BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

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

Seduta tallum 30 ta' Jannar 2023

John Zammit Gauci ID 134736M, Michael Zammit Gauci ID 601541M flimkien ma' Anna Gatt ID 01026549M, Therese Invernizzi ID 0694861M u Catherine Bartheret Cavallo ID 0308063M bhala kuraturi tal-interdetta Maria sive Miriam Cavallo ID 305132M skont dikriet mahrug fis-27 ta' Jannar 2017

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawza Numru: 9
Rikors Numru : 31/2019 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' John Zammit Gauci ID 134736M et ippreżentat fit-22 ta' Ottubru 2019 fejn ġie premess:

1.Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond numru ghaxra (10) Triq San Pawl Valletta kif jirrizulta mill-annessa formala **Dok A** u dokumenti hemm mehmuza.

2. Illi dan il-fond huwa soggett ghal proceduri ta' esproprijazzjoni skont dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2014 u ppubblikata bhala Avviz numru 254

fil-Gazzetta tal-Gvern, formanti parti mill-art hemm deskritt (file ref:L57/89/7) Kopja **Dok B.**

3. Illi l-esponenti qatt ma rcevew offerta ta' kumpens mill-intimata jew mill-Kummissarju tal-Artijiet.

4. Illi l-esponenti nghataw parir illi l-fond ghandu l-valur ta' €200,000 skond deskrizzjoni u stima tal-AIC Godwin Abela, kopja **Dok C.**

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

a) Jiddetermina illi l-esponenti huma s-sidien tal-imsemmija porzjoni art fuq indikata;

b) Jiffissa l-prezz jew kumpens dovut lill-esponenti skont l-Artikolu 64 et sequitur Kap 573 bl-ghajnuna okkorrendo tal-periti membri ta' dan il-Bord;

c) Jiffissa l-imghax dovut skont l-istess ligi;

d) U jghati dawk il-provedimenti kollha li hemm bzonn.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-Awtorita tal-Artijiet datata 21 ta' Novembru 2019 (fol 49) fejn ġie eccepit:

1. Illi hija giet notifikata bir-rikors promutur fl-1 ta' Novembru, 2019 u dan l-Onorabbli Tribunal ghogbu jatiha ghoxrin gurnata biex twiegeb, kif fil-fatt qieghda taghmel permezz tal-prezenti risposta;

2. Illi primarjament ir-rikorrenti jridu jissudisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni;

3. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu konjizzjoni tal-fatt illi l-ewwel dikjarazzjoni illi kienet harget in rigward ta' din il-propjeta' kienet fil-fatt dik tal-Agent President ta' Malta fil-21 ta' Marzu, 1989 fejn l-art kienet iddikjarata mehtiega ghal skop pubbliku skont Kap 88 u li l-akkwist taghha kellu jsir b'xiri assolut meta jkun qieghed jiffissa l-kumpens ghall-propjeta' kif mitlub jaghmel mir-rikorrent;

4. Illi ta' min jinnota wkoll il-fatt fid-dikjarazzjoni Presidenzjali kien jidher ben car illi qieghed jigi offrut l-ammont ta' hamsa u erbghin Elf Ewro (€45,000) bhala kumpens fuq stima tal-Perit Michael Schembri;

5. Illi talli kumpens offrut kien fil-fatt offrut anke lilhom direttament permezz ta' komunikazzjoni lill-avukat patrocinanti taghhom kif ser jigi muri ahjar fil-mori ta' din il-kawza;

6. Illi l-awtorita' esponenti il-kaz kien maghluq taht il-Kap 88 stante illi id-dikjarazzjoni presidenzjali dak iz-zmien kienet tfisser ukoll illi sar l-akkwist u ghaldaqstant ma japplikawx l-artikoli msemmija mir-rikorrent;

7. In vista ta' dawn il-fatti l-Awtorita':

a. Ma tapponix l-ewwel talba;
b. Topponi t-tieni talba u tirribatti illi l-ammont ghandu jkun dak ta' hamsa u erbghin elf Ewro (€45,000) hekk kif indikat fil-gazzetta tal-Gvern;
c. Rigward it-tielet talba tirrimetti ruhha ghad-decizjoni ta' dan l-Onorabbli Bord sakemm dan ikun fil-limiti impost mill-ligi;
d. Rigward ir-raba' talba ma hemmx oggezzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri pemessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

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 l-atti processwali kollha.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet ta' entrambi l-partijiet ossia dik tal-atturi pprezentata fis-17 ta' Dicembru 2021 (fol 78 et seq) u dik tal-Awtorita pprezentata fil-31 ta' Jannar 2022 (fol 82 et seq).

