BORD TA' L-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 28 ta' Novembru 2023

Mace Developments Limited (C119)

vs

Awtorita' tal-Artijiet

Kawza Numru: 7
Rikors Numru: 28/18NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors tas-socjeta Mace Developments Ltd (C119) datat 20 ta' Novembru 2018 fejn gie premess:

Illi permezz ta' att gudizzjarju ta' 25 Ottubru 2016 (Dok MDL1) li gie mibghut lis-socjeta esponenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Publici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) l-Awtorita intimata, filwaqt li rreferiet ghall-avviz numru 465 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Mejju 2016 rigwardanti x-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art f'Marsaskala tal-kejl ta' madwar ghaxar t'elef, sitt mija u sebgha u erbghin metru kwadru (10,647 m.k.) li tmiss mal-punent u mit-Tramuntana ma' Triq publika u minn nofsinhar ma' xatt il-bahar jew irjieh verjuri u li hija mmarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta ossia L.D.NRU 186/78/A/1), avzat lis-socjeta esponenti illi ghal din l-art l-Awtorita intimata qieghdha toffri l-kumpens ta' mija sebgha u hamsin elf sitt mija u wiehed Ewro u sebghin centezmu (€157,601.70) ghall-intier u li minnha s-somma ta'mija u tletin elf u tminn mija tnejn u tletin Ewro (€130,832.00) jappartjenu ghall-utile dominju temporanju skond l-istima li

hemm imsemmija fl-istess Avviz li saret mill Perit Fred H Valentino li kklassifika din l-istess art bhala art agrikola fit-termini tal-istess imsemmi Kapitlu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi permazz tal-istess imsemmi att gudizzjarju, l-Awtorita intimata informat lis-socjeta esponenti illi, fost ohrajn, hija kienet tinsab sodisfatta li l-istess socjeta esponenti kellha titolu validu fuq l-istess art u li ghalhekk kien jaghtiha d-dritt li tircievi l-kumpens fl-ammont ta' €130,832.00 u li tali kumpens kien gie depositat f'kont bankarju skond it-termini tal-Artikolu 22(3) tal-istess Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghall-finijiet tal-Artikolu 22(6) tal-istess Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, s-socjeta esponenti tiddikjara illi hija mhux qed taccetta l-kumpens offrut fl-ammont ta' €130,832.00 ghall-utile dominju temporanju bhala wiehed adegwat, billi fost l-ohrajn skond stima maghmulha mill-Perit Arkitett Etienne magri, u in vista tal-qies ta' din l-art u l-posizzjoni unika taghhha, l-utile dominju temporanju tal-art suriferita huwa tal-valur ta' tlett mija sitt u sebghin elf u erba mija u sittin Ewro (€376,460) (Dok MDL2);

Illi ghalhekk u ghall-finijiet wkoll tal-istess artikolu 22(6) Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, is-socjeta esponenti qed tindika l-imsemmi kumpens illi fil-fehma taghha huwa xieraq u gust u dovut lilha ghall-art hawn fuq imsemmija;

Ghaldaqstant is-socjeta esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex joghgbu jistabilixxi l-kumpens xieraq dovut u li ghandu jithallas lill-istess socjeta esponenti ghat-trasferiment bhala liberu u frank ta' porzjon art f' Marsaskala tal-kejl ta' madwar ghaxar elef, sitt mija u sebgha u erbghin metru kwardu (10,647 m.k) li tmiss mal-punent u mit-Tramuntana ma' Triq publika u minn nofsinhar ma' xatt il-bahar jew irjieh verjuri, fl-ammont ta' €376,460 jew f'ammont iehor verjuri mhux anqas minn dak offrut u cioe' ta' €130,832.00 u dan oltre l-imghax li ghandu jiddekorri fuq il-kumpens hekk stabilit skond il-ligi favur is-socjeta esponenti u dan bl-ispejjez kollha kontra l-Awtorita intimata u salv kull ordni u direttiva li dan l-istess Bord jidirlhu li tkun xierqa u opportuna.

