QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 10 ta' Novembru, 2022.

Numru 4

Rikors numru 30/2018/1 SG

Attard & Co Ltd (C 10131)

v.

Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors tas-soċjeta` Attard & Co Limited, ippreżentat minnha fil-11 ta' Diċembru, 2018, li permezz tiegħu ngħad is-segwenti:

> "1. Illi l-esponenti hija s-sid ta' porzjoni art fil-Marsa tal-kejl ta' cirka mitejn erba' u ghoxrin metri kwadri ($224m^2$) akkwistata ma' art ohra adjacenti bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph R Darmanin fil-5 ta' Awissu 1998, kopja **Dok A**,[1]

[1] Vide Dok A pagna 9 paragrafu 3;

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

3. Illi l-esponenti kienu taw prova tat-titlu taghhom lill-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-ghajnuna 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."

2. Rat ir-risposta tal-Awtorita` tal-Artijiet, ippreżentata fit-13 ta' Frar, 2019, li permezz tagħha eċċepiet:

Fol. 16 – 17 tal-proċess

"1. Illi l-Awtorita` esponenti get notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija b'dan illi giet mghotija 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'posizzjoni 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 ghall-premess, filwaqt li l-Awtorita` intimata tiddikjara li art indikata fil-pjanta annessa mar-rikors promotur ghadha mehtiega ghal skop pubbliku, tghid ukoll li kwalunkwe kumpens, *talvolta* dovut lis-socjeta` rikorrenti, ghandu jinhadem abbazi tal-**Artikolu 64(3)** tal-**Kap 573** minghajr ebda danni materjali/morali u dan ghaliex id-'dewmien biex isir l-akkwist' ma jistax ikun addebitat lill-Awtorita` intimata jew il-precedessur taghha.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-ligi."

3. Rat id-deċiżjoni tal-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet tat-23 ta' Mejju, 2022, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

"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 intimata, 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 intimata, 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 ċioè 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 ssopportati mill-Awtorità intimata."

4. Dak il-Bord ta d-deċiżjoni tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**<u>Kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art</u>**

Din l-azzjoni titratta porzjoni art fil-Marsa, tal-kejl ta' ċirka 224 metri kwadri. Irrizulta li din l-art kienet soġġetta għal esproprjazzjoni 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 ġie 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 ippreżentat fir-Reġistru 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 jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi 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 tħallsu danni materjali u danni morali minħabba 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 wieħed sodisfaċenti. Irriżulta in fatti, li s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-*utile dominium* suġġett għal ċens annwu ta' €89.10, rivedibbli kull ħamsin sena mis-26 ta' Ġunju 1976, u dan jiġi rivedut skont il-valur tal-lira.

Dwar meta l-awtorità kompetenti ħadet pussess tal-art tar-rikorrenti, dan il-Bord iqies li l-awtorità kompetenti ħadet pussess tal-art fi żmien erbatax-il ġurnata 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 ġiet imsejsa l-azzjoni tar-rikorrenti, jistipola bl-ikbar kjarezza, li l-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni, ippubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Dan l-eżerċizzju 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 aġġiornata fil-kawza, Rikors 14/2014SG, fl-ismijiet, Ines Calleja vs Kummissarju tal-Artijiet.

Is-soċjetà rikorrenti sosniet li l-istima li ppreżentat 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-Liġijiet ta' Malta. Madanakollu, tali stima ma hijiex waħda korretta, peress li kif ġja ngħadd, din l-azzjoni saret ai termini ta' dispożizzjonijiet kontenuti fil-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord fela l-istima ppreżentata mill-Perit Denis H Camilleri a fol 94 et seq tal-proċess. Minn dan ir-rapport, jirriżulta li sar ezerċizzju utli in linea ma' dak li jistipola l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u mal-Artikolu 79(3) tal-Kap 573 tal-Liġijiet 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 raġunijjiet pertinenti oħra fid-data tad-dikjarazzjoni. Saru wkoll operazzjonijiet paragunabbli 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 ħejja l-istima, fejn ġie 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' Otturbu 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, ġiet ippreżentata relazzjoni ulterjuri, fejn in aġġunta mal-konstatazzjonijiet magħmula fir-rapport oriġinali 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 ġie 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-Liġijiet 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 oriġinali 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 oriġinali u r-relazzjoni ulterjuri li ppreżentaw 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 oriġinali 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 oriġinali tal-membri tekniċi u r-relazzjoni ulterjuri tal-istess membri tekniċi li tkompli, u li hi b'zieda ma' dak ikkonstatat fir-rapport oriġinali. Il-legali tal-partijiet ukoll ġew mogħtija l-possibilità li jagħmlu domandi in eskussjoni lill-membri tekniċi wara l-preżentata 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-Liġijiet ta' Malta, huwa ta' €13120.

