# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI**
**ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Marzu, 2025**

**Numru: 7**

**Rikors numru: 21/2018/1 NB**

**Mortar Investments Limited (C15406) u**
**Zoqdi Developers Limited (C10213)**

**v.**

**L-Awtorità tal-Artijiet**

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-Awtorità tal-Artijiet, minn deċiżjoni mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet nhar it-28 ta' Ottubru, 2024, fejn il-Bord laqa' t-talbiet tal-kumpaniji rikorrenti Mortar Investments Limited u Zoqdi Developers Limited billi illikwida l-kumpens dovut lilhom għat-teħid tal-art mertu tal-proċeduri fis-somma ta' €179,728.86 u ordna lill-Awtorità tal-Artijiet tħallashom il-kumpens hekk

likwidat. Il-Bord sab ukoll li l-Awtorità tal-Artijiet hija responsabbli għad-danni materjali u morali mġarrba mir-rikorrenti u illikwida d-danni materjali fl-ammont ta' €106,020.80 u d-danni morali fl-ammont ta' €4,500 u ordnalha tħallas id-danni materjali u morali hekk likwidati. L-Awtorità tal-Artijiet ġiet ikkundannata tħallas l-interessi bir-rata ta' 8% fuq is-somma ta' €179,728.86 stabbilita mill-Bord mid-data tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, sad-data tas-sentenza tal-Bord, u bl-imgħax minn dakinhar 'il quddiem skont il-liġi. L-ispejjeż tal-proċeduri jitħallsu mill-Awtorità tal-Artijiet intimata.

**Daħla**

2. B'rikors imressaq minn Mortar Investments Limited u Zoqdi Developers Limited (minn hawn 'il quddiem imsejħa l-kumpaniji rikorrenti jew il-kumpaniji appellati) tal-5 ta' Settembru, 2018, tfisser li huma proprjetarji ta' porzjon art li tifforma parti minn Triq ir-Rixtellu, Ħal Luqa b'kejl superfiċjali ta' 350.5 metru kwadru. Din il-proprjetà nxtrat minnhom kwantu għas-sehem ta' 1/9 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion tas-27 ta' Ottubru, 2001 u l-bqija tas-sehem ta' 8/9 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion tal-20 ta' Novembru, 2002. Saret ukoll il-*Property Ownership Form* iffirmata minn Avukat.

3. Isostnu li din l-art tifforma parti minn art ikbar li ġiet inkluza fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali pubblikata fid-29 ta' Novembru,1988 – bl-

Avviż tal-Gvern Numru 797 tal-istess sena, iżda l-art għadha tagħhom peress li baqgħu ma ġewx ikkumpensati għat-teħid ta' din l-art.

4. Skont il-kumpaniji rikorrenti, għandhom japplikaw fost affarijiet oħra, il-kriterji tal-**Artikolu 64 tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern (Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Jisħqu li l-art għandha titqies bħala art fabbrikabbli u li l-valur tal-lum tal-istess art huwa ta' €470-il metru kwadru, jiġifieri €164,735.70.

5. Għalhekk, il-kumpaniji rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri u talbu lill-Bord:

> *«i. jillikwida u jordna lill-Awtorità intimata tħallasha l-prezz skont il-liġi*
>
> *ii. jillikwida u jordna lill-Awtorità tħallasha danni materjali u morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*
>
> *iii. tikkundanna lill-Awtorità tħallas l-interessi fuq il-prezzijiet likwidati u dan skont mekkaniżmu, rata u perjodu li jidhirlu il-Bord.*
>
> *iv. Tiffissa il-ġurnata, ħin u lok sabiex isir il-kuntratt opportun, taħtar Nutar sabiex jippublika l-Att opportun u taħtar kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi liema kuntratt isir għas-spejjeż tal-intimat.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa huwa (recte: hija) inġunta għas-subizzjoni.»*

6. L-Awtorità tal-Artijiet ressqet risposta fil-5 ta' Ottubru, 2018, li permezz tagħha ġie eċċepit:

> *«1. Illi l-Awtorità esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija b'dan illi ġiet mogħtija sas-seduta li jmiss ċans biex tirrispondi;*
>
> *2. Illi f'dan l-isfond, l-Awtorità esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti;*

*2.1 Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu qabel xejn jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien tal-art inkwistjoni iżda dan jista' jseħħ biss talvolta l-art li ir-rikorrenti qed jippretendu ħlas dwarha hi ċara f'moħħ kulħadd;*

*2.2 Illi fi kwalunkwe każ, irid jiġi sottolinjat li l-Awtorità esponenti qatt ma għamlet użu jew ħadet pussess ta' xi art fiż-żona indikata fil-pjanti mar-rikors;*

*2.3 Illi fi kwalunkwe każ, l-Awtorità intimata tippreċiża, mingħajr preġudizzju, li abbażi tal-Avviż Legali 29/2010, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li f'każ ta' toroq il-propjetà fit-triq li ġiet asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern;*

*2.4 Illi fi kwalunkwe każ, u dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, lanqas jirriżulta ċar li r-rikorrent wasal għall-valur indikat minnu, liema valur (f'każ ta' trasferiment ta' dan it-tip) irid neċessarjament jinħadem skont id-Dettami tal-Kap 573 u għalhekk, bir-rispett kollu, wieħed ma jista' qatt għalhekk jistrieħ fuq l-istima indikata fir-rikors.*

*3. Illi t-talbiet rikorrenti għandhom għalhekk jiġu miċħuda.*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi.»*

7. B'sentenza tat-28 ta' Ottubru, 2024, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet iddeċieda l-każ fis-sens illi:

*«1. Jilqa' l-ewwel talba attriċi u jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti għat-teħid tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-art fil-kejl ta' 350.5 metri kwadri indikata bħala porzjon 2 fil-pjanta a fol 28 tal-proċess u tifforma parti minn Triq ir-Rixtellu, Ħal Luqa liema tinsab kolpita b'Dikjarazzjoni tal-Aġent President ta' Malta tad-29 ta' Novembru 1988 fis-somma ta' mija disgħa u sebgħin elf seba' mija tmienja u għoxrin ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€ 179,728.86) u jordna lill-Awtorità tal-Artijiet tħallas lir-rikorrenti l-kumpens hekk likwidat.*

*2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-Awtorità tal-Artijiet hija responsabbli għad-danni materjali u morali versu r-rikorrenti u jillikwida d-danni materjali fl-ammont ta' mija u sitt elef u għoxrin ewro u tmenin ċenteżmu (€106,020.80) ikkalkulati skont l-iskeda indikata fis-sezzjoni 'danni materjali' aktar 'il fuq f'din is-sentenza u d-danni morali fl-ammont ta' erbat elef u ħames mitt euro (€4,500) u jordna lill-Awtorità tal-Artijiet tħallas id-danni materjali u morali hekk likwidati.*

*3. Jilqa' t-tielet talba u jikkundanna lill-Awtorità tal-Artijiet tħallas l-interessi bir-rata ta' 8% fuq is-somma ta' €179,728.86 stabbilita mill-Bord*

*mid-data tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia mid-29 ta' Novembru 1988 sallum skont l-Artikolu 66 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Imgħax mil-lum 'il quddiem skont il-Liġi.*

*4. Jilqa' r-raba' talba u jiffissa d-data tat-Tnejn 16 ta' Diċembru 2024 fis-siegħa ta' wara nofsinhar (1.00pm) ġewwa l-Uffiċċju tal-Awtorità intimata sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt opportun ta' trasferiment minn Nutar tal-Awtorità u jaħtar lill-Avukat Veronique Dalli sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorità tal-Artijiet.*