Ra l-verbal tas-seduta tat-23 ta' Novembru 2022 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Din il-kawża tirrigwarda t-tehid tal-fond numru 10 Triq San Pawl, Valletta li jirrizulta hu kolpit b'Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-21 ta' Frar 2014 pubblikata fl-avviz

numru 254 fil-Gazzetta tal-Gvern datata 5 ta' Marzu 2014 (Dok B – fol 41). F'din id-Dikjarazzjoni, wara li gie premess li l-proprjeta in meritru kienet milquta b'Dikjarazzjoni precedenti tal-Agent President ta' Malta tal-21 ta' Marzu 1989 abbazi ta' liema tali proprjeta kienet dikjarata bhala mehtiega ghal skop pubbliku skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88 u li l-akkwist taghha kellu jkun b'xiri assolut, gie indikat kumpens fl-ammont ta' hamsa u erbghin elf Ewro skond stima tal-perit Michael Schembri bil-valur jittiehed fl-1 ta' Jannar 2005. Mal-istess dikjarazzjoni hemm ukoll stima tal-Perit Michael Schembri (fol 41) u pjanta (fol 42).

Fl-ewwel eċċezzjoni taghha l-Awtorita intimata teccepixxi li l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond in meritu. F'dan ir-rigward il-Bord jaghmel referenza ghal provi prodotti mill-atturi ossia l-*property ownership form* (Dok A – fol 3 et seq), u l-kuntratti u dokumenti annessi mal-istess (esebiti minn fol 7 sa 40) mnejn tohrog il-provenjenza tal-istess proprjeta. Dawn il-provi ma gewx bl-ebda mod kontradetti mill-intimata, anzi ssir referenza ghal dak li ġie ddikjarat mill-Awtorita' intimata fis-seduta tal-5 ta' Frar 2020 (fol 54) u fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2021 (fol 67) ossia li l-istesss Awtorita intimata hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. In vista ta' dan u tenut kont tal-provi sottomessi mir-rikorrenti l-Bord iqis li l-istess rikorrenti ppruvaw it-titolu taghhom dwar il-proprjeta in meritu u ghalhekk il-Bord huwa soddisfatt bit-titolu tal-atturi.

Stabbilit il-punt dwar it-titolu l-Bord sejjer jghaddi biex jiddetermina l-valur tal-kumpens dovut lir-rikorrenti. Filwaqt li l-atturi jsostnu li kumpens gust huwa dak ta' €200,000 kif stabbilit mill-perit *ex parte* taghhom Godwin Abela (Dok C – fol 43) l-Awtorita tinsisti li l-valur ghandu jkun dak imsemmi fid-dikjarazzjoni tal-President publikata fil-5 ta' Marzu 2014 u cioe' ta' €45,000 bazat fuq il-valur tal-fond fl-1 ta' Jannar 2005.

L-atturi jibbazaw l-azzjoni taghhom taħt l-artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta izda l-Awtorita tinsisti li l-artikolu citat mir-rikorrenti taht il-Kap 573 mhux applikabbli ghal dan il-kaz billi l-esproprju *de quo* kien maghluq taht il-Kap. 88 stante li d-Dikjarazzjoni Presidenzjali dak iz-zmien kienet tifisser ukoll li sar l-akkwist.

Applikabilita tal-Kap 88 jew tal-Kap 573 ghal proceduri odjerni

L-Awtorita ssostni li l-esproprjazzjoni *de quo* giet mghaluqa taht il-Kap. 88 meta nhraget id-Dikjarazzjoni presidenzjali tat-2014 u tinsisti li l-kumpens pagabbli ghandu jkun dak ta' €45,000 indikat fl-istess gazzetta u mahdum abbazi tal-Kap 88. F'dan l-isfond il-Bord iqis li l-ewwel li jrid jigi stabbilit f'din il-kawza huwa liema ligi hija applikabbli ghal kaz odjern.

Jibda biex jinghad illi l-azzjoni *de quo* giet inizzjata fit-22 ta' Ottubru 2019 meta kien in vigore l-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta li gie promulgat f'Ligi bl-Att XVII tal-2017 u gie fis-

sehh fil-25 ta' April 2017. F'dan ir-rigward il-Bord jinnota li bl-introduzzjoni tal-Kap 573, il-Kap 88 ma baqax aktar fis-sehh salv ghad-dispozizzjonijiet tranzitorji kontenuti fl-istess Kap 573.

Fl-ewwel lok l-Artikolu 82[1] tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta intitolat 'dispożizzjoni tranżitorja' jipprovdi illi:

> *Kull għemil, deċiżjoni jew azzjoni meħuda qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att skont l-artikoli 468 u 468A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, l-artikoli 1576A sa 1576D tal-Kodiċi Ċivili, l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, l-artikoli 20 sa 26 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern u l-Att dwar l-Amministrazzjoni ta' Artijiet għandha tkompli tkun regolata bil-liġijiet li kienu fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att.*

Kif inhu ben evidenti minn dan l-artikolu, fejn il-Legislatur ried li sitwazzjoni guridika li kienet regolata b'ligijiet specifici in vigore qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap 573 kellha tibqa hekk regolata bil-ligi kif kienet fis-sehh qabel il-Kap 573, dan qalu. Il-Kap. 88 m'hiex wahda mill-Ligijiet imsemmija f'dan l-Artikolu u kwindi b'operazzjoni tal-Ligi stess il-kwistjonijiet kollha li qabel kienu regolati bil-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, minn wara l-promulgazzjoni tal-Kap 573 il-quddiem kellhom u ghandhom ikunu regolati mill-istess Kap 573.