Dwar imgħax, dan il-Bord sejjer japplika dak li hemm stipulat fl-Artikolu 66 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Ma jqisx li għandu jagħti imgħax ulterjuri ai termini tal-Artikolu 61(3) tal-Kap 573 tal-Liġijiet 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.

Ikkunsidrat;

<u>Danni</u>

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 minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

Irriżulta 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 ittieħdet mill-Gvern ai termini tal-liġijiet viġenti fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, u ċioè 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-Liġijiet ta' Malta). Minkejja t-trapass taż-żmien, is-sid ta' din l-art tħalla mingħajr l-ebda kumpens għal dawn is-snin kollha. Tħalla 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-Liġijiet 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 ppreżentata mis-soċjetà rikorrenti tagħti l-valur ta' din l-art fl-1 ta' Jannar 2005, bħala ekwivalenti għal € 12,000 (Vide rapport eżebit bħala Dok F, man-nota tal-4 ta' Diċembru 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-Liġijiet ta' Malta, is-soċjetà rikorrenti ngħatat rimedju bl-Artikolu 64 tal-Kap 573, iżda dan imbagħad jistipola meżż, fejn l-istima li għandha tiġi utilizzata, għandha tkun tal-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni aġġornata mas-snin, skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppublikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi 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-Liġijiet ta' Malta, u l-valur tal-utile dominium, hekk kif ikkalkolat ai termini tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet 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-leġislatur 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, minħabba d-dewmien sabiex isir l-akkwist. Kienet l-istess soċjetà rikorrenti li nterpellat lill-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' Ittra Uffiċjali tat-12 ta' Jannar 2004, sabiex jersaq għall-akkwist u ħlas ta' kumpens relattiv, flimkien mad-danni għall-pussess esklussiv ta' din l-art, b'effett mis-sena 1973. Irriżulta li l-kawża ġiet imbagħad ippreżentata, fil-11 ta' Diċembru 2018. Irriżulta wkoll li s-soċjetà rikorrenti ġiet 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-ħlas ta' kumpens u danni sofferti. Il-Bord ħa dan kollu in konsiderazzjoni, u qed jillikwida danni morali *arbitrio boni viri,* fis-somma ta' €4,800 (u ċioè €200 fis-sena minn mindu akkwistat din l-

art is-soċjetà rikorrenti, sas-sena 2022, id-data li fiha qed tingħata din is-sentenza).”

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tannulla s-sentenza appellata u/jew terġa’ tirrinvija l-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex tingħata sentenza skont il-liġi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

6. Rat ir-risposta tal-appell tas-soċjeta` Attard & Co Limited, li permezz tagħha wieġbet li l-appell għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti prevja ċ-ċaħda tal-aggravji kollha.

7. Rat li waqt is-seduta tat-23 ta’ Ġunju, 2022, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m’għandhomx xi jżidu u ser joqogħdu fuq l-atti.

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

Ikkonsidrat:

9. Illi dan il-każ jitratta l-esproprju ta’ porzjon art fil-Marsa, liema esproprju jmur lura għas-sena 1974, permezz ta’ Dikjarazzjoni tal-President tal-15 ta’ Jannar, 1974, li ġiet ippubblikata permezz tal-Avviż Numru 32 fil-ħarġa tal-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta’ Jannar, 1974. Is-soċjeta` rikorrenti akkwistat din il-porzjon art permezz ta’ kuntratt

ippubblikat min-Nutar Joseph R. Darmanin fil-5 ta' Awwissu, 1998 u minkejja li tat prova tat-titolu tagħha u interpellazzjoni li saret lill-Kummissarju tal-Artijiet, hija baqgħet ma ngħatat l-ebda kumpens għall-imsemmija art u għalhekk ressqet il-kawża odjerna fejn talbet lill-Bord:

(a) jiddetermina li hija sidt l-art in kwistjoni;

(b) jiddetermina meta l-awtorita` kompetenti ħadet pussess tal-art tagħha;

(c) jiffissa prezz jew kumpens dovut lilha skont l-Artikolu 64 *et sequentia* tal-Kap. 573 (Att dwar Artijiet tal-Gvern);

(d) jiffissa l-imgħax dovut skont l-istess liġi mid-data tal-pussess sal-pagament effettiv; u

(e) jagħti dawk il-provvedimenti li hemm bżonn.

10. L-Awtorita` wieġbet fis-sens illi għalkemm il-Kummissarju tal-Artijiet kien irċieva kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-art, dan ma kellux pjanta annessa miegħu u għalhekk ma setax jiġi verifikat it-titolu tas-soċjeta` rikorrenti fuq l-imsemmija art u li għalkemm l-art in kwistjoni għadha meħtieġa għal skop pubbliku, kwalunkwe kumpens dovut lis-soċjeta` rikorrenti għandu jinħadem skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap. 573 mingħajr ebda danni materjali/morali peress li d-dewmien sabiex isir l-akkwist ma jistax jiġi addebitat lill-Awtorita` intimata jew lill-predeċessur tagħha.

11. Permezz tad-deċiżjoni tiegħu l-Bord laqa' t-talbiet tas-soċjeta` rikorrenti u filwaqt li ddikjara li d-data tat-teħid tal-pussess hija dik tat-2 ta' Frar, 1974, iffissa l-prezz dovut mill-Awtorita` intimata ai termini tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 fis-somma ta' €13,120, kif ukoll illikwida d-danni materjali fis-somma ta' €2,900 u s-somma ta' €4,800 bħala danni morali. Il-Bord ordna wkoll li s-soċjeta` rikorrenti titħallas l-imgħax bir-rata ta' 8% fuq il-kumpens stabbilit ta' €13,120, liema mgħax jibda jiddekorri mid-data ta' meta nħarġet id-dikjarazzjoni tal-President fil-15 ta' Jannar, 1974 skont l-Artikolu 66(1) tal-Kap. 573 u li l-ispejjeż kollha relattivi għal din il-kawża jitħallsu mill-istess Awtorita` intimata.

12. L-Awtorita` tal-Artijiet ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponiet appell minnha. L-appell tagħha jissejjes fuq erba' aggravji:

(i) Dritt fundamentali li jinkludi vjolazzjoni ta' proprjeta` ma jgħaddi qatt għand l-akkwirent;

(ii) il-Bord ma tax raġuni għala skarta l-istima tal-Perit Denis Camilleri;

(iii) il-Bord akkorda danni li lanqas biss ġew mitluba; u

(iv) mhuwiex minnu li l-kumpens bil-Kap. 88 kien ser ikun akbar minn dak li jitnissel mill-Kap. 573.

13. Fl-ewwel aggravju tagħha l-Awtorita` appellanti tikkontendi li peress li s-soċjeta` rikorrenti xtrat l-*utile dominium* tal-art fl-1998, minkejja li kienet konxja li d-dikjarazzjoni Presidenzjali kienet inħarġet fis-sena 1974, hija mhix f'pożizzjoni li tirreklama danni jew kumpens għal vjolazzjoni tat-tgawdija ta' proprjeta` li ġiet għandha fis-sena 1998. Wara kollox fil-kuntratt ta' akkwist ma kien hemm l-ebda klawsola li tawtorizza t-trasferiment ta' drittijiet litiġjużi. Tagħmel referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Fenech v. Avukat tal-Istat et** deċiża fid-9 ta' Mejju, 2022, sabiex issostni l-argument tagħha.

14. Jibda billi jingħad illi, huwa risaput illi din il-Qorti, bħala waħda ta' reviżjoni, ma tistax teżamina l-mertu ta' kwistjoni *noviter deductus* f'rikors tal-appell. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Jannar, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Alfred Spiteri et v. Joseph Cutajar et**). Fi kwalunkwe każ, kif ġustament osservat mill-appellata fir-risposta tal-appell tagħha, għalkemm hija kienet konsapevoli li parti mill-art mixtrija minnha kienet koperta b'dikjarazzjoni Presidenzjali ta' esproprju, mill-kuntratt ta' akkwist jirriżulta li hija akkwistat l-art bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha. Ladarba s-soċjeta` akkwirenti daħlet fiż-żarbun tal-venditriċi, fin-nuqqas li ssir xi tip ta' riżerva favur il-venditriċi, huwa ritenut li s-soċjeta` akkwirenti akkwistat ukoll id-dritt ta' kumpens fuq l-imsemmija art, altrimenti ma jirriżultax wisq skop wara t-trasferiment tal-art in kwistjoni li kienet diġa` milquta bl-ordni tal-esproprju. Fis-sentenza ta' din

il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet **J.E. M. Investments Limited v. Kummissarju tal-Art,** li kien jitratta każ simili ngħad:

> *"...ghalkemm l-kompraturi fuq il-kuntratt kienu konsapevoli li parti mill-art kienet okkupata mill-Gvern, l-istess kuntratt sar bil-patt li l-kumpens li ghandu jithallas mill-Gvern, kellu jghaddi fuq il-kompraturi, llum is-socjeta` rikorrenti appellata. Kwindi jista' jinghad li fil-kaz ta' dawn iz-zewg porzjonijiet ta' art, is-socjeta` rikorrenti dahlet fiz-zarbun tal-predecessur taghha fit-titolu, li jfisser li akkwistat ukoll id-dritt litigjuz, inkluz id-dritt tal-hlas ta' kumpens ghall-imsemmija art.*
>
> *Il-fatt li s-socjeta` rikorrenti akkwistat parti sostanzjali minn din l-art, meta hija kienet taf li kienet okkupata mill-Gvern permezz ta' toroq u Gnien Pubbliku u ma seta' johrog ebda permess tal-bini, ghalkemm jista' jitqies bhala kurjuz, ma jxejjinx il-jedd taghha li tircievi l-kumpens li kien dovut lill-predecessur taghha fit-titolu u li gie pattwit li baqa' riservat lill-kompraturi, llum is-socjeta` rikorrenti."*

L-istess konsiderazzjoni tapplika fil-każ in eżami.

15. In kwantu l-appellanti tagħmel referenza għas-sentenza ta' natura kostituzzjonali, dik is-sentenza li ssir referenza għaliha fil-fatt ingħatat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u tinsab appellata quddiem il-Qorti Kostituzzzjonali, kwindi ma jkunx xieraq li din il-Qorti tidħol wisq fil-mertu ta' dik il-kawża. Jinħass xieraq li jiġi osservat biss li, l-istess sentenza ċitata mill-appellanti tagħmel distinzjoni bejn drittijiet ċivili u drittijiet fondamentali, fis-sens li filwaqt li skont il-liġi ċivili d-drittijiet u l-obbligi huma akkwistati jew maħluqa permezz ta' att jew ġrajja, liema drittijiet jistgħu jiġu wkoll trasferiti jew meqruda permezz ta' atti jew ġrajjiet oħrajn, mhux l-istess jista' jingħad fil-każ tad-dritt għal rimedju wara ksur ta' drittijiet fondamentali. Kwindi għalkemm huwa minnu li d-dritt għal rimedju wara ksur ta' drittijiet fondamentali ma jistax jiġi trasferit (ara

sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-22 ta' Ġunju, 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Maria Gialanze v. Carmen Mizzi et**), il-każ in eżami ġie bbażat fuq il-provvedimenti tal-Kap. 573, fejn f'każ ta' esproprjazzjoni (ġrajja) hemm lok li sid l-art għandu dritt għall-ħlas ta' kumpens skont il-provvedimenti tal-istess liġi.

16. Hekk ukoll, huwa validu l-punt imqanqal mill-appellata li meta hija akkwistat l-art in kwistjoni fil-5 ta' Awwissu, 1998, (permezz ta' kuntratt pubbliku) il-materja ta' esproprjazzjoni kienet regolata permezz tal-Kap. 88, fejn sid l-art esproprjata, dak iż-żmien kien jibqa' sid l-art esproprjata, li seta' biss iressaq kawża fejn jikkontesta l-kumpens wara li jkun inħareġ *notice to treat.* Dan kuntrarjament għas-sitwazzjoni preżenti fejn art suġġetta għad-dikjarazzjoni Presidenzjali, it-titolu tal-art jgħaddi mad-dikjarazzjoni Presidenzjali u s-sid ikollu d-dritt għall-kumpens u li jista' jniedi huwa stess il-proċeduri għall-kumpens. Kwindi fiż-żmien meta l-appellata akkwistat l-art in kwistjoni, ma kien hemm xejn li jxekkel li sid l-art esproprjata jitrasferixxi l-istess art, liema trasferiment kien jinkludi d-dritt inerenti għall-kumpens għall-esproprju li seħħ. Għal dak li huwa l-imgħax, il-Bord akkorda l-imgħax skont il-provvediment tal-liġi ċitat fis-sentenza appellata (Artikolu 66(1) tal-Kap. 573) u din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fir-rigward. Inoltre, ġaladarba l-azzjoni tar-rikorrenti saret skont il-Kap. 573, hija għandha dritt mhux biss għall-kumpens, iżda l-liġi tipprovdi li sid l-art jista' jitlob li jitħallas kemm għad-danni materjali, kif

