BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 26 ta' Gunju 2025

Jameno Limited (C-4753)

vs

Kummissarju tal-Artijiet u b'Digriet tal-Bord tal-24 ta' Mejju 2017 il-kliem "Kummissarju tal-Artijiet" ġie mibdul għal "L-Awtorità tal-Artijiet"

Numru fuq il-Lista: 1
Rikors Numru : 8/16 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Jameno Limited (C-4753) datat 20 ta' Settembru 2016 fejn ġie premess:

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 23 ta' Awissu 2016, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet gharraf lill-esponenti bl-Avviz Numru 551 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Gunju 2007 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art tal-kejl ta' 74 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' triq, mil-lbic ma' proprjeta' tal-Gvern u mix-xlokk ma' proprjeta' ta' Joseph Azzopardi jew irjieh verjuri, u ghall-imsemmija proprjeta' l-intimat Kummissarju tal-Artijiet offra kumpens ta' €673.52.

Illi l-esponenti mhijiex qed taccetta l-kumpens imsemmi offrut mill-intimat peress li dan mhuwiex wiehed adegwat skond il-ligi.

Illi l-kumpens adegwat li ghandu jithallas lill-esponenti ghax-xiri ta' din l-art huwa ta' mija disgha u ghoxrin elf sitt mija tlieta u disghin Euro (€129,693), kalkolat bir-rata ta' elf hames mija u zewg Euro u tnejn u tmenin centezmu -il metru kwadru (€1502.82/mk).

Illi inoltre, mhuwiex minnu li l-art effettivament esproprjata mill-intimat hija tal-kejl ta' 74mk. Wara survey li ghamlet l-esponenti stess, jirrizulta li l-kejl tal-proprjeta' realment esproprjata huwa 86.3mk u huwa ghal dan il-kejl li l-esponenti qed titlob is-somma ta[t] *€129,693.*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors ta' din il-kawza, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

1) jistabbilixxi l-kejl tal-art effettivament esproprjat huwa ta' 86.3mk u mhux 74mk u dan kif ser jigi provat fil-kors ta' din il-kawza.

2) jiddikjara li l-art mehuda mill-intimat bl-Avviz Numru 551 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Gunju 2007 hija art fabbrikabbli u mhux agrikola.

3) konsegwentement, jistabbilixxi l-kumpens adegwat skond il-ligi ghall-akkwist tal-bicca art mehuda mill-intimat bl-Avviz Numru 551 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Gunju 2007;

4) jaghti kull ordni u direttiva ohra li jidhirlu xierqa ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-intimat ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet (illum l-Awtorita tal-Artijiet) datata 11 ta' Novembru 2016 (fol 6 *et seq*) fejn gie eċċepit:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 20 ta' Settembru 2016 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens ta' €673.52 ghall-porzjon art tal-kejl ta' 74 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' triq, mil-Lbic ma' propjeta tal-Gvern u mix-Xlokk ma' propjeta ta' Joseph Azzopardi jew irjieh verjuri lilhom offrut mill-awtorita kompetenti u qedghin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' €129,693 liema art qedghin jippretendu li ghandha tigi kklassifikata bhala fabbrikabbli;

Illi, l-intimat esponent qiegħed jibqa' jsostni li, kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, l-kumpens gust għall-art imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' €673.52 u li l-art mertu tal-kawza odjerna hija agrikola u dana skont l-istima tal-Perit Michael Schembri A. & C.E. fl-Avviz numru 551 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Gunju 2007 u skont it-termini tal-Kap. 88;

Illi r-rikorrenti talbu wkoll lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara li l-art espproprijata hija tal-kejl ta' 86.3mk u mhux ta' 74m.k kif indikat mill-esponent. L-intimat esponenti ma jaqbilx ma' dak indikat mir-rikorrenti, u dana stante li kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza l-kejl hekk kif indikat mill-intimat esponent huwa wiehed korrett;

Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddikjara li l-kejl tal-art esproprijata huwa dak ta' 74m.k., jiddikjara l-propjeta mertu tal-kawza odjerna bhala fl-interita taghha agrikola u jiffissa l-ammont ta' €673.52 bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija.

