QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 16

Rikors numru 36/19/1 NB

Luqa Development Company Limited (C-4707)

v.

L-Aworità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-Awtorità tal-Artijiet dwar l-imgħax li l-Bord tal-Arbitraġġ Dwar Artijiet ordnalha tħallas lil Luqa Development Co Ltd b'sentenza tas-27 ta' Frar, 2023.

Daħla

2. B'rikors imressaq fit-3 ta' Diċembru, 2019, il-kumpanija Luqa

Development Co Ltd fissret li hija sidt ta' parti minn art ikbar imsejħa l-Ħofra tas-Salini, fil-kuntrada tas-Salini, fil-limiti tan-Naxxar, li għandha kejl ta' madwar 650 metru kwadru. Tgħid li din l-art ittieħdet mill-Gvern ta' Malta, bis-saħħa ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta maħruġa fl-24 ta' Frar, 2014, minħabba li din kienet meħtieġa għal skop pubbliku. Iżżid li fil-31 ta' Ottubru, 2019, hija ġiet notifikata b'ittra uffiċjali tal-31 ta' Ottubru, 2019, fejn fiha ġie mniżżel li l-art kienet qed tinxtara mill-Gvern għall-prezz ta' €13,900.

3. Luqa Development Co Ltd dehrilha iżda li l-kumpens xieraq għall-akkwist tal-art kellu jkun ta' €32,000, u dan skont il-valur stmat mill-Perit tagħha Philip Micallef. Għalhekk hija fetħet din il-kawża quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ Dwar Artijiet skont l-**Artikolu 55 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern** fejn talbitu sabiex jiffissa l-kumpens xieraq illi jistħoqqilha, bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-Awtorità tal-Artijiet.

4. L-Awtorità tal-Artijiet wieġbet fis-7 ta' Jannar, 2020 u qalet li l-valur tal-art stmat mill-Perit tagħha huwa wieħed tajjeb, filwaqt li l-valur tal-art stmat mill-Perit imqabbad minn Luqa Development Co Ltd huwa wieħed esaġerat.

5. Fis-seduta tal-11 ta' Novembru, 2020, il-Bord ħatar bħala esperti tiegħu lill-periti Elena Borg Costanzi u Valerio Schembri sabiex jagħmlu

stima tal-valur tal-art mertu tal-kawża.

6. Skont rapport ippreżentat fil-25 ta' Jannar, 2021, l-esperti tekniċi stmaw li fl-2019 l-art kellha valur ta' €61,750. Fuq domandi li sarulhom fl-eskussjoni, l-esperti tekniċi qalu li l-valur stmat tal-art, meta nħarġet id-dikjarazzjoni tal-President fl-24 ta' Frar, 2014, kien ta' €49,750.

7. B'sentenza mogħtija fis-27 ta' Frar, 2023, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet iddeċieda hekk:

> *«Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata jilqa' t-talba tas-soċjetà rikorrenti u jiffissa l-kumpens ta' tnejn u tletin elf Euro (€32,000) bħala kumpens xieraq li għandu jitħallas mill-Awtorità intimata lis-soċjetà rikorrenti għall-art in meritu ossia l-porzjon B indikata fil-pjanta a fol 29 bl-imgħax fir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija (8%) fuq il-kumpens hawn likwidat dekorribbli mit-3 ta' Diċembru 2019 a tenur tal-Art. 61(3) tal-Kap. 573 u jordna lill-Awtorità intimata tħallas lis-soċjetà rikorrenti l-kumpens hawn stabbilit bl-imgħax kif hawn deċiż sal-pagament effettiv.*
>
> *Bl-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità intimata u dak hawn stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-soċjetà rikorrenti u l-ammont hawn stabbilit mill-Bord u dan a tenur tal-Art.73(2) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.»*

8. Ir-raġunijiet li waslu lill-Bord biex iddeċieda hekk huma dawn:

> *«Din hija kawża ai termini tal-Artikolu 55 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta dwar porzjon art imsejħa l-Ħofra tas-Salini fil-kuntrada Tas-Salini limiti tan-Naxxar ta' circa 650m^{2,} liema porzjon ġiet akkwistata mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' Datio in Solutum mingħand is-soċjetà Tor Limited b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Carmel Mangion fl-20 ta' Ottubru 1995. L-art ġiet esproprjata mill-Gvern ta' Malta flimkien ma' art akbar permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta numru 322 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fl-24 ta' Frar, 2014 fejn ġie ddikjarat li kienet meħtieġa għal skop pubbliku bl-akkwist għandu jsir b'xiri*

assolut. L-art hija dik indikata bħala plot B mis-sit immarkat bil-kulur aħmar fuq il-pjanta P.D 2013_302 (fol 29).

