BORD TA’ L-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 25 ta’ Gunju 2024

George Zammit ID 10763(G) u Maria Zammit ID 79050(G)

vs

L-Awtorita’ tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 7
Rikors Numru : 20/2020NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta’ George u Maria aħwa Zammit ippreżentat fit-28 ta’ Frar 2020 fejn ġie premess:

Illi permezz ta’ ittra ufficjali spedita fil-konfront tal-esponenti George u Maria ahwa Zammit fit-tnax (12) ta' Novembru tal-elfejn u dsatax (2019), l-esponenti gew offruti s-somma ta' elf erba' mija u wiehed u ghoxrin Euro (€1,421) ghall-akkwist ghal skopijiet pubblici tal-art proprjeta’ taghhom fir-Rabat, Ghawdex, bil-kejl ta’ madwar tmienja u tletin metri kwadri (38m.k.) li tmiss mill-Punent ma' proprjeta' tal-istess George Zammit, Nofsinhar ma' proprjeta' ta' Mario Caruana u Lvant ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, u liema art hija mmarkata bin-numru tlieta (3) fuq il-pjanta PD 2018_0239.

Illi s-somma offruta ghall-akkwist ta' din l-art ma hix accettabbli ghaliex ma tirraprezentax il-valur korrett u gust ta' din l-art.

Illi dan qed jinghad peress illi l-proprjeta' in kwisjtoni ghandha valur reali li huwa hafna oghla minn dak offrut lilhom mic-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet. Illi skont valutazzjoni maghmula mill-Perit Angelo Portelli, li kopja taghha qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok. A, l-art fuq deskritta ghandha valur ta' tnejn u hamsin elf Euro (€52,000).

Ghaldaqstant, a tenur tal-Artikolu 55 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti jitolbu bil-qima lil dan il-Bord sabiex jistabbilixxi l-valur reali tal-art fuq deskritta, kif ukoll biex jaghti kull ordni u direttiva mehtiega skont l-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 20 ta' Mejju 2020 (fol 12 *et seq*) fejn gie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti ġiet mgħotija ghoxrin gurnata cans biex tirrispondi;*

2. *Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti:*

2.1 *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni. Madankollu, dan jista' jsehh biss talvolta l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd. Ghalhekk, jehtieg li jigi debitament prezentat root of title flimkien ma' pjanta li turi kif l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha torbot ma' dik tal-kuntratt t'akkwist;*

2.2 *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, jidher li mill-ewwel daqqa t'ghajn, l-ambjenti murija fis-site plan mar-rikors huma milquta* ***b'Dikjarazzjoni tac-Chairman tal-Awtorita' tal-26/8/19*** *u li dehret fil-**Gazzetta tal-Gvern tat-12/9/2019**. Dan, pero', jista' biss jigi konfermat una volta jigi debitament prezentat root of title flimkien ma' pjanta li turi kif l-art mal-pjanta tad-Dikjarazzjoni imsemmija torbot ma' dik tal-kuntratt t'akkwist;*

2.3 *Illi per altro, l-Awtorita' tgharraf li, f'dan il-kaz, gja gie depozitat kumpens rapprezentanti l-valur ta' l-art esproprijata bis-sahha tad-dikjarazzjoni sucitata. Dan il-kumpens jista' jigi debitament rilaxxat favur min jaghti prova tat-titolu lill-Awtorita' kwantu ghall-din l-imsemmija art;*

2.4 *Illi fi kwalunkwe kaz, u dan dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, l-istima tal-valur li pprezentaw ir-rikorrenti ma saritx in lineja ma' dak li jrid il-**Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.** In piu', din l-istima ma tirriflettix il-valur tas-suq tal-art in kwistjoni mehuda fil-kuntest tal-pertinenzi li jolqtu l-istess art u dan kif del resto*

jirrizulta mill-istima redatta mill-perit ta' l-Awtorita' (Ara stima tal-perit ta' l-Awtorita' markata ***Dokument 'A'*** *annessa ma' din ir-risposta).*

Illi dan l-onorabbli Bord ghandu jiggwida ruhu abbazi tal-premess.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra n-Noti ta' Sottomisjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-22 ta' Diċembru 2023 (fol 80 *et seq*) u dik tal-Awtorita' intimata ppreżentata fit-23 ta' Jannar 2024 (fol 89 *et seq*).