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' Imħallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fis-6 ta' Jannar 2025 (fol 255 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata ppreżentata fil-25 ta' Frar 2025 (fol 264 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri s-soċjetà rikorrenti qeda titlob li l-Bord jistabilixxi l-kumpens oltre l-imgħaxijiet dovuti lilha għall-utile dominju perpetwu ta' biċċa art tal-kejl ta' 74 metri kwadri fi Triq il-Kunsill tal-Ewropa f'Ħal Luqa ai termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88). L-art ġiet esproprjata permezz tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali Numru 551 tal-14 ta' Ġunju 2007 għax-xiri assolut (fol 32) sabiex tifforma parti minn Triq il-Kunsill tal-Ewropa f'Ħal Luqa.

Fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2017 Joseph Azzopardi, in rappreżentanza tas-soċjetà rikorrenti xehed (fol 38 *et seq*) li l-art in mertu kienet tifforma parti minn *service station* li tinsab f'*building area*. Permezz ta' nota tal-4 ta' Lulju 2018 is-

soċjetà rikorrenti esebiet ukoll *aerial photos* għas-snin 1998 (fol 78), 2004 (fol 79), 2008 (fol 80), 2012 (fol 81) u 2016 (fol 82) mnejn jirriżulta li t-triq ġiet imwessgħa bejn is-sena 2008 u 2012.

Rapporti Peritali

Is-soċjetà rikorrenti ppreżentat rapport *ex parte* redatt mill-Perit Roderick Camilleri (fol 9) li kkonstata li l-art hija fabbrikabbli u mhux agrikola partikolarment għaliex hija pavimentata bil-konkos. Huwa kkalkula l-art fil-kejl ta' 86.3 metri kwadri li bir-rata ta' €1,502.82 kull metru kwadru twassal għal kumpens ta' €129,693. **Fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2018 il-Perit Camilleri xehed (fol 55 *et seq*)** li huwa vvaluta l-art bħala waħda fabbrikabbli peress li kienet tifforma parti mis-*service station*. Spjega li l-art in meritu ttieħdet sabiex tifforma parti mit-triq.

Is-soċjetà rikorrenti ppreżentat rapport *ex parte* ulterjuri redatt mill-Perit Edwin Mintoff (fol 206 *et seq*) li kkonstata li s-sit jinsab f'*Outside Development Zone* iżda huwa kopert b'permess għall-iżvilupp ta' *petrol station* tas-sena 1966 (Dok EMX 1 - fol 230). Il-valur fuq is-suq miftuħ tal-art esproprjata fl-24 ta' Awwissu 2021 kien ta' €148,000 għall-art in meritu. **Fis-seduti tat-2 ta' Frar 2022 (fol 201A sa 201E) u 6 ta' Frar 2023 (fol 227 *et seq*) il-Perit Edwin Mintoff xehed** li l-valur tal-art għas-sena 2021 inħadem lura għas-sena 2007 għal €118,180 skont l-indiċi tal-inflazzjoni. L-istima tirrifletti r-rata tal-art *freehold* b'permess għal attivita kummerċjali stante li l-permess ta' żvilupp kien ikopri wkoll il-*forecourt* esproprjat. Huwa għamel eżami komparattiv ma' proprjetajiet b'karatteristiċi simili fil-viċinanzi (fol 232) u kkonferma li dawn il-proprjetajiet ma kienux *petrol stations* iżda artijiet f'żoni żviluppabbli ai finijiet kummerċjali f'Ħal Luqa.

Il-Perit Michael Schembri, prodott mill-Awtorità tal-Artijiet, xehed fis-seduti tal-24 ta' Mejju 2017 (fol 18 *et seq*), 31 ta' Ottubru 2018 (fol 86 *et seq*) u 13 ta' Frar 2019 (fol 107 *et seq*) li huwa ħejja l-istima mertu tal-kumpens offrut fil-Gazzetta tal-Gvern ta' €673.52 abbażi tad-direzzjoni mogħtija lilu mid-Dipartiment tal-Artijiet li l-istima kellha tirrifletti art agrikola minkejja li fiż-żmien li għamel l-istima l-art kienet bil-konkos, mhux bil-ħamrija u tifforma parti minn *petrol station*. Fl-istima mħejjija minnu fit-13 ta' Ottubru 2014 (fol 65) jingħad li sabiex wasal għall-valur ikkunsidra l-lokalita', il-qies, l-għamla, l-istat u l-potenzjal skont il-pjanijiet u l-konfini taż-żona ta' żvilupp kif maħruġa mill-Awtorità għall-Ambjent u l-Ippjanar kif ukoll il-valur ta' proprjetajiet oħra viċini jew simili. L-art ġiet stmata fis-26 ta' Frar 2007 libera u franka fil-valur ta' €873.52 li jinqasam f'€200 rappreżentanti d-dirett dominju perpetwu u €673.52 għall-utile dominju perpetwu. Ai fini ta' operazzjonijiet paragunabbli, huwa kien qiegħed jagħmel stimi oħra ta' artijiet agrikoli dak iż-żmien u kien qabbel il-valuri anke ma' periti oħra u mal-Gazzetta tal-Gvern. Huwa ma ħax in kunsiderazzjoni l-valuri msemmija f'kuntratti u dwar

ir-rata ta' kapitalizzazzjoni xehed li huwa adopera r-rata ta' 5% taċ-ċens ta' €10 hekk kif jidher skont l-ispjegazzjoni a fol 112.

L-Awtorità tal-Artijiet ippreżentat rapport *ex parte* redatt mill-Perit Denis Camilleri (fol 238 *et seq*) li kkonstata li fiż-żmien tal-esproprju is-*service station* kienet diġa eżistenti u għalhekk ir-rata ta' €11.80 kull metru kwadru offruta fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali hija baxxa. Qies li r-rata ta' €1,502.82 mitluba mir-rikorrenti hija eċċessiva peress li din tieħu qies tal-iżvilupp potenzjali ta' numru ta' sulari u mhijiex għas-sena 2007. Qies li anke l-istima tal-Membri Tekniċi hija eċċessiva għax tikkunsidra l-art bħala żviluppabbli kif ukoll ma tieħux qies tar-restrizzjonijiet tal-użu tal-art bħala *petrol station*.

Qies li huwa diffiċli jekk mhux impossibbli biex wieħed isib esproprji simili ta' *petrol station*. Fiċ-ċirkostanzi adopera ir-*residual valuation method* għal petrol stations abbażi tad-*database* ta' DHI Periti bejn is-sena 2008 u 2019. Huwa ħa qies ta' art fil-kejl ta' 600 metru kwadru b'bini li jkopri l-kejl ta' 150 metru kwadru bi qliegħ annwu ta' €4,375,000 fl-2008, oħra fil-kejl ta' 3,000 metru kwadru b'bini li jkopri l-kejl ta' 230 metru kwadru bi qliegħ annwu ta' €6,000,000 fl-2017 u oħra fil-kejl ta' 2,200 metru bi qliegħ annwu ta' €4,750,000 fl-2018. Dawn irendu l-valur għall-art bejn €135 u €225 kull metru kwadru. Is-sit in kwistjoni għandu kejl ta' 2,370 metru kwadru b'bini li jkopri l-kejl ta' 275 metru kwadru li kwindi setgħet tattira qliegħ approssimattiv annwu ta' €4,750,000 fl-2007. Huwa stma l-art in mertu fil-valur ta' €200 kull metru kwadru għas-sena 2007. **Fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2023 (fol 245 *et seq*) xehed in konro-eżami** u kkonferma li s-sit kien skemat għall-iżvilupp ta' *petrol station* u li r-rata tiegħu hija bbażat fuq il-qliegħ approssimattiv ta' *service stations* oħra.

Sabiex jassistuh f'din il-kawża l-Bord innomina bħala Membri Tekniċi tal-Bord lill-Periti Elena Borg Costanzi u David Pace li fir-relazzjoni tagħhom (fol 100 *et seq*) ikkonstataw li ai termini tal-Artikolu 18 u 18A tal-Kap. 88 l-art għandha tiġi kkunsidrata bħala fabbrikabbli u dan billi meta nbdew il-proċeduri f'Mejju 2016 kienu inbidlu l-kriterji tal-istimi ta' proprjetajiet esproprjati. Skond dawn il-kriterji, it-tip ta' art (jekk hux fabbrikabbli jew agrikola) għandu jiġi stabbilit b'referenza għall-Pjan ta' Struttura, Pjaniet Lokali u liġijiet oħra ta' żvilupp. Meta nbdew il-proċeduri l-art in kwistjoni ma kienetx għalqa iżda kienet tifforma parti mill-*forecourt* tal-*petrol station* u għalhekk għandha tiġi meqjusa bħala fabbrikabbli pero b'limitazzjoni għall-potenzjal ta' żvilupp peress li kienet tifforma parti mill-arja tal-*petrol station* u sussegwentement delineata bħala żona għal formazzjoni ta' toroq.

