stare decisis. L-ordinament guridiku taghna ma japplikax il-principju ta' stare decisis (binding precedent), kwindi l-Qrati taghna mhumiex marbuta ma' dak deciz fis-sentenzi hawn qabel citati u huma liberi li jiddipartixxu mir-ragunament imfassla f'dawk id-decizjonijiet, jekk huma tal-fehma illi l-istess ma hijiex legalment b'sahhitha. Dan ma jfissirx illi l-principju auctoritas rerum similiter iudicatarum ghandu jigi mwarrab lanqas. Isegwi li sa fejn l-ewwel aggravju jissejjes fuq id-

diskrepanzi fir-rati adoperati ghal artijiet kontigwi u fuq il-principju ta' stare decisis, wahedhom ma jimmeritawx li jintlaqghu.

22. Fit-tieni lok, l-appellanti jilmentaw li sabiex varjazzjoni daqshekk esagerata tkun gustifikata jehtieg li jinghataw ragunijiet validi ghaliha. Izda meta l-periti membri ntalbu jispjegaw tali divergenza fir-risposta in eskussjoni numru 10, huma wiegbu li "… mxew fuq kriterji taghhom biex jaghmlu l-istima" - minghajr ma ndikaw x'kienu dawn il-kriterji, b'tali mod li m'huwiex possibbli li jigi stabbilit il-bazi tad-divergenza u jsostnu li tali risposta ma tissodisfax il-vot tal-ligi, peress li mhux possibbli jigi stabbilit jekk il-periti uzawx id-diskrezzjoni taghhom ragonevolment jew le. Filwaqt li l-appellanti jiccitaw silta mid-decizjoni tal-Bord fejn jinghad li c-Chairman tal-Bord ma jasalx li jissostitwixxi l-opinjoni teknika tal-membri b'dik tieghu nnifsu, meta d-differenza fil-valur hija daqstant qawwija u minkejja li l-periti jkunu nghataw informazzjoni u referenzi sabiex ikunu f'posizzjoni li jvarjaw id-decizjoni taghhom, huma jkunu baqghu tal-istess fehma ***ghar-ragunijiet minnhom maghrufa****. Inoltre minkejja numru ta' parametri bhalma huma qies, access, konfigurazzjoni, potenzjal u parametri ohra li huma importanti sabiex isir paragun bejn art u ohra, l-uniku parametru invokat mir-rikorrenti kien dak tal-prossimita` tal-artijiet. L-appellanti jsostnu li kien ghalhekk li fid-domandi in eskussjoni talbu lill-periti membri jevalwaw id-differenzi li seta' kien hemm bejn l-art mertu tal-kawza odjerna u dik li saret referenza ghaliha fi proceduri separati. Izda l-periti baqghu jirrifjutaw li jaghtu raguni ghal tali diskrepanza fil-valur. Dan meta l-uniku fattur li jirrizulta li periti hadu konjizzjoni tieghu fil-valutazzjoni taghhom hija li l-proprjeta` kienet intiza ghat-triq. Mentri minn qari tal-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, jargumentaw li wiehed ghandu jqis mhux l-iskop ghal x'hiex intuzat l-art esproprjata, izda l-istima ghandha tinkludi l-potenzjal shih tal-art. Jishqu li l-fatt li l-awtoritajiet iddecidew jifthu triq fuq l-imsemmija art, m'ghandux inaqqas mill-valur tal-art meqjusa bhala fabbrikabbli. L-appellanti jinsistu li l-periti ma setghux jirrifjutaw li jwiegbu d-domandi legittimi u ghalhekk l-atti ghandhom jintbaghtu lura lill-Bord sabiex wara li tittiehed konjizzjoni tal-atti kollha, inkluz id-decizjonijiet tal-Bord ghall-art biswit dik in ezami, tinghata decizjoni ragunata dwar il-valur tal-istess art. Ir-rifjut li jinghataw raguni m'huwiex biss ksur tal-principju ta' gustizzja naturali, izda wkoll vjolazzjoni tad-dritt taghhom ta' smigh xieraq u tad-dritt tal-proprjeta`.*