*5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet intimata fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.*

*Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jkunu a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet intimata u bl-imgħax kif deċiż supra.»*

8. Il-Qorti se tirreferi għall-partijiet mid-deċiżjoni tal-Bord li huma relevanti għad-determinazzjoni tal-appell tal-lum:

*«Illi din il-kawża tirrigwarda esproprju ta' porzjon art fil-kejl ta' 350.5 metri kwadri li ttieħdet mill-Awtorità kompetenti għall-formazzjoni ta' triq pubblika. L-art hija dik indikata bħala porzjon 2 fil-pjanta a fol 28 tal-proċess[1] u tifforma parti minn Triq ir-Rixtellu, Ħal Luqa. Din l-art ittieħdet b'titolu ta' xiri assolut permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Aġent President ta' Malta tad-29 ta' Novembru 1988 (fol 27). L-esponenti qegħdin jitolbu kumpens għat-teħid, imgħax u danni stante li għadhom ma ġewx ikkumpensati għat-teħid ta' din l-art.*

***<u>Titolu</u>***

*L-intier tal-art ġie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' żewġ kuntratti wieħed datat 27 ta' Ottubru 2001 fejn ġie akkwistat is-sehem ta' 1/9 u l-ieħor datat 20 ta' Novembru 2002 fejn ġie akkwistat il-kumplament ta' 8/9, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion[2]. L-art kienet tifforma parti minn art akbar li ġiet inkluża fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali ppubblikata fid-29 ta' Novembru 1988[3].*

*Inkwantu għall-eċċezzjoni numru 2.1 sollevata mill-Awtorità intimata ossia dwar it-titolu jiġi rilevat li s-soċjetajiet rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art in mertu permezz tal-kuntratti ta' akkwist minnhom esibiti fuq imsemmija u dan kif jidher ukoll mill-property ownership form appożita ppreżentata mir-rikorrenti bħala Dok D - a fol 29. Dan huwa wkoll konfermat fl-affidavit ta' Andrew Agius (fol 56). Apparti minn hekk*

[1] *Verbal tal-14 ta' Mejju 2024 – fol 290.*
[2] *Dok A - Fol 4 u Dok B – Fol 11.*
[3] *Dok C – Fol 27.*

*il-Bord jagħmel referenza għall-verbal tat-23 ta' Jannar 2019 (fol 58) fejn intqal hekk:*

> *"Dr. Musumeci b'referenza għall-eċċezzjonijiet tat-titolu għarraf il-Bord li in vista tad-dokumentazzjoni preżentata u wara li saret ir-riċerka mill-Awtorità ma hemm ebda oġġezzjoni dwar it-titolu tas-soċjetà rikorrenti".*

*In vista ta' dan u tenut kont tal-provi sottomessi mis-soċjetajiet rikorrenti il-Bord iqis illi l-istess rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom dwar il-proprjetà in mertu.*

***<u>Użu tal-art</u>***

*Jirriżulta mhux kontestat li din l-art ġiet milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 797 tad-29 ta' Novembru 1988 kif jidher minn Dok. C (fol 27). Kif joħroġ*
*ċar mir-rapport tal-periti tekniċi maħtura mill-Bord, il-Periti Edgar Rossignaud u David Pace[4]:*

> *L-art kienet intiża għal formazzjoni ta' triq ġdida, ċjoè parti minn Triq ir-Rixtellu, Ħal Luqa. Il-pjanta tal-kuntratt tal-akkwist tas-soċjetà rikorrenti turi t-Triq proposta għaddejja minn nofs tal-art akkwistata.*
>
> *Fil-fatt ġiet effettivament użata għal dan l-iskop, u dan kif jirriżulta mill-aċċess li żammew l-esponenti għaliex it-triq ġiet iffurmata.*
>
> *Jirriżulta wkoll mill-pjanta tad-Dipartiment tal-Artijiet illi fl-1988, il-porzjoni art in kwistjoni kienet tmiss ma' parti diġà miftuħa ta' Triq ir-Rixtellu, fejn iż-żewġ naħat tat-triq kienu żviluppati, bħala kontinwazzjoni taż-żona urbana ta' Ħal Luqa".*

***<u>Valur</u>***

*Fir-rigward tal-valur, ir-rikorrenti esibew **stima ġuramentata ex parte tal-Perit Ian Zammit, b'nota tas-27 ta' Marzu 2019 (fol 60),** fejn huwa jsostni li l-art għandha titqies bħala waħda fabrikabbli u tinsab f'żona ta' żvilupp u l-valur tagħha huwa ta' €166,991. Il-Bord josserva li fir-rikors promotur ir-rikorrenti ndikaw valur tal-art ta' €470-il metru kwadru u ċjoè €164,735.*

***Ir-rikorrenti esibew ukoll kuntratt datat 2 ta' Marzu 2012[5] fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon li jirreferi għall-kuntratt bejn il-Gvern u certu Leonardo Cutajar dwar kumpens ta' art li tiġi appoġġ mal-art mertu tal-kawża**, fejn il-valur tad-drittijiet għall-kumpens wara Dikjarazzjoni għal esproprju numru 139/2012 tal-art tal-kejl 185m.k. imsejħa 'Ta Torba' fl-istess Triq ir-Rixtellu kien ta' €58,234.33 għall-intier. Fl-istess kuntratt hemm dikjarat ukoll illi hemm dovuta lill-vendituri s-somma ta' €34,945.05 bħala interessi li bdew jiddekorru mit-13 ta' Frar 1990 (meta l-gvern ħa pussess) sal-15 ta' Frar 2012 fuq id-differenza*

---

[4] *Ippreżentat fis-7 ta' Ottubru 2019 – Fol 68 et seq.*
[5] *Nota tad-29 ta' Novembru 2018 – Fol 46.*

*bejn is-somma li kienet ġiet offruta lill-vendituri u s-somma li kienet qed titħallas.*

***Min-naħa l-oħra l-Awtorità intimata ppreżentat rapport tal-Perit Edric Micallef datat 2 ta' Jannar 2020**[6] li vvaluta l-art fil-valur ta' €31,182.21 fl-2020. Din l-istima saret abbażi tal-valur liberu tal-art fl-1988 (€15,617.63) miżjud bir-rata tal-inflazzjoni[7]. Ai fini ta' din l-istima il-Perit Micallef applika rati differenti peress li skont id-data sheet mogħtija lilu mill-Awtorità l-art kienet in parti żviluppabbli (229m.k) u in parti agrikola (111m.k) filwaqt li kien kemm struttura konsistenti f'kamra, vaska u bir (fol 94 u 92). <u>In kontroeżami, l-Perit Micallef xehed</u>[8] li sabiex wasal għall-valur huwa ngħata l-parametri fuq xiex kellu jibbaża l-istima tiegħu mill-Awtorità intimata inkluż il-kejl tal-area kunsidrata bħala fabrikabbli u dik agrikola. In fatti mistoqsi jekk bħala perit daħalx f'eżerċizzju biex jiddeċiedi hu jekk l-art kienetx agrikola jew le huwa jwieġeb fin-negattiv. Huwa jgħid li ma ħax inkonsiderazzjoni l-property index u sabiex wasal għall-base price tal-art fl-1988 għamel referenza għall-kuntratti fejn tikkonċerna l-Awtorità u m'għamilx referenza għall-kuntratti privati u lanqas sentenzi tal-Qorti. Di più l-valuri ttieħdu skont id-dati tal-kuntratt u l-valur imniżżel fihom u ma daħalx fil-kwistjoni tas-sena li fihom effettivament ġew stabbiliti l-valuri tal-kumpens dovut.*

***Fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2021 xehdet in-Nutar Marisa Grech (fol 147A et seq)** għall-Awtorità intimata li esibiet l-istimi li abbażi tagħhom kienu saru l-kuntratti li għamel referenza għalihom il-Perit Micallef fir-rapport tiegħu għal finijiet ta' operazzjonijiet paragunabbli. Dawn l-istimi ġew immarkati Dok JC 1 sa 4[9].*

***L-esperti tekniċi nominati mill-Bord il-periti Edgar Rossignaud u David Pace fl-ewwel rapport tagħhom (fol 68 et seq)** ikkonstataw li meta saret id-dikjarazzjoni fl-1988 il- "porzjoni art in kwistjoni kienet tmiss ma' parti diġà miftuħa ta' Triq ir-Rixtellu fejn iż-żewġ naħat tat-triq kienu żviluppati bħala kontinwazzjoni taż-żona urbana ta' Ħal Luqa". Fir-rapport tagħhom huma kkonkludew li l-art inkwistjoni kienet waħda fabbrikabbli u stmawha fil-valur ta' €157,725 abbażi tas-segwenti konsiderazzjonijiet ai termini tal-Art. 79(3) tal-Kap. 573:-*

*i. Id-data tal-valutazzjoni hija 9 ta' Mejju 2019;*
*ii. L-art kienet diġà ffurmata bħala triq f'din id-data;*
*iii. L-użu tal-art fid-9 ta' Mejju 2019 kienet bħala parti mis-sistema tat-toroq ta' ġewwa Ħal Luqa;*
*iv. Saret referenza għas-sentenza tal-11 ta' Diċembru 2013 ta' dan il-Bord diversament presedut, rikors numru 30/2010 fl-ismijiet Joseph Abela vs Kummissarju tal-Artijiet fejn ġew ċitati mhux anqas minn għaxar stimi ta' bċejjeċ ta' art li kienu ġew esproprjati għal formazzjoni*

---
[6] *Nota tad-9 ta'Lulju 2020 – Fol 84.*
[7] *Vide tabella a fol 97.*
[8] *Seduta tal-25 ta' Novembru 2020 (fol 126 et seq).*
[9] *Fol 152 sa 159.*

*ta' triq arterjali, kif inhu f'dan il-każ, u l-istimi kienu jvarjaw bejn Lm 153 u Lm 481.07 (€356.39 sa €1120.59) kull metru kwadru.*

v. *Il-periti tekniċi addottaw rata ta' €450 kull metru kwadru.*

*Fir-risposti tagħhom għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Awtorità[10] huma kkonfermaw li skont il-pjan lokali għan-nofsinhar ta' Malta, l-art inkwistjoni kienet tinsab ġewwa żona residenzjali li tippermetti żvilupp ta' bini għoli ta' tlitt sulari u semi-basement taħt. Il-valur mogħti huwa ta' art żviluppabbli però maħsub għall-użu bħala triq skont il-pjan lokali.*

*Permezz ta' Digriet tiegħu tas-26 ta' Jannar 2022 il-Periti Tekniċi ġew diretti sabiex jirrelataw dwar il-valur tal-art in meritu fiż-żmien li nħarġet id-Dikjarazzjoni ossia fin-1988 u kif ukoll sabiex jirrelataw dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mid-data tal-okkupazzjoni l-quddiem.* ***Fir-rapport ulterjuri tagħhom[11] il-Periti tekniċi kkonkludew li l-valur l-art in mertu fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali kien ta' €79,360. Huma ppreżentaw ukoll tabella bil-valur lokatizju minn 1988 sat-2018.*** *Sussegwentement il-membri tekniċi ppreżentaw rapport ulterjuri[12] fejn ressqu tabella addizzjonali bil-valur lokatizju għas-snin 2019 sa 2020. Il-membri tekniċi wieġbu ukoll għad-domandi addizzjonali tal-Awtorità (fol 189) permezz ta' nota b'risposti ulterjuri ppreżentata fis-7 ta' Lulju 2022 (fol 201) fejn ikkonfermaw ir-rata mogħtija minnhom.*

*Fil-mori tal-kawża r-rikorrenti ressqu provi attinenti għal azzjoni taħt l-Artikolu 67 tal-Kap 573 (fol 222 et seq). Madanakollu fil-verbal tas-seduta tal-14 ta' Mejju 2024 (fol 290) id-difensuri qablu li l-art in mertu hi kollha kemm hi kolpita b'Dikjarazzjoni Presidenzjali tan-1988 u li għalhekk kull referenza għall-Artikolu 67 tal-Kap 573 u s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell dwar l-istess Artikolu m'għandhom ebda relevanza f'dan il-każ. Id-difensuri qablu li l-azzjoni in mertu hi bażata fuq l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*

***Mertu***

*Din l-azzjoni hi bbażata fuq l-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi:-*

> *64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.*
>
> *(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.*

---

[10] *Domandi (fol 75 u 76) u Risposti (fol 162).*
[11] *Fol 184 et seq.*
[12] *Fol 197-198.*

> *(3) Il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.*
>
> *(4) Barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit f'dan l-artikolu, is-sid jista' jitlob ukoll lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*
>
> *(5) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd mutatis mutandis għall-azzjoni taħt dan l-artikolu.*

*Sabiex tintlaqa' l-azzjoni odjerna, jridu jikkonkorru erba' elementi li huma: (i) id-Dikjarazzjoni tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) il-Gvern ikun ħa l-pussess tal-art, (iii) ir-rikorrenti jrid ikollhom titolu validu u (iv) qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim jew ġie indikat il-kumpens għall-akkwist. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-art in mertu hi kolpita b'Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 797 tad-29 ta' Novembru 1988 (Dok. C - fol 27) fejn il-proprjetà ġiet iddikjarata meħtieġa għall-użu pubbliku b'xiri assolut liema Dikjarazzjoni saret qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 li sar Liġi fl-2017. Il-Gvern ħa l-pussess tal-art tant li ġiet iffurmata triq kif anke jirriżulta mir-rapport tal-membri tekniċi. Di più l-Bord ġa ddikjara li ma hemmx kwistjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti.*

*Kwantu għar-raba' element, mill-atti jirriżulta li qatt ma nħareġ Avviż għall-Ftehim u fid-Dikjarazzjoni ma ġiex indikat kumpens. Fir-rigward ta' dan ir-raba' element il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* **David Abela et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 13/21NB)** *deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-12 ta' Ottubru 2023. Il-Qorti tal-Appell qieset li huwa biżżejjed li jkun hemm waħda miż-żewġ alternattivi tar-raba' element sabiex japplika l-proveddiment tal-Art. 64. Għalhekk fid-dawl tal-enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali ravviżati fl-imsemmija sentenza u fid-dawl tal-fatti kif jirriżultaw fil-każ de quo l-Bord iqis li dan il-każ jinkwadra ruħu taħt l-Art. 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*

***<u>Kumpens</u>***

*L-Art. 64(3) tal-Kap. 573 jipprovdi li l-kumpens "għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar".*

*Mill-provi prodotti hemm qbil dwar il-kejl tal-art ta' 350.5 metri kwadri. Kwantu għall-valur tal-art, mill-atti jirriżultaw is-segwenti valuri:-*

