



## **BORD TA' ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJJET**

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

**Seduta tal-Illum 26 ta' April 2023**

**Josephine armla ta' Salvatore Camilleri [ID 604636(M)], Anton Camilleri [ID 228266(M)], Lucienne Camilleri [ID 9765(M)] u Charles Camilleri [ID 236469(M)], Vincenza armla ta' Anthony Vella [ID 625642(M)], Julie mart Marcelle Scicluna [ID 202045(M)], Albino Saliba [ID 493821 (M)], Maud mart Dr Godfrey Baldacchino [ID 462067(M)] u Tanya mart Paul Borg [ID 54623 (M)], John Ellul [ID 289928(M)], Maria mart Charles Brincat [ID 1051048(M)], Emmanuel Buttigieg [ID 282146(M)], Carmen mart Dr Abraham Borg [ID 72845(M)], bhala eredi ta' Francis Saliba u Joseph Buttigieg**

**vs**

**Kummissarju ta' l-Artijiet, illum l-Awtorita tal-Artijiet**

**Kawża Numru : 5**  
**Rikors Numru : 21/2010/1**

**Il-Bord,**

### **I. PRELIMINARI**

**Ra r-rikors ta' Josephine armla ta' Salvatore Camilleri et datat 19 ta' Ottubru 2010 fejn gie premiss:**

*Illi l-esponenti kienu is-sidien tal-art gewwa is Swatar imsejjha "Tac-Cialpas" f'kontrada omonima sive "ta' Zbiebeg" sive "tas-Sqaq Qattus" u li tagħti fuq Triq Indri Grima fl-Imsida, tal-kejl ta' circa ghoxrin Tomna (20T), hekk kif immarkata bil-kulur ahmar u aħdar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. "A," imsejjha;*

*Illi, permezz ta' Risoluzzjoni tal-Kamra tar-Rapprezentanti ta' l-4 ta' Lulju 1983, l-art imsejha tas-Swatar, fl-Imsida, hekk kif immarkata bil-kulur ahmar u aħdar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. "A," giet dikjarata Area għall-Iżvilupp tal-Bini taht l-Att 1 ta' l-1983 dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini;*

*Illi dik il-parti ta' art immarkata bil-kulur ahmar giet irrilaxxata lir-rikorrenti filwaqt illi dik il-parti immarkata bil-kulur ahmar baqghet proprjeta' ta' l-intimat;*

*Illi din l-art, fl-intier tagħha, kienet tappartieni lil Francis Saliba u uliedu, kif ukoll lil Giuseppe Buttigieg, liema art giet akkwistata skont att pubblikat minn Nutar Maurice Gambin fid-19 ta' Awissu 1966 (Vide Dok. "B");*

*Illi b'ittra ufficjali datata 29 ta' Jannar 1985, l-intimat informa lil Joseph Buttigieg u Francis Saliba u uliedu l-esponenti b'dan il-fatt u nnotifikhom b'kopja tar-Risoluzzjoni relattiva u bil-fatt illi l-art maghrufa bħala is-Swatar fl-Imsida, giet dikjarata bhala area għal Iżvilupp tal-Bini;*

*Illi bhala proprjetarji, l-esponenti huma intitolati għall-kumpens dovut għal din l-espropjazzjoni taht l-imsemmi Att I ta' l-1983;*

*Illi rigward il-likwidazzjoni tal-kumpens, l-esponenti jagħmlu riferenza għad-dritt tagħhom għal kumpens xieraq taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u taht il-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u jirriżervaw kull dritt spettanti lilhom taht l-istess;*

*Għaldaqstant, l-esponenti qiegħdin jitolbu bir-rispett lil Dan Onorabbli Bord sabiex a tenur ta' l-Artikolu 5(3) ta' l-Att 1 ta' l-1983, Joghgbu:*

- 1. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-esponenti fl-4 ta' Lulju 1983, cioe' fid-data li ttiehdet ir-Risoluzzjoni imsemmiha, huma kienu proprjetarji ta' l-art imsejha tas-Swatar imsejha "Tac-Cialpas" f'kontrada omonima sive "ta' Zbiebeg" sive "ta# Sqaq Qattus" u li tagħt fuq Triq Indri Grima, fl-Imsida, tal-kejl ta' circa ghoxrin Tomna (20T), fl-Imsida, hekk kif immarkata bil-kulur ahmar u aħdar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. "A," kwantu għal kwarti indiviż ta' l-eredi ta' Francis Saliba u cioe' Josephine armla ta' Salvatore Camilleri, Anton Camilleri Lucienne Camilleri u Charles Camilleri, Vincenza armla ta' Anthony Vella, Julie mart Marcelle Scicluna, Albino Saliba, Maud mart Dr Godfrey Baldacchino u Tanya mart Paul Borg, John Ellul, kwantu għal kwart indiviż iehor de propio lill-ulied l-imsemmi Francis Saliba gia*

*msemmija u cioe lill-istess Josephine armla ta' Salvatore Camilleri, Anton Camilleri, Lucienne Camilleri u Charles Camilleri, Vincenza armla ta' Anthony Vella, Julie mart Marcelle Scicluna Albino Saliba, Maud mart Dr Godfrey Baldacchino u Tanya mart Paul Borg, John Ellul u kwantu għal nofs indiviz l-iehor ta' l-eredi ta' Joseph Buttigieg Maria mart Charles Brincat, Emmanuel Buttigieg, Carmen mart Dr Abraham Borg, bħala eredi ta' Francis Saliba u Joseph Buttigieg u cioe, kif fuq ingħad, u għalhekk għandhom interess fl-art;*

*2. Jillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti għall-espropjazzjoni mill-intimat tal-porzjon ta' l-art imsejha tas-Swatar imsejha "Tac-Cialpas" f'kontrada omonima sive "ta' Zbiebeg" sive "ta## Sqaq Qattus" u li taghti fuq Triq Indri Grima, fl-Imsida, hekk kif immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. "A", tal-kejl ta' circa sebat elef, disa mija u erbgha w sittin metro kwadru (7964m<sup>2</sup>);*

*3. Jikkundanna lill-intimat biex ihallas lir-rikorrenti, fi żmien qasir u perentorju l-kumpens hekk likwidat.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimat.*

**Ra r-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 12 ta' Jannar 2021 (fol 17) fejn gie eċċepit:**

*1. Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors tar-rikorrenti datat 19 ta' Ottubru 2010 fl-ismijiet premissi:*

*2. Illi skont l-Art. 6 tal-Att 1 tal-1983, kwalunkwe valutazzjoni ta' art esproprijata permezz ta' dikjarazzjoni pubblika fil-Gazzetta tal-Gvern, bhal l-art in kwistjoni għandha tigi vvalutata bħala art agrikola jew moxa, skond il-kaz;*

*3. Oltre dan u mingħajr pregudizzju, l-art in kwistjoni giet ddikjarata bħala Area għall-Izvilupp tal-Bini għall-finijiet u effetti tal-Att 1 tal-1983. L-art in kwistjoni, kienet tiffirma parti minn art akbar, liema qed tigi delinjata bil-kulur ahmar fuq Dokument hawn anness u mmarkat bħala DOK AT1 liema dokument jixhed li f'dak iz-żmien meta sehh l-esproprijata kienet waħda agrikola, peress, li jidher bic-car, li qabel ma ttiehdet l-art permezz tal-esproprijata, ma kien hemm l-ebda permessi tal-bini la fuq l-art in kwistjoni u saħansitra lanqas kien jeżisti bini f'żona ta' kejl konsiderovoli madwar l-istess art mertu ta' din il-kawza;*

*4. Illi l-art originali issa nqassmet f'żewġ porzjonijiet, u dik mertu ta' din il-kawza hija mmarkata bl-ittra 5B' fuq Dokument DOK AT2 hawn anness; l-art li giet rilaxxata hija mmarkata bħala '5A' fuq l-istess Dokument DOK AT2;*

5. Illi peress, illi si tratta ta' art konċessa in enfitewsi, il-valur hekk stmat irid jiġi ripartit bejn il-padrin dirett u l-enfitewti;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti

**Ra l-verbali tas-seduti.**

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

**Ra s-sentenza li ta' dan il-Bord diversament presjedut tas-6 ta' Novembru 2013 li in forza tagħha ddecieda l-kawza fis-sens illi:**

*Għal dawn il-mottivi, jiddikjara illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-art in mertu fiz-zmien tar-risoluzzjoni parlamentari tal-4 ta' Lulju 1983 u li l-kumpens għal dan it-tehid għandu jkun fis-somma ta' hmistax-il elf disa mija tmienja u ghoxrin Euro (€15,928) u li l-intimat għandu jhallas dan l-ammont hekk likwidat fi zmien sittin (60) jum xhur mil-lum bl-imghax skond il-ligi mid-data tat-tehid.*

*L-ispejjez għandhom ikunu sopportati mill-intimat.*

**Ra li minn din is-sentenza appellaw iz-zewg partijiet.**

**Ra d-decizjoni preliminari tal-Qorti tal-Appell tat-13 ta' Lulju 2018 li biha cahdet it-talba tar-rikorrenti għal referenza kostituzzjonali u ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Settembru 2019 li in forza tagħha ddeciediet l-appelli hekk:**

*Għar-ragunijiet premessi tiddeciedi dwar l-appell tar-rikorrenti billi tilqghu u konsegwentement tirrevoka s-sentenza appellata filwaqt li tibghat l-atti lura lill-Bord sabiex jerga' jiġi deciz il-kaz mill-gdid fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza; tichad l-appell tal-intimat.*

*L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi u dawk ta' dan l-appell ikunu a karigu tal-intimat.*

**Il-Qorti ta' l-Appell tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:**

*12. Il-qofol taz-zewg appelli tal-partijiet hu dwar l-ammont likwidat mill-Bord bhala kumpens dovut lir-rikorrenti mill-intimat għat-tehid tal-art, u għalhekk ukoll il-mod kif gie stabbilit dak l-ammont mill-Periti Teknici mgħajta mill-Bord sabiex jassistuh. Filwaqt li r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-ammont tal-kumpens għandu jkun ferm oghla, l-intimat qed isostni li l-ammont tal-kumpens stabbilit hu wiehed esorbitanti u mhux realistiku.*

13. *Fit-tieni aggravju taghhom ir-rikorrenti jsostnu li r-relazzjoni tal-Periti Teknici ma kinitx wahda maghmula skond il-ligi ghaliex, minflok ma esprimew l-opinjoni teknika taghhom biex waslu ghall-istima tal-art, huma strahu fuq sentenza tal-Bord fejn inghata kumpens ghal art f'zona simili gewwa Hal Qormi li wkoll kienet giet dikjarata area ghall-izvilupp tal-bini taht l-Att, bl-istess rata ta' €2 ghal kull metru kwadru. Ghal dan l-intimat iwiegeb li ghall-kuntrarju l-komputazzjoni tal-istima tal-Periti Teknici kellha tkun aktar restrittiva ghaliex ir-rata tas-suq miftuh ghal art moxa fis-sena 1983 lanqas kienet €2 ghal kull metru kwadru.*

14. *Fit-tielet aggravju taghhom ir-rikorrenti jissottomettu li mhuwiex car jekk il-kumpens stabbilit mill-Bord huwiex dovut fl-intier tieghu lilhom bhala utilisti jew kellux jinqasam bejnhom u bejn id-direttarji.*

15. *Fir-raba' aggravju taghhom jergghu jsostnu li ghandu jkun hemm perizja xjentifika u teknika ghaliex il-valur stabbilit bir-rata ta' €2 ghal kull metru kwadru ma kienx wiehed gust u reali. L-intimat fit-twegiba tieghu ghal dan jerga' jtenni li r-rata fis-sena 1983 ghal kull metru kwadru kienet ferm inqas minn din stabbilita mill-Bord, u dan ukoll in vista ta' sentenzi ohra moghtija mill-qrati.*

16. *Fl-ewwel aggravju tieghu l-intimat jinsisti li, ghall-kuntrarju din ir-rata hi wahda esorbitanti u irreali u bhala regola generali r-rata wzata ghas-sena 1983 ghal art agrikola kienet ta' bejn Lm0.15 u Lm0.33 ghal kull metru kwadru. Hu jaghti zewg ezempji ta' zewg kuntratti fejn l-art mehuda bis-sahha tal-Att kienet fl-istess medda ta' art u li ghalihom hallas kumpens ta' Lm0.29. Ghalhekk isostni taht it-tieni aggravju tieghu li l-istima kellha tkun wahda xierqa u gusta billi tirrifletti l-prezzijiet tal-art fis-sena 1983 li kien z-zmien rilevanti fil-kaz odjern. Fit-tielet aggravju l-intimat ikompli jispjega li l-valur kellu jkun il-prezz tal-art fis-suq miftuh f'dak iz-zmien u ghalhekk ir-rata ta' €2 ma kinitx wahda realistika. Ir-rikorrenti jirrispondu ghal dan billi jghidu li l-pretensjoni tal-intimat ma kinitx wahda fondata u lanqas ma tiehu in konsiderazzjoni l-kaz deciz mill-Bord u citat mill-Periti Teknici u li minnha l-istess intimat ma kienx intavola appell.*

17. *Il-Bord mill-ewwel ghamilha cara li, filwaqt li seta' jifhem ghaliex ir-rikorrenti kienu hassew li kellhom jiproducu stejjem tal-art fiz-zmien wara li l-art kienet inbniet f'terraced houses u toroq, il-ligi fir-rigward tal-kumpens li hu dovut lis-sid tal-art hi tassativa. Ghalhekk l-istess Bord ghadda sabiex laqa' l-istima ta' €15,928 jigifieri €2 ghal kull metru kwadru maghmula mill-periti membri assenjati lilu biex jassistuh.*

18. *Din il-Qorti diga` kellha l-opportunita` fis-sentenza preliminari taghha dwar l-ewwel aggravju tar-rikorrenti li taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Emanuel Borg v. L-Avukat Generali et<sup>1</sup> fejn osservat:*

*“30. Din il-Qorti ma tikkondividix il-fehma tar-rikorrent fis-sens li, peress li l-Gvern kien akkwista l-art tieghu biex jaghmel zvilupp edilizzju, u sussegwentement l-art giet zviluppata fi plots, din “ma setghetx hlief titqies bhala art fabbrikabbli ghall-fini li jigi stabbilit il-kumpens gust ghat-tehid taghha”. Lanqas taqbel mar-rikorrent li minhabba fl-izvilupp li sar fuq l-art tieghu, il-kumpens li ghandu jinghata lilu huwa tal-valur tal-istess art bhala fabbrikabbli wara l-esproprju. Wiehed irid jiftakar illi l-art tar-rikorrent fiz-zmien tal-esproprju ma kinitx art fabbrikabbli – l-art akkwistat din il-*

<sup>1</sup> Q.Kost 60/15, deciz 13 ta' Lulju 2018.

*kwalita' biss wara u b'effett tad-decizjoni tal-esproprju. Wara kollox, id-dritt ghal kumpens xieraq ghandu l-ghajn tieghu fil-principju tar- restitutio in integrum li jesigi li d-dannegijat jitpogga lura fl-istat ekonomiku li kien fih qabel l-att li naqqas il-patrimonju tieghu, u mhux li jibbenefika minn awment patrimoniali proprju minhabba u b'effett tal-istess att dannuz. Huwa ghalhekk eskluż li, f'dan il-kaz, l-esproprjat jitqiegħed f'pozizzjoni ahjar minn dik li kien fiha fiz-zmien tal-esproprju, appuntu minhabba l-istess esproprju."*

19. *Is-silta appena citata tirrifletti sew il-fehma ta' din il-Qorti dwar iz-zmien li ghandu jigi meqjus għall-fini tal-istima tal-art mertu tal-proceduri odjerni. Dan ghandu jkun iz-zmien qabel id-data li fiha l-art kienet giet mehuda u għalhekk id-data rilevanti hi dik tal-gurnata li fiha għaddiet ir-risoluzzjoni tal-Parlament fl-4 ta' Lulju 1983. Izda hawn din il-Qorti tissenjala li għall-fini tal-valur tagħha, ma jistax jigi kkunsidrat li l-art ma baqghetx tintuza għal skopijiet agrikoli wara din id-data kif qed jippretendu r-rikorrenti li jsostnu li għandu jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt li din sussegwentement intuzat għal bini residenzjali f'partijiet minnha, għaliex altrimenti din il-Qorti tkun qed tippermetti li r-rikorrenti jagħmlu gwadan li ma jkunx jisthoqqilhom.*

20. *In sostenn tal-argument tagħhom ir-rikorrenti pprezentaw zewg stejjem magħmula mill-Perit Arkitett Carmel Ellul fejn il-valur tal-art gie stmat fis-sena 1983, wahda fejn l-art ittiehdet bhala art agrikola u l-ohra fejn gie kkunsidrat il-fatt li parti minn dik l-art kienet tinstab taht bini residenzjali. In vista tal-fehma ta' din il-Qorti appena espressa, l-istima rilevanti hi l-ewwel wahda. Hawn il-Perit Arkitett Carmel Ellul jispjega li l-valur ta' art agrikola fis-sena 1983 kien ta' Lm4.25 jew €9.90 għal kull metru kwadru sabiex b'hekk il-valur totali tal-art kien ilehhaq €78,843.60. Fi stima separata tad-directum dominium il-Perit Ellul jindika valur ta' €16,363.20.*

21. *Ta' min jinnota li fl-istima tieghu l-imsemmi perit arkitett jelenka u jispjega l-fatturi kollha li ha in konsiderazzjoni fil-kalkolazzjoni tieghu u jzid ighid li kkunsidra wkoll id-dokumenti mehmuza ma' dik l-istima li jikkonsistu f'avvizi tal-gvern fir-rigward tat-tehid ta' proprjetajiet ohra fejn hemm indikati tliet ezempji ta' stejjem ta' artijiet ohra agrikoli mehuda mill-Gvern. Dan kollu jagħti aktar konfort lil din il-Qorti li l-valur mogħti hu mahdum fuq fatturi reali u konsegwentement li dak il-valur għandu jkun wiehed konvincenti u accettabbli.*

22. *In vista ta' dan ma jistax jingħad li r-rikorrenti m'għandhomx ragun meta jghidu li mhumiex kuntenti bil-mod li nkiteb ir-rapport tal-periti teknici tal-Bord. Il-Qorti tissenjala li r-redazzjoni ta' dan ir-rapport ma jagħti konfort lill-ebda parti f'dawn il-proceduri u lanqas lil din il-Qorti għaliex hu nieqes minn kull kunsiderazzjoni u minn kull motivazzjoni necessarja sabiex b'hekk il-partijiet ikunu jistghu jagħmlu s-sottomissjonijiet dwaru. Ghalkemm jaccettaw u juzaw ir-rata addottata mill-Bord f'decizjoni ohra biex jaslu għall-valur tal-kumpens dovut, huma ma jispjegawx għaliex jaddottaw din ir-rata għajr għall-fatt li l-Bord kien ta d-decizjoni tieghu abbazi tagħha f'proceduri ohra, mingħajr ma jispjegaw l-għaliex, jghidu fir-relazzjoni tagħhom li huma jqisuha bhala wahda tajba. Magħdud ma' dan, il-Qorti tosserva li ma jsemmu l-ebda sitwazzjonijiet ohra paragonabbli fil-vicinanze meta mingħajr dubbju dawn jezistu f'din il-parti tal-Imsida. Huma semplicement ighidu li l-art f'dak il-kaz citat minnhom kienet tinsab f'zona simili. Hawn ukoll huma hallew lil kulhadd fil-ghama għaliex simili kemm hi simili l-art mertu ta' dawk il-proceduri għall-art in kwistjoni, certament ma jistghux ma jonqsux ukoll id-differenzi bejniethom saħansitra l-art f' dik tal-lokalita` gewwa Hal*

*Qormi ghandha mhux biss tisemma' izda ghandha tigi wkoll deskritta ghall-ahjar informazzjoni ta' kullhadd. Ta' rilevanza wkoll ghandha tkun il-potenzjalita` tal-art qabel id-data li ttiehdet ir-risoluzzjoni parlamentari, u dan kif gie senjalat fis-sentenza appena citata fl-ismijiet Emanuel Borg v. L-Avukat Generali et6 izda dwar dan ma jissemma' xejn fir-rapport tal-periti teknici. Rapport hekk nieqes mill-fatturi essenzjali li jwasslu ghall-kalkolu tal-valur, jaghti lok sabiex il-partijiet ma jkunux f'posizzjoni li jaghmlu s-sottomissjonijiet u d-difiza taghhom bl-ahjar mod li jstgħu b'mod li gie lez id-dritt taghhom tal-audi alteram partem.*

*23. B'hekk din il-Qorti ssib li t-tieni aggravju huwa gustifikat filwaqt li r-raba' aggravju huwa gustifikat limitatament għall-fatt li r-rata għal kull metru kwadru tal-art għandha tigi stabbilita f'rapport tekniku li jikkontjeni l-komputazzjonijiet u l-fatturi rilevanti li wasslu lill-periti teknici tal-Bord għad-decizjoni taghhom.*

*24. Min-naha tiegħu l-intimat qed jinsisti li r-rata addottata mill-Bord ta' €2 għal kull metru kwadru hi ezagerata u r-rata għal kull metru kwadru ta' art għandu jkun bejn €0.15 u €0.33. Din il-Qorti tosserva li l-perit arkitett inkarigat mir-rikorrenti fl-istima tiegħu jaddotta rata ta' €9.90 li ma tirrizultax 'ex facie' ezagerata fid-dawl tal-valuri tal-kumpens offrut skond l-avvizi tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali annessa mal-istima tiegħu izda xorta wahda r-rapport tiegħu jibqa' wiehed ex parte. L-intimat min-naha tiegħu sabiex jissostanzja s-sottomissjoni tiegħu jaghti biss zewg ezempji ta' zewg kuntratti fejn intlahaq ftehim mas-sid fuq il-kumpens pagabbli izda dawn huma biss res inter alios acta għall-partijiet u bl-ebda mod ma jstgħu jikkonvincu lill-parti l-oħra wisq anqas lil din il-Qorti sabiex tistrieħ fuqhom.*

*25. Għal dawn ir-ragunijiet il-Qorti ma ssibx l-ewwel aggravju tal-intimat gustifikat u tichdu, filwaqt li tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tal-kumpliment tal-aggravju stante li intlaqgħu parti mill-aggravji tar-rikorrenti.*

**Ra li l-atti ġew rinviati lil dan il-Bord sabiex jerga jigi deciz il-kaz mill-gdid fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell sudetta.**

**Ra l-verbal tas-seduta tas-27 ta' Novembru 2019 fejn il-Bord diversament presjedut hatar bhala Periti teknici biex jassistuh lill-Periti David Pace u Elena Borg Costanzi sabiex jiehdu konjizzjoni tas-sentenza sudetta partikolarment il-paragrafu numru 24 u jgħamlu l-valutazzjoni opportuna anki wara li jiehdu konjizzjoni ta' l-atti kollha tal-process.**

**Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallel, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.**

**Ra r-relazzjoni tal-Periti teknici tal-Bord David Pace u Elena Borg Costanzi prezentata fil-15 ta' Frar 2021 (fol 210).**

**Ra d-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti (fol 222 u 223) u dawk tal-Awtorita intimata (fol 218 u 219) u r-risposti tal-periti teknici għall-istess domandi (fol 225-226 u 229-230 rispettivament).**

Ra r-rapport ulterjuri tal-periti teknici ordnat mill-Bord li bih ghamlu *block plan* tal-art li kienet tiffirma l-kawza numru 15/2012SG fl-ismijiet David Tonna et vs L-Awtorita tal-Artijiet (fol 235 et seq).

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet taz-zewg partijiet a fol 243 et seq u 252 et seq rispettivament.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-8 ta' Frar 2023 fejn id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhom xejn aktar xi jzidu u l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

## II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din hija sentenza dwar il-kumpens dovut lir-rikorrenti wara li art fis-Swatar imsejħa "Tač-Čialpas" f'kontrada omonima sive "Ta' Żbiebeġ" sive "Ta' Sqaq Qattus" u li tagħti fuq Triq Indri Grima fl-Imsida tal-kejl ta' cirka għoxrin tomna ġiet dikjarata area ta' żvilupp ta' bini permezz ta' risoluzzjoni tal-Kamra tar-Rappreżentanti tal-4 ta' Lulju 1983. Parti kbira mill-art ġiet ritornata lura lis-sidien u l-parti esproprijata hija fil-kejl ta' 7,964m<sup>2</sup>.

Permezz ta' sentenza mogħtija minn dan il-Bord diversament presjedut tas-6 ta' Novembru 2013, il-Bord iddikjara li r-rikorrenti huma s-sidien tal-art in mertu fiż-żmien tar-riżoluzzjoni parlamentari tal-4 ta' Lulju 1983 u li l-kumpens għal dan it-teħid għandu jkun fis-somma ta' €15,928 ekwivalenti għal €2 kull metru kwadru. Il-partijiet appellaw minn din is-sentenza. Fl-appell tagħhom ir-rikorrenti ssollevaw aggravju ta' natura kostituzzjonali u aggravju dwar il-kumpens tal-art fis-sens li ladarba l-art ittieħdet għall-iżvilupp kellha tiġi valutata bħala fabrikabbli u mhux agrikola. Fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Lulju 2018 il-Qorti tal-Appell osservat li qabel ma gie promulgat l-Att 1 tas-sena 1983 dwar Area għall-iżvilupp tal-Bini, l-art kienet ta' natura agrikola jew mogħxa u ma kienitx art fabrikabbli. Għalhekk il-valur potenzjali ta' dik l-art qabel ma ġiet esproprijata neċessarjament kien ta' art agrikola jew mogħxa u allura l-valur tas-suq kellu bilfors jiġi konsidrat u stabbilit b'referenza għal dik li kienet il-veru natura u kwalita` tal-proprjeta` fil-mument tal-akkwist, u dan b'mod ogġettiv u mhux fil-kriterji soggettivi<sup>2</sup> għall-atturi u dan in linea mas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Borg vs L-Avukat Generali et**. B'hekk ċaħdet it-talba tal-atturi għal referenza kostituzzjonali.

Kwantu għal kumpliment tal-appelli permezz ta' sentenza tas-27 ta' Settembru 2019 (fol 240) il-Qorti tal-Appell laqgħat it-tieni aggravju tar-rikorrenti li r-relazzjoni tal-Periti Teknici ma kinitx waħda magħmula skond il-liġi għaliex, minflok ma esprimew l-opinjoni teknika tagħhom biex waslu għall-istima tal-art, huma straħu fuq sentenza tal-Bord fejn ingħata kumpens għal art f'żona simili ġewwa Ħal Qormi li wkoll kienet ġiet

---

<sup>2</sup> Q.Kos 622/97 J.C.R Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et



dikjarata area għall-iżvilupp tal-bini taħt l-Att, bl-istess rata ta' €2 għal kull metru kwadru u laqgħat ir-raba' aggravju limitatament għall-fatt li r-rata għal kull metru kwadru tal-art għandha tiġi stabbilita f'rapport tekniku li jikkontjeni l-komputazzjonijiet u l-fatturi rilevanti li wasslu lill-periti tekniċi tal-Bord għad-deċiżjoni tagħhom.

In kwantu għar-rata ta' €2 li l-intimat isostni hija esagerata qalet:-

*24. Min-naħa tiegħu l-intimat qed jinsisti li r-rata addottata mill-Bord ta' €2 għal kull metru kwadru hi eżagerata u r-rata għal kull metru kwadru ta' art għandu jkun bejn €0.15 u €0.33. Din il-Qorti tosserva li l-perit arkitett inkarigat mir-rikorrenti fl-istima tiegħu jaddotta rata ta' €9.90 li ma tirrizultax 'ex facie' eżagerata fid-dawl tal-valuri tal-kumpens offrut skond l-avviżi tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali annessa mal-istima tiegħu iżda xorta waħda r-rapport tiegħu jibqa' wieħed ex parte. L-intimat minn naħa tiegħu sabiex jissostanzja s-sottomissjoni tiegħu jagħti biss żewġ eżempji ta' żewġ kuntratti fejn intlaħaq ftehim mas-sid fuq il-kumpens pagabbli iżda dawn huma biss res inter alios acta għall-partijiet u bl-ebda mod ma jistgħu jikkonvinċu lill-parti l-oħra wisq anqas lil din il-Qorti sabiex tistrieħ fuqhom.*

Wara li l-atti ġew mibgħuta lura lill-Bord sabiex jerġa' jiġi deċiż il-każ mill-ġdid fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza, il-Bord innomina l-Membri Tekniċi l-Perit David Pace u Elena Borg Costanzi sabiex jieħdu konjizzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Settembru 2019 partikolarment il-paragrafu numru 24 u dana sabiex issir il-valutazzjoni opportuna anki wara li jieħdu konjizzjoni tal-atti kollha tal-proċess. Fir-relazzjoni tagħhom (fol 210 sa 217) premettew is-segwenti:-

## *2. Klassifikazzjoni tal-art*

*F'dan il-każ il-valur m'huwiex stabbilit skond it-tip ta' art bħala zoning a bażi tal-Pjan Regolatur jew dokumenti oħra ippubblikati mill-Awtorità tal-Ippjanar li jikklassifikaw l-użu tal-art iżda minn sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 27 ta' Settembru 2019 fil-kawża 21/10GG fl-ismijiet 'Josephine Camilleri et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet'.*

*Din is-sentenza stabbiliet illi waqt illi l-art kellha tiġi valutata bħala agrikola, ir-rapport oġġett tal-appell kien 'nieqes minn kull kunsiderazzjoni u minn kull motivazzjoni neċessarja sabiex b'hekk il-partijiet ikunu jistgħu jagħmlu s-sottomissjonijiet dwaru'<sup>3</sup>.*

---

<sup>3</sup> Ara para 22 fol 246

### 3. Kunsiderazzjonijiet

...

*L-esponenti ezaminaw l-atti mnejn jirrizulta illi ir-rikorrenti, in sostenn tat-talbiet tagħhom, kienu inkarigaw lill-Perit Carmel Ellul illi hejja diversi rapporti fejn ħareġ stejjem tal-art taħt kriterji differenti.*

*Ir-rapport illi huwa bbażat fuq il-kriterji stabbiliti mis-sentenza huwa dak li jinsab a fol 31 tal-proċess illi huwa rapport datat 14 ta' April 2011, illi fih il-Perit Ellul ivvaluta l-art bir-rata ta' €9.90 kull metru kwadru. Ma dan ir-rapport huwa annetta diversi dokumenti sabiex jissostanzjaw il-konkluzjoni tiegħu.*

*Dawna huma:-*

- i. Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-10 ta' Settembru 2009 li tirreferi għal dikjarazzjoni oħra preċedenti tal-24 ta' Ġunju 1977 għall-akkwist ta' biċċa art il-Marsa, ivvalutata bir-rata ta' €9.67 il-metru kwadru;*
- ii. L-istess, iżda dwar biċċa art il-Marsa, ivvalutata bir-rata ta' €7.34 il-metru kwadru;*
- iii. Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-22 ta' Lulju 2010 għall-akkwist ta' biċċa art ġewwa il-Mosta, bir-rata ta' €9.25 il-metru kwadru;*

*L-esponenti jinnutaw ukoll illi fis-sentenza tagħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell esprimiet l-opinjoni illi ir-rata ta' €9.90 il-metru kwadru addottata mill-Perit Ellul ma kenitx 'ex facie' esagerata fid-dawl tal-valur tal-kumpens offrut skond l-avviżi annessi mar-rapport tiegħu.*

*Fl-istess ħin, l-istess Onorabbli Qorti, riferibbilment għar-rati proposti mill-intimat, waqt illi innutat illi dawn kienu biss żewġ eżempji ta' żewġ kuntratti fejn intlaħaq ftehim mas-sid fuq il-kumpens pagabbli, warbithom għaliex kienu biss res inter alios acts għal partijiet u ippronunċjat ruħha mhux konvinta sabiex tistrieħ fuqhom.*

*L-esponenti jirrivaw illi r-rati imsemmija fir-rapport tal-Perit Ellul huma daww li jirrizultaw mill-valutazzjoni tal-Periti inkarigati mid-Dipartiment (illum Awtorita') tal-Artijiet bħala parti mill-proċess tal-espropazzjoni u m'humiex ta' bilfors il-valur li finalment jiġi addottat mill-Bord fis-sentenza li jagħti.*

*Punt ieħor importanti li għandu jinfluenza l-valur, huwa l-potenzjal ta' żvilupp li jista' jkollha l-art minħabba l-posizzjoni tagħha u l-iżvilupp eżistenti fl-inħawi.*

*Dan il-punt huwa enfasizzat f'sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell mogħtija fis-26 ta' Jannar 2018, f'kawża oħra quddiem dana l-istess Bord u ċioe Rik. Nru 15/2012SG DAVID TONNA et vs L-AWTORITA TAL-ARTIJET. Dan il-każ jitratta wkoll dwar art fiż-żona tas-Swatar.*

*Fis-sentenza, l-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkonkludiet illi: ‘...Dan ifisser li... għalkemm l-art trid titqies waħda agrikola, irid jittieħed kont ta' diversi fatturi oħra li jistgħu jinfluwixxu fuq l-istess valur. F'dan il-każ, fost il-fatturi, li jistgħu jinfluwenzaw il-valur hemm żgur: (1) li l-art esproprjata kienet art kbira u li l-Gvern, għall-fini ta' kumpens, iddeċieda li jispezzettaha, b'mod li l-valur ta' kull porzjoni ġie meqjus baxx... (2) li skont scheme alignment tal-1970, tal-akkwata fejn tinsab l-art in kwistjoni, biċċa art kienet schemed għal resident (sic) detached jew semi-detached; u (3) li art kontigwa fl-1963 kienet fornuta bil-permess ta' showrooms, uffiċini u workshops. Dawn huma żgur “fatturi oħra” li wieħed għandu jqis meta jistma art agrikola’.*

*L-esponenti qiesu l-fatt illi f'dan il-każ ukoll, l-art li oriġinarjament ittieħdet, u li fuqha inbdew il-proċeduri ta' esproprju li wasslu għal proċeduri prezenti, kienet ukoll waħda kbira, u li għalkemm ma ġietx spezzettata għall-esproprju, kienet testendi l-isfel lejn Nofsinhar u tasal viċin ħafna taż-żona żviluppata fuq Triq il-Wied l-Imsida, u eventwalment il-parti t'isfel ġiet rilaxxjata lura lir-rikorrenti.*

*Ġialadarba l-esponenti huma marbutin illi jagħtu l-valur tal-art in kwistjoni fl-1983, huma jidhrilhom illi l-valur għandu jkun dak li kienet iġġib l-art kollha jiġifieri l-20 Tomna imsemmija fir-rikors promotur u li fuqha intalab il-kumpens.*

*Il-fatt illi wara l-esproprju il-parti t'isfel ġiet rilaxxjata ma għandhux jittieħed in kunsiderazzjoni għad-detriment tar-rikorrenti, fil-fehma tal-esponenti. L-eżerċizzju għandu jikkonsisti f'li tiġi stabilita r-rata kull metru kwadru tal-art kollha, fl-1983, bħala agrikola, ikkunsidrati l-fatturi kollha rilevanti, skond kif stabbilit fis-sentenza tal-każ ‘Tonna et vs L-Awtorita’ tal-Artijiet’. Imbagħad dina r-rata tiġi applikata fuq l-arja li fattwalment baqgħet esproprjata, ċioe 7964 metri kwadri.*

*L-esponenti ikkunsidraw il-valutazzjoni li saret mill-Periti Membri tal-Bord fil-każ imsemmi, li wieħed minnhom kien l-esponent Perit David Pace. F'dan il-każ, ir-rata stabbilita għall-art bħala agrikola għas-sena 2005, kienet ta' €35-il metru kwadru.*

*Meta ġiet aġġustata ir-rata minħabba l-effett tal-inflazzjoni bejn l-2005 u l-1983, ħareġ illi r-rata għall-1983 kienet ta' €23-il metru kwadru. L-esponenti ikkunsidraw illi bħala posizzjoni l-art mertu tal-każ ‘Tonna vs AA’ kienet aktar*

*vantaġġjuża minn dik in eżami w għalhekk huma naqqsu r-rata għal €15 il-metru kwadru.*

*Dina ir-rata, fl-opinjoni tagħhom, tinkwadra sew fil-provi miġjuba, għaliex hija ogħla mir-rata maħruġa mid-Dipartiment għall-offerta tal-akkwist u giet imqabbla b'mod oġġettiv ma' rata stabbilita f'każ identiku proprju fiż-żona in kwistjoni, is-Swatar.*

Il-Membri Tekniċi vvalutaw l-art fil-kejl ta' 7,964m<sup>2</sup> fl-1983 fil-valur ta' €119,460 ċjoe bil-€15-il metru kwadru. Għal mistoqsijiet in eskussjoni (fol 219) li saru mill-Awtorita tal-Artijiet wiegħbu (fol 229 u 230) li huma wżaw is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Settembru 2019 bħala linja gwida. L-inkarigu tal-Membri Tekniċi ġie estiż sabiex jipprezentaw *block plan* tal-artijiet li l-Membri Tekniċi utilizzaw bħala operazzjonijiet paragunabbli (fol 233). Permezz ta' relazzjoni ulterjuri pprezentata fil-11 ta' April 2022 (fol 235 sa 238) il-membri tekniċi pprezentaw *block plan* tal-art li kienet tiffurma il-mertu tal-każ David Tonna vs L-Awtorita' tal-Artijiet.

Għall-mistoqsijiet in eskussjoni tar-rikorrenti (fol 223) wiegħbu (fol 225 u 226) li permezz tal-eżercizzju li għamlu ħarġu r-rata tal-1983. Ma jaqblux li l-bidla kienet ħafna inqas minn ċirka 50% zieda stabbilita fir-rapport jekk wieħed jimxi skont l-istatistika li joħroġ l-uffiċju Nazzjonali tal-Istatistika. Spjegaw li huma kienu qegħdin jirrelataw dwar ir-rata stabbilita għas-sena 2005 u għalhekk aġġustaw ir-rata għas-sena 1983. Ir-rata tnaqqset minn €23 għal €15 meta kkumparaw il-potenzjal tal-art mertu tas-sentena 'Tonna vs AA' li qegħda wkoll fuq il-Wied tal-Imsida maġenb zona ta' żvilupp u l-potenzjal tagħha kien ħafna akbar minn dik mertu ta' dawn il-proċeduri. L-eżercizzju li għamlu kien wieħed ta' apprezzament tal-kundizzjoni tal-art fl-1983, u mhux kunsiderazzjonijiet *with hindsight* ta' dak kif giet żviluppata l-art wara. Fl-1983 l-art mertu tal-każ ċitat kienet diġa viċin ħafna ta' żvilupp konsistenti f'bini kummerċjali u residenzjali filwaqt li l-art *de quo* kienet raba'.

### **Noti ta' sottomissjonijiet**

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti (fol 243 sa 251) jirreferu għall-paragrafi numru 24 u 25 tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell. Jgħidu li f'dawn il-paragrafi il-Qorti tal-Appell abraċċjat ir-rapport *ex parte* tal-Perit Carmel Ellul iżda minħabba limitazzjonijiet ta' natura proċedurali ħasset li l-Membri Tekniċi kellhom jerġġhu jikkalkulaw il-kumpens a bażi tal-istess parametru illi adopera l-Perit Carmel Ellul. Fis-sentenza tagħha l-Qorti tal-Appell ma qablitx mal-argument tal-Awtorita' intimata li kellha tintuża rata anqas minn €2-il metru kwadru.

Jgħidu li minkejja dak li ngħad mill-Qorti tal-Appell fil-paragrafu numru 24 tas-sentenza, il-Membri Tekniċi ma mxewx ma' dan il-pronunzjament meta kellhom jimxu mal-istess parametri li mexa magħhom il-Perit Ellul partikolarment meta l-Qorti tal-

Appell stess qieset li r-rata ċitata minnu ma kienetx eżagerata fiċ-ċirkostanzi u għalhekk ma jagħmilx sens li ddevjaw mill-istima u waslu għal valur anqas. Minflok, il-Membri Tekniċi straħu fuq il-parametri tas-sentenza David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet minflok ma' dik tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Settembru 2019 mogħtija fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri. Jgħidu li bejn iż-żewġ sentenzi hemm kuntrast għaliex fis-sentena ċitata mill-membri tekniċi l-Qorti tal-Appell indikat biss il-parametri li fih kellha ssir l-istima tal-art bħala raba' jew moxa filwaqt li fis-sentenza mertu ta' dawn il-proċeduri il-Qorti tal-Appell għamlet referenza speċifika għall-mod kif għandha ssir il-likwidazzjoni fil-kunsiderazzjonijiet tagħha u ċjoe in linea mal-istima li għamel il-Perit Carmel Ellul.

Jgħidu li fir-rapport tagħhom il-Membri Tekniċi straħu fuq is-sentenza ċitata u ma mmotivawx ir-raġunijiet għaliex naqqsu r-rata għal €15 kull metru kwadru. Ir-rikorrenti jagħmlu wkoll referenza għas-sentenzi Martin u Pauline Gauci vs K.M.L. Manufacturing Limited mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) fl-14 ta' Novembru 2007 u Francis Abela vs Direttur tas-Sigurta' Soċjali mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) fis-6 ta' Ġunju 2008 li meta sentenza tgħaddi in ġudikat il-kwistjoni ma tistax terġa tiġi rieżaminata. Isostnu li l-kalkoli għandhom isiru abbażi tar-rapport tal-Perit Carmel Ellul.

Fin-nota tagħha l-Awtorita intimata (fol 252 sa 255) tinsisti li r-rata ta' €15-il metru kwadru mogħtija mill-Membri Tekniċi hija għolja. Ir-rapport tagħhom ma jforni l-ebda spjegazzjoni tal-premessi li fuqhom waslu għar-rata ta' €15-il metru kwadru. Tgħid li l-Membri Tekniċi ma kellhomx jistrieħu fuq is-sentenza ta' David Tonna għaliex din kienet tikkonċerna art skemata għal residential detached or semi-detached villas – b'hekk il-paragun ma jistax jitqies li huwa paragun. Fil-każ odjern ma hemm l-ebda ħjiel li l-art seta' jsir xi żvilupp qabel m'għaddiet il-mozzjoni parlamentari. Anke jekk il-paragun li sar huwa f'loku ma għiet fornuta l-ebda komputazzjoni – ħaġa li l-Qorti tal-Appell esigiet espressament li tingħata f'dan il-proċess biex turi kif ir-rata tal-2005 għiet aġġustata lura għas-sena 1983 bl-effett tal-inflazzjoni.

Tgħid li kien ikun aktar utli li l-Membri Tekniċi jagħmlu referenza għall-osservazzjonijiet tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Kummissarju tal-Art mogħtija fil-5 ta' Diċembru 2019 (Rikors 16/97FDP) fejn il-Qorti tal-Appell kellha quddiemha art agrikola li bħala dik in disamina ma setax isir bini fuqha qabel għaddiet il-mozzjoni parlamentari. Dwar ir-rati applikabbli l-Qorti tal-Appell għamlet referenza għal numru ta' sentenzi li kellhom artijiet b'fattizzi simili għall-art odjerna fejn ir-rati kienu ta' massimu €2.50-il metru kwadru ċjoe ferm anqas mir-rata ta' €15-il metru kwadru. Fir-rigward tar-rapport ex parte tal-Perit Carmel Ellul tgħid li l-operazzjonijiet paragonabbli li mexa fuqhom il-perit Ellul ma jirrelatawx mal-perjodu li ttieħdet l-art in meritu u għalhekk ir-rapport tiegħu ma jsibx rilevanza għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern.

## IKKUNSIDRA

### Titolu

Qabel ma' l-Bord jgħaddi biex jitratta l-valutazzjoni applikabbli għal dan il-każ, jinnota li l-Qorti tal-Appell irrevokat is-sentenza appellata u bagħtet l-atti lura lill-Bord sabiex "jerga' jigi deċiż il-każ mill-ġdid". B'hekk ma gietx revokata biss dik il-parti dwar il-kumpens iżda s-sentenza appellata li kienet titratta wkoll it-titolu tar-rikorrenti. Madanakollu l-Bord jinnota li l-Awtorita' intimata qatt ma kkontradixxiet il-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri u ma tressqet ebda eccezzjoni dwar il-validita tat-titolu tal-atturi. Il-Bord ra wkoll l-affidavit ta' Josephine Camilleri (fol 57 et seq) u d-dokumenti kollha relattivi annessi mal-istess affidavit dwar it-titolu tal-atturi u jirriżulta li l-art in meritu inxtrat oriġinarjament mill-awturi tar-rikorrenti ossia Francis Saliba u Ġiuseppe Buttigieg. Ir-rikorrenti huma s-suċċessuri fit-titolu tal-awturi tagħhom. In vista ta' dan u tenut kont tal-provi sottomessi mir-rikorrenti l-Bord iqis li l-istess rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom dwar l-art in meritu u għalhekk ser jilqa' l-ewwel talba attrici.

### Kumpens

Il-Bord għandu quddiemu tlett valuri għal art agrikola fl-1983 – (i) rata ta' Lm4.25 jew €9.90 għal kull metru mogħtija mill-Perit *ex parte* Carmel Ellul (Dok CE 2 – fol 30) (ii) rata ta' €15 għal kull metru kwadru mogħtija mill-Membri Tekniċi nominati wara li ġew rinviġati l-atti u (iii) rata li għandha tkun anqas minn €2 għal kull metru kwadru skont l-Awtorita intimata. Wara li l-atti ġew rinviġati lura quddiem il-Bord mill-Qorti tal-Appell, ħadd mill-partijiet ma ressaq provi ulterjuri. L-unika prova wara li l-atti ġew rinviġati hija r-rapport tal-Membri Tekniċi u r-risposti in eskussjoni. B'hekk dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell dwar il-provi miġjuba mill-Awtorita' intimata dwar ir-rata applikabbli għadu jgħodd. Fir-rigward tal-provi prodotti mill-intimata l-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Settembru 2019 qalet:-

*24. Min-naħa tiegħu l-intimat qed jinsisti li r-rata addottata mill-Bord ta' €2 għal kull metru kwadru hi eżagerata u r-rata għal kull metru kwadru ta' art għandu jkun bejn €0.15 u €0.33. Din il-Qorti tosserva li l-perit arkitett inkarigat mir-rikorrenti fl-istima tiegħu jaddotta rata ta' €9.90 li ma tirriżultax 'ex facie' eżagerata fid-dawl tal-valuri tal-kumpens offrut skond l-avviżi tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali annessa mal-istima tiegħu iżda xorta waħda r-rapport tiegħu jibqa' wieħed ex parte. **L-intimat minn naħa tiegħu sabiex jissostanzja s-sottomissjoni tiegħu jagħti biss żewġ eżempji ta' żewġ kuntratti fejn intlaħaq ftehim mas-sid fuq il-kumpens pagabbli iżda dawn huma biss res inter alios acta għall-partijiet u bl-ebda mod ma jistgħu jikkonvinċu lill-parti l-oħra wisq anqas lil din il-Qorti sabiex tistrieħ fuqhom.***

In vista tal-ossevanza magħmula mill-Qorti tal-Appell, lanqas dan il-Bord ma jista' jistrieħ fuq is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' intimata li għandha tapplika rata bejn €0.15 u €0.33 u dan għaliex ma ġewx prodotti provi ulterjuri li jissostanzjaw dawn ir-rati. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-intimata tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Kummissarju tal-Art illum Awtorita' tal-Artijiet** mogħtija fil-5 ta' Diċembru 2019 li tagħmel referenza għal numru ta' sentenzi fejn ir-rati jvarjaw bejn €1.05 u €2.50 kull metru kwadru. Dwar l-applikazzjoni ta' dawn ir-rati għal każ odjern tgħid biss li dawn għandhom fattizzi simili mingħajr ma tghati l-ebda kunsiderazzjoni jew motivazzjoni. L-artijiet mertu tas-sentenzi citati f'dik is-sentenza jinsabu l-Mosta, San Ġwann, H'Attard u n-Naxxar ċjoe lokalitajiet li lanqas huma fl-akwata tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri kif ukoll ma jirriżultax jekk dawn għandhomx l-istess fattizzi u karatteristiċi tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri. B'hekk il-Bord mhuwiex ser jistrieħ fuq ir-rati mogħtija mill-Awtorita' intimata.

Jifdal ir-rata mogħtija mill-Perit ex parte Carmel Ellul u dik mogħtija mill-Membri Tekniċi. Fin-nota tagħhom ir-rikorrenti jagħmlu referenza għas-sentenzi **Martin u Pauline Gauci vs K.M.L. Manufacturing Limited** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) fl-14 ta' Novembru 2007 u **Francis Abela vs Direttur tas-Sigurta' Soċjali** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) fis-6 ta' Ġunju 2008 li meta sentenza tgħaddi in ġudikat il-kwistjoni ma tistax terġa tigi rieżaminata. Kieku kellu jigi applikat dak li qed issostnu r-rikorrenti ikun ifisser li l-Membri Tekniċi ma kellhomx jagħtu valur ġdid iżda jipprovdu l-kalkoli abbażi tar-rapport tal-Perit Carmel Ellul. Dwar l-istima tal-Perit Carmel Ellul il-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Settembru 2019 qalet:-

*20. In sostenn tal-argument tagħhom ir-rikorrenti pprezentaw żewġ stejjem magħmula mill-Perit Arkitett Carmel Ellul fejn il-valur tal-art ġie stmat fis-sena 1983, waħda fejn l-art ittiegħdet bħala art agrikola u l-oħra fejn ġie kkunsidrat il-fatt li parti minn dik l-art kienet tinstab taħt bini residenzjali. In vista tal-fehma ta' din il-Qorti appena espressa, l-istima rilevanti hi l-ewwel waħda. Hawn il-Perit Arkitett Carmel Ellul jispjega li l-valur ta' art agrikola fis-sena 1983 kien ta' Lm4.25 jew €9.90 għal kull metru kwadru sabiex b'hekk il-valur totali tal-art kien ileħħaq €78,843.60. Fi stima separata tad-directum dominium il-Perit Ellul jindika valur ta' €16,363.20<sup>4</sup>.*

*21. Ta' min jinnota li fl-istima tiegħu l-imsemmi perit arkitett jelenka u jispjega l-fatturi kollha li ħa in konsiderazzjoni fil-kalkolazzjoni tiegħu u jżid igħid li kkunsidra wkoll id-dokumenti mehmuża ma' dik l-istima li jikkonsistu f'avviżi tal-gvern fir-rigward tat-teħid ta' proprjetajiet oħra fejn hemm indikati tliet eżempji ta' stejjem ta' artijiet oħra agrikoli meħuda mill-Gvern. Dan kollu jagħti aktar konfort lil din il-Qorti li l-valur mogħti hu maħdum fuq fatturi reali u konsegwentement li dak il-valur għandu jkun wiegħed konvinċenti u aċċettabbli.*

---

<sup>4</sup> Fol. 27

24... *Din il-Qorti tosserva li l-perit arkitett inkarigat mir-rikorrenti fl-istima tiegħu jaddotta rata ta' €9.90 li ma tirrizultax 'ex facie' eżagerata fid-dawl tal-valuri tal-kumpens offrut skond l-avviżi tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali annessa mal-istima tiegħu iżda xorta waħda r-rapport tiegħu jibqa' wieħed ex parte.*

Il-Bord jinnota li minn din is-sentenza l-Qorti tal-Appell ma tgħidx li l-Bord għandu japplika r-rata mogħtija mill-Perit Ellul. Tgħid li l-valur mogħti minnu filwaqt li hu maħdum fuq fatturi reali u konsegwentement għandu jkun wieħed konvincenti u aċċettabbli iżda ma ngħad imkien li l-Membri Tekniċi għandhom japplikaw ir-rata msemmija fir-rapport tiegħu, anke għaliex il-kunsiderazzjonijiet li saru mill-Qorti tal-Appell kienu *ex facie*<sup>5</sup> u fid-dawl tal-valuri tal-kumpens offrut skond l-avviżi tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali annessa mal-istima tiegħu. In vista ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Bord ma jaqbilx mal-verżjoni tar-rikorrenti li s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell timponi l-applikazzjoni tar-rata mogħtija mill-Perit Ellul. Tant huwa hekk li fil-paragrafu 23 il-Qorti tal-Appell tgħid li "*r-rata għal kull metru kwadru tal-art għandha tiġi stabbilita f'rapport tekniku li jikkontjeni l-komputazzjonijiet u l-fatturi rilevanti li wasslu lill-periti tekniċi tal-Bord għad-deċiżjoni tagħhom*".

In kwantu għar-rapport tal-Membri Tekniċi huma jispjegaw li adottaw ir-rata ta' €15 wara li għamlu s-segweni kunsiderazzjonijiet:-

1. Is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru 2019 u l-opinjoni tagħha li r-rata ta' €9.90 il-metru kwadru addottata mill-Perit Carmel Ellul ma kenitx *ex facie* esagerata fid-dawl tal-valur tal-kumpens offrut skond l-avviżi annessi mar-rapport tiegħu.
2. Ir-rapport tal-Perit Ellul u d-dokumenti annessi miegħu li jissostanzjaw ir-rata ta' €9.90 kull metru kwadru;
3. Ir-rati li kellhom ikunu applikabbli fil-fehma tal-Awtorita' intimata u l-fatt li dawn kienu żewġ kuntratti *res inter alios acta* għall-partijiet;
4. Ir-rata ta' €9.90 imsemmija fir-rapport tal-Perit Ellul hija dik li tirrizulta mill-valutazzjoni tal-Periti nkarigati mill-Awtorita' bħala parti mill-proċess tal-espropazzjoni u m'huwiex ta' bilfors il-valur li finalment jiġi addottat mill-Bord fis-sentenza li jagħti;
5. Il-potenzjal ta' żvilupp tal-art minħabba l-posizzjoni tagħha u l-iżvilupp eżistenti fl-inħawi;
6. Il-kobor tal-art u li fin-Nofsinhar kienet viċin ħafna zona ta' żvilupp fuq Triq il-Wied l-Imsida;

---

<sup>5</sup> Vide para. 24



7. Għamli referenza għall-valutazzjoni tal-art mertu tal-proċeduri fl-ismijiet David Tonna et vs L-Awtorita' tal-Artijiet deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar 2018 li jitratta art fis-Swatar fil-vicinanzi tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri fejn wieħed mill-Membri Tekniċi kien ukoll membru tekniku fil-każ ċitat. Fil-każ ċitat ir-rata fl-2005 kienet ta' €35 kull metru kwadru;
8. L-art fil-każ ċitat kienet f'posizzjoni aktar vantaġġuza minn dik mertu ta' dawn il-proċeduri;
9. Fl-1983 l-art mertu tas-sentenza ċitata kienet diġa' vicin ħafna ta' żvilupp konsistenti f'bini kummerċjali u residenzjali filwaqt li l-art *de quo* kienet raba';
10. Li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri kienet ittiegħdet flimkien ma' art akbar ta' għoxrin tomna li parti minnha giet ritornata lura lir-rikorrenti.

Il-Bord jagħmel referenza għas-segwenti enuncjazzjonijiet ġurisprudenzjali li jinsabu riportati fil-kawża **Andrew Agius et vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021 (Rikors numru 889/09/1 JZM) fejn intqal hekk:-

*In linea ta' principju, 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 però illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod legġer 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).*

*Jigifieri 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 però 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 fl-ismijiet **Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** (numru 4/16 FDP) deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal hekk:-

*Jibda billi jingħad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, speċjalment meta parti fil-kawża tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lillha sabiex tikkontrasta tali prova. F'dan il-każ ukoll, kif ġustament osserva l-istess Bord, ħadd mill-partijiet ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni tal-periti membri tal-Bord wara li ġie ppreżentat ir-rapport tagħhom.*

*Huwa inutili li l-Awtorità appellanti tressaq argumenti f'dan l-istadju sabiex tittanta tattakka r-rata adoperata mill-istess periti meta lanqas biss ipprovat tiskossa l-periti membri mill-fehma tagħhom quddiem il-Bord. 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-dubbru dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja”.*

Fil-fehma tal-Bord, il-Membri Tekniċi wettqu preċiżament dak li ntaleb li jsir mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni tagħha u b'hekk ma jarax għalfejn għandu jiddipartixxi mill-konkluzjonijiet tagħhom. Il-Bord jaqbel mal-Membri Tekniċi li l-kejl ta' 7,964m<sup>2</sup> għandu jittieħed bir-rata fil-kuntest ta' esproprju ta' art akbar fil-kejl ta' għoxrin tomna stante li fl-1983 il-kejl ta' 7,964m<sup>2</sup> kien jiffirma parti mill-kejl akbar li kien jattira valur akbar għal kull metru kwadru milli kieku kellhom jiġu esproprjati biss 7,964m<sup>2</sup> u dik ir-rata tigi umbagħad applikata għall-art effettivament mehuda. Inltre l-Bord iqis ukoll li r-rata ta' €15 kull metru kwadru hija ġustifikata meta wieħed iqis il-limitazzjoni tal-art agrikola mertu ta' dawn il-proċeduri u meta kkumparata mal-art viċin tagħha mertu tas-sentenza **David Tonna et vs Awtorità tal-Artijiet** (Appell 15/12) li kienet parti minnha fabbrikabbli u l-art kontigwa kienet fornuta b'permessi ta' *showrooms*, uffiċini u *workshops*. B'hekk fil-fehma tal-Bord għandha tigi addotata r-rata kif stabbilita mill-membri tekniċi ta' €15 għal kull metru kwadru.

### **III. KONKLUŻJONI**

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jipprovdi dwar it-talba tar-rikorrenti u l-ecezzjonijiet tal-Awtorità intimata billi:

1. Jilqa l-ewwel talba u jiddikjara li r-rikorrenti fl-4 ta' Lulju 1983, cioè` fid-data li ttieħdet ir-Risoluzzjoni tal-Kamra tar-Rappreżentanti in meritu kienu proprjetarji tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri ossia ta' dik il-parti mmarkata

bil-kulur ahmar fuq il-pjanta Dok A (fol 4) imsejha tas-Swatar imsejha "Tač-Čialpas" f'kontrada omonima sive "Ta' Žbiebeġ" sive "Ta' Sqaq Qattus" u li tagħti fuq Triq Indri Grima, fl-Imsida, tal-kejl ta' 7,964 MK fl-ishma u fil-kwalita indikati fir-rikors promotur liema art ittiehdet mill-Awtorita intimata wara li giet dikjarata Area għall-Izvilupp tal-Bini taht l-Att 1 ta' l-1983 dwar l-Arei għall-Izvilupp tal-Bini in forza ta' Risoluzzjoni tal-Kamra tar-Rapprezentanti tal-4 ta' Lulju 1983.

2. Jilqa' t-tieni talba u jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-esproprjazzjoni mill-Awtorita' intimata tal-porzjon ta' l-art sudetta msejha tas-Swatar imsejha "Tač-Čialpas" f'kontrada omonima sive "Ta' Žbiebeġ" sive "Ta' Sqaq Qattus" u li tagħti fuq Triq Indri Grima, fl-Imsida hekk kif immarkata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa bħala Dok. "A" mar-rikors promotur (fol 4), tal-kejl ta' circa sebat elef, disa' mija u erba' u sittin metri kwadri (7,964m<sup>2</sup>) fl-ammont ta' mija u dsatax-il elf erba' mija u sittin Euro (€119,460).
3. Jilqa' t-tielet talba u jikkundanna lill-Awtorita' intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont appena likwidat ta' mija u dsatax-il elf erba' mija u sittin Euro (€119,460) bl-imghax skond il-Ligi mid-data tat-tehid sal-pagament effettiv.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita' tal-Artijiet.

**Moqrija.**

**Noel Bartolo**  
**MAGISTRAT**

**Caroline Perrett**  
**Deputat Registratur**

**26 ta' April 2023**