Sema u ra t-trattazzjoni finali traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tal-5 ta' Marzu 2024 (fol 96).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din il-kawża hija dwar esproprju ta' porzjoni art tal-kejl ta' 38 metru kwadru fir-Rabat Għawdex li hija murija fuq pjanta PD 2018_0239 (Dok B – fol 66) li ġiet esproprjata, fuq talba tal-Ministeru t'Għawdex (Dok A u A 1 – fol 64 *et seq*) għal ta' twessiegħ ta' triq b'titolu ta' xiri assolut in forza ta' Dikjarazzjoni tac-*Chairman* tal-Awtorita tal-Artijiet bin-numru 1135 tal-20 ta' Awwissu 2019 (Dok C – fol 67-68). Fl-imsemmija Dikjarazzjoni l-art fil-kejl ta' 38MK immarkata bħala plot 3 fuq il- PD 2018_0239 ġiet dikjarata meħtieġa għal skop pubbliku u ttieħdet mill-Gvern għall-iskop ta' twessiegħ ta' Triq Għajn Qatet, Victoria, Għawdex. F'din id-Dikjarazzjoni l-Awtorita intimata indikat kumpens ta' €1,421 skond stima li saret mill-Perit Dr. Edwin MIntoff (Dok D – fol 69 *et seq*).

Permezz ta' ittra uffiċjali datata 12 ta' Novembru 2019 ir-rikorrent ġew infurmati bl-offerta ta' kumpens għall-esproprju *de quo*. Ir-rikorrenti ma qablux mal-kumpens sudett u għalhekk ipproċedew bl-istanti fejn qedin jitolbu lill-Bord sabiex jistabilixxi l-kumpens ġust u rejali għat-teħid tal-art in meritu skond l-Art. 55 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta u jgħati kull ordni u direttiva meħtieġa. Fir-rikors promotur tagħhom l-atturi jsostnu li l-kumpens ġust dovut lilhom għandu jkun ta' €52,000 skond stima tal-Perit Angelo Portelli (Dok A – fol 3).

Fir-risposta tagħha (fol 12 *et seq*), l-Awtorità intimata eċċepiet li r-rikorrenti riedu jġibu prova tat-titolu filwaqt li żammet ferm il-valur mogħti fil-Gazzetta tal-Gvern liema kumpens ġie depożitat skond il-Liġi (Dok E – fol 76). Qalet ukoll li l-valur reklamat mill-atturi mhux maħdum skond il-Kap 573.

IKKUNSIDRA

<u>It-Titolu tar-Rikorrenti</u>

Fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2021 l-Awtorita intimata ddikjarat li hija soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti fuq l-art in meritu salv li ġibdet l-attenzjoni għall-fatt li l-art hija soġġetta għal dritt ta' passaġġ favur terzi. In segwitu għal din id-dikjarazzjoni l-atturi ppreżentaw nota datata 22 ta' Frar 2021 (fol 34 *et seq*) li magħha annettew estratt tal-kuntratt tad-9 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech u ddikjaraw li apparti li l-art tagħhom hija fonteġġjanti triq, l-istess art tgawdi minn dritt ta' passaġġ fuq ħaddieħor iżda mhiex soġġetta għal drittijiet ta' passaġġ. L-atturi pprezentaw ukoll b'nota tat-8 ta' Novembru 2021 (fol 57 *et seq*) il-pjanta annessa mal-kuntratt tad-9 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech li tindika l-passaġġ imsemmi fl-istess kuntratt favur ir-raba tar-rikorrenti u dik mertu tal-proċeduri.

In vista tad-dikjarazzjoni tal-Awtorita intimata li hija tinsab soddisfatta bit-titolu tal-atturi u l-provi sottomessi mir-rikorrenti dwar il-kwistjoni tal-passaġġ il-Bord huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti. Inoltre fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħha l-Awtorita intimata tikkonferma li hi soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti.

<u>Kwistjoni Dwar il-Valur</u>

Sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-art in meritu l-Bord ħatar bħala periti **teknici tal-Bord lill-Periti Danica Mifsud u Valerio Schembri**. Fir-rapport tagħhom ipprezentat fid-19 ta' Jannar 2021 (fol 28 sa 30) il-membri teknici għamlu s-segwenti kostatazzjonijiet:-

> *3. Kif jirriżulta mid-dokumenti eżibiti, l-art in kwistjoni hija porzjon ta' art tal-kejl superfiċjali ta' cirka tmienja u tletin metru kwadru (38 m.k.) fir-Rabat, Ghawdex, fil-kontrada maghrufa bhala "Tac-Cawla", liema porzjon prezentement iservi bhala parti minn Triq Ghajn Qatet.*
>
> *4. L-art in kwistjoni tinsab murija fuq il-pjanta annessa mar-rapport tal-kollega l-AIC Angelo Portelli a fol 3 sa fol 4 tal-process u s-site plan a fol 22 tal-process fejn tinsab indikata bhala porzjon numru tlieta (3)*
>
> *5. Jinghad illi fir-rapport tieghu a fol 3 sa 4 tal-process l-AIC Angelo Portelli jghid illi s-sit ghandhu area ta cirka 38 sqm u jistma l-art in kwisjtoni fil-valur ta € 52,000.00, ergo cirka € 1368.42 kull metru kwadru.*