*1. Valur mgħoti mill-Perit ex parte tar-rikorrenti Ian Zammit li qies l-art bħala waħda fabrikabbli bil-valur ta' €166,991 f'Jannar 2019 (fol 61).*

*2. Valur indikat mir-rikorrenti fir-rikors promotur ta' €470-il metru kwadru u ċjoè €164,735.*

*3. Valur ta' art appoġġ ma dik tal-atturi li kienet il-mertu tal-kuntratt tat-2 ta' Marzu 2012[13] fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon bejn il-Gvern u Leonardo Cutajar fejn tħallas kumpens wara Dikjarazzjoni ta' esproprju numru 139/2012 għall-art tal-kejl 185m.k. imsejħa 'Ta Torba' fl-istess Triq ir-Rixtellu fl-ammont ta' €58,234.33 għall-intier.*

*4. Valur mogħti mill-perit ex parte tal-Awtorita intimata Edric Micallef li vvaluta l-art fil-valur ta' €31,182.21 fl-2020. Din l-istima saret abbażi tal-valur liberu tal-art fl-1988 (€15,617.63) miżjud bir-rata tal-inflazzjoni[14].*

*5. Valur mogħti mill-Periti Tekniċi tal-Bord li kkonkludew li l-art in kwistjoni kienet waħda fabbrikabbli u stmawha fil-valur ta' €157,725 fid-9 ta' Mejju 2019 bħala parti mis-sistema tat-toroq ta' ġewwa Ħal Luqa. Il-periti tekniċi addottaw rata €450 kull metru kwadru.*

*6. Valur tal-Periti Tekniċi fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia fl-1988 ta' €79,360.*

*Il-Bord josserva li r-rapport tal-Perit ex parte tar-rikorrenti ma jagħmilx referenza għal valur tal-art meta nħarget id-Dikjarazzjoni ta' esproprju li skont il-Liġi huwa l-punto di partenza għal fini biex jiġi stabbilit il-kumpens ġust f'dan il-każ. Għal din ir-raġuni biss il-Bord ma jistax jistrieħ fuq tali valutazzjoni li għalhekk qed tiġi skartata. Fir-rigward tal-valutazzjoni ex parte tal-Perit tal-Awtorità intimata l-Bord josserva li għalkemm l-istess Perit ta valur tal-art fiż-żmien id-Dikjarazzjoni qajla jista' jingħad li r-rapport tiegħu kien frott ta' eżerċizzju liberu u professjonali ta' Perit in kwantu kif ħareġ ċar mill-kontroeżami tal-istess Perit, sabiex wasal għall-valur, huwa ngħata l-parametri fuq xiex kellu jibbaża l-istima tiegħu mill-Awtorità intimata stess inkluż il-kejl tal-area li kellha tiġi meqjusa bħala fabrikabbli u dik agrikola u ma daħalx f'eżerċizzju biex jiddeċiedi hu jekk l-art kienetx agrikola jew le. Inoltre sabiex wasal għall-base price tal-art fl-1988 għamel referenza għal kuntratti fejn tikkonċerna l-Awtorità u m'għamilx referenza għall-kuntratti privati u lanqas sentenzi tal-Qorti. Għalhekk il-Bord ma jistax jistrieħ lanqas fuq tali rapport.*

*Min-naħa tagħhom il-periti tekniċi tal-Bord* ***il-periti Edgar Rossignaud u David Pace fl-ewwel rapport tagħhom (fol 68 et seq)*** *ikkonstataw li meta saret id-dikjarazzjoni fl-1988 il-"porzjoni art in kwistjoni kienet tmiss ma' parti diġà miftuħa ta' Triq ir-Rixtellu fejn iż-żewġ naħat tat-triq kienu żviluppati bħala kontinwazzjoni taż-żona urbana ta' Ħal Luqa". Fir-rapport tagħhom huma kkonkludew li l-art in kwistjoni kienet waħda fabbrikabbli u stmawha fil-valur ta' €157,725 fid-9 ta' Mejju 2019 fejn qiesu li l-art kienet diġà ffurmata bħala triq u l-valur mgħoti kien dak ta' art bħala parti mis-sistema tat-toroq ta' ġewwa Ħal Luqa. Bħala operazzjonijiet paragunabbli għamlu referenza għas-sentenza tal-11 ta'*

[13] *Nota tad-29 ta' Novembru 2018 – Fol 46.*
[14] *Vide tabella a fol 97.*

*Diċembru 2013 (rikors numru 30/2010) fl-ismijiet Joseph Abela vs Kummissarju tal-Artijiet fli kienet tittratta artijiet li kienu ġew esproprjati għal formazzjoni ta' triq arterjali. Fuq direzzjoni tal-Bord huma kkonkludew li l-valur l-art in mertu fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali kien ta' €79,360. Il-periti tekniċi żammew ferm mal-valutazzjoni tagħhom anke wara li sarulhom domandi in eskussjoni.*

...

*Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-każ odjern il-Bord hu tal-fehma li l-valur mogħti mill-Membri Tekniċi fl-aħħar rapport tagħhom ossia l-valur fid-data tad-Dikjarazzjoni jirrispekkja l-valur veru tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri u ma jara ebda raġuni valida għala għandu jiddipartixxi mill-konklużjonijiet raġġunti mill-istess periti teknici fir-rapport tagħhom. Dan anke tenut kont tal-fatt li fir-rapporti tagħhom il-Periti Teknici mxew mad-dettami li trid il-Liġi u anke meta ġew eskussi żammew ferm il-konklużjonijiet tagħhom. Għalhekk il-Bord filwaqt li jiddikjara li ma jara ebda lok li jiddisturba r-relazzjoni teknika tal-Periti Membri tal-Bord fuq imsemmija jirrileva sejjer jaddotta l-valur stabbilit mill-istess membri tekniċi ossia ta' €79,360 fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tad-29 ta' Novembru 1988 aġġornata għal €179,728.86*[15] *skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni.*

*B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti kif aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni huwa ta'* ***€179,728.86*** *skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573.* ***<u>Għaldaqstant il-kumpens għat-teħid dovut lir-rikorrenti għall-art in meritu qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' €179,728.86.</u>*** *Mhux il-każ li l-kumpens hawn stabbilit jiġi ridott għal valur indikat mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom ai termini tal-Artikolu 58(1)(d) tal-Kap 573 billi huwa ovvju li l-ammont hawn stabbilit mill-Bord mhuwiex għola mill-għola valur propost mill-atturi fir-rikors promotur liema valur jirreferi għas-sena 2018 filwaqt li l-valur hawn stabbilit mill-Bord jinkorpora fih l-awmenti skont l-aħħar indiċi ta' inflazzjoni kif irid l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573*[16].