Ra r-risposta tal-Awtorita tal-Artijiet datata 23 ta' Jannar 2019 (fol 14 et seq) fejn gie eccepit:

1. *Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u ġiet mgħotija sas-seduta li jmiss sabiex tirrispondi;*

2. *Illi min-naha taghha l-Awtorita' esponenti tixtieq tissenjala dan li gej:*

   2.1 *Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors fejn is-Socjeta' rikorrenti oggezzjonat ghall-kumpens lilha offrut mill-Awtorita' kompetenti ta' mija u tletin elf, tmien mija u tnejn u tletin ewro (€130,832) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' l-utile dominum temporanju tal-porzjon art f'Marsaskala*

tal-kejl ta' madwar ghaxart elef, sitt mija u sebgha u erbghin metru kwadru (10,647 m.k.) li tmiss mal-punent u mit-tramuntana ma' triq pubblika u minn nofsinhar ma' xatt il-bahar jew irjieh verjuri u li hija markata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta L.D Nru 186/78/A/1 u qieghda tippretendi li l-kumpens ghandu jkun ta' tlett mija sitta u sebghin elf, erba' mija u sittin ewro (€376,460);

2.2 *Illi l-Awtorita' esponenti qieghda tibqa' ssostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri l-ammont ta' mija u tletin elf, tmien mija u tnejn u tletin ewro (€130,832) u dana skont l-istimi tal-Perit Fred H. Valentino A&CE fl-avviz numru 465 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Mejju 2016 u skont it-termini tal-Kap. 88;*

2.3 *Ghaldaqstant l-Awtorita' esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' mija u tletin elf, tmien mija u tnejn u tletin ewro (€130,832) u dan bhala kumpens gust ghall-esporpju tal-art fuq imsemmija.*

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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 n-Nota ta' Osservazzjonijiet tal-Awtorita intimata ppreżentata fit-3 ta' April 2023 (fol 145 et seq) filwaqt li s-socjeta attrici ddikjarat li mhux ser tipprezenta nota ta' sottomissjonijiet.

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Mejju 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta' attriċi qed titlob kumpens għal porzjon art f'Marsaskala tal-kejl ta' madwar 10,647 metru kwadru fl-ammont ta' €376,460 jew ammont ieħor verjuri mhux anqas minn €130,832 għall-utile dominju temporanju oltre għall-imgħax u l-ispejjeż. Jirrizulta li l-art hija kolpita minn żewġ Dikjarazzjonijiet Presidenzjali – waħda mertu tal-avviż numru 552 datat 2 ta' Awwissu 1991 (Dok. GAZ 1/1 – fol 123) u oħra mertu tal-avviż bin-numru 465 tal-11 ta' Mejju 2016 (Dok. GAZ 2/1 sa 2/3 – fol 124 sa 126). Fit-tieni avviż l-art ġiet stmata mill-Perit Fred H. Valentino fil-valur ta' €157,601.70 fl-1 ta' Jannar 2005. Ir-rikorrenti ġiet notifikata b'ittra uffiċjali tal-25 ta' Ottubru 2018 (Dok. MDL1 – fol 3 u 4) mibgħuta ai termini tal-Art. 22 tal-Kap. 88 li b'referenza għall-avviż numru 465 l-art ġiet akkwistata b'xiri assolut.

Valutazzjonijiet

Flimkien mar-rikors promotur ir-rikorrenti esebiet rapport *ex parte* tal-Perit Etienne Magri (Dok. MDL2 – fol 5 sa 9) fejn jingħad li l-art tmiss mal-Bajja ta' San Tumas, tinsab barra ż-żona ta' żvilupp u hija desinjata bħala *green area* skont is-South Malta Local Plan. L-art ġiet stmata fil-valur ta' €35 kull metru kwadru li jammonta għal €376,460. Il-Perit Magri xehed ukoll fis-seduta tal-4 ta' Diċembru 2019 (fol 22 u 23) li l-art tifforma parti mill-*foreshore* tal-kosta u wasal għar-rata mogħtija minnu wara li għamel riċerka ta' proprjeta' simili fuq is-suq fiż-żmien li għamel ir-rapport ċjoe fis-6 ta' Ġunju 2018.