6. L-AIC Edwin Mintoff fir-rapport tieghu a fol 16 sa fol 21 tal-process jghid li l-art ghandha area ta cirka 38 sq.m u jistma l-valur taghha a bazi tar-rata ta' € 37.39 l-metru kwadru ghal valur totali ta €1421.00

7. Jidher illi l-Periti tal-partijiet qed jaqblu fuq il-kejl ta l-art in disamina u mertu ta dan ir-rapport.

8. L-esponent f'dan l-istadju jghaddu biex jezaminaw ir-rati li japplikaw il-kollegi fil-valutazzjoni taghhom. L-AIC Angelo jaghzel li jghid li l-art mertu tar-rapport odjern tinsab go "development zone" u jadotta r-rata ta cirka € 1368.42 kull metru kwadru. Minn naha l-ohra l-AIC Edwin Mintoff jghid s-sit tifforma parti minn schemed road u ghaldaqstant m'hemmx policies li japplikaw direttament ghal dan is-sit.

9. Is-sottoffirmati jaghzlu li jibbazaw irwiehom fuq il-Gozo and Comino Local Plan approvat fl-Lulju 2006, senjament Map 14.9 – A – Policy Map u Map 14.9 – C – Height Limitation & Main Development Boundaries; u jirrilevaw li hawn si tratta minn art li llum hija triq f'residential area zoned ghal 3 floors & 6 crs basement.

10. A bażi ta' dak indikat supra, l-esponenti qedin jibbazaw rwiehom fuq is-segwenti:

i. din il-valutazzjoni qed issir nhar l-20 ta' Novembru 2020
ii. l-art qed tigi stmata fid-data li fiha qed issir l-istess valutazzjoni
iii. l-art qed tigi stmata bhala triq go development zone
iv. fid-data li qed issir fiha l-valutazzjoni l-art qed tintuza bhala triq
v. qed jintuza l-'comparison method' sabiex issir din il-valutazzjoni
vi. fid-data tal-valutazzjoni huma ma kellhomx kunflitt ta' interess

11. Fid-dawl tas-suespost s-sottoffirmati jidhrilhom illi l-art għandha tiġi stmata a bażi ta' hames mitt Ewro (€500) l-metru kwadru, u li l-valur tal-art huwa ta' dsatax il-elf Ewro (€19,000.00).

In segwitu għal dan ir-rapport entrambi partijiet ressqu domandi in eskussjoni u ċioe dawk tal-Awtorita intimata a fol 31 sa 33 b'nota tat-2 ta' Frar 2021 u dawk tar-rikorrenti afol 38-39 b'nota tat-22 ta' Frar 2021. Fir-risposti tagħhom (fol 65 u 73-73) l-periti tekniċi kkonfermaw li l-valutazzjoni tagħhom hija bbażata fuq il-fatt li l-art in kwistjoni taqa fi *schemed road* u li la nfethet it-triq jsegwi li r-rimanenti art tal-atturi issa għandha faċċata fuq l-istess triq u tista tiġi żviluppata skond il-Pjan Lokali. Huma konfermaw li l-art in meritu hija dik indikata bħala plot 3 fuq is-site plan fol 22u li huma mxew fuq il-fatt li l-istess art hija murija bhala triq skond il-*Gozo and Comino Local Plan* approvat f'Lulju 2006.

Ir-rikorrenti ppreżentaw rapport *ex parte* tal-Perit Angelo Portelli fejn jgħid li l-art in meritu hija sitwata f'żona ta' żvilupp u jikkonkludi li valur tal-art ta' 38 MK f'Jannar 2020 kienet ta' €52,000 (Dok A – fol 3).

Minn naha tagħha l-Awtorità intimata esebiet ir-rapport tal-perit Dr. Edwin Mintoff (Dok A – fol 15 sa 22) fejn referibbilment għal plot numru 3 huwa jgħati valur ta' €1,421. **Il-perit Mintoff xehed fis-seduta tat-30 ta'Jannar 2023** (fol 41 *et seq*) li huwa kien inkarigat mill-Awtorita intimata biex jagħmel stima tal-art in meritu u zewġ plots oħra ma ġenbha. Dawn il-plots jidhru fuq Dok EMX 1 (fol 43). Ix-xhud spjega li huwa strah fuq il-kejl mgħoti lilu mill-Awtorita (Dok EMX 2 – fol 44). Jgħid li huwa vvaluta l-art bħala art agrikola għaliex l-istat tal-art fi żmien il-valutazzjoni kienet waħda agrikola għalkemm jgħid li kien hemm parti zgħira asfaltata tintuża għall-parking. Jgħid li huwa mexa fuq valutazzjonijiet ta' artijiet fil-viċinanzi u ppreżenta l-operazzjonijiet paragunabbli (Dok EMX 3 – fol 45 *et seq*). In kontro-eżami waqt is-seduta tal-24 ta' April 2023 (fol 58-59) xehed li l-plot 3 kienet agrikola w esebixxa żewg ritratti (Dok EMX 5 u 6 – fol 60-61). Ikkonferma li plot 3 hija adjacenti ma *area* li jew hija mibnija jew tista' tinbena pero *designated* bħala triq.

IKKUNSIDRA

Illi l-kawza *de quo* hija postulata fuq l-Artikolu 55 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta ossia dwar kontestazzjoni tal-kumpens indikat fid-Dikjarazzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:-

> *(1) Sid li jħoss li l-ammont li jkun ġie offrut fid-dikjarazzjoni ma jkunx wieħed xieraq, jista' jagħmel rikors quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jiġi stabbilit xi jkun il-kumpens skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att.*
>
> *(2) Ir-rikors għandu, taħt piena ta' nullità, jindika l-kumpens li fil-fehma tar-rikorrent ikun dovut u għandu jiġi notifikat lill-awtorità li jkollha għoxrin jum żmien biex iddaħħal tweġiba.*
>
> *(3) Ir-rikors għandu jiġi ppreżentat sa mhux aktar tard minn ħames snin minn meta d-dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet tiġi mxandra kif imsemmi fl-artikolu 39(1) u (2), b'dana li jekk tali rikors ma jitressaqx, is-sid ikollu jedd biss għall-flus depożitati u għall-imgħax imsemmija fl-artikolu 52.*
>
> *(4) Il-Bord tal-Arbitraġġ għandu jistabbilixxi dak il-kumpens u għandu jagħti kull ordni u direttiva meħtieġa skont dan l-Att jekk ikun sodisfatt li r-rikorrent ikun wera li għandu titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art.*

Ai fini ta' likwidazzjoni tal-kumpens f'każ ta' xiri assolut, imbagħad l-Artikolu 61 jgħid:-

(1) Il-Bord tal-Arbitraġġ, meta jiġi biex jiffissa l-kumpens f'każ ta' xiri b'mod assolut, għandu josserva dawn ir-regoli:

(a) ebda żjieda m'għandha tingħata minħabba illi l-akkwist ikun obbligatorju;

(b) il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament;

(ċ) il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u mingħajr ma jittieħed qies ta' benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti;

...

(3) Barra mill-imgħax li jinġema' fuq is-somma depożitata skont l-artikolu 52(1), il-Bord tal-Arbitraġġ jista' jordna fis-sentenza tiegħu li s-sid jieħu mgħax sempliċi bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord liema mgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-artikolu 55.

IKKUNSIDRA

F'dan il-kaz jirriżultaw 3 valuri b'diskrepanzi qawwija bejniethom. Fl-ewwel lok hemm il-valutazzjoni tal-perit *ex parte* tar-rikorrenti li ta valur lill-art f'Jannar 2020 fis-somma ta' €52,000 fejn l-art ġiet stmata bħala art żviluppabbli. Hemm umbagħad il-valutazzjoni tal-perit *ex parte* tal-Awtorita li ta valur lill-art għas-sena 2019 fis-somma ta' €1,421 fejn l-art ġiet stmata bħala agrikola. Hemm finalment il-valutazzjoni tal-periti membri tal-Bord li stmaw l-art bħala triq go *development zone* u waslu għal valur ta' €19,000 fis-sena 2020.

Il-Bord jibda billi jagħmel referenza għas-segwenti enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali li jinsabu riportati fil-kawża **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deciza finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021 (Rikors numru 889/09/1 JZM) fejn intqal hekk:-

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` tagħmlu b`mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq

raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi millkonsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li lkonklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008)

Issir referenza wkoll għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** (4/2016/1) deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal hekk:-

Jibda billi jingħad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, speċjalment meta parti fil-kawża tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lilha sabiex tikkontrasta tali prova...

...Huwa ritenut illi l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti tekniċi maħtura minnha, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċjuż. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet:

"Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa ċertu punt, tagħti affidament lill-opinjoni ta' persuni mħarrġa fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoġġu fid-dubbju dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħom l-atturi jinsistu li l-valur tal-art huwa dak indikat mill-perit *ex parte* tagħhom Angelo Portelli ossia ta' €52,000 skond rapport tas-27 ta' Jannar 2020. Izda l-Bord josserva li ma jistax joqgħod fuq dan ir-rapport mhux biss għaliex m'hemm ebda prova ta' kif wasal għal valur minnu ndikat iżda wkoll għaliex jidher ċar li l-perit tal-atturi ta stima tal-art bħala waħda żviluppabbli *sic et simpliciter* mingħajr ma ħa kont tal-fatt li kif tajjeb spjegaw il-periti Membri tal-Bord l-art in meritu

tinsab f'zona bħala *schemed road u* hija murija bhala triq skond il-*Gozo and Comino Local Plan* approvat f'Lulju 2006. Għalhekk ir-rapport *ex parte* tal-atturi qed jiġi skartat.

Bl-istess mod il-Bord ma jistax jistrieh fuq il-valutazzjoni *ex parte* tal-Awtorita billi huwa ċar li l-perit Mintoff telaq minn valutazzjoni ta' art agrikola mentri għandu jirrizulta għal kwantu ċar li l-art in meritu fid-data tad-dikjarazzjoni kienet indikata bħala triq fil-pjan lokali u kwindi n-natura tagħħa kellha titqies bħala triq go żona żviluppabbli u mhux art agrikola. B'hekk ir-rapport tal-Perit Mintoff qed ukoll jiġi skartat.

Jifdal għalhekk ir-rapport tal-periti tekniċi tal-Bord. Fir-rapport tagħhom il-periti tekniċi kkunsidraw din il-porzjon art bħala art f'żona ta' żvilupp bl-użu limitat ta' triq u attribwew valur kumplessiv fis-sena 2020 ta' €19,000. Il-Bord wara li qies ic-cirkostanzi kollha tal-każ u l-provi sottomessi ma jara ebda raġuni għala m'għandux iqis bħala tiegħu l-konklużjonijiet raġġunti mill-istess Esperti Tekniċi fir-rigward ta' din l-art ħlief li dan il-valur jeħtieġ jigi aġġustat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat **fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158) li jiġi €21,512.96**[1].

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-Awtorita tikkontendi illi kieku kellu jingħata affidament għar-rata stabbilita mill-Periti Tekniċi, l-istess kellha tiġi ttemprata għal 35% skond il-principju ta' **Salvi Holdings Ltd**. Iżda l-Bord ma jaqbilx għaliex la darba mir-rapport tagħhom jirriżulta li l-Membri Tekniċi ħadu qies tal-fatt li art ġiet esproprjeta għall-użu ta' triq il-Bord mhux ser jerga japplika t-tnaqqis mertu tas-sentenza **Salvi Holdings Limited vs Kummissarju tal-Artijiet** fejn jingħad li "...*hija prassi li art esproprijata għall-formazzjoni ta' triq jew roundabout tiġi vvalutata circa bejn 30% u anke 40% fil-mija ta' art fabbrikabbli li tista tiġi żviluppata".* Dan in linea mal-insenjament tas-sentenza mgħotija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **L-Avukat Dr. Michael Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rikors numru 17/19/1 NB)** deċiża fil-15 ta' Novembru 2023 fejn intqal hekk:

> *… din il-Qorti ssib li r-rikorrenti appellanti għandhom raġun fl-argument tagħhom li l-periti tekniċi membri tal-Bord kienu taw qies tal-fatt li l-art kienet intiża li tiġi żviluppata fi triq meta waslu għall-valutazzjoni tagħhom ta' €200,000 relattiva għas-sena 2020. Dan jingħad peress li fir-rapport tagħhom, kemm f'paragrafu 2 jissemma li l-art skont il-Pjan Regolatur tagħmel parti mis-sistema ta' toroq tal-lokal, kif ukoll taħt il-kriterju ta' użu hemm imniżżel "użu bħala triq" u "ma jistax isir żvilupp fuqha sakemm jibqa' l-użu preżenti" (ara fol. 80). Inoltre, meta saru l-mistoqsijiet in eskussjoni mressqa mill-Awtorità, wieġbu li ħadu qies ta' "art simili jiġifieri li l-art ittieħdet għal skopijiet biex tifforma triq". Tant hu hekk li, meta addottaw l-*

