QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 17 ta' Marzu, 2022.

Numru 17

Rikors numru 13/16/2 SG

Marianna *sive* Manon Calleja u wliedha Ryan Calleja u Troy Calleja bħala eredi universali tal-mejjet Roger Calleja

v.

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

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ta' Marianna *sive* Manon Calleja et tal-24 ta' Novembru, 2016, li permezz tiegħu ngħad:

> "1. Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni ffirmat fid-19 ta' Ottubru 1988 (kopja annessa bhala Dok C1) bejn il-mejjet Roger Calleja bhala inkwilin u l-mejjet Emmanuele Grech bhala proprjetarju, ir-rikorrenti

kienu joperaw u jiggestixxu l-istabbiliment maghruf bhala ‘The Cottage Restaurant’ fi Triq M.A. Vassalli, l-Gzira, ossija fil-Kappara Junction;

2. Illi l-fond ossija restaurant imsemmi eventwalment intiret minn Eugenio Bartolo filwaqt li t-titolu ta’ lokazzjoni kompla jitgawda mir-rikorrenti bhala eredi tal-mibki Roger Calleja;

3. Illi permezz ta’ dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta ippubblikat permezz ta’ avviz nru 692 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta’ Lulju 2015 (kopja annessa bhala Dok C1), ir-rikorrenti saru jafu illi l-Kummissarju intimat kien qieghed joffri kumpens lill-proprjetarju Eugenio Bartolo ammontanti ghas-somma ta’ tmien mija u hamsa u tletin elf Ewro (Eur 835,000) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-proprjeta’ imsemmija ossija ‘The Cottage Restaurant’ fi Triq M.A. Vassalli, l-Gzira tal-kejl ta’ madwar 335 metru kwadru, li tmiss mit-tramuntana u mil-lvant ma’ proprjeta’ tal-Gvern u mill-punent ma’ proprjeta’ ta’ sidien mhux maghrufa jew irjieh verjuri kif tidher murija fuq il-pjanta P.D. Nru 2013_412, tad-dipartiment tal-Artijiet, kif ukoll fuq pjanta tad-Direttorat tat-Trasport Malta, Toroq u InfrastrutturaNumru: E/56/2013/b;

4. Illi permezz ta’ ittra mibghuta mill-Awtorita’ ghat-Trasport f’ Malta (kopja annessa bhala Dok C3), ir-rikorrenti gew mgharrfa ili d-data li fiha l-Awtorita’ kienet ser tiehu pussess tal-proprjeta’ kienet fis-27 ta’ Frar 2016;

5. Illi permezz ta’ korrispondenza mibghuta mill-konsulent legali tar-rikorrenti lill-Awtorita’ Ghat-trasport f’ Malta (kopja annessa bhala Dok C4), ir-rikorrenti ghamlu t-talba taghhom ghal kumpens xieraq skont l-Artikolu 20 subinciz (3) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

6. Illi fis-27 ta’ Frar 2016, ir-rikorrenti tilfu l-pussess tal-fond ‘The Cottage Restaurant’ fi Triq M.A. Vassalli l-Gzira, ossija fil-Kappara Junction kif kien gie avzat lilhom.

7. Illi permezz ta’ korrispondenza mibghuta mill-Kummissarju intimat fis-16 ta’ Marzu 2016, ir-rikorrenti gew mgharrfa (kopja annessa bhala Dok C5), illi l-intimat kien qed joffri kumpens ai termini tal-artikolu 20 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta ta’ tnax-il elf seba’ mija u tnejn u sittin Ewro (EUR 12, 762).

8. Illi a tenur tal-imsemmi artikolu, dato non concesso illi r-rikorrenti qatt ma rcevew Avviz mill-kummissarju intimat kif tiddisponi l-ordinanza dwar l-akkwist ta’ artijiet ghal skopijiet pubblici, huma intitolati li jircievu kumpens ghat-tmiem tal-kiri ekwivalenti ghal zmien sentejn b’ rata ta’ kera gjusta ossija attwali;

9. Illi tenut li l-fond The Cottage Restaurant kien fil-hin tal-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta kopert mill-permessi kolha necesarji u opportuni mill-awtoritajiet kompetenti fosthom tal-MTA sabiex jigi gestit restaurant u lounge bar, ir-rikorrenti

jikkontendu illi l-kumpens lilhom dovut skont il-ligi ghandu jammonta ghas-somma ta' mitejn u erba' mitt elf Ewro (EUR 200,400) rapprezentanti sentejn kera b' rata gjusta ikkalkolata fuq il-valur tal-proprjeta' moghti mill-intimat stess ta' tmien mija u hamsa u tletin elf Ewro (EUR 835,000) ikkapitalizzat bir-rata ta' 12% li solitament tigi applikata biex jigi stabbilit il-valur lokatizju ta' stabbilimenti kummercjali meta l-valur tal-proprjeta' jkun wiehed maghruf bhala fil-kaz odjern;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu ghar-ragunijiet hawn fuq esposti:

(1) Jiddikjara illi l-kummissarju intimat ghandu jhallas kumpens xieraq lir-rikorrenti;

(2) Jiffissa l-kumpens xieraq kif mitlub mir-rikorrenti;

(3) Jikkundanna lill-kummissarju intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti in linea ta' kumpens, dik is-somma illi tigi hekk likwidata minn dana l-onorabbli bord. Bl-ispejjez u bl-imghax legali mis-27 ta' Frar 2016 sad-data tal-pagament effettiv."

2. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tad-19 ta' Diċembru, 2016, li permezz tagħha wieġeb:

"Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 24 ta' Novembru 2016 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens ta' EUR 12,762 offrut mill-intimat esponent li jirraprezentaw sentejn kera xierqa ai termini tal-artikolu 20(3) tal-Kap 88 ghall-proprjeta' hekk kif deskritta fir-rikors promotur u qeghdin minflok jippretendu kumpens ta' EUR 200,400.