In segwitu għall-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali r-rikorrenti ġiet notifikata b'att ġudizzjarju datat 31 ta' Ottubru, 2019 skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 573 permezz ta' liema ġie dikjarat li l-Gvern ta' Malta kien dispost jakkwista l-art versu l-prezz ta' €13,900. Skont stimi ex parte tal-Perit tal-attrici Philip Micallef (Dok A u B – fol 3 u 4) l-art għandha valur ta' €32,000. Fir-risposta tagħha l-Awtorità intimata tgħid li l-valur tal-art redatt mill-perit inkarigat mill-Awtorità huwa dak reali filwaqt li l-valur redatt mill-Perit ex parte tal-attrici huwa esaġerat u ma jirriflettix il-valur veru u proprju tal-art.

...

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjetà rikorrenti (fol 72 sa 76) tgħid li fir-rigward tal-valutazzjonijiet prodotti mill-Awtorità intimata dawn m'għandhomx jiġu interpretati bħala xi prova dwar il-veraċità tal-valutazzjoni. Saret referenza għas-sentenza fl-ismijiet Caruana Geswalda v. Xerri Francis deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fit-30 ta' Mejju, 2014 fejn ingħad li l-Qorti mhijiex tenuta taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni tagħha meta l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli iżda m'għandhiex tiskarta l-konklużjonijiet tal-espert speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċuż. Tgħid li l-kumpens għandu jkun ta' €32,000.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva l-Awtorità intimata (fol 79 sa 81) tgħid li l-Bord għandu dover li ma jistrieħx fuq il-konklużjonijiet tal-membri tekniċi meta dawn ikunu jinjoraw id-dettami tal-liġi għaliex ai termini tal-Art. 58(d) tal-Kap. 573 il-Bord ma jistax jakkorda ammont aktar minn dak mitlub mir-rikorrenti u l-operazzjonijiet paragunabbli adoperati mill-Membri Tekniċi huma msejsa fuq stimi li dwarhom għad m'hemmx deċiżjonijiet u huma marbutin ma' pjan lokali differenti. F'dan is-sens tiċċita s-sentenza fl-ismijiet Rita Galea et vs Kummissarju tal-Artijiet (Rik 1/11 FDP) deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fid-9 ta' Lulju 2020. Fir-rigward tal-valutazzjoni magħmula mill-Perit tal-attriċi Philp Micallef tgħid li huwa naqas milli jispjega kif wasal għal tali valur mentri l-valutazzjoni mogħtija mill-Awtorità intimata jagħmlu (i) referenza għal operazzjonijiet paragunabbli (ii) jinsabu fl-istess inħawi muniti bl-istess policies (iii) u bl-isstess fattizzi u physical attributes u (iv) il-kumpens ġie aċċettat minn terzi mingħajr eżitazzjoni.

...

Il-Bord jaqbel mal-argument tal-Awtorità intimata li ai termini tal-Art. 58(1)(d) il-kumpens determinat mill-Bord ma jistax jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet. F'dan il-każ il-valutazzjoni tal-Membri Tekniċi tiżboq l-ogħla ammont ta' €32,000 indikat mir-rikorrenti. B'hekk il-Bord ma jistax jeċċedi dan l-

ammont.

Jifdal il-valutazzjoni ta' €32,000 indikata mir-rikorrenti u dik ta' €13,900 indikata fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta. L-Awtorità intimata tgħid li l-Bord m'għandux jistrieħ fuq il-valutazzjoni mħejjija mill-Perit Micallef għaliex huwa naqas milli jispjega kif wasal għall-valur. Min-naħa l-oħra l-valutazzjoni fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali hija sostnuta minn operazzjonijiet paragunabbli li jinsabu fl-istess inħawi muniti bl-istess policies, bl-istess fattizzi u physical attributes u l-kumpens ġie aċċettat minn terzi mingħajr eżitazzjoni. Il-Bord ma jaqbilx mal-argument tal-Awtorità intimata.

Il-valutazzjoni tal-Perit Micallef hija msejsa fost oħrajn fuq l-akwata li tinsab fiha l-art, l-użu permissibbli li jista' jsir minnha u l-valur fis-suq ta' proprjetajiet simili indikati fl-istess lokalità. Filwaqt li dawn l-elementi huma wkoll preżenti fl-operazzjonijiet paragunabbli esebiti mill-Awtorità intimata, jirriżulta li l-valutazzjoni tal-Perit Micallef tieħu wkoll in kunsiderazzjoni li l-art tinsab ġo area li fiha jistgħu isiru billboards. In sostenn ta' dan ġie esebit mal-affidavit tiegħu Dok. PM3 (fol 19) il-permess PA/03500/10 maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar fil-15 ta' Lulju 2010 (madwar erba' snin qabel l-esproprju) fuq l-art inkwistjoni fejn ġiet approvata billboard.

Il-valur tal-art tar-rikorrenti għandu bilfors jiġi kkonsidrat u stabbilit b'referenza għal dik li kienet in-natura u l-kwalità tal-art fil-mument tal-akkwist mill-Gvern. Mill-operazzjonijiet paragunabbli ma jirriżultax li l-artijiet mertu tagħhom kellhom permessi simili għal dak indikat. Għalhekk ir-rapport tal-Perit Micallef iktar jirrispekkja l-valur veru tal-art. Inoltre kif ġa ingħad tali valur huwa inqas minn dak stabbilit mill-Periti Tekniċi tal-Bord li għas-sena 2014 taw lill-art in meritu valur ta' €49,750. B'hekk fiċ-ċirkostanzi l-Bord iqis li l-kumpens ġust li ghandu jkun pagabbli lir-rikorrenti għax-xiri assolut tal-art in meritu li tinsab milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali maħruġa fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Frar 2014 għandu jkun fl-ammont ta' tnejn u tletin elf Ewro (€32,000).

Imgħax

L-imgħaxijiet fir-rigward ta' proċeduri ai terimni tal-Artikolu 55 tal-Kap. 573 huma regolati mill-artikolu 61(3) tal-Kap. 573 li jipprovdi:-

> *«(3) Barra mill-imgħax li jinġema' fuq is-somma depożitata skont l-artikolu 52(1), il-Bord tal-Arbitraġġ jista' jordna fis- sentenza tiegħu li s-sid jieħu mgħax sempliċi bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord liema mgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-artikolu 55.*
>
> *B'applikazzjoni ta' dan l-artikolu il-Bord ser jakkorda mgħax fir-rata sempliċi ta' 8% fuq il-kumpens finali likwidat ta' €32,000 liema imgħax għandu jibda jiddekorri mit-3 ta' Diċembru 2019, ossia d-data li r-rikorrenti ressqet ir-rikors tagħha skont l-Artikolu 55.»*

9. L-Awtorità tal-Artijiet appellat b'rikors imressaq fis-17 ta' Marzu, 2023, minn dik il-parti biss tas-sentenza li għandha x'taqsam mal-imgħax. Hija tisħaq fl-aggravju waħdieni tagħha, li l-imgħax ma kellux jiġi impost fuq is-somma kollha ta' €32,000 iżda kellu jiġi impost biss fuq is-somma ta' €18,100, *viz*. id-differenza bejn l-ammont ta' €32,000 (li l-kumpanija appellata talbet bħala kumpens għall-akkwist tal-art) u l-ammont ta' €13,900 (li ġie speċifikat mill-Gvern bħala kumpens għax-xiri tal-art).