[1] €19,000 x 995.62 (indiċi 2023) ÷ 879.32 (indiċi 2020) = €21,512.96. Il-Bord mexa fuq il-valur mgħoti mill-membri tekniċi għas-sena 2020 minflok ma aggiorna l-istess valur għas-sena tad-dikjarazzjoni (2019) umbgħad aggiorna dan il-valur għall-aħħar indiċi peress li d-differenza fil-kalkolu hija verament negligibbli.

eżempji ċitati minnhom bħala operazzjonijiet paragunabbli, huma għamlu referenza "għal esproprjazzjonijiet t'artijiet fabbrikabbli li ttieħdu għat-twessiegħ tat-triq."

22. Ġaladarba l-valutazzjoni mogħtija mill-periti tekniċi tal-Bord kienet dik ta' triq, (li l-Bord ġustament fis-sentenza aġġornaha għas-somma ta' €215,484.68, sabiex tirrifletti l-valur tagħha skont l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2022) mhuwiex ġust li jsir it-tnaqqis ulterjuri magħmul mill-Bord fis-sens li addotta perċentwal ta' 35% tal-valur aħħari (skont is-sentenza ta' Salvi Holdings Limited v. Kummissarju tal-Art). Tabilħaqq li bit-tnaqqis tal-perċentwal addottat mill-Bord, ir-rikorrenti kienu ser jiġu penalizzati darbtejn għall-fatt li l-art li ġiet esproprjata kienet ġiet żviluppata fi triq. Għalhekk, tqis ġust li jintlaqa' dan l-aggravju tar-rikorrenti appellanti inċidentalment u ser tiġi riformata s-sentenza appellata f'dan is-sens.

<u>B'hekk il-kumpens għat-teħid dovut lir-rikorrenti qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' €21,512.96.</u>

<u>Imgħaxijiet</u>

L-imgħaxijiet fir-rigward ta' proċeduri ai terimni tal-Artikolu 55 tal-Kap. 573 huma regolati mill-artikolu 61(3) tal-Kap. 573 li jipprovdi:-

(3) Barra mill-imgħax li jinġema' fuq is-somma depożitata skont l-artikolu 52(1), il-Bord tal-Arbitraġġ jista' jordna fis-sentenza tiegħu li s-sid jieħu mgħax sempliċi bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord liema mgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-artikolu 55.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell ta' **John's Group Limited** li kienet tittratta proprju l-kwistjoni tal-komputazzjoni tal-imgħax fi proċeduri taħt l-Artikolu 55 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta kif inhu dan il-każ intqal hekk:

12. L-Awtorità ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza limitatament fir-rigward tal-kap tal-imgħax u għalhekk ressqet appell minnha, fejn issejjes l-appell tagħha fuq l-aggravju li l-imgħax kif deċiż mill-Bord huwa skorrett. L-Awtorità appellanti tisħaq li wara li l-art ġiet esproprjata, permezz tal-Avviż numru 1553 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Diċembru, 2019, hija ddepożitat is-somma ta' €328,965 f'kont bankarju. Jiġifieri, s-soċjetà rikorrenti setgħet liberament tiġbed sehemha minn din is-somma ta' €328,965 mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi dritt li titlob lill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet sabiex jillikwida kumpens akbar, kif fil-fatt għamlet, meta ressqet il-proċeduri in eżami. Kwindi, meta ġie intavolat ir-rikors

promotur fil-proċeduri odjerni, fil-11 ta' Ġunju, 2020, parti mill-ammont ta' €23,023, kien diġà likwidat mill-Awtorità favur ir-rikorrenti u jinsab f'kont bankarju, sabiex b'hekk setgħet liberament tiġbed sehemha. Filwaqt li l-appellanti taqbel mal-Bord, meta ngħad minnu li fil-każ ta' proċeduri mibdija skont l-Artikolu 55 tal-Kap. 573, huma regolati bl-Artikolu 61(3) tal-Kap. 573, b'dan illi tikkontendi li l-imgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors fuq l-ammont li jkun għadu dovut, jiġifieri l-ammont li jkun wasal għalih il-Bord, nieqes l-ammont li jkun diġà likwidat mill-Awtorità favur ir-rikorrenti u fuq l-ebda ammont ieħor.