Ai fini ta' valur qiesu li dan għandu jiġi kkalkulat a bażi tal-prezz fis-suq għal art simili fl-1 ta' Jannar 2005 skont l-Artikolu 18A tal-Kap. 88. Innutaw li l-istima tal-Perit *ex parte* tar-rikorrenti tagħti valur tal-*open market* bħala fabbrikabbli li

mhuwiex l-istess valur tal-art skont il-kriterji msemmija. Ai fini ta' operazzjonijiet paragunabbli straħu fuq is-sentenza fl-ismijiet **Joseph Abela et vs Kummissarju tal-Artijiet (Rikors 30/2010)** deċiża fil-11 ta' Diċembru 2013 fejn kienu ġew ċitati għaxar bċejjeċ ta' art esproprjati għal formazzjoni ta' toroq arterjali bħal dan il-każ fejn l-istimi jvarjaw bejn €356.39 u €1,120.59 kull metru kwadru. Wara li kkunsidraw dan kollu qiesu li l-art in mertu bħala libera u franka għandha tiġi stmata fil-valur ta' €32,000 li minnha €200 għandhom jiġu assenjati lid-dirett dominju perpetwu waqt li s-somma ta' €31,800 għandha tiġi assenjata lill-utile dominju perpetwu. Il-valur tad-dirett dominju ġie kkalkulat bil-kapitalizzazzjoni taċ-ċens perpetwu ta' €10 fis-sena bir-rata ta' 5%.

Għall-mistoqsijiet in eskussjoni (fol 118) tal-Awtorità tal-Artijiet u tar-rikorrenti (fol 120) wieġbu (fol 127, 134, u 144) li meta nħareġ l-Avviż fil-Gazzetta tal-Gvern fl-14 ta' Ġunju 2007 Triq il-Kunsill tal-Ewropa kienet diġa ffurmata u l-art in mertu ttieħdet għat-twessiegħ tat-triq. Ir-rata adoperata minnhom tirrifletti l-limitazzjoni ta' żvilupp peress li l-art in mertu kienet tifforma parti mill-*petrol station* u delineata għall-formazzjoni ta' toroq. Spjegaw li l-*forecourt* tal-*petrol station* ma setgħax jinbena iżda t-tnaqqir fil-kobor tiegħu għandu effett fuq il-potenzjal tas-sit. B'referenza għall-operazzjonijiet paragunabbli wieġbu li minn riċerka li għamlu, ma rriżultax li kien hemm esproprji simili għal dak in mertu. Għad-domandi ulterjuri tal-Awtorità tal-Artijiet (fol 138, 147 u 173) wieġbu (fol 142, 163 u 176) li s-sit huwa kollu barra miż-żona ta' żvilupp iżda fuq is-sit hemm strutturi li jidhru anke fis-*survey sheet* tal-1968 u għaldaqstant l-istess potenzjal kien jeżisti fl-2007. Fil-mument tal-esproprju setgħa jsir żvilupp skont il-Pjan ta' Struttura, Pjanijiet Lokali u policies tal-ġurnata. Ir-rata adoperata minnhom hija ogħla minn dik għal art agrikola u l-iżvilupp tqies li kien kopert b'permess għaliex qatt ma qam kwistjoni dwar il-permess.

IKKUNSIDRA

<u>Titolu</u>

In sostenn tat-titolu, s-soċjetà rikorrenti ppreżentat kopja ta' parti mill-kuntratt ta' akkwist b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tal-24 ta' April 1987 li permezz tiegħu akkwistat l-art in mertu flimkien ma' beni oħra (fol 46 *et seq*). Fl-ittra uffiċjali numru 2783/16 mibgħuta lir-rikorrenti mill-intimata fit-23 ta' Awwissu 2016 (fol 30) il-Kummissarju tal-Artijiet iddikjara li huwa kien sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti fuq l-utile dominju perpetwu tal-art in mertu.

In vista tal-provi prodotti li ma ġewx kontradetti u tad-dikjarazzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet, il-Bord huwa sodisfatt bit-titolu tas-soċjetà rikorrenti.

Mertu

Fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2017 (fol 26) is-soċjetà rikorrenti ddikjarat li dawn il-proċeduri għandhom ikunu regolati mill-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88) skont il-fakulta mogħtija lilha ai termini tal-Artikolu 78 tal-Kap. 573 dwar kawżi pendenti quddiem il-Bord mad-dħul fis-seħħ tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern. Il-każ in meritu huwa regolat mill-Artikoli 17 u 18 tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fiż-żmien li fih sar l-esproprju fl-2007. Dawn l-artikoli kienu jipprovdu hekk:-

> *17. L-art li ma tkunx art tajba għall-bini għandha tiġi stmata għall-finijiet tal-kumpens li għandu jitħallas fil-każ ta' akkwist obbligatorju tagħha, bħala raba' jew moxa, skont il-każ:*
>
> *Iżda fid-deċiżjoni dwar dak il-kumpens, għandu jittieħed qies tal-valur tal-istrutturi eżistenti fuq dik l-art u tal-fatt jekk dawk l-istrutturi humiex koperti b'permess skont il-liġi.*
>
> *18. (1) Art titqies li tkun art għall-bini għall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk tkun ġewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun indikata u approvata għall-iżvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li ġie adottat u li jkun fis-seħħ minn żmien għal żmien taħt xi liġi dwar l-ippjanar.*
>
> *(2) Fid-deċiżjoni dwar kumpens dovut għal art għall-bini, għandu jittieħed qies tal-użu jew l-iżvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1).*

Qabel l-emendi li saru fl-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88) fl-2006, sabiex tiġi determinata n-natura tal-art ċjoe jekk art hijiex tajba għall-bini, l-art ried ikollha faċċata fuq triq diġa eżistenti u tkun f'*area* mibnija jew inkella f'distanza ta' mhux iżjed minn 91.5 metri minn *area* mibnija. Dawn il-kritejri ġew aboliti u fis-sena 2007, meta nħarġet id-Dikjarazzjoni Presidenzjali, art kienet titqies tajba għall-bini jekk tkun ġewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun indikata u approvata għall-iżvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li ġie adottat u li jkun fis-seħħ minn żmien għal żmien taħt xi liġi dwar l-ippjanar.

Mhuwiex ikkontestat li l-art in mertu tinsab barra miż-żona ta' żvilupp. Dan ma jfissirx li għandha titqies awtomatikament bħala art li mhijiex tajba għall-bini ċjoe' agrikola. Qabel ma seħħ l-esproprju fl-2007, l-art kienet tifforma parti mill-*forecourt* tas-*service station* tas-soċjetà rikorrenti. L-art in meritu flimkien mas-sit in kwistjoni kienu ġew żviluppati in linea mal-permess ta' żvilupp P 825/619/66 (fol 230) maħruġ mill-*Planning Area Permits Board* li kien il-Bord responsabbli għall-ħruġ ta' permessi ta' żvilupp ta' siti koperti mill-Pjan Regolatur applikabbli f'dak iż-żmien. B'hekk filwaqt li l-art hija 'l barra mil-limiti tal-iskema ta' bini, l-

iżvilupp tagħha ġie approvat skont il-liġijiet applikabbli f'dak iż-żmien. La darba l-art in mertu kienet koperta b'permess ta' żvilupp li nħareġ skont il-Pjan Regolatur applikabbli dak iż-żmien, m'hemmx dubju li għandha titqies bħala art għall-bini skont id-definizzjoni tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88.

Ta' din il-fehma kienu wkoll il-periti *ex parte* tar-rikorrenti, l-Membri Tekniċi u kif ukoll il-Perit *ex parte* tal-Awtorità tal-Artijiet Denis Camilleri, li in kontro-eżami fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2023 ikkonferma li l-art ma tistax titqies bħala agrikola minħabba li kienet tifforma parti minn service station mibnija sa mis-snin sittin.

Stabbilita n-natura tal-art bħala art għall-bini jonqos li jiġi stabbilit il-kumpens dovut lis-soċjetà rikorrenti.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Andrew Agius et vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deċiża 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 mill-konsiderazzjoni 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 l-konklużjoni 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:-

> *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".

Ai termini tal-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88 il-kumpens għandu jieħu qies tal-użu jew l-iżvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art.

Il-Bord għandu quddiemu s-segwenti relazzjonijiet peritali b'diskrepanzi qawwija bejniethom:-

1.	Rapport *ex parte* tas-soċjeta attriċi tal-Perit Roderick Camilleri (fol 9) - €1,502.82 kull metru kwadru fis-sena 2016 bħala art fabbrikabbli
2.	Rapport *ex parte* tas-soċjeta attriċi tal-Perit Edwin Mintoff (fol 192 u 206 (aġġiornat) - €1,597.02 kull metru kwadru fl-2007 kalkulat billi l-valur ta' €148,000 fis-sena 2021 ġie aġġiornat l-isfel skond l-indiċi ta' inflazzjoni
3.	Rapport *ex parte* tal-Awtorita intimata tal-Perit Michael Schembri (fol 33 u 112) - €9.10 kull metru kwadru bħala art agrikola
4.	Rapport *ex parte* tal-Awtorita intimata tal-Perit Denis Camilleri (fol 238) - €200 kull metru kwadru bħala *petrol station* fl-2007 maħdum bir-*residual valuation method*
5.	Rapport tal-Membri Tekniċi (fol 100) - €429.73 kull metru kwadru bħala art fabbrikabbli iżda bil-limitazzjoni ta' żvilupp ta' *petrol station* kif fil-fatt kienet mibnija u formati parti mill-*forecourt* tal-istess *petrol station* f'Jannar 2005.

Il-Bord iqis li l-istima tal-Perit Michael Schembri li abbażi tagħha ġie offrut il-kumpens fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali m'għandhiex tiġi applikata stante li r-rata hija għal art agrikola u mhux art għall-bini. Il-Bord lanqas m'huwa ser japplika r-rati stabbiliti mill-Periti Roderick Camilleri u Edwin Mintoff stante li dawn jieħdu qies tal-art bħala fabbrikabbli mingħajr l-ebda limitazzjoni ta' żvilupp ta' *service*

station u triq. In kwantu għall-istima tal-Perit Denis Camilleri, din hija ferm soġġettiva peress li l-valur tal-art ġie stabbilit skont il-qliegħ annwu approssimativ ta' *service stations* oħra bil-fattur determinanti jkun il-kejl tagħhom oltre li hija bbażata fuq *data* privata tad-ditta DHI periti li ma ġietx ippreżentata f'dawn il-proċeduri.

Jifdal għalhekk l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord li tieħu in kunsiderazzjoni l-valur tal-art dakinhar tal-esproprju bil-limitazzjoni għall-potenzjal ta' żvilupp peress li l-art kienet tifforma parti minn *petrol station* kif ukoll desinjata bħala żona għal formazzjoni ta' toroq.

F'dan l-istadju l-Bord josserva li fin-nota ta' sottomossjonijiet tagħha r-rikorrenti tagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Eugenio sive Gino Azzopardi et vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu 2018 u **John Azzopardi et vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża wkoll mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu 2018 biex tressaq l-argument li m'għandux ikun hemm it-tnaqqis fil-kumpens minħabba l-iskop intiż f'dan il-każ għal użu ta' triq.

F'dawn is-sentenzi ngħad li *"li l-użu li l-gvern irid jagħmel mill-art esproprijata m'għandux jinċidi fuq il-valur. L-Artikolu 18(2) tal-Ordinanza rilevanti jgħid li fid-determinazzjoni tal-kumpens għandu jittieħed qies tal-użu jew l-iżvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art, u din l-art, kif intwera, kienet żviluppabbli f'bini li hu użu li seta' jsir kieku l-gvern ma ddeċidiex juża dik l-art partikolari għal triq. Din il-Qorti ma tarx li żewġ sidien b'art maġenb xulxin m'għandhom jiġu trattati b'mod differenti sempliċiment għax il-gvern jiddeċiedi li jħalli art ta' wieħed żviluppabbli b'bini, u tal-ieħor idawwarha fi triq. Dawk is-sidien li tteħditilhom l-art iridu jiġu trattati bl-istess mod, independentement minn kif il-gvern irid juża dawk l-istess biċċiet ta' art"*. Dan huwa in linea ma dak deċiż fis-sentenzi ta' **Briffa vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fit-30 ta' Ottubru 2015 u **Zammit vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fid-29 ta' April 2016.