L-Awtorita' intimata ma ppreżentatx rapport *ex parte* u straħet fuq il-valur mogħti fl-ittra uffiċjali u ndikat fit-tieni Gazzetta. Ġie esebit kuntratt fl-atti tan-Nutar Diana Galea tas-27 ta' Frar 2019 (Dok. AA1 – fol 127 et seq) bejn il-partijiet li permezz tiegħu r-rikorrenti biegħet lill-intimata l-utile dominju temporanju tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri versu l-prezz ta' €131,272.98 oltre għal €114,894.30 rappreżentanti interessi li bdew jiddekorru mill-15 ta' Mejju 1982 ċjoe mid-data meta l-Gvern ħa l-pussess fiżiku tal-art liema interessi ġew ikkalkulati skont it-tieni proviso tas-sub-artiklu tlieta tal-Art. 12 tal-Kap. 88. Il-prezz u l-interessi ġew depożitati f'kont bankarju u sas-27 ta' Frar 2019 kienu ddekorrew interessi bankarji fl-ammont ta' €1,410.05. B'hekk ir-rikorrenti tħallset is-somma globali ta' €247,577.33. Dan il-kuntratt sar mingħajr preġudizzju għal dawn il-proċeduri.

Il-Bord innomina **lill-Membri Tekniċi l-Perit Valerio Schembri u Elena Borg Costanzi** sabiex jirrelataw dwar il-valur tal-utile dominju temporanju tal-art. Fir-rapport tagħhom (fol 94 sa 96) jgħidu li l-art hija klassifikata bħala *green area* taht SMSE 04 u qed tintuża bħala spazju ta' rikreazzjoni pubbliku. Il-valur tal-art in kwistjoni bhala libera u franka fl-2021 ġie stmat fir-rata ta' €35 kull metru kwadru. Huma kkonstataw ukoll li a bażi tal-kuntratt tal-24 ta' Frar 1967 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef iċ-ċens fuq l-art in kwistjoni kellu jkun ta' €10,857.22 għall-assjem ta' 80 tomna jew aħjar 89,929.60 metru kwadru. B'hekk iċ-ċens tal-utile dominju fl-ewwel mitt sena tal-konċessjoni kellu jkun ta' €0.12-il metru kwadru u ċ-ċens dovut għall-art *de quo* kellu jkun ta' €1,277.64.

In kwantu għall-kumpens dovut għamlu s-segwenti konstatazzjonijiet:-

- Il-valur tal-utile dominju fl-2021 meta kien fadal ċirka 94 sena miċ-ċens in kwistjoni bbażat fuq *yield* ta' 4% u *present value* ta' 24.3737 għandu jkun stmat fis-somma ta' €332,168.68

- Fir-rigward tal-valur liberu u frank tal-art fid-data tad-dikjarazzjoni u ċjoe 11 ta' Mejju 2016 dan għandu jiġi stmat fis-somma ta' €256,085 skont l-indiċi tal-Bank Ċentrali. Jirriżulta li l-utile dominju fl-2016 meta kien fadal ċirka 99 sena miċ-

ċens in kwistjoni ibbażat fuq yield ta' 4% u present value ta' 24.5050 għandu jkun ta' €219,705.95

- Fir-rigward tal-valur liberu u frank tal-art fid-data tal-1 ta' Jannar 2005 dan għandu jiġi stmat fis-somma ta' €199,200 skont l-indiċi tal-Bank Ċentrali. Jirriżulta li l-utile dominju fl-2005 meta kien fadal ċirka 110 sena miċ-ċens in kwistjoni ibbażat fuq yield ta' 4% għandu jkun ta' €167,259.

Fuq mistoqsijiet in eskussjoni tal-Awtorita' intimata (fol 102 sa 103) l-Membri Tekniċi wieġbu li art bħal dik mertu ta' dawn il-proċeduri ma tantx tkun fis-suq jew irreklamata pero huma straħu fuq il-konklużjonijiet tekniċi fil-kawża **Clover Holdings Limited vs L-Awtorita' tal-Artijiet** (Rik. 41/2020) li titratta art li tmiss mal-baħar li iżda taqa' taħt pjan lokali differenti. Flimkien mar-risposti tagħhom issottomettew ukoll *breakdown* tal-kalkoli ta' kif waslu għall-valur tal-kumpens fir-rapport.

<u>Sottomissjonijiet</u>

Is-soċjeta' rikorrenti ma ressqitx sottomissjonijiet. In kwantu għas-sottomissjonijiet tal-intimata, din tgħid li l-Membri Tekniċi ma tawx il-valur tal-art fis-sena relevanti. Tgħid li f'dan il-każ japplika l-Art. 44 tal-Kap. 573 li jgħid li meta tinħareġ dikjarazzjoni ġdida il-valur u l-klassifikazzjoni għandhom ikunu fid-data meta tkun inħarġet l-ewwel dikjarazzjoni. Jekk wieħed kellu jieħu l-valur tal-2005 ta' €199,200 u jmur lura għall-valur tal-1991 skond il-*property price index* dan iwassal għall-valur ta' €61,938.33 li huwa anqas minn €247,577.33 li diġa ħallset l-Awtorita' fil-mori tal-proċeduri u għalhekk m'hemm l-ebda kumpens dovut.