13. ..... Fil-verità, hija l-fehma ta' din il-Qorti, li l-appell tal-Awtorità appellanti huwa wieħed li jimmerita li jiġi milqugħ. Dan jingħad peress li, ġaladarba jirriżulta aċċettat illi ftit wara li ħarġet id-dikjarazzjoni li permezz tagħha seħħet l-esproprjazzjoni, sar id-depożitu tal-ammont ta' €328,965 offrut mill-istess Awtorità f'kont bankarju li jirrendi l-imgħax, kif tipprovdi l-liġi (Artikolu 52(1) tal-Kap. 573), is-soċjetà rikorrenti, bħala sidt l-art setgħet titlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ, li ladarba kellha titolu validu ta' proprjetà, sabiex tiġbed is-somma depożitata, flimkien mal-imgħax li nġema' fuqha (kif jirriżulta mit-tielet subinċiż tal-istess Artikolu). Inoltre, l-Artikolu 52(5) tal-Kap. 573 jipprovdi li, l-ammont depożitat, kif ukoll l-imgħax li jgħaddi fuqu jista' jiġi żbankat, sew jekk is-somma depożitata bħala kumpens tkun jew ma tkunx ġiet aċċettata bħala l-ammont ta' kumpens dovut, u l-ġbid ta' dawk l-imgħaxijiet mid-depożitu m'għandux jippreġudika l-jedd li persuna jkollha li tmexxi skont il-liġi, għall-fini li jiġi stabbilit kull kumpens ieħor li jista' jiġi mħallas lilha skont l-istess liġi.

14. Fil-fatt, hekk ġara fil-każ in eżami, peress li mill-atti jirriżulta li sar il-kuntratt ta' bejgħ ta' drittijiet ta' kumpens fil-11 ta' Marzu, 2021, fl-atti tan-Nutar Dottor Diana Galea, (ara fol. 124 tal-proċess) fejn fost affarijiet oħra, jingħad li s-soċjetà rikorrenti kienet qiegħda tbiegħ u titrasferixxi favur il-Gvern ta' Malta, li aċċetta li jixtri u jakkwista d-drittijiet ta' kumpens marbuta ma' biċċtejn art kontigwi li jinsabu Ħ'Attard. Kwindi jingħad fl-istess kuntratt li, il-Gvern ħallas is-somma ta' €20,930 u peress li l-istess flus kienu depożitati f'kont bankarju Malti, l-interessi tal-bank sa dakinhar kienu jammontaw għal €152.71 u għalhekk il-Gvern ħallas total ta' €21,081.71 fuq l-imsemmi kuntratt. B'dan illi, fl-istess kuntratt jingħad ukoll li :

"Qiegħed jiġi riservat a favur tal-kumpanija venditriċi, kull tip ta' danni kif ukoll imgħaxijiet li jistgħu jiġu deċiżi minn kwakunkwe Qorti, kif ukoll kull ammont superjuri li jista' jiġi deċiż mill-Qorti kemm f'Malta kif ukoll Internazzjonali".

15. Ġaladarba l-ammont ta' €20,930, offrut mill-Gvern bħala kumpens għall-esproprju taż-żewġ porzjonijiet ta' art, qatt ma kien kontestat il-ħlas tiegħu, tant li dan kien depożitat f'kont bankarju u wara li saret il-prova tat-titolu tas-sidt l-art (ara l-Ownership Form a fol. 91 A et sequentia) sar il-kuntratt li permezz tiegħu seħħ il-pagament kemm tal-ammont ta' €20,930, kif ukoll tal-imgħax li laħaq inġema' fuq l-istess ammont fil-kont bankarju, isegwi li għandha raġun l-Awtorità appellanti meta tgħid li mill-ammont ta' €23,023 likwidat mill-Bord, meta ġie intavolat ir-rikors, kien biss l-ammont ta' €2,093, li kien għadu ma ġiex likwidat u depożitat minnha u li allura huwa raġonevoli li l-imgħax jiddekorri fuq dan il-bilanċ. Huwa minnu li l-Artikolu 61(3) tal-Kap. 573 jipprovdi li, apparti l-imgħax li jkun inġema' fuq is-somma depożitata, skont l-Artikolu 52(1) l-Bord jista' jordna fis-sentenza tiegħu li s-sid jieħu imgħax sempliċi bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord, liema imgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-Artikolu 55. Madankollu, il-loġika tiddetta li l-imgħax jibqa' jiddekorri fuq l-ammont li jkun kontestat u bħala ammont kontestat ikun għadu ma tħallasx.

