

BORD TA' ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET
MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors numru: 30 / 2018

ATTARD & CO LIMITED C-10131

vs

AWTORITÀ TAL-ARTIJIET

Illum, 23 ta' Mejju, 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors ipprezentat minn Attard & Co Limited fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn gie premess is-segwenti:

“1. Illi l-esponent hija s-sid ta' porzjoni art fil-Marsa tal-kejl ta' circa mitejn erba' u ghoxrin metri kwadri (224m²) akkwistata ma' art ohra adjacenti bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph R Darmanin fil-5 ta' Awissu 1998, kopja Dok A, u murija fuq il-pjanta annessa bhala Dok B.

2. Illi din il-porzjoni art hija soggetta ghal proceduri ta' esproprijazzjoni skont dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 15 ta' Jannar 1974 u ppublikata bhala Avviz numru 32 fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern, tal-15 ta' Jannar 1974 (Riferenza L285/73/VII/9B)

3. Illi l-esponent kienu taw prova tat-titlu taghhom lil Kummissarju tal-Artijiet, li sussegwentement intalab ripetutament biex jersaq biex jiddikjara kemm hu lest joffri bhala kumpens u giet ipprezentata wkoll ittra ufficjali fit-12 ta' Jannar 2004, kopja Dok C, izda l-Kummissarju tal-Artijiet u issa l-intimat ma hadu l-ebda azzjoni u ghalhekk kellha issir din il-kawza.

4. Ghaldaqstant l-esponenti titlob li dan il-Bord, prevja kull dikjarazzjoni u provediment li hemm bzonn:

a) jiddetermina illi l-esponenti hija s-sid tal-imsemmija porzjoni art fuq indikata;

b) jiddetermina meta l-awtorita' kompetenti hadet pussess tal-art tal-esponenti;

c) jiffissa l-prezz jew kumpens dovut lill-esponenti skont l-Artiklu 64 et sequitur Kap 573 bl-ghajjnuna okkorrendo tal-periti membri ta' dan il-Bord;

d) jiffissa l-imghax dovut skont l-istess ligi mid-data tal-ewwel pussess sal-pagament effettiv ta' kumpens;

e) u jaghti dawk il-provedimenti kollha li hemm bzonn.

Bl-ispejjez.”

Ra r-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet ipprezentata fit-13 ta' Frar 2019, fejn gie eċċepiet:

“ 1. Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija b'dan illi giet mgħotija sas-seduta li jmiss cans biex tirrispondi;

2. Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti:

2.1 Illi fl-ewwel lok, huwa minnu li l-Awtorita' intimata, dak iz-zmien il-Kummissarju tad-Dipartiment ta' l-Artijiet, kienet irceviet kopja tal-kuntratt anness mar-rikors promotur li pero' ma kellux pjanta annessa mieghu u ghalhekk it-titolu ghadu sal-lum ma jistax ikun verifikat. Illi kien ghalhekk li l-proceduri da parte tal-Kummissarju ma setghux jitkomplew. B'hekk sal-lum, l-Awtorita' mhix f'pozizzjoni li tghid b'certezza li s-socjeta' intimata hi s-sid tal-art indikata fil-pjanta annessa mar-rikors promotur;

2.2 Illi del resto, u dan dejjem minghajr pregudizzju għall-premess, filwaqt li l-Awtorita' intimata tiddikjara li art indikata fil-pjanta annessa mar-rikors promotuir għadha methiega għal skop pubbliku, tghid ukoll li kwalunkwe kumpens, talvolta dovut lis-socjeta' rikorrenti, għandu jinhadem abbazi tal-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 minghajr ebda danni materjali/morali u dan għaliex id-'dewmien biex isir l-akkwist' ma jistax ikun addebitat lill-Awtorita' intimata jew il-precedessur tagħha.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi."

Ra li din il-kawża giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Sema' trattazzjoni;

Ra li din il-kawża giet differita għas-sentenza.

Ikkunsidra;

Kumpens li għandu jithallas għall-akkwist tal-art

Din l-azzjoni titratta porzjoni art fil-Marsa, tal-kejl ta' ċirka 224 metri kwadri. Irrizulta li din l-art kienet soġġetta għal esproprijazzjoni skont dikjarazzjoni relattiva, ippubblikata bħala Avviż numru 32 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Jannar, 1974.

L-azzjoni saret ai termini tal-Artikolu 64 et seq tal-Kap 573, liema artikolu jaqra:

64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun gie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art,

kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.

(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ipprezentat fir-Registru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.

(3) Il-kumpens li għandu jithallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nharġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar.

(4) Barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit f'dan l-artikolu, is-sid jista' jitlob ukoll lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità thallsu danni materjali u danni morali minhabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

(5) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd mutatis mutandis għall-azzjoni taħt dan l-artikolu.

Il-Bord iqies li permezz ta' verbal tad-9 ta' Ottubru 2019, l-Awtorità tal-Artijiet ivverbalizzat li t-titolu huwa wiehed sodisfaċenti. Irriżulta in fatti, li s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-*utile dominium* sugġett għal ċens annwu ta' €89.10, rivedibbli kull hamsin sena mis-26 ta' Ġunju 1976, u dan jiġi rivedut skont il-valur tal-lira.

Dwar meta l-awtorità kompetenti hadet pussess tal-art tar-rikorrenti, dan il-Bord iqies li l-awtorità kompetenti hadet pussess tal-art fi żmien erbatax-il gurnata tax-xogħol, mid-data tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fil-Gazzetta tal-Gvern, fil-15 ta' Jannar 1974, kif kienet awtorizzata bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kap 88, li dak iż-żmien kien għadu *in vigore*.

Dwar il-prezz dovut lir-rikorrenti, il-Bord jirrileva li l-Artiklu 64 et seq tal-Kap 573, li fuqu giet imsejsa l-azzjoni tar-rikorrenti, jistipola bl-ikbar kjarazza, li l-kumpens li għandu jithallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nharġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni, ippubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar. Dan l-eżercizzju ma sarx mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord fir-rapport originali tagħhom, peress li l-prezz addottat minnhom, kien għal art mhux

fabbrikabbli fl-2020, imqabbel mar-rata addottat u aġġornata fil-kawza, Rikors 14/2014SG, fl-ismijiet, Ines Calleja vs Kummissarju tal-Artijiet.

Is-soċjetà rikorrenti sosniet li l-istima li pprezentat ippreparata mill-Perit Philip Micallef, kienet saret b'referenza għad-data tal-1 ta' Jannar 2005, hekk kif jistipola l-Artiklu 18A tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Madanakollu, tali stima ma hijiex waħda korretta, peress li kif għa nġhadd, din l-azzjoni saret ai termini ta' dispozizzjonijiet kontenuti fil-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Bord fela l-istima pprezentata mill-Perit Denis H Camilleri a fol 94 et seq tal-process. Minn dan ir-rapport, jirriżulta li sar eżerċizzju utli in linea ma' dak li jistipola l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, u mal-Artikolu 79(3) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Irriżulta minn evalwazzjoni ta' dan ir-rapport, li sar eżami tal-istat, l-użu, kif ukoll ir-restrizzjonijiet li joħorġu mir-regoli tal-ippjanar u/jew raġunijiet pertinenti oħra fid-data tad-dikjarazzjoni. Saru wkoll operazzjonijiet paragonabbli għall-kuntratti oħra ta' art, b'potenzjal ta' żvilupp simili li kien jiġi utilizzat fis-suq miftuħ, fiż-żmien tad-dikjarazzjoni relattiva. In oltre, għal kuntrarju tal-ewwel rapport tal-membri tekniċi, l-istess Perit Camilleri hejja l-istima, fejn gie stabbilit il-valur tal-*utile dominium*, stante li s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-*utile dominium* ta' din l-art.

Sussegwentement, dan il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza, u permezz ta' digriet mogħti fit-12 ta' Otturbru 2021, estenda l-inkarigu tal-membri tekniċi, fejn ordnalhom jagħmlu varji kalkoli u konstatazzjonijiet oħra.

Irriżulta li in vista ta' din l-estensjoni fl-inkarigu tagħhom, giet ipprezentata relazzjoni ulterjuri, fejn in aġġunta mal-konstatazzjonijiet magħmula fir-rapport originali tagħhom, il-membri tekniċi kkonkludew li:

- i. Il-valur fuq is-suq tal-art in kwistjoni f'Jannar 1974, kien ta' €5718, u dana l-valur intlaħaq billi gie applikat il-Property Price Index tal-Bank Ċentrali ta' Malta;
- ii. Dan il-valur aġġustat għal 2021, skont l-indiċi ta' inflazzjoni kif stipulat fil-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jagħti valur ta' €21472;
- iii. Il-valur tal-*utile dominium* ta' din l-art, huwa ta' €13120;
- iv. Il-valur fis-suq tal-art in kwistjoni fl-1 ta' Jannar 2005, kien ta' €43,620;

- v. Il-valur tal-utile domium ta' din l-art fl-1 ta' Jannar 2005, huwa ta' €10,220.