<u>Titolu</u>

Ir-rikorrenti akkwistat l-art mertu ta' dawn il-proċeduri flimkien ma' art akbar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-24 ta' Frar 1967 b'titolu ta' ċens temporanju għal mija u ħamsin sena li bdew jiddekorru mis-17 ta' Ottubru 1965. Ġew esebiti wkoll ir-riċerki tal-attiv u l-passiv tar-rikorrenti bejn l-1 ta' Jannar 2018 u 29 ta' Settembru 2020 (fol 56 sa 80) sabiex ikunu ta' prova li d-dritt ta' kumpens ma ġiex trasferit lil terzi. Fis-seduta tal-24 ta' Frar 2021 (fol 84) l-intimata ddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. Il-Bord jinnota wkoll li fl-ittra uffiċjali tal-2016 il-Kummissarju tal-Artijiet iddikjara li kien sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti. Ġiet esebita wkoll il-Property Ownership Form (fol 130 sa 137). Mill-provi esebiti l-Bord huwa sodisfatt mill-prova tat-titolu tar-rikorrenti.

<u>Mertu</u>

Ir-rikorrenti ma tiċċitax taħt liema artikolu qeda ssejjes l-azzjoni tagħha. Fir-rikors promotur issir referenza għall-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta filwaqt li t-talba ma tagħmel

l-ebda referenza għall-artikolu jew il-liġi li tirregola t-talba. Il-kawża ġiet intavolata fl-20 ta' Novembru 2018 meta l-Kap. 88 kien diġa mħassar permezz tal-Att XVII tal-2017. B'hekk l-azzjoni hija regolata mill-Kap. 573 li kien fis-seħħ meta ġiet intavolata l-kawża.

Hawnhekk il-Bord jinnota li anke l-Awtorita intimata tqis illi l-azzjoni *de quo* trid tigi meqjusa fil-qafas legali tal-Kap 573 tant illi fis-sottomissjonijiet taghha (fol 148) l-istess Awtorita ticcita l-Artikolu 44 tal-Kap 573 biex issostni l-argument taghha li l-valur tal-art ghandu jittiehed skond id-data tal-ewwel dikjarazzjoni u aktar l-isfel ticcita l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 bhala l-artikolu li abbazi tieghu il-prezz tal-art fis-sena 1991 kellu umbaghad jigi aggiustat skond l-indici tal-inflazzjoni.

Mid-diversi azzjonijiet kontemplati fil-Kap. 573, il-fatti ta' dan il-każ jinkwadraw ruhhom fl-Art. 64 tal-Kap. 573 li jipprovdi:-

> *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.*

F'dan ir-rigward il-Bord jaghmel ampja referenza ghas-sentenza preliminari tieghu fl-ismijiet **David Abela et vs L-Awtorita' tal-Artijiet (Rik Nru 13/21)** deċiża fil-25 ta' Mejju 2022 dwar it-thaddim tal-Artikolu 64 tal-Kap 573, liema sentenza hija llum konfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-12 ta' Ottubru 2023 u fid-dawl tal-enuncjazzjonijiet gurisprudenzjali ravvizati fl-imsemmija sentenza u fid-dawl tal-fatti kif jirrizultaw fil-

każ *de quo* l-Bord iqis illi dan il-kaz jinkwadra ruħu taħt l-Art. 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-art hija milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali mertu tal-avviż numru 552 datat 2 ta' Awwissu 1991 (Dok. GAZ 1/1 – fol 123) u oħra mertu tal-avviż bin-numru 465 tal-11 ta' Mejju 2016 (Dok. GAZ 2/1 sa 2/3 – fol 124 sa 126) li nħarġu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573. Mill-provi prodotti ma jirriżultax li qatt inħareġ avviż ta' ftehim. Hawnhekk iqum il-kweżit dwar jekk għandux japplika o meno l-Artikolu 64 tal-Kap 573 in vista tal-fatt illi fl-aħħar dikjarazzjoni ġie ndikat kumpens. Il-Bord jerga' jagħmel referenza għas-sentenza sudetta fejn ġie deċiż li l-fatt li fit-tieni dikjarazzjoni hemm indikat valur għall-akkwist m'għandux ikun ta' ostakolu għall-applikazzjoni tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Hawnhekk jinsorgi l-kwezit dwar liema 'dikjarazzjoni' hija dik applikabbli u cioe' jekk hux l-ewwel dikjarazzjoni tat-2 ta' Awwissu 1991 jew inkella t-tieni wahda tal-11 ta' Mejju 2016. Dan il-punt gie mistharreg mill-Bord fis-sentenza **fl-ismijiet John Zammit Gauci et vs l-Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 31/19)** deciza minn dan il-Bord fit-30 ta' Jannar 2023 u *res judicata* fejn itqal hekk:

> *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[1]*, 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 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 <u>ħarġet l-ewwel dikjarazzjoni</u> (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.

Applikat dan l-insenjament ghal kaz prezenti huwa car li l-valur u l-klassifikazzjoni tal-art għandhom jiġu stabbiliti skont il-valur u l-klassifikazzjoni ta' dik l-art fid-data meta ħarġet l-ewwel Dikjarazzjoni ossia d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-2 ta' Awwissu 1991 pubblikata fl-avviz numru 552 (Dok GAZ 1/1 – fol 123).

<u>Kumpens</u>

Stabbilit il-mekkaniżmu legali li għandu japplika f'dan il-każ jifdal issa l-kwistjoni ta' liema valur huwa dak ġust għal fini ta' kumpens. F'dan il-każ il-Bord kien rinfaċċjat b'numru ta' valutazzjonijiet u f'dan ir-rigward il-Bord iħoss utili jagħmel referenza għal numru ta' enunċjazzjonijiet ġurispridenzjali dwar il-valur probatorju tar-relazzjoni tal-periti tekniċi tiegħu.

Fil-kawża **Andrew Agius et vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021 (Rikors numru 889/09/1 JZM) fejn 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

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

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 għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** (4/2016/1) deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal:-

Jibda billi jingħad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, speċjalment meta parti fil-kawża tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lilha sabiex tikkontrasta tali prova...

...Huwa ritenut illi l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti tekniċi maħtura minnha, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċjuż. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża 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 ċertu punt, tagħti affidament lill-opinjoni ta' persuni mħarrġa fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoġġu fid-dubbju dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja.

F'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **Rita Borg et vs Awtorità tal-Artijiet** deċiża fl-24 ta' Novembru 2022 ingħad:-

14. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, għalkemm din il-Qorti ma tiskartax faċilment il-giudizio dell'arte kif espressa mill-periti tekniċi, dan ma jfissirx li hija jew il-Bord huma marbuta li jadottaw l-konklużjonijiet peritali fis-sħiħ. Fil-fatt l-Artikolu 59 tal-Kap. 573 li jitratta r-rapport tal-membri, fis-sub-inċiż (4) tiegħu jipprovdi li c-chairman għandu jiddeċiedi

l-kawża huwa stess, wara li jkun ikkunsidra b'mod xieraq ir-rapporti taż-żewġ Periti tal-lista u kull att ieħor relevanti jew sottomissjonijiet magħmula. Inoltre, huwa prinċipju assodat li l-konsiderazzjonijiet u l-opinjonijiet tal-esperti tal-Qorti jikkostitwixxu, skont il-liġi, prova ta` fatt u għandhom jitqiesu bħala tali mill-Qorti. Madankollu, il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha (Artikolu 681 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk il-Qorti għandha dritt li tiskartah bħal kull prova oħra. Ladarba l-liġi applikabbli fil-każ in eżami (Kap. 573) tagħti lill-Bord tal-Arbitraġġ l-istess setgħat illi għandha l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u tqis li l-provvedimenti tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħoddu għall-Bord bl-istess mod, il-prinċipji hawn imfissra, japplikaw ukoll għall-każ in eżami.

15. Kwindi, il-fatt li l-Bord ħatar esperti tekniċi sabiex jassistuh, ma jfissirx illi huwa ma kellux iħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika sottomessa lilu jew li ma kellux jiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx tirriżolvi kif suppost il-materja ta' natura teknika. Min-naħa l-oħra, sabiex Qorti twarrab perizja teknika, hija trid tagħmel dan wara li tkun konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kenitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni għandha fil-fatt tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, inkluż mill-lat tekniku. (Ara fost oħrajn, is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawżi fl-ismijiet John Saliba et noe v. Joseph Farrugia deċiża fit-28 ta' Jannar, 2000, u Emanuel Attard v. George Tedesco et. deċiża fl-1 ta' Ġunju, 2007.)