16. Dan qiegħed jingħad ukoll, fuq il-bażi tal-prinċipji ġenerali tal-liġi ċivili riżultanti mill-Artikoli 1047, 1139 u 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). L-Artikolu 1047 jipprovdi li, il-ħsara li tikkonsisti f'li ttellef lill-persuna l-użu tal-flus tagħha, tissewwa bil-ħlas tal-imgħaxijiet, li jitħallsu bir-rata ta' 8% fis-sena. Mentri l-Artikolu 1139 jipprovdi li, fejn l-obbligazzjoni jkollha biss bħala oġġett il-ħlas ta' somma flus determinata, id-danni li jiġu mid-dewmien tal-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni, ikunu jikkonsistu biss fl-imgħaxijiet fuq l-imsemmija somma. F'dan il-każ, konsidrat li d-depożitu tas-somma ta' €20,930 f'kont bankarju li jrendi l-imgħax, sar ftit wara li saret id-Dikjarazzjoni tal-Awtorità, ma jistax jingħad li ġie ppruvat li kien hemm xi dewmien, min-naħa tal-Gvern li jwettaq il-ħlas tal-ammont li ma kienx kontestat. Barra minn hekk, l-Artikolu 1141(2) jipprovdi li, l-imgħaxijiet għandhom jgħaddu minn dakinhar li ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju, li f'dan il-każ jittieħed li huwa r-rikors promotur. Kwindi fil-kwistjoni tal-komputazzjoni tal-imgħax, huwa ritenut li dan jgħaddi fuq l-ammont addizzjonali akkordat mill-Bord (u mhux fuq l-ammont intier likwidat mill-Bord, ġaladarba jkun sar il-ħlas tal-ammont mhux kontestat) u dan bir-rata ta' imgħax ta' 8%, mid-data ta' meta sar ir-rikors promotur, f'dan il-każ fil-11 ta' Ġunju, 2020, sakemm isir il-ħlas effettiv. Isegwi li l-appell tal-Awtorità appellanti jistħoqqlu li jintlaqa'.

Dan l-insenjament ġie wkoll ribadit fis-sentenza fl-ismijiet **Luqa Development Company Limited vs L-Awtorita' tal-Artijiet** (Rik. Nru 36/19/1) deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 mill-Qorti tal-Appell.

Il-Bord iqis li l-kunsiderazzjonijiet u enunċjazzjonijiet stabbiliti fis-sentenzi sudetti japplikaw *mutatis mutandis* għall-każ odjern. Fil-każ tallum jirrizulta li d-Dikjarazzjoni ġiet ippublikata fit-12 ta' Settembru 2019. Wara tali pubblikazzjoni ġie depożitat il-kumpens offrut f'kont bankarju. Permezz ta' ittra uffiċjali tat-12 ta' Novembru 2019 ir-rikorrenti ġew nfurmati bil-kumpens li kienet qeda toffri l-Awtorita għall-art in meritu fis-somma ta' €1,421. Ma jirriżultax li l-ammont *not in dispute* tħallas.

Għaldaqstant fil-każ in diżamina l-imgħax għandu jgħaddi fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont offrut mill-Awtorita' u cioe' fuq il-bilanċ tal-ammont li hija d-differenza bejn is-somma akkordata mill-Bord ta' €21,512.96 u dik offruta mill-Awtorita' ta' €1,421 ossia fuq €20,091.96 bir-rata ta' 8% mid-data ta' meta sar ir-rikors promotur, f'dan il-każ fit-28 ta' Frar 2020 sakemm isir il-ħlas effettiv.

III. KONKLUŻJONI.

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

1. Jilqa' in parte t-talbiet tar-rikorrenti fis-sens illi jistabilixxi l-kumpens dovut lir-rikorrenti għat-teħid tal-porzjoni art tal-kejl ta' 38 metru kwadru fir-Rabat Għawdex murija fuq pjanta PD 2018_0239 (Dok B – fol 66) li ġiet espropprjata, b'titolu ta' xiri assolut in forza ta' Dikjarazzjoni tac-*Chairman* tal-Awtorita tal-Artijiet bin-numru 1135 tal-20 ta' Awwissu 2019 (Dok C – fol 67-68) immarkata bħala plot 3 fuq l-istess PD 2018_0239 **fl-ammont ta' wieħed u għoxrin elf ħames mija u tnax il-Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€21,512.96)** u jikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti l-imsemmi kumpens ta' **€21,512.96 bl-imghax dekorribbli fuq is-somma ta' €20,091.96 bir-rata ta' 8% mid-data ta' meta sar ir-rikors promotur, f'dan il-każ fit-28 ta' Frar 2020 sakemm isir il-ħlas effettiv.**

2. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata safejn inkompatibbli ma dak li ġie deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità intimata u dak hawn stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont hawn stabbilit mill-Bord u dan a tenur tal-Artikolu 73(2) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

25 ta' Ġunju 2024