***<u>Danni Materjali</u>***

*Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll danni materjali u morali. Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April 2024 fl-ismijiet* ***Elizabeth Agius et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rikors numru 10/2018/2 NB)*** *fejn ġie deċiż li d-danni materjali konsistenti f'telf ta' qligħ huma dovuti fir-rigward ta' dawk il-każijiet fejn it-trasferiment tat-titolu ma jkunx għadu għadda f'idejn il-Gvern – bħal ma huwa l-każ preżenti. Fis-sentenza ta'* ***Elizabeth Agius et*** *li kien każ fejn it-titolu tal-proprjetà kien diġà għadda favur il-Gvern, għaliex l-esproprju kien seħħ wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, il-Qorti tal-Appell qalet illi:-*

---

[15] *€79,360 x (995.62 (Indiċi tal-2023) ÷ 439.62 (Indiċi tal-1988) = €179,728.86.*

[16] *Vide* ***Elizabeth Agius et v. L-Awtorità tal-Artijiet et (Rik Nru 10/2018/2/NB)*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April 2024.*

*........*

*F'dan il-każ, id-Dikjarazzjoni Presidenzjali ħarġet fid-29 ta' Novembru fl-1988 sabiex l-art tiġi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut. Dak iż-żmien sabiex l-art tgħaddi favur il-Gvern kien jeħtieġ li jiġi ffirmat il-kuntratt ta' trasferiment bejn il-partijiet. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, kif tinħareġ id-Dikjarazzjoni Presidenzjali, il-proprjetà assoluta ta' dik l-art bdiet tgħaddi minnufih f'idejn il-Gvern (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88). Għalhekk b'seħħ mill-imsemmi Att il-Liġi ma baqgħetx kif kienet qabel u cioe' ma baqgħetx tirrikjedi li jiġi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet għat-trasferiment tat-titolu. B'hekk fil-każijiet li jirrigwardaw esproprjazzjonijiet wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, il-pożizzjoni legali hi li wara li permezz tas-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jew tal-Qorti tal-Appell ikun ġie determinat il-prezz mistħoqq għal tali esproprju, l-għan aħħari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ikun dak biex jitħallsu l-flus dovuti hekk kif determinati mill-Bord jew mill-Qorti. Iżda fejn id-Dikjarazzjoni tkun saret qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, sakemm ma jsir il-kuntratt ta' trasferiment tat-titolu, l-esproprju jkun għadu mhux konkluż u t-trasferiment tat-titolu ma jkunx għadu għadda f'idejn il-Gvern. F'każijiet bħal dawn l-art tkun għadha fuq isem is-sidien u dawn ikollhom il-jedd li jiġu kkumpensati għad-danni materjali li jkunu ġarrbu minħabba l-fatt li huma ma jkunux jistgħu jinqdew minn dak il-ġid li tteħdilhom bis-saħħa tad-Dikjarazzjoni sakemm idum għaddej il-proċess tal-esproprju li bih l-art tiġi trasferita lill-Gvern.*

*Fil-kuntest ta' danni materjali ssir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet* **Emilia Spiteri et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 15/19/1 NB)** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru 2023 fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:-*

*........*

*L-Art. 64(4) tal-Kap. 573 jagħti lis-sid dritt li jitlob danni materjali 'minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist' liema danni skont il-ġurisprudenza fuq ċitata huma marbuta mal-prinċipju li ħadd m'għandu dritt jivvantaġġa ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr ma jħallas kumpens mistħoqq u adegwat.*

*Fil-każ preżenti ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll danni materjali għaliex bl-esproprju il-Gvern beda jokkupa l-art mingħajr ma nħareġ avviż ta' ftehim u/jew tħallas il-kumpens. Fir-rapporti tagħhom il-membri tekniċi tal-Bord ħejjew tabelli indikanti l-valur lokatizju tal-art in mertu maħduma fuq medda ta' snin minn 1988 (data tad-Dikjarazzjoni) sal-2022 (l-aħħar rapport peritali). Il-Membri Tekniċi adoperaw rata ta' 3% bħala perċentwali biex stabbilew il-valur lokatizju. Il-Bord jaqbel mar-rata indikata mill-membri tekniċi inkwantu ssir referenza għas-sentenza fuq ċitata ta'* ***Camilla Scerri vs L-Awtorità tal-Artijiet*** *fejn ġiet applikata rata ta' 2.5% għal raba' b'użu limitat biex isservi bħala buffer zone fejn mhuwiex permess użu agrikolu u lanqas fabbrikabbli filwaqt li fis-sentenza* ***Dr. Michael Spiteri et vs Awtorità tal-Artijiet*** *ġiet applikata*

*rata ta' 3.5% għal art esproprjata sabiex tinbena parti minn Triq l-President Anton Buttigieg fiż-Żejtun għal art fabbrikabbli desinjata bħala triq. Imbagħad fis-sentenza Emilia Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru. 15/19/1 NB) il-Qorti tal-Appell ikkonfermat ir-rata ta' bejn 3.75% u 5% għal fond mhux industrijali. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord jaqbel mar-rata adoperata mill-membri tekniċi ta' 3%.*

*B'hekk id-danni materjali qed jiġu kkalkulati kif ġej:-*

| Sena | Valur tal-art skont it-tabella tal-Periti Tekniċi | Valur Lokatizzju Annwali | |
|---|---|---|---|
| 1988* | €79,360.00 | €198.00 | * il-valur lokatizzju għas-sena 1988 qed jingħata biss għal xahar (ossia Diċembru) billi d-Dikjarazzjoni nħarġet fid-29 ta' Novembru 1988 |
| **1989** | €79,360.00 | **€2,380.00** | |
| **1990** | €79,360.00 | **€2,380.00** | |
| **1991** | €79,360.00 | **€2,380.00** | |
| **1992** | €79,360.00 | **€2,380.00** | |
| **1993** | €89,463.00 | **€2,683.00** | |
| **1994** | €89,463.00 | **€2,683.00** | |
| **1995** | €89,463.00 | **€2,683.00** | |
| **1996** | €89,463.00 | **€2,683.00** | |
| **1997** | €89,463.00 | **€2,683.00** | |
| **1998** | €104,812.00 | **€3,144.00** | |
| **1999** | €104,812.00 | **€3,144.00** | |
| **2000** | €104,812.00 | **€3,144.00** | |
| **2001** | €104,812.00 | **€3,144.00** | |
| **2002** | €104,812.00 | **€3,144.00** | |
| **2003** | €116,767.00 | **€3,503.00** | |
| **2004** | €116,767.00 | **€3,503.00** | |
| **2005** | €116,767.00 | **€3,503.00** | |
| **2006** | €116,767.00 | **€3,503.00** | |
| **2007** | €116,767.00 | **€3,503.00** | |
| **2008** | €134,135.00 | **€4,024.00** | |
| **2009** | €134,135.00 | **€4,024.00** | |
| **2010** | €134,135.00 | **€4,024.00** | |
| **2011** | €134,135.00 | **€4,024.00** | |
| **2012** | €134,135.00 | **€4,024.00** | |
| **2013** | €148,268.00 | **€4,448.00** | |
| **2014** | €148,268.00 | **€4,448.00** | |
| **2015** | €148,268.00 | **€4,448.00** | |
| **2016** | €148,268.00 | **€4,448.00** | |
| **2017** | €148,268.00 | **€4,448.00** | |
| **2018** | €155,180.00 | **€4,655.00** | |
| **2019** | €157,745.00 | **€4,732.00** | |
| **2020** | €158,755.00 | **€4,763.00** | |
| **2021** | €161,136.00 | **€4,834.00** | |
| **2022** | €166,615.00 | **€4,938.00** | |
| **2023** | €166,615.00 | **€4,938.00** | |
| **2024** | €166,615.00 | **€4,938.00** | |
| | **SUB-TOTAL** | **€132,526.00** | |
| | | | |
| | **TOTAL*1** | **€106,020.80** | |
| | | | |

**1 Wara tnaqqis ta' 20% skont is-sentenza **Emilia sive Emily Spiteri et v. L-Awtorità tal-Artijiet** (Rik Nru 15/19/1 NB) deċiża fis-7 ta' Diċembru 2023 minħabba l-inċertezza li l-art kienet ser tinkera għall-perjodu kollu taż-żmien*

