QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis 9 ta' Mejju 2019

Numru 3

Rikors numru 40/07/3 FDP

Ignatius u Carmela konjugi Debono, Joseph u Carmela konjugi Debono, Moses u Giovanna konjugi Debono, u b'digriet tat-2 ta' Mejju 2017, stante l-mewt ta' Moses Debono l-atti gew trasfuzi f'isem Giovanna Debono, Charles Debono u Evan Debono, Theodora u Philip konjugi Micallef

v.

Direttur tal-Artijiet, illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur tar-rikorrenti Ignatius u Carmela konjugi Debono et, tat-28 ta' Novembru, 2007, li permezz tieghu jghidu hekk:

> "Illi b'att gudizzjarju datat 6 ta' Novembru 2007 notifikata fuq ir-rikorrenti fid-9 ta' Novembru 2007 l-intimat ghall-finijiet u effetti kollha tal-artikolu

22 tal-Ordinanza tal- Akkwist tal-Artijiet ghall-skopijiet pubblici irreferihom ghall-Avviz tal-Gvern nru 889 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-9 t'Awissu 2004 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art f'Haz-Zebbug Malta tal-kejl ta' madwar 910 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq pubblika, min-Nofsinhar ma' proprejta` ta' Joseph Bonnici u mill-Punent ma' proprjeta` ta' Joseph Chircop jew irjieh verjuri u li ghal din l-art, l-intimat offra lir-rikorrenti bhala kumpens ghax-xiri assolut ta' l-istess proprjeta` s-somma ta' tlieta u tletin elf lira Maltija (Lm33,000) u dan skond stima tal-Perit Arkitett Carmen V. Sutton A&CE li kklassifikat l-art bhala fabbrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, liema kumpens trid tinqasam bejn ir-rikorrenti u ohrajn kull wiehed skond sehmu.

"Illi r-rikorrenti huma whud mill-persuni notifikati permezz ta' l-att u jridu jikkontestaw l-ammont lilhom offert bhala kumpens billi dan mhux adegwat u ma jirriflettiex il-valur tal-istess proprjeta` skond il-ligi;

"Illi r-rikorrenti jippretendu li l-kumpens gust ghall-istess proprjeta` lilha appartenenti huwa ta' hames mitt lira Maltija l-metru kwadru ossia erba mija u hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm455,000) ghas-sit kollu kif deskritt u dan billi l-art f'dik l-inhawi qieghda tigi trasferita b'rati simili u sahansitra anke l-awtorita` pubblika stess kienet involuta f'kuntratti fejn il-prezz kien kif pretiz mir-rikorrenti;

"Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa bhala kumpens ghall-proprjeta` fuq imsemmija appartenenti lir-rikorrenti li qed tigi mill-intimat esproprijata ghall-uzu pubbliku taht titolu ta' xiri assolut s-somma ta' erba mija u hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm455,000) u dan flimkien ma' l-imghax kif stabbilit mil-ligi mid-data li l-istess Awtorita` Pubblika hadet pussess tal-art fuq imsemmija u bl-ispejjes tal-prezenti istanza."

Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li in forza taghha eccepixxa illi:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 28 ta' Novembru 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom mill-awtorita` kompetenti ta' tnejn u sebghin elf sitt mija u sitta u disghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€72,696.48) ekwivalenti ghal wiehed u tletin elf mitejn u tmien liri Maltin u sittin centezmu (Lm31,208.60) ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-utitle dominju perpetwu ta' bicca art f'Haz-Zebbug Malta, tal-kejl ta' madwar 910 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq pubblika, min-Nofsinhar ma' proprjeta` ta' Joseph Bonnici u mill-Punent ma' proprjeta` ta' Joseph Chircop jew irjieh verjuri u jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' miljun disgha u hamsin elf tmien mija u erba' u sittin Euro u disghin centezmu (€1,059,864.90) ekwivalenti ghal erba' mija u hamsa u hamsin elf lira Maltin (Lm455,000);

> "Illi l-esponent qieghed jibqa' isostni l-valur gust ghall-porzjon ta' l-art tar-rikorrenti hawn fuq citat u cioe l-ammont ta' tnejn u sebghin elf sitt mija u sitta u disghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€72,696.48) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Carmen V. Sutton li kklassifikat l-art bhala fabbrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jibqa' jsostni bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tnejn u sebghin elf sitt mija u sitta u disghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€72,696.48) bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-porzjon art fuq imsemmija;"

Rat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, fid-9 ta' Jannar, 2013, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

> "Ghal dawn il-motivi, c-Chairman tal-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jadotta l-valur kif iffissat mill-periti membri tieghu u konsegwentement qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti b'dan illi qed jiffissa l-valur ta' kumpens lilhom dovut ghax-xiri assolut tal-art fabrikabbli kif deskritta fir-rikors promutur fl-ammont ta' €182,000.00 oltre l-imghax skond il-ligi;
>
> "L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita` kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Rat li wara li r-rikorrenti hassewhom aggravati b'dik is-sentenza, interponew appell minnha quddiem din il-Qorti (diversament komposta) li gie milqugh, fis-sens li hassret u rrevokat is-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fid-9 ta' Jannar, 2013, u baghtet l-atti lura lill-imsemmi Bord, sabiex dan jasal ghal valutazzjoni tal-art in kwistjoni, wara li jsir rapport tekniku mill-gdid, skont il-kriterji li tipprovdi l-ligi.

Din il-Qorti hassret is-sentenza tal-Bord wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"… ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti taqbel mal-ewwel aggravju tal-appellanti. L-Artikolu 25(3A) tal-Kap. 88 jelenka dak li ghandu jkun fih rapport tekniku ta' valutazzjoni li jigi pprezentat fi proceduri simili:

"*(3A) Meta r-rapport imsemmi fis-subartikolu (3) ikun jikkonsisti f'valutazzjoni, ir-rapport għandu jsemmi:*

"(a) id-data tal-valutazzjoni;

"(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjeta`;

"(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjeta` kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjeta`;

"(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjeta` fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjeta`, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjeta` kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħal ma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;

"(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjeta` tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom.

"*Il-membri tal-lista għandhom jagħmlu l-aħjar li jistgħu biex jivvalutaw il-proprjeta` fuq bażi ta' riferenza għal operazzjonijiet paragunabbli*".

"Applikati dawn il-kriterji ghall-kaz odjern, jirrizulta car li r-rapport in ezami ma jilhaqx il-kriterji kollha stabbiliti mill-ligi, in kwantu ghalkemm jirreferi ghad-data tal-valutazzjoni, ghad-deskrizzjoni tal-art u l-fatt li l-art hija indikata ghal formazzjoni ta' toroq fil-Pjan Lokali taz-zona, izda certament ma jidholx fil-mertu ta' operazzjonijiet paragonabbli. Inoltre, meta fir-rapport taghhom il-periti jirreferu ghall-pretensjonijiet tar-rikorrenti dwar il-valutazzjoni tal-imsemmija art, ma jinghad xejn minnhom dwar il-provi in atti ta' diversi stimi ta' art fabbrikabbli fl-istess zmien u fl-istess lokalità, bhal dik mertu tal-proceduri odjerni, fejn ir-rata ghal kull metru kwadru hija ferm gholja. Mir-rapport hu evidenti li kull ma ghamlu l-periti inkarigati mill-Bord kienu kostatazzjonijet ta' fatt waqt l-access, minghajr ma taw motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom u ma dahlux fil-mertu ta' diversi operazzjonijiet paragonabbli.

"Kif kellha okkazjoni tesprimi l-fehma taghha din il-Qorti, ghalkemm stima tista' tkun soggettiva, madankollu fir-rapport ghandu jkun hemm imfissra l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-periti ghall-figura determinata minnhom. Ghalhekk ir-rapport tal-periti ghandu dejjem ikun motivat b'tali mod li jispjega x'wassalhom biex jiffissaw dak il-valur u dan fit-termini stabbiliti fil-ligi. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Frar, 2012, fil-kawza fl-ismijiet Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-

Artijiet). Dan qieghed jinghad ukoll in konformita` mal-principji tal-gustizzja naturali.

"Multo magis f'dan il-kaz, fejn wara li l-periti teknici gew rinfaccati b'lista ta' mistoqsijiet li proprju jindirizzaw id-diskrepanza bejn il-valur tal-art *de quo* u dawk l-istimi l-ohra pprovduti mill-istess rikorrenti, huma evitaw li jaghtu spjegazzjoni xierqa billi, salv il-konsiderazzjoni taghhom li l-art kienet intiza ghall-formazzjoni u twessigh ta' toroq, il-bqija tal-mistoqsijiet ma gewx imwiegba, in kwantu ritenuti mill-istess periti li jifformaw opinjoni gdida. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-mistoqsijiet tar-rikorrenti appellanti kienu pertinenti, in vista tal-provi rizultanti in atti u ma jidhirx li t-twegibiet moghtija mill-periti teknici jispjegaw il-motivazzjoni ghall-istima taghhom, hekk kif komparata ma' stimi ohra, dan meta huma biss setghu jaghtu motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom.

"Ghalhekk, kienu zbaljati l-membri teknici tal-Bord, u l-istess Bord, li fis-sentenza tieghu qaghad fuq il-parir taghhom u adotta l-istima ppreparata minnhom, li ma kenitx debitament motivata.

"Isegwi li dan l-ewwel aggravju tal-appellanti jirrizulta li jimmerita li jintlaqa' u ghalhekk ser jintbaghtu l-atti lura lill-imsemmi Bord sabiex wara li jqis dak li nghad f'din is-sentenza jsir rapport iehor bil-motivazzjonijiet hekk kif titlob il-ligi taht l-Artikolu 25(3A) tal-Kap. 88.

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

"In kwantu ghat-tieni aggravju, fejn l-appellanti jilmentaw li l-Bord naqas li jzomm mal-principju ta' *stare decisis* u naqas li jiddeciedi sentenzi identici bl-istess mod, hawn ukoll huwa ritenut li jkun prematur li jinghad li dawn huma "sentenzi identici" peress li jkun xieraq li l-ewwel jigi motivat ir-rapport tal-periti, u tinghata mill-gdid sentenza da parti tal-Bord, qabel ma wiehed jista' jaghmel asserzjoni simili.

"Fi kwalunkwè kaz, huwa ritenut opportun li jigi puntwalizzat illi ghalkemm il-qrati taghna jfittxu l-konsistenza u uniformità fil-principji enuncjati minnhom, mhumiex marbuta bil-principju ta' *stare decisis.* L-ordinament guridiku taghna ma japplikax il-principju ta' *stare decisis (binding precedent)*, kwindi l-qrati taghna mhumiex marbuta ma' dak deciz fis-sentenzi pre-citati u huma liberi li jiddipartixxu mir-ragunament imfassla f'dawk id-decizjonijiet, jekk huma tal-fehma illi l-istess ma hijiex

> legalment b'sahhitha. Dan ma jfissirx lanqas illi l-principju *auctoritas rerum similiter iudicatarum* ghandu jigi mwarrab."

Wara li din il-Qorti hassret dik l-ewwel sentenza tal-Bord, kif appena spjegat, l-atti ntbaghtu lura quddiem il-Bord, fejn gew inkarigati zewg periti teknici godda, sabiex wara li jiehdu konjizzjoni tas-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Mejju, 2017, jaghmlu r-rapport taghhom.

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tal-31 ta' Ottubru, 2018, li in forza taghha l-kawza giet deciza fis-sens li:

> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna bhala fabrikabbli
>
> "Jiddikjara illi l-kumpens gust ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art SHIHA gewwa Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl ta' madwar 910 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq pubblika, min-Nofsinhar ma' proprejta` ta' Joseph Bonnici u mill-Punent ma' proprjeta` ta' Joseph jew irjieh verjuri, fis-somma ta' miljun, sbatax-il elf, erbgha mija u wiehed u sebghin Euro (€1,017,471), li minnha r-rikorrenti ghandhom jinghataw il-kumpens skond sehemhom.
>
> "L-imghax skond il-Ligi ghandu jiddekorri mit-23 ta' Awissu 2004 sad-data tal-hlas effettiv.
>
> "Spejjez kollha tal-proceduri odjerni jkunu a kariku ta' l-Awtorita` Intimata"

Dak il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "4. Konstatazzjonijiet Peritali
>
> "1. Jirrizulta illi l-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, osija l-Periti Elena Borg Costanzi u Edgar Caruana Montalto, ghamlu s-segwenti rapport:

"3. Kif jirrizulta mill-Atti, ir-Rikorrenti gew notifikati b'Att Gudizzjarju datat 27 ta' Meiu 2016, illi I-kumpens li I-Intimat huwa lest biex ihallas ghax-xiri assolut, bhala liberi u franki ta' din il-propjeta koperti bl-Avviz numru 888 li gie ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-09 ta Awissu 2004 u kif stmat mill-Perit Carmen V. Sutton bhala art fabbrikabbli (kif indikat fil-parentezi hawn taht) a bazi tad-09 ta' Jannar 2013 u fit-terminu ta' Kap88 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa kif gej:

- Plot 2 tal-kejl ta' 910 metri kwadri, art fabbrikabbli, b'kollox Ewro76,869.32

"4. Ir-Rikorrenti mhux qed jaccettaw il-kumpens offrut u minflok qed jippretendu l-valur tal-art kif stmati mill Perit Charles Buhagiar bhala fabrikabbli, kif indikat hawn taht:

- Plot 2 tal-kejl ta' 910 metri kwadri 1,059,864.90

"5. <u>PUNT 1 - KEJL TAL-ART</u>: Illi jidher illi hemm qbil bejn il-partijiet fil-kejl tal-artijiet kif deskritt

"6. <u>PUNT 2 - KWALITA TAL-ART</u>: Din l-art ittiehdet sabiex tinfetah titwessa Triq I-Imdina, fejn il-permess mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar (PA) ghandu referenza PA 05825/03. It-triq hija wieghsa hafna u fuq iz-zewg nahat hemm stabbilimenti kummercjali kif permess mill-Pjan Lokali mahrug mill-Awtorita' tal-lppjanar.

"Mill-pjanta PD86_2002 fl-Atti. jirrizulta li l-art immarkata bhala Plot 2 ghandha faccata fuq triq u illi tali Faccata Plot 2 hija wiesgha hafna. B'hekk il-membri teknici jaqblu ma' kif irrizulta ghat-tqassim tal-art bhala fabbrikabbli kif deskritt f'punt 3, u dan qed jigi wkol ikkunsidrat meta qed issir l-istima.

"7. <u>PUNT 3 - DATA TAL-ISTIMA</u>: Il-valur tal-art ghandu jkun stmat hekk kif segwenti; 910 mk bi 1,118.10 kull metru kwadru, ghal total ta' 1,017,471.00.

"8. <u>PUNT 4 - OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI</u>:

"A. Decizjoni ta' dan il-Bord fis-17 ta' Jannar 2008 (Rikors Numru 11/2005 u 12/2005) fejn gie moghti kumpens ta' 1,118.10 kull metru kwadru ghal art fabbrikabbli li ttiehdet fil-vicin.

L-esponenti Membri Teknici huma tal-opinjoni li ghandha tigi adottata rata ta' 1118.10 kull metru kwadru ghall-art fabbrikabli.

"10. <u>PUNT 5 - STIMI</u>: L-esponenti Membri Teknici kkonsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta

kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2004, jammonta kif gej:

Plot 2 tal-kejl ta' 910 metri kwadri, art fabbrikabli (Ewro 1,118.10 kull metru kwadru), b'kollox Ewro 1,017,471.00.

"2. Jirrizulta illi l-intimat ghamlu domandi in eskussjoni, ghal liema domandi l-Membri Teknici rrispondew billi sahqu illi "*r-rata hija bbazata fuq rati tas-suq ta' propjetajiet simili u operazzjonijet paragonabbli illi saru fil-vicin ... fejn gew evalwati avvizi ohra fil-Gazzetta tal-Gvern ta' bejgh ta' art f'Haz-Zebbug, kif ukoll diversi sentenzi tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet li ttiehdet fl-istess zmien u ghall-istess skop bhall-esproprju in ezami ....*" u illi " *.... mxew fuq il-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili u Valuation Standards for Accredited Valuers, 2012, hekk kif mahrug mill-Kamra tal-Periti.*"

"3. Jirrizulta, mill-konkluzjonijet tal-Membri Teknici u r-risposti in eskussjoni, illi l-Membri Teknici ottemperaw ruhhom mad-dettam tal-Ligi meta rredigew ir-rapport taghhom u, fost affarjiet ohra, indikaw l-operazzjonijet paragunabbli illi abbazi taghhom waslu ghall-konkluzjonijiet taghhom, u ghalhekk il-Bord ma jara ebda raguni gahliex ma ghandhux jaghmel tieghu tali konkluzjonijiet.

"5. Konstatazzjonijiet finali

"1. Il-Bord jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"a) L-art ghandha titqies fabrikabbli.

"b) Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-23 ta' Awissu 2004, ossija gimghatejn wara l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta.

"c) Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut, bhala franka u libera, tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna, ossija Plot 2 tal-kejl ta' 910 metri kwadri ghandha tkun bir-rata ta' €1,118.10 kull metru kwadru, b'kollox miljun, sbatax-il elf, erbgha mija u wiehed u sebghin Euro (€1,017,471)

"d) L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mit-23 ta' Awissu 2004 sad-data tal-hlas effettiv."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbet lil din il-Qorti thassar, tannulla u tirrevoka d-decizjoni appellata tal-31 ta' Ottubru, 2018, moghtija mill-Bord

tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fl-ismijiet premessi u minflok tibghat il-process lura lill-istess Bord sabiex jiddeciedi l-vertenza skont il-ligi jew, jekk jidhrilha, tiffissa kumpens xieraq hi bl-istess mod li jidhrilha opportun u skont il-ligi, kif ukoll tindika l-modalitajiet tal-hlas tal-imghax, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Ignatius Debono et li permezz taghha jikkontendu li l-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet ghandu jigi michud, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Marzu, 2019, fejn wara li saru l-korrezzjonijiet opportuni fl-okkju tal-kawza, fid-dawl tal-eccezzjoni preliminari fir-risposta tal-appell, id-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell, li baqa' differit ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta esproprju ta' porzjon art tal-kejl ta' 910 metru kwadru f'Haz-Zebbug, b'titolu ta' xiri assolut. Il-Gvern offra kumpens ta' Lm33,000 (ekwivalenti ghal €76,869.32), ghall-porzjoni shiha, filwaqt li r-rikorrenti appellati, bhala whud mis-sidien tal-istess art, ma accettawx din

il-valutazzjoni peress li jippretendu li l-porzjoni shiha tal-art ghandha tigi trasferita bil-valur ta' Lm455,000 (ekwivalenti ghal €1,059,864.90). Ir-rikorrenti appellati ressqu nota quddiem il-Bord li permezz taghha ghamlu referenza ghal diversi avvizi ohra ppubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern fl-istess zminijiet bhal dik in ezami, fejn giet esproprjata art ohra kontigwa jew fl-istess triq f'Haz-Zebbug, kif ukoll diversi sentenzi tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet li ffissaw kumpens ghall-art li ttiehdet fl-istess zmien, liema kumpens ivarja bejn €495.32 u €1356.92 ghal kull metru kwadru.

Il-Bord adotta l-istima tal-periti membri tieghu fl-ammont ta' €1,017,471.00, peress li qies li tali stima hija wahda li saret in ottempranza tal-provvedimenti tal-ligi.

L-Awtorita` appellanti ssejjes l-appell taghha fuq erba' aggravji:

(1) Li l-periti teknici fil-valutazzjoni taghhom ma hadux kont tal-kriterji imposti mil-ligi, kif provdut fl-Artikolu 25(3A) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, kif interpretati minn din il-Qorti;

(2) Li l-periti teknici naqsu milli jwiegbu d-domandi maghmula lilhom in eskussjoni dwar l-istess rapport imhejji minnhom;

(3) Li l-Bord naqas milli jispjega kif ghandhom jigu komputati l-imghaxijiet mit-23 ta' Awwissu, 2004, sad-data tal-hlas effettiv; u

(4) Li l-imghaxijiet kellhom jittiehdu sad-data tat-trasferiment tal-proprjeta` f'idejn il-Gvern u mhux sad-data tal-hlas effettiv, kif inghad mill-Bord.

Taht l-ewwel aggravju taghha, l-Awtorita` appellanti tilmenta li l-Bord strah totalment fuq ir-rapport tal-esperti teknici u ghadda sabiex ta kumpens ta' €1,017,471 lill-appellati, meta l-istess Bord sejjes id-decizjoni tieghu fuq il-premessa zbaljata li l-membri teknici tal-Bord ottempraw ruhhom mad-dettam tal-ligi meta rredigew ir-rapport taghhom. Tikkontendi li l-istess rapport naqas milli jsegwi dak elenkat fl-Artikolu 25(3A) tal-Kap. 88, fosthom imkien ma jissemmew (a) id-data li saret referenza ghaliha meta giet valutata l-proprjeta` skont is-subinciz (b) tal-Artikolu 25(3A); (b) l-istat li jigi kkalkulat li l-proprjeta` kienet fih fid-data li saret referenza ghaliha meta giet valutata l-proprjeta` skont is-subinciz (c) tal-Artikolu 25(3A); (c) l-uzu li kien qed isir mill-proprjeta` fid-data li saret riferenza ghaliha meta giet valutata l-proprjeta`, inkluza l-informazzjoni dwar jekk il-proprjeta` kenitx fl-istess zmien suggetta ghal drittijiet ta' terzi bhal ma huma enfitewsi, uzu, uzufrutt jew kera skont kif jitlob is-subinciz (d) tal-Artikolu 25(3A); jew (d) l-operazzjonijiet paragunabbli, kif jitlob is-subinciz (e) tal-Artikolu 25(3A); hlief li r-rapport

isemmi decizjoni wahda tal-Bord tal-Arbitragg tas-17 ta' Jannar, 2008 (Rikors Numru 11/2005 u 12/2005).

Permezz tat-tieni aggravju taghha l-Awtorita` appellanti tilmenta li l-periti teknici naqsu wkoll milli jaghtu risposti sodisfacenti ghall-mistoqsijiet rilevanti maghmula minnha, jew inghataw risposti li ma kenux jikkombacjaw mal-verita` tal-fatti. Kwindi tishaq li l-Bord mexa hazin meta ghamel tieghu dan ir-rapport tal-periti teknici li kien zbaljat fil-konkluzjoni tieghu, ladarba l-premessa kienet li r-rapport sar skont id-dettami tal-ligi. Dan meta kien jinkombi lill-Bord li jistharreg l-istess rapport bir-reqqa u mhux ifassal id-decizjoni tieghu fuq l-istess rapport, li l-Awtorita` appellanti tinsisti ghandu nuqqasijiet kbar.

Fit-tielet aggravju taghha, l-Awtorita` appellanti tilmenta li l-Bord naqas li jispjega b'liema mod ghandu jinhadem l-imghax li ghandu jiddekorri mit-23 ta' Awwissu, 2004, sad-data tal-hlas effettiv. Ticcita numru ta' sentenzi recenti li nghataw minn din il-Qorti, li stharrgu proprju dan il-punt u tikkontendi li l-imghaxijiet ghandhom jinhadmu fuq il-linja mehuda fl-istess sentenzi. Jinghad mill-Awtorita` appellanti wkoll li l-iskedi li dahlu fis-sehh mal-emendi tas-sena 2006, fin-nuqqas ta' dispozizzjoni tranzitorja, huma xorta applikabbli ghall-kawza odjerna, peress li l-kaz kien ghadu wiehed miftuh.

Taht l-ahhar aggravju taghha l-Awtorita` appellanti tikkontendi wkoll li l-Bord zbalja meta qal li l-imghax ghandu jittiehed sad-data tal-hlas effettiv, mentri dan ghandu jittiehed sad-data tat-trasferiment tal-proprjeta` f'idejn il-Gvern, cioe` d-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, kif inghad fl-istess sentenzi u f'kaz biss li l-hlas ma jsirx fiz-zmien impost mil-ligi li jiddekorru l-imghaxijiet civili addizzjonali.

Trattati l-aggravji, jibda billi jigi osservat mal-ewwel li m'ghandux ikun dubitat li l-art in kwistjoni hija wahda fabbrikabbli, hekk kif klassifikata mill-perit Carmen Sutton, inkarigata mill-Kummissarju tal-Artijiet, meta din giet esproprjata fis-sena 2004, li hija s-sena relevanti kemm ghall-fini tal-klassifikazzjoni tal-art, kif ukoll ghall-provvedimenti applikabbli ghall-kaz in ezami. Dan qieghed jigi pprecizat peress li l-provvedimenti tal-ligi fl-2004 kienu jiddeterminaw biss jekk art kenitx klassifikata bhala fabbrikabbli jew le. Dan b'kuntrast mal-provvedimenti tal-ligi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att I tas-sena 2006.

Precizat dan il-punt, jibda billi jigi indirizzat l-ewwel aggravju tal-Awtorita` appellanti, dak fejn jinghad li l-periti teknici fil-valutazzjoni taghhom ma hadux kont tal-kriterji imposti mil-ligi, kif provdut fl-Artikolu 25(3A) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, kif interpretati minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-9 ta' Mejju, 2017. Jinghad mal-ewwel li l-Awtorita` appellanti mhix korretta f'numru ta' ilmenti mressqa minnha, fosthom meta tghid li mkien

fir-rapport ma tissemma d-data li saret referenza ghaliha meta giet valutata l-proprjeta` skont is-subinciz (b) tal-Artikolu 25(3A). Dana peress li, ghalkemm huwa minnu li taht il-Punt 3, intitolat "*Data tal-Istima*", ma tirrizulta li tinghata ebda data, din tinsab indikata taht il-Punt 5 fejn jinghad li l-istima saret b'referenza ghall-valur tal-proprjeta` fl-1 ta' Jannar, 2004, li sussegwentement in eskussjoni jinghad li d-data trid tinqara bhala l-1 ta' Jannar, 2005. Kwindi din l-asserzjoni tal-Awtorita` appellanti tirrizulta bhala wahda infondata.

L-Awtorita` appellanti tilmenta wkoll li r-rapport huwa nieqes milli jaghti l-istat li jigi kkalkulat li l-proprjeta` kienet fih fid-data li saret referenza ghaliha meta giet valutata l-proprjeta` skont is-subinciz (c) tal-Artikolu 25(3A). Fil-verita` dan l-ilment tal-Awtorita` jitqies pjuttost frivolu meta wiehed jara li mill-pjanti u r-rapport tal-periti in atti jirrizulta car li din kienet art biswit triq iffurmata, b'faccata twila li taghti ghal fuq it-triq, liema art kienet proprju qieghda tittiehed ghat-twessigh ta' Triq l-Imdina, li fuqha kien hemm permess mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar li jgib referenza PA 05825/03, u li fuq iz-zewg nahat hemm stabbilimenti kummercjali, kif permess mill-Pjan Lokali mahrug mill-istess Awtorita` tal-Ippjanar, kif jirrizulta mill-Punt 2 tar-rapport.

Inoltre, ghalkemm fir-rapport tal-periti ma jinghadx x'kien l-uzu li kien qieghed isir mill-art b'referenza ghad-data tal-valutazzjoni tal-art in

kwistjoni, ma jirrizulta li kien hemm ebda pretensjoni da parti tal-appellati li kien qieghed isir xi uzu mill-art in kwistjoni jew li kienu ser ibatu xi telf ta' xi prodotti jew benefikati, salv il-pretensjoni taghhom li jigu kkumpensati adegwatament ghal art li kienet ser tittehdilhom u li setghet tigi zviluppata, kif wara kollox jixhed ir-rapport tal-periti, hekk kif appena spjegat fil-paragrafu precedenti.

Fir-rigward ta' operazzjonijiet paragunabbli, ghalkemm huwa minnu li r-rapport jaghmel referenza ghal operazzjoni paragunabbli partikolari, senjatament decizjoni tal-Bord li nghatat fis-17 ta' Jannar, 2008 (Rikors Numru 11/2005 u 12/2005), jigi osservat li l-periti teknici, fil-valutazzjoni taghhom tal-art in kwistjoni, ekwiparawha ma' art kontigwa ghal dik in ezami, li giet esproprjata fl-istess zmien. Din il-Qorti ma tara xejn censurabbli f'dan ir-rigward, u, minn ezami tar-rapport tekniku u r-risposti ghall-mistoqsijiet in eskussjoni, ma jistax jinghad li l-periti teknici naqsu milli jwettqu dak impost fuqhom bil-provvediment tal-ligi in kwistjoni.

Anzi jinhass opportun li jigi rilevat li l-appellati, fir-ricerka taghhom li jithallsu kumpens xieraq, ghamlu referenza ghal numru konsiderevoli ta' sentenzi ohra tal-Bord li jitrattaw esproprju ta' artijiet li sehhew fl-istess zmien, u li jinsabu fl-istess akwati bhal dik odjerna, fejn inghata kumpens li kif inghad qabel ivarja bejn €495.32 u €1356.92 ghal kull metru kwadru. Min-naha taghha l-Awtorita` appellanti mhux talli naqset milli tressaq

kwalunkwe prova jew taghmel referenza ghal operazzjonijiet li fil-fehma taghha kienu paragunabbli, talli wara li saru l-mistoqsijiet in eskussjoni da parti taghha u nghataw it-twegibiet da parti tal-periti, l-istess Awtorita` rrimettiet ruhha ghall-gudizzju tal-Bord. Din il-Qorti tirrileva li l-agir tal-Awtorita` appellanti huwa mill-aktar inkongruwu li l-ewwel tonqos milli tressaq kwalunkwe prova ta' operazzjoni kumparabbli, imbaghad tirrimetti ruhha ghall-gudizzju tal-Bord, minghajr ma tirrileva ebda nuqqas jew oggezzjoni ghar-rapport tekniku, sabiex imbaghad tappella mid-decizjoni tal-Bord fejn jinghad minnha li l-Bord ma messu qatt adotta l-istess rapport. Dan mhux il-mod xieraq li jsiru l-kawzi. Jekk l-Awtorita` naqset milli taghmel ix-xoghol taghha kif suppost, mela *imputet sibi* u mhux il-kaz li jerga' jinfetah l-iskrutinju tar-rapport tekniku f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza.

Kwindi din il-Qorti ma tqisx li l-ewwel aggravju tal-Awtorita` appellanti jimmerita li jintlaqa' u ser jigi michud.

Dan jinghad ukoll fir-rigward tat-tieni aggravju tal-Awtorita` appellanti, meta jinghad minnha li l-periti teknici naqsu wkoll milli jaghtu risposti sodisfacenti ghall-mistoqsijiet rilevanti maghmula minnha, jew inghataw risposti li ma kenux jikkombacjaw mal-verita` tal-fatti. Jigi nnutat li, f'dan il-kaz il-periti wiegbu ghall-mistoqsijiet kollha mressqa mill-Awtorita`, salv ghal wahda li ma tqisetx relevanti. Issa l-Awtorita` la nsistiet li tinghata

twegiba ghall-mistoqsija taghha u lanqas ma spjegat ir-rilevanza ta' din il-mistoqsija, li kienet ta' natura strettament teknika, ghall-mertu tal-kaz in ezami, jew oggezzjonat ghall-mod kif gie redatt ir-rapport tal-periti, kif spjegat permezz tar-risposti taghhom, kif setghet wara kollox taghmel permezz tas-sottomissjonijiet taghha quddiem il-Bord.

Inoltre lanqas jista' jinghad li r-risposti li nghataw ma kenux jikkombacjaw mal-verita` tal-fatti. Dan meta wiehed jikkonsidra wkoll li, ghalkemm il-periti teknici semmew operazzjoni paragunabbli wahda ghall-iskop tal-istima taghhom, l-atti huma mizghuda b'operazzjonijiet paragunabbli, kemm b'avvizi ohra fil-Gazzetta tal-Gvern ta' bejgh ta' art f'Haz-Zebbug, diversi sentenzi tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, fir-rigward ta' artijiet li ttiehdu fl-istess zmien u ghall-istess skop bhall-esproprju in ezami, u sahansitra kuntratt datat 18 ta' Lulju, 2003, ta' art fil-limiti ta' Haz-Zebbug. Il-periti teknici mmotivaw debitament l-istima taghhom meta rabtuha ma' rati tas-suq ta' proprjetajiet simili u operazzjonijiet paragunabbli li saru fil-vicin, kif ukoll spjegaw li meta ghamlu l-paragun qiesu l-kobor tal-art, id-divizjoni/tqassim tal-proprjeta` u l-post fejn tinsab il-proprjeta` bhala l-karatteristici simili li fuqhom il-valur tal-art in kwistjoni seta' jigi paragunat (skont ir-risposti tal-periti teknici ghad-domandi in eskussjoni tal-appellanti).

Kwindi din il-Qorti tqis li r-rapport tal-periti, kif sostnut bir-risposti taghhom, jirrispetta d-dettami tal-provvediment tal-ligi, kif spjegat fis-sentenza taghha tad-9 ta' Mejju, 2017, u ghamel sew il-Bord meta strah fuq l-imsemmi rapport tal-periti teknici. Isegwi li lanqas it-tieni aggravju ma jista' jintlaqa' u ser jigi michud.

Imiss li jigu trattati t-tielet u r-raba' aggravji tal-Awtorita` appellanti li t-tnejn jitrattaw il-komputazzjoni tal-imghaxijiet u li ghalhekk ser jigu trattati f'daqqa. Ghandu jinghad li l-Awtorita` ma taghmilx sew meta tpoggi l-kaz odjern fl-istess keffa bhal dawk is-sentenzi citati minnha. Dana jinghad peress li, f'dawk il-kazijiet, il-parametri tal-komputazzjoni ta' mghaxijiet kienu totalment differenti ghal dak in ezami konsidrat li whud minnhom kienu jittrattaw art li kienet ittiehdet mill-Gvern fis-snin tmenin, li madankollu giet ufficjalment esproprjata fis-sena 2013, jew artijiet esproprjati fis-snin 2008 jew 2010, meta allura kienu dahlu fis-sehh l-emendi li dahlu permezz tal-Att I u l-Att III tas-sena 2006. Jigi nnutat li f'dan il-kaz il-proceduri ta' esproprju bdew permezz ta' avviz fil-Gazzetta tal-Gvern datat 9 ta' Awwissu, 2004. Ma hemm ebda hjiel fl-atti tal-kawza li l-Gvern kien ha pussess tal-art in kwistjoni qabel din il-gurnata. Kwindi, kif inghad mill-Bord, il-prezunzjoni hija li l-Gvern ha l-pussess tal-art in kwistjoni fi zmien erbatax-il gurnata mill-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, jigifieri fit-23 ta' Awwissu, 2004.

Ghalkemm matul is-snin il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta ghadda minn diversi emendi, huwa ritenut li l-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami hija dik kif kienet fis-sena 2004. L-emendi relevanti applikabbli ghall-kaz in ezami kienu dawk li dahlu fis-sehh permezz tal-Att XI tas-sena 2002, meta saru bidliet estensivi fir-rigward tal-Artikoli 12 u 22 tal-Kap. 88. L-Artikolu 12 tal-Kap. 88 kien gie emendat, sabiex dik li kienet prattika fid-Dipartiment tal-Artijiet saret ligi meta zdied subartikolu (3) ghall-Artikolu 12 li kien jaqra hekk:

> "*Imghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibda ghaddej ta' kuljum favur kull min ghandu jedd ghal kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut taghha taht din l-Ordinanza, mid-data tad-Dikjarazzjoni tal-President sad-data meta l-kumpens jithallas jew jigi depozitat skond ma hemm fl-artikolu 22 ta' din l-Ordinanza. L-imghax ghandu jghaddi fuq l-ammont ta' kumpens kif ikun stabbilit skond din l-Ordinanza.*"

Fost emendi ohra importanti, wiehed isib li fi zmien hmistax-il gurnata mill-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern kellu jigi ddepozitat mill-Gvern, f'kont bankarju li jirrendi l-imghax, l-ammont ta' flus li jkun qieghed jigi offrut bhala kumpens kif indikat fid-Dikjarazzjoni tal-President. Dik is-somma setghet tingibed liberalment, ma' kull imghax li jingema' fuqha, mill-persuna jew persuni li jkollhom jedd ghal dak il-kumpens, jekk issir il-prova tal-jedd li jkollhom, ghas-sodisfazzjon tal-Kummisarju tal-Artijiet (Artikolu 22(3) tal-Kap. 88). Il-gbid ta' tali somma, inkluz l-imghax li jista' jingema', ma jippregudikax l-jedd tal-persuna li jfittex kumpens oghla quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet (Artikolu 22(5) tal-Kap. 88). Kif ukoll l-emenda li nibtet kuncett gdid f'dak li huwa

esproprju ta' artijiet mill-Gvern kienet dik li, kif tinhareg id-Dikjarazzjoni tal-President, il-proprjeta` assoluta ta' dik l-art tghaddi minnufih f'idejn il-Kummissarju intimat (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88), u mhux wara li jigi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet kif kien jigri qabel. Kwindi, wara li permezz tas-sentenza tal-Bord jew Qorti, skont il-kaz, jigi determinat il-prezz misthoqq ghal tali esproprju, l-ghan ahhari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt huwa li jithallsu l-flus dovuti hekk kif determinat mill-Bord jew minn din il-Qorti, skont il-kaz.

F'dan il-kaz, ma jirrizultax jekk effettivament il-Gvern kienx iddepozita jew le l-ammont offrut lill-appellati, jew jekk l-istess flus gewx zbankati. Madankollu jibqa' l-fatt li, ladarba t-trasferiment tal-proprjeta` isehh mad-Dikjarazzjoni tal-President li f'dan il-kaz sehh fid-9 ta' Awwissu, 2004, minn dak in-nhar il-Gvern dahal f'obbligazzjoni, dik li jaghti l-kumpens misthoqq lis-sidien, li fl-istess waqt akkwistaw "*id-drittijiet ta' kumpens*". L-obbligazzjoni li dahal ghaliha l-Gvern ghandha tkun regolata bid-dritt sostantiv ezistenti fil-mument tal-assunzjoni tal-obbligazzjoni, a bazi ta` liema dritt il-Gvern dahal ghall-istess obbligazzjoni.

Hekk ukoll l-imghax ghandu jibqa' jiddekorri "*sad-data meta l-kumpens jithallas jew jigi depozitat skond ma hemm fl-artikolu 22 ta' din l-Ordinanza"* hekk kif mahsub fis-subartikolu (3) tal-Artikolu 12, hawn qabel citat, kif kien fis-sehh fis-sena 2004.

Isegwi li din il-Qorti la taqbel mal-Awtorita` appellanti li tikkontendi li kellhom japplikaw l-iskedi li dahlu bl-emendi tas-sena 2006 u lanqas mal-appellati li jiccitaw bhala applikabbli l-Artikolu 61(3) tal-Att XVII tas-sena 2017 (li jinsab ostakolat b'applikazzjoni tad-disposizzjoni tranzitorja skont l-Artikolu 82 tal-istess Att XVII tas-sena 2017).

Kwindi hija l-fehma ta' din il-Qorti li, salv l-aggustament fl-imghaxijiet f'kaz li sar id-depozitu tal-flus offruti mill-Gvern lis-sidien, ghamel sew il-Bord meta ddikjara li l-imghaxijiet kellhom jiddekorru minn Awwissu, 2004, b'dan illi l-imghax kellu jibda jiddekorri mid-9 ta' Awwissu, 2004, data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, meta l-Gvern akkwista il-proprjeta` assoluta ta' dik l-art u nholqot l-obbligazzjoni tal-hlas ta' kumpens (u mhux mit-23 ta' Awwissu, 2004). Huwa biss f'dan is-sens li s-sentenza ghandha tigi riformata.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi tilqa' l-appell limitatament fis-sens li filwaqt li:

(1) tikkonferma s-sentenza tal-Bord in kwantu ddikjara l-art mertu tal-kawza bhala fabbrikabbli u safejn stabilixxa li l-kumpens gust ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art shiha gewwa Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl ta' madwar 910 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq

pubblika, min-Nofsinhar ma' proprjeta` ta' Joseph Bonnici u mill-Punent ma' proprjeta` ta' Joseph Chircop jew irjieh verjuri, fis-somma ta' miljun, sbatax-il elf, erba' mija u wiehed u sebghin Euro (€1,017,471), li minnha r-rikorrenti appellati ghandhom jinghataw il-kumpens skont sehemhom;

(2) Tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-imghax ghandu jiddekorri favur l-appellati fuq is-sehem taghhom mid-9 ta' Awwissu, 2004, sad-data tal-hlas effettiv, salv kull aggustament li jista' jkun mehtieg f'kaz li gew depozitati l-flus offruti mill-Kummissarju tal-Artijiet.

B'dan illi l-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu a karigu tal-Awtorita` appellanti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
rm