ukoll dawk morali. Fil-każ tad-danni materjali dawn ser jiġu trattati aktar ‘il quddiem taħt ir-raba’ aggravju. Fir-rigward tad-danni morali, din il-Qorti taqbel perfettament mal-Bord, sa fejn dawn ġew akkordati lis-soċjeta` appellata minn meta hija akkwistat l-art in kwistjoni u dan b’rispett sħiħ għall-prinċipji mfissra qabel fil-paragrafu preċedenti. Isegwi li l-ewwel aggravju tal-Awtorita` appellanti ma jreġix u ma jimmeritax li jiġi milqugħ.

17. It-tieni aggravju tal-Awtorita` appellanti jitratta l-fatt li l-Bord ma tax raġuni għala skarta l-istima tal-Perit Denis Camilleri minkejja li qies l-eżerċizzju magħmul minnu bħala wieħed utli skont il-parametri tal-liġi u ma sab xejn x’jikkritika fir-rigward, meta l-Bord kellu obbligu li jiddelibera dwar l-istess b’motivazzjoni adegwata.

18. Għandu jingħad mal-ewwel li l-Bord qies ir-rapporti ppreparati mill-periti *ex parte* nkarigati kemm mis-soċjeta` rikorrenti appellata, kif ukoll mill-Awtorita` appellanti. Tant li wara li l-Bord eżamina l-inkartament meta l-kawża kienet differita għas-sentenza, issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza u estenda l-inkarigu tal-periti membri tal-Bord sabiex: (i) jagħtu l-valur fis-suq tal-art in kwistjoni f’Jannar 1974; (ii) jagħmlu eżerċizzju fejn il-valur fis-suq tal-1974 jiżdied skont l-indiċi tal-inflazzjoni kontenut fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta; (iii) jikkalkulaw il-valur tal-*utile dominium* ta’ din l-art wara li jieħdu in konsiderazzjoni li din l-art hija miżmuma b’titolu ta’ ċens perpetwu ta’ €89.10 fis-sena, rivedibbli kull ħamsin sena minn Ġunju

1967, skont il-valur tal-lira, b'dan illi l-ewwel żieda fiċ-ċens saret fis-sena 2017 għal valur annwu ta' €428.34 – kriterji determinati skont il-liġi li fuqhom huwa bbażat ir-rapport tal-perit Denis Camilleri; kif ukoll (iv) jagħtu valur fis-suq tal-art in kwistjoni ta' din l-art fl-1 ta' Jannar, 2005; (kriterju adottat mill-perit *ex parte* inkarigat mir-rikorrenti) u (v) jikkalkulaw il-valur tal-*utile dominium* ta' din l-art fl-1 ta' Jannar, 2005, wara li jieħdu in konsiderazzjoni li din l-art hija miżmuma b'titolu ta' ċens perpetwu ta' €89.10 fis-sena, rivedibbli kull ħamsin sena minn Ġunju 1967, skont il-valur tal-lira. Bis-saħħa tad-direzzjoni mogħtija mill-Bord il-periti tekniċi membri ħejjew relazzjoni ulterjuri li kienet tagħti l-istimi varji skont il-kriterji meħtieġa.

19. Issa bħala prinċipju huwa ritenut li l-konklużjonijiet tal-perit tekniku jikkostitwixxu opinjoni li għandha valur probatorju daqs kull prova oħra u li tibqa' tipprevali sakemm ma tiġix kontrastata jew bi provi oħra li jikkontradixxu l-istess rapport jew inkella tiġi newtralizzata b'sottomissjonijiet tal-parti li jagħmluha waħda mhux attendibbli u kredibbli. Hu veru wkoll li l-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha stess (Artikolu 681 tal-Kap. 12). Dan pero` ma tistax tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha għandha tkun waħda nformata u bażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li m'għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta'

l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami. (Ara sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tad-9 ta' Diċembru, 2002, fil-kawża fl-ismijiet **Louis Gauci v. Angela Attard**). Applikati dawn l-insenjamenti għall-każ in eżami, ħadd mill-partijiet ma ressaq lill-esperti tekniċi membri in eskussjoni fir-rigward tar-relazzjoni ulterjuri ppreżentata minnhom u għalkemm waqt it-trattazzjoni orali tal-każ quddiem il-Bord, id-difensur tal-Awtorita` intimata fisser it-tħassib u riżervi tiegħu fir-rigward, b'daqshekk ma nnewtralizzax l-opinjoni mfissra mill-periti tekniċi nkarigati mill-istess Bord.

20. Hekk ukoll, għalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-ġudikant bħal kull prova oħra u l-Qorti mhijiex tenuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni tagħha, il-*giudizio dell'arte* kif espress mill-perit tekniku m'għandux jiġi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu taċ-ċirkostanzi rraġjonevoli. Il-Qorti m'għandhiex tiskarta il-konklużjonijiet tal-espert, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha għandha tkun "*informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika*" (Ara s-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Giswarda Bugeja v. Emanuele Muscat** deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967 [Vol. LI.I.390]; u **Philip Grima v. Carmelo Mamo** deċiża fid-29 ta' Mejju, 1998). Dan apparti li f'materja ta' prova peritali, l-insenjament ġurisprudenzjali huwa fis-sens li, fejn ikun hemm konflitt fil-provi mressqa permezz ta' rapport ta' espert *ex*

parte ma' prova oħra ta' espert mqabbad mill-Qorti, jekk ma jkunx hemm raġunijiet gravi u serji biex iwassluha tagħmel mod ieħor, il-Qorti għandha taddotta l-prova ta' l-espert tagħha. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Ottubru, 2002, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Attard v. Carmelo D'Amato**).

21. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, il-Bord fid-deċiżjoni tiegħu għamel referenza għar-rapporti kollha tal-periti kemm dawk *ex parte,* kif ukoll dawk tal-membri tekniċi tal-istess Bord, u qies li r-rapport oriġinali tal-periti membri ma kienx skont il-kumpens kif dettat mill-provvediment tal-liġi applikabbli (Artikolu 64 tal-Kap. 573) u r-rapport tal-perit *ex parte* inkarigat mir-rikorrenti appellata wkoll ma kienx korrett, peress li sar skont il-Kap. 88 u mhux skont il-Kap. 573. Inoltre, il-Bord qies ir-rapport tal-perit *ex parte* nkarigat mill-Awtorita` appellanti u r-relazzjoni ulterjuri tal-periti membri tekniċi. Kif ġustament osservat mill-appellata fir-risposta tagħha, il-fatt li l-Bord ma sabx x'jikkritika fir-rapport tal-perit *ex parte* Denis Camilleri, ma jfissirx li konsegwentement kellu jiġi adottat ir-rapport tiegħu minflok dak tal-periti membri tekniċi. Wara kollox, il-Bord qabel m'adotta r-relazzjoni ulterjuri tal-periti membri osserva: *"Il-legali tal-partijiet ukoll ġew mogħtija l-possibilità li jagħmlu domandi in eskussjoni lill-membri tekniċi wara l-preżentata tar-relazzjoni ulterjuri, iżda entrambi l-legali tal-partijiet iddeċidew, li ma għandhomx domandi x'jagħmlu lill-membri tekniċi."* Kwindi l-Bord eżerċita d-diskrezzjoni tiegħu

li jadotta l-valuri riżultanti mir-relazzjoni ulterjuri tal-periti membri, wara li qies li l-partijiet ma ressqux domandi li jpoġġu f'dubju l-opinjoni mfissra mill-periti membri. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord li adotta l-valuri mogħtija mill-periti membri tekniċi u għalhekk dan it-tieni aggravju ser jiġi wkoll miċħud.