23. Fir-rigward ta' dan it-tieni aggravju jitqies xieraq jigi osservat li fir-relazzjoni taghhom il-periti membri jghidu li kkunsidraw il-provi mressqa mill-partijiet, kif ukoll l-Artikoli 18 u 25 tal-Kap.88, filwaqt li jghidu li l-art hija "intiza ghal finijiet ta' twessiegh jew iffurmar ta' toroq skond il-kriterji stabbiliti fil-ligi, partikolarment Art. 25." Filwaqt li ssir referenza ghall-Artikolu 18 citat qabel, tajjeb li jigi osservat li jitqies rilevanti li jigi citat ukoll

l-Artikolu 25(3) tal-Kap. 88, li jelenka dak li ghandu jkun fih rapport tekniku ghall-fini tal-proceduri in kwistjoni:

"(3A) Meta r-rapport imsemmi fis-subartikolu (3) ikun jikkonsisti f'valutazzjoni, ir-rapport għandu jsemmi:
"(a) id-data tal-valutazzjoni;
"(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
"(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
*"(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà, **inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħal ma huma enfitewsi,** użu, użufrutt jew kera;*
"(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom.

***"Il-membri tal-lista għandhom jagħmlu l-aħjar li jistgħu biex jivvalutaw il-proprjetà fuq bażi ta' riferenza għal operazzjonijiet paragunabbli."** (enfasi mizjud minn din il-Qorti)*

24. Applikati dawn il-kriterji ghall-kaz odjern, jirrizulta car li r-relazzjoni in ezami ma tilhaqx il-kriterji kollha stabbiliti mil-ligi, in kwantu ghalkemm tirreferi ghad-data tal-valutazzjoni bhala dik fid-data tal-att gudizzjarju tas-6 ta' Novembru, 2007, ghad-deskrizzjoni tal-art u l-fatt li l-art hija ndikata ghal formazzjoni ta' toroq, ma ssir ebda referenza ghall-pjan lokali taz-zona, jekk din l-art kinitx progettata bhala triq jew xort'ohra mil-lat tal-ippjanar u dan b'rispett ghall-provvediment tal-Artikolu 18 (2) tal-Kap. 88. Hekk ukoll ghalkemm mir-rapport tal-perit inkarigat mill-Kummissarju tal-Artijiet (Dok. KA2 a fol. 38 tal-process) jirrizulta li l-art hija suggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm3.15, tant li qasam il-kumpens f'dak li huwa dirett dominju u utili dominju, il-periti teknici tal-Bord ma ghamlux referenza ghall-fatt li l-art in kwistjoni hija suggetta ghall-enfitewsi. Lanqas ma dahlu fil-mertu ta' operazzjonijiet paragunabbli. Inoltre meta fir-relazzjoni taghhom, il-periti membri jirreferu ghall-pretensjonijiet tar-rikorrenti dwar il-valutazzjoni tal-imsemmija art, ma jinghad xejn minnhom dwar il-provi in atti ta' diversi stimi ta' art fabbrikabbli fl-istess zmien u fl-istess lokalita`, bhal dik mertu tal-proceduri odjerni, fejn ir-rata ghal kull metru kwadru hija ferm gholja. Mir-rapport hu evidenti li kull ma ghamlu l-periti nkarigati mill-Bord kienu kostatazzjonijet ta' fatt waqt l-access, minghajr ma taw motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom u minghajr ma dahlu fil-mertu ta' operazzjonijiet paragunabbli.

25. Kif kellha okkazjoni tesprimi l-fehma taghha din il-Qorti, ghalkemm stima tista' tkun soggettiva, madankollu fir-rapport ghandu jkun hemm imfissra l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-periti ghall-figura determinata minnhom. Ghalhekk ir-rapport tal-periti ghandu dejjem ikun motivat b'tali mod li jispjega x'wassalhom biex jiffissaw dak il-valur u dan fit-termini stabbiliti fil-ligi. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Frar, 2012, fl-ismijiet ***Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet).*** *Dan qieghed jinghad ukoll in konformita` mal-principji tal-gustizzja naturali. Ghalhekk din il-Qorti certament ma taqbilx li r-ragunijiet wara valutazzjoni teknika jkunu maghrufa biss lill-periti membri, kif nghad mill-Bord, wara kollox dan mhux l-ispirtu tal-provvediment tal-ligi.*

26. Aktar u aktar f'dan il-kaz, fejn wara li l-periti teknici gew rinfaccjati b'lista ta' mistoqsijiet li proprju jindirizzaw id-diskrepanza bejn il-valur moghti minnhom lill-art de quo u dawk l-istimi l-ohra pprovduti mill-istess rikorrenti, huma evitaw li jaghtu spjegazzjoni xierqa billi, salv il-konsiderazzjoni taghhom li l-art kienet intiza ghall-formazzjoni u twessiegh ta' toroq, il-bqija tal-mistoqsijiet ma gewx imwiegba (ara f'dan il-kuntest ir-risposta tal-periti membri ghall-mistoqsija in eskussjoni numru 13). Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-mistoqsijiet tar-rikorrenti appellanti kienu pertinenti, in vista tal-provi rizultanti in atti u ma jidhirx li t-twegibiet moghtija mill-periti teknici, jispjegaw fis-shih il-motivazzjoni ghall-istima taghhom, hekk kif kumparata ma' stimi ohra, dan meta huma biss setghu jaghtu motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom.

27. Punt iehor rilevanti huwa li, il-perit inkarigat mir-rikorrenti, fir-rapport tieghu jikkontendi li din l-art kienet mhux biss taqa' fil-limiti ta' zvilupp skont il-pjan lokali, izda kienet "zoned for industrial/commercial use", kriterju li certament ghandu jinghata qies fi kwalunkwe` valutazzjoni, jekk kemm-il darba jirrizulta minnu. Min-naha l-ohra l-Kummissarju appellat fir-risposta tal-appell tieghu jghid li filwaqt li din l-art kienet skemata bhala triq, l-art kontigwa li r-rikorrenti jaghmlu paragun maghha, kienet skemata bhala art b'uzu mhallat fil-pjan regolatur. Fil-verita`, dan kien punt mill-aktar rilevanti li kellu jigi nvestit mill-periti membri tal-Bord, sabiex jigi sodisfatt il-provvediment tal-ligi, ai termini tal-Artikolu 18 (2) dwar l-uzu jew zvilupp li seta' jsir fuq l-art u l-Artikolu 27 (1) (b) tal-Kap. 88 fil-kuntest tal-valur li kienet iggib il-proprjeta` fis-suq miftuh. Mir-risposti tal-periti membri in eskussjoni jirrizulta li tabilhaqq jikkoncedu li z-zona hija deskritta bhala semi-industrial u li l-posizzjoni taghha huwa post tajjeb ghall-kummerc. Ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-appellanti li kellu jinghata qies tal-potenzjal shih tal-art fil-kuntest tal-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88. Kwindi kien ikun mill-aktar rilevanti li l-periti jaghtu ezempji ta' operazzjonijiet paragunabbli proprju fil-kuntest ta' din il-konsiderazzjoni.

28. Kienu zbaljati l-membri teknici tal-Bord, u l-istess Bord, li fis-sentenza tieghu qaghad fuq il-parir taghhom, meta adotta l-istima tal-Kummissarju appellat, meta r-relazzjoni tal-periti membri kienet difettuza in kwantu ma kenitx tirrifletti l-provvedimenti tal-ligi. Isegwi li dan it-tieni aggravju tal-appellanti jirrizulta li jimmerita li jintlaqa' u ghalhekk ser jintbaghtu l-atti lura lill-imsemmi Bord, sabiex wara li jqis dak li nghad f'din is-sentenza, isir rapport iehor bil-konsiderazzjonijiet u motivazzjonijiet mehtiega, hekk kif titlob il-ligi taht l-Artikoli 18(2), 25(3A) u 27(1)(b) tal-Kap. 88.

29. Jigi pprecizat li dan bl-ebda mod m'ghandu jittiehed li l-appellanti qeghdin jinghataw ragun fil-mertu tal-pretensjonijiet taghhom, meta jinghad minnhom taht it-tielet aggravju li ma hemm ebda ness bejn il-valur moghti mill-Bord u dak li jista' jinkiseb mis-suq, u li ma tezisti ebda raguni tajba ghal din id-diskrepanza, peress li dan hu proprju dak li ghandu jigi vestit mill-periti membri tal-bord meta jaghmlu rapport debitament motivat, kif titlob il-ligi. Wara kollox kif osservat mic-Chairman tal-Bord fis-sentenza appellata, meta jsir paragun wiehed irid jara l-parametri kollha u mhux semplicement il-valur ahhari. Ghalhekk ikun prematur f'dan l-istadju, li din il-Qorti tinoltra ruhha ulterjorment f'dan l-aggravju.

30. Tajjeb li jigi puntwalizzat ukoll li r-rikorrenti apparentement kellhom sehem mill-utile dominium fuq l-imsemmija art, u mhux l-intier. Dan qieghed jinghad sabiex il-kumpens li jigi kkomputat mill-Bord jitqassam kif xieraq.

Ra li l-atti ġew rinvijati lil dan il-Bord sabiex dan jasal ghal valutazzjoni tal-art in kwistjoni, wara li jsir rapport tekniku mill-ġdid, skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi, kif interpretati fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

Ra li wara li l-atti gew rinvijati lil dan il-Bord, fis-seduta tas-16 ta' Settembru 2021 il-Bord diversament presjedut ordna l-allegazzjoni tal-proċess numru 40/2007[1] u ħatar bhala Periti teknici biex jassistuh lill-Perit Valerio Schembri u Godwin Abela (fol 113) sabiex wara li jiehdu konjizzjoni tal-atti tal-kawża u l-atti allegati jirrelataw fid-dawl ta' dak ordnat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell sudetta.

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 Valerio Schembri u Godwin Abela pprezentata fit-28 ta' Ottubru 2021 (fol 115 et seq)[2];

---

[1] Deċiż finalment mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Mejju 2019.
[2] Tal-process quddiem il-Bord wara li l-atti gew rinvijati quddiemu.

Ra d-domandi in eskussjoni tal-Awtorita intimata (fol 127) u r-risposti tal-periti teknici ghall-istess domandi (fol 131 et seq).

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet taz-zewg partijiet ossia ossia dik tar-rikorrenti (fol 134 et seq) u dik tal-Awtorita intimata (fol 139).

Sema' t-trattazzjoni traskritta tal-Avukat tar-rikorrenti waqt l-udejnza tal-20 ta' Settembru 2023 (fol 141 et seq).

Ra l-atti processwali kollha.

Ra l-process numru 40/07 fl-istess ismijiet liema process gie allegat ma' dawn l-atti.

Ra li l-kawża tħalliet għallum ghas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din hija sentenza wara li l-atti ta' dawn il-proċeduri ġew rinvijati lill-Bord mill-Qorti tal-Appell wara s-sentenza mogħtija fis-26 ta' Novembru 2020 sabiex il-Bord jasal għall-valutazzjoni tal-art in kwistjoni wara li jsir rapport ġdid stante li r-relazzjoni tal-Membri Tekniċi preċedenti ma kienetx tilħaq il-kriterji kollha stabbiliti mil-liġi, ma saret l-ebda referenza għall-pjan lokali taż-żona u jekk l-art kinitx proġettata bħala triq jew xort'oħra mil-lat tal-ippjanar u dan b'rispett għall-provvediment tal-Artikolu 18 (2) tal-Kap. 88 u r-rapport ma kienx jieħu qies tal-fatt li l-art in kwistjoni hija suġġetta għall-enfitewsi u lanqas jagħmel referenza għal operazzjonijiet paragunabbli.

Wara li l-atti ġew mibgħuta lura lill-Bord, inħatru l-Membri Tekniċi l-Perit Godwin Abela u Valerio Schembri. Fir-rapport tagħhom (fol 115 sa 117[3]) qiesu li l-art għandha kejl ta' 53m.k u ġiet esproprjata sabiex tifforma parti minn triq pubblika, Triq Dun Bartilmew Attard, fejn tiltaqa' ma' *service road* li nħolqot meta ġiet iffurmata Triq l-Imdina. Ikkonstataw li l-art tinsab f'żona fabbrikabbli kif ukoll bi stabbilimenti kummerċjali tul l-istess triq. Ħadu qies tas-sentenzi tas-17 ta' Jannar 2008 mogħtija mill-Bord mertu tar-rikorsi 11/2005 u 12/2005 fejn ingħata kumpens ta' €1,118.10 kull metru kwadru għal art fabbrikabbli li ttieħdet fil-viċin. Qiesu li l-valur tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri fid-9 ta' Awwissu 2004 bħala art fabbrikabbli b'potenzjal residenzjali u/jew kummerċjali ghandu wkoll ikun ta' €1,118.10 kull metru kwadru li jwassal għal valur ta' €59,259.30.

Fit-tweġibiet tagħhom (fol 131) għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Awtorita (fol 127) wieġbu li l-fatt li l-art in mertu kienet suġġetta għall-enfitewsi ftit li xejn kien ser jinċidi fuq il-valur tagħha u l-fidi tal-enfitewsi huwa irrelevanti meta mqabbel mal-valur tal-

[3] Tal-process wara li gie rimess lill-Bord.

art in kwistjoni u kkonfermaw li sabiex waslu għall-valur imxew mal-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti tal-Appell.

IKKUNSIDRA

Il-Bord sejjer l-ewwel jindirizza l-osservazzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet fejn qalet li l-Membri Tekniċi injoraw il-partijiet fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell li kellhom jiġu segwiti biex jiġi stabbilit il-valur. Tgħid li l-Membri Tekniċi injoraw is-segwenti kostatazzjonijiet:-

1. Ir-rapport kellu jieħu qies ta' numru ta' parametri bħalma huma l-qies, l-aċċess, il-konfugurazzjoni, potenzjal sabiex isir paragun bejn art u oħra.
2. Kellha ssir referenza għall-fatt li l-art in kwistjoni hija soġġetta għall-enfitewsi.
3. L-art kontigwa kienet skemata bħala art b'użu mħallat fil-pjan regolatur u dan il-punt ma ġiex investigat mill-periti membri.
4. Ma sarux konsiderazzjonijiet u motivazzjonijiet meħtieġa.

Fis-sentenza tagħha l-Qorti tal-Appell diġa qieset ir-rekwiżiti li għandu jkun fih ir-rapport tekniku ai fini ta' proċedura skont l-Art. 25(3) tal-Kap. 88. Ai fini ta' validita' ir-rapport għandu jsemmi:-

> *(a) id-data tal-valutazzjoni;*
> *(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;*
> *(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;*
> *(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħal ma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;*
> *(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom.*
>
> *Il-membri tal-lista għandhom jagħmlu l-aħjar li jistgħu biex jivvalutaw il-proprjetà fuq bażi ta' riferenza għal operazzjonijiet paragunabbli.*

F'dan il-każ il-Bord josserva li r-rapport tal-periti tekniċi maħtura mill-Bord wara li l-atti ġew rinvijati lil Bord isegwi l-voti sudetti tal-Liġi u l-kunsiderazzjoni elenakti fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell in kwantu għandu d-data tal-valutazzjoni, id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà ossia 9 ta' Awwissu 2004, l-istat tal-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà bħala art fabbrikabbli b'potenzjal residenzjali u/jew kummerċjali u l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà ossia parti minn triq pubblika. In kwantu għall-kriterji jekk il-proprjetà kienitx fl-istess żmien

suġġetta għal drittijiet ta' terzi, fir-risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni l-periti wieġbu li l-art kienet soġġetta għal enfitewsi (perpetwa) izda kkonstataw li dan ma jaffettwax il-valur tal-art. In kwantu għar-rekwiżiti msemmija mill-intimata stabbiliti fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell, r-rapport jinkludi wkoll il-kejl u l-potenzjal tal-art bħala waħda residenzjali u/jew kummerċjali b'hekk b'użu mħallat skond il-pjan lokali u kif inghad il-fatt li l-art kienet soġġetta ghall-enfitewsi perpetwa gie indirizzat fis-sens li dan ma jaffettwax il-valur tal-art. Fir-rigward tal-operazzjonijiet paragunabbli l-periti teknici ghamlu referenza għar-rikorsi numri 11/2005 u 12/2005. Ghalkemm mir-rapport ma jirriżultawx il-karatteristiċi tal-artijiet mertu tal-proċeduri ċitati per se, mill-atti ta' dawn il-proċeduri u mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell jirriżulta li l-artijiet mertu tal-operazzjonijiet paragunabbli kienu fil-fatt kontigwi għall-art *de quo* u fil-proċeduri ċitati kienet ingħatat rata ta' €1,118.09 għal kull metru kwadru.

Wara li l-atti ġew rinvijati, l-Bord ordna l-allegazzjoni tal-proċeduri 40/2007 fl-ismijiet **Ignatius Debono et vs Direttur tal-Artijiet**. Dawk il-proċeduri kienu jitrattaw ukoll art li tappartjeni lir-rikorrenti odjerni mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 889 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fid-9 ta' Awwissu 2004 u rrizulta li l-art mertu tal-proċeduri 40/2007 u l-art *de quo* jmissu ma' xulxin hekk kif jidher mill-pjanti esebiti[4]. Saħansitra, parti mill-art mertu ta' dawn il-proċeduri kienet ġiet inkluża fid-Dikjarazzjoni 889 u allura mertu tal-kawza 40/2007. Infatti fit-trattazzjoni finali tieghu l-avukat difensur tar-rikorrenti jissottometti li l-art li kienet originarjament indikata fil-pjanta annessa mad-Dikjarazzjoni 888 mertu ta' dawn il-proċeduri u li kienet originarjament indikata bhala tal-kejl ta' 178 MK (Dok KA 1 – fol 35 sa 37 tal-process kif rinvijat lill-Bord) giet sussegwentement maqsuma fi tnjen kif jidher fil-pjanta Dok KA 3 fol 39 ossia bhala porzjon A u B u filwaqt li l-porzjon A tal-kejl ta' 53 MK huwa issa l-mertu ta' dawn il-proċeduri, il-porzjon B kienet parti mill-mertu tal-proċeduri 40/07. B'hekk l-atturi jikkontendu li bħala stat ta' fatt l-art mertu tal-proċeduri odjerni kienet parti mill-istess art mertu tal-proċeduri 40/07 u kwindi ghandha tiġi applikata ghaliha wkoll l-istess rata adoperata fil-kawza 40/07 ossia ta' €1,118.10 kull MK liema rata hija llum ikkonfermata bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza 40/07.

Il-Bord josserva li fit-tieni rapport tal-Membri Tekniċi (fol 11 sa 15) fil-proċeduri 40/2007 ossia r-rapport tal-Periti Borg Costanzi u Caruana Montaldo jirriżulta li l-art f'dawk il-proċeduri kienet ittieħdet ukoll għall-formazzjoni ta' triq u mill-pjan lokali jirriżulta li t-triq hija wiegħsa ħafna u fuq iż-żewġ naħat hemm stabbilimenti kummerċjali u l-istess periti teknici kienu wkoll użaw bhala operazzjonijiet paragunabbli r-rikorsi numri 11/2005 u 12/2005.

Il-Bord jinnota li ż-żewġ artijiet jinsabu fiż-żona ta' Ħal Mula u huma koperti mill-istess *policy* fil-pjan lokali senjatament mill-policy SMZG01 li tipprovdi li din iż-żona hija ntiża għal użu mħallat – kemm residenzjali u kummerċjali. Mill-istess pjan lokali jirriżulta li

[4] Ara Dok KA 3 fol 35 tal-proċess 40/2007 u fol 39 tal-proċess 41/2007

l-artijiet kienu koperti wkoll mit-*Temporary Provision Schemes* ippubblikat fl-1988 li permezz tagħhom l-artijiet sa mill-1988 kienu diġa ntiżi għal skop kummerċjali.

Il-Bord josserva wkoll li ma tressqux provi li juru li l-artijiet kellhom xi karatteristiċi differenti minn xulxin. Pjuttost, kif inghad, jirrizulta li l-art mertu ta' dawn il-proceduri u dik tal-proceduri allegati 40/07 kienu jiffurmaw art waħda u l-art mertu tal-proċeduri 40/2007 ingħatat valur ta' €1,118.10 għal kull metru kwadru fl-1 ta' Jannar 2004. Minkejja li, kif inghad, ir-rapport tal-Membri Tekniċi Godwin Abela u Valerio Schembri ma jagħtix dettal dwar il-karatteristiċi tal-operazzjonijiet paragunabbli li għamlu referenza għalihom, meta wieħed iqis l-atti tal-kawza 40/2007 u li l-art mertu ta' dawn il-proceduri u parti mill-art fil-kawza 40/07 kienu art wahda u kolpiti b'Dikjarazzjonijiet Presidenzjali ghall-istess skop il-Bord iqis li r-rata u l-klassifikazzjoni tal-art mogħtija minnhom tirrifletti sew l-art mertu ta' dawn il-proċeduri. **Għalhekk il-Bord ser jadotta r-rata mogħtija minnhom ta' €1,118.10 kull metru kwadru li twassal għall-valur ta' €59,259.30. Peress li r-rikorrenti huma sidien ta' 40% ta' din l-art kif anke minnhom stess indikat fin-nota ta' sottomissjonijiet (fol 134), il-kumpens għandu jiġi aġġustat *pro rata* għal €23,703.72.**

In kwantu għall-imgħax, dan kien il-mertu tat-tieni appell fil-proċeduri 40/2007 fejn il-Qorti tal-Appell qieset:-

> *Jiġi nnutat li f'dan il-każ il-proċeduri ta' esproprju bdew permezz ta' avviż fil-Gazzetta tal-Gvern datat 9 ta' Awwissu, 2004. Ma hemm ebda ħjiel fl-atti tal-kawża li l-Gvern kien ha pussess tal-art in kwistjoni qabel din il-ġurnata. Kwindi, kif ingħad mill-Bord, il-preżunzjoni hija li l-Gvern ġa l-pussess tal-art in kwistjoni fi żmien erbatax-il ġurnata mill-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, jiġifieri fit-23 ta' Awwissu, 2004.*
>
> *Għalkemm matul is-snin il-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta għadda minn diversi emendi, huwa ritenut li l-liġi applikabbli għall-każ in eżami hija dik kif kienet fis-sena 2004. L-emendi relevanti applikabbli għall-każ in eżami kienu dawk li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XI tas-sena 2002, meta saru bidliet estensivi fir-rigward tal-Artikoli 12 u 22 tal-Kap. 88. L-Artikolu 12 tal-Kap. 88 kien ġie emendat, sabiex dik li kienet prattika fid-Dipartiment tal-Artijiet saret liġi meta żdied subartikolu (3) għall-Artikolu 12 li kien jaqra hekk:*
>
> *"Imgħax sempliċi bir-rata ta' ħamsa fil-mija fis-sena għandu jibda għaddej ta' kuljum favur kull min għandu jedd għal kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut tagħha taħt din l-Ordinanza, mid-data tad-Dikjarazzjoni tal-President sad-data meta l-kumpens jitħallas jew jiġi depożitat skond ma hemm fl-artikolu 22 ta' din l-Ordinanza. L-imgħax*

għandu jgħaddi fuq l-ammont ta' kumpens kif ikun stabbilit skond din l-Ordinanza."

Fost emendi oħra importanti, wieħed isib li fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern kellu jiġi ddepożitat mill-Gvern, 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 setgħet tinġibed liberalment, 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 l-jedd tal-persuna li jfittex kumpens ogħla quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet (Artikolu 22(5) tal-Kap. 88). Kif ukoll l-emenda li nibtet kunċett ġdid f'dak li huwa esproprju ta' artijiet mill-Gvern kienet 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 jew Qorti, skont il-każ, jiġi determinat il-prezz mistħoqq għal tali esproprju, l-għan aħħari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt huwa li jitħallsu l-flus dovuti hekk kif determinat mill-Bord jew minn din il-Qorti, skont il-każ.

F'dan il-każ, ma jirriżultax jekk effettivament il-Gvern kienx iddepożita jew le l-ammont offrut lill-appellati, jew jekk l-istess flus ġewx żbankati. Madankollu jibqa' l-fatt li, ladarba t-trasferiment tal-proprjeta` iseħħ mad-Dikjarazzjoni tal-President li f'dan il-każ seħħ fid-9 ta' Awwissu, 2004, minn dak in-nhar il-Gvern daħal f'obbligazzjoni, dik li jagħti l-kumpens mistħoqq lis-sidien, li fl-istess waqt akkwistaw "id-drittijiet ta' kumpens". L-obbligazzjoni li daħal għaliha l-Gvern għandha tkun regolata bid-dritt sostantiv eżistenti fil-mument tal-assunzjoni tal-obbligazzjoni, a bażi ta' liema dritt il-Gvern daħal għall-istess obbligazzjoni.

Hekk ukoll l-imgħax għandu jibqa' jiddekorri "sad-data meta l-kumpens jitħallas jew jiġi depożitat skond ma hemm fl-artikolu 22 ta' din l-Ordinanza" hekk kif maħsub fis-subartikolu (3) tal-Artikolu 12, hawn qabel ċitat, kif kien fis-seħħ fis-sena 2004.

Isegwi li din il-Qorti la taqbel mal-Awtorita` appellanti li tikkontendi li kellhom japplikaw l-iskedi li daħlu bl-emendi tas-sena 2006 u lanqas mal-appellati li jiċċitaw bħala applikabbli l-Artikolu 61(3) tal-Att XVII

tas-sena 2017 (li jinsab ostakolat b'applikazzjoni tad-disposizzjoni tranżitorja skont l-Artikolu 82 tal-istess Att XVII tas-sena 2017).

Kwindi hija l-fehma ta' din il-Qorti li, salv l-aġġustament fl-imgħaxijiet f'każ li sar id-depożitu tal-flus offruti mill-Gvern lis-sidien, għamel sew il-Bord meta ddikjara li l-imgħaxijiet kellhom jiddekorru minn Awwissu, 2004, b'dan illi l-imgħax kellu jibda jiddekorri mid-9 ta' Awwissu, 2004, data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, meta l-Gvern akkwista il-proprjeta` assoluta ta' dik l-art u nħolqot l-obbligazzjoni tal-ħlas ta' kumpens (u mhux mit-23 ta' Awwissu, 2004).

L-insenjament mertu tas-sentenza ċitata għandu japplika wkoll bl-istess mod għal dawn il-proċeduri. Stante li l-esproprazzjoni *de quo* saret permezz tal-Gazzetta tal-Gvern numru 888 ippublikata wkoll fid-9 ta' Awwissu 2004, l-imgħax għandu jiddekorri minn din id-data.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

Għalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Awtorità intimata safejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż, jilqa' in parte t-talbiet attriċi fis-sens illi jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghas-sehem appartenenti lilhom tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri f'Haz-Zebbug esproprjata mill-intimata għall-użu pubbliku taħt titolu ta' xiri assolut in segwitu ghad-Dikjarazzjoni tal-President kif rizultanti mill-Avviz Numru 888 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-9 ta' Awwissu, 2004 tal-kejl sussegwentement stabbilit ta' 53 metru kwadru, **fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf seba' mija u tlett Ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€23,703.72) bl-imgħax fir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) fuq l-ammont hawn imsemmi dekorribbli mid-disgħa (9) ta' Awwissu tas-sena elfejn u erbgħa (2004) sad-data tal-ħlas effettiv, salv kull aġġustament li jista' jkun meħtieġ f'każ li ġew depożitati l-flus offruti mill-Awtorità tal-Artijiet.**

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri ghandhom ikunu kwantu ghal dawk relatati sal-istadju tad-Deċizjoni tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Novembru 2020 kif deċiż mill-Qorti tal-Appell filwaqt li dawk relatati ma din id-deċiżjoni ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità intimata u dak hawn stabbilit ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u dak hawn stabbilit.

Moqrija.

Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Frar 2024