Iżda l-Bord josserva li fis-sentenzi l-aktar riċenti ġie deċiż li l-limitazzjonijiet ta' żvilupp fuq l-art għandhom ikunu fattur fid-determinazzjoni tal-kumpens dovut. Hekk per eżempju s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph De' Conti Manduca et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Appell numru 9/2011)** deċiża fl-14 ta' Marzu 2019 fejn il-Qorti tal-Appell osservat li ai termini tal-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88 fil-kumpens għandu jittieħed qies tal-użu jew l-iżvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art inkluż il-limitazzjonijiet skont il-liġijiet tal-ippjanar. Dan ifisser li l-limitazzjoni ta' *service station* u ta' triq għandha tittieħed in kunsiderazzjoni fil-każ odjern. B'hekk il-Membri Tekniċi tal-Bord kienu korretti fl-eżerċizzju ta' valutar tagħhom meta ħadu qies tal-limitazzjoni ta' żvilupp tal-art in mertu.

In kwantu għall-operazzjonijiet paragunabbli, l-Membri Tekniċi u anke uħud mill-periti *ex parte* stqarru li dan huwa każ partikolari peress li ma kienx hemm esproprji simili ta' *service stations*. Minħabba din il-limitazzjoni l-Membri Tekniċi bbażaw ruħhom fuq is-sentenza **Joseph Abela et vs Kummissarju tal-Artijiet (Rikors 30/2010)** deċiża fil-11 ta' Diċembru 2013 fejn kienu ġew ċitati għaxar bċejjeċ ta' art espropjati għal formazzjoni ta' toroq arterjali bħal dan il-każ.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord hu tal-fehema li r-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi tiegħu tirrispekkja l-valur veru tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri u ma jara ebda raguni valida għala ghandu jiddipartixxi mill-konkluzjonijiet raġġunti minnhom fir-rapport taghhom. Dan anke tenut kont tal-fatt li fir-rapport taghhom il-Periti Teknici mxew mad-dettami li trid il-Ligi u anke meta ġew eskussi żammew ferm il-konkluzjonijiet tagħhom. Għalhekk il-Bord ser jadotta l-istima tal-Membri Tekniċi b'dan illi l-valur mgħoti mill-membri tekniċi ser jiġi aġġiornat skond l-indiżi tal-inflazzjoni għas-sena 2007 bħala s-sena tad-Dikjarazzjoni.

<u>Kejl</u>

Fir-rigward tal-kejl tal-art esproprjata, fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali jissemma' l-kejl ta' 74 metri kwadri. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti ssosstni li l-kejl tal-art esproprjata huwa ta' 86.3 metru kwadru. Dwar il-kejl tal-art il-Perit *ex parte* Roderick Camilleri xehed li l-kejl ta' 86.3 metru kwadru wasal għalih mill-pjanti u ma ttiħiedx kejl fiżiku. Il-kwistjoni tal-kejl ma ġiex sollevata aktar fil-proċeduri u fit-tieni rapport *ex parte* esebit mir-rikorrenti imħejji mill-Perit Edwin Mintoff, huwa jagħti l-kejl ta' 74 metri kwadri. Lanqas ma ġie kkontestat il-kejl adoperat mill-Membri Tekniċi ta' 74 metri kwadri. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti m'għamlitx sottomissjonijiet dwar il-kejl applikabbli. Fin-nuqqas ta' provi u in vista li t-tieni rapport peritali esebit mir-rikorrenti stess jagħti wkoll il-kejl ta' 74 metri kwadri, il-Bord ser jadotta dan il-kejl.

<u>B'hekk il-kumpens għat-teħid dovut lis-soċjetà rikorrenti għall-utile dominju perpetwu qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' tlieta u tletin elf u disgħin Euro u tmenin ċenteżmu (€33,090.80) fis-sena 2007.</u>

<u>Imgħax</u>

Fir-rigward tal-imgħaxijiet, fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti tgħid li għandu japplika imgħax fir-rata ta' 8% mill-mument li hija talbet l-ammont dovut lilha sad-data tal-ħlas effettiv. Mill-banda l-oħra l-Awtorità tal-Artijiet issostni li l-imgħax għandu jiġi kkalkulat skont l-Artikolu 12(3) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord jaqbel *in parte* mas-sottomissjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet li l-imgħax għandu jiġi kkalkulat skont l-Artikolu 12(3) tal-Kap. 88 la darba l-azzjoni ġiet

intavolata ai termini tal-Ordinanza. Fin-nuqqas ta' Avviż ta' Ftehim l-Artikolu 12(3) jipprovdi li l-imgħax għandu jiġi kkalkulat kif ġej:-

> *(3) Bla preġudizzju għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 22(3), mgħax sempliċi bir-rata ta' ħamsa fil-mija fis-sena għandu jibqa' għaddej fuq il-valur tal-art maħdum skont l-Iskeda 2 u għaż-żmien hemm indikat favur kull min għandu jedd għall-kumpens dwar xiart miksuba bix-xiri assolut tagħha taħt din l-Ordinanza.*

L-Iskeda 2 tipprovdi l-formula *(A+B)/2) X (5/100) X (C/365)* fejn "A" hu l-valur tal-art fil-mument li ttieħed il-pussess mill-Awtorità, "B" hu l-valur tal-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut tal-art ġie trasferit lill-Gvern li f'dan il-każ huwa d-data tad-Dikjarazzjoni tal-President billi ladarba d-Dikjarazzjoni ħarġet wara l-2002, ai termini tal-Art 22(8) tal-Kap 88 it-trasferiment tat-titolu jseħħ mad-Dikjarazzjoni u "C" hu n-numru ta' ġranet li għaddew bejn id-data ta' "A" u dik ta "B". Il-partijiet ma ressqux provi dwar id-data meta ttieħed il-pussess. Fin-nuqqas ta' din il-prova, b'applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) tal-Kap. 88, id-data tat-teħid ta' pussess tal-art għandha tkun erbatax-il ġurnata mill-ġurnata tal-publikazzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern.

Mill-ittra uffiċjali mibgħuta mill-Kummissarju tal-Artijiet lil Jameno Limited fit-23 ta' Awwisu 2016 (fol 30) jirriżulta li l-kumpens offrut ta' €673.52 ġie ddepożitat f'kont bankarju li jrendi imgħax. B'applikazzjoni tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Borg Grech Estates Limited vs Kummissarju tal-Artijiet (Appell 2/2017/1/NB)** deċiża fit-22 ta' Ottubru 2024 wara l-perjodu tal-Iskeda 2 tal-Kap. 88 għandu jiddekorri imgħax ta' 8% sad-data tal-ħlas effettiv fuq is-somma ta' €32,417.28[1].

III. KONKLUŻJONI

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

1. Jiċħad l-ewwel talba u jiddikjara li l-kejl tal-art in mertu huwa ta' erbgħa u sebgħin metri kwadri (74m.k).

2. Jilqa' t-tieni talba fis-sens illi jiddikjara li l-art meħuda mill-Awtorità tal-Artijiet bl-Avviż Numru 551 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Ġunju 2007 hija fabbrikabbli iżda bil-limitazzjoni ta' żvilupp ta' *petrol station* kif deċiż fil-parti dwar il-kumpens.

[1] €33,090.80 - €673.52

3. Jilqa' t-tielet talba u jistabilixxi l-kumpens għall-art meħuda Awtorità tal-Artijiet bl-Avviż Numru 551 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Ġunju 2007 għal kejl ta' 74m.k fl-ammont ta' **tlieta u tletin elf u disgħin Euro u tmenin ċenteżmu (€33,090.80)**.

4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tar-raba' talba.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità tal-Artijiet fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 551 tal-14 ta' Ġunju 2007 u dak hekk stabbilit mill-Bord għandhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-soċjetà rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord u bl-imgħax skont l-Iskeda 2 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88) u imgħax ta' 8% wara l-perjodu tal-Iskeda 2 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88) fuq is-somma ta' €32,417.28 sad-data tal-ħlas effettiv.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

26 ta' Ġunju 2025