Illi filwaqt li mhux qieghed jigi disputat il-fatt li l-proprjeta' ttiehdet mill-pussess tar-rikorrenti ghal skop pubbliku u li kumpens xieraq ghandu jithallas lir-rikorrenti, l-intimat esponent qieghed jibqa' jsostni li, kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, l-kumpens gust huwa dak fuq citat, jigifieri l-ammont ta' EUR 12,762.

Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' EUR 12,762 bhala kumpens gust ghat-terminazzjoni ta' kirja fuq imsemija."

3. Rat li r-rikorrenti ppreżentaw nota fit-30 ta' Jannar, 2018, fejn talbu li l-proċeduri odjerni jiġu deċiżi skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 573 tal-

Liġijiet ta' Malta, kif jirriżulta wkoll mill-verbal quddiem il-Bord tal-5 ta' Frar, 2020.

4. Rat id-deċiżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet tad-19 ta' Frar, 2020, li permezz tagħha ddeċieda l-każ fis-sens li, iddikjara li mhuwiex kompetenti *ratione materiae* u astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors. B'dan illi l-ispejjeż tal-kawża jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

5. Rat li wara sar appell minn dik id-deċiżjoni, ingħatat sentenza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar, 2021, fejn laqgħet l-appell tar-rikorrenti familja Calleja, ħassret id-deċiżjoni tal-Bord tad-19 ta' Frar, 2020, fil-kawża fl-ismijiet premessi, u bagħtet l-atti lura lill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex jiddeċiedi l-każ skont il-liġi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

6. Rat li wara li l-partijiet itrattaw il-mertu tal-każ kemm bil-miktub, kif ukoll verbalment, il-Bord ta d-deċiżjoni tiegħu fil-5 ta' Ottubru, 2021, fejn filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata, laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ffissa l-kumpens li għandu jitħallas mill-Awtorita` lir-rikorrenti fl-ammont ta' €835,000. B'dan illi l-imgħax li għandu jitħallas fuq dan l-ammont jkun dak ta' 8% fis-sena, li jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza. Bl-ispejjeż jiġu sopportati mill-Awtorita` intimata.

7. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> “Fattispecie tal-kaz
>
> Irrizulta mill-provi prodotti, li r-rikorrenti ntavolaw din it-talba quddiem dan il-Bord, ghal kumpens xieraq wara l-esproprjazzjoni tal-istabbiliment mikri u operat millfamilja taghhom, maghruf bhala “The Cottage Restaurant”. Ir-rikorrenti kienu ilhom jafu li din il-proprjetà setghet tkun soggetta ghal esproprjazzjoni minhabba l-progett tal-Kappara Junction. In fatti, skont Ryan Calleja, l-ewwel darba li l-familja tieghu kellhom konferma li l-proprjetà setghet tkun soggetta ghal esproprjazzjoni, kien permezz ta’ *refusal* ta’ applikazzjoni ghall-izvilupp, datata l-25 ta’ Marzu 1995. Madanakollu kien biss fl-2015 li dan il-progett avvera ruhu.
>
> Ir-rikorrenti kienu nkarigaw lill-Perit Kevin Bencini fl-2010 biex jirrelata dwar il-proprjetà u jaghti valutazzjoni tal-fond immobbli, biex b’hekk ikunu f’pozizzjoni li jikkalkolaw il-valur lokatizzju tal-fond. Il-Perit Bencini kien ipprepara wkoll rapport fid-29 ta’ Lulju 2015, li kien jikkonferma li l-kera ta’ dan il-fond, kienet ta’ €30,000 fis-sena. Ir-rikorrenti inkarigaw ukoll *estate agent* li rrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond, fejn dan wasal ghal €250 kuljum, ossija €91,250 fis-sena.
>
> Mill-kuntratt ta’ lokazzjoni ffirmat minn zewg Manon Calleja fil-1988, il-perijodu ta’ lokazzjoni kellu jibqa’ jiggedded ghal perijodu sussegwenti ta’ hames snin il-wiehed a volonta u diskrezzjoni tal-inkwilin. Ir-rikorrenti jsostnu li ai termini tal-Art 1531I tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-kirja kellha tintemm fi zmien ghoxrin sena, li jibdew jghaddu mill-1 ta’ Gunju 2008, u li in fatti, mill-2015 kien ghad fadal 13-il sena kera skont il-ligi sabiex din il-kera tigi tterminata.
>
> Irrizulta li sar ftehim mas-sidien ta’ dan l-istabbiliment fir-rigward tal-kumpens dovut lilhom ghall-esproprju tal-porpjretà in kwisjtoni, u in fatti, sar kuntratt fl-24 ta’ Settembru 2015, ta’ bejgh tad-drittijiet ta’ kumpens fis-somma ta’ €835,000.
>
> Ghaldaqstant, permezz ta’ din il-kawza, ir-rikorrenti li kienu l-inkwilini ta’ dan l-istabbiliment, qed ifittxu kumpens in vista ta’ din l-esproprjazzjoni. Kif sottolinjat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha moghtija f’din il-kawza fil-25 ta’ Frar 2021, it-terminu ‘sid’ jfisser ukoll “il-persuna li ghandha tkun mikrija l-art” (vide Art 2 tal-Kap 573), u ghalhekk, l-istess rikorrenti ghandhom locus standi li jezercitaw din l-azzjoni odjerna.
>
> Rinfaccata b’din l-azzjoni, l-Awtorità intimata sostniet li ghandu jigi applikat minn dan il-Bord, l-Artikolu 23(1) tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern, stante illi l-esponenti kellu ragunijiet validi fuqhiex iholl il-kirja skont il-ligi. Madanakollu, fis-sentenza taghha tal-25 ta’ Frar 2021, il-Qorti tal-

Appell ghamlet varji kostatazzjonijiet, u kkonkludiet li l-Kummissarju appellat, ma seta' qatt iholl il-kirja ai termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 21, u lanqas ghandu jigi applikat il-provvediment mahsub fl-artikolu 23 tal-ligi in kwistjoni. Addizzjonalment, waqt li qed tezamina r-raba' aggravvju ssollevat, il-Qorti tal-Appell regghet osservat li t-talbiet tar-rikorrenti, ma jaqghux fil-parametri tal-provvedimenti tal-Artikoli 21 sa 23 tal-Kap 573, li jitrattaw amministrazzjoni ta' art tal-Gvern. Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni sejra tigi michuda.

Jigi kkjarifikat ukoll li ai termini tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell, ikkunsidrat il-fatt li qabel ma' sehh l-esproprju, ir-rikorrenti kellhom jedd ta' inkwinilat fuq il-proprjetà privata, l-Awtorità intimata ghandha l-obbligu li tikkumpensa lir-rikorrenti bis-sahha tal-esproprju mwettaq minnha, a bazi ta' dak il-jedd, u mhux ai termini tal-provvedimenti tal-Artikoli 21, 22, u 23 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti tal-Appell kompliet tispjega li dan il-kaz, certament, jaqa' fis-setgha tal-Bord ai termini tal-Artikolu 58 tal-Kap 573, li jiffissa l-ammont ta' kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti skont id-dispozizzjonijiet tal-istess att, ghall-esproprju skattat mill-Gvern.

Ikkunsidra:

Sottomissjonijiet finali maghmula

Wara l-ghoti ta' din is-sentenza mill-Qorti tal-Appell, ir-rikorrenti pprezentaw nota ta' sottomissjonijiet, kif ukoll ghamlu trattazzjoni orali. Fiha sostnew li gialadarba r-rikorrenti huma meqjusa sidien, huma ghandhom jithallsu tax-xiri assolut tal-fond in kwistjoni, u ghalhekk, gialadarba l-valur tal-immobbli nxtara mill-Gvern b'mod assolut fis-somma ta' €835,000, l-istess rikorrenti ghandhom jithallsu dan il-valur flimkien ma' imghaxijiet, bir-rata indikata fl-Artikolu 61(3), mill-24 ta' Novembru 2016, sad-data tal-hlas effettiv tal-kumpens. Fl-istess trattazzjoni, ir-rikorrenti sostnew li kienu ilhom ghal iktar minn 20 sena, bil-biza' li l-Gvern kien ser jespropjra r-ristorant, li kien l-uniku mezz tal-ghajxien tal-familja, u li ghalhekk, dan il-Bord ghandu jillikwida danni morali *arbitrio boni viri.*

L-Awtorità intimata wkoll ipprezentat nota ta' sottomissjonijiet rispettiva taghha, kif ukoll ghamlet trattazzjoni orali, fejn fl-ewwel lok sostniet li l-Qorti tal-Appell ghamlitha cara, li jekk ghandhu jinghata kumpens, dan ghandu jigi maghmul a bazi tal-jedd ta' inkwilinat ta' proprjetà privata, u mhux a bazi tal-ligijiet vigenti rigwardanti l-proprjetà tal-gvern. Argumentat li meta wiehed jevalwa dawn ic-cirkostanzi mil-lenti tad-dritt u ligi civili, l-inkwilin, jekk xejn, kellu jdur fuq is-sid ghall-kumpens ai termini tal-Artikolu 1551 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Gie sostnut li l-inkwilini/rikorrenti odjerni, kienu konsapevoli li kull dabra li kienet qed tiggedded il-kirja, din l-istess kirja setghet tintemm hesrem, in vista tal-fatt li dawn l-ambjenti kienu proposti li jintuzaw fi twessiegh ta' 'existing road link'. Gie argumentat li l-inkwilini ma kinux marbutin b'kuntratt li ma

setghux johorgu minnu, u kull hames snin kellhom dritt ma jgeddux, izda baqghu jaghmlu dan ghaliex ppreferew jiehdu r-riskju fuqhom.

L-Awtorità intimata sostniet li f'dawn ic-cirkostanzi, u tenut kont id-drittijiet tal-inkwilini skont il-jedd taghhom naxxenti mill-kuntratt privat li kellhom huma, qajla wiehed jista' jghid li l-awtorità ghandha dritt thallas kumpens lill-inkwilin, wara li digà hallset lis-sid tal-imsemmi ristorant. L-Awtorità intimata nsistiet, li m'ghandux ikun hemm danni morali assenjati lir-rikorrenti, peress li dawn dahlu ghal tigdid ta' kuntratt, ben konsapevoli x' kien ser jigri. L-Awtorità argumentat li l-kuntratt ma setghax jibqa' jigi mgedded wara li sar l-esproprju, u ghalhekk, kien ser jigi fi tmiemu, fi tmiem il-hames snin mit-tigdid tieghu li sehh fl-2013, u cioè fl-2018.

L-Awtorità intimata sostniet ukoll li dan ir-ristorant, ma kienx ghadu uzat bhala ristorant. Madanakollu, Manon Calleja kkonfermat bil-gurament taghha, li dan ir-ristorant baqa' jigi gestit minnha u minn zewgha, u wara l-mewt ta' zewgha fl-2013, baqa' jigi gestit minnha u uliedha. Sostniet li zammew ir-ristorant miftuh, u kellhom il-pussess sal-ahhar gurnata, meta tramite l-konsulent legali taghhom, ghaddew il-pussess ta' dan ir-ristorant, lill-periti mqabbda mill-Awtorità ghat-Trasport f'Malta.