22. Imiss li jiġi trattat it-tielet aggravju tal-Awtorita` appellanti, dak fejn tilmenta li l-Bord akkorda danni li lanqas biss ġew mitluba mir-rikorrenti. Hija tikkontendi li l-appellata kellha talba speċifika, dik li jiġi likwidat prezz jew kumpens lilha skont l-Artikolu 64 tal-Kap. 573, mentri l-Bord akkorda danni materjali u danni morali minħabba dewmien sabiex sar l-akkwist. Kwindi ssostni li d-deċiżjoni tal-Bord hija *extra petita* peress li ddeċieda fuq ħwejjeġ li mhumiex imdaħħla fit-talba tar-rikorrenti.

23. Minn qari sempliċi tat-talbiet oriġinali tas-soċjeta` rikorrenti appellata, huwa evidenti li dan l-aggravju tal-appellanti ma jreġix. Jiġi osservat li meta fir-rikors promotur intalab mill-appellata illi l-Bord "jiffissa l-prezz jew kumpens dovut skont l-Artikolu 64 *et sequentia* Kap. 573", hija ma kinetx qegħda tillimita t-talbiet tagħha sempliċement għall-kumpens tal-art esproprjata. Fil-fatt kif jirriżulta mill-provvediment tal-liġi kkwotat mill-Bord, fl-Artikolu 64 tal-Kap. 573 hemm ukoll is-subinċiż (4), li proprju jipprovdi wkoll għal danni materjali u morali minħabba d-dewmien sabiex sar l-akkwist apparti l-kumpens għall-akkwist tal-art. L-Awtorita` kienet

ben konsapevoli ta' dan, tant li fir-risposta tagħha f'paragrafu 2.2 eċċepiet li hija m'għandhiex twieġeb għal danni materjali/morali peress li d-dewmien sabiex isir l-akkwist ma jistax jiġi addebitat lilha jew lill-predeċessur tagħha! Kwindi altru li d-danni materjali u dawk morali kienu parti mit-talbiet tar-rikorrenti. Isegwi li d-deċiżjoni tal-Bord li jakkorda d-danni ma setgħet qatt tkun *extra petita* u għalhekk dan l-aggravju ser jiġi wkoll miċħud.

24. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju, dak fejn jingħad li mhix minnu li l-kumpens bil-Kap. 88 kien ser ikun akbar minn dak li jitnissel mill-Kap. 573. Huwa ritenut li dan l-aggravju tal-Awtorita` appellanti huwa wieħed siewi. Dan jingħad peress li l-periti membri tekniċi tal-Bord qiesu li l-valur tal-*utile dominium* tal-art fl-1 ta' Jannar, 2005, (data relevanti skont il-Kap. 88) kien ta' €10,220, mentri l-valur tal-*utile dominium* għall-akkwist tal-art in kwistjoni skont il-valur tagħha fl-1974 (meta nħarġet id-dikjarazzjoni) hekk kif aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni kif jipprovdi l-Artikolu 64(3) tal-Kap. 573 huwa dak ta' €13,120. Isegwi li valur kalkulat skont il-liġi l-ġdida, hekk kif akkordat lir-rikorrenti appellata huwa ta' benefiċċju akbar għaliha. Kwindi l-Bord kien żbaljat meta wasal għall-konklużjoni li s-soċjeta` rikorrenti kienet ser tagħmel xi telf materjali bejn dak il-valur kif kalkulat skont l-Artikolu 18A tal-Kap. 88 u l-valur ikkalkulat skont l-Artikolu 64 tal-Kap. 573, peress li s-soċjeta` rikorrenti għamlet gwadann ta' €2,900

u mhux telf bil-bidla fil-liġi. Għalhekk ma hemmx lok li jingħataw danni materjali lis-soċjeta` appellata u dan l-aggravju jimmerita li jiġi milqugħ.

Decide

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-Awtorita` appellanti, billi tilqa' l-istess u tvarja d-deċiżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet tat-23 ta' Mejju, 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi billi, filwaqt li tħassarha sa fejn akkordat id-danni materjali fis-somma ta' €2,900, tikkonfermaha fil-bqija tagħha.

Bl-ispejjeż tal-proceduri in prim' istanza jibqgħu a karigu tal-Awtorita` intimata, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell jitħallsu in kwantu għas-sehem ta' tlieta minn erbgħa ($^3/_4$) mill-Awtorita` appellanti u r-rimanenti sehem ta' kwart ($^1/_4$) mis-soċjeta` appellata.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr