BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 27 ta' Frar 2024

(1) Dr Francis Lanfranco K.I. 381250(M)
(2) Dr Mark Attard Montalto K.I. 220073(M)
(3) Henry Deguara Caruana Gatto K.I. 531660(M)

vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

Kawza Numru: 10
Rikors Numru: 556/22NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Dr Francis Lanfranco K.I. 381250(M) et datat 13 ta' Settembru 2022 fejn gie premess:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fondi proprjeta` ossija l-hanut bin-numru 209, St Theresa Street, Bormla u l-mezzanin bin-numru 212, St Theresa Street, Bormla.*

2. *Illi l-istess rikorrenti huma sidien tal-fondi imsemmija fl-ishma segwenti indivizi:*
   - *(a) Dr Francis Lanfranco 50%*
   - *(b) Dr Mark Attard Montalto 25%*
   - *(c) Henry Deguara Caruana Gatto 25%*

3. *Illi dawn il-fondi kienu gew akkwistati mill-Gvern ta' Malta b'titolu ta' pussess u uzu b'kuntratt datat 16 ta' Dicembru 1961 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard.*

4. *Illi l-pussess u uzu kien sar versu l-kirjiet ta' akkwist ta' Lm 13 (illum EUR 30.28) fis-sena fir-rigward tal-hanut 209, St Theresa Street, Bormla u Lm 10 (illum EUR 23.29) fis-sena fir-rigward tal-mezzanin bin-numru 212, St Theresa Street, Bormla.*

5. *Illi r-rikorrenti kienu fethu proceduri quddiem dan l-Onorabbli Bord fl-ismijiet 'Francis Lanfranco et vs l-Awtorita' tal-Artijiet' (rikors numru 8/2019NB) deciza fit-23 ta' Frar 2022 (kopja annessa Dok MAM1), fejn il-Bord iddecieda li;*

   (a) *Jilqa' l-ewwel talba u jordna lill-Awtorita' tal-Artijiet intimata takkwista b'xiri assolut bil-mod imfisser fl-artikolu 68(3) u (4) tal-Kap. 573 l-ambjenti fejn qabel kien hemm il-ħanut bin-numru 209, St. Theresa Street, Bormla;*

   (b) *Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-Awtorita' tal-Artijiet intimata takkwista b'xiri assolut bil-mod imfisser fl-artikolu 68(3) u (4) tal-Kap. 573 l-ambjenti fejn qabel kien hemm il-mezzanin bin-numru 212, St. Theresa Street, Bormla;*

   (c) *Jordna a tenur tal-artikolu 68(3) tal-Kap. 573 lill-Awtorita intimata sabiex tinħareġ id-dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38 in rigward tal-ambjenti mertu ta' dawn il-proceduri u indikati fiz-zewg paragrafi precedenti u dan f'terminu ta' tlett (3) xhur millum liema terminu huwa wiehed perentorju u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw;*

   (d) *Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni u r-raba talbiet attrici ghar-ragunijiet imfissra aktar il-fuq, salvi w impregudikati d-drittijiet kollha tal-atturi ghal hlas tal-kumpens relattiv skond il-Liġi.*

6. *Illi dik il-kawza ma gietx appellata u hija res judicata.*

7. *Illi l-provi tat-titolu u dokumenti kollha relatati ma' dawn il-proprjetajiet gew diga` esebiti u trattati fl-istess kawza 8/2019NB, u ghalhekk ir-rikorrenti ser jitolbu li l-atti tal-kawza 8/2019NB jigi allegati u jghoddu bhala prova wkoll f'din il-kawza.*

8. *Illi in segwitu ghall-istess kawza 8/2019NB, ir-rikorrenti kienu baghtu ittra ufficjali fl-ismijiet "Dr Mark Attard Montalto et vs L-Awtorita tal-Artijiet" (ittra*

2517/22 Prim Awla), kopja annessa Dok MAM2, fejn interpellaw lill-Awtorita` intimata sabiex tottempra mas-sentenza imsemmija stante li kienu gja ghaddew it-tliet xhur prospettati fis-sentenza.

9. Illi, in segwitu ghall-istess ittra, inhargu zewg Dikjarazzjonijiet li dehru bhala Avvizi Nru 817 u 818 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju 2022 (kopja annessa Dok MAM3 u Dok MAM4), fejn l-Awtorita` intimata iddikjarat li qed takkwista b'xiri assolut iz-zewg fondi imsemmija.

10. Illi r-rikorrenti jinnutaw pero` li hemm zewg zbalji fl-istess Avvizi ossija:

(a) L-Avvizi jghidu li d-Dikjarazzjonijiet qed isiru skont l-Artikolu 44 tal-Kap 573. Madanakollu, l-Avvizi saru skont l-Artikolu 69 tal-Kap 573 li jaghmel referenza ghall-Artikolu 68(3) u (4) li jaghmel referenza ghall-Artikoli 38, 52, 53, 54 u 55 tal-Kap 573.

(b) Fl-Avviz nru 818 fil-verzjoni bl-Ingliz, in-numru tal-fond huwa indikat f'istanza wahda bhala "221" meta fil-fatt (u kif jirrizulta diversi drabi ohra mill-Avviz stess) in-numru korrett huwa "212".

11. Illi permezz ta' tliet ittri ufficjali fl-ismijiet "L-Awtorita tal-Aritjiet vs Dr Mark Attard Montalto et" (ittri 3040/2022, 3042/2022 u 3043/2022, kopji annessi Dok MAM5, Dok MAM6 u Dok MAM7), l-Awtorita intimata rrispondiet ghall-ittra ufficjali Dok MAM2, u infurmat lir-rikorrenti ufficjalment bid-Dikjazzjonijiet imsemmija skont il-ligi.

12. Illi permezz ta' ittra ufficjali fl-ismijjiet "Dr Mark Attard Montalto vs L-Awtorita tal-Artijiet" (ittra 3466/2022, kopja annessa Dok MAM8), ir-rikorrenti infurmaw lill-Awtorita` intimata inter alia li ma jaqblux mal-kumpens li gie indikat fl-imsemmija Avvizi, u ghalhekk sejrin jintavolaw proceduri gudizzarji appoziti sabiex jigi stabbilit l-valur gust ghal tali akkwisti.

13. Illi r-rikorrenti m'humiex qed jikkontestaw l-iskop pubbliku tad-Dikjarazzjonijiet imsemmija, izda qeghdin jikkontestaw il-kumpens li gie offrut lilhom fl-Avviz imsemmija u cioe` -
(a) EUR 30,000 ghall-fond 209, St Teresa Street, Bormla
(b) EUR 30,000 ghall-fond 212, St Teresa Street, Bormla

14. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jipprezentaw dan ir-rikors sabiex :

(a) F'kaz li l-ammont li gie offrut gie diga` depozitat ai termini tal-Artikolu 52 tal-Kap 573, jitolbu lill-Bord jordna l-izbank tas-somma depozitata a favur ir-

rikorrenti (u dan minghajr pregudizzju ghall-ammonti ulterjuri hawn mitluba mir-rikorrenti).
(b) Jiffissa ai termini tal-Artikolu 55 tal-Kap 573 il-kumpens gust u xieraq ghall-akkwist b'xiri assolut tal-proprjeta` imsemmija, bl-ispejjez u l-imghaxijiet legali;

15. Illi ai fini ta' kumpens kif rikjest mill-Artikolu 55(2) tal-Kap 573 (u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha tal-atturi inkluzi dawk kostituzzjonali), l-atturi qieghdin jitolbu kumpens ta';

(a) EUR 420,000 u/jew dik is-somma verjuri ghall-akkwist b'xiri assolut tal-hanut bin-numru 209, St Theresa Street, Bormla, bl-imghaxijiet u zidiet skont indici xierqa mis-26 ta' Ottubru 2018 u/jew data ohra verjuri sad-data tal-pagament effettiv.

(b) EUR 450,000 u/jew dik is-somma verjuri ghall-akkwist b'xiri assolut tal-mezzanin bin-numru 212, St Theresa Street, Bormla, bl-imghaxijiet u zidiet skont indici xierqa mis-26 ta' Ottubru 2018 u/jew data ohra verjuri sad-data tal-pagament effettiv u dan kif valutat mill-Perit Michael Lanfranco fir-rapport tieghu Dok FL2 li gie anness mar-rikors 8/2019 NB.

16. Illi ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna.

Ghaldaqstant, in forza tal-premess, tghid l-Awtorita` intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, il-ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

1. Ghall-ahjar ekonomija tal-gudizzju, jordna li jigu allegati u jiswew bhala prova wkoll fil-proceduri odjerni l-atti kollha tar-Rikors Numru 8/2019 N.B. fl-istess ismijiet deciz minn dan l-Onorabbli Bord fit-23 ta' Frar 2022 u dana stanti illi l-istess provi huma rilevanti ghaz-zewg proceduri;

2. Jiddikjara li l-Avvizi Numri 817 u 818 li dehru fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju 2022 saru skont l-Artikolu 69 b'referenza ghall-Artikolu 68(3) u (4) b'referenza ghall-Artikoli 38, 52, 53, 54 u 55 tal-Kap 573, u mhux skont l-Artikolu 44 tal-Kap 573;

3. Jiddikjara li fl-Avviz Numru 818 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju 2022, fejn hemm referenza ghal "Mezzanine with the number 221" din kellha taqra "Mezzanine with the number 212";

4. Jawtorizza, ai termini tal-Artikolu 52 tal-Kap 573, l-izbank a favur ir-rikorrenti ta' kwalunkwe ammonti li setghu gew u/jew li jistghu jigu depozitati mill-Awtorita` intimata in segwitu ghall-Avvizi Numri 817 u 818

li dehru fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju 2022, liema zbank ghandhu jitqies bhala akkont tal-kumpens li jista' jkun likwidat u dovut skont it-talbiet li jsegwu;

5. *Jiffissa l-kumpens gust ghall-akkwist b'xiri assolut tal-hanut bin-numru 209, St Theresa Street, Bormla;*

6. *Jiffissa l-kumpens gust ghall-akkwist b'xiri assolut tal-mezzanin bin-numru 212, St Theresa Street, Bormla;*

7. *Jordna lill-Awtorita` intimata thallas il-kumpens hekk likwidat ghall-akkwist b'xiri assolut tal-hanut 209, St Theresa Street, Bormla, bl-imghaxijiet legali;*

8. *Jordna lill-Awtorita` intimata thallas il-kumpens hekk likwidat ghall-akkwist b'xiri assolut tal-mezzanin bin-numru 212, St Theresa Street, Bormla, bl-imghaxijiet legali;*

9. *Jaghti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha necessarji skont il-ligi, fosthom li ghall-fini tat-talbiet (2) u (3) tordna illi ssir notifika da parti tar-Registratur ta' kopja ufficjali tas-sentenza lid-Dipartiment tal-Informazzoni sabiex il-korrezzjonijiet relattivi jigu ppublikati fil-Gazzetta tal-Gvern skont il-Ligi u dana ghall-finijiet ta' kjarezza.*

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 2517/22 u 3466/2022, u bl-imghaxijiet legali kontra l-Awtorita' intimata li minn issa tibqa' mharrka ghas-subizzjoni. Ir-rikorrenti jaghmluha cara li dan ir-rikors qieghed isir minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lilhom inkluzi dawk ta' natura fundamentali u kostituzjonali.

Ra li l-Awtorita intimata ma pprezentatx risposta.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-14 ta' Dicembru 2022 fejn il-Bord ordna l-allegazzjoni tal-process fl-ismijiet *Dr. Francis Lanfranco et vs l-Awtorita tal-Artijiet* (Rik Nru 8/19 NB) deciz minn dan il-Bord fit-23 ta' Frar 2022 u *res judicata.*

Ra l-verbal tas-seduta tal-21 ta' Gunju 2023 (fol 32) fejn id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li qed jistriehu fuq il-provi fil-kawza fuq imsemmija fl-istess ismijiet - Rik Nru 8/19 NB.

Ra l-atti tal-process tal-kawza fuq imsemmija li gie allegat ma dawn l-atti ossia fl-ismijiet Dr. Francis Lanfranco et vs l-Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 8/19 NB) deciz minn dan il-Bord fit-23 ta' Frar 2022

Ra n-nota ta' Sottomissjonijet tar-rikorrenti pprezentata fit-12 ta' Settembru 2023 fol 34 et seq.

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din il-kawza giet istitwita mill-atturi wara li fil-proceduri fl-istess ismijiet, Rikors Numru 8/19 NB decizi minn dan il-Bord fit-23 ta' Frar 2022, il-Bord kien ordna lill-Awtorita' intimata sabiex takkwista b'xiri assolut bil-mod imfisser fl-artikolu 68(3) u (4) tal-Kap. 573 l-ambjenti fejn qabel kien hemm il-ħanut bin-numru 209, St. Theresa Street, Bormla u l-ambjenti fejn qabel kien hemm il-mezzanin bin-numru 212, St. Theresa Street, Bormla u sabiex a tenur tal-artikolu 68(3) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta tinħareġ id-dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38 in rigward l-istess ambjenti fi zmien tlett (3) xhur mid-decizjoni u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw.

In segwitu ghal dik id-deċizjoni l-Awtorita intimata harget żewg Dikjarazzjonijiet tac-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita tal-Artijiet ossia Avvizi Numri 817 u 818 ppublikati fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju 2022 (Dok MAM 3 u MAM 4 – fol 17 u 18) permezz ta' liema ddikjarat li qed takkwista b'xiri assolut iz-zewg fondi fuq imsemmija u offriet kumpens fis-somma ta' EUR 30,000 ghall-fond 209, St Teresa Street, Bormla u EUR 30,000 ghall-fond 212, St Teresa Street, Bormla.

Bil-prezenti proċeduri l-atturi qedin jikkontestaw il-kumpens offrut stante li huma jikkontendu li l-kumpens gust ghall-imsemmi tehid ghandu jkun fis-somma ta' EUR 420,000 ghall-hanut bin-numru 209, St Theresa Street, Bormla u EUR 450,000 ghall-mezzanin bin-numru 212, St Theresa Street, Bormla u dan skond rapport tal-Perit Michael Lanfranco (Dok FL2 pprezentat mar-rikors 8/2019 NB). Huma talbu wkoll l-imghaxijiet u zidiet skond indici. L-atturi qed jitolbu wkoll li jigi dikjarat li l-Avvizi sudetti inhargu b'referenza ghall-Artikolu 69 u 68(3) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta skond l-artikolu 38 u japplikaw ghalihom l-artikoli 52, 53, 54 u 55, u mhux kif indikat fl-istess avvizi skond l-artikolu 44 tal-Kap 573. Inoltre jitolbu wkoll korrezzjoni fl-Avviz Numru 818 fil-verzjoni bl-ingliz fejn f'wahda mill-passaggi l-mezzanin bin-numru 212 jinsab inkorrettement indikat bhala numru '221'.

Kif inghad l-Awtorita intimata ma pprezentatx risposta f'din il-kawza izda strahet fuq l-atti tar-rikors 8/19NB. Fis-seduta tal-21 ta' Gunju 2023 l-Awtorita intimata ddikjarat li

hija soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. Ghalhekk il-Bord iqis li m'hemmx kwistjonijiet dwar it-titolu tar-rikorrenti in rigward l-ambjenti in meritu.

Korrezzjonijiet fid-Dikjarazzjonijiet

Qabel ma jghaddi ghall-kwistjoni tal-kumpens il-Bord sejjer l-ewwel jittratta t-talbiet attrici rigward il-korrezzjoni fin-numru tal-mezzanin bin-numru 212 li fl-Avviz Numru 818 fil-verzjoni bl-ingliz f'wahda mill-passaggi jinsab inkorrettement indikat bhala numru '221'. Minn ezami tal-atti u b'mod partikolari tal-Avviz numru 818 (fol 18) jirrizulta b'mod mill-aktar car li dan huwa zball x'aktarx ta' *typing* billi mill-korp kollu tal-istess Avviz il-mezzanin in meritu huwa indikat bhala mezzanin bin-numru '212', fi Triq Santa Tereza, Bormla hlief fit-tieni paragrafu tad-deskrizzjoni tal-proprjeta fil-verzjoni bl-ingliz fejn huwa miktub bhala '221'. Inoltre fid-decizjoni tal-Bord tat-23 ta' Frar 2022 in segwitu ghal-liema inharget id-Dikjarazzjoni in meritu l-mezzanin huwa indikat bin-numru '212'. Ghaldaqstant it-tielet talba tal-atturi ghandha mis-sewwa u ser tigi milqugha.

Kwantu ghat-tieni talba tal-atturi u cioe' sabiex jigi dikjarat li d-Dikjarazzjonijiet in mertu harġu b'referenza ghall-artikolu 69 bil-mod indikat fl-artikolu 68(3) ossia skond l-Art 38 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux taht l-Artikolu 44 tal-istess Kap kif inhu indikat fid-Dikjarazzjonijiet nfushom, hawnhekk ukoll il-Bord iqis li l-atturi ghandhom ragun li d-Dikjarazzjonijiet in meritu ghall-ambjenti *de quo* kellhom jinħargu in segwitu ghall-Artikolu 69 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta li ghalih japplikaw l-Artikoli 68 (3) u (4) li jipprovdu li għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-Artikolu 38 u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw. Dan huwa dak li kien gie deciz mill-Bord fis-sentenza sudetta li kif inghad hija *res judicata* u huwa wkoll dak li tipprovvdi espressament il-Ligi stess. Ghalhekk ir-referenza li tinsab fl-imsemmija Avvizi 817 u 818 ghall-Artikolu 44 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta hija mhux biss bi ksur tad-deċizjoni finali tal-Bord izda hija wkoll bi ksur ta' dak li tipprovdi espressament il-Ligi li tghamilha ċara li meta jigi ordnat ix-xiri assolut ta' proprjeta in segwitu ghal azzjoni taht l-Artikolu 69[1] tal-Kap 573 tali akkwist ghandu jsir bil-mod imfisser fl-artikolu 68(3) u (4) tal-Kap 573 li jippostula li għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità **<u>tal-Artijiet skont l-artikolu 38</u>**[2] u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw.

B'hekk l-Artikolu 44 kkwotat mill-Awtorita' intimata fl-Avvizi in meritu ma jsibx postu bl-ebda mod fil-kaz in dizamina u kwindi d-Dikajarazzjonijiet *de quo* ghandhom jigu debitament emendati bil-formalitajiet kollha mehtiega skond il-Ligi sabiex jirrispekkjaw id-decizjoni tal-Bord u d-dettami tal-Ligi nnifisha.

[1] Kif kien il-kaz mertu tad-decizjoni 8/19NB.
[2] Enfasi tal-Bord.

Il-Bord josserva li tant l-Artikolu 44 tal-Kap 573 ma jsibx applikazzjoni fil-*fattispecie* tal-kaz preżenti li f'kaz bhal dan, fejn l-akkwist tal-proprjeta ikun gie ordnat b'decizjoni tal-Bord wara proceduri taht l-Artikolu 69 tal-Kap 573, il-valur tal-kumpens ghandu jinħadem abbazi tal-Artikolu 68(4) (li hu applikabbli ghall-Artikolu 69) li jipprovdi li l-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont li l-art tista' ġġib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li tinhareg id-Dikjarazzjoni msemmija aktar qabel, iżda fil-valur, ebda każ ma għandu jittieħed ta' ebda bini, tlugħ jew titjib ieħor imtella' jew magħmul fuq l-art wara l-jum li fih il-pussess tagħha kien ittieħed mill-awtorità kompetenti, mentri f'kaz ta' Dikjarazzjoni ai termini tal-Artikolu 44 il-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, li kjarament mhux il-kaz fil-proceduri odjerni.

B'hekk il-Bord sejjer jilqa wkoll it-tieni talba attrici u jordna li d-Dikjarazzjonijiet in meritu ossia Avvizi Numri 817 u 818 ppublikati fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju 2022 (Dok MAM 3 u MAM 4 – fol 17 u 18) jigu debitament emendati bil-formalitajiet kollha mehtiega skond il-Ligi biex jirrispekkjaw id-decizjoni tal-Bord u d-dettami tal-Ligi nnifisha fis-sens illi tali Dikjarazzjonijiet jigi ċċarat li qed jinħarġu in segwitu ghall-Artikolu 69 tal-Kap 573 bil-mod imfisser fl-Artikolu 68(3) tal-Kap 573 ossia skont l-Artikolu 38 tal-istess Kap 573 u d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-Kap 573 japplikaw ghall-istess.

Kumpens

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qedin jikkontestaw il-kumpens offrut mill-Awtorita ghax-xiri assolut tal-ħanut bin-numru 209 u l-mezzanin bin-numru 212 fi Triq Santa Tereża, Bormla, kif indikat fid-Dikjarazzjonijiet ossia Avvizi Numri 817 u 818 ppublikati fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju 2022 (Dok MAM 3 u MAM 4 – fol 17 u 18) fejn gie offrut kumpens fis-somma ta' €30,000 ghall-ħanut bin-numru 209 u €30,000 ghall-mezzanin bin-numru 212 fi Triq Santa Tereża, Bormla.

Jirrizulta mill-provi (Dok MAM 3 u 4 – fol 17 u 18) li l-proprjetajiet in meritu kienu milquta minn Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tad-19 ta' Settembru 1952 permezz ta' liema gie dikjarat li l-istess proprjetajiet kienu mehtiega ghal skop pubbliku u li l-akkwist taghhom kellu jkun b'titolu ta' pussess u uzu. Sussegwentement il-fondi *de quo* kienu ġew akkwistati mill-Gvern ta' Malta b'titolu ta' pussess u użu b'kuntratt tas-16 ta' Diċembru 1961 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard (Dok FL 1 - fol 6 fil-process 8/19NB). L-akkwist b'titolu ta' pussess u użu kien sar versu l-kirjiet ta' Lm13 (€30.38) fir-rigward tal-ħanut u Lm10 (€23.29) fir-rigward tal-mezzanin. Jirrizulta li tali fondi kienu twaqqgħu mill-Gvern snin ilu biex illum jiffurmaw parti mit-Triq/*Promenade* ta' Bormla. Ghalkemm fir-rikors promotur l-atturi jitolbu kumpens fl-ammont ta' €420,000 għall-ħanut u €450,000 għall-mezzanin jew sommon verjuri bl-imgħaxijiet legali, fin-nota ta' sottomissjonijiet finali taghhom (para 38 – fol 40) huma

jiddikjaraw li ghal fini ta' dawn il-proċeduri u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali taghhom mhux qed jinsistu fuq tali ammonti ta' €420,000 għall-ħanut u €450,000 għall-mezzanin izda jitolbu li l-kumpens ikun dak likdiwdat mill-periti membri fil-proceduri 8/19NB fir-relazzjoni ossia nota ulterjuri taghhom tas-6 ta' Mejju 2021 (fol 1717 et seq) fejn wara d-direzzjoni tal-Bord skond il-verbal tal-20 ta' Jannar 2021 (fol 163-164) taw valur ta' €175,000 ghall-fond 209 u €155,000 ghall-fond 211.

L-atturi ppreżentaw stima *ex parte* tal-Perit Michael Lanfranco (Dok FL 3) datata 15 ta' Frar 2019 li tinsab a fol 38 tal-process 8/19 in sostenn tal-valuri minnhom originarjament mitluba liema rapport gie kkonfermat bil-gurament. Fix-xhieda tiegħu a fol 98 il-Perit Lanfranco stqarr li dawn il-fondi ma kienux waqghu bil-gwerra izda gew demoliti wara l-gwerra biex saret it-triq li llum hemm quddiem il-*waterfront* quddiem Dock 1 u biex isir l-*open space* li hemnm fl-istess zona. Il-perit jghati wkoll deskrizzjoni tal-istess fondi filwaqt li jikkonferma li dawn il-proprjetajiet kienu jinsabu f'zona marbuta mas-suq, mal-kummerċ tal-port u kellhom kejl approssimattiv ta' 60m.k kull fond iżda fil-każ tal-mezzanin kien hemm sular fil-ground floor level, sular fil-first floor u l-arja għalhekk il-kejl tal-mezzanin huwa kemmxejn akbar. L-istimi minnu mwettqa jirrappreżentaw ir-*rental value* ta' proprjetajiet kummerċjali simili f'Bormla u l-Birgu. L-atturi pprezentaw ukoll kuntratt ta' divizjoni bejn il-familja Formosa Gauci, Apap Bologna u De Piro a fol 76 fejn jidher li l-imsemmija ambjenti huma deskritti bhala 'urban proprerty'. Di piu a fol 106 et seq l-atturi pprezentaw ukoll affidavit tal-Perit Lanfranco b'informazzjoni dwar operazzjonijiet paragunabbli mwettqa minnu.

Biex jassistuh fil-kawza 8/19 il-Bord kien hatar bhala membri tekniċi tal-Bord il-Periti David Pace u l-Perit Marie Louise Caruana Galea li fir-rapport originali tagħhom a fol 142 et seq ivvalutaw l-art in kwistjoni bħala fabbrikabbli bil-prezz ta' €60,000 a tenur tal-Art. 79(3) tal-Kap. 573 fil-11 ta' Novembru 2019. Fir-risposti tagħhom għall-mistoqsijiet in eskussjoni (a fol 166) ikkonfermaw li l-istima mogħtija kienet maqsuma kwantu ghal €30,000 għall-mezzanin u €30,000 għall-ħanut u li l-art ġiet ivvalutata fl-2019 skont l-Art. 67(7) tal-Kap. 573 fejn kienet diġa triq.

Kif inghad, in segwitu ghall-ordni tal-Bord fl-udjenza tal-20 ta' Jannar 2021 (fol 164) il-membri teknici pprezentaw rapport ossia nota addizzjonali a fol 171 et seq fil-forma ta' tweġibiet ulterjuri in eskussjoni fejn spjegaw li l-valur preżenti[3] tal-ħanut ossia l-fond 209 Triq Santa Tereza, Bormla huwa ta' €175,000 u l-mezzanin 212 Triq Santa Tereza Bormla huwa ta' €155,000 b'finituri *standard* u *unfurnished*. L-istima tagħhom kienet bbażata fuq metodu komparattiv ta' proprjetajiet f'daqs simili, kundizzjoni u lokalita' fil-ġurnata tar-relazzjoni u mal-istess relazzjoni ulterjuri huma pprezentaw l-operazzjonijiet paragunabbli taghhom (fol 175 et seq).

Fil-kawza odjerna hadd ma ressaq valutazzjonijiet ulterjuri u z-zewg partijiet iddikjaraw li qed jistriehu fuq l-atti tal-kawza 8/19NB. Kif gja ssemma, fin-nota ta' osservazzjonijiet

[3] Mejju 2021 – data tan-Nota tal-Periti Teknici.

taghhom fil-kawza odjerna l-atturi ddikjaraw li huma mhux qed jinsistu fuq il-valuri mghotija mill-perit Lanfranco izda strahu fuq il-valuri aggiornati tal-periti tenici ossia ta' €175,000 ghall-ħanut 209 Triq Santa Tereza, Bormla u ta' €155,000 ghall-mezzanin 212 Triq Santa Tereza Bormla liema valuri ghandhom jigu aggiornati skond l-ahhar indici ta' inflazzjoni. L-Awtorita naturalment tistrieh fuq il-valuri ndikati fid-Dikjarazzjonijiet 817 u 818 tas-7 ta' Lulju 2022 li huma bbazati fuq il-valuri mghotija mill-Membri Teknici fl-ewwel rapport taghhom fil-kawza 8/19 li huma jiddikjaraw li waslu ghalih abbazi tal-Artikolu 67 tal-Kap 573. Izda hawnhekk il-Bord jaqbel mas-sottomissjoni tal-atturi li tali valuri mghotija mill-membri teknici fl-ewwel rapport taghhom m'humiex applikabbli ghal kaz odjern billi hawn si tratta ta' esproprju naxxenti minn proceduri taht l-Artikolu 69 u mhux l-Artikolu 67. B'hekk dawn il-valuri ghandhom jigu skartati.

Il-Bord josserva wkoll li l-atturi ghandhom ragun meta jghidu li f'azzjonijiet bhal dawn ai termini tal-Artikolu 68(3) u (4) tal-Kap 573 il-valur relevanti huwa dak tal-proprjeta fid-data tad-Dikjarazzjoni li tkun inharget abbazi tal-Artikolu 38 (li f'dan il-kaz huma d-Dikjarazzjonijiet Avvizi Numri 817 u 818 tas-7 ta' Lulju 2022) izda fl-istat u bl-uzu li kellhom meta l-pussess tagħhom kien ittieħed mill-awtorità kompetenti li f'dan il-kaz mill-provi jirrizulta li kienu hanut u mezzanin f'Bormla. Il-Bord jaqbel ukoll mas-sottomissjoni attrici illi bl-istesss mod kif l-Artikolu 68(4) jistipula li fil-valutazzjoni ma jitqiesux benefikati li Gvern ikun seta' ghamel fuq l-art wara t-tehid tal-pussess tal-art, bl-istess mod m'ghandux jittiehed kont tal-fatt li l-Gvern ikun nehha kwalsiasi benefikati li seta kien hemm fuq l-art mat-tehid tal-pussess biex bhal f'dan il-kaz gew demoliti l-bini li kien hemm biex saret it-triq li llum hemm quddiem il-*waterfront* quddiem Dock 1 u jsir l-*open space* li hemnm fl-istess zona. Izda l-Bord hu tal-fehma illi l-proprjetajiet de quo ghandhom jigu stmati bhala zewg fondi urbani.

Hawnhekk il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Andrew Agius et vs. Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deciza finalment 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 sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi millkonsiderazzjoni 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 lkonklużjoni 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 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. F'dan il-każ ukoll, kif ġustament osserva l-istess Bord, ħadd mill-partijiet ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni tal-periti membri tal-Bord wara li ġie ppreżentat ir-rapport tagħhom. Huwa inutili li l-Awtorita' 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 tagħhom quddiem il-Bord. 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.

Applikati dawn l-insenjamenti ghal kaz odjern il-Bord ma jara ebda lok li jiddisturba r-relazzjoni teknika addizzjonali tal-Periti Membri tieghu fil-kawza 8/19 ossia n-nota tal-periti teknici pprezentata fis-6 ta' Mejju 2021 fol 171 *et seq* specjalment fid-dawl tal-fatt li kif inghad *supra* tali valutazzjoni aggiornata giet imwettqa fid-dawl tad-Digriet tal-Bord tal-20 ta' Jannar 2021 (fol 163 u 164) fejn il-Membri Teknici gew diretti biex iwettqu l-istima taghhom proprju ghal ghanjiet tal-kawza odjerna ossia ai termini tal-Artikolu 69 tal-Kap 573 li jaghmel referenza ghall-Artikolu 68(3) u (4) tal-istess Kap. Ghalhekk il-Bord jabbraccja l-istess valuri attribwiti mill-istess periti teknici fl-imsemmija relazzjoni addizzjonali. Madanakollu l-Bord josserva li billi l-istima ossia l-valutazzjoni aggiornata tal-periti teknici inghatat f'Mejju 2021 il-Bord hu tal-fehema li għal finijiet ta' kumpens f'din il-kawza il-valuri riveduti stabbiliti mill-membri teknici ghandhom jigu aggiustati ghall-indici tal-inflazzjoni ghas-sena 2022 ossia s-sena meta hargu d-Dikjarazzjonijiet in meritu billi ai termini tal-Artikolu 68(4) il-valur ghandu jkun dak fil-mument meta tkun harget id-Dikjarazzjoni msemmija fl-artikolu 68(3) ossia f'dan il-kaz id-Dikjarazzjonijiet Avvizi Numru 817 u 818 tas-7 ta' Lulju 2022 (fol 17 u 18). **B'hekk fil-fehema tal-Bord il-kumpens dovut għandu jkun ta' €185,763 ghal fond 209 Triq Santa Tereza, Bormla u ta' €164,533 ghall-mezzanin 212 Triq Santa Tereza Bormla.**

Dan il-valur jaqa' fil-parametri tal-Art. 58(1)(d) tal-Kap. 573 stante li huwa anqas mill-ogħla ammont ta' kumpens li ġie propost mir-rikorrenti.

Imgħax

Ir-rikorrenti qedin jitolbu wkoll lill-Bord sabiex jiffissa l-imgħax. L-azzjoni attrici hi bbazata fuq l-artikolu 55 tal-Kap 573.

L-Artikolu 61(3) tal-Kap 573 jipprovdi illi:

> *"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."*

Abbażi tas-sentenza fl-ismijiet **Luqa Development Company Limited vs L-Awtorita' tal-Artijiet (Rik. Nru 36/19/1) deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 mill-Qorti tal-Appell**, li kienet ukoll tittratta azzjoni taħt l-Artikolu 55, ġie deċiż li l-imgħax jiddekorri fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont talvolta offrut mill-Awtorita'. Bid-Dikjarazzjonijiet tas-7 ta' Lulju 2022 (Dok MAM 3 u MAM 4 – fol 17 u 18) l-Awtorita offriet kumpens fis-somma ta' €30,000 ghall-ħanut bin-numru 209 u €30,000 ghall-mezzanin bin-numru 212 fi Triq Santa Tereża, Bormla. Għalhekk fil-każ *de quo* bit-tħaddim tal-Artikolu 61(3) tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern, l-imgħax bir-rata ta' 8% fis-sena, b'seħħ mit-13 ta' Settembru, 2022[4], għandu jinħadem fuq l-ammont ta' €155,763[5] fir-rigward tal-fond 209 Triq Santa Tereza, Bormla u fuq is-somma ta' €134,533[6] fir-rigward tal-mezzanin 212 Triq Santa Tereza Bormla sallum. Imghax ulterjuri millum il-quddiem jithallas skond il-Ligi sal-pagament effettiv.

Spejjeż

Fir-rigward tal-ispejjeż, skont l-Art. 73(2) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta:-

> *(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.*

[4] Data meta tressaq ir-Rikors Promotur

[5] Ossia d-differenza bejn is-somma akkordata mill-Bord ta' €185,763 u dik offruta mill-Awtorita' ta €30,000

[6] Ossia d-differenza bejn is-somma akkordata mill-Bord ta' €164,533 u dik offruta mill-Awtorita' ta €30,000

Permezz tal-ittri ufficjali datati 18 ta' Lulju 2022 (fol 21 u 22) l-intimata nfurmat lir-rikorrenti bid-Dikjarazzjonijiet in meritu u l-kumpens offrut. Il-Bord iqis li permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti ma aċċettawx l-offerta tal-Awtorita'. Ġjaladarba m'hemmx aċċettazzjoni u l-kumpens stabbilit mill-Bord huwa aktar minn dak offrut mill-intimata huwa applikabbli l-Art. 73(2) fir-rigward tal-ispejjeż.

III. KONKLUŻJONI

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

1. Jastjeni milli jiehu aktar konjizzjoni tal-ewwl talba billi gja kien gie ordnat l-allegazzjoni tal-process mitlub fil-mori tal-kawza.

2. **Jilqa' t-tieni talba u jordna li d-Dikjarazzjonijiet in meritu ossia Avvizi Numri 817 u 818 ppublikati fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju 2022 (Dok MAM 3 u MAM 4 – fol 17 u 18) ghandhom jigu debitament emendati bil-formalitajiet kollha mehtiega skond il-Ligi** biex jirrispekkjaw id-decizjoni precedenti tal-Bord tat-23 ta' Frar 2022 fl-istess ismijiet (Rik Nru 8/2019NB) u d-dettami tal-Ligi nnifisha fis-sens illi tali Dikjarazzjonijiet jigi ppreciżat li qed jinħarġu in segwitu ghall-Artikolu 69 tal-Kap 573 bil-mod imfisser fl-Artikolu 68(3) tal-Kap 573 ossia skont l-Artikolu 38 tal-istess Kap 573 u d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-Kap 573 japplikaw ghall-istess.

3. **Jilqa' t-tielet talba u jordna li d-Dikjarazzjoni Avviz Numr 818 ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju 2022 (MAM 4 – fol 18) ghandha tigi debitament emendata bil-formalitajiet kollha mehtiega skond il-Ligi** sabiex fit-tieni paragrafu tad-deskrizzjoni tal-proprjeta fil-verzjoni bl-ingliz fejn il-fond hu indikat bin-numru '221', dan jigi kkoregut biex jaqra '212'.

4. Jilqa' r-raba talba.

5. Jilqa l-hames, is-sitt, is-seba u t-tminn talbiet attrici u **jiffissa l-kumpens** dovut lill-atturi mill-Awtorita intimata ghall-akkwist b'xiri assolut tal-fondi in meritu ossia **fis-somma ta' mija hamsa u tmenin elf seba mija tleta u sittin Ewro (€185,763) ghal fond 209 Triq Santa Tereza, Bormla u ta' mija serba' u sittin elf hames mija tlieta u tletin Ewro (€164,533) ghall-mezzanin 212 Triq Santa Tereza Bormla u jordna lill-Awtorita intimata thallas l-imsemmija ammonti lir-rikorrenti bl-imgħax bir-rata ta' 8% fis-sena, b'seħħ mit-13 ta' Settembru, 2022**[7], għandu jinħadem **fuq l-ammont ta' €155,763[8] fir-rigward tal-fond 209 Triq Santa Tereza, Bormla** u **fuq is-somma ta'**

[7] Data meta tressaq ir-Rikors Promotur

[8] Ossia d-differenza bejn is-somma akkordata mill-Bord ta' €185,763 u dik offruta mill-Awtorita' ta €30,000

€134,533[9] fir-rigward tal-mezzanin 212 Triq Santa Tereza Bormla sallum. Imghax ulterjuri millum il-quddiem skond il-Ligi sal-pagament effettiv.

6. Jilqa d-disa talba limitatament fis-sens illi jordna lill-Awtorita intimata sabiex twettaq, bil-formalitajiet kollha mehtiega skond il-Ligi, l-emendi ossia l-korrezzjoinijiet fid-Dikjarazzjonijiet in meritu kif ordnat fit-tieni u t-tielet paragrafi ta' dan id-*decide* u dan entro terminu perentorju ta' xahar millum.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawza a tenur tal-artikolu 73(2) tal-Kap 573 ikunu 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.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Frar 2024

[9] Ossia d-differenza bejn is-somma akkordata mill-Bord ta' €164,533 u dik offruta mill-Awtorita' ta €30,000