10. Il-kumpanija Luqa Developments Co Ltd wieġbet fis-17 ta' April, 2023 u tat ir-raġunijiet tagħha għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

11. Inżamm smigħ fil-15 ta' Ġunju, 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

12. Dak li trid tiddeċiedi din il-Qorti f'dan l-appell, huwa fuq liema ammont għandu jinħadem l-imgħax: jekk hux fuq l-ammont ta' €18,100, kif hekk targumenta l-Awtorità tal-Artijiet; jew jekk hux fuq l-ammont ta' €32,000, kif iddeċieda l-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet fis-sentenza appellata u li miegħu taqbel il-kumpanija Luqa Developments Co Ltd.

13. Jirriżulta li b'ittra uffiċjali tal-31 ta' Ottubru, 2019, l-Awtorità tal-

Artijiet kienet speċifikat is-somma ta' €13,900 bħala l-prezz li bih kienet qiegħda tixtri l-art inkwistjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-**Att dwar Artijiet tal-Gvern**. Luqa Developments Co Ltd ippretendiet li l-kumpens għax-xiri ta' din l-art kellu jkun ogħla. Għalhekk hija ressqet rikors fit-3 ta' Diċembru, 2019 quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex il-prezz tax-xiri jitla' għal €32,000.

14. Il-Bord sab favur Luqa Developments Co Ltd u ddikjara li l-kumpens ġust għax-xiri tal-art għandu jkun ta' €32,000 u mhux ta' €13,900 kif speċifikat mill-Awtorità tal-Artijiet. Minbarra dan, il-Bord ordna li l-Awtorità tal-Artijiet għandha tħallas imgħax bir-rata ta' 8% fuq is-somma ta' €32,000, b'seħħ mit-3 ta' Diċembru, 2019 (i.e. id-data tal-preżentata tar-rikors).

15. L-Awtorità tal-Artijiet aċċettat li l-kumpens għax-xiri tal-art jitla' għal €32,000 u dan peress li hija ma appellatx mill-kumpens li ġie ffissat mill-Bord. Però hija ma qablitx mal-Bord li l-imgħax kellu jinħadem fuq is-somma kollha ta' €32,000, u tisħaq minflok, fl-appell tagħha, li l-imgħax kellu jinħadem fuq is-somma ta' €18,100. Dan tgħidu għaliex fil-fehma tagħha l-ebda mgħax ma kellu jinħadem fuq is-somma ta' €13,900, li ġie ffissat u ddepożitat minnha fil-banek lokali skont il-liġi. Somma din (€13,900), li bil-liġi setgħet tinġibed minn Luqa Developments Co Ltd mingħajr xkiel.

16. Luqa Developments Co Ltd tibda tikkontesta dan l-aggravju billi tgħid li dan kien punt li ma ġiex imqajjem mill-Awtorità tal-Artijiet quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet u għalhekk dan ma jistax jiġi misħarreġ minn din il-Qorti.

17. Din il-Qorti taqbel ma' Luqa Developments Co Ltd li bħala prinċipju, mhuwiex permess li jitqanqlu argumenti ġodda fl-istadju tal-appell. Dan jgħodd ukoll f'tilwimiet li jmissu ma' esproprijazzjonijiet pubbliċi (ara ***Maria Bonello et v. Kummissarju tal-Artijiet*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 2018).

18. Madankollu din il-Qorti temmen li dan il-prinċipju li ma jistgħux jitqanqlu punti ġodda fir-rikors tal-appell jidħol fix-xena biss, meta l-punt imqajjem fl-appell ikun dwar xi ħaġa li ma jkunx ġie deċiż fl-ewwel istanza. Dan huwa rifless ukoll fl-**Artikolu 74(1)** tal-**Att dwar Artijiet tal-Gvern**, li jgħid li kull parti li tħoss ruħha aggravata minn xi deċiżjoni meħuda mill-Bord tal-Arbitraġġ tista' tappella quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Superjuri).

19. Billi f'dan il-każ il-kwistjoni tal-imgħax ġiet speċifikatament deċiża mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet fis-sentenza appellata, allura dan awtomatikament jagħti dritt lill-Awtorità tal-Artijiet, illi tista' titlob lil din il-

Qorti tal-Appell biex tirrevedi jekk dik il-parti tad-deċiżjoni kinitx waħda tajba jew le.

20. Din il-preġudizzjali ta' Luqa Developments Co Ltd għalhekk qiegħda tiġi mwarrba.

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

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

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

24. Illi skont l-**Artikolu 52(3)** tal-**Att dwar Artijiet tal-Gvern**, is-sid tal-post esproprijat għandu jedd li jitlob lill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex jitħalla jiġbed dan l-ammont depożitat flimkien ma' kull imgħax li seta' nġema' fuq. Dan il-ġbid għandu jsir permezz ta' rikors kif provdut fl-**Artikolu 52(4)** tal-**Att dwar Artijiet tal-Gvern**.

25. Rilevanti ħafna li jingħad, li l-liġi tipprovdi fl-**Artikolu 52(5)** tal-**Att dwar Artijiet tal-Gvern**, li dan il-ġbid tad-depożitu u tal-imgħax m'għandux jippreġudika l-jedd tas-sid li jekk irid jitlob li jingħata kumpens aktar għoli minn dak li jkun ġie depożitat mill-Awtorità tal-Artijiet.

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

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

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

29. Billi l-kontestazzjoni ta' quddiem il-Bord kienet fuq l-adegwatezza tal-ammont ta' €13,900 u mhux fuq l-iżbank ta' din is-somma, allura ma kien hemm l-ebda ħtieġa li tinġieb prova tad-depożitu tas-somma ta' €13,900. Ma tistax għalhekk Luqa Developments Co Ltd targumenta fir-risposta tal-appell tagħha, li l-Awtorità tal-Artijiet kellha tressaq prova dwar id-depożitu ta' din is-somma, ladarba din il-prova ma kinitx meħtieġa għall-għanijiet tal-proċedura li tressqet minnha skont l-**Artikolu 55**.

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

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

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

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

34. Hekk imwarrba dawn il-preġudizzjali mqajma minn Luqa Developments Co Ltd, din il-Qorti tista' tissokta biex tistħarreġ is-siwi tal-aggravju waħdieni mressaq mill-Awtorità tal-Artijiet.

35. Kif ingħad aktar kmieni, fi proċedura mibdija taħt l-**Artikolu 55**, il-kontestazzjoni ewlenija bejn il-partijiet hija dwar jekk l-ammont offrut mill-Awtorità tal-Artijiet bħal kumpens għandux jitqies bħala biżżejjed jew le. It-tilwima ta' quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet għalhekk hija jekk il-kumpens għall-esproprju għandux ikun f'ammont ikbar minn dak offrut mill-Awtorità tal-Artijiet jew le.

36. Appuntu f'dan il-każ, il-Bord ried jiddeċiedi jekk il-kumpens kellux jibqa' dak ta' €13,900 kif offrut mill-Awtorità tal-Artijiet, jew inkella jekk dan il-kumpens kellux jogħla sa massimu ta' €32,000 kif mitlub minn Luqa Developments Co Ltd.

37. Fis-sentenza tiegħu, il-Bord iddeċieda li l-kumpens għall-art esproprjata kellu jkun ta' €32,000. Ifisser għalhekk li l-Bord iddeċieda li l-kumpens kellu jkun f'ammont ta' €18,100 aktar minn dak li ġie offrut mill-Awtorità tal-Artijiet (€32,000 - €13,900).

38. Issa meta l-Bord ġie biex jaħdem l-imgħax huwa mexa fuq l-**Artikolu 61(3)** tal-**Att dwar Artijiet tal-Gvern**, li jgħid hekk:

> *«Barra mill-imgħax li jinġema' fuq is-somma depożitata skont l-artikolu 52(1), il-Bord tal-Arbitraġġ jista' jordna fis-sentenza tiegħu li s-sid jieħu mgħax sempliċi bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord liema mgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-artikolu 55.»*

39. Il-Bord interpreta li l-ammont ta' €32,000 għandu jitqies bħala l-kumpens finali li ġie likwidat minnu u għalhekk huwa ddeċieda li l-imgħax bit-8% għandu jinħadem fuq din is-somma kollha.

40. Din il-Qorti iżda ma taqbilx ma' dan ir-raġunament tal-Bord għaliex għall-għanijiet tal-**Artikolu 61(3)** fuq imsemmi, il-kumpens finali li ġie likwidat mill-Bord kien biss iż-żieda ta' €18,100, li kellu jitħallas aktar mit-€13,900 li ġie offrut mill-Awtorità tal-Artijiet. Is-somma ta' €13,900 ma kinitx parti mill-proċess ta' likwidazzjoni mwettaq mill-Bord għaliex iż-żewġ naħat kienu qegħdin jaqblu li din is-somma kienet dovuta. Fejn il-partijiet ma kinux qegħdin jaqblu huwa dwar jekk kellux ikun hemm kumpens superjuri għal din is-somma u fil-fatt l-eżerċizzju likwidattiv imwettaq mill-Bord kien biss fuq jekk kellux ikun hemm din iż-żieda.

41. Kemm hu hekk, l-**Artikolu 62** tal-**Att dwar Artijiet tal-Gvern** li jitkellem dwar il-ħlas tal-kumpens jgħid, li kull somma dovuta bħala kumpens iktar minn kull somma ddepożitata flimkien mal-imgħax, għandha titħallas lill-persuna li jkollha jedd għal dik is-somma mill-Awtorità sa mhux aktar tard minn tliet xhur mid-data meta dak il-kumpens ikun ġie stabbilit.

42. Naturalment l-Awtorità tal-Artijiet ma jkollhiex għalfejn tħallas l-ammont li jkun ġie depożitat minnha għaliex dan ikun jista' jinġibed mis-

sid skont l-**Artikolu 52**. Dan għalhekk ikompli jikkonferma li l-likwidazzjoni tal-kumpens li jagħmel il-Bord taħt il-proċedura tal-**Artikolu 55**, hija biss iż-żieda fuq il-kumpens li jkun ġie offrut u ddepożitat mill-Awtorità tal-Artijiet.

43. Sa ċertu punt, dan kollu ġie mtenni wkoll dan l-aħħar mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Seaview Construction Limited v. Awtorità tal-Artijiet*** deċiża fis-16 ta' Marzu, 2023, fejn ingħad li l-loġika titlob li l-imgħax imsemmi fl-**Artikolu 61(3)** għandu jgħaddi fuq l-ammont li jkun ġie kkontestat.

44. Interpretazzjoni xort'oħra jkun ifisser li l-proċedura tad-depożitu tal-kumpens offrut mill-Awtorità tal-Artijiet u l-proċedura tal-iżbank tal-imsemmi ammont ikunu inutli. Tassew xi skop jibqa' wara l-proċedura tad-depożitu tal-flus f'kont li jagħmel l-imgħax skont l-**Artikolu 52**, li kieku l-imgħax imsemmi fl-**Artikolu 61(3)** kellu jinħadem mhux biss fuq l-ammont żejjed likwidat mill-Bord iżda anke fuq l-ammont depożitat.

45. Huwa evidenti għalhekk li l-imgħax imsemmi fl-**Artikolu 61(3)** ma jgħoddx għall-ammont depożitat mill-Awtorità għaliex dan l-ammont jista' jinġibed skont l-**Artikolu 52**.

46. Jiġi b'hekk, li l-Awtorità tal-Artijiet għandha raġun meta tgħid li l-

Bord ma ddeċidiex sew meta impona l-imgħax fuq is-somma ta' €32,000. Minflok huwa kellu jimponi l-imgħax biss fuq is-somma ta' €18,100, l-ammont li l-Bord illikwida fuq is-somma ta' €13,900 offruta mill-Awtorità tal-Artijiet.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda **tilqa'** l-appell imressaq mill-Awtorità tal-Artijiet u tirriforma s-sentenza appellata billi tgħid li bit-tħaddim tal-**Artikolu 61(3) tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern**, l-imgħax bir-rata ta' 8% fis-sena, b'seħħ mit-3 ta' Diċembru, 2019, għandu jinħadem fuq l-ammont ta' tmintax-il elf u mitt ewro (€18,100) u mhux fuq l-ammont ta' tnejn u tletin elf ewro (€32,000). Mill-bqija s-sentenza appellata qiegħda titħalla kif inhi.

L-ispejjeż marbuta ma' dan l-appell għandhom jitħallsu minn Luqa Developments Co Ltd.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm