BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 28 ta' Mejju, 2024

Mary Josephine Gauci (24333G), Rev. Can. John Gauci (4738G), Mary Rose Gauci (41140G), Tarcisio Gauci (29043G) u b'Digriet tal-4 ta' Novembru 2020 Rev. Can. John Gauci u Mary Rose sive Marisa Gauci qed jassumu l-atti minflok Tarcisio Gauci (29043G) stante l-mewt tal-istess Tarcisio Gauci (29043G), Luigia Vassallo mart Joseph (28734G), George Gauci (34136G) u permezz ta' Digriet datat 30 ta' Settembru 2019 ġie ordnat it-trasfuzjoni tal-ġudizzju minn isem George Gauci għal fuq isem martu Angela sive Lina Gauci, Franklin Gauci (ID 322970), Samuel Gauci (ID 215073M) u Joseph Gauci (ID 227879M)

vs

Direttur ta' l-Artijiet u permezz ta' Digriet mgħoti fit-30 ta' Settembru 2019 il-kelma "Direttur" ġiet sostitwita bil-kelma "Awtorita" L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fil-Lista: 4
Rikors Numru : 39/07/2 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Mary Josephine Gauci (24333G) et tad-19 ta' Novembru 2007 fejn ġie premess:

Illi permezz ta' ittra ufficjali spedita fil-konfront tagħhom fil-25 ta' Ottubru 2007, l-esponenti ġew offruti l-kumpens ta' erbat elef liri Maltin (Lm 4,000) ekwivalenti għal disat elef tlet mija u sbatax -il Ewro u disgħin u erbgħin Euro ċenteżmu (Euro 9,317.49) għall-akkwist għal Skopijiet Pubbliċi ta' l-art tagħhom fir-Rabat Għawdex, bil-kejl ta' madwar tmien mija u sebgħa u disgħin metru kwadru (897m.k.) li tmiss mix-xlokk u grigal ma proprjeta' tal-Gvern u mill-Lbic ma' proprjeta ta' George Gauci jew irjieh verjuri, u liema art hija mmarkata bħala plot 3B fuq PD 213/2001.

Illi s-somma offruta lilhom għall-akkwist ta' din l-art ma hix aċċettabbli għaliex ma tirrappreżentax il-valur korrett u ġust ta' din l-art.

Illi dan qed jingħad għar-raġunijiet segwenti:

i. *Peress li ghalkemm l-art in kwistjoni hi ufficjalment klassifikata bhala art agrikola, hija tikkonsisti fil-fatt f'art zviluppata. Ghalhekk huwa ghal kollox irragjonevoli li ghall-fini ta' valutazzjoni, wiehed jikkunsidra din l-art bhala wahda agrikola. Dan qed jinghad in vista ta' l-ArtIkolu 27(1) (B) tal-Kap. 88 li jipprovdi li 'il-valur ta' l-art ….ghandu jittiehed li hu l-amont illi l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament', u in vista tad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet "Architect Joseph Barbara vs Commissioner of Lands", f'liema kaz art li ma kenitx ufficjalment tikkwalifika ghall-izvilupp, inghatat valur reali daqs li kieku kienet qed tinbiegh fis-suq. L-esponenti jissottomettu li dak kollu li nghad fis-sentenza kwotata ghandu japplika ghall-kaz odjern.*

ii. *Peress li fil-verita' il-proprjeta' in kwistjoni ghandha valur reali li huwa hafna oghla minn dak offrut lilhom mid-Direttur ta' l-Artijiet. Fil-fatt permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Settembru 2002 atti Nutar Maria Grima (Dok. MG1), l-esponenti bieghu art kontigwa bil-kejl ta' sitt mija u tmien metri kwadri (608m.k.) li ghandha l-istess fatturi bil-prezz ta' erbejn elf lira Maltija (Lm40,000) pari ghal tlieta u disghin elf mija u erbgha u sebghin Euro u erba u disghin centezmu ta' Euro (Euro 93,174.94) liema prezz l-inqas gie accettat mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni bhala l-valur reali tal-proprjeta', izda ghall-fini ta' taxxa gie mgholli ghas-somma ta' tmenin elf lira Maltija (Lm80,000) pari ghal mija sitta u tmin elf tlett mija u disgha u erbghin Euro u sebgha u tmenin centezmu ta' Euro (Euro 186,349.87) - (Dok. MG2). Ghaldaqstant, fir-rigward ta' l-art in kwistjoni, wiehed ghandu almenu jimxi skond il-valur moghti mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni fir-rigward ta' din l-art kontigwa.*

iii. *Illi skond valutazzjoni maghmula mill-esponenti, l-art fuq deskritta u b'kejl ta' 897 metri kwadri ghandha valur ta' tmienja u tmenin elf, hames mija u*

tmienja u tletin liri Maltin (Lm 88,538) pari ghal mitejn u sitt elef mitejn u tminja u tletin Euro u sitt centezmi ta' Euro (Euro 206,238.06) (Dok. MG3).

Illi inoltre l-esponenti jissottomettu li l-kejl ta' 897 metri kwadri moghti mid-Dipartiment ghall-Art li giet mehuda minghandhom ghal skopijiet pubblici ma jirriflettix il-kejl reali li ttiehed mid-Dipartiment ghal dan l-iskop. Originarjament, skond id-dikjarazzjoni ta' l-Eccellenza tieghu il-Gvernatur Generali Sir Maurice Dorman tad-29 ta' Awissu 1969, il-kejl ta' l-art mehuda kien ta' tomna, sighan u 5.2 kejliet, ammontanti ghal 1595.8 metri kwadri (Dok MG4). Sussegwentement, permezz ta' dikjarazzjoni mill-President ta' Malta datata 2 ta' Frar 2000, gie rilaxxat Iura lill-esponenti kejl ta' 608 metri kwadri minn din l-istess art (Dok MG5). Konsegwentement, il-kejl reali ta' l-art mehuda minghandhom huwa ta' 987.8 metri kwadri mhux ta' 897 metri kwadri. Ghaldaqstant ghandhom isiru proceduri u jinghata kumpens fir-rigward tad-differenza fil-kejl ukoll, ossija ghar-rigward tad-90.8 metri kwadri differenza.

Ghaldaqstant, a tenur ta' l-Artikolu 22(6) tal-Kap. 88, l-esponenti jitolbu bil-qima lil dan il-Bord sabiex jistabbilixxi l-valur reali ta' l-art fuq deskritta, kif ukoll biex jaghti kull ordni u direttiva mehtiega skond l-Ordinanza ghall-Akkwist ta' Artijiet ghal Skop Pubbliku.

Ra r-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet ġja d-Direttur tal-Artijiet datata 14 ta' Frar 2008 (fol 17 *et seq*) fejn ġie eċċepit is-segwenti:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 19 ta' Novembru 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' disat elef tliet mija u sbatax-il Ewro u disgha u erbghin centezmu (€9,317.49) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art fir-Rabat, Ghawdex, tal-kejl ta' madwar 897 metru kwadru li tmiss mix-Xlokk u mill-Grigal ma' proprjeta' tal-Gvern u mil-Lbic ma' proprjeta' ta' George Gauci jew irjieh verjuri, liema art hija mmarkata bhala plot 3B fuq PD 213/2001 u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u sitt elef u mitejn u tmienja u tletin Ewro u sitt centezmi (€206,238.06).

Illi l-esponent qieghed jibqa' isostni li l-valur gust ghall-porzjon ta' l-art imsemmija fl-Avviz Numru 981 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Novembru 2006 huwa dak fuq citat, u cioe, l-ammont ta' disat elef tliet mija u sbatax-il Ewro u disgha u erbghin centezmu (€9,317.49) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A. & C.E. li kklassifika l-art bhala agrikola ai termini ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti qeghdin jikkontestaw il-kejl ta' l-art in kwistjoni u f'dan ir-rigward l-esponent jixtieq jikjarifika li kien hemm zball fl-Avviz Numru 157 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Frar 2002 fejn gie ddikjarat li gie rrilaxxat madwar 608 metri kwadri izda realment kien gie rrilixxat madwar 643 metru kwadru. Ghalhekk l-imsemmi Avviz Numru 157 se jigi rregolat b'publikazzjoni ta' Avviz gdid f'qasir zmien.

Illi b'konsegwenza ta' dan irid isir ukoll tibdil fil-kejl ta' l-art in kwistjoni, jigifieri l-imsemmija plot 3B, fejn il-kejl ghandu jkun dak ta' madwar 953 metru kwadru (i.e. $1596m^2$-$643m^2$) u b'hekk se jsiru kemm valutazzjoni gdida u kif ukoll jigi rregolat l-imsemmi Avviż Numru 981.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jinghata zmien biex isiru l-korrezzjonijiet necessarji u fin-nuqqas ta' dan sa biex jiffissa l-ammont ta' disat elef tliet mija u sbatax-il Ewro u disgha u erbghin centezmu (€9,317.49) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-porzjon art imsemmija fl-Avviz Numru 981 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Novembru 2006.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra s-sentenza tal-Bord diversament presjedut tal-31 t' Ottubru 2012 li in forza tagħha ddeċieda l-kawża billi:

> *"..jilqa' talba tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art kif deskritta fir-rikors promutur fil-kejl ta' 953 metri kwadri bhala wahda fabrikabbli, izda b'limitazzjonijiet, qed jiffissa l-valur dovut ghax-xiri b'titolu assolut tal-art fis-somma ta' mija u sitt elef tmien mija u disgha u tletin ewro u sitta u sebghin centezmu (Ewro 106,839.76) li ghandha tithallas lir-rikorrenti, oltre l-imghax legali skond il-ligi;*
>
> *L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon 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".*

Ra li mill-istess sentenza appellat l-Awtorita intimata permezz ta' rikors tad-19 ta' Novembru 2012 (fol 167 *et seq*).

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' April 2017 fejn ġie deċiż hekk:

> *Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tad-Direttur tal-Artijiet billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fil-31 ta' Ottuburu, 2012, u tibghat l-atti lura lill-imsemmi Bord sabiex dan, meqjusa l-art bhala raba' jew moxa, jasal ghall-valur tal-istess skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi kif fuq interpretati.*
>
> *L-ispejjez kollha tal-kawza sa issa jithallsu bin-nofs bejn ir-rikorrenti (in solidum) u l-intimat.*

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

Illi din il-kawza tikkoncerna esproprju ta' art, proprjet tar-rikorrenti, gewwa r-Rabat, Ghawdex. Il-gvern offra €9,899.84 ghal dan l-akkwist b'titolu ta' xiri assolut, waqt li r-rikorrenti talbu €206,238.06. L-ewwel esproprju ta' din l-art sar fl-1969, pero`, saru diversi emendi ghall-istess sakemm harget notifikazzjoni ohra f'Jannar tal-2011 bil-kejl veru li ried il-gvern u kumpens rivedut.

Il-Bord hatar zewg periti teknici biex jassistuh fl-indagini tieghu, u dawn qiesu l-art fabbrikabbli, pero`, b'limitazzjoni ghall-potenzjal ta' zvilupp, u stmaw l-art b'valur ta' €106,839.76. Huma waslu ghal din il-figura wara li qiesu l-valur tal-art fid-data tal-hrug tal-Avviz tal-Ftehim tat-2 ta' Novembru, 2007, u li f'dik id-data l-art kienet tifforma parti mill-kumpless tal-isptar ta' Ghawdex. Il-Bord accetta dik l-istima u ddecieda konformament.

L-intimat Direttur tal-Artijiet appella mis-sentenza u jissottometti li l-art kellha tigi meqjusa agrikola, skont il-ligi u s-sitwazzjoni tal-art meta sar l-esproprju f'Settembru tal-1969, izda jaqbel illi l-valutazzjoni issir skont il-valur tal-art kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2005, u dana fit-termini tal-emendi li dahlu fil-ligi bl-Att 1 tal-2006.

Din il-Qorti taqbel mal-intimat illi l-kwalita' tal-art giet iffrizata fis-16 ta' Settembru, 1969 meta saret l-ewwel darba d-dikjarazzjoni tal-esproprju. L-avvizi ghal ftehim li sehhew wara saru biex jigi stabbilit il-kejl preciz tal-art li ried il-gvern, u sabiex, ai terminu tal-imsemmi Att 1 tal-2006, issir valutazzjoni gdida tal-art skont il-valur taghha tal-1 ta' Jannar 2005.

F'Settembru tal-1969, l-art kienet agrikola u hekk ghandha tigi meqjusa li baqghet fid-data tal-valutazzjoni taghha fl-1 ta' Jannar, 2005. Kif qalet pero` din il-Qorti fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet ***Aquilina v. Direttur tal-Artijiet*** *deciza fit-30 ta' Settembru, 2016, wiehed ma ghandux iqies l-art bhala agrikola u jieqaf hemm. Wara li din il-Qorti ghamlet referenza ghas-sentenza precedenti taghha fil-kawza fl-ismijiet* ***Barbara v. Kummissarju tal-Art*** *deciza fil-15 ta' Jannar, 2007, qalet illi ghall-fini biex jigi stabbilit il-kumpens, irid jittiehed qies mhux biss tal-art bhala tali, izda ta' "diversi fatturi ohra" li jirrizultaw mill-provi u li jistghu jinfluwixxu fuq l-istess valur. Kif spjegat din il-Qorti fis-sentenza ricenti taghha, l-art trid tigi valutata bhala agrikola, izda meqjusa fatturi rilevanti li jolqtu l-art <u>dak iz-zmien</u> tal-esproprju. Ovvjament, jekk lill-Bord ma jirrizultalux fatturi ohra ezistenti fl-1969, u li huma rilevanti ghall-istima tal-art, allura l-art trid tigi stmata bhala art raba jew moxa semplici.*

Dan ifisser, ghall-fini ta' din il-kawza, li l-art triq titqies agrikola, izda, ghall-fini tal-valur taghha, iridu jigu meqjusa "diversi fatturi ohra" li kienu jolqtu l-art fis-16 ta' Settembru, 1969, bil-valur pero`, jittiehed a bazi tal-1 ta' Jannar, 2005.

Ra li l-atti ġew rinvijati lil dan il-Bord diversament presjedut sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell sudetta jerġa jiġi deċiżi mill-ġdid il-valur.

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tad-9 ta' Marzu 2023 (fol 180).

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet ossia dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-13 ta' Lulju 2022 (fol 164 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata datata 28 ta' Novembru 2023 (fol 194 *et seq*).

Sema u ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-13 ta' Frar 2024 (fol 207 et seq).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija sentenza in segwitu għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2017 li ħassret u rrevokat is-sentenza tal-Bord diversament presjedut tal-31 ta' Ottuburu 2012 *in toto* u rrinvijat l-atti lura sabiex il-Bord jistabilixxi l-valur tal-art *de quo* bħala agrikola tenut kont tad-diversi fatturi li kienu jolqtu l-art fis-16 ta' Settembru 1969 li jistgħu jinfluwixxu fuq il-valur, bil-valur ikun dak fl-1 ta' Jannar 2005.

Wara li l-atti ġew rinvijati lill-Bord, in sostenn tal-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-art kellha fatturi li jinfluwixxu fuq il-valur, huma esebew kopja tal-pjanta tal-Isptar Ġenerali t'Għawdex għas-sena 1968 (Dok GG1 – fol 20), estratt tal-Gazzetta *Times of Malta* tas-17 ta' Novembru 1967 (Dok GG2 – fol 21), estratt mill-ktieb ta' Anton Gauci "Pajjiżi taħt l-Ingliżi" (Dok GG3 – fol 23) dwar it-tqegħid tal-ewwel ġebla tal-Isptar fis-16 ta' Novembru 1967 mir-Reġina Elizabetta II, u ritratt dwar l-istess tqegħid (Dok. R – fol 51) sabiex juru li l-proġett tal-Isptar Ġenerali t'Għawdex, li l-art in meritu ġiet esproprjata biex tifforma parti minnu, kien diġa beda jiġi żviluppat qabel l-esproprazzjoni tal-art *de quo*.

Fis-seduta tal-25 ta' April 2018 xehed Joseph Fenech in rappreżentanza tal-Isptar Ġenerali t'Għawdex (fol 32 sa 36) li esebixxa pjanta bil-boundaries tal-Isptar (Dok A – fol 37). Fl-istess seduta **xehed Carmel Camilleri, Kap tal-Lands Expropriations Unit (fol 38 sa 41)**, li preżenta l-pjanta u dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali tat-28 ta' April 1967 mertu tal-Avviż 291 (Dok. CC1 u CC2 – fol 41 u 42) li permezz tagħha intalbet l-esproprazzjoni oriġinali fejn jirriżulta li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri ma kienetx inkluża mal-esproprazzjoni oriġinali. Irriżulta li sussegwentement saret talba oħra għal esproprazzjoni iżgħar (Dok. CC3 sa CC5 – fol 44 sa 46) li fiha ġiet inkluża l-art mertu ta' dawn il-proċeduri li kienet agrikola liema esproprjazzjoni kienet ukoll intiża għall isptar. L-art mertu ta' dawn il-proċeduri ttieħdet fl-1 ta' Lulju 1970 permezz tad-dikjarazzjoni

mertu tal-Gazzetta tal-Gvern 745 u tifforma parti minn porzjon 3 mmarkata bl-isfar fuq Dok. CC6 u CC7 (fol 48).

Fis-seduta tal-4 ta' Lulju 2018 xehed Oliver Magro in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar (fol 55 u 56) li ppreżenta żewġ aerial photos tal-1957 u 1978 taż-żona tal-Isptar t'Għawdex (Dok. OM1 u OM2 – fol 57 u 58) u l-Bord immarka b'ċirku fuq Dok OM 2 fejn hemm l-isptar.

Rapport tal-Membri Tekniċi

Wara li l-atti ġew mibgħuta lura, l-Bord ħatar lill-Membri Tekniċi l-Perit Elena Borg Costanzi u Danica Mifsud. Fir-relazzjoni tagħhom (fol 70 sa 79) ikkonstataw li mill-*aerial photo* tal-1968 jirriżulta li fl-1968 ma kienx hemm ebda strutturi fuq l-art in kwistjoni u lanqas fatturi oħra li jistgħu jinfluwenzaw il-valur tal-art. **Konsegwentement stmaw l-art fil-kejl ta' 953m.k fir-rata ta' €25 kull metru kwadru fl-1 ta' Jannar 2005 li jwassal għal valur ta' €23,825.** Fid-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti (fol 123) wieġbu (fol 130 u 131) li l-valur stabbilit minnhom huwa ta' art agrikola mingħajr żieda fil-valur u kkonfermaw li ma kienx hemm ebda strutturi fuq l-art in kwistjoni u kwindi lanqas fatturi oħra li jistgħu jinfluwenzaw il-valur tal-art.

Il-Perit Stefan Scotto, in rappreżentanza tal-Awtorita' intimata, fis-seduta tat-13 ta' Frar 2019 (fol 62 sa 64) esebixxa *base map* taż-żona (Dok. SS1 – fol 65) fejn tidher l-art immarkata bil-kulur aħmar. Xehed li mill-pjanti tal-1957, l-art kienet waħda agrikola mingħajr aċċess dirett fuq ebda triq jew passaġġ.

Titolu

Fis-seduta tal-24 ta' Novembru 2021 (fol 100) l-intimata vverbalizzat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti salv li għad fadal biss li ssir *causa mortis* ta' George Gauci u Maria Giuseppa Gauci qabel ma' jsir il-kuntratt tal-ħlas tal-kumpens. Inoltre l-Bord josserva illi kemm fis-sentenza preċedenti tal-Bord diversament presjedut u anke f'dik tal-Qorti tal-Appell qatt ma qamet kwistjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti. Ghaldaqstant, in vista tad-dikjarazzjoni tal-Awtorita intimata, l-provi prodotti dwar it-titolu u s-sentenzi preċedenti l-Bord qiegħed għal kull buon fini iqis it-titolu tar-rikorrenti bħala wieħed soddisfaċenti skond il-Liġi.

Sottomissjonijiet

Fin-nota ta' sottomissjonijiet u t-trattazzjoni tagħhom ir-rikorrenti jgħidu li meta ġiet esproprjata l-art in meritu permezz tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali tas-16 ta' Settembru 1969, l-art kienet diġa tifforma parti mill-kumpless tal-Isptar ta' Għawdex li l-bini tiegħu beda fis-16 ta' Novembru 1967. Jgħidu li l-proġett kien sa mill-bidu nett jinkludi l-art in kwistjoni u dan sa minn snin qabel u jgħamlu referenza għal Dok GG2 u

GG3 (fol 22 u 23) dwar it-tqegħid tal-ewwel ġebla u l-pjanta tal-isptar ġenerali t'Għawdex magħmula fin-1968 (Dok GG 1 – fol 20). Jgħidu wkoll li dan il-fatt jirriżulta wkoll mill-ewwel rapport peritali tal-membri tekniċi Joseph Briffa u David Pace fejn jingħad li fid-data tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni l-art kienet diġa tagħmel parti mill-kumpless tal-Isptar t'Għawdex. Jgħidu wkoll li bid-deċiżjoni stess tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' April 2017 li ordnat li ghal fini ta' valur kellhom jitqiesu 'diversu fatturi oħra' li kienu jolqtu l-art fis-16 ta' Settembru 1969 neċessarjament ifisser li kienu jeżistu 'fatturi oħra'għax altrimenti l-Qorti ma kienitx tagħmel kumment bħal dan. Huma għalhekk isostnu li l-periti teniċi li ġew maħtura wara li l-każ intbgħat lura kienu żbaljati meta qalu li ma kienx hemm fatturi relevanti.

Fir-rigward tal-imgħax jgħidu li dan għandu jiġi kkalkulat abbażi tal-Art. 12(3) tal-Kap. 88 u ċjoe skont l-Iskeda numru 3. Huma jinsistu wkoll li għandhom jiġu mgħotija d-danni minħabba l-iskorrettezza fil-kejl tal-parti li kienet ġiet rilaxxjata filwaqt li kwantu għall-ispejjeż jinsistu li dawn għandhom ikunu kollha a karigu tal-Awtorita intimata.

Fin-nota responsiva u t-trattazzjoni tagħha l-Awtorita' intimata sostniet li ai termini tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell, l-art għandha titqies bħala agrikola. Minkejja li l-Gvern kien wera l-intenzjoni tiegħu li fuq l-art jibni l-Isptar qabel ma' l-art kienet esproprjata ma jwassalx biex jiżdied il-valur tal-art għaliex l-istess art baqgħet eskluża mill-kategorija ta' art tajba għall-bini. B'hekk l-art ma kienitx minn natura tagħha fabbrikabbli qabel il-Gvern iddeċieda li jibni l-Isptar. Il-possibilita' li l-art setgħet tinbena kienet konsegwenza diretta tad-dikjarazzjoni li ppermettiet lill-Gvern jieħu l-art għal skop pubbliku u mhux għaliex l-art kienet minn qabel destinata li tiġi żviluppata, tant li l-Qorti tal-Appell qieset li *"...f'Settembru tal-1969, l-art kienet agrikola u hekk għandha tiġi meqjusa li baqgħet fid-data tal-valutazzjoni tagħha..."*.

In kwantu għad-danni marbuta mad-diskrepanza fil-kejl tal-art rilaxxjata tgħid li hawn si tratta ta' biċċa tar tal-kejl ta' 35MK li fi kliem ir-rikorrenti stess il-Gvern qatt ma ħa fil-pussess tiegħu u b'hekk l-atturi qatt ma kienu ristretti fl-użu tal-istess art. Tgħid ukoll illi l-kunċett ta' danni materjali maħsuba fil-Liġi huma marbuta ma' art li ġiet effettivament meħuda jew okkupata minn awtorita' pubblika u b'konsegwenza ta' dan is-sid ikun ġie mċaħħad mill-użu u t-tgawdija ta' ħwejjġu għal perjodu ta' żmien mingħajr kumpens. F'dan il-każ il-Gvern ma okkupax l-art fil-kejl ta' 35 metru kwadru u ma nġiebet ebda prova kuntrarja għal dan u għalhekk m'hemmx lok għad-danni.

Għar-rigward tal-ispejjeż tgħid li hija l-Liġi stess li tipprovdi għal mod kif dawn għandhom jiġu akkollati u cioe' li dawn għandhom jiġu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorita' intimata u dak stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

IKKUNSIDRA

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **L-Avukat Dr. Michael Spiteri et vs Awtorita' tal-Artijiet deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru 2023 (Appell Nru 17/19/1NB**) li kienet titratta kwistjoni fejn kellha tiġi determinata wkoll il-klassifikazzjoni tal-art dakinhar li ġiet ippubblikata d-dikjarazzjoni presidenzjali ai fini ta' kumpens. F'dak il-każ l-art kienet art agrikola iżda dakinhar tad-dikjarazzjoni fl-1991 kienet diġa ffurmata bħala triq. Minkejja li dak il-każ kien intavolat taħt il-Kap. 573 u dan il-każ huwa regolat mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 88, xorta waħda japplikaw l-istess prinċipji mertu tas-sentenza ċitata ċjoe' li l-fattur determinanti huwa x'kien hemm fuq l-art dakinhar tad-dikjarazzjoni. Ingħad:-

> *18. Konsidrat ukoll, l-eżami dettaljat imwettaq mill-Bord, fejn ġew ikkonsidrati kemm l-istimi tal-periti mressqa mill-kontendenti fil-kawża, kif ukoll tal-valutazzjoni tal-periti tekniċi tal-Bord, fejn warrab l-istima ppreparata mill-perit inkarigat mill-Awtorità, inkwantu kienet imsejsa fuq il-premessa żbaljata, li l-art kellha tiġi stmata bħala waħda agrikola. Dan meta l-Bord ikkonsidra li skont il-liġi, il-valutazzjoni kellha tkun ibbażata skont il-valur tal-art meta nħarġet id-Dikjarazzjoni (f'dan il-każ fl-1991) meta allura l-art kienet diġà żviluppata fi triq, u li allura kienet taqa' fil-parametri ta' art tajba għall-bini skont l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 (kif kien viġenti meta l-art ġiet esproprjata). Isegwi li l-kriterju applikabbli f'dan il-każ, kellu jkun dak ta' art fabbrikabbli li l-użu tagħha kien intiż li ssir* ***triq.*** *Dan huwa l-kriterju li ġie addottat kemm mill-perit inkarigat mir-rikorrenti, kif ukoll mill-periti membri maħtura mill-Bord. Isegwi li din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord li joqgħod fuq l-istima tal-periti membri u għalhekk, l-ewwel aggravju tal-Awtorità appellanti ma jimmeritax li jiġi milqugħ.*

Fil-każ in diżamina l-Qorti tal-Appell diġa stabbiliet li fid-data tad-Dikjarazzjoni tal-1969 l-art kienet waħda agrikola. Mir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi, wara li l-każ ġie mibgħut lura lill-Bord, jirriżulta li dakinhar tad-Dikjarazzjoni ma kienu jeżistu l-ebda fatturi bħal strutturi jew fatturi oħra li jinfluwixxu fuq il-prezz. Mill-provi prodotti ma jirriżultax lanqas li dakinhar tad-Dikjarazzjoni l-art kellha xi permess ta' żvilupp u lanqas kien għadu sar fuqha xi żvilupp bħala parti mill-proġett għall-Isptar Ġenerali t'Għawdex. Il-fatt li l-ħsieb tal-Gvern minn snin qabel kien li l-art tifforma parti mill-proġett tal-Isptar mhuwiex relevanti ai fini ta' valur għaliex kif qalet tajjeb l-Awtorita', f'dan il-każ il-possibilita' li l-art setgħet tinbena kienet konsegwenza diretta tad-Dikjarazzjoni li ppermettiet lill-Gvern jieħu l-art għal skop pubbliku u mhux għaliex l-art kienet minn qabel destinata għall-iżvilupp. Tant hu hekk li l-art lanqas biss ġiet inkorporata fl-ewwel

espropr jazzjoni. B'hekk qabel ma ġiet ippubblikata d-Dikjarazzjoni l-art kienet sempliċiment waħda agrikola, mhux żviluppata u ma kienx hemm fatturi li jinfluwixxu fuq il-prezz. Li kieku l-art jew parti minnha kienu ġew żviluppati qabel id-Dikjarazzjoni, dan ċertament kien ikun fattur li jinfluwixxi fuq il-kumpens. Iżda la darba ma jirriżultawx fatturi li jinfluwixxu fuq il-prezz, il-Bord ser jadotta l-kumpens fl-1 ta' Jannar, 2005 stabbilit mill-Membri Tekniċi ta' **€23,835** fir-rigward tal-kejl ta' 953 metri kwadri.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti talbu wkoll danni minħabba r-reviżjoni fil-kejl tal-parti li kienet ġiet rilaxxjata. Jgħidu li d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali tan-1969 kienet saret fir-rigward ta' art tal-kejl ta' 1,595.8 metri kwadri. Permezz ta' Dikjarazzjoni maħruġa fl-2002 ġew rilaxxati 608 metru kwadru liema kejl ġie sussegwentement ikkoreġut għal 643 metru kwadru. Qabel ma' saret il-korrezzjoni r-rikorrenti kienu laħqu ttrasferew lill-terzi l-art li kienet ġiet rilaxxjata li min għalihom kienet fil-kejl ta' 608 metru kwadru u meta l-kejl ġie emendat kien impossibbli għalihom li jirkupraw il-prezz għad-differenza ta' 35 metri kwadru. L-intimata tgħid li d-danni materjali huma marbuta ma' art li ġiet effettivament meħuda jew okkupata minn awtorita' pubblika u konsegwenza ta' dan is-sid ikun ġie mċaħħad mill-użu u t-tgawdija ta' ħwejjġu għal perjodu ta' żmien mingħajr kumpens. F'dan il-każ il-Gvern ma okkupax l-art fil-kejl ta' 35 metru kwadru u għalhekk m'hemmx lok għad-danni.

Il-Bord josserva li t-talba fir-rikors promotur hija sabiex il-Bord jistabilixxi l-valur reali tal-art ai termini tal-Art. 22(6) tal-Kap. 88 kif ukoll jagħti kull ordni u direttiva meħtieġa skont l-Ordinanza. Imbagħad fil-paragrafu qabel it-talba jingħad "*Għaldaqstant għandhom isiru proċeduri u jingħata kumpens fir-rigward tad-differenza fil-kejl ukoll, ossija għar-rigward tad-90.8 metri kwadri differenza*". Qabel xejn la darba ma ntalbux danni, jekk dawn jiġu akkordati, d-deċiżjoni tal-Bord tkun *extra petita*. Fit-tieni lok anke li kieku fir-rikors promotur ġew mitluba danni, d-danni mhumiex inklużi fl-Art. 22(6) tal-Kap. 88 li abbażi tiegħu qeda ssir l-azzjoni odjerna u lanqas huma prospettati f'xi artikolu ieħor fl-Ordinanza. Id-danni huma kontemplati biss f'uħud mill-azzjonijiet imsemmija fil-Kap. 573 li daħal fis-seħħ permezz tal-Att XVII tal-2017. L-Art. 78 tal-Kap. 573 jipprovdi li dawk il-proċeduri pendenti quddiem il-Bord qabel il-bidu fis-seħħ tal-Kap. 573 għandhom ikomplu jkunu regolati bil-Liġijiet sostantivi li kienu fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ tal-Att, sakemm is-sid ma jindikax permezz ta' nota bil-miktub imressqa fl-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord li huwa jixtieq li l-proċeduri jiġu deċiżi skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap 573. F'dan il-każ din in-nota ma ġietx ippreżentata u għalhekk il-proċeduri għandhom jibqgħu fil-parametri tal-Ordinanza li ma tikkontemplax il-possibilita' li s-sidien jiġu akkordati danni. F'kuntest simili, iżda fir-rigward ta' danni morali, il-Bord qies aktar minn darba[1] li l-Art. 25 tal-Kap 88 dwar is-setgħat tal-Bord jipprovdi b'mod eżawrjenti l-poteri u d-doveri ta' dan il-Bord kif kienu taħt l-istess Kap 88 u taħt dik il-Liġi mkien ma hemm ravviżat li jista' jakkorda danni morali. Dik il-

[1] Vide fost oħrajn **Anna Mallia vs Kummissarju tal-Art** (Rikors 22/10 GG) deċiża fid-19 ta' Diċembru 2013 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru 2019

mansjoni dak iż-żmien kienet taqa' fil-kompeptenza aktar wiesgħa tal-qrati ordinarji. Il-Bord hu tal-fehma li dan l-argument japplika wkoll għad-danni li qed jintalbu mir-rikorrenti f'dan il-każ. B'hekk din it-talba qeda tiġi miċħuda.

Dwar l-imgħaxijiet, il-Bord jaqbel mar-rikorrenti li għandu japplika t-tieni *proviso* tal-Art. 12(3) tal-Kap. 88 li jipprovdi li meta jinħareġ avviż għall-ftehim taħt l-Ordinanza, u l-persuna li jkollha jedd għall-kumpens tkun għażlet li ma taċċettax il-prezz offrut fl-avviż, imgħax sempliċi bir-rata ta' ħamsa fil-mija fis-sena għandu jibqa' għaddej fuq il-valur tal-art maħdum skont l-Iskeda 3 u għaż-żmien hemm indikat favur kull min għandu jedd għall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut tagħha taħt l-Ordinanza.

In kwantu għall-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, il-Gvern offra s-somma ta' €9,317.49 fir-rigward tal-kejl ta' 897m.k. F'dan il-każ ser jiġi akkordat kumpens aktar minn dak offrut għal kull metru kwadru. Il-Bord jaqbel mal-Awtorita' intimata li f'dawn il-każijiet japplika l-Art. 31(2) tal-Kap. 88 li jipprovdi li meta sid ma jaċċettax l-offerta tal-awtorità kompetenti u jvanta li l-ammont dovut bħala kumpens għandu jkun ogħla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din titħallas perjodikament jew bħala somma f'daqqa, bħala kumpens, u jkun ikkonforma ruħu mad-disposizzjonijiet tal-artikoli 9 u 12, u s-somma mogħtija tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità kompetenti, allura l-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Ghalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata billi jilqa' talba tar-rikorrenti u jiffissa l-valur dovut għax-xiri b'titolu assolut tal-art in meritu fil-kejl ta' 953 metru kwadru fis-somma ta' **tlieta u għoxrin elf, tmien mija u ħamsa u għoxrin Euro** (**€23,825)** oltre l-imgħax legali skont it-tieni *proviso* tal-Art. 12(3) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità intimata u dak stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Moqrija.

Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett - Deputat Reġistratur **28 ta' Mejju 2024**