...

L-Artikolu 79(3) tal-Kap. 573 relattiv għall-istima peritali fost affarijiet oħra jipprovdi linji gwida għall-fatturi li jiddeterminaw il-valutazzjoni, kemm meta jitqabbdu periti mill-Awtoritá, kif ukoll meta jitqabbdu mill-Bord tal-Arbitraġġ, fosthom:-

(a) id-data tal-valutazzjoni;
(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;

(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom;
(f) ir-restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali u, jew raġunijiet pertinenti oħra;...."

...

21. Din il-materja kienet trattata diversi drabi minn din il-Qorti, fosthom fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet, fejn fost affarijiet oħra ngħad:-

> *Id-distinzjoni bejn ir-rati ta' art li kellha limitazzjoni ta' żvilupp li setgħet tiġi żviluppata b'mod differenti saret ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawża fl-ismijiet Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet, li kienet titratta art li għalkemm tinsab is-Swieqi, ġiet ukoll esproprjata fl-istess żminijiet:-*
>
> *Għalkemm il-periti semmew in-natura ta' żvilupp li seħħ fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wieħed ċertament isib dak tal-potenzjal tal-iżvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dana jingħad peress li minkejja li l-iżvilupp li seta' jsir fuq l-istess art huwa limitat b'dak li jipprovdu l-liġijiet tal-ippjanar, dan il-kriterju tal-użu jew żvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, hekk kif ċitat qabel, kriterju li l-periti Periti ċertament adottaw. Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti teknici Periti tal-Bord għall-art in kwistjoni, fejn il-periti għamlu distinzjoni wkoll bejn l-użu tal-art li setgħet tiġi żviluppata fi triq li ġiet stmata bir-rata ta' €400 għal kull metru kwadru, filwaqt li dik l-art li setgħet tiġi żviluppata f'Ċentru Ċiviku u spazju miftuħ ġiet stmata bir-rata ta' €800 għal kull metru kwadru. Din id-distinzjoni bejn ir-rati ċertament tirrifletti l-limitazzjoni tal-iżvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni. Kif ġustament rilevat mill-appellati, dan mhux każ fejn il-kriterji tal-ippjanar inbidlu konsegwenza tal-esproprju li seħħ, iżda l-policies tal-ippjanar eżistenti għas-sit in kwistjoni ġew applikati għat-tip ta' żvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art.*

Hekk kif ingħad il-valur tal-art irid ikun dak tal-1991 meta nħarġet l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali. Il-Bord ser jibda billi jiskarta l-valutazzjoni *ex parte* tal-Perit tal-atturi Etienne Magri stante li ma jirriżultax kif huwa wasal għal valur ta' €35 kull metru

kwadru. L-istess jingħad fir-rigward tal-valur offrut fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-2016 li baqa' ma ġiex issostanzjat. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser jimxi fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi tieghu għas-sena 2005 ta' €167,259. Dan il-valur huwa l-aktar wieħed vicin għas-sena 1991 mill-valuri l-ohra mogħtija minnhom u jrid jiġi maħdum b'lura skont l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 1991 li jwassal għal valur ta' €114,344.61[2]. F'dan ir-rigward il-Bord ser jistrieħ fuq is-sentenza fl-ismijiet **Josephine Camilleri et vs Kummissarju tal-Artijiet** (Rik Nru 21/10/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2023 fejn il-Qorti strahet fuq l-aġġustamenti fir-rati skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-valur ta' €114,344.61 irid umbagħad jiġi **aġġiornat, kif irid l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573, skond l-ahhar indici tal-inflazzjoni fid-data ta' din is-sentenza għal €231,370.71**[3]. Fil-kuntratt tas-27 ta' Frar 2019 (fol 127 et seq) l-kumpens imħallas kien ta' €131,272.98. **B'hekk ir-rikorrenti għandha tirċievi d-differenza ta' €100,097.73**.

<u>Imgħax</u>

Ir-rikorrenti qed titlob ukoll l-imgħax. F'dan il-każ l-imgħax huwa regolat ai termini tal-Artikolu 66 tal-Kap. 573 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.*

Peress li f'dan il-każ parti mill-kumpens fl-ammont ta' €131,272.98 ġie diġa mħallas flimkien mal-imgħaxijiet tieghu mill-15 ta' Mejju 1982 sad-data tal-kuntratt fis-27 ta' Frar 2019, għandu japplika l-insenjament mertu tas-sentenza **Luqa Development Company Limited vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rikors numru 36/19/1)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2023 li kellha fil-mertu tagħha dikjarazzjoni qabel il-promulgazzjoni tal-Kap. 573 u fatti simili għal dawk odjerni. F'dik is-sentenza ngħad li l-imgħax għandu jiddekorri fuq id-differenza bejn is-somma offruta u dik akkordata mill-Bord billi huwa dak l-ammont li ghandu jitqies li huwa l-ammont 'stabbilit mill-Bord', li f'dan il-każ huwa ta' €100,097.73.

B'hekk ai termini tal-artikolu sudett l-imgħax għandu jiddekorri fir-rata ta' 8% fuq id-differenza fil-kumpens ossia fuq €100,097.73 mit-2 ta' Awwissu 1991.

---

[2] (468.21 [Indiċi tal-1991] ÷ 684.88 [Indiċi tal-2005]) x €167,259 = €114,344.61
[3] €114,344.61 x (947.40 [Indiċi tal-2022] ÷ 468.21[Indiċi tal-1991]) = €231,370.71

Spejjeż

Fir-rigward tal-ispejjeż, skont l-Art. 73 tal-Kap. 573:-

> *73. (1) Meta l-awtorità tkun għamlet offerta bil-miktub lil sid somma sew jekk jistħoqq li titħallas perjodikament jew bħala somma għal darba biss bħala kumpens u s-somma mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ lil dak is-sid ma tkunx iżjed mis-somma offerta, il-Bord jordna li s-sid ibati l-ispejjeż tiegħu u jħallas l-ispejjeż tal-awtorità illi jkunu saru wara li tkun ġiet magħmula l-offerta*
>
> *(2) Meta sid ma jaċċettax l-offerta tal-awtorità u jvanta li l-ammont dovut bħala kumpens għandu jkun ogħla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din titħallas perjodikament jew bħala somma f'daqqa, bħala kumpens, u s-somma mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità, allura l-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.*

In kwantu għall-ispejjeż, il-Bord iqis li permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti ma aċċettawx l-offerta tal-Awtorità. Ġja la darba m'hemmx aċċettazzjoni u l-kumpens stabbilit mill-Bord huwa aktar minn dak offrut mill-Awtorita intimata japplika l-Art. 73(2) fir-rigward tal-ispejjeż.

III. KONKLUŻJONI

Għalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-Awtorita billi:

1. Jilqa' in parte t-talbiet attrici fis-sens illi jistabilixxi l-kumpens xieraq dovut lis-socjeta rikorrenti għat-trasferiment tal-utile dominju temporanju tal-porzjon art f'Marsaskala tal-kejl ta' madwar għaxart elef sitt mija u sebgħa u erbgħin metru kwadru (10,647m.k) li tmiss mal-puntent u mit-Tramuntana ma' triq pubblika u minn nofsinhar ma' xatt il-baħar jew irjieħ verjuri liema art hija indikata bil-bordura hamra u bhala plot 2 fuq il-pjanta LD 186/87/A/1 **fis-somma ta' mitejn wieħed u tletin elf tlett mija u sebgħin euro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€231,370.71) mill-liema somma, bil-kuntratt tas-27 ta' Frar 2019 (fol 127 et seq) l-Awtorita intimata gja hallset lir-rikorrenti €131,272.98 u ghalhekk jordna lill-Awtorita' tal-Artijiet tħallas lir-rikorrenti l-bilanċ rimanenti ta' mitt elf, sebgħa u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€100,097.73) bl-imgħax jiddekorri fir-rata ta' 8% fuq l-imsemmi bilanċ ta' mitt elf, sebgħa u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€100,097.73) mis-16**

ta' Awwissu 1991 sad-data ta' din is-sentenza, filwaqt li imghax minn din is-sentenza sal-ħlas effettiv ikun skond il-Ligi.

2. Jiċħad l-eccezzjonijiet tal-Awtorita' intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż a tenur tal-artikolu 73(2) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta jkunu a karigu tal-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

28 ta' Novembru 2023