BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 25 ta' Ottubru, 2023

Borg Grech Estates Limited (C1196)

vs

Kummissarju tal-Artijiet u b'Digriet tal-24 ta' Mejju 2017 il-kliem 'Kummissarju tal-Artijiet' gie mibdul ghal 'L-Awtorita' tal-Artijiet'

Kawża Numru : 7
Rikors Numru 2/2017 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Borg Grech Estates Limited (C1196) ippreżentat fit-18 ta' April 2017 fejn ġie premess:

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 6 ta' Novembru 2015 (kopja hawn annessa bhala Dokument 'BGE1'), u li ma gietx notifikata lis-socjeta' esponenti, l-intimat ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) irrefera lill-esponenti ghall-Avviz tal-Gvern numru 122 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-3 ta' Frar 2010 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art f'Marsaxlokk tal-kejl ta' erbat elef, sitt mija u erbatax il-metru kwadru (4,614m^2), li tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta' ta' Alfred

Baldacchino, mil-Lvant ma' beni ta' Anna Felice et u mill-Punent ma' propjeta' ta' Francis Bezzina Wettinger jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar bhala plot numru wiehed u ghoxrin ittra B (21B) fuq pjanta bl-ittri L.D. u bin-numru mija u sebgha u tmenin zbarra sebgha u tmenin zbarra ittra A zbarra tmienja (L.D. Nru 187/87/A/8) fejn giet offerta bhala kumpens ghax-xiri assolut tal-istess propjeta' s-somma ta' tlieta u tmenin elf u tnejn u erbghin ewro u sittax-il centenzmu (€83,042.16), skond l-istima imsemmija fl-istess avviz Numru 122 li saret mill-Perit Fred H. Valentino li kklassifika l-art bhala agrikola a bazi tal-1 ta' Jannar 2005, minn liema somma l-intimat offra lill-esponenti kumpens fl-ammont ta' tlieta u tmenin elf u tmienja u tletin ewro u sitta u sittin centenzmu (€83,038.66) ghall-utile dominju perpetwu tal-imsemmija art;

Illi r-rikorrenti jridu jikontestaw l-ammont lilhom offrut bhala kumpens billi dan mhux adegwat u ma jirriflettix il-valur tal-istess propjeta' kif trid il-ligi u billi l-art in kwistjoni ma ghandhiex tigi kklassifikata bhala wahda agrikola izda bhala art fabbrikabbli;

Illi r-rikorrenti jippretendu illi l-kumpens gust ghall-istess propjeta' li tappartjeni lilhom huwa ta' miljun, hames mija u disghin elf ewro (€1,590,000) u ghal kull buon fini r-rikorrenti qieghdin jannettu ma' dan ir-rikors kopja ta' valutazzjoni tal-fond in kwistjoni maghmula mill-Perit Paul Camilleri A & C. E., liema kopja qieghda tigi mmarkata bhala Dokument 'BGE2';

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qeghdin jitolbu bir-rispett il-dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa bhala kumpens ghall-propjeta' fuq imsemmija appartenenti lir-rikorrenti b'titolu ta' utile dominium li qed tigi mill-intimat espropprijata ghall-uzu pubbliku taht titolu ta' xiri assolut, is-somma ta' miljun, hames mija u disghin elf ewro (€1,590,000) u dan flimkien mal-imghax kif stabbilit mil-Ligi u bl-ispejjez tal-prezenti istanza.

Ra r-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 11 ta' Mejju 2017 (fol 17) fejn gie eccepit is-segwenti:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 18 ta' April 2017 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn is-socjeta' rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens ta' €83,038.66 ghall-porzjon art tal-kejl ta' 4,614 metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta' ta' Alfred Baldacchino, mil-Lvant ma' beni ta' Anna Felice et u mill-Punent ma' propjeta' ta' Francis Bezzina Wettinger jew irjieh verjuri lilhom offrut mill-Awtorita' kompetenti u qeghda tippretendi li l-kumpens ghandu jkun ta' €1,590,000 liema art qeghdin jippretendu li ghandha tigi kklassifikata bhala fabbrikabbli;

Illi, l-intimat esponent qieghed jibqa' jsostni li, kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' €83,038.66 u li l-art mertu tal-kawza odjerna hija agrikola u

dana skont l-istima tal-Perit Fred H. Valentino A. & C. E. fl-Avviz numru 122 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-3 ta' Frar 2010 u skond it-termini tal-Kap. 88;

Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddikjara li l-propjeta' mertu ta-kawza odjerna hija fl-interita taghha agrikola u jiffissa l-ammont ta' €83,038.66 bhala kumpens gust ghall-esporprju tal-art fuq imsemmija;

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti preżentata fit-3 ta' April 2023 u dik tal-Awtorita intimata ppreżentata fit-2 ta' Mejju 2023.

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Mejju 2023 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qed titlob kumpens ai termini tal-Art. 22 tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta għall-utile dominju perpetwu tal-plot 21B tal-kejl ta' 4,614 metru kwadru indikata fuq il-pjanta L.D. 187/87/A/8 li tinsab f'Marsaxlokk. L-art ġiet esproprjata fit-22 ta' April 1988 sabiex tifforma parti mill-power station ta' Delimara u hija mertu tal-Avviż 122 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-3 ta' Frar 2010. Fid-dikjarazzjoni presidenzjali ġie offrut kumpens ta' €83,042.66 a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 u l-art ġiet klassifikata bħala agrikola mill-Perit Fred H. Valentino (fol 7 sa 9). L-avviż huwa l-mertu tal-ittra uffiċjali numru 3703/15 (Dok. BGE1 – fol 4 sa 6) tas-6 ta' Novembru 2015 fejn jirriżulta li l-Kummissarju tal-Artijiet kien sodisfatt mill-prova tat-titolu tar-rikorrenti u permezz ta' liema ittra ufficjali huwa rrefera lis-socjeta rikorrenti ghall-imsemmi avviz, kumpens offrut fl-ammont ta' €83,038.66 ghall-utile dominju perpetwu u klassifikazzjoni tal-art bhala wahda agrikola. Mir-referti a fol 6 jirriżulta li din l-ittra ufficjali ma gietx notifikata lir-rikorrenti.

Is-somma offruta ma ġietx aċċettata mir-rikorrenti għaliex fil-fehma tagħhom l-art kellha tiġi klassifikata bħala fabbrikabbli u fit-tieni lok jekk tiġi klassifikata bħala agrikola xorta waħda l-kumpens kellu jkun aktar minn dak offrut u ghalhekk intavolaw l-odjerni proceduri.

Il-Bord jinnota li dawn il-proceduri nbdew qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta filwaqt li s-socjeta attrici ma ghazlitx it-triq li l-kaz jitkompla taht il-Kap 573 (fol 24) ghalhekk dan il-kaz huwa regolat bil-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Titolu

Dwar it-titolu, mill-affidavit ta' Paul Borg Grech (Dok. PBG – fol 27) jirrizulta li l-art kienet oriġinarjament akkwistata minn Helen nee' Pace u mal-mewt taghha fis-16 ta' Frar 1961 wirtuha uliedha Victor Borg Grech u Ernest Borg Grech. Fost il-wirt kien hemm l-art in meritu. L-ahwa Borg Grech ittrasferew l-imsemmija art lis-soċjeta' rikorernti b'att fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut tat-23 ta' Novembru 1968 (Dok. ABG1 – fol 28 sa 35).

Il-Bord josserva li l-intimata ma ressqet ebda eccezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti u di piu fl-ittra ufficjali tas-6 ta' Novembru 2015 (fol 4) l-intimata tiddikjara li hija soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. Evalwati l-provi pprezentati mir-rikorrenti fir-rigward it-titolu taghha u tenut kont tal-fatt illi l-intimata nnifisha hija soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti u ma ressqet ebda eccezzjoni in rigward Il-Bord huwa sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti.

Kumpens

Mar-rikors promotur **is-soċjeta' rikorrenti esebiet stima tal-Perit Paul Camilleri (Dok. BGE2 – fol 10 u 11)** li vvaluta l-art fil-valur ta' €1,590,000 għall-kejl ta' 4,359 metri kwadri. **L-istess Perit xehed**[1] li dan il-valur huwa tal-art stmata bħala waħda meħuda għal skop infrastrutturali u b'hekk tattira madwar nofs il-prezz tal-valur ta' art fabbrikabbli u ġiet stmata €410,000 kull tomna. Fir-rapport ulterjuri tieghu (Dok. PC – fol 51) il-Perit Camilleri jerga jaghmel valutazzjoni tal-art fil-kejl ta' 4,359 metri kwadri fl-1 ta' Jannar 2005 u dan kemm meqjusa bhala art fabbrikabbli u kemm bhala agrikola u jasal ghas-segwenti valuri ossia fil-valur ta' €1,200,000 bħala fabbrikabbli u €135,000 bħala agrikola. Ai fini tal-valutazzjoni bħala art agrikola ħa qies tal-kmamar li jinsabu fuqha u li l-art hija tajba għall-insib. Ikkonferma li fit-22 ta' April 1988 l-art kienet waħda agrikola. Fis-seduta tal-4 ta' Lulju 2018 xehed li wara li reġa mar fuq il-post ikkonstata li biċċa biss mill-art ġiet skavata u qegħda ġol-konfini tal-power station u l-parti rimanenti li hija akbar tinsab barra l-konfini, tinħadem u fiha kmamar imsakkrin. Xehed li l-eżistenza tal-kmamar fuq l-art għandhom impatt fuq il-valutazzjoni bħala art agrikola. Ġew esebiti wkoll aerial photos li juru l-art in kwistjoni (Dok. PC3 - fol 157 sa 160).

Fis-seduti tal-14 ta' Marzu 2018, 6 ta' Lulju 2022 u 13 ta' Frar 2023 xehed il-Perit Stefan Scotto minn naha tal-Awtorità intimata (fol 54 sa 63, 252 sa 259 u 270 sa 273)

---

[1] Seduti tat-8 ta' Novembru 2017 (fol 48 sa 49), 23 ta' Mejju 2018 (fol 98 sa 105), 4 ta' Lulju 2018 (fol 107 sa 109), 31 ta' Ottubru 2018 (fol 115 sa 116) u affidavit b'aerial photos (fol 156 sa 160)

li qal li huwa kellu l-inkarigu li jezamina l-valutazzjoni li kien ghamel qablu l-Perit Fred H. Valentino in rigward din l-art u jghati l-opinjoni tieghu. Huwa kklassifika l-art ukoll bħala agrikola u qabel mal-valur mogħti mill-Perit Valentino u spjega li mir-riċerka li għamel ma rnexxielux isib kuntratti fl-istess akwata izda għall-fini ta' valur għamel eżerċizzju paragunabbli billi straħ fuq reklami meħuda mit-*Times of Malta* tal-2005 ta' artijiet b'deskrizzjoni simili (Dok. SS – fol 64 sa 92 u Dok SS 3 fol 222 sa 249). Jgħid li f'dak iż-żmien il-prezzijiet indikati kien ikollhom *mark up* ta' 25% ai fini ta' negozjati u huwa ħa dan l-aġġustament fil-kalkolu tiegħu u naqqas ir-rata b'25% minkejja li ma kienx jaf il-valur finali negozjat jew attwalment imhallas. In kontro-eżami xehed li minkejja li fuq l-art inbniet parti mill-power station dan ma jitqiesx għall-valutazzjoni peress li l-art kienet ikklassifikata bħala agrikola u mistoqsi hax in kunsiderazzjoni li fuq l-art kien hemm strutturi jghid li ha qies li kien hemm struttura zghira ghal finijiet agrikoli.

L-Awtorità ppreżentat ukoll pjanta li turi l-konfini milquta mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali (fol 164) u gie esebit ukoll ir-rapport tal-Perit Fred H. Valentino (fol 217 u 218) minfejn jirriżulta li huwa kien applika r-rata ta' €18 kull metru kwadru. L-Awtorita pprezentat ukoll il-kalkoli mghamula mill-Perit Stefan Scotto dwar ir-rata ta' €17.98 kull metru kwadru li wasal ghaliha hu u liema kalkoli, skond l-Awtorita, jissostanzjaw ir-rapport tal-Perit Fred Valentino (Dok. AA1 – fol 275) u din ir-rata tinkludi wkoll struttura żgħira bħal kamra agrikola fuq l-art.

Ivan Azzopardi in rappreżentanza tal-Enemalta plc xehed fil-31 ta' Ottubru 2018 (fol 123 sa 133) u 21 ta' Novembru 2018 (fol 136 sa 138) u ppreżenta pjanta (Dok. IC1 – fol 134) li turi li parti mill-art hija fil-konfini tal-power station li hija mmarkata bl-isfar. Xehed li l-porzjonijiet 21A u B indikati fil-pjanta m'humiex fil-pussess tal-Enemalta u qatt ma ġew trasferiti hekk kif jidher mill-kuntratt a fol 140 flimkien mal-pjanta tal-art trasferita (Dok. IA2 – fol 146). Ġiet esebita pjanta ulterjuri li turi l-estent tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri (Dok. IA3 – fol 147). Ikkonferma li l-parti li għaddiet lill-Enemalta hija *slope area* fejn tqatta l-blat.

Fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2018 il-Bord innomina lill-Membri Tekniċi l-Perit Elena Borg Costanzi u Marie Louise Caruana Galea. Fir-rapport tagħhom (fol 170 sa 174) irrelataw li l-art hija aċċessibbli minn passaġġ rurali minn triq asfaltata, Triq Delimara. Il-passagg huwa bit-telut l-isfel fid-direzzjoni Triq Delimara ghal wara l-Power Station. L-ghalqa hi biswit il-Power Station u għandha veduti tal-baħar u l-Freeport. Fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali l-art kienet tinsab iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn area mibnija u għalhekk tikkwalifika bħala agrikola. Fl-1988 l-art kienet tikkomprendi tlett ikmamar u jirriżulta li kienet agrikola kemm fl-1967 u 1994. B'hekk ikkonkludew li l-art hija waħda agrikola. Ai termini tal-Art. 17 tal-Kap. 88 qiesu li l-għalqa kellha żewġt ikmamar agrikoli żgħar peress li fis-survey sheets u l-aerial photos tal-1967 jidhru żewġt ikmamar (fol 158). Peress li d-dikjarazzjoni inħarġet qabel il-5 ta' Marzu 2003 ċjoe fit-22 ta' April 1988 umbaghad inharget dikjarazzjoni ohra fit-3 ta'

Frar 2010, il-kumpens irid jinhadem skond il-valur tal-art fl-1 ta' Jannar 2005 a tenur tal-Artikolu 9 tal-Att 1 tat-2006. Huma waslu ghall-valur ta' €133,806 għall-kejl ta' 4,614 metru kwadru ċjoebir-rata ta' €29-il metru kwadru. Dan il-valur ġie adottat wara li għamlu paragun mal-art mertu tal-proċeduri **L and D Attard Company Ltd vs Kummissarju tal-Artijiet** (19/2012GMG) deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Marzu 2019.

Għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Awtorità intimata (fol 180) wieġbu li huma addottaw ir-rata ta' €29 kull metru kwadru minflok €20 kull metru kwadru mertu tas-sentenza ċitata minnhom fir-rapport tagħhom għaliex l-art fil-kaz prezenti tgawadi minn veduti tal-baħar, tintlaħaq minn passaġġ rurali minn triq asfaltata u għandha żewġt ikmamar agrikoli (fol 188). Fir-rigward tal-mistoqsijiet in eskussjoni tar-rikorrenti (fol 177 u 178) wieġbu li fil-valutazzjoni ħadu qies li l-art kienet tajba għall-insib inkluż il-potenzjal limitat tagħha minħabba policies. Il-valur tal-art fl-2010 ċjoe fid-data tat-tieni dikjarazzjoni kien ta' €150,434 skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Fl-2010 l-art kienet agrikola skont il-pjan lokali Marsaxlokk Bay Local Plan Fig 1 – Delimara Peninsula – Country Park (Dok P1). Ikkonfermaw li fuq l-art m'hemm l-ebda toroq u l-valur tagħha kieku tittiehed bhala żona industrijali fl-2005 kien ta' €958,980 cioe' bir-rata ta' €220 kull M.k (fol 190, 203, 204 u 262).

IKKUNSIDRA

L-esproprju mertu ta' din is-sentenza jmur lura għad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-22 ta' April 1988 fejn l-art in meritu ġiet iddikjarata meħtieġa għal skop pubbliku. Il-proċeduri huma regolati mill-Artikoli 18 u 18A tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta stante li d-dikjarazzjoni nħarġet qabel il-5 ta' Marzu 2003, ma nħariġx Avviż ta' Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 u l-ittra uffiċjali saret fis-6 ta' Novembru 2015. F'każijiet bħal dawn il-President ta' Malta jista' jerġa joħroġ dikjarazzjoni ta' esproprju ġdida u f'dak il-każ il-valur tal-art ikun ibbażat fuq il-valur fl-1 ta' Jannar 2005. In-natura tal-art bħala agrikola jew fabbrikabbli għandha tiġi determinata ai termini tal-Ordinanza kif applikabbli fiż-żmien meta sar l-esproprju ċjoe' fl-1988 skond kif jipprovdi l-Art. 9(2)(b) tal-Att I tal-2006 li jipprovdi:-

> *(b) Għall-fini li jiġi stabbilit jekk l-art għandhiex tkun stmata bħala art għall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa għall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun ħarġet id-Dikjarazzjoni oriġinali mill-President, skond kriterji li jkunu stabbiliti bil-liġi li tkun fis-seħħ fiż-żmien meta tkun ħarġet id-Dikjarazzjoni oriġinali.*

Qabel l-emendi tal-2006, sabiex art titqies bħala fabbrikabbli ried ikollha faċċata fuq triq diġa eżistenti u tkun f'area mibnija jew inkella f'distanza ta' mhux iżjed minn 91.5 metri minn area mibnija. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti issostni li l-art hija waħda fabbrikabbli għaliex mill-aerial photos tal-1967 u l-1988 jidher bini viċin ħafna u mill-pjanta annessa mal-avviż tal-esproprazzjoni hemm anqas minn 40 metru

distanza mill-bini. Tghid ukoll li għall-finijiet tal-proġett kienet ġiet esproprjata fl-istess akwata il-villa tal-perit Dom Mintoff li kienet il-mertu tas-sentenza fl-ismijiet **Onor. Perit Dominic Mintoff et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Lulju 2006 fejn inghata kumpens ta' €838,574 minhabba deprezzament fil-valur tad-dar billi spiccat f'zona industrijali kagun tal-esproprju. Tagħmel ukoll referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Joseph Barbara vs Kummissarju tal-Art** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Jannar 2017 u **Emanuel Borg vs L-Avukat Ġenerali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018 u tghid li fihom ġie eżaminat ukoll il-kriterju tal-potenzjal tal-art esproprjata.

Ticcita bran mis-sentenza **Joseph Barbara vs Kummissarju tal-Art** fejn intqal:

> *24. Bl-interpretazzjoni li qegħda tagħti l-Qorti jkun ifisser li meta l-art tiġi stmata bħala raba jew moxa, il-valur ta' l-art jitqies li hu l-ammont li dik l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontrarjament. Dan il-prezz tas-suq wieħed jasal għalih fl-ewwel lok billi jingħata l-valur intrinsiku għall-użu attwali li jkun qed isir minn dik l-art. Pero`, biex jingħata kumpens ġust, wieħed m'għandux jieqaf hemm. Minflok, għandu jikkonsidra d-diversi fatturi oħra li jistgħu jinfluwixxu fuq il-prezz li sid kien jitlob li kieku l-art kellu jbiegħha volontarjament "in the open market". Mhux eskluż li fattur li jista' jittieħed in konsiderazzjoni huwa preċiżament jekk l-istess art għandhiex jew le l-potenzjalita` ta' żvilupp edilizju. Dana qed jingħad għaliex għandu jkun ovvju li kull art li fil-preżent tikkwalifika bħala li hija art tajba għall-bini, jew li fuqha sar il-bini, fil-passat, u ċioe` fi żmien qabel ma' dik l-art akkwistat tali kwalifika, dik l-istess art kienet jew art rurali jew art moxa.*

Fin-nota taghha r-rikorrenti ma taqbilx mal-klassifikazzjoni tal-art kif stabbilita mill-Membri Tekninci bhala wahda agrikola u tinsisti li l-art ghandha tigi stmata bhala art tajba ghal bini. Izda l-Bord jinnota li dan ma' jaqbilx mal-klassifikazzjoni tal-Perit ex parte tar-rikorrenti stess Paul Camilleri li ikkonferma li l-art hija waħda agrikola. Il-klassifikazzjoni tiegħu taqbel mal-konklużjonijiet tal-Membri Tekniċi u anke ma' dawk tal-Perit Fred. Valentino u Stefan Scotto. Il-fatt li mill-aerial photos tal-1967 u l-1988 jidher xi bini fil-viċin ma jfissirx li l-art hija fabbrikabbli. Lanqas ma tista tiġi mkejjla d-distanza tal-art mal-eqreb bini mill-pjanta li tinsab mal-avviż stante li fl-ewwel lok ma jirriżultax li hija pjanta skalata u fit-tieni lok xorta waħda jrid jiġi ppruvat li l-art kellha faċċata fuq triq diġa eżistenti, kienet f'area mibnija jew inkella f'distanza ta' mhux iżjed minn 91.5 metri minn area mibnija. Fil-kostatazzjonijiet teknici taghhom il-Periti Membri tal-Bord sabu li l-art in meritu ma tissodisfax dawn il-kriterji. Ġja la darba l-art ma tissodisfax dawn l-elementi għandha tiġi klassifikata bħala agrikola.

Mill-provi prodotti jirriżultaw numru ta' valuri tal-art bħala art agrikola fl-1 ta' Jannar 2005 u anke fl-2010 – is-sena li fiha nħarġet it-tieni dikjarazzjoni. Fiċ-ċirkostanzi fejn tkun inħarġet dikjarazzjoni presidenzjali qabel il-5 ta' Marzu 2003 u tkun inħarġet dikjarazzjoni oħra wara din id-data, bħal f'dan il-każ, hija l-ewwel dikjarazzjoni li

tistabilixxi l-esproprju. Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Maurice Pisani vs L-Awtorità tal-Artijiet et (Rik Nru 78/2015/1 LSO) deciza fl-20 ta' Lulju 2020**:-

> *7. L-art tal-attur intlaqtet b'Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-22 ta' April 1988 li tgħid illi l-art kellha tiġi esproprjata. Għalkemm huwa minnu li t-trasferiment tal-art ma seħħx fl-1988 bis-saħħa ta' dik id-dikjarazzjoni, u seħħ biss fl-2010 wara li kienet ġiet ippubblikata dikjarazzjoni oħra tal-President, b'avviż numru 198 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2010, l-għażla li ssir din it-tieni dikjarazzjoni kienet imħollija fil-prerogattiva tal-Gvern u, li kieku ma saritx, l-attur xorta waħda kien ikun obbligat li jittrasferixxi l-art tiegħu lill-gvern bi prezz daqskemm kienet tiswa fiż-żmien meta nħarġet l-ewwel Dikjarazzjoni tal-President fit-22 ta' April 1988 u ġie notifikat l-avviż relativ għal ftehim. It-tieni dikjarazzjoni għalhekk inħarġet mill-gvern sabiex jikkonsolida t-titolu tiegħu fuq il-proprjetà konformament ma' proċess mibdi snin qabel u mhux biex jerġa' jibda l-proċess ta' esproprijazzjoni tal-istess art mill-ġdid.*

F'dan il-każ dan ifisser li l-valur li għandu jieħu l-Bord mhuwiex dak tat-tieni dikjarazzjoni datata 3 ta' Frar 2010 iżda b'applikazzjoni tal-18A tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta l-valur għandu jkun dak tal-1 ta' Jannar 2005. Mill-provi prodotti jirriżultaw is-segwenti valutazzjonijiet fl-1 ta' Jannar 2005:-

i. Valutazzjoni tal-Perit Paul Camilleri ta' €135,000 għall-kejl ta' 4,359 metru kwadru b'dan li l-istima tirrifletti wkoll li fuqha jinsabu xi kmamar u li hija tajba għall-insib (fol 51 u x-xhieda tal-istess perit).

ii. Valutazzjoni tal-Membri Tekniċi ta' €133,806 għall-kejl ta' 4,614 metru kwadru liema valutazzjoni tieħu qies tal-fatt li l-art tgawdi minn veduti tal-baħar, tintlaħaq minn passaġġ rurali minn triq asfaltata, hija tajba għall-insib, għandha żewġt ikmamar agrikoli u l-potenzjal limitat tagħha minħabba policies u limitazzjonijiet arkeoloġiċi (fol 170 et seq u risposti ghad-domandi in eskussjoni partikolarment fol 203 u 204 u 264).

iii. Valutazzjoni tal-Perit Fred H. Valentino (Dok SS 1 – fol 216 sa 218) ta' €83,042.16 għall-kejl ta' 4,614 metru kwadru liema valutazzjoni giet konfermata mill-Perit Stefan Scotto skond il-workings tal-istess perit Scotto (Dok AA1 – fol 275).

Fil-kawża **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021 (Rikors numru 889/09/1 JZM) intqal hekk:-

> *In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx*

pero` illi qorti dan tista` tagħmlu b`mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi millkonsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li lkonklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Pool & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008)

Issir referenza wkoll għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** (4/2016/1) deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal 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 lilha sabiex tikkontrasta tali prova...

...Huwa ritenut illi l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti tekniċi maħtura minnha, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċjuż. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet:

"Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa ċertu punt, tagħti affidament lill-opinjoni ta' persuni mħarrġa fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoġġu fid-dubbju dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja.

F'sentenza aktar reċenti mogħtija **mill-Qorti tal-Appell (Superjuri)** fl-ismijiet **Rita Borg et vs Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 14/18/1/NB)** deċiża fl-24 ta' Novembru 2022 ingħad:-

14. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, għalkemm din il-Qorti ma tiskartax faċilment il-giudizio dell'arte kif espressa mill-periti tekniċi, dan ma jfissirx li hija jew il-Bord huma marbuta li jadottaw l-konklużjonijiet peritali fis-sħiħ. Fil-fatt l-Artikolu 59 tal-Kap. 573 li jitratta r-rapport tal-membri, fis-sub-inċiż (4) tiegħu jipprovdi li c-chairman għandu jiddeċiedi l-kawża huwa stess, wara li jkun ikkunsidra b'mod xieraq ir-rapporti taż-żewġ Periti tal-lista u kull att

ieħor relevanti jew sottomissjonijiet magħmula. Inoltre, huwa prinċipju assodat li l-konsiderazzjonijiet u l-opinjonijiet tal-esperti tal-Qorti jikkostitwixxu, skont il-liġi, prova ta` fatt u għandhom jitqiesu bħala tali mill-Qorti. Madankollu, il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha (artikolu 681 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk il-Qorti għandha dritt li tiskartah bħal kull prova oħra. Ladarba l-liġi applikabbli fil-każ in eżami (Kap. 573) tagħti lill-Bord tal-Arbitraġġ l-istess setgħat illi għandha l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u tqis li l-provvedimenti tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħoddu għall-Bord bl-istess mod, il-prinċipji hawn imfissra, japplikaw ukoll għall-każ in eżami.

15. Kwindi, il-fatt li l-Bord ħatar esperti tekniċi sabiex jassistuh, ma jfissirx illi huwa ma kellux iħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika sottomessa lilu jew li ma kellux jiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx tirriżolvi kif suppost il-materja ta' natura teknika. Min-naħa l-oħra, sabiex Qorti twarrab perizja teknika, hija trid tagħmel dan wara li tkun konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kenitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni għandha fil-fatt tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, inkluż mill-lat tekniku. (Ara fost oħrajn, is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawżi fl-ismijiet John Saliba et noe v. Joseph Farrugia deċiża fit-28 ta' Jannar, 2000, u Emanuel Attard v. George Tedesco et. deċiża fl-1 ta' Ġunju, 2007.)

...

L-Artikolu 79(3) tal-Kap. 573 relattiv għall-istima peritali fost affarijiet oħra jipprovdi linji gwida għall-fatturi li jiddeterminaw il-valutazzjoni, kemm meta jitqabbdu periti mill-Awtoritá, kif ukoll meta jitqabbdu mill-Bord tal-Arbitraġġ, fosthom:-

(a) id-data tal-valutazzjoni;
(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;
(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom;
(f) ir-restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali u, jew raġunijiet pertinenti oħra;...."

...

21. Din il-materja kienet trattata diversi drabi minn din il-Qorti, fosthom fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet, fejn fost affarijiet oħra ngħad:-

> *Id-distinzjoni bejn ir-rati ta' art li kellha limitazzjoni ta' żvilupp li setgħet tiġi żviluppata b'mod differenti saret ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawża fl-ismijiet Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet, li kienet titratta art li għalkemm tinsab is-Swieqi, ġiet ukoll esproprjata fl-istess żminijiet:-*
>
> *Għalkemm il-periti semmew in-natura ta' żvilupp li seħħ fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wieħed ċertament isib dak tal-potenzjal tal-iżvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dana jingħad peress li minkejja li l-iżvilupp li seta' jsir fuq l-istess art huwa limitat b'dak li jipprovdu l-liġijiet tal-ippjanar, dan il-kriterju tal-użu jew żvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, hekk kif ċitat qabel, kriterju li l-periti Periti ċertament adottaw. Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti teknici Periti tal-Bord għall-art in kwistjoni, fejn il-periti għamlu distinzjoni wkoll bejn l-użu tal-art li setgħet tiġi żviluppata fi triq li ġiet stmata bir-rata ta' €400 għal kull metru kwadru, filwaqt li dik l-art li setgħet tiġi żviluppata f'Ċentru Ċiviku u spazju miftuħ ġiet stmata bir-rata ta' €800 għal kull metru kwadru. Din iddistinzjoni bejn ir-rati ċertament tirrifletti l-limitazzjoni tal-iżvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni. Kif ġustament rilevat mill-appellati, dan mhux każ fejn il-kriterji tal-ippjanar inbidlu konsegwenza tal-esproprju li seħħ, iżda l-policies tal-ippjanar eżistenti għas-sit in kwistjoni ġew applikati għat-tip ta' żvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art.*

L-Awtorità tiġġustifika l-valutazzjoni taghha ta' €83,042.16 mertu tad-Dikjarazzjoni billi ppreżentat ir-rapport tal-Perit Fred H. Valentino u l-kalkoli tal-Perit Stefan Scotto li kkonferma li mill-kalkoli tiegħu jaqbel mar-rata tal-Perit Valentino. Il-Bord iqis li l-valur imsemmi fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali ma jirriflettix il-valur veru tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-valutazzjoni tal-Perit Valentino tiegħu qies ta' erbat ikmamar fuq l-art izda ma ssir referenza ghal ebda operazzjoni paragunabbli. Fir-rapport tieghu (fol 217) il-Perit Valentino kullma jghid huwa 'minn kalkoli li jiena ghamilt f'dan ir-rigward'.

Fir-rigward tal-Perit Scotto dan jgħid li fil-kalkoli tiegħu ħa qies ta' kamra waħda żgħira u jiġġustifika r-rata tal-Perit Valentino billi jgħid li mill-*average rate* li huwa silet mir-reklami fil-gazzetti jrid isir tnaqqis ta' 25% rappreżentanti t-tendenza ta' *mark up* fil-prezzijiet ta' immobbli fl-2005. Izda dak li kellu jagħmel il-Perit Scotto kien li jipprovdi stima bl-aspetti li ħa qies tagħhom il-Perit Valentino sabiex imbgħad wieħed jara jekk l-operazzjonijiet paragunabbli li sab iwassluhx għall-istess stima u mhux jibda mir-rata tal-Perit Valentino u jdahhal fil-kalkolu aspetti li ma ttieħdux qies taghhom fl-istima

tal-Perit Valentino bhal kwistjoni tat-tnaqqis minhabba l-*mark-up* biex jasal ghar-rata finali.

Apparti minn hekk skond is-sentenza ċitata mill-attrici fl-ismijiet **Arkitett Joseph Barbara vs Kummissarju tal-Art** il-valur għandu jkun dak l-ammont li l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontrarjament u mhux il-valur li wieħed ikun dispost jinżel anke għaliex dan huwa kriterju suġġettiv. Ghalhekk il-Bord ma jqisx li l-provi mressqa mill-Awtorita tramite l-Perit Scotto jissostanzjaw il-valutazzjoni tal-Perit Valentino. Pjuttost l-operazzjonijiet paragunabbli mwettqa mill-Perit Scotto jwallsu ghal rata kull metru kwadru gholja aktar minn dik tal-Perit Valentino ossia ta' circa €24 kull Mk (fol 275). B'hekk il-Bord mhuwiex ser jistrieħ fuq il-valur indikat fid-dikjarazzjoni presidenzjali.

Jifdal l-istima tal-Membri Tekniċi u tal-Perit Paul Camilleri (għal art agrikola) li meta jiġi aġġustat id-differenza fil-kejl bejn iz-zewg valutazzjonijiet tirriżulta diskrepanza bejniethom ta' madwar €9,000. Il-Perit Camilleri xehed li l-valur ta' €135,000 jieħu qies tal-fatt li l-art agrikola ġiet espproprjata għal finijiet ta' żvilupp tal-power station[2]. Huwa jghid li l-valutazzjoni tieghu wasal ghalija mill-esperjenza tieghu u ezami komparattiv mar-*records* tieghu stess li ghalkemm ipprometta li jsibhom (fol 102) baqghu qatt ma gew prezentati. B'hekk ma jistax jinghad li l-istima tal-Perit Camilleri hija msahha minn operazzjonijiet paragunabbli. Ghalhekk il-Bord mhux ser jistrieh lanqas fuq l-imsemmija valutazzjoni.

Ghal dak li jirrigwarda l-istima mghotija mill-Membri Teknici l-Bord jinnota li huma hadu in konsiderazzjoni l-aspetti kollha teknici relevanti inkluz in-natura tal-art fiz-zmien relevanti, il-policies u r-restrizzjonijiet li jolqtu l-istess art u kif ukoll l-aspetti vantaggjuzi li minnhom tgawdi l-art ossia l-veduti tal-baħar, il-fatt li kellha wkoll kmamar agrikoli fuqha, tintlaħaq minn passaġġ rurali minn triq asfaltata u li hija tajba għall-insib. Izda mhux hekk biss, il-Membri Teknici waslu għall-valutazzjoni tagħhom anke billi ghamlu eżami komparattiv ma' art fix-Xgħajra – lokalita' viċin Delimara – li kienet il-mertu tas-sentenza fl-ismijiet **L and D Attard Company Ltd vs Kummissarju tal-Artijiet** (19/2012GMG) deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Marzu 2019. F'din is-sentenza intqal hekk:

> *Din il-Qorti hija konsapevoli mill-kawzi quddiemha fejn il-valur ta' art agrikola jvarja fil-prezz fuq bazi ta' diversi fatturi, kemm minhabba z-zmien li fih tkun qieghda ssir il-valutazzjoni, jew mill-uzu ahhari li jsir mill-istess art, jew minhabba jekk l-istess art ikollhiex xi tip ta' benefikati strutturali, kif ukoll il-lokalit fejn tinsab l-istess art. Ghalhekk hija tabilhaqq konxja ta' diversi okkazjonijiet fejn giet adottata rata differenti ghall-art agrikola. Hekk per ezempju, fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2018, fil-kawza fl-ismijiet* ***Efrem Vella et v. Kummissarju ta' l-Artijiet,*** *giet adottata r-rata ta' €31 ghal kull metru kwadru, relattiva ghas-sena 2005, ghal art agrikola fil-*

[2] Fol 100 u 101

Kalkara li ntuzat ghall-fini ta' Smart City. Kif ukoll kaz iehor fejn giet adoperata r-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru ta' art agrikola fil-Marsa, relattiva wkoll ghall-1 ta' Jannar tas-sena 2005, li ntuzat ghall-fini li ssir triq, u dan fis-sentenza fl-ismijiet ***Alfred Cremona et v. Kummissarju tal-Artijiet,*** *deciza fit-2 ta' Marzu, 2018.*

Konsegwentement din il-Qorti tqis opportun li fil-kaz tal-art in kwistjoni, cioe` dawn il-520 metri kwadri, li saru jiffurmaw parti minn skola, jkun xieraq li dawn jigu kkalkolati bir-rata ta' €30 ghal kull metru kwadru, b'kumpens fir-rigward jammonta ghal €15,600. Mentri fil-kaz ta' art agrikola ut sic tal-kejl ta' 1855 metri kwadri li giet stmata bir-rata ta' €20 ghal kull metru kwadru, rata li ma sar ebda appell fil-konfront taghha mill-partijiet wara li nghatat is-sentenza tal-Bord, ghandu jibqa' jregi l-kumpens adoperat mill-Bord fir-rigward ta' €37,100. Kwindi l-kumpens totali dovut lis-socjeta` rikorrenti appellata ghandu jkun dak ta' €52,700.

Fid-dawl ta' l-enuncjazzjonijiet gurisprudenzjali sudetti u tenut kont tal-fattispeci tal-art in meritu l-Bord iqis illi l-valur mghoti mill-Periti Teknici fir-rapport taghhom ossia bir-rata ta' €29 kull M.K jirrispekkja l-valur veru tal-art u huwa l-aktar valur attendibbli u jentra fil-paramentri tas-sentenza sudetta u l-Bord sejjer jadotta tali valur. **Ghaldaqstant abbazi ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Bord ser jadopera l-kumpens stabbilit mill-Membri Tekniċi tieghu ta' €133,806 ghall-art tal-kejl ta' 4,614 m.k.**

Imghax

Ai termini tal-Art. 12(3) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta:

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

L-artikolu 22(3) tal-Kap 88 umbaghad jipprovdi illi

(3) Fi zmien ħmistax-il ġurnata mill-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President kif inhi msemmija fis-subartikolu (2) fil-Gazzetta, il-Gvern għandu jiddepożita f'kont bankarju li jirrendi l-imgħax (li jkun jiggarantixxi dak l-inqas imgħax fis-sena li l-Ministru responsabbli għall-artijiet jista' b'regolament taħt dan is-subartikolu jippreskrivi) ammont ta' flus li jkun daqs l-ammont ta' kumpens offrut fid-dikjarazzjoni tal-President. Dik is-somma għandha tkun tista' tinġibed liberament flimkien ma' kull imgħax li jinġema' fuqha mill-persuna jew il-persuni li jkollhom jedd għal dak il-kumpens hekk kif dawn iġibu prova tal-jedd li jkollhom għaldaqstant, b'mod sodisfaċenti għall-awtorità kompetenti:

Hawnhekk il-Bord jirreferi ghall-insenjamenti rapporti mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Luqa Development Company Limited (C-4707) vs L-Aworità tal-Artijiet deciza fit-12 ta' Lulju 2023** li tittratta dwar l-imghax u li ghalkemm tirrigwarda azzjoni taht il-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Bord hu tal-fehema li l-istess ragunamenti tal-Qorti ghandhom japplikaw ghal kaz *de quo* li hu taht il-Kap 88. F'dak il-kaz l-Awtorita argumentat illi l-imghax ghandu jiddekorri biss fuq dik il-parti li tirrapprezenta d-differenza bejn l-ammont li jkun stabilixxa l-Bord u dak li jkun gie offrut mill-Awtorita. Il-brani relevanti mis-sentenza sudetta huma s-segwenti:

21. Luqa Developments Co Ltd iżda tgħid ukoll fir-risposta tagħha, li dan l-aggravju għandu jiġi miċħud għaliex la nġabet prova li l-Awtorità tal-Artijiet iddepożitat is-somma ta' €13,900 skont l-Artikolu 52 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern u lanqas ma nġabet prova li hija ġiet notifikata b'dan id-depożitu.

22. Illi skont l-Artikolu 52(1) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern, l-Awtorità tal-Artijiet għandha tiddepożita f'kont bankarju li jirrendi l-imgħax, l-ammont ta' flus li jkun daqs l-ammont ta' kumpens offrut mill-Istat għax-xiri tal-art esproprijata.

23. F'dan il-każ, ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-Awtorità tal-Artijiet offriet is-somma ta' €13,900 bħala kumpens għat-teħid tal-art mertu ta' din il-kawża, bis-saħħa ta' ittra uffiċjali tal-31 ta' Ottubru, 2019. Dan jinsab ikkonfermat fir-rikors stess ta' Luqa Developments Co Ltd, li bih hija bdiet dawn il-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet.

...

26. L-azzjoni biex sid jitlob li jingħata kumpens aktar għoli minn dak li jkun ġie speċifikat mill-Awtorità tal-Artijiet tinsab regolata bl-Artikolu 55 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern. Dan l-artikolu jgħid li sid li jħoss li l-ammont li jkun ġie offrut lilu ma jkunx wieħed xieraq, jista' jagħmel rikors quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jiġi stabbilit il-kumpens ġust.

27. Sewwasew f'dan il-każ, kif mistqarr fir-rikors promotur ta' Luqa Developments Co Ltd, l-azzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri saru fuq il-bażi tal-Artikolu 55 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern. Kemm hu hekk, fir-rikors tagħha hija qalet li l-kumpens għax-xiri tal-art kellu jkun ta' €32,000 u mhux ta' €13,900 li offriet l-Awtorità tal-Artijiet.

28. Ifisser għalhekk li l-kwistjoni li kien hemm pendenti quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet ma kinitx dwar l-iżbank tal-ammont ta' €13,900 skont il-proċedura msemmija fl-Artikolu 52. Mod ieħor il-kwistjoni li kellu quddiemu l-Bord kienet biss dwar jekk l-ammont ta' €13,900 kellux jitqies bħala kumpens ġust għall-esproprju tal-art skont l-Artikolu 55.

29. Billi l-kontestazzjoni ta' quddiem il-Bord kienet fuq l-adegwatezza tal-ammont ta' €13,900 u mhux fuq l-iżbank ta' din is-somma, allura ma kien hemm l-ebda

ħtieġa li tinġieb prova tad-depożitu tas-somma ta' €13,900. Ma tistax għalhekk Luqa Developments Co Ltd targumenta fir-risposta tal-appell tagħha, li l-Awtorità tal-Artijiet kellha tressaq prova dwar id-depożitu ta' din is-somma, ladarba din il-prova ma kinitx meħtieġa għall-għanijiet tal-proċedura li tressqet minnha skont l-Artikolu 55.

30. Fuq kollox, ladarba l-liġi fl-Artikolu 52 tqiegħed obbligu fuq l-Awtorità tal-Artijiet li tiddepożita l-flus li jkun ġie ndikat minnha bħala kumpens, allura wieħed għandu jistenna li l-Awtorità tal-Artijiet ħa toqgħod ma' dak li tgħid il-liġi. F'dan is-sens l-Awtorità tal-Artijiet tgawdi mill-præsumptio facti li hija ddepożitat is-somma ta' €13,900 skont kif trid il-liġi, b'dana għalhekk li kien jaqa' fuq Luqa Developments Co Ltd li turi li l-Awtorità tal-Artijiet ma mxietx ma' dak li tgħid il-liġi u mhux li l-Awtorità tal-Artijiet tipprova li hija mxiet mal-liġi.

31. Fil-każ tal-lum ma hemm l-ebda prova fl-atti ta' din il-kawża, li b'xi mod tista' tħasseb lil din il-Qorti, illi dan id-depożitu ma sarx. Għalhekk il-fatt waħdu li ma hemmx prova tad-depożitu ta' €13,900 fl-atti ta' din il-kawża, m'għandux ixekkel lill-Awtorità tal-Artijiet milli tressaq dan l-appell dwar l-imgħax. Naturalment dan bla ħsara għal kull jedd ta' azzjoni li Luqa Developments Co Ltd jista' jkollha kontra l-Awtorità tal-Artijiet, jekk kemm-il darba jirriżulta li ma sarx dan id-depożitu skont il-liġi.

32. Hekk ukoll lanqas ma huwa fejjiedi l-argument ta' Luqa Developments Co Ltd, li dan l-aggravju dwar l-imgħax ma jistax jiġi mistħarreġ minħabba li ma nġabitx prova tan-notifika tad-depożitu. Dan hu hekk, għaliex ma jirriżultax li hemm obbligu fil-liġi, li s-sid għandu jiġi notifikat bid-depożitu li jkun sar.

33. Sewwasew f'dan il-każ, kienet biżżejjed in-notifika ta' Luqa Developments Co Ltd bl-ittra uffiċjali tal-31 ta' Ottubru, 2019. La b'din l-ittra uffiċjali, hija saret taf li l-Awtorità tal-Artijiet kienet qiegħda toffrilha l-ammont ta' €13,900, allura hija kienet taf li l-Awtorità tal-Artijiet kellha obbligu bil-liġi li tiddepożita dan l-ammont skont il-liġi.

Applikati dawn l-insenjamenti ghal kaz odjern il-Bord hu tal-fehema illi fl-ittra ufficjali tas-6 ta' Novembru 2015 l-Awtorita intimata kienet offriet il-kumpens ta' €83,038.66 ghall-utile dominju perpetwu tal-proprjeta in meritu izda mill-atti jirrizulta li tali ittra ufficjali ma gietx notifikata lill-attrici b'mod ghalhekk li ma jistax jitqies li l-attrici kienet infurmata bl-offerta tal-Awtorita bl-imsemmija ittra. Madanakollu huwa car li l-attrici kienet taf bl-offerta mghamula mill-Awtorita ghall-inqas mid-data tal-prezentata tar-rikors promotur tant li fl-istess rikors hemm referenza specifika ghall-ammont offrut u liema ammont ma mkienx qed jigi accettat u b'hekk gew mibdija dawn il-proceduri.

Mill-assiem tal-insenjamenti sudetti l-Bord hu ghalhekk tal-fehema illi filwaqt li l-imghax ghaz-zmien indikat fl-iskeda 2 tal-Kap 88 ghandu jinhadem fuq il-valur stabbilit minn dan il-Bord ai termini tal-Art. 12(3) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, l-imghax mit-18 ta' April 2017 (data tal-prezentata tar-rikors promotur) sallum ghandu jiddekorri

biss fuq id-differenza bejn l-ammont offrut mill-Awtorita u dak stabbilit mill-Bord ossia fuq €50,767.34. L-imghax minn din is-sentenza sal-hlas effettiv ikun skond il-Ligi.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talba tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata billi jilqa' in parte t-talba attrici fis-sens illi jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-proprjeta' in meritu tal-kejl ta' 4,614 metru kwadru indikata fuq il-pjanta L.D. 187/87/A/8 li tinsab f'Marsaxlokk, esproprjata mill-intimata għall-użu pubbliku taħt titolu ta' xiri assolut b'Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-22 ta' April 1988 u li hija l-mertu tal-Avviż Nru. 122 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-3 ta' Frar 2010 fis-somma ta' **mija tlieta u tletin elf, tmien mija u sitt Euro (€133,806).**

Kwantu ghall-imghax dan ghandu jkun ikkalkolat billi l-imghax ghaz-zmien indikat fl-iskeda 2 tal-Kap 88 jinhadem fuq il-valur stabbilit minn dan il-Bord ai termini tal-Art. 12(3) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li l-imghax mit-18 ta' April 2017 sallum ghandu jiddekorri biss fuq id-differenza bejn l-ammont offrut mill-Awtorita u dak stabbilit mill-Bord ossia fuq €50,767.34. L-imghax minn din is-sentenza sal-hlas effettiv ikun skond il-Ligi.

A tenur tal-Artikolu 31(2) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta l-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità intimata u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

25 ta' Ottubru 2023