***<u>Id-danni materjali minħabba d-dewmien sabiex sar l-akkwist ser jiġu likwidati fl-ammont ta' €106,020.80.</u>***

***<u>Danni Morali</u>***

*Fir-rigward tad-danni morali, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Camilla Scerri et v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *(Rikors numru 14/2017/SG) deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fis-16 ta' April 2021 fejn gie stabbilit mekkaniżmu ta' komputazzjoni tad-danni morali liema ħsieb ġie wkoll konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fuq ċitata tat-22 ta' Ġunju 2023 fl-istess ismijiet ossia* ***Camilla Scerri et v. Awtorità tal-Artijiet*** *(Rik. Nru. 5/19/1).*

*...*

*Fid-dawl tat-trapass taż-żmien ossia 36 sena, id-daqs tal-art u l-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn il-proċeduri biex jieħdu l-kumpens, il-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €125 għal kull sena li għaddiet.* ***<u>B'hekk id-danni morali jammontaw għal €4,500.</u>***

***<u>Imgħax</u>***

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

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

*Abbażi tas-sentenza fl-ismijiet* ***Luqa Development Company Limited v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *(Rik. Nru 36/19/1) deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 mill-Qorti tal-Appell, l-imgħax jiddekorri fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont talvolta offrut mill-Awtorità. F'dan il-każ ma tressqux provi li ġiet offruta xi somma lir-rikorrenti u għalhekk l-imgħax għandu jiddekorri fuq is-somma ta'* ***<u>€179,728.86</u>*** *stabbilita mill-Bord bir-rata ta' 8% mid-data tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia mid-29 ta' Novembru 1988.*

***Spejjeż***

*Fir-rigward tal-ispejjeż, fil-fehma tal-Bord l-Art. 73(2) tal-Kap. 573 li jirregola l-ispejjeż f'dawn il-proċeduri mhuwiex applikabbli stante li dan jirregola biss dawk il-każijiet fejn l-Awtorità tkun għamlet offerta lis-sid, li f'dan il-każ ma saritx. B'hekk l-ispejjeż kollha għandhom ikunu a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet.»*

9. L-Awtorità tal-Artijiet appellat minn din id-deċiżjoni tal-Bord fejn talbet ir-revoka tad-deċiżjoni tal-Bord, b'rikors tal-appell tat-12 ta' Novembru, 2024, li jissejjes fuq żewġ aggravji prinċipali, jiġifieri: (i) li l-Bord warrab l-istima tal-Perit Edric Micallef mingħajr raġuni valida fil-liġi; u (ii) l-operazzjonijiet paragunabbli li mxew fuqhom il-periti membri huma żbaljati.

10. Il-kumpaniji appellati wieġbu billi ressqu risposta tal-appell tagħhom fit-12 ta' Diċembru, 2024, fejn taw ir-raġunijiet tagħhom għala din il-Qorti għandha tiċħad l-appell imressaq mill-Awtorità tal-Artijiet, bl-ispejjeż kontra tagħha.

11. Inżamm smigħ fis-6 ta' Frar, 2025, fejn deher biss id-difensur tal-kumpaniji appellati, li ddikjara li qiegħed jistrieħ fuq l-atti tal-appell u ma kellux sottomissjonijiet oħra x'jagħmel u għalhekk l-appell tħalla għas-sentenza.

**Konsiderazzjonijiet**

12. Il-kumpaniji appellati għandhom raġun f'parti fir-risposta tal-appell tagħhom, meta jiġbdu l-attenzjoni li l-appell tal-Awtorità konvenuta jattakka s-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ b'mod limitat, sa fejn hi msejsa fuq ir-relazzjoni tal-periti tekniċi, skartat l-istima tal-perit inkarigat minnha u li l-operazzjonijiet paragunabbli jitqiesu li huma żbaljati, u għalhekk l-

appell huwa limitat għall-kumpens likwidat mill-Bord. Madankollu, dan jista' jkollu effett mhux biss fuq l-imgħax, kif jingħad mill-kumpaniji appellati, iżda wkoll fuq id-danni materjali, li huma wkoll marbuta mal-likwidazzjoni ta' kumpens dovut. Għalhekk, ladarba ma tressaq l-ebda aggravju dwar id-danni morali, illum dawn biss jikkostitwixxu ġudikat.

13. Fl-**ewwel aggravju** tagħha, l-Awtorità appellanti tilmenta li l-Bord warrab l-istima tal-Perit Micallef inkarigat minnha għal żewġ raġunijiet, jiġifieri li l-perit ingħata l-parametri fuq xiex kellu jibbaża l-istima tiegħu mill-istess Awtorità, inkluż il-kejl tal-arja li kellha titqies bħala fabbrikabbli u dik li kellha titqies bħala art agrikola u li l-Perit Micallef m'għamilx referenza għall-kuntratti privati u lanqas sentenzi tal-Qorti.

14. Jibda billi jingħad, li sa fejn f'kawża jitqanqlu kwistjonijiet ta' natura teknika, il-Qrati tagħna, sa ċertu punt, jagħtu piż lill-opinjoni ta' persuni mħarrġa fil-materja u dan sakemm ma jitressqux argumenti jew opinjonijiet tekniċi oħra li jpoġġu f'dubju serju dak li jgħidu n-nies tekniċi esperti fil-materja (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet ***B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet***). Minkejja li l-Bord, bħall-Qorti, mhux marbut li jaċċetta l-opinjoni tal-periti tekniċi li jinħatru minnu, l-istess Bord ma jistax iwarrab dak li jingħad minnhom b'mod kapriċċuż, iżda wara li jitqies li hemm raġunijiet tekniċi jew legali li jpoġġu f'dubju dak

l-eżerċizzju li jkun twettaq mill-periti nkarigati minnu. (Ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Jannar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Artijiet v. Josette Pisani***)

15. Huwa prinċipju aċċettat ukoll li din il-Qorti, bħala waħda ta' reviżjoni, ma tiskartax daqshekk malajr jew b'mod leġġer, l-opinjoni tal-esperti li jinħatru mill-Bord, sabiex jassistuh fid-determinazzjoni tan-natura tal-art skont il-liġi u fl-istimi tagħhom, materji pjuttost tekniċi. Jibqa' l-fatt li f'materja ta' perizja teknika, din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord iwarrbu l-imsemmija prova, sakemm ma jkunx hemm konvinzjoni li r-relazzjoni peritali mhix xierqa jew li hija waħda żbaljata. (Ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-24 ta' Ottubru, 2019, fil-kawża fl-ismijiet ***Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Kummissarju tal-Art***).

16. Filfatt, raġuni oħra għala din il-Qorti twarrab id-deċiżjoni tal-Bord hija fejn il-konklużjoni tal-Bord hija msejsa fuq żball ċar, jew li l-Bord wasal għal konklużjoni li ma setax jasal għaliha fuq il-provi li kellu quddiemu, u minħabba f'hekk, parti jew oħra fil-każ tkun ser issofri inġustizzja. (Ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' April, 2016, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Rapa et v. Direttur tal-Artijiet*** u dik tat-28 ta' Marzu, 2014, fil-kawża fl-ismijiet ***Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet***).

17. Meta niġu għall-każ taħt eżami, naraw li l-Bord, fid-deċiżjoni tiegħu qies ir-rapporti tekniċi kollha, kemm dawk tal-periti li kienu *ex parte*, kif ukoll ir-relazzjoni tal-periti tekniċi li kienu qegħdin jassistuh. Għalkemm huwa minnu li l-Bord għażel li jwarrab kemm ir-rapport tal-perit tal-kumpaniji rikorrenti, kif ukoll ir-rapport imħejji mill-perit inkarigat mill-Awtorità appellanti, dan ma sarx mingħajr raġuni, iżda l-Bord fisser ir-raġuni għala ma setax jistrieħ fuqhom, kif jirriżulta minn qari tas-sentenza appellata.

18. Meta wieħed iqis li l-kwistjoni tal-klassifikazzjoni tal-art, jiġifieri jekk hix waħda fabbrikabbli, jew waħda agrikola, speċjalment kif kienet tipprovdi l-liġi rilevanti (**l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi**) fiż-żmien li seħħ l-esproprju, jiġifieri fis-sena 1988, sabiex ikun jista' jasal għall-valur tal-art skont in-natura tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, li hija tabilħaqq materja teknika, ma jistenniex li perit joqgħod fuq dak li jingħad lilu mill-Awtorità fl-għama. Jekk wieħed jara paragrafu 1.5 tal-istima tal-Perit Micallef, isib dan li ġej:

> *«1.5.1 Illi fl-1988, il-proprjetà in disamina kienet tikkonsisti f'art agrikola bi struttura fiha ta' qies madwar 40m$^2$. Dan il-Plot kien jinkludi wkoll vaska żgħira (reservoir mikxuf) u bir.*
>
> *1.5.2 Is-sit indikata tikkonsisti f'area ta' ċirka 340m$^2$ u li skont id-data sheet mogħtija mill-Awtorità tal-Artijiet (Anness f'Dokument "c"[17]), 229m$^2$ kienu f'żona ta' żvilupp (B.S. -Building Site) filwaqt li 111m$^2$ kienu f'żona agrikola.»*

[17] Ara dokument esebit f'paġna 103 tal-proċess.

19. L-istess Perit Micallef, taħt kontroeżami kkonferma li sabiex ipprepara l-istima huwa mexa fuq il-parametri li ngħataw lilu mill-Awtorità u ma wettaq l-ebda eżerċizzju sabiex jasal huwa stess għal dak li kienet art agrikola u art fabbrikabbli! Wieħed jistenna li f'materja simili, perit professjonali mhux jagħmel il-parametri mgħoddija lilu bħala tiegħu, iżda li proprju jidħol fil-mertu tan-natura tal-art skont kif kienet tipprovdi l-liġi, sabiex ikun jista' jagħti spjegazzjoni għall-konklużjoni milħuqa minnu.

20. Fin-nuqqas, sewwa ngħad mill-Bord li l-eżerċizzju mwettaq mill-perit inkarigat mill-Awtorità la kien wieħed liberu u wisq inqas professjonali. Seta' wkoll jittella' xi bniedem tekniku fi ħdan l-Awtorità, li jfisser kif waslu għal dawk il-qisien li jingħad li kienu art fabbrikabbli u art agrikola, dan dejjem skont il-provvedimenti tal-liġi applikabbli fiż-żmien relattiv, sabiex jagħti piż lill-provi tal-Awtorità. Iżda dan ma sarx.

21. Meqjus il-prinċipju li min jallega jrid jipprova, kien l-obbligu tal-Awtorità li tressaq l-aħjar prova, jekk riedet turi kif parti mill-art esproprjata kienet ta' natura agrikola. Ladarba l-Awtorità lanqas biss ressqet prova tal-kriterji li jsostnu t-teżi tagħha li parti mill-art esproprjata kienet waħda agrikola, żgur li ma kienx ir-rwol tal-Bord li jipprova jixtarr u jfisser għala l-konklużjoni tal-perit inkarigat mill-Awtorità kienet waħda żbaljata, kif jingħad mill-Awtorità appellanti! L-Awtorità appellanti setgħet ukoll tressaq mistoqsijiet lill-periti inkarigati mill-Bord, sabiex tikkontesta l-

fehma tagħhom li l-art milquta bl-esproprju hija kollha art fabbrikabbli. Fin-nuqqas, ma tarax li l-Bord kellu xi raġuni għala jwarrab il-fehma tal-periti tekniċi li l-art kienet ta' natura fabbrikabbli.

22. Barra minn hekk, l-istess Perit Micallef xehed li sabiex wasal għall-istima tiegħu huwa għamel użu minn xi kuntratti li fihom kien hemm il-Gvern bħala wieħed mill-partijiet u la għamel referenza għal xi kuntratti privati li saru fl-istess żmien u lanqas għal xi sentenzi tal-Qorti. Huwa minnu li dan il-fatt waħdu u fih innifsu, ma jfissirx li dawn il-provi għandhom jiġu skartati. Madankollu, meta wieħed iqis il-provi li jinsabu fl-atti, b'mod partikolari l-kuntratt esibit mill-kumpaniji appellati, bejn l-istess Gvern u Leonard Cutajar, li sar fit-2 ta' Marzu, 2012, dwar kumpens ta' art li tiġi appoġġ mal-art mertu tal-kawża taħt eżami, esproprjata fis-sena 2006,[18] wieħed jifhem aħjar ir-raġuni għala l-Bord skarta dik il-prova mressqa mill-perit inkarigat mill-Awtorità appellanti.

23. Meta wieħed iqis ir-rata tal-perit inkarigat mill-Awtorità appellanti, jiġifieri dik ta' Lm22[19] jew aħjar €51.25 għal art fabbrikabbli fl-1988, ibbażata fuq il-kuntratti msemmija minnu, li meta tiġi aġġornata mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni[20] kif jipprovdi l-**Artikolu 64(3) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern** ir-rata għas-sena 2023 tiġi dik ta' €116.07[21].

---

[18] Ara kuntratt esibit f'paġna 47 tal-proċess.
[19] Ara paragrafi 1.9.1.1.2 u 1.9.1.1.6 tal-istima tal-Perit Micallef f'paġni 95 u 96 tal-proċess.
[20] Pubblikata fl-**Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**
[21] 995.62 (indiċi tal-2023) x €51.25 ÷ 439.62 (indiċi tal-1988)

Paragunata mar-rata li ġiet użata f'dak il-kuntratt tas-sena 2006 jiġifieri dik ta' €314.78[22] għal kull metru kwadru, għal art li kienet proprju fl-istess triq, li meta tiġi aġġornata mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni skont il-provvediment tal-liġi applikabbli hawn qabel imsemmi, ir-rata għas-sena 2023 tiġi dik ta' €445.25[23], wieħed dlonk jintebaħ li l-paragun ma jreġix u li r-rata tal-perit inkarigat mill-Awtorità appellanti hija baxxa wisq.

24. Min-naħa l-oħra, paragun tar-rata użata fl-imsemmi kuntratt tal-2006, mar-rati li adottaw il-periti tekniċi fejn użaw bħala punt ta' riferiment f'paragrafu 8.3 tal-ewwel relazzjoni tagħhom sentenza tal-Bord[24] sabiex waslu għar-rata mressqa minnhom ta' €450 għal kull metru kwadru[25] applikabbli għas-sena 2019[26], li aġġornata għas-sena 2023, kif hawn qabel spjegat twassal għar-rata ta' €512.78[27], din tabilħaqq hija aktar kumparabbli mar-rata tal-kuntratt tas-sena 2006, aġġornata mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni skont il-provvediment tal-liġi.

25. Wara kollox, kif ingħad qabel, kwistjonijiet ta' klassifikazzjoni tan-natura tal-art esproprjata, kif ukoll il-valutazzjoni tal-art huma materja teknika, li l-periti għandhom l-għarfien tekniku u l-esperjenza meħtieġa

---

[22] €58,234.33 ÷ 185m$^2$

[23] 995.62 (indiċi tal-2023) x €314.78 ÷703.88 (indiċi tal-2006).

[24] Rikors Numru 30/2010 fl-ismijiet ***Joseph Abela et v. Kummissarju tal-Artijiet*** deċiż fil-11 ta' Diċembru, 2013.

[25] Ara paġna 69 tal-proċess.

[26] Fir-relazzjoni ulterjuri mwettqa mill-perit tekniċi tal-Bord saret stima ta' €79,360 relattiva għas-sena 1988 – ara paġna 185 tal-proċess.

[27] 995.62 (indiċi tal-2023) x €450 ÷ 873.73 (indiċi tal-2019).

sabiex jassistu lill-Bord u għalhekk normalment il-Bord jistrieħ fuqhom sakemm ma jintweriex li dawn kienu żbaljati, li ma jidhirx li huwa l-każ.

26. Minn dan kollu jinżel li, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord, meta wara li ħa qies tal-provi kollha mressqa mill-partijiet, kif ukoll tar-relazzjoni tal-periti tekniċi nkarigati mill-istess Bord, it-tweġibiet tagħhom għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-Awtorità u li żammew ferm mal-konklużjonijiet tagħhom, għażel li joqgħod fuq ir-relazzjoni tal-periti tekniċi mqabbda minnu. Ma tressqux provi konvinċenti li jpoġġu f'dubju dak li ngħad mill-periti tekniċi jew raġunijiet oħra validi għala l-Bord kellu jwarrab il-fehma tal-periti inkarigati minnu.

27. Isegwi li l-ewwel aggravju tal-Awtorità appellanti huwa bla bażi u għalhekk se jiġi miċħud.

28. Imiss li jiġi mistħarreġ **<u>it-tieni aggravju</u>**, dak fejn l-Awtorità appellanti tilmenta li l-operazzjonijiet paragunabbli li mxew fuqhom il-periti membri huma żbaljati. Dan jingħad peress li filwaqt li r-relazzjoni tal-periti tekniċi maħtura mill-Bord għandha bħala operazzjoni paragunabbli, sentenza tal-Bord (imsemmija qabel) fejn ingħataw valuri ta' bċejjeċ ta' artijiet fabbrikabbli li ttieħdu sabiex twessgħet it-triq bħala punt ta' tluq, filwaqt li l-Awtorità tagħmel referenza għall-ġurisprudenza[28] fejn saret

[28] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Novembru, 2022, fl-ismijiet ***Rita Borg v. L-Awtorità tal-Artijiet***.

distinzjoni bejn ir-rati għall-art fabbrikabbli u r-rati għall-art fejn ikun hemm limitazzjoni bl-iżvilupp li jkun jista' jsir, bħall-każ ta' toroq. Għalhekk issostni li kellu jsir tnaqqis ta' bejn 30% u 40% fuq l-istima tal-periti, peress li l-art esproprjata kienet ser issir triq u mhux sempliċement art fabbrikabbli.

29. Fil-fehma ta' din il-Qorti, meqjus il-provi fl-atti, dan l-argument tal-Awtorità appellanti huwa x'aktarx wieħed dgħajjef. Jibda billi jiġi osservat, li l-liġi tipprovdi dak li għandu jkun fih rapport peritali mħejji minn periti li jitqabbdu mill-Bord tal-Arbitraġġ[29], fosthom l-użu li jkun qiegħed isir mill-art u r-restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali u, jew raġunijiet pertinenti oħra. Fir-relazzjoni tal-periti inkarigati mill-Bord, fil-każ taħt eżami, mhux biss ingħata qies tal-fatt li l-art esproprjata kienet iffurmata bħala triq, iżda minbarra d-deċiżjoni tal-Bord imsemmija minnhom bħala operazzjonijiet paragunabbli, taw qies ukoll tal-fatt li skont il-Pjan Regolatur taż-żona, l-art kellha tintuża għall-formazzjoni tat-toroq[30].

30. Barra minn hekk, fuq mistoqsija in eskussjoni li tressqet mill-istess Awtorità, fejn il-periti tekniċi ntalbu jikkonfermaw li r-rata mogħtija minnhom tirrappreżenta valur għat-triq u mhux art żviluppabbli għall-

[29] **Artikolu 79(3) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**
[30] Ara paragrafi 8 (c) sa (f) tar-relazzjoni tal-periti tekniċi inkarigati mill-Bord.

bini[31], il-periti wieġbu li l-valur huwa għal art żviluppabbli, però li huwa maħsub għall-użu bħala triq skont il-Pjan Lokali. Dan ifisser li kuntrarjament għall-argument imressaq mill-Awtorità appellanti, ingħata qies mill-periti tekniċi, għall-fatt li l-art esproprjata kienet ser tintuża għal triq, iżda żammew ferm mar-rata deċiża minnhom. Dan kollu jxejjen l-argument tal-Awtorità appellanti li l-periti tekniċi, minkejja li għarfu li l-art suġġett tal-esproprju fil-każ taħt eżami, kien maħsub li ser issir triq fil-mument tal-esproprju, żammew ma' rati paragunabbli għal art fabbrikabbli u mhux għal art destinata li ssir triq.

31. Ma jistax ma jiġix osservat ukoll, li l-Awtorità kellha wkoll iċ-ċans li tressaq l-argument ta' tnaqqis tal-perċentwal li issa ssostni li kellu jsir, meta kienet qiegħda ssir l-eskussjoni tal-periti tekniċi. Kien ikun utli li l-Awtorità appellanti tagħmel użu sħiħ mill-opportunità li teskuti lill-periti tekniċi dwar dan l-argument, issa mqanqal quddiem din il-Qorti, sabiex tipprova ċċaqlaq lill-perit tekniċi mill-fehma tagħhom u għalhekk, fin-nuqqas, issa ma tistax tilmenta f'dan ir-rigward.

32. B'żieda ma' dan, jiġi nnutat li fil-fehma ta' din il-Qorti, l-aqwa prova ta' operazzjoni paragunabbli li donnu ħadd ma qies, li tinsab fl-atti, huma l-kuntratti ta' xiri u bejgħ li bihom il-kumpaniji appellati xtraw l-art bejn l-2001 u l-2002, fejn huma xtraw l-art medda ta' art akbar ta' 1,362 metru

[31] Ara mistoqsija numru 4 f'paġna 75 tal-proċess.

kwadru, li kienet tinkludi l-art suġġett tal-esproprju. Madankollu, peress li dan il-punt ma tqanqalx la quddiem il-Bord u wisq anqas fl-appell taħt eżami, din il-Qorti mhix ser tidħol fil-mertu tiegħu.

33. Isegwi li lanqas dan l-aggravju tal-Awtorità appellanti ma jistħoqqlu li jiġi milqugħ.

**Deċiżjoni**

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-appellanti Awtorità tal-Artijiet, u b'hekk tikkonferma għalkollox is-sentenza appellata, b'dan illi l-kuntratt ta' trasferiment ta' proprjetà għandu jsir fi żmien xahrejn mil-lum.

L-ispejjeż marbuta mal-appell, għandhom jitħallsu kollha mill-istess Awtorità appellanti.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Christian Falzon Scerri<br>Imħallef | Josette Demicoli<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
ss