B'din l-informazzjoni kontenuta f'dan it-tieni rapport tal-membri tekniċi, liema informazzjoni ngħatat in aġġunta u fl-isfond tar-rapport originali tagħhom, dan il-Bord sejjer jagħmel dawn l-osservazzjonijiet:-

Il-Bord iqies li huwa għandu jistrieħ fuq dak li waslu għalih il-membri tekniċi appuntati minnu, u dana meta jqies ir-rapport originali u r-relazzjoni ulterjuri li pprezentaw il-membri tekniċi. Il-Bord huwa tal-fehma li wara li ngħataw direzzjoni mill-istess Bord dwar l-inkarigu tagħhom, l-istess membri tekniċi għamlu dawk il-kalkoli li ntalbu, in aġġunta u fl-isfond tar-rapport originali tagħhom. Il-Bord issa jinsab f'pożizzjoni li jista' jasal biex jiddetermina t-talbiet tar-rikorrenti, fid-dawl tad-dispożizzjonijiet legali applikabbli, u dana wara li jqies ir-rapport originali tal-membri tekniċi u r-relazzjoni ulterjuri tal-istess membri tekniċi li tkompli, u li hi b'zieda ma' dak ikkonstatat fir-rapport originali. Il-legali tal-partijiet ukoll ġew mogħtija l-possibilità li jagħmlu domandi in eskussjoni lill-membri tekniċi wara l-prezentata tar-relazzjoni ulterjuri, iżda entrambi l-legali tal-partijiet iddeċidew, li ma għandhomx domandi x'jagħmlu lill-membri tekniċi.

Issa, għal fini tal-kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti b'konnessjoni mal-akkwist b'xiri assolut ta' din l-art, dan il-Bord sejjer jieħu in konsiderazzjoni li l-membri tekniċi tiegħu kkonkludew li:

- i. Valur fis-suq illum fejn il-valur fis-suq tal-1974 (li kienet id-data Kritika tal-valutazzjoni) ġie miżjud skont l-indiċi tal-inflazzjoni, huwa €21472;
- ii. Utile dominium huwa €13120.

Għaldaqstant, fil-fehma ta' dan il-Bord, il-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit fl-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa ta' €13120.

Dwar imgħax, dan il-Bord sejjer japplika dak li hemm stipulat fl-Artikolu 66 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Ma jqisx li għandu jagħti imgħax ulterjuri ai termini tal-Artikolu 61(3) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, hekk kif talbet is-soċjetà rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Dan huwa diskrezzjonali fuq dan il-Bord, u dan il-Bord ma jqisx li għandu jeżerċita din id-diskrezzjoni tiegħu f'dan il-każ.

Ikkunsidra;

Danni

Fit-talbiet tagħha, is-soċjetà rikorrenti talbet il-prezz jew kumpens dovut lilha, skont l-Artikolu 64 tal-Kap 573. L-istess sub-artikolu 4 jagħmel referenza barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art, għal danni materjali u danni morali minhabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

Irrizulta li l-Awtorità tal-Artijiet irrispondiet għal din il-kawża, billi eċċepiet li kwalunkwe kumpens għandu jinħadem abbażi tal-Artikolu 64(3) tal-Kap 573, mingħajr ebda danni materjali/morali, u dan għaliex id-dewmien biex isir l-akkwist, ma jistax ikun addebitat lill-Awtorità intimata jew il-predeċessur tagħha.

Dwar danni materjali, il-Bord iqies li din l-art ittiehdet mill-Gvern ai termini tal-ligijiet vigenti fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, u cioè erbatax-il ġurnata tax-xogħol mid-data tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, fil-Gazetta tal-Gvern fil-15 ta' Jannar, 1974, (Vide artiklu 12 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Minkejja t-trapass taż-żmien, is-sid ta' din l-art thalla mingħajr l-ebda kumpens għal dawn is-snin kollha. Thalla wkoll mingħajr l-ebda rimedju, stante li s-sid ma setax iressaq it-talba tiegħu għal kumpens, qabel ma' jinħareġ l-avviż tal-ftehim jew Ittra Uffiċjali, bl-offerta tal-Awtorità tal-Artijiet.

Dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li jistipola l-Artikolu 18 A tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, li kien jistabilixxi li l-kumpens li kienu ntitolati s-sidien f'ċirkostanzi bħal dawk tas-soċjetà rikorrenti odjerna, kellu jkun skont il-valur fl-1 ta' Jannar 2005. Dan il-Bord iqies li l-istima pprezentata mis-soċjetà rikorrenti tagħti l-valur ta' din l-art fl-1 ta' Jannar 2005, bhala ekwivalenti għal € 12,000 (Vide rapport eżebit bhala Dok F, man-nota tal-4 ta' Dicembru 2019). Il-membri tekniċi ta' dan il-Bord ikkonkludew, li l-valur fis-suq tal-art fl-1 ta' Jannar 2005, huwa ta' €43,620. Bl-introduzzjoni tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, is-soċjetà rikorrenti ngħatat rimedju bl-Artikolu 64 tal-Kap 573, iżda dan imbagħad jistipola mezz, fejn l-istima li għandha tiġi utilizzata, għandha tkun tal-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni agġornata mas-snin, skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppublikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar. Għaldaqstant, dan il-Bord huwa tal-

fehma li d-danni materjali li soffriet is-soċjetà rikorrenti, huma ammontanti għad-differenza li hemm bejn il-valur tal-utile dominium, hekk kif ikkalkolat ai termini tal-Artikolu 18A tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-valur tal-utile dominium, hekk kif ikkalkolat ai termini tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Bord iqies li skont il-membri tekniċi tiegħu, il-valur tal-utile dominium ta' din l-art fl-1 ta' Jannar 2005, kien ta' € 10,220. Per konsegwenza, id-danni materjali li ser jiġu llikwidati minn dan il-Bord a favur is-soċjetà rikorrenti, ser ikunu fis-somma ta' € 2,900.

Dwar danni morali, dan il-Bord hekk kif ippresedut, gja ppronunzja ruħu, fis-sens li fil-fehma tiegħu, l-intenzjoni tal-legislatur wara l-kunċett ta' danni morali, kien proprju li jiġu llikwidati danni morali, in vista tad-dewmien li jseħħ f'dan it-tip ta' kwistjonijiet. Dawn id-danni morali ġew introdotti biex iservu in parti għal rimedju, għal-leżjoni sofferta moralment mis-sidien tal-proprjetà, minhabba d-dewmien sabiex isir l-akkwist. Kienet l-istess soċjetà rikorrenti li nterpellat lill-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' Itra Uffiċjali tat-12 ta' Jannar 2004, sabiex jersaq għall-akkwist u hlas ta' kumpens relattiv, flimkien mad-danni għall-pussess esklussiv ta' din l-art, b'effett mis-sena 1973. Irrizulta li l-kawża giet imbagħad ipprezentata, fil-11 ta' Diċembru 2018. Irrizulta wkoll li s-soċjetà rikorrenti giet trasferita dan l-utile dominium, ai termini ta' kuntratt datat 5 ta' Awwissu 1998. Sabiex jiddetermina l-kwantum tad-danni morali, dan il-Bord qiegħed jieħu in konsiderazzjoni wkoll, l-estensjoni u l-lokazzjoni tas-sit in kwistjoni; il-perijodu ta' żmien minn mindu nħarġet id-dikjarazzjoni presidenzjali; il-perijodu ta' żmien li ddekorra; u l-fatt li s-sid talbet il-hlas ta' kumpens u danni sofferti. Il-Bord ha dan kollu in konsiderazzjoni, u qed jillikwida danni morali *arbitrio boni viri*, fis-somma ta' €4,800 (u cioè €200 fis-sena minn mindu akkwistat din l-art is-soċjetà rikorrenti, sas-sena 2022, id-data li fiha qed tingħata din is-sentenza).

Decide

Għar-ragunijiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tas-soċjetà rikorrenti billi:

- i. jilqa' l-ewwel talba;**

- ii. jiddikjara ai fini tat-tieni talba, illi d-data tat-teħid tal-pussess, hija dik tat-2 ta' Frar 1974;
- iii. fir-rigward tat-tielet talba, jiffissa l-prezz dovut lis-soċjetà rikorrenti mill-Awtorità intimate, ai termini tal-Artikolu 64 tal-Kap 573, fis-somma ta' €13,120; filwaqt li jillikwida u jikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lis-soċjetà rikorrenti, is-somma ta' €2,900 bħala danni materjali, u s-somma ta' €4,800 bħala danni morali, ai termini tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta;
- iv. Fir-rigward tar-raba' talba, jordna li s-soċjetà rikorrenti tiġi mħallsa mill-Awtorità intimate, imgħax bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija (8%) fuq il-kumpens stabbilit ta' €13,120 , liema imgħax għandu jibda jgħaddi mid-data ta' meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, u cioè l-15 ta' Jannar 1974, ai termini tal-Artikolu 66(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta; u
- v. Jordna li l-ispejjeż kollha relattivi għal din il-kawża, jiġu ssoportati mill-Awtorità intimata.

Magistrat Dr. Simone Grech

**Janet Calleja
Deputat Registratur**