QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 5 ta' Dicembru, 2019.

Numru 24

Rikors numru 7/2015FDP

Edith Attard, Inez Montfort, Mary Anne sive Marion Galea, Christine Galea, Helen sive Doris Audino u Eric Galea f'ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Rosanne Leccese

v.

Kummissarju ta' l-Artijiet u, b'digriet tal-24 ta'Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur ipprezentat mir-rikorrenti fil-15 ta' Mejju, 2015, li permezz tieghu nghad:

"1. Illi l-esponenti gew notifikati bl-ittra ufficcjali tal-intimat bid-data tal-05 ta' Meiju 2015 fil-08 ta' Mejju 2015 u ghall-finijiet tal-artiklu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-proprieta', l-esponenti gew

notifikati illi l-intimat, ghax-xiri assolut, bhala liberi u franki, tal-porzjonijiet tal-artijiet imsemmija fl-istess ittra ufficcjali, offra is-somma globali ta' €158,100 (mija tmienja u hamsin elf u mitt Euro).

"2. Illi l-esponenti ma jistghux jaccettaw tali offerta ghall-artijiet relattivi u dan in vista tal-fatt li, skond il-parir tekniku li huma ghandhom minghand il-perit Paul Camilleri, li kopja tieghu jinsab hawn mehmuz u markat bhala Dokument "A", il-valur tal-artijiet, mertu ta dawn il-proceduri, jammonta ghal tlett miljuni wiehed u tmenin elf seba' mija tmienja u tletin Euro u ghaxar centezmi (€3,081,738. 10)

"3. Illi l-esponenti jippretendu li huma ghandhom jircievu tali kumpens minghand l-intimat ghall-imsemmija artijiet.

"4. Ghaldaqstant l-esponenti, fid-dawl ta' dak li jistpula, inter alia, l-artiklu 22[6] tal-Kap. 88 tal-ligijiet ta' Malta, jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jiffissa il-kumpens xieraq ghall-artijiet meritu ta' dawn il-proceduri, filwaqt li jergghu itennu illi skond il-parir professjonali li huma ghandhom, jippretendu kumpens fl-ammont ta' €3,081,738.10, - kollox isir taht dawk il-provvedimenti kollha xierqa u opportunti li johgbu jiffissa dan il-Bord."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tal-10 t'Awwissu, 2015, li permezz taghha eccepixxa:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 15 ta' Mejju 2015 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti mija u tmienja u hamsin elf u mitt Ewro (€158,100) ghax-xiri assolut ta' diversi porzjonijiet art fil- Fgura, u qedghin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' tliet miljuni, wiehed u tmenin elf seba' mija u tmienja u tletin Ewro u ghaxar centeżmi (€3,081,738.10);

"Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' mija u tmienja u hamsin elf u mitt Ewro (€158,100) u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A. & C.E. fl-Avviż numri 1041, 1042, 1043 u 1044 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 t' Ottubru 2014 u skont it-termini tal-Kap. 88.

"Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' mija u tmienja u hamsin elf u mitt Ewro (€158,100) bhala kumpens gust ghall- esproprju tal-art fuq imsemmija."

Rat id-decizjoni tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet tal-10 ta' Dicembru, 2018, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara illi l-kumpens gust u xieraq dovut lir-rikorrenti mill-Awtorita` Intimata ghandu jkun kif gej:
>
> > "Ghall-Plot 4B/1 tal-kejl ta' 2,793mk ppubblikata f'Avviz numru 1041 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali Nru 198 ppubblikata fit-23 ta' Marzu 1967, l-art ghandha titqies fil-kejl ta' 492m.kw. bhala Fabrikabbli u fil-kejl ta' 2,301 m.kw. bhala Agrikola u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' hames mija u sitta u tletin elf, tlett mija u sebgha Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€536,307.84) bl-imghax jibda jiddekorri mis-6 ta' April 1967 a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.
> >
> > "Ghall-Plot 1A tal-kejl ta' 84mk ppubblikata f'Avviz numru 1042 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta Nru 50 ppubblikata fit-13 ta' Jannar 1984, l-art ghandha titqies bhala Fabrikabbli u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' tlieta u tmenin elf, sebgha mija u seba ewro u tmienja u sittin centezmu (€83,707.68) bl-imghax jibda jiddekorri mis-27 ta' Jannar 1984 a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.
> >
> > "Ghall-Plot 1C tal-kejl ta' 207mk ppubblikata f'Avviz numru 1043 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta Nru 50 ppubblikata fit-13 ta' Jannar 1984, l-art ghandha titqies bhala Fabrikabbli u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' mitejn u sitt mitt elf, mitejn u disgha u sebghin Euro u erbgha u sittin centezmu (€206,279.64) bl-imghax jibda jiddekorri mis-27 ta' Jannar 1984 a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.
> >
> > "Ghall-Plot 3 tal-kejl ta' 8.5mk ppubblikata f'Avviz numru 1044 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta Nru 50 ppubblikata fit-13 ta' Jannar 1984, l-art ghandha titqies bhala Fabrikabbli u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' tmint elef, erbgha mija u sebghin Euro u tnejn u erbghin centezmu (€8,470.42) bl-imghax jibda jiddekorri mis-27 ta' Jannar 1984 a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

"L-imghax ghandu jigi ikkalkolat u mahdum kif indikat fid-dettall mill-Qorti tal-Appell fil-kawza 'Mario Degiorgio et vs Kummissarju tal-Artijiet', Rikors Nru 14/15, deciza fit-13 ta' Novembru 2018.

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-socjeta rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Dak il-Bord wasal ghal dik id-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"3. Konstatazzjonijiet fattwali.

"1. Jirrizulta illi, fil-5 ta' Mejju 2015, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet kien baghat Ittra Ufficjali lir-rikorrent, Nru 1607/15, fejn gharraf lir-rikorrenti bis-segwenti: (fol 93)

"Bil-prezenti att gudizzjarju illi qieghed jintbaghat ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jirreferikom ghall-Avviz Numru elf u wiehed u erbghin (1041) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hmistax (15) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art fil-Fgura tal-kejl ta' madwar elfejn, seba' mija u tlieta u disghin metru kwadru (2,793m.k.), li tmiss mit-Tramuntana, mill-Punent u mil-Lvant ma' propjeta ta' S. Gauci Chapelle jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala Plot 4B/1 fuq il-pjanta bl-ittri P.D, numru tliet mija sitta u sititin, underscore, sitta u sittin, underscore, wiehed (P.D. Nru. 366_66_1) li ghall-imsemmija propjeta l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' hamsin elf Ewro (€50,000) ghall-intier, skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz Numru elf u wiehed u erbghin (1041) li saret mill-Perit Michael Schembri A.&C.E., a bazi tal-1 ta' Jannar 2005, li kklassifika l-propjeta odjerna bhala agrikola fit-termini ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jirreferikom ukoll ghall-Avviz Numru elf u tnejn u erbghin (1042) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hmistax (15) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art fil-Fgura tal-kejl ta' madwar u tmenin metru kwadru (84m.k.), li tmiss mit-Tramuntana ma triq pubblika, u mill-Lvant u mill-Punent ma' propjeta ta' Joseph Grech

jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala Plot 1A fuq il-pjanta bl-ittri P.D, u bin-numru mija u disghin, tlieta u tmenin, underscore, ittra A, underscore, numru tnejn (P.D. Nru.190_83_A_2) li ghall-imsemmija propjeta l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' tletin elf Ewro (30,000) ghall-intier, skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz u tnejn u erbghin (1042) li saret mill-Perit Michael Schembri A.&C.E., a bazi tal-1 ta' Jannar 2005, li kklassifika l-propjeta odjerna bhala fabbrikabbli fit-termini ta' Kap. 88 tal Ligijiet ta' Malta.

"Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jirreferikom ukoll ghall-Avviz Numru elf u tlieta u erbghin (1043) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hmistax (15) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art fil-Fgura tal-kejl ta' mitejn u sebgha metri kwadri (207m.k.), li tmiss mill-Punent ma' propjeta ta' Joseph Grech, min Nofsinhar ma' propjeta ta' Joseph Tanti u mil-Lvant ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala Plot 1C fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru mija u disghin, underscore, tlieta u tmenin, underscore, ittra A, underscore, numru tnejn (P.D. Nru. 190_83_A_2) li ghall-imsemmija propjeta l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta hamsa u sebghin elf Ewro (€75,000) ghall-intier, skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż Numru elf u tlieta u erbghin (1043) li saret mill-Perit Michael Schembri A.&C.E.,a baži tal-1 ta' Jannar 2005, li kklassifika l-propjeta odjerna bhala fabbrikabbli fit-termini ta Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jirreferikom ukoll ghall-Avviz Numru elf u erbgha u erbghin (1044) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hmistax (15) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax 2014), ghax xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzion art fil-Fgura tal-kejl ta' madwar tmien metri kwadri punt hamsa (8.5 m.k.), li tmiss mill-Majjistral ma' propjeta ta' Joseph Grech, min-Nofsinhar ma' propjeta ta' Joseph Tanti u mill-Punent ma triq pubblika jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala Plot 3 fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru mija u disghin, underscore, tlieta u tmenin, underscore, ittra A, underscore, numru tnejn (P.D. Nru. 190_83_A_2) li ghall-imsemmija propjeta l-awtorita kompetenti qieghda toffri kumpens ta' tlett elef u mitt Ewro (63,100) ghall-intier, skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz Numru elf u erbgha u erbghin (1044) li saret mill-Perit Michael Schembri, a bazi tal-1 ta' Jannar 2005, li kklassifika l-propjeta odjerna bhala fabbrikabbli fit-termini ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jinfurmakom ukoll li abbażi tal-parir legali tal-Avukat Dottor Jos. A. Schembri, huwa sodisfatt li intom kellkom titolu fuq l-imsemmija propjeta li jaghtikom dritt li tircievu l-kumpens relattiv fl-ammont fuq imsemmi, liema kumpens gie ddepożitat fkont bankarju skont it-termini tal-Artikolu 22(3) ta' Kap. 88.

"Illi ghaldaqstant il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed javżakom illi intom ghandkom wiehed u ghoxrin (21) gurnata min-notifika ta' dan l-att gudizzjarju sabiex, jekk hekk jidhirilkom, tikkontestaw l-ammont ta' kumpens fuq imsemmi, jigifieri l-ammont globali ta' mija u tmienja u hamsin elf, u mitt Ewro (158,100), jew parti minnu.

"F'każ li tiddeciedu li tikkontestaw dan il-kumpens, il-kontestazzjoni ghandha issir permezz ta' rikors li ghandu jigi ppreżentat minnkom fir-Registru tal-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet li fih tindikaw l-ammont illi qeghdin tippretendu bhala kumpens ghall-art fuq imsemmija u dan skond ma huwa mehtieg mill-Artikolu 22 ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Fin-nuqqas ta' kontestazzjoni min-naha tieghkom ghall-kumpens offrut kif fuq imfisser, il-kumpens offrut jitqies li qieghed jigi accettat minnkom bhala l-valur gust tal-bicca art esproprijata ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi.

"2. Jirrizulta illi l-art tal-kejl ta' 2,793 metri kwadri, indikata fl-Avviz Nru 1041 njala Plot 4B/1 kienet gia il-meritu ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tal-10 ta' Marzu 1967 illi kien ppubblikata permezz ta' Avviz Nru 198 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Marzu 1967. (fol 63)

"3. Jirrizulta illi l-artijiet l-ohra tal-kejl ta' 84 metri kwadri, 207 metri kwadri u 8.5 metri kwadri indikati bhala Plot 1A, Plot 1C u Plot 3 fl-Avvizi numri 1042, 1043 u 1044 rispettivament, kienu lkoll meritu ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 9 ta' Jannar 1984 u ppubblikata permezz ta' Avviz Nru 50 li deheret fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 1984. (fol 65)

"4. Jirrizulta illi fl-Avviz Nru 1041 l-art tal-kejl ta' 2,793 metri kwadri giet meqjusa bhala '*Agrikola*' filwaqt illi fl-Avvizi Nru 1042, 1043 u 1044 rispettivament, l-artijiet l-ohra tal-kejl ta' 84 metri kwadri, 207 metri kwadri u 8.5 metri kwadri gew meqjusa lkoll bhala '*Fabrikabbli*' mill-intimat Awtorita, gia Kummissarju tal-Artijiet u l-ammont offrut ghall-tali artijiet kien ta' €50,000 ghall-art ta' 2,793 metri kwadri, ta' €30,000 ghall-art ta' 84 metri kwadri, €75,000 ghall-art ta' 207 metri kwadri u €3,100 ghall-art ta' 8.5 metri kwadri, ossija total ta' €158,100.

“5. Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi r-rikorrenti kkontendew illi l-erbgha bicciet art kellhom lkoll jitqiesu bhala ‘*Fabrikabbli*’ w il-kumpens illi kienu disposti jaccettaw kien fl-ammont ta’ tlett miljuni, wiehed u tmenin elf, sebgha mija u tmienxa u tletin euro u ghaxar centezmi (€3,081,738.10)

“6. Jirrizulta illi ghalhekk, fil-15 ta’ Mejju 2015, intavolaw il-proceduri odjerni.

“4. Konstatazzjonijiet Peritali

“1. Jirrizulta illi l-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, osija l-Periti Joseph Briffa u Alan Saliba, ghamlu s-segwenti osservazzjonijeit u konkluzjonijiet:

> *“<u>5. PUNT 1 - KWALITA TAL ART</u>: L-artijiet fil-kwistjoni jinsabu f'Wesgha Reggie Miller qalb zona residenzjali li tinsab wara knisja tal-Fgura. Skont id-dispozizzjonijiet tranzitorji f Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar I-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Liğijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President/tal-Gvernatur Generali (cioe' s-sena 1967 ghal plot 4B/1 u s-sena 1984 ghall-plots l-ohra) skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iż-żmien, cioe' dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area'. Ghalhekk, l-esponenti ma jaqblux li ghandhom japplikaw 'policies' jew pjani lokali li nhargu mill-awtoritajiet. Mill-pjanti fol. 64/66 jirriżulta illi dawn l-erba' bicciet art kienu jiffurmaw art wahda li kellha faccata fuq it-tarf ta' Triq il-Karmelitani (li dak iż-żmien ma kenitx tinfed) u ghalhekk din l-art tista tigi kkunsidrata fabrikabbli ghal dik il-parti f'fond ta' 25.1 metri mit-triq skont l-istess kriterji originali stabbiliti. Din il-parti fabrikabbli mill-art fiha kejl ta' 492 metri kwadri ghall-plot 4B/1 u 13 metri kwadri ghall-plot 1A. 11- kumplament tal-art qed titgies agrikola.*
>
> *“<u>6. PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA</u>: Billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirriżultax li nhareg Avviż ghall-Ftehim qabel l-01 ta' Jannar 2005, il-valur tal- plots ghandu jkun skont kif ikun fl-01 ta' Jannar 2005*
>
> *“<u>7. PUNT 3</u>*
>
> *A. Permezz ta' decizjoni ta' dan il-Bord tad-19 ta Novembru 2009 Rikors Numru 17/2006 fl-ismijiet "Edith Attard et vs Direttur tal-Artijiet" kien inghata kumpens ta' 996.52 kull metru kwadru a bażi tas-sena 2006 ghal bicca*

art li tinsab fl-istess Triq il-Karmelitani, sittin metru boghod mill-art in ezami li pero fid-data tat-tehid (2001)

"<u>8. PUNT 4 - STIMI</u>: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din l-art kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata bhala agrikola u/jew fabrikabbli kif hawn fuq indikat, jammonta ghal 996.52 kull metru kwadru ghall-parti fabrikabbli u 20 kull metru kwadru ghall-parti agrikola, cioe':

A. Plot 4B/1 (492m.kw. fabrikabbli u 2,301m.kw. agrikola) €536,307.84.
B. Plot 1A (13m.kw. fabrikabbli u 71m.kw. agrikola) €14,374.76
C. Plot 1C (207m.kw. agrikola) €4,140.00.
D Plot 3 (8.5m.kw. agrikola) €170.00.

Total Hames mija u erbgha u hamsin elf u disa mija u tnejn u disghin Euro u sittin centezmi (€554,992.60)

"2. Jirrizulta illi l-partijiet ghamlu domandi in eskussjoni u, filwaqt illi l-membri Teknici kkonfermaw il-valutazzjonijet taghhom, ghamlu varji osservazzjoniijiet, fosthom is-segwenti:

"Wasalna ghar-rata ta' 996.52 kull metru kwadru kif stabbilit fid-deċiżjoni ta' dan il-Bord tad-19 ta' Novembru 2009 Rikors Numru 17/2006 ghal art simili li tinsab biss sittin metru boghod mill-art fil-kwistjoni. L-użu li seta jsir minn din il-propjeta huwa użu wiesgha f'termini fabrikabbli minghajr l-ebda konsiderazzjonijiet jew limitazzjonijiet ohra kif stabbiliti fil-Pjan Lokali li nhareg wara t-tehid. (fol 123)

"L-esponenti Membri Teknici applikaw ir-rata relattiva a baži tal-esperjenza taghhom akkumulata matul is-snin partikolarment f'dan il-Bord u kwotaw ukoll id-deċiżjoni msemmija u ma gewx a konjizzjoni ta' kuntratti. Barra minn hekk, il-partijiet ma preżentaw l-ebda ricerka jew kuntratti f dawn il-proceduri. (fol 124)

"Naqblu li fil-pjanta fol. 64 tidher biss Triq il-Karmelitani, madankollu ma naqblux li hemm indikata biss Triq il-Karmelitani ghax din it-triq hija l-aktar importanti, imma hija ndikata hi biss ghax proprju kienet din il-parti biss tat-triq li kienet miftuha dak iż-żmien (1966) mit-toroq kollha li jidhru fuq din il-pjanta. (fol 127)

"Ma naqblux. Il-kriterji stabbiliti bil-ligi fiż-żmien tal-esproprju huma d-distanzi minn triq ezistenti, u ghalhekk

id-distanza ghandha tittiehed mill-parti ta' Triq il-Karmelitani eżistenti fid data tat-tehid, cioe' mill-parti li ma kenitx tinfed. (fol 128)

"3. Jirrizulta illi wara tali risposti, r-rikorrenti ppresentaw kuntratti in sostenn tal-argument taghhom illi l-art kollha kellha titqies bhala fabrikabbli, u ghalhekk talbu lill-Membri Teknici jirrikonsidraw il-konkluzjonijiet taghhom.

"4. Jirrizulta illi sussegwentement l-Membri Teknici ghamlu rapport addizzjonali fejn wasslu ghas-segwenti konkluzjonijet:

<u>3. PUNT 1- KWALITA TAL-ART:</u> L-artijiet fil-kwistjoni jinsabu f'Wesgha Reggie Miller qalb zona residenzjali li tinsab wara l- knisja tal-Fgura. Skont id-dispozizzjonijiet tranżitorji f Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar I-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tiġi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President/tal-Gvernatur Generali (cioe' s-sena 1967 ghal plot 4B/1 u s-sena 1984 ghall-plots l-ohra) skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iż-żmien, cioe' dawk tal-faccata fuq tricq u tad-distanzi minn 'built-up area'. Mill-'aerial photo' tas-sena 1967 (fol. 154) u mill-'aerial photo' tas-sena 1978 (fol. 155), l- esponenti Membri Teknici jikkalkulaw illi:

A. Plot 4B/1 (2,793m.kw) fis-sena 1967 kienet parti minn raba żdingata b'xi passaggi ghaddejjin minn fuqha li jiżbokkaw fi Triq il-Karmelitani.

B. Plot 1A (84m.kw.) fis-sena 1984 kienet tifforma parti minn Triq il-Karmelitani

C. Plot 1C (207m.kw.) fis-sena 1984 kienet tifforma parti minn Wesgha Reggie Miller (triq)

D. Plot 3 (8.5m.kw.) fis-sena 1984 kienet tifforma parti minn Wesgha Reggie Miller (triq)

Ghalhekk, l-esponenti qed ivarjaw l-ewwel rapport taghhom ghal dak li jirrigwarda plots 1A, 1c u 3 fis-sens li dawn qed jigu kkunsidrati kollha Fabrikabbli billi fis-sena 1984 kellhom faccata fuq triq eżistenti u f'distanza ta' 91.4 metri minn 'built-up area' filwaqt li jżommu ferm il-klassifikazzjoni tal-plot 4B/1 fl-ewwel rapport, cioe' 492 metri kwadri Fabrikabbli ghal dik il-parti f'fond ta' 25.1 metri mit-triq skont l-istess kriterji originali stabbiliti billi dan il-plot huwa l-uniku plot minn dawn l-erbgha li dwaru kienet inharget Dikjarazzjoni fis-sena 1967.

“<u>4. PUNT 2- DATA TAL-ISTIMA</u>: Billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirriżultax li nhareg Avviż ghall-Ftehim qabel 1-01 ta' Jannar 2005, il-valur tal- plots ghandu jkun skont kif ikun fl-01 ta' Jannar 2005.

“<u>5. PUNT 3 OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI</u>: Minbarra d-deċiżjoni ta' dan il-Bord tad-19 ta' Novembru 2009 (Rikors Numru 17/2006) imsemmija fl-ewwel rapport fejn kiern inghata kumpens ta' 996.52 kull metru kwadru a bażi tas-sena 2006 ghal bicċa art li tinsab fl-istess Triq il-Karmelitani, sittin metru boghod mill-art in eżami, gew preżentati dawn il-Kuntratti in atti:

“A. Permezz ta Kuntratt tat-08/08/1969 atti Nutar Anthony Gatt bieghu seba' porzjonijiet art mill-inhawi fil-kwistjoni msejhha ‘Tal-Bajtar' fil-Fgura li jmissu ma "triq gdida progettata" b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa ghall-prezz ta Lm200 cens annwali u Lm5,000 rigal (Nota: il-kejl fil-paragrafi segwenti huwa kollu f "qasab kwadri” fejn kull qasba kwadra fiha 4.39 metri kwadri):

	FABRIKABBLI	
	STRADALI	
A2	*121.70*	*31.64*
B1	*94.95*	*40.21*
C5	*98.58*	*22.05*
D4	*98.40*	*14.60*
E4	*92.49*	*50.17*
F3	*118.10*	*13.96*
H4	*138.9*	*56.72*
TOTAL	*763.12*	*229.35*

“B. Permezz ta' Kuntratt tal-01/02/1971 atti Nutar Anthony Gatt (Dok. 'PTM1' fol. 132-134) inbieghet porzjon art mill-inhawi fil-kwistjoni mseijha Tal-Bajtar fil-Fgura li tmiss ma' Triq il- Karmelitani ghall-prezz ta' Lm800:

	FABRIKABBLI	
	STRADALI	
E2	*92.49*	*14.29*

“C. Permezz ta' Kuntratt tal-10/07/1971 atti Nutar George Cassar (Dok, 'PTM2' fol 1. 135-138) inbieghet porzjon art mill-inhawi fil-kwistjoni msejna Tal-Bajtar fil-Fgura f proġettata ghall-prezz ta' Lm1,000:

	FABRIKABBLI	*STRADALI*
F1	*118.1*	*53.98*

"D. Permezz ta' Kuntratt tal-21/07/1971 atti Nutar Sammy Abela (Dok. 'PTM3' fol. 139-141) inbieghet porzjon art mill-inhawi fil-kwistjoni msejha Tal-Bajtar' fil-Fgura li tmiss ma triq gdida progettata ghall-prezz ta' Lm 1,000:

	FABRIKABBLI	*STRADALI*
C2	*98.58*	*24.44*

"Dawn il-Kuntratti jikkonfermaw li fis-sena 1967 l-art kellha biss faccata fuq triq gdida prodettata u mhux fuq triq miftuha f 'built- up area' fit-termini tal-ligi.

"6. PUNT 4 - STIMI: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li dawn l-artijiet kienu jgibu fis-suq kieku gew mibjugha bhala liberi u franki minn sidhhom volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005, klassifikati bhala Fabrikabbli u/jew Agrikola kif hawn fuq indikat, jammonta ghal €996.52 kull metru kwadru ghall-parti Fabrikabbli u €20 kull metru kwadru ghall-parti Agrikola, cioe

A. Plot 4B/1 (492m.kw. Fabrikabbli u 2,301m.kw. Agrikola) €536,307.84
B. Plot 1A (84m.kw. Fabrikabbli) €83,707.68.
C. Plot 1C (207m.kw. Fabrikabbli) €206,279.64
D Plot 3 (8.5m.kw. Fabrikabbli) €8,470.42.

TOTAL Tminn mija u erbgha u tletin elf, seba' mija u hamsa u sittin Euro u tmienja u hamsin čenteżmi (834,765.58)

"5. Ra illi wara li l-Bord ikkonceda lill-partijiet d-dritt illi jaghmlu domandi in eskussjoni, liema domandi saru miz-zewgt partijiet, il-Membri Teknici kkonfermaw ir-rapport addizzjonali taghhom u l-istimi hemm raggunti, u ghamlu varji kummenti, fosthom is-segwenti:

"Ghad-domandi tar-rikorrenti:(fol 174-175)

> *"1. Kif semmejna fir-rapport, billi f'dan il-każ kienet harget Dikjarazzjoni tal-President/Gvernatur Generali fis-sena 1967/1984, gew applikati l-kriterji originali stabbiliti bil-ligi dak iż-żmien cioe' dawk tal-faċċata fuq triq U tad-distanzi minn built-up area'. Estratt mill-kriterji originali jghid hekk:*
>
> > *17(1) Land shall be deemed to be a building site for the purposes of this Ordinance if it has a frontage on an existing street and is situate within a built-up area or, subject to sub- section (2) of this section, within a distance of not more than one hundred yards (circa 91.4m) of a built-up area, measured along the axis of the street.*
> >
> > *17(2) In determining whether land is a building site by reason of the fact that it is situate within a distance of not more than one hundred yards of a built-up area regard shall be had to the probable immediate expansion of the built-up area in the direction of the land in question.*

Ghalhekk, dawk il-partijiet mill-art li kellhom faccata fuq triq progettata ma gewx ikkunsidrati bhala 'built-up area' billi l-ligi ma ssemmiex triq progettata imma triq eżistenti. Barra minn hekk il-probabilta ta' estensjoni tal-bini lejn l-artijiet fil-kwistjoni wahedha mhix biżżejjed biex l-art tikkwalifika bhala 'built-up area' billi skont l-istess Artikolu 17(1) tal-ligi kwotat hawn fuq, l-art irid ikollha wkoll faccata fuq triq ezistenti.

"2. Iva, hadna in konsiderazzjoni l-fatt li qrib il-propjeta in kwistjoni kien hemm gja mibnija l-Knisja tal-Karmelitani ghalkemm dan ma biddel xejn mill-konklużjonijiet milhuqa fit-termini tal-ligi

"Ghad-domandi ta' l-intimat:(fol 183-185)

> *"1 Riferibilment ghal Plot 4B/1:*
>
> *"1.1.1 Iva dan hu każ fejn si tratta ta' "continuous stretch of 137.2 metres of its frontage on either side of the street where the street is developable on both sides with at least 50% occupied by buildings." Jekk wiehed jaghmel referenza ghal fol. 154 fuq in-naha tal-Lvant ta' Triq il-Karmelitani hemm 64 metri mibnija filwaqt li fuq in-naña tal-Punent hemm 84 metri mibnija, total ta' 148 metri u ghalhekk aktar mill-50% ta, 137.2 metri mit-triq fuq iż-żewg nahat.*

“1.1.2 Le, dan mhux il-każ ta' "continuous stretch of 2 where the street is developable on one side only" u nirreferu ghar-risposta precedenti.

“1.1.3 Le, ma hadniex konjizzjoni ta' "the probable immediate expansion of the built-up area in the direction of the land in question" ghax din l-art kellha faccata diretta fuq it-triq u mhux f'distanza mill-istess triq.

“1.1.4 Iva applikajna l-kriterju tal-25.1 metri mit-triq kif semmejna f’paragrafu 3 tar-rapport addizzjonali. Dan il-kejl gia gie rifless fuq il-pjanta Dok. MT1' annessa mar-risposti mill-esponenti ghall-ewwel sett ta' domandi tal-Intimati preżentati fit-12 ta' Jannar 2017.

“1.1.5 Kif jidher minn fol. 154, it-triq kienet eżistenti fil-perjodu fil-kwistjoni

“2. Riferibilment ghal Plot 1A, Plot 1C u Plot 3:

“2.1 L-artijiet 1C u 3 ittiehdu biex issir triq u l-art 1A ittiehdet biex parti minnha ssir triq u l-parti l-ohra ssir Wesgha Reggie Miller.

“2.2 Nikkonfermaw li r-rata li ntużat hi dik ghal art fabrikabbli minghajr ebda distinzjoni bejn rata ghal art fabrikabbli u rata ghal triq.

“2.3 L-esponenti Membri Teknici applikaw ir-rata relattiva a bażi tal-esperjenza taghhom akkumulata matul is-snin - partikolarment f'dan il-Bord - u kwotaw ukoll id-dečiżjoni msemmija u ma gewx a konjizzjoni ta' kuntratti. Barra minn hekk, il-partijiet ma preżentaw l-ebda ričerka jew kuntratti f' dawn il-proceduri.

“3. Riferibilment ghar-rata ta' 20 kull metru kwadru fil-kaz ta art agrikola:

“3.1 L-esponenti Membri Tekniči tal-esperjenza taghhom akkumulata matul is-snin - partikolarment f'dan il-Bord - u ma gewx a konjizzjoni ta' kuntratti. Barra minn hekk, il-partijiet ma preżentaw l-ebda ricerka jew kuntratti f' dawn il-proceduri.

“3.2 Le, ma hadniex konjizzjoni tas-sentenza tas-27 ta' Ottubru 2017 ghax ir-rapport gie redatt aktar minn sena qabel, cioe' fl-14 ta' Settembru 2016.

"6. Jirrizulta illi, sussegwentement, ir-rikorrenti talbu lill-Membri Teknici sabiex jiehdu konsiderazzjoni ta' fatturi ohra, in linea ma' sentenzi tal-Qorti tal-Appell, w l-Membri Teknici qalu s-segwenti:

> *"B'referenza ghad-digriet tal-14 ta' Marzu 2018, l-esponenti Membri jirrilevaw li qabel irredigew r-rapport taghhom huma kkunsidraw diversi fatturi fosthom it-taghlim aggornat minn sentenzi ta' dan il-Bord kemm ricenti kif ukoll matul l-ahhar snin, kif dejjem ghamlu. Infakkru wkoll li f'dan il-każ giet kwotata sentenza fir-rapport li titratta art identika ghall-art in eżami. Barra minn hekk, ghalkemm l-esponenti talbu lir-Registratur sabiex jispecifika liema sentenzi ricenti qed issir referenza ghalihom fil-verbal tal-14 ta' Marzu 2018, din l-informazzjoni sallum ghadha ma nghatatx u ghalhekk l-esponenti umilment jissottomettu li ma jistghux ikunu aktar specifici minn hekk.*

"7. Jirrizulta illi sussegwentement, ir-rikorrenti gharrfu lil-Membir Teknici illi s-sentenza ricenti minnhom indikata kienet il-kawza 'Perit Arkitett Joseph Barbara vs Kummissarju tal-Artijiet' deciza fil 15 ta' Jannar 2007 mill-Qorti tal-Appell Civili, u, wra tali kjarifika, l-Membir Teknici kellhom dan xi jghidu:

> *"B'referenza ghad-digriet tas-06 ta Gunju 2018, l-esponenti Membri Teknici jirrilevaw li qabel irredigew ir-rapport taghhom huma kienu hadu konjizzjoni ta-sentenza citata mir-Rikorrenti a fol. 204, liema sentenza pero titratta art differenti mill-art fil-kwistjoni billi fejn l-art fis-sentenza citata kienet kollha agrikola, l-art in eżami (referibilment ghal Plot 4B/1) tinkorpora parti sostanzjali bhala fabrikabbli fit-termini tal-ligi bil-kumplament, ikkunsidrata bhala agrikola, tigi 'l gewwa mill-fond ta' 25.1 metri mit-triq u ghalhekk minghajr faccata u access mit-triq. Ghalhekk, l-esponenti jikkonfermaw li l-istima mghotija minnhom ghall-parti agrikola hija teknikament valida fid-dawl tas-sentenza citata.*

"8. Jirrizulta, mill-konkluzjonijet tal-Membri Teknici w ir-risposti estensivi in eskussjoni fuq domandi illi saru miz-zewgt partijiet, fejn il-Membri Teknici rrispondew *in extenso* ghall-lanjanzi taz-zewt partijiet fuq il-konkluzjonijiet taghhom, il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijiet tal-esperti Membri teknici tieghu.

"5. Konstatazzjonijiet finali

"1. Il-Bord, abbazi tal-provi u konstatazzjonijiet fuq maghmulha, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

> "a) Il-kwalita tal-art ghandha titqies kif gej:

- Plot 4B/1 fil-kejl ta' 492m.kw. bhala *Fabrikabbli* u fil-kejl ta' 2,301 m.kw. bhala *Agrikola*.
- Plot 1A tal-kejl ta' 84m.kw. bhala *Fabrikabbli*
- Plot 1C tal-kejl ta' 207m.kw. bhala *Fabrikabbli*
- Plot 3 tal-kejl ta' 8.5m.kw. bhala *Fabrikabbli*

b) Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa kif gej:

- Ghall-Plot 4B/1 tal-kejl ta' 2,793mk ppubblikata f'Avviz numru 1041 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali Nru 198 ppubblikata fit-23 ta' Marzu 1967, d-data ghandha tkun 6 ta' April 1967 a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

- Ghall-Plot 1A tal-kejl ta' 84mk ppubblikata f'Avviz numru 1042 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta Nru 50 ppubblikata fit-13 ta' Jannar 1984, d-data ghandha tkun 27 ta' Jannar 1984 a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

- Ghall-Plot 1C tal-kejl ta' 207mk ppubblikata f'Avviz numru 1043 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta Nru 50 ppubblikata fit-13 ta' Jannar 1984, d-data ghandha tkun 27 ta' Jannar 1984 a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

- Ghall-Plot 3 tal-kejl ta' 8.5mk ppubblikata f'Avviz numru 1044 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta Nru 50 ppubblikata fit-13 ta' Jannar 1984, d-data ghandha tkun 27 ta' Jannar 1984 a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

"c) Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut, bhala franka u libera, tal-artijiet meritu tal-kawza odjerna ghandu jitqies kif gej:

- Ghal Plot 4B/1 - hames mija u sitta u tletin elf, tlett mija u sebgha Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€536,307.84)

- Ghal Plot 1A - tlieta u tmenin elf, sebgha mija u seba ewro u tmienja u sittin centezmu (€83,707.68)

- Ghal Plot 1C - mitejn u sitt mitt elf, mitejn u disgha u sebghin Euro u erbgha usittin centezmu (€206,279.64)

- Ghal Plot 3 - tmint elef, erbgha mija u sebghin Euro u tnejn u erbghin centezmu (€8,470.42)

> "TOTAL ta' Tmin mija u erbgha u tletin elf, seba' mija u hamsa u sittin Euro u tmienja u hamsin centeżmi (€834,765.58)
>
> "d) L-imghax ghandu jibda jiddekorri mid-data tal-pussess fuq indikat u ghandu jigi ikkalkolat u mahdum kif indikat mill-Qorti tal-Appell fil-kawza 'Mario Degiorgio et vs Kummissarju tal-Artijiet', Rikors Nru 14/15, deciza fit-13 ta' Novembru 2018."

Rat ir-rikors tal-appell intavolat mill-Awtorita` tal-Artijiet, li permezz tieghu talbet li din il-Qorti tannulla s-sentenza appellata u/jew terga tirrinvija l-proceduri quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet sabiex tinghata sentenza skont il-ligi, bl-ispejjez kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti kollha, li permezz taghha jsostnu li l-appell intavolat mill-Awtorita` appellanti huwa nsostenibbli u inammissibli u fi kwalunkwe` kaz, l-istess appell ghandu jigi michud stante li l-Awtorita` appellanti m'ghandhiex ragun fis-sottomissjonijiet taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess Awtorita`.

Rat li l-avukati difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell waqt is-seduta tal-10 ta' Ottubru, 2019, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-espropju ta' erba' porzjonijiet ta' art fil-Fgura li ghalihom il-Kummissarju tal-Artijiet, predecessur tal-Awtorita` appellanti offra s-somma globali ta' €158,000 ghax-xiri assolut taghhom bhala liberi u franki. Dan wara li r-rikorrenti appellati gew notifikati bl-ittra ufficjali tal-5 ta' Mejju, 2015, li kien hemm Dikjarazzjoni tal-President tad-9 ta' Ottubru, 2014, li jolqot l-art in kwistjoni:

(i) skont l-avviz 1041 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru, 2014, plot 4B/1 immarkata fuq il-pjanta P.D. Nru. 366_6_1, (fol. 62 tal-process) tal-kejl ta' 2,793 metru kwadru, klassifikata bhala art agrikola, kienet stmata €50,000;

(ii) skont l-avviz 1042 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru, 2014, plot 1A immarkata fuq il-pjanta P.D. Nru. 190_83_A_2, (fol. 61 tal-process) tal-kejl ta' 284 metru kwadru, klassifikata bhala art fabbrikabbli, kienet stmata €30,000;

(iii) skont l-avviz 1043 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru, 2014, plot 1C immarkata fuq il-pjanta P.D. Nru. 190_83_A_2, (fol. 61 tal-process) tal-kejl ta' 207 metru kwadru, klassifikata bhala art fabbrikabbli, kienet stmata €75,000; u

(iv) skont l-avviz 1044 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru, 2014, plot 3 immarkata fuq il-pjanta P.D. Nru. 190_83_A_2, (fol. 61 tal-process) tal-kejl ta' 8.5 metru kwadru, klassifikata bhala art fabbrikabbli, kienet stmata €3,100.

F'kull kaz din ma kenitx l-ewwel dikjarazzjoni tal-President, in kwantu, fil-kaz tal-ewwel porzjon art kien hemm dikjarazzjoni precedenti tal-Gvernatur Generali tat-23 ta' Marzu, 1967, filwaqt li fir-rigward tat-tliet porzjonijiet l-ohra kienet saret dikjarazzjoni tal-President fid-9 ta' Jannar, 1984.

Ir-rikorrenti m'accettawx l-offerta ta' kumpens maghmula mill-Kummissarju tal-Artijiet, peress li ppretendew li l-kumpens gust li kellu jithallas lilhom ghal dawn l-erba' porzjonijiet ta' art kellu jkun dak ta' €3,081,738.10 u dan skont stima tal-perit inkarigat minnhom, il-perit Paul Camilleri, wara li qies il-porzjonijiet kollha tal-art in kwistjoni bhala fabbrikabbli u li r-rata ta' hlas ghall-istess art ghandha tkun dik ta' €996.52 ghal kull metru kwadru, kif sar f'kaz iehor quddiem il-Bord li jgib referenza 17/2006.

Il-Kummissarju intimat baqa' jinsisti fuq l-offerta originali tieghu ta' €158,000. Kunsidrata l-materja teknika, l-Bord hatar zewg membri teknici sabiex jassistuh fil-materja. Wara li accedew fuq il-post u qiesu l-provi in

atti, l-periti membri ghamlu referenza wkoll ghad-dispozizzjonijiet tranzitorji ta' l-Artikolu 36 tal-Ordinanza, sabiex qiesu li d-data relavanti li fiha tigi stabbilita l-kwalita` tal-art, ghandha tkun id-data tad-dikjarazzjoni originali tal-President/Gvernatur Generali (s-sena 1967 fil-kaz ta' Plot 4B/1 u s-sena 1984 ghall-plots l-ohra). Dan skont il-kriterji stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe` dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn *built-up area* u dan sa fond ta' 25.1 metri mit-triq. B'hekk kien ritenut li l-parti fabbrikabbli kien fiha kejl ta' 492 metru kwadru ghal plot 4B/1 u 13-il metru kwadru ghal plot 1A, u l-kumplament tal-art tqieset agrikola. B'dan illi, d-data tal-istima kellha tkun dik relattiva ghall-1 ta' Jannar, 2005. Wara li ghamlu referenza ghad-decizjoni tal-Bord tad-19 ta' Novembru, 2009, Rikors Numru 17/2006, adottaw ir-rata ta' €996.52 kull metru kwadru ghall-parti fabbrikabbli u r-rata ta' €20 kull metru kwadru ghall-parti agrikola, sabiex waslu ghall-kumpens totali dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €554,992.60.

Saru diversi mistoqsijiet in eskussjoni lill-periti membri da parti taz-zewg kontendenti fil-kawza, li ghalihom wiegbu estensivament l-istess periti membri. Relevanti huma l-pjanti pprezentati minnhom (esebiti bhala Dok. MT1 u Dok. MT2 a fol. 125 u 126) fejn l-istess periti jindikaw il-partijiet meqjusa minnhom bhala fabbrikabbli, kif ukoll ir-rapport addizzjonali taghhom tal-20 ta' Gunju, 2017, fejn l-istess periti wara li qiesu d-dokumenti addizzjonali pprezentati mir-rikorrenti, senjatament l-*aerial*

photo tas-sena 1978, irritenew li l-plots 1A, 1C u 3 fis-sena 1984 kienu formanti parti mit-toroq fl-inhawi u ghalhekk kellhom jitqiesu fabbrikabbli. Dan wassal ghal revizjoni fl-istima tal-periti membri fl-ammont komplessiv ta' €834,765.58. Minkejja diversi mistoqsijiet ohra tal-kontendenti fil-kawza, l-periti membri baqghu konsistentement isostnu din l-ahhar istima taghhom.

Wara li l-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet rispettivi taghhom kemm bil-miktub, kif ukoll bil-fomm quddiem il-Bord, l-istess Bord wasal ghall-konkluzjoni li ma kien hemm ebda raguni ghaliex ma kellux jaghmel tieghu l-konkluzjonijiet tal-esperti membri teknici tieghu u ghalhekk iddecieda li l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jkun dak ta' €834,765.58.

L-Awtorita` hassitha aggravata bl-imsemmija decizjoni u interponiet appell minnha. Dan l-appell jissejjes fuq l-aggravju wahdieni li kien hemm kwistjoni sostantiva u mhux merament periferali li ma gietx trattata mill-Bord. Dana jinghad minnha peress li l-Bord adotta *verbatim* dak li qalu l-periti membri fir-rapport taghhom, minkejja li hija ssolevat numru ta' kwestjonijiet ta' sustanza senjatament (a) meta l-periti kkonkludew li triq iffurmata ghandha titqies fabbrikabbli, mentri l-Artikolu 17(1) jghid li art fabbrikabbli hija limitata ghal art li ghandha faccata fuq triq ezistenti u ghalhekk art li tikkonsisti fi triq ezistenti m'ghandhiex titqies fabbrikabbli;

kif ukoll (b) hija ccitat numru ta' decizjonijiet tal-Bord bhala operazzjonijiet paragunabbli fejn il-valur kien ferm inqas minn dak li l-periti adottaw fil-kaz odjern. Izda l-Bord ghazel li ma jikkummentax dwar dawn il-konsiderazzjonijiet meta l-integrita` tal-gudizzju titlob li decizjoni tkun debitament motivata u ghalhekk il-Bord kellu jaghti raguni skjetta ghala s-sottomissjonijiet tieghu ma jsibux sostenn u mhux jinjorahom. Din il-mankanza legali, l-Awtorita` appellanti ssostni li ghandha twassal ghar-revoka tad-decizjoni peress li kwistjoni sostantiva sollevata minnha ma gietx debitament kunsidrata mill-Bord.

L-appellati, da parti taghhom, jikkontendu li d-decizjoni tal-Bord hija debitament motivata, ladarba hija bbazata fuq ir-rapport tal-periti membri appuntati minnu. Ir-rikorrenti appellati jishqu li c-*Chairman* tal-Bord huwa marbut assolutament ma' dak li jinghad mill-membri teknici tieghu. Inoltre` jikkontendu li t-talba tal-appellanti li l-kaz jigi rinvjat quddiem il-Bord hija wahda insostenibbli, in kwantu din il-Qorti ta' revizjoni jew tqis id-decizjoni tal-Bord bhala wahda tajba u allura tikkonfermaha, jew tqisha bhala hazina u allura tibdel dak li thoss li jkun il-kaz. Izda fi kwalunkwe` kaz, l-appellati jinsistu li ma kien hemm ebda mankanza fis-sentenza appellata li taghti jedd lill-Awtorita` li titlob ir-revoka tad-decizjoni appellata u ghalhekk jissottomettu li l-appell ghandu jigi michud.

Qabel ma titratta l-aggravju tal-appellanti tajjeb li jigu ccarati xi punti sollevati mill-appellati. Tajjeb li jigi mfakkar li l-Artikolu 25(5) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), kif emendat bl-Att XXI tas-sena 2009, jipprovdi li d-decizjoni tispetta lic-*Chairman* tal-Bord, wara li jkun ikkunsidra b'mod xieraq ir-rapporti taz-zewg membri u kull att iehor rilevanti pprezentat jew sottomissjonijiet maghmula. Kwindi f'dan il-kaz ic-*Chairman* ma kienx marbut li jsegwi l-opinjoni tal-periti membri, izda dan ovvjament salv li jaghmel hekk ghal ragunijiet serji u ta' certu piz u mhux jistrieh fuq semplici allegazzjonijiet jew sottomissjonijiet. F'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet** fejn inghad:

> *"Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa certu punt, taghti affidament lill-opinjoni ta' persuni mharrga fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoggu fid-dubbju dak li jghidu n-nies teknici fil-materja."*

It-tieni punt huwa li jista' jkun hemm cirkostanzi fejn din il-Qorti tirrinvija l-atti lura quddiem il-Bord, bhal fil-kazijiet fejn il-Bord ikun strah fuq ir-rapport tal-periti li madankollu jkun bazat fuq konsiderazzjonijiet zbaljati, fejn ikun mehtieg per ezempju, li ssir stima gdida li tiehu qies tal-konsiderazzjonijiet opportuni. Kwindi mhux korrett meta fir-risposta jinghad li r-rikors tal-appell huwa insostenibbli u inammissibbli, meta *inter*

alia jintalab ir-rinviju tal-process quddiem il-Bord. Dan il-fattur fih innifsu mhux raguni valida sabiex ir-rikors tal-appell jigi michud.

Trattati dawn il-punti preliminari, jmiss li jigi trattat l-aggravju tal-Awtorita` appellanti, dak fejn jinghad li d-decizjoni tal-Bord mhix debitament motivata peress li ma kkunsidratx uhud mis-sottomissjonijiet maghmula minnha. F'dan ir-rigward ssir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Ian Peter Ellis u Elizabeth Scilio v. Avukat Generali et** deciza fl-24 ta' Gunju 2016, fejn gie osservat li:

> *"... ghalkemm il-motivazzjoni f'sentenza hi ta' essenza ghall-gudizzju, mhux necessarju li l-motivazzjoni tkun wahda bilfors elaborata, u tista' tkun wahda skematika, basta li minnha tkun tista' tigi individwata r-raguni li titqieghed a bazi tad-decizjoni [App. S. Frank P. Borg Limited v. Joseph Camilleri deciza fit-28 ta' Mejju 2010]".*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, din il-Qorti tinnota illi, huwa minnu illi l-Bord fis-sentenza appellata, fil-parti l-kbira rriproduca r-rapporti tal-periti membri u dan fih innifsu huwa motivazzjoni, izda ma elaborax fuq is-sottomissjonijiet tal-partijiet u r-ragunijiet li wassluh jiskartahom fid-decizjoni tieghu. Izda kien ikun xieraq li l-Bord jiddelibera ftit fuq is-sottomissjonijiet tal-partijiet sabiex jaghti spjegazzjoni ghala kienu qeghdin jitwarrbu, u fin-nuqqas din il-Qorti ser tezamina l-ilmenti hija stess, sabiex tistharreg jekk tali sottomissjonijiet humiex gustifikati fid-dawl tal-ilmenti fl-aggravju tal-appellanti.

In kwantu l-ewwel ilment taghha li meta l-periti kkonkludew li triq iffurmata ghandha titqies fabbrikabbli, mentri l-Artikolu 17(1) jghid li art fabbrikabbli hija limitata ghal art li ghandha faccata fuq triq ezistenti u ghalhekk art li tikkonsisti fi triq ezistenti m'ghandhiex titqies fabbrikabbli, dan l-ilment ma jregix peress li meta wiehed iqis il-pjanta esebita a fol. 61, u r-ritratt a fol. 155, kif citat mill-istess periti fir-rapport addizzjonali taghhom jirrizulta ghal kwantu car li l-imsemmija plots 1A, 1C u 3 ma kinux semplicement jiffurmaw parti minn triq ezistenti, izda sahansitra jista' jinghad li dawn il-plots kellhom faccata fuq triq. Dan l-ilment jirrizulta pjuttost dghajjef meta wiehed iqis ukoll li skont l-istess perit inkarigat mill-Kummissarju tal-Artijiet, dawn il-porzjonijiet ta' art gew klassifikati minnu bhala ta' natura fabbrikabbli fir-rapport tieghu (ara fol. 74, 76 u 78 tal-process), kwindi r-ripensament tal-appellanti ma jirrizultax gustifikat. Din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fl-operat tal-periti teknici u d-decizjoni tal-Bord dwar il-klassifikazzjoni tal-art in kwistjoni, li tirrizulta li saret ai termini tal-provvediment tal-ligi, kif kien fis-sehh fiz-zmien rilevanti.

Fir-rigward tat-tieni lment tal-Awtorita` fis-sens li ccitat numru ta' decizjonijiet tal-Bord bhala operazzjonijiet paragunabbli fejn il-valur kien ferm inqas minn dak li l-periti adottaw fil-kaz odjern, huwa ritenut xieraq jinghad li, kien ikun ghal kwantu opportun li l-Awtorita` tressaq dawn l-ezempji ta' operazzjonijiet paragunabbli qabel l-istadju ta' sottomissjonijiet, u minflok iggibhom a konjizzjoni tal-periti membri, jekk

kemm-il darba qieset li kien hemm ragunijiet validi ghat-tnaqqis fl-istima taghhom u mhux tistenna sal-ahhar mument sabiex taghmel ir-referenza opportuna.

Din il-Qorti rat is-sentenzi citati mill-Awtorita` appellanti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, u ssib li filwaqt li tliet sentenzi jitrattaw art fabrikabbli f'diversi nhawi ta' Malta, l-ahhar sentenza citata minnha titratta proprju art fabbrikabbli fil-Fgura. Dik is-sentenza li ggib referenza 26/2012, fil-kawza fl-ismijiet **Paola Development Company Limited v. Kummissarju ta' l-Art,** fejn art fabbrikabbli fil-Fgura tal-kejl ta' 121.4 metru kwadru, giet stmata bil-valur ta' €56,000, jigifieri bir-rata ta' €461.29 ghal kull metru kwadru u dan riferibilment ghall-prezz vigenti fl-1 ta' Jannar 2005. Din is-sentenza tal-Bord giet ikkonfermata recentement minn din il-Qorti fl-24 ta' Ottubru, 2019, u ghalhekk issib l-ilment tal-appellanti bhala wiehed validu u li kien jimmerita li l-Bord jistharreg din id-diskrepanza ulterjorment.

Din il-Qorti rat ukoll is-sentenza tal-Bord tad-19 ta' Novembru, 2009, citata mill-periti membri u l-Bord bhala operazzjoni paragunabbli, dik li ggib referenza 17/2006 fil-kawza fl-ismijiet **Edith Attard et v. Direttur tal-Artijiet.** Ghalkemm huwa minnu li dik is-sentenza akkordat kumpens kalkolat fuq ir-rata ta' €996.52 ghal kull metru kwadru, a bazi tas-sena

2006, interessanti huwa dak li nghad *obiter* mill-istess Bord dwar id-diskrepanza fil-valuri mertu ta' kawzi simili meta nghad:

> *"…minn ezami ta' sentenzi moghtija minn dan l-istess Bord, jehtieg li jkun hemm prassi stabilita dwar kif il-periti membri ghandhom jaslu ghall-valutazzjoni. Fir-rikors numru 4/2004 deciz fil-15 t' Ottubru, 2009 minn dan l-istess Bord fejn wiehed mill-periti membri kien ukoll membru fuq il-kaz in dizamina, jirrizulta illi l-konfigurazzjoni ta' l-art f'dak ir-rikors kienet identika ghal dan ir-rikors u cioe` area b'faccata fuq tlett toroq fil-qalba ta' B'kara fejn illum hemm mibni il-Kunsill Civiku ta' B'Kara bid-differenza illi l-kejl ta' dik l-art kien ta' 1248.85 metri kwadri u inghata kumpens ta' Euro 658,029.32 filwaqt illi l-art in dizamina ghandha kejl ta' 440 metri kwadru (cirka terz tal-art ta' B'Kara) u qed tkun stmata mill-periti membri fil-valur ta' Euro 438,469.60. Il-proceduri dwar l-espropriju ta' B'Kara kien dwar avviz ghall-ftehim tas-sena 2001 filwaqt li dan tal-Fgura sar fis-sena 2006. <u>Dan ifisser illi jew f'dan l-esproprju ir-rikorrenti qed jiehdu aktar milli haqqhom jew fir-rikros 4/2004 ir-rikorrenti hadu anqas min dak li kien gust u ekwu. Dan l-obiter ghalhekk qed isir sabiex jittiehdu dawk il-mizuri xierqa ghal-addozzjoni ta' kriterji aktar stabbiliti fil-kalkolazzjoni ta' valuri mertu f'dan il-kawzi</u>."*
> (sottolinjar ta' din il-Qorti).

Dan ifisser li ghalkemm huwa minnu li l-Bord alloka dik ir-rata ta' €996.52 ghal kull metru kwadru, huwa kellu certu rizervi dwar l-istess ammont akkordat ghar-raguni li l-istess Bord ma kienx qieghed iqis ir-rata kumparabbli ma' rati ohra adottati minnu f'kazijiet simili. Jigi osservat li dak il-kaz gie deciz qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXI tas-sena 2009, fejn skont l-Artikolu 25 (5) tal-Kap.88, dak iz-zmien ic-*Chairman* kien ikun obbligat joqghod fuq ir-rapport tal-membri teknici, fejn dawn ikunu unanimi fil-fehma taghhom, dan kif jinghad li kien il-kaz fl-istess sentenza appena citata. Kwindi meta din il-Qorti tqis dan kollu u b'mod partikolari s-sentenza recenti taghha fejn bazikament ghall-istess zmien u fl-istess lokalita` tal-Fgura nghata kumpens ghal art fabbrikabbli bbazat fuq ir-rata

ta' €461.29 ghal kull metru kwadru, tabilhaqq issib l-ilment tal-Awtorita` appellanti bhala gustifikat u ghalhekk ser jinghata l-provvediment opportun sabiex il-kumpens jigi aggustat b'tali mod li jirrifletti operazzjoni paragunabbli xierqa u mhux wahda esagerata li ma tidhirx li kienet gustifikata.

F'dan il-kaz jirrizulta li a bazi tas-sottomissjonijiet tal-appellanti, kien hemm raguni valida u serja bizzejjed sabiex il-Bord iwarrab parti mir-rapport tal-periti membri, relattiva ghall-istima adottata minnhom fil-kaz tal-art fabbrikabbli. Is-sentenza ta' din il-Qorti citata qabel (**Paola Development Company Limited v. Kummissarju ta' l-Art)** taghti serhan il-mohh lil din il-Qorti li ser tillikwida l-kumpens a bazi ta' operazzjoni paragunabbli. Ghalhekk m'hemmx raguni li din il-Qorti tibghat l-atti lura lill-Bord u l-process ikompli jitwal inutilment.

Kwindi fil-kaz ta' **Plot 4B/1** fil-kejl ta' 492 metru kwadru bhala dik il-parti meqjusa fabbrikabbli, il-kumpens ghandu jkun ta' **€226,954.68** (492 x 461.29) u dik il-parti fil-kejl ta' 2,301 metru kwadru ritenuta bhala agrikola l-kumpens ghandu jkun ta' **€46,020** (2301 x 20) bbazata fuq ir-rata ta' €20 ghal kull metru kwadru li dwarha m'hemm ebda kontestazzjoni.

Plot 1A tal-kejl ta' 84 metru kwadru meqjusa bhala art fabbrikabbli, l-kumpens ghandu jkun ta' **€38,748.36** (84 x 461.29).

Plot 1C tal-kejl ta' 207 metru kwadru meqjusa bhala art fabbrikabbli, l-kumpens ghandu jkun ta' **€95,487.03** (207 x 461.29).

Plot 3 tal-kejl ta' 8.5 metru kwadru meqjusa bhala art fabbrikabbli, l-kumpens ghandu jkun ta' **€3,920.97** (8.5 x 461.29).

Total ta' €411,131.04

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-Awtorita` appellanti, billi tilqghu limitatament fis-sens li tvarja s-sentenza tal-Bord ta' l-Artbitragg dwar Artijiet tal-10 ta' Dicembru, 2018, fl-ismijiet premessi sabiex l-ammont likwidat bhala kumpens ghandu jkun dak ta' erba' mija u hdax-il elf, mija u wiehed u tletin ewro u erba' centezmi (€411,131.04), bl-imghax dekorribbli kif deciz mill-Bord.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, izda ovvjament a bazi tal-kumpens li qieghed jigi determinat illum, filwaqt li dawk mertu ta' dan l-appell, jithallsu bin-nofs ($^1/_2$) bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
gr