L-unika eccezzjoni ghal din ir-regola hija dik li tinstab fl-artikolu 78 tal-Kap 573 jipprovdi illi :

> *78. (1) Proċeduri pendenti quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att għandhom ikomplu jkunu regolati bil-liġijiet sostantivi li kienu fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, sakemm is-sid ma jindikax permezz ta' nota bil-miktub imressqa fl-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ li huwa jixtieq li l-proċeduri jiġu deċiżi skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att.*
>
> *(2) Jekk is-sid jagħżel li l-proċeduri għandhom jiġu deċiżi skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att huwa għandu jitħalla jżid jew ibiddel it-talbiet biex dawn ikunu jirriflettu l-azzjonijiet u r-rimedji msemmija f'dan l-Att.*
>
> *(3) Appelli pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att għandhom jibqgħu jinstemgħu mill-istess Qorti skont il-liġi li kienet fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, iżda dan mingħajr ħsara għas-sid li jekk irid iressaq*

[1] Is-sit elettroniku tal-Ligijiet ta' Malta jindika l-Kap 88 bhala mhux aktar fis-sehh u imhassar, salv li jaghmel referenza ghall-artikolu 84 tal-Att XVII tal-2017. Hanwhekk il-Bord jippuntwalizza li r-referenza ghall-artikolu 84 hija zbaljata billi l-Kap 573 ma fih ebda Artikolu 84 izda jasal sa Artikolu 82 li jittratta d-dispozizzjonijiet tranzitorji. Ghalhekk ir-referenza korretta hija l-Artikolu 82.

> *azzjoni ġdida skont dan l-Att dwar materji li ma jkunux ġew deċiżi mill-Bord tal-Arbitraġġ jew mill-Qorti tal-Appell.*

B'hekk huwa car li huma biss kazijiet mibdija meta kien ghandu fis-sehh il-Kap 88 li ghandhom jibqghu jkunu regolati bil-ligijiet sostantivi tal-Kap 88 u li allura kull azzjoni mibdija minn wara d-dhul fis-sehh tal-Kap 573 – fil-25 ta' April 2017 – ghandhom ikunu regolati mill-istess Kap 573. Pero l-legislatur mar oltre u permezz ta' dan l-artikolu qed jaghmilha possibbli sabiex fi proceduri li jkunu nbdew taht ir-*regime* tal-Kap 88 u li jkunu ghandhom pendenti *post* il-promulgazzjoni tal-Kap 573, is-sid ikollu l-ghazla li jkompli l-azzjoni tieghu taht il-Kap 573. Dan juri kemm il-legislatur irid li huwa l-Kap 573 li ghandu japplika ghar-rizoluzzjoni ta' kawzi minn wara l-promulgazzjoni tieghu il-quddiem tant li qed jaghti lis-sid din l-ghazla.

Izda mhux hekk biss, l-artikolu 78 tal-Kap 573 ikompli wkoll biex jipprovdi mekkanizmu fejn is-sid li jkun beda l-azzjoni tieghu taht il-Kap 88 u jkun ghazel li jkompli tali azzjoni taht il-Kap 573, jista sahansitra jżid jew ibiddel it-talbiet tieghu biex dawn ikunu jirriflettu l-azzjonijiet u r-rimedji mghotija taht il-Kap 573. Dan juri bic-car li l-legislatur irid li f'azzjonijiet gja mibdija taht il-Kap 88, sid li ghandu l-kaz tieghu pendenti, jigi assigurat lilu d-dritt li juzufruwixxi mir-rimedji kollha kontemplati taht il-Kap 573 (u li allura ma kienux disponibbli ghalih taht il-Kap 88 meta huwa jkun fetah il-Kawza) u dan billi jzid jew ibiddel it-talbiet tieghu.

Ghalhekk f'sitwazzjoni ta' Ligi bhal din, fejn f'kawzi mibdija taht il-Kap 88 huwa possibbli li jitkomplew taht il-Kap 573 u fejn sahansitra huwa anke permess li jinbidlu t-talbiet biex il-kawza tkun konformi mal-azzjonijiet u r-rimedji kontemplati fil-Kap 573, *multo magis* kemm huwa car li ghandu japplika l-Kap 573 f'dan il-kaz li proprju nbeda taht l-istess Kap 573.

Hawnhekk il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza mghotija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2022 fil-kawza fl-ismijiet **'Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C 10213) v. L-Awtorita` tal-Artijiet" (Rikors numru 3/18)** fejn il-Qorti tal-Appell f'kaz fejn kien hemm ukoll dikjarazzjoni mahruga qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap. 573 (f'dak il-kaz kienet dikjarazzjoni tal-2011) izda l-kawza inbdiet wara d-dhul fis-sehha tal-Kap 573 (il-kawza inbdiet fit-2018) applikat l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta biex stabbiliet il-kumpens u qalet hekk:

> *Din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorita` appellata li ladarba l-proprjeta` in kwistjoni ġiet esproprjata fl-2011 meta kien viġenti l-Kap. 88, allura dak huwa l-punctum temporis li wieħed irid iħares lejh bħala ż-żmien li fih twettqet it-transazzjoni, mingħajr żidiet skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Dan mhux biss peress li l-Kap. 88 ġie revokat bl-Att XVII tal-2017, l-istess Att li ġab fis-seħħ il-liġi l-ġdida (Kapitolu 573 – Att dwar Artijiet tal-Gvern). Iżda wkoll peress li l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 jipprovdi proprju għall-każijiet fejn bħal dak in eżami, l-art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-*

seħħ ta' dak l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha, mingħajr ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim, is-sid huwa ntitolat li jitħallas kumpens għall-akkwist tal-art "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."

Ghalhekk il-Bord iqis li s-sitt eccezzjoni tal-Awtorita m'ghandhiex mis-sewwa u qed tigi rigettata.

Kif inghad, f'dan il-kaz filwaqt li l-atturi jsostnu li kumpens gust huwa dak ta' €200,000 kif stabbilit mill-perit *ex parte* taghhom Godwin Abela (Dok C – fol 43) l-Awtorita tinsisti li l-valur ghandu jkun dak imsemmi fid-dikjarazzjoni tal-President ippublikata fil-5 ta' Marzu 2014 u cioe' ta' €45,000 skond rapport tal-perit Michael Schembri bazat fuq il-valur tal-fond fl-1 ta' Jannar 2005.

Sabiex jassistuh f'dan il-kaz il-Bord hatar bhala esperti teknici membri tal-Bord lill-Perit David Pace u Valerio Schembri. Fir-rapport taghhom a fol 55 et seq tal-process huma kkonkludew hekk:

"… wara li hadu konjizzjoni tal-atti, tal-kostatazzjonijiet li saru fuq il-post u kkunsidraw dak kollu fis-suespost, jistmghu il-valur tal-proprjeta kif hawn deskritta, u bhala libera u franka, fis-suq hieles fl-1 ta' Jannar 2019 fis-somma ta' € 175,000".

Il-periti teknici waslu ghal konkluzjoni taghhom wara li hadu s-segwenti fatturi in konsiderazzjoni:

"4. Jinghad li l-post ma nfetahx u l-esponenti ma accedewx fil-fond de quo. Jigi rilevat li l-esponenti ser jghaddu ghall-valutazzjoni taghhom a bazi tal-kostatazzjonijiet li saru mit-triq u minn dak li rrizultahom mill-process.

5. Dwar id-deskrizzjoni ta l-ambjenti nterni tal-proprjeta u l-kundizzjoni taghhom l-esponenti ma jistghux jirrelataw stante li l-access ghall-fond proprio huma ma nghatawx. Ghaldaqstant fic-cirkostanzi huma ser joqghodu fuq dak li jirrizultahom mill-atti senjatament mill-Land Registry Plan mhejjija mill-AIC Stefan Scotto u r-rapport ex parte tal-AIC Godwin Abela.

6. Jidher li l-ambjenti indikat bl-ittra A fuq il-land Registry Plan redatta mill-AIC Stefan Scotto ta kejl ta' circa 5.2m x 3.7m (ergo area ta' cirka 19.24m^2) hija aktarx it-tromba tat-tarag li tghaqqad is-sulari kollha tal-fond, liema sularil-istess kollega qed jirreferi ghalihom bhala 1,2 & 4. Mhux car x'kejl

ghandha l-istess tromba fil-pjan terren pero l-AIC Godwin Abela jghid li hemm cirka 10m^2.

7. Dwar l-ambjent indikat bl-ittra B fuq l-istess pjanta redatta mill-AIC Stefan Scotto qed jigi indikat li din l-area flimkien ma l-area indikata bl-itrra A, jikkomprendu s-sular li ssir referenza ghalih bhala Level 1 b'area totali ta' 43.32m^2. L-AIC Godwin Abela jghid li dan is-sular fih zewg ambjenti u l-pjan tat-tarag u kejl totali nkluz it-tromba tat-tarag ta' cirka 28.5m^2.

8. Dak li l-AIC Stefan Scotto jindika bhala level 2 huwa aktarx biss it-tromba tat-tarag bil-landing/s maghha.

9. Dwar il-livell finali l-AIC Stefan Scotto jindika li dak li huwa jsejjahlu level 4 ghandu area ta' cirka 80 m^2. Dwar dan il-livell l-AIC Godwin Abela jghid li hemm zewg ambjenti interkonnessi u jsegwi li skond hu l-istess livell inkluz it-tarag ghandu area ta cirka 52m^2.

10. Il-pjanta tal-AIC Stefan Scotto fiha qisien ben precizi u ghaldaqstant isegwi illi aktarx l-istess kollega acceda fil-fond de quo u ha l-istess qisien.

11. l-AIC Godwin Abela fir-rapport tieghu jghid li ma accediex fil-fond in kwistjoni u qaghad fuq l-ispjegazzjonijiet li tah il-klijent.

12. Ghaldaqstant fic-cirkostanzi l-essponenti jhossu li ghandhom jibbazaw il-valutazzjoni taghhom fuq l-areas elenakati mill-AIC Stefan Scotto.

13. Dwar il-lok tal-proprjeta jirrimarkaw li din hija parti ta' Triq San Pawl, Valletta, vicin il-Berga ta' Kastilja u l-Ufficcju ta' l-Ombudsman. Jsegwi illi s-sit in kwistjoni jinsab f'lokalita prestigjuza ghal ufficini. Minn barra ma jidhirx illi l-parti tal-binja li dwarha jirrigwarda dan ir-rapport hija mantenuta jew rrestawrata".

Ghalkemm fil-bidu l-Awtorita intimata qajjmet kwistjoni dwar ir-rapport tal-periti teknici fuq il-bazi li huma ma kienux accedew fil-fond (fol 61) sussegwentement fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2020 (fol 63) l-Awtorita ddikjarat li kienet sejra tistrieh fuq ir-rapport tal-periti teknici u mhux ser tinsisti li jerga jsir wara li jinghata access ghall-fond in kwistjoni. Izda talbet li tressaq domandi in eskussjoni.

Permezz ta' nota a fol 66 tal-process l-Awtorita ressqet domanda in eskussjoni fejn talbet 'x'operazzjonijiet paragunabbli uzaw biex waslu ghall-istima taghhom u jekk dawn huma kuntratti d-dettalji taghhom". Fir-risposta taghhom ghad-domanda in eskussjoni tal-Awtorita, l-periti teknici rrispondew illi:

Huma gew mistoqsija x'operazzjonijiet paragunabbli uzaw sabiex waslu ghall-istima taghhom u fir-rigward jikkonfermaw illi access ghas-sit de quo kif jinghad fir-relazzjoni taghhom ma kellhomx. Ergo ma setghax jigi stabbilit xejn dwar il-kundizzjoni tal-fond ecc u jsegwi li operazzjonijiet paragunabbli kien difficli jsiru. Pero deherilhom li r-rati tas-suq ghal ufficini fil-Belt Valletta fl-2019 kienu jvarjaw bejn cirka €2500 u €4500 kull metru kwadru. Fic-cirkostanzi stante illi kkunsidraw il-fond bhala li jehtieg restawr u refurbishment, deherilhom illi r-rata ta' crika €1500 il-metru kwadru kienet 'fair and reasonable' sabiex jaslu ghall-valutazzjoni taghhom".

Fis-seduta tal-1 ta' Dicembru 2021 id-difensuri tal-partijiet qablu li l-valutazzjoni tal-perit Michael Schembri msemmija fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali a fol 41 tal-process hija awtentika u ma kien mehtieg ebda prova ulterjuri ghal finijiet ta' veracita tal-istess stima.

Permezz ta' Digriet tat-23 ta' Frar 2022 l-inkarigu tal-periti teknici gie estiz sabiex jirrelataw dwar il-valur tal-proprjeta in meritu fid-data tal-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia 21 ta' Marzu 1989 u kif ukoll fid-data tal-1 ta' Jannar 2005.

Fir-rapport ulterjuri taghhom in segwitu ghad-Digriet sudett il-periti teknici rrelataw kif gej:

"2. Jigi kkonfermat illi fl-ewwel relazzjoni taghhom l-esponenti kienu stabbilew il-valur tal-proprjeta mertu tal-kawza, u bhala libera u franka, fuq is-suq hieles fl-1 ta' Jannar 2019 fis-somma ta' €175,000.

3. Fic-cirkostanzi l-esponenti a bazi tal-Property Index mahrug mill-Bank Centrali jidrilhom illi ghandhom jistabilixxu illi fil-21 ta' Marzu 1989 il-proprjeta in kwistjoni kellha valur bhala libera u franka fis-somma ta' €27,000.

4. Fic-cirkostanzi l-esponenti a bazi tal-Property Index mahrug mill-Bank Centrali jidrilhom illi ghandhom jistabilixxu illi fl-01 ta' Jannar 2005 il-proprjeta in kwistjoni kellha valur bhala libera u franka fis-somma ta' €75,000".

F'dan il-kaz il-Bord ghandu quddiemu diversi valutazzjonijiet u cioe':

Perit	**Valur**	**Data**
Perit ex parte tar-rikorrenti Godwin Abela	€200,000 (fol 43)	24 ta' Ottubru 2016
Perit ex parte tal-Awtorita Michael Scembri	€45,000 (fol 41)	1 ta' Jannar 2005
Periti teknici	€175,000 (fol 57)	1 ta' Jannar 2019
Periti teknici	€27,000 (fol 97)	21 ta' Marzu 1989

Periti teknici	€75,000 (fol 97)	1 ta' Jannar 2005

Kif inghad l-atturi qedin jibbażaw l-azzjoni taghhom ai termini tal-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:-

> *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.*

Fil-kaz in dizamina rrizulta li l-fond in meritu huwa soġġett għal zewg dikjarazzjonijiet li tnejn hargu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap 573 ossia d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-21 ta' Frar 2014 pubblikata fl-avviz numru 254 fil-Gazzetta tal-Gvern datata 5 ta' Marzu 2014 (Dok B – fol 41) u d-Dikjarazzjoni precedenti tal-Agent President ta' Malta tal-21 ta' Marzu 1989 abbazi ta' liema l-proprjeta kienet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88 u li l-akkwist taghha kellu jkun b'xiri assolut. Mix-xhieda tan-Nutar Marisa Grech tal-24 ta' Frar 2021 (fol 70 et seq) irrizulta wkoll li l-Gvern ħa l-pussess tal-fond iżda qatt ma inħareġ avviż tal-ftehim.

Jirrizulta f'dan il-kaz, pero' illi bid-dikjarazzjoni tal-21 ta' Frar 2014 l-Awtorita indikat kumpens ta' €45,000 għall-akkwist tal-fond. U hawnhekk iqum il-kwezit dwar jekk ghandux japplika o meno l-Artikolu 64 tal-Kap 573 in vista tal-fatt illi fl-ahhar dikjarazzjoni gie indikat kumpens. Hawnhekk il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza preliminari tieghu fl-ismijiet **David Abela et vs Awtorita tal-Artijiet (13/2021) deciza fil-25 ta' Mejju 2022** u ghalkemm il-Bord hu konxju li l-imsemmija sentenza tinsab pendenti l-Appell *ad istanza* tal-Awtorita intimata, l-Bord ghadu tal-istess fehema u konformement ma dik is-sentenza iqis illi l-fatt li fit-tieni dikjarazzjoni f'dan il-kaz kien hemm indikat valur ghall-akkwist m'ghandux ikun ta' ostakolu ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 f'dan il-kaz u dan ghall-istess ragunijiet imsemmija fid-decizjoni appena citata. B'zieda ma dan il-Bord madanakollu jinnota illi dan l-istess punt huwa

wkoll il-mertu ta' sentenza ohra ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Giovanna Borg (ID 866336M) vs L-Awtorita' tal-Artijiet (Rikors Numru: 13/2018 NB)** deciza fit-28 ta' Settembru 2022 liema sentenza ghal dak li jirrigwarda l-applikabilita tal-Artikolu 64 f'xenarju fejn id-dikjarazzjoni mahruga qabel il-Kap 573 jkollha wkoll valur indikat hija *res judicata*.

Għalhekk fil-kaz *de quo* l-Bord hu tal-fehema li l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għall-akkwist tal-art *de quo* ghandu jkun fit-termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 u cioe skond il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni liema kumpens ghandu jkun aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni.

F'dan ir-rigward, fil-kaz prezenti jqumu zewg kweziti ossia liema dikjarazzjoni hija dik applikabbli u cioe' jekk hux l-ewwel dikjarazzjoni ossia tal-21 ta' Marzu 1989 jew inkella dik tal-21 ta' Frar 2014 publikata fil-5 ta' Marzu 2014. F'kull kaz ai termini tal-Art 64(3) tali valur ghandu jigi umbghad aggiornat skond l-ahhar indici tal-inflazzjoni. Minn naha l-ohra l-Awtorita tghid li l-valur attribwibbli ghandu jkun il-valur tal-fond fl-1 ta' Jannar 2005 a tenur tal-Artikolu 18A tal-Kap 88. Dwar dan l-ahhar kwezit, gja inghad *supra* illi l-Bord iqis li fil-kaz *de quo* il-provvedimenti tal-Kap 88 m'humiex applikabbli u li l-kumpens irid jinhadem skond ma jipprovdi l-Artikolu 64 tal-Kap 573.

Dwar liema dikjarazzjoni ghandha tkun dik applikabbli ghal finijiet biex jigi stabbilit il-valur inizzjali tal-fond, il-Bord jibda biex jinnota illi d-dikjarazzjoni tal-21 ta' Frar 2014 publikata fil-5 ta' Marzu 2014 jidher li hija Dikjkarazzjoni bi tkomplija ghal process li kien gja beda bid-Dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta tal-21 ta' Marzu 1989 u fejn fiha gie biss indikat il-kumpens offrut ghall-esproprju. Ghalhekk il-Bord hu tal-fehema illi meta l-Artikolu 64 tal-Kap 573 jirreferi ghall-*"valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni"* dan neccessarjament jirreferi ghad-Dikjarazzjoni meta legalment ikun inbeda l-process ta' espropriju li f'dan il-kaz m'hemmx dubbju hija d-dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta tal-21 ta' Marzu 1989 fejn fiha gie dikjarat li l-fond in meritu kien mehtieg mill-Awtorita kompetenti ghal skop pubbliku skond id-Dispozizzjonijiet tal-Kap 88 u li l-akkwist tieghu kellu jkun b'xiri assolut. Skond il-Ligi u l-gurisprudenza dan huwa l-*punctum temporis* relevanti ghal finijiet biex jigi stabbilit il-valur tal-art. Ghalhekk il-Bord sejjer jimxi fuq il-valur tal-proprjeta fil-21 ta' Marzu 1989 li ghandu jigi aggiornat skond l-ahhar indici tal-inflazzjoni.

Dan il-mekkanizmu jsib ukoll riljiev – anke jekk biss ghal finijiet komparattivi – fil-mekkanizmu stabbilit fl-artikolu 44 tal-Kap 573. Ghalkemm huwa car li l-artikolu 44 jirreferi ghal sitwazzjoni fejn it-tieni Dikjarazzjoni tkun inharget wara d-dhul fis-sehh tal-Kap 573 ghax jirreferi ghal Dikjarazzjoni gdida mahruga miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet[2], li mhux il-kaz fil-kawza prezenti ghaliex hawnhekk it-tieni Dikjarazzjoni inharget mill-President ta' Malta u qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap 573, tali artikolu xorta jitfa dawl fuq il-kwezit *de quo* billi l-istess artikolu jipprovdi illi f'sitwazzjoni fejn tkun inharget aktar minn dikjarazzjoni wahda – bhal ma

[2] Ufficju mahluq biss bil-promulgazzjoni tal-Kap 573.

hu l-kaz prezenti – l-valur u l-klassifikazzjoni tal-art għandhom jiġu stabbiliti skont il-valur u l-klassifikazzjoni ta' dik l-art fid-data meta tkun ħarġet l-ewwel dikjarazzjoni (sottolinejar tal-Bord).

B'hekk fil-fehema tal-Bord ghandu jkun pacifiku li fil-kaz prezenti l-valur li huwa relevanti ghal fini ta' kumpens huwa l-valur tal-fond meta harget l-ewwel Dikjarazzjoni ossia fil-21 ta' Marzu 1989. Dan il-hsieb tal-Bord jidher li huwa wkoll konformi mal-eccezzjoni numru 3 tal-Awtorita meta tghid illi l-Bord ghandu jiehu konjizzjoni tal-fatt illi l-ewwel Dikjarazzjoni li kienet harget fir-rigward tal-fond in meritu kienet dik tal-Agent President ta' Malta fil-21 ta' Marzu 1989 meta jkun qieghed jiffissa l-kumpens mitlub mir-rikorrenti.

Stabbilit il-mekkanizmu legali li ghandu japplika f'dan il-kaz jidfal issa l-kwistjoni ta' liema valur huwa dak gust ghal fini ta' kumpens. Kif inghad, f'dan il-kaz il-Bord kien rinfaccjat b'numru ta' valutazzjonijiet u f'dan ir-rigward il-Bord ihoss utili jaghmel referenza ghal numru ta' enuncjazzjonijiet gurispridenzjali dwar il-valur probatorju tar-relazzjoni tal-periti teknici tieghu.

Fil-kawża **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) vs. Direttur Dipartiment tat-Toroq et deciza 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 mill-konsiderazzjoni 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 l-konklużjoni 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 "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008)".*

Issir referenza wkoll ghal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Cremona Alfred et vs Kummissarju tal-Artijiet (4/2016/1) deciza fit-2 ta' Marzu 2018** fejn intqal:

> *Jibda billi jinghad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova,*

specjalment meta parti fil-kawza tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lillha sabiex tikkontrasta tali prova. F'dan il-kaz ukoll, kif gustament osserva l-istess Bord, hadd mill-partijiet ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni tal-periti membri tal-Bord wara li gie pprezentat ir-rapport taghhom. Huwa inutili li l-Awtorit appellanti tressaq argumenti f'dan l-istadju sabiex tittanta tattakka r-rata adoperata mill-istess periti meta lanqas biss ipprovat tiskossa l-periti membri mill-fehma taghhom quddiem il-Bord. Huwa ritenut illi l-Qorti m'ghandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti teknici mahtura minnha, specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriccjuz. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza 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 certu punt, taghti affidament lill-opinjoni ta' persuni mharrga fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoggu fid-dubbju dak li jghidu n-nies teknici fil-materja".

Applikati dawn il-principji ghal kaz odjern il-Bord hu tal-fehema li l-valur stabbilit mill-Membri Teknici ghall-fond in kwistjoni ghandu jintuza minn dan il-Bord ghall-finijiet ta' determinazzjoni tal-kumpens dovut u dan anke tenut kont tal-fatt li ma saret ebda eskussjoni tal-istess Periti Teknici fir-rigward tar-rapport addizzjonali taghhom[3].

B'hekk il-kumpens dovut ghandu jinhadem kif isegwi u cioe' bil-valur tal-art fis-sena tad-dikjarazzjoni (21 ta' Marzu 1989) stabbilit mill-Periti teknici fil-valur ta' €27,000 liema valur ghandu jigi aggiustat skond l-indici ta' inflazzjoni kif irid l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 u hawnhekk il-Bord iqis li ghandu jadotta l-aggiustament tal-prezz billi jiehu l-indici tas-sena 2021 li huwa l-ahhar indici publikat qabel din id-decizjoni. Il-prezz ta' €27,000 aggiustat skond l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 ghas-sena 2021 jigi €54,349[4].

Ghaldaqstant dan il-Bord ser jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti mill-Awtorita intimata għax-xiri assolut tal-fond *de quo* ossia l-fond numru 10 Triq San Pawl, Valletta kif deskritt fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-21 ta' Frar 2014 u pubblikata fl-avviz numru 254 fil-Gazzetta tal-Gvern datata 5 ta' Marzu 2014 (Dok B – fol 41) **fis-somma ta' €54,349**.

Ai termini tat-tielet talba taghhom l-atturi jitolbu wkoll lill-Bord sabiex jiffissa l-imghax dovut skond il-Ligi. F'dan ir-rigward il-Bord jaghmel referenza ghall-Artikolu 66 (1) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi:-

66.(1) Fil-każijiet imsemmija fl-artikoli 64 u 65, is-sid għandu jedd ukoll li jirċievi mgħax bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija fuq il-kumpens li jkun ġie stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ kif dan ġie aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u dan l-imgħax għandu jibda jgħaddi mid-data ta' meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni.

---

[3] Verbal tas-seduta tat-23 ta' Novembru 2022 – fol 96.
[4] Ossia €27,000 x 892.51 (indici 2021) / 443.39 (indici 1989).

Ghalhekk il-Bord jiddikjara li imghax ta' 8% ghandu jkun pagabbli mill-Awtorita' intimata lir-rikorrenti fuq il-kumpens hawn likwidat a tenur tal-Artikolu 66(1) tal-Kap 573 u dekorribbli mill-21 ta' Marzu 1989 ċjoe' mid-data tal-ewwel dikjarazzjoni sal-pagament effettiv.

Kwantu ghas-sottomissjoni tal-atturi sollevata fl-ahhar paragrafu tan-nota ta' osservazzjonijiet taghhom fejn qed jitolbu lill-Bord jillikwida somma bhala danni morali ta' kemm damu deprivati mill-fond, l-Bord jinnota li skont ir-rikors promotur ir-rikorrenti ma rreklamaw ebda danni fit-talbiet taghhom. Kif inhu risaput, il-Bord huwa marbut mat-talbiet kif dedotti u ghalhekk billi ma kien hemm talba ghal danni l-Bord huwa prekluz milli jinoltra ruhu fuq dan il-punt u kwindi qed jastjeni milli jipprovdi dwar l-istess.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Ghalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' intimata billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba attrici u jiddikjara li l-atturi huma sidien tal-fond in meritu ossia l-fond numru 10 Triq San Pawl, Valletta kif deskritt fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-21 ta' Frar 2014 u pubblikata fl-avviz numru 254 fil-Gazzetta tal-Gvern datata 5 ta' Marzu 2014 (Dok B – fol 41).

2. Jilqa' t-tieni talba attrici u jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti mill-Awtorita intimata għax-xiri assolut tal-fond *de quo* ossia l-fond numru 10 Triq San Pawl, Valletta kif deskritt fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-21 ta' Frar 2014 u pubblikata fl-avviz numru 254 fil-Gazzetta tal-Gvern datata 5 ta' Marzu 2014 (Dok B – fol 41) **fis-somma ta' erba' u hamsin elf tlett mija disa u erbghin Ewro (€54,349) u jordna lill-istess Awtorita intimata thallas lill-atturi l-kumpens hawn likwidat.**

3. Jilqa t-tielet talba attrici u jiffissa imgħax ta' 8% dovut mill-Awtorita' intimata lir-rikorrenti fuq il-kumpens hawn fuq likwidat li a tenur tal-Artikolu 66(1) tal-Kap 573 ghandu jkun dekorribbli mill-21 ta' Marzu 1989 ċjoe' mid-data tal-ewwel dikjarazzjoni sal-pagament effettiv.

4. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tar-raba talba.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità u dak stabbilit mill-Bord ikollhom għad-

differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord a tenur tal-Artikolu 73 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Moqrija

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Jannar 2023