Ikkunsidra

Fid-dawl ta' dawn il-fatti u argumenti mressqa mill-abbli difensuri tal-partijiet, dan il-Bord iqies li fl-ewwel lok, jirrizulta li l-Qorti tal-Appell ghamlitha cara fis-sentenza taghha tal-25 ta' Frar 2021, li r-rikorrenti ghandhom jedd ghal kumpens. In fatti, fl-ahhar paragrafu qabel id-decide, il-Qorti tal-Appell sostniet li: "*Certament jaqa' fis-setgha tal-Bord ai termini tal-Artikolu 58 tal-Kap 573, li jiffissa l-ammont ta' kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti appellant, skont id-disposizzjonijiet tal-istess att ghall-esproprju skattat mill-Gvern. Ghalhekk din il-Qorti ser tirrimanda l-atti lura quddiem il-Bord sabiex ikompli jitratta t-talbiet tar-rikorrenti ai termini tal-provvedimenti relevanti tal-Kap 573*."

Dan il-Bord ma jaqbilx mal-argumentazzjoni mressqa mill-Awtorità intimata. Irrizulta ben evidenti mic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, li r-rikorrenti spiccaw ma baqghux joperaw dan l-istabbiliment, proprju mhux ghaliex ordna l-izgumbrament taghhom is-sid ta' dan il-fond, izda ghaliex sar l-esproprju, bil-konsegwenza li l-istess inkwilini/rikorrenti odjerni, gew kostretti li jizgombraw. Huwa argument fallaci li jigi sostnut mill-Awtorità intimate, li dan il-Bord ghandu jqies biss li l-kirja ma setghetx tibqa' tiggedded wara li sar l-esproprju, u ghalhekk, kien ser jigi fi tmiemu fi tmiem il-hames snin mit-tigdid tieghu li sehh fl-2013, u cioè fl-2018. Li kieku ma sehhx dan l-esproprju, legalment din il-kirja setghet tibqa' ghaddejja sal-2028 ai termini tal-Artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Anke l-argument li tressaq, fis-sens li gialadarba kienu ilhom konsapevoli li dawn l-ambjenti kienu prospettati li jigu esproprjati, ir-rikorrenti messhom ma baqghux jaccettaw it-tigdid ta' din il-kirja ghax b'hekk ippreferew jiehdu r-riskju fuqhom, ma jservix bhala xi difiza u/jew sostenn lit-tezi tal-Awtorità intimata. Bhala inkwilini ta' kirja privata, izda protetta mil-ligi, ma kienx certament fl-ahjar interessi taghhom, li r-rikorrenti ma jibqghux igeddu din il-kirja; iktar u iktar tenut kont li qatt ma kienu qed jinghataw risposti definittivi dwar x'kien ser jigri mill-Awtoritajiet koncernanti.

Dan il-Bord lanqas ma jaqbel mal-argumentazzjoni mressqa mill-Awtorità intimata, fis-sens li gialadarba l-Awtorità intimata hallset kumpens lis-sid ta' dawn l-ambjenti, semmai l-inkwilini ghandhom iduru fuq is-sid ghal kumpens. Ic-cirkostanzi li sabu ruhhom fihom ir-rikorrenti, huma cirkostanzi specjali li huma regolati b'ligi specjali. Kif già gie sottolinjat, l-istess terminu 'sid' taht il-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, jistipola li dan ifisser ukoll il-persuna li ghandha tkun mikrija l-art. Anke l-istess Awtorità intimata fl-ewwel risposta li kienet ipprezentat, (fiz-zmien meta dawn il-proceduri kienu ghadhom qed jigu regolati taht il-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), eccepiet li l-istess Awtorità kienet disposta li ghandu jithallas kumpens xieraq ta' €12,762 lir-rikorrenti, u mhux kumpens ta' €200,400, hekk kif mitlub fir-rikors promotur. Anke fir-risposta ulterjuri pprezentata mill-Awtorità intimata (wara li kienet saret in-nota sabiex dan il-kaz jigi regolati ai termini tal-Kap 573), l-istess Awtorità sostniet li l-kumpens kif mitlub mir-rikorrenti, m'huwiex wiehed xieraq, u minflok tillikwida l-kumpens xieraq skont il-ligi, jekk ikun il-kaz.

Dan il-Bord qies dak li ssottomettew ir-rikorrenti fin-nota taghhom, fis-sens li jaqblu li l-kumpens li ghandhom jiehdu, ghandu jkun l-ammont ta' €835,000, stante li dan huwa l-oghla ammont ta' kumpens propost in atti, ghax-xiri assolut tal-fond. Il-Bord iqies li t-talba tar-rikorrenti kienet originarjament ghal €200,400 rapprezentanti sentejn kera b'rata gusta, ikkalkolata fuq il-valur tal-propjretà moghti mill-awtorità intimata stess €835,000 ikkapitalizzat bir-rata ta' 12%, li solitament tigi applikata biex jigi stabbilit l-valur lokatizzju ta' stabbilimenti kummercjali, meta l-valur tal-proprjetà jkun wiehed maghruf.

Il-Bord hu tal-umli fehma, li nonostante li bhala persuni li kellhom dan l-istabbiliment mikri lilhom, ir-rikorrenti huma meqjusa bhala sidien ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, il-fatt jibqa' li li kieku ma sehhitx l-esproprjazzjoni, ir-rikorrenti setghu jibqghu f'dik il-lokazzjoni sa 2028, ai termini tal-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord iqies li sabiex jigi stabbilit il-kumpens gust, semmai kellu jittiehed in konsiderazzjoni, il-valur lokatizzju ta' dan l-istabbiliment ghal perijodu mis-27 ta' Frar 2016 (ossija d-data meta r-rikorrenti tilfu l-pussess tal-fond), sal-ahhar ta' Gunju 2028. Madanakollu, li kieku kellu jigi kkalkolat dan il-valur lokatizzju billi jigu adoperati l-metodi ta' komputazzjoni msemmija mir-rikorrenti fil-paragrafu numru 9 ta'l-istess rikors promotur, u/jew il-figuri msemmija mill-Perit Kevin Bencini a fol

96 sa 101 tal-process, jew il-figuri msemmija minn Grands Group of Companies a fol 102 tal-process, l-ammont jizboq l-valur ta' €835,000.

Gialadarba, ai termini tal-Artikolu 58(d) tal-Kap 573, dan il-Bord ghandu jiffissa l-ammont ta' kumpens li ghandu jithallas taht id-dispozizzjonijiet tal-Att, b'dana li l-ammont ta' kumpens li jigi determinat mill-Bord, m'ghandux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet, dan il-Bord sejjer jghaddi biex jaghti kumpens ta' €835,000 lir-rikorrenti.

Dwar imghax, dan il-Bord huwa tal-fehma, li tenut kont tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, fejn si tratta ta' sidien li li kieku ma sehhitx l-esproprjazzjoni, setghu jibqghu fil-lokazzjoni ta' dawn l-ambjenti sal-ahhar ta' Gunju 2028, l-imghax bir-rata ta' 8% fis-sena ghandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza, u mhux mid-data indikata fl-Artikolu 61(3) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, hekk kif qed jargumentaw ir-rikorrenti. Dak imnizzel fl-Artikolu 61(3) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta japplika f'kaz li jkun sar rikors ai termini tal-Artikolu 55 tal-Kap 573, fejn is-sid ma jkunx qabel mal-ammont li jkun gie offrut fid-dikjarazzjoni. F'dan il-kaz, l-istess rikorrenti/inkwilini f'dan l-istadju, qablu mal-ammont offrut fid-dikjarazzjoni lis-sid Eugenio Bartolo, u ghalhekk, dan il-Bord, ghalkemm huwa konsapevoli li din il-procedura giet inizjata ghaliex ir-rikorrenti ma kinux qablu fuq kumpens li kien gie offrut lilu ai termini tal-Artikolu 20 tal-Kap 88, ma jistax bl-ebda tigbid, iqies li ghandu jordna li l-imghax jigi ordnat li jibda jiddekorri mid-data tar-rikors promotur, u cioè l-24 ta' Novembru 2016.

Dwar is-sottomissjonijiet maghmula mir-rikorrenti ghal likwidazzjoni ta' danni morali, dan il-Bord iqies li hemm lok ghal likwidazzjon ta' danni morali f'certu istanzi specifici mnizzla f'artikoli specjali fil-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Per ezempju, l-Artikolu 63 tal-Kap 573 jistipola li d-danni morali huma proprju dawk id-danni morali "*li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha*" (test bil-Malti mehud mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573) jew "*moral damages that have been suffered by the owner for all the years that the land has been kept by the Government without anything being done on it*". (Test bl-Ingliz mehuda mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573). Fl-Artikolu 64 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soggetta ghal dikjarazzjoni minghajr avviz tal-ftehim, jissemmew "*danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist*." Fl-Artikolu 65 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soggetta ghal dikjarazzjoni u avviz ghal ftehim, izda li ma tkunx giet akkwistata, jissemmew "danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist". Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn awtorità kompetenti minghajr dikjarazzjoni, jissemmew "*danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni.*" Minn dawn il-frazijiet kollha, jirrizulta li l-legislatur kien car li d-danni morali huma proprju dawk relatati mas-snin kollha li l-art kienet mizmuma mill-Gvern minghajr ma sar xejn fuqha fil-kaz tal-Artikolu 63 tal-Kap 573, jew minghajr ma

nharget id-dikjarazzjoni fil-kaz tal-Artikolu 67 tal-Kap 573, u huma proprju dawk relatati minhabba d-dewmien biex sar l-akkwist fil-kaz tal-Artikoli 64 u 65 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. F'ghajnejn il-Bord, l-intenzjoni tal-legislatur wara l-kuncett ta' danni morali, kien proprju li jigu likwidati danni morali, in vista tad-dewmien li jsehh f'dan it-tip ta' kwistjonijiet, fejn il-Gvern ikollu l-art f'idejh u ma jaghmilx uzu minnha (Vide dibattiti tal-kamra tad-deputati, partikolarment dawk tas-seduta numru 501 miżmuma fit-3 ta' April 2017).

Ir-rikorrenti sostnew li l-Gvern kien ilu li dendlilhom mannara fuq ras in-negozju taghhom sa mill-1995, meta applikazzjoni li ghamlu ghal xi xogholijiet fl-istess ristorant espropjrat, kienet giet rifjutata mill-Awtorità tal-Ippjanar fit-23 ta' Marzu 1995. Sosntew ghalhekk, li sad-data tad-dikjarazzjoni tal-esproprju tal-President ta' Malta fil-15 ta' Lulju 2015, il-familja Calleja kienet ilha iktar minn 20 sena bil-biza li l-Gvern kien ser jesproprjalhom il-proprjetà ossia r-ristorant taghhom, li kien l-uniku mezz tal-ghajxien tal-familja. Dan il-Bord iqies li skont dak li ddikjaraw l-istess rikorrenti fir-rikors promotur taghhom, kien biss fis-27 ta' Frar 2016, li r-rikorrenti tilfu l-pussess ta' dan il-fond, u ghalhekk sa dik id-data, kif sostniet l-istess Marianna sive Manon Calleja, baqghu joperaw dan l-istabbiliment sa Frar 2016. Iqies ukoll li d-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fir-rigward dawn l-ambjenti, giet ippubblikata permezz ta' Avviz Nru 692 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Lulju 2015, mentri l-Awtorità intimata offriet kumpens ai termini tal-Artikolu 20 tal-Kap 88 tal-Ligijet ta' Malta, fis-16 ta' Marzu 2016. Sussegwentement, fl-24 ta' Novembru 2016, ir-rikorrenti pprocedew b'din l-azzjoni odjerna.

Il-Bord iqis li fl-isfond ta' kif zvolgew il-fatti cirkondanti dan il-kaz, ma hemmx lok li jigu llikwidati danni morali f'din l-isfera. Dana qed jinghad peress li d-danni morali li dan il-Bord jista' jillikwida, huma kemmxejn limitati, stante li kif jirrizulta mir-referenza li saret ghall-artikoli tal-Kap 573, id-danni morali jkunu llikwidati ghal dawk is-snin li l-Gvern ikellu f'idejh art, u m'ghamilx uzu minnha. F'dan il-kaz, l-art baqghet ghand ir-rikorrenti sa Frar 2016, u mbaghad f'Marzu 2016, kienet già ntbaghtet korrispondenza mill-Awtorità intimata, b'offerta ta' hlas ta' kumpens."

8. Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet tal-5 ta' Ottubru, 2021, limitatament għall-ammont ta' kumpens mogħti minnha u minflok tibgħat il-proċess lura lill-istess Bord sabiex jiddeċiedi l-vertenza skont il-liġi, jew jekk jidhrilha, tiffissa hija

stess kumpens xieraq kif jidhrilha opportun u skont il-liġi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

9. Rat ir-risposta tal-appell ta' Manon Calleja u wliedha Ryan u Troy Calleja bħala eredi universali tal-mejjet Roger Calleja, fejn isostnu li għandu jirriżulta paċifiku lil din il-Qorti li m'hemm xejn li għandu jinbidel mis-sentenza appellata li hija waħda ekwa u ġusta u li segwiet dak li ngħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Frar, 2021 u għalhekk għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha u l-appell miċħud. Bl-ispejjeż ta' kull istanza jibqgħu a karigu tal-Kummissarju appellant.

10. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

11. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

12. Illi dan il-każ jitratta l-esproprju ta' proprjeta` fil-Gżira, qabel magħrufa bhala "The Cottage Restaurant", li seħħ permezz tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali li ġiet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Lulju, 2015 (Avviż Numru 692). Filwaqt li l-Gvern wasal fi ftehim mas-sidien fir-rigward tal-kumpens dovut lilhom għall-esproprju tal-proprjeta` in kwistjoni (ara fol. 138 tal-process), dan il-każ jitratta talba għall-kumpens imressqa da parti tal-inkwilini tal-fond li kienu jiġġestixxu restorant mill-proprjeta` in kwistjoni.

13. Wara li l-Bord qies is-sottomissjonijiet tal-partijiet, iddeċieda li jakkorda lir-rikorrenti s-somma ta' €835,000 bħala kumpens.

14. L-Awtorita` intimata ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponiet appell minnha, liema appell jissejjes fuq tliet aggravji:

(i) Fl-ewwel aggravju tagħha l-Awtorita` tilmenta li għalkemm din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Frar, 2021, għamlet referenza għall-Artikolu 2 tal-Kap. 573 (Att dwar Artijiet tal-Gvern), fejn "*sid*" għandha tfisser ukoll "*il-persuna li għandha tkun mikrija l-art*", dan ma jfissirx illi d-drittijiet tas-sidien u d-drittijiet tal-inkwilini huma drittijiet identiċi, iżda kull wieħed irid jittieħed fil-kuntest tad-drittijiet tat-titolu rispettiv tiegħu, kwindi tikkontendi li l-fehma tal-Bord kienet waħda

żbaljata meta ngħad minnu li d-dritt tal-inkwilin li kien fadallu żmien limitat fil-kera kellu jieħu ammont li saħansitra jisboq il-kumpens mogħti lis-sid għad-drittijiet tiegħu.

(ii) It-tieni aggravju jitratta l-fatt li l-Bord ħa kont tal-valur lokatizju tal-fond fil-komputazzjoni tiegħu meta wieħed iqis li l-valur lokatizju huwa dak li inkwilin iħallas is-sid u mhuwiex it-telf materjali mġarrab mill-inkwilin minħabba ċ-ċaħda tad-dritt tiegħu. Dan meta l-kriterju tal-valur lokatizju li kien jissemma taħt il-Kap. 88 kien jillimita l-valur lokatizju għal sentejn, li effettivament ġie mwarrab taħt il-liġi l-ġdida (Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta). Issostni li kien jagħmel aktar sens li jitkejjel it-telf ta' qligħ proġettat għall-kumplament tal-kirja skont dak li kien qiegħed jiġi dikjarat bħala qligħ peress li dan il-qligħ kien qiegħed jiċċaħħad lill-inkwilin u mhux il-valur lokatizju li kien qiegħed jiċċaħħad lis-sid.

(iii) It-tielet aggravju jittratta l-fatt li għalkemm il-Bord sostna li skont l-Artikolu 58(d) tal-Kap. 573 kellu jiffissa l-ammont tal-kumpens b'tali mod li ma jeċċedix l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet, għadda sabiex iddeċieda fuq l-ammont ta' €835,000, mitlub mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet, meta dan l-ammont ma kienx indikat mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom, iżda hemm intalbet is-somma ta' €200,400. Dan meta mhux imħolli lil parti tbiddel it-talbiet tagħha permezz tas-sottomissjonijiet tagħha.

15. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, fil-fehma ta' din il-Qorti għandha raġun l-Awtorita` appellata fl-ewwel aggravju tagħha, in kwantu għalkemm kif osservat minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Frar, 2021, "...*ghall-fini tal-ligi in ezami, it-terminu "sid" jfisser ukoll "il-persuna li ghandha tkun mikrija l-art." (Artikolu 2*).", madankollu fl-istess paragrafu ta' dik is-sentenza ngħad ukoll: *"Isegwi li kunsidrat il-fatt li qabel ma sehh l-esproprju, **ir-rikorrenti appellanti kellhom jedd ta' inkwilinat fuq il-proprjeta` privata, l-Awtorita` kompetenti ghandha l-obbligu li tikkumpensa lir-rikorrenti appellanti bis-sahha tal-esproprju mwettaq minnha a bazi ta' dak il-jedd** ..."* Kwindi bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni dan ma jista' jfisser li r-rikorrenti appellati, kellhom dritt jieħdu kumpens ekwivalenti għall-valur sħiħ tal-proprjeta` esproprjata, kif akkordat lis-sidien. Wara kollox, it-titolu tagħhom ta' inkwilinat kien wieħed għal żmien limitat. Lanqas jagħmel sens il-kunċett li l-inkwilini jieħdu kumpens li jisboq l-ammont akkordat lis-sidien, wara kollox il-kumpens li jingħata għandu jirrifletti d-dritt li l-persuna esproprjata kellha fuq il-proprjeta`, f'dan il-każ it-tgawdija tal-proprjeta` għal żmien limitat.

16. Dan iwassal għall-konsiderazzjoni tat-tieni aggravju, dak fejn l-Awtorita` appellanti tikkontendi li l-kumpens favur l-inkwilini ma kellux jinħadem fuq il-bażi tal-valur lokatizju. Għandu jingħad li għalkemm din il-Qorti taqbel mal-prinċipju li effettivament kien jagħmel aktar sens li l-

bażi ta' kumpens dovut lir-rikorrenti appellati bħala inkwilini, kellu jiġi kkomputat fuq bażi tat-telf ta' qligħ jew danni konsistenti fi spejjeż imġarrba minnhom konsegwenza tal-esproprju, ma jistax jiġi njorat il-fatt li skont il-verbal quddiem il-Bord tas-seduta tat-18 ta' Jannar, 2017, ingħad hekk: *"Il-partijiet jaqblu li l-kwistjoni pendenti tirrigwarda l-valur lokatizzju tal-fond u għalhekk talbu differiment sabiex it-tnejn li huma jippreżentaw rapporti tal-periti tagħhom dwar tali valuri."* Kif ingħad drabi oħra, verbal tas-seduta tal-Qorti huwa vinkolanti għall-partijiet għaliex jikkostitwixxi "kważi-kuntratt" ġudizzjali, li ma jistax ikun newtralizzat jekk mhux bil-kunsens tal-partijiet. (Ara sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Marzu, 1987, fil-kawża fl-ismijiet **Direttur tal-Agrikoltura v. Remigio Galea**).

17. Jiġi osservat ukoll li r-rikorrenti appellati ressqu nota fit-30 ta' Jannar, 2018, li permezz tagħha talbu li jvarjaw it-talbiet tagħhom fis-sens li filwaqt li t-talba oriġinali tagħhom kienet li jingħataw kumpens ta' €200,400, rappreżentanti sentejn kera kkalkolata fuq il-valur tal-proprjeta` ta' €835,000, ikkapitalizzat bir-rata ta' 12% li solitament tiġi applikata sabiex jiġi stabbilit il-valur lokatizju ta' stabbiliment kummerċjali, issa kienu qegħdin jitolbu li jingħataw kumpens skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Kwindi r-rikorrenti talbu varjazzjoni fit-talbiet tagħhom għas-segwenti: (a) għall-ispejjeż żejda li daħlu fihom sabiex joħorġu mill-fond qabel il-waqt; (b) għall-ispejjeż żejda sabiex jikru

fond ieħor minflok dak li nħarġu minnu għaż-żmien tal-kuntratt li jkun għadu m'għalaqx u (c) għat-telf tal-avvjament soffert mir-rikorrenti minħabba x-xoljiment tal-kirja tenut kont iż-żmien li kien għad fadal tal-kirja qabel ix-xoljiment.

18. Iżda l-provi li tressqu konsistentement mill-partijiet fil-mori tal-proċeduri, kienu dawk dwar il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni u l-Qorti trid tiddeċiedi fuq il-provi mressqa. Filwaqt li l-perit tar-rikorrenti appellati pprovda l-valur lokatizju tal-fond esproprjat bħala dak ta' €30,000 fis-sena relattiv għas-sena 2015, meta seħħ l-esproprju (ara Dok. RC 3 a fol. 98 tal-proċess, debitament ikkonfermat bil-ġurament waqt is-seduta tal-14 ta' Marzu, 2018), il-perit tal-Awtorita` intimata pprovda stima ta' €6,381 fis-sena, li kienet ibbażata fuq il-valur lokatizju tal-kuntratt ta' kera eżistenti bejn ir-rikorrenti bħala inkwilini u s-sidien tal-fond in kwistjoni (ara rapport esebit bħala Dok. SS1 a fol. 84 tal-proċess, debitament ikkonfermat bil-ġurament waqt is-seduta tal-24 ta' Mejju, 2017). Għalkemm ir-rikorrenti appellati ressqu stima wkoll ta' Grands Group of Companies ta' bejn €250 u €300 kuljum (li ssarraf f'valur lokatizju ta' bejn €91,250 u €109,500 fis-sena) dan il-valur jisboq bil-kbir l-istima provduta mill-istess perit inkarigat mir-rikorrenti appellati li jixħet dubju dwar kemm din l-istima hija waħda realistika. Mill-provi in atti ma jirriżultawx dokumenti li jsostnu t-talbiet kif emendati permezz tan-nota tar-rikorrenti tat-30 ta' Jannar, 2018.

19. Madankollu, konsidrat li l-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond in kwistjoni f'paragarafu (h) (a fol. 6 tal-proċess) kien jipprovdi li "*L-inkwilin għandu d-dritt li jissulloka l-fond lil terzi*..." huwa ritenut illi t-telf tal-valur lokatizju tal-fond ukoll jifforma parti mid-danni materjali li l-Bord jista' jakkorda (skont Artikolu 58(1)(g) u l-Artikolu 64(3) tal-Kap. 573 applikabbli għall-każ in eżami, fejn għalkemm inħarġet Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq il-fond in kwistjoni ma kien hemm ebda avviż għall-ftehim maħruġ fil-konfront tar-rikorrenti appellati bħala inkwilini). Kwindi fil-fehma ta' din il-Qorti t-telf ta' qligħ mġarrab mir-rikorrenti appellati jinkludi l-valur lokatizju tal-fond esproprjat. Dan il-valur ma seta' qatt jilħaq l-ammont ta' kumpens allokat lis-sidien tal-fond kif deċiż mill-Bord, għar-raġunijiet spjegati qabel f'paragrafu 15 ta' din is-sentenza.

20. Konsidrati l-provi kollha in atti, din il-Qorti ser tgħaddi hija stess sabiex tillikwida *arbitrio boni viri* l-ammont dovut lir-rikorrenti appellati. Wara li qieset kemm ir-rapport tal-perit *ex parte* nkarigat mir-rikorrenti appellati, kif ukoll ir-rapport tal-perit tal-Awtorita` appellanti, din il-Qorti tqis dan l-aħħar rapport bħala wieħed l-aktar xieraq li toqgħod fuqu għall-fini tal-likwidazzjoni ta' kumpens. Dan peress li r-rapport tal-perit Scotto huwa bbażat fuq il-kuntratt ta' lokazzjoni li effettivament kellhom ir-rikorrenti appellati hekk kif iffirmat mill-awturi tagħhom fl-1988. L-istess rapport jikkonsidra li l-perjodu oriġinali ta' lokazzjoni ta' ħames snin bir-

rata ta' Lm5 (ekwivalenti għal €11.65 kuljum jew €4,254 fis-sena) li kellu jibqa' jiġġedded għal perjodi sussegwenti ta' ħames snin-il wieħed a volonta u diskrezzjoni tal-inkwilin b'żieda ta' ħamsin ċenteżmu u żamm l-istess rata ta' żieda għall-perjodi sussegwenti ta' tiġdid sabiex wasal għar-rata ta' €6,381 fis-sena bħala dik applikabbli fis-sena 2015 (ara tabella a fol. 194). Madankollu, konsidrat li ai termini tal-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), il-kirja kellha tintemm fi żmien għoxrin sena, li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju 2008, u li fil-fatt, minn Lulju 2015 (data tal-esproprju) kien għad fadal tlettax-il sena kera skont il-liġi sabiex din il-kirja tiġi tterminata, u konsidrati ż-żidied kontemplati fl-istess kuntratt ta' lokazzjoni, din il-Qorti tqis xieraq li d-danni li jiġu likwidati favur ir-rikorrenti appellati jinħadmu kif ġej:

€19,143 (€6,381 kull sena bħala kumpens għat-teħid bejn l-2015 u l-2018 x3);

€34,008.85 (€6,801.77 kull sena bħala kumpens għat-teħid bejn l-2018 u l-2023 x5);

€36,134.40 (€7,226.88 kull sena bħala kumpens għat-teħid bejn l-2023 u l-2028 x5).

Total ta' kumpens dovut lir-rikorrenti appellati huwa dak ta' €89,286.25.

21. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju tal-Awtorita` appellanti dak li l-Bord kellu jiffissa l-kumpens skont l-ogħla ammont propost minn xi waħda mill-partijiet a tenur tal-Artikolu 58(d) tal-Kap. 573. Fil-verita` dan l-aggravju ġie sorvolat fid-dawl ta' dak li ngħad fil-paragrafu preċedenti. Iżda tajjeb jiġi ppreċiżat li dan il-provvediment tal-liġi huwa msejjes fuq dak li qabel kien l-Artikolu 25 tal-Kap.88, fejn kif ingħad diversi drabi minn din il-Qorti, m'għandux jingħata kumpens ogħla minn dak mitlub mill-partijiet (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Diċembru, 2014, fil-kawża fl-ismijiet **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Limited,** fejn saħansitra ġie determinat li dan l-artikolu għandu japplika wkoll retroattivament). Madankollu, f'dan il-każ, ir-rikorrenti appellati għamlu l-għażla skont l-Artikolu 78 li l-proċeduri odjerni jiġu regolati bil-Kapitolu 573. Kwindi wieħed irid iżomm f'moħħu l-provvediment tal-Artikolu 78(2) tal-Kap. 573, li jipprovdi li meta sid jagħżel li l-proċeduri għandhom jiġu deċiżi skont l-istess Att, huwa għandu jitħalla jżid jew ibiddel it-talbiet sabiex dawn ikunu jirriflettu l-azzjonijiet u r-rimedji msemmija fl-istess Att. Isegwi li l-Artikolu 58(1)(d) tal-Kap. 573 irid jinqara fid-dawl tal-Artikolu 78(2) tal-istess liġi u dan l-aggravju għalhekk ma jreġix.

Deċide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, tiddisponi mill-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet billi tilqgħu *in parte* u tvarja d-deċiżjoni tal-Bord tal-5 ta' Ottubru,

2021, fl-ismijiet premessi billi tiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti appellati fis-somma ta' disgħa u tmenin elf, mitejn u sitta u tmenin ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€89,286.25). Tikkonferma li l-imgħax fuq dan l-ammont għandu jkun ta' 8% fis-sena mid-data tad-deċiżjoni tal-Bord.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jinqasmu bin-nofs (1/2) bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm