BORD TA’ L-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 28 ta’ Mejju, 2024

Emanuel sive’ Noel Bileci (ID 115163(M))

vs

L-Awtorita tal-Artijiet

Numru fil-Lista: 5
Rikors Numru : 17/2021NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta’ Emanuel sive' Noel Bileci datat 22 ta’ April 2021 fejn ġie premess:

Illi l-esponent huwa propjetarju ta' porzjoni art indiviza ta kejl superficjali ta' 787 metru kwadru formanti parti mill-ghalqa maghrufa 'Ta' Sqaq il-Hofra' gewwa Triq Notabile fl-Imriehel, limiti ta' Hal-Qormi.

Illi l-esponent akkwista kwantu ghal nona (1/9) indiviza mill-imsemmija ghalqa permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Settembru 1988 in atti tan-Nutar Anotine Agius u nkwantu ta' wiehed minn mija u ghoxrin parti (1/120) indiviz tal-art in kwistjoni b'wirt minghand missieru kif dikjarat b'att causa mortis tal-1 ta' Jannar 2007 in atti tan-Nutar Ian Spiteri.

Illi parti mill-imsemmija art, cjoe porzjoni art tal-kejl superficjali ta' seba mija u seba u tmenin metru kwadru (787m2) giet espproprijata mill-Gvern ta' Malta b'titolu ta xiri assolut permezz ta' Avviz ppubblikat fil-Gazetta tal-Gvern numru 20,309 u li ggib id-data 5 ta' Dicembru 2019.

Illi l-Awtorita intimata offriet lill-esponent is-somma ta' Euro 6110 ghall-sehmu.

Illi l-esponent jsostni li l-valur gust u rejali ghall-imsemmija propjeta huwa ta' elfejn u disa mitt elef (Euro 2900) kull metru kwadru, u cioe' kumplessivament is-somma ta' Euro 2,282,300.

Illi ghalhekk s-sehem indiviz tal-esponent jgib valur komplessiv ta' Euro 272,607.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed umilment jitlob illi dana I-Onorabbli Bord joghgbu, prevja konferma li l-esponenti huwa s-sid tal-art imsemmija:

i. *Jillikwida ai termini tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta dak il-kumpens gust u rejali tal-sehmu mill-imsemmija art,*

ii. *Tillikwida ukoll l-interessi spettanti lilu skond il-ligi,*

iii. *Tikkundanna lil-intimat jhallas l-ammonti hekk likwidati,*

iv. *Tiffissa l-gurnata hin u lok ghal publikazzjoni tal-Att opportun.*

Ra r-risposta tal-Awtorita' tal-Artijiet datata 19 ta' Mejju 2022 (fol 9 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. *Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar il-ħamsa ta' Mejju 2021 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi.*

2. *Illi l-proprjeta' mertu ta' din il-vertenza, u jiġifieri l-art indikata mir-rikorrent ta' kejl superfiċjali ta' 787 metru kwardi, hija formanti minn art akbar ta' madwar 5,061 metru kwadru li ġiet esproprijata permezz ta' dikjarazzjoni maħruġa mic-Chairman tal-Awtorita' esponenti u ippublikata fil-gazzetta tal- Gvern bħala dikjarazzjoni numru 1553 ta' nhar il-5 ta' Diċembru 2019. Din l-art tmiss mill-Majjistral ma Triq Pubblika, mill-Lbiċ ma' proprjeta' tal-Gvern u mix-Xlokk ma' Proprjeta' ta' sidien mhux magħrufa jew irjieħ verjuri u din kif indikata fuq PD 2018_0266D.*

3. *Illi permezz tal-istess dikjarazzjoni, ġie offrut kumpens għall imsemmi akkwist ta' 5,061 metru kwadru ta' €328,965 u dan skont stima peritali redatta mill-Periti*

Edric Micallef, Edward Micallef u Philip Mifsud, liema stima estratt tagħha ġie ippublikat mad-dikjarazzjoni imsemmija.

4. *Illi l-esponent akkwista 1/9 indiviza mill-imsemmijja art permezz ta' kuntratt datat id-19 ta' Settembru 1988 in atti tan-Nutar Antoine Agius u 1/120 parti indiviza tal-art in kwistjoni b'wirt kif iddikjarat b'att cuasa mortis tal-1 ta' Jannar 2007 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri.*

   Illi l-esponenti diġa kellha l-opportunita tagħmel il-verifiki neċessarji u minn issa tiddikjara illi t-titolu tar-rikorrent huwa wieħed sodisfaċenti.

5. *Illi fil-mori tal-eċerżizzju tal-verifika tat-titolu, in-Nutar Dr Roderick Gatt, permezz ta' email li tinsab annessa bħala Dok A mar-rikors promotur, indika illi l-ammont dovut lir-rikorrenti għall-akkwist tas-sehem tiegħu jammonta għall €6, 110.18, u dan skont l-ispjegazzjoni mogħtijja f' dik l-email kif ġej; 'Regarding the plot measuring 787 sq.m acquired by Government by title of absolute purchase - €6,110.18c representing th 1/9 undivided share held in absolut ownership & 1/20 held bare ownership.'*

6. *Illi r-rikorrent qiegħed permezz tal-proċeduri odjerni jikkontesta il-kumpens offrut, u liema huwa bbażat fuq l-istejjem peritali su-ċitati, u għaldaqstant jidher li t-talba tar-rikorrent hija msejsa fuq dak li jrid l-Artikolu 55 tal-Kap 573.*

7. *Illi anke l-istima peritali hawn fuq msemmijja saret, ai termini tal-Kapitlu 573, u kif irid dak l-istess att. Il-Valutazzjoni ikkunsidrat l-elementi kollha relattivi, fosthom 'il-lokalita', il-qies, l-għamla, l-istat u l-potenzjal ta' dawn l-plots. Din saret in linea mal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq liberu fiż-żmien tat-teħid u tirrifletti l-valur li l-istess art kienet iġġib illi kieku ġiet mibjugħa u mikrija rispettivament fis-suq minn sidha volontarjament. Għalhekk l-esponenti iżżomm ferm mal-istess valutazzjonji peritali.*

Illi in vista tas-suespost, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-interita' tagħhom.

Salv eċċezzjonijiet Ulterjuri permessi mil-liġi

Bl-ispejjez.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawża ġiet 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' Sottomissjonijiet tal-Awtorita intimata datata 12 ta' Marzu 2024 (fol 93 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din il-kawża hija dwar esproprju ta' porzjoni art tal-kejl ta' 787 metru kwadru f'Ħ'Attard li ġiet esproprjata, fuq talba ta' *Infrastructure Malta* (Dok MG 1 – fol 33 *et seq*) flimkien ma' biċċa art akbar bil-kejl komplessiv ta' 5,061 metru kwadru b'titolu ta' xiri assolut in forza ta' Dikjarazzjoni tac-*Chairman* tal-Awtorita tal-Artijiet bin-numru 1533 li ġiet ippublikata fil-Gażżetta tal-Gvern tal-5 ta' Diċembru 2019 (Dok MG 2 – fol 37-39). Fl-imsemmija Dikjarazzjoni l-art fil-kejl ta' 5,061MK immarkata bħala plot 8 fuq il-pjanta P.D. Nru 2018_0266D ġiet dikjarata meħtieġa għal skop pubbliku u ttieħdet mill-Gvern għall-iskop ta' twessiegħ ta' Triq l-Imdina – *Central Link Project*. F'din id-Dikjarazzjoni l-Awtorita intimata indikat kumpens ta' €328,965 għall-intier tal-art fil-kejl ta' 5061MK u cioe' bir-rata ta' €65/MK. Dan skond stima kongunta li saret mill-Periti Edric Micallef, Edward Micallef u Philip Mifsud (Dok EM 1 – fol 58 et seq).

L-art mertu tal-proċeduri odjerni hija biss parti mill-plot 8 maqbuda bid-Dikjarazzjoni sudetta u cioe' dik indikata bħala plot 8_8 fil-pjanta PD2018_0266D_1B (Dok MG 3 fol-40) fil-kejl ta' 787 metru kwadru.

Permezz ta' email datata 5 ta' Marzu 2021 (Dok A fol 3) ir-rikorrent ġie nfurmat minn nutar Roderick Gatt fi ħdan l-Awtorita intimata illi l-istess Awtorita kienet qed toffri kumpens lir-rikorrent għall-art in meritu fis-somma ta' €6,110.18 ossia għas-sehem tiegħu ta' 1/9 indiviż fi proprjeta assoluta u 1/120 bħala nuda proprjeta.

Ir-rikorrent ma qabilx mar-rata sudetta u l-kumpens offrut u għalhekk ipproċeda bl-istanti fejn qed jitlob lill-Bord sabiex jistabilixxi l-kumpens ġust u rejali għat-teħid skond il-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta u jillikwida l-imgħax spettanti lilu skond il-Liġi. Fir-rikors promotur tiegħu l-attur isostni li l-kumpens sħiħ dovut lilu għall-sehemu għandu jkun ta' €272,607 kalkolat bir-rata ta' elfejn u disa mitt Ewro (€2,900) kull metru kwadru.

Fir-risposta tagħha (fol 9 *et seq*), l-Awtorità intimata ddikjarat illi hija kienet tinsab soddisfatta bit-titolu tar-rikorrent izda kwantu għal kumpens hija żammet ferm il-valur mogħti fil-Gazzetta tal-Gvern li qalet ġie stabbilit skond il-parametri previsti fil-Kap 573. In sostenn tal-valur attribwit fil-Gazzetta tal-Gvern l-Awtorita intimata ppreżentat ir-rapport kongunt tal-periti Edric Micallef, Edward Micallef u Philip Mifsud datat 26 ta' Ġunju 2019 (Dok EM 1 - fol 58 *et seq*) u r-rapport addizzjonali datat 12 ta' Ġunju

2020 (Dok EM 2 - fol 76 *et seq*) rigwardanti l-valuri attribwiti lid-diversi porzjonijiet individwali komponenti l-plot 8 wara l-*isplitting up* tal-istess plot. F'dan ir-rigward **xehed ukoll il-Perit Edrick Micallef prodott mill-Awtorita intimata fis-seduta tal-1 ta' Novembru 2023 (fol 53 sa 57)**.

IKKUNSIDRA

<u>It-Titolu tar-Rikorrenti</u>

Permezz ta' nota tat-13 ta' Novembru 2023 (fol 81 *et seq*) l-Awtorita intimata esebiet il-*property ownership form* li kienet ġiet preżentata lilha mir-rikorrent dwar it-titolu tal-istess rikorrenti. Di piu permezz ta' nota ppreżentata fit-12 ta' Frar 2024 (fol 92) l-Awtorita intimata ddikjarat li hija soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti in kwantu huwa għandu s-sehem ta' 1/9 indiviż fi pjena proprjeta u 1/120 f'nuda proprjeta tal-art in meritu. Di piu l-Bord josserva illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ ta' drittijiet ta' kumpens datat 8 ta' Gunju 2021 fl-atti tan-Nutar Roderick Gatt (Dok MG 5 – fol 46 et seq) ir-rikorrent ġja tħallas l-ammont *not in dispute* in kwantu għas-sehem tiegħu ta' 1/9 indiviż fuq il-plot in meritu 8_8 u cioe s-somma ta' €5,683.88 oltre imgħax tal-bank fuq l-istess somma li kien jammonta għal €8.98 **b'total ta' €5,692.86.**

Il-Bord huwa sodisfatt mill-provi dwar it-titolu tar-rikorrenti. Inoltre ma ġiet sollevata ebda eċċezzjoni mill-Awtorita dwar it-titolu tar-rikorrenti. Anzi fl-eċċezzjonijiet tagħha l-Awtorita ikkonfermat li hija kienet soddisfatta bl-istess titolu. Dan apparti li bil-kuntratt sudett ta' bejgħ ta' drittijiet ta' kumpens datat 8 ta' Gunju 2021 fl-atti tan-Nutar Roderick Gatt fejn l-Awtorità intimata għaddiet il-kumpens *not in dispute* lir-rikorrenti jirriżulta b'mod ċar li l-Awtorita intimata stess aċċettat it-titolu tar-rikorrenti.

<u>Kwistjoni Dwar il-Valur</u>

Sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-art in meritu l-Bord ħatar bhala periti **teknici tal-Bord lill-Periti Godwin Abela u Marie Louise Caruana**. Fir-rapport tagħhom ipprezentat fl-1 ta' Marzu 2022 (fol 18 sa 21) il-membri teknici għamlu s-segwenti kostatazzjonijiet:-

> *4. L-art in mertu kienet giet esproprijata mill-Gvern ta' Malta permezz ta' dikjarazzjoni Presidenzjali u avviz fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta'Dicembru 2019, fejn l-Awtorita` tal-Artijiet talbet l-esproprju ta' 5,061 metri kwadri. L-art indikata fuq il-pjanta P.D. Nru. 2018_0266D. Il-kumpens offrut kien ta' €328,965. Jirrizulta li dan kien a bazi ta' rata ta'€65 kull metru kwadru.*
>
> *5. L-art li minnha kellu sehem ir-rikorrenti kellha kejl superficjali ta'787 metri kwadri u kienet tifforma parti mill-art esproprijata hawn fuq deskritta. Minn dan il-porzjon ta' 787 metri kwadri, ir-rikorrenti kellu sehem ta' wiehed minn disgha (1/9) indiviz u ta' wiehed minn mija u ghoxrin (1/120) indiviz. Fil-konfront tal-kumpens offrut, sehemu kien ta' €6,110.*

6. Ir-rikorrenti deherlu li l-kumpens offrut ghall-esproprijazzjoni ta' sehemu kif hawn fuq spjegat, ma kienx wiehed adegwat u talab kumpens a bazi ta' rata ta' €2,900 kull metru kwadru ghall-total kumplessiv ta' €2,282,300 biex b'hekk sehemu kellu jkun ta' €272,607.

7. L-esponenti periti teknici qeghdin jesibixxu ortophoto tas-sena 2018 mehud minn fuq is-sit Tal-Awtorita` tal-Ippjanar u qed jindikaw bl-ahmar il-porzjon art ta' 5061 metri kwadri li gie esproprijat u li minnu tifforma parti l-art tal-kejl ta'787 metri kwadri li minnha kellu sehem ir-rikorrenti.

8. Minn dan l-ortophoto jidher b'mod car u inekwivoku li l-art esproprijata kienet art agrikola tinhadem u li tinsab barra miz-zona ta'zvilupp.

….

10. A bazi ta' dak indikat supra, l-esponenti qedin jibbazaw rwiehom fuq is-segwenti:

i. din il-valutazzjoni qed issir nhar l-18/02/2022;
ii. l-art mertu ta din il-kawza qed tigi stmata fl-2019;
iii. il-propjeta qed tigi stmata bhala raba li jinsab l-barra miz-zona ta' l-izvilupp;
iv. fid-data li qed issir fiha l-valutazzjoni l-art li fuqha kien hemm raba kienet tifforma parti minn propjeta' ikbar u li giet esproprijata biex tifforma parti minn triq pubblika.
v. qed jintuza l-'comparison method' sabiex issir din il-valutazzjoni;
vi. fid-data tal-valutazzjoni huma ma kellhomx kunflitt ta' interess.

14. L-esponenti jiddikjaraw li l-art in mertu kienet art agrikola tinhadem fid-data ta-dikjarazzjoni Presidenzjali u cioe` fil-5 ta'Dicembru 2019 u li l-valur tal-istess art tal-kejl komplessiva ta' 5,061 metri kwadri, f'din id-data kien ta' €506,100 a bazi ta' rata ta' €100 kull metru kwadru.

15. Illi in segwitu ghas-suespost u l-aggornament tal-kumpens skond il-Kap 158, l-esponenti jiddikjaraw li tali kumpens ghandu jkun ta' €516,288.84 (hames mija u sittax il-elf, mitejn u tmienja u tmenin ewro u erbgha u tmenin centezmi).

16. Illi sehem ir-rikorrenti skond kif definit f'paragrafu 5 ghandu jkun ta'€9,400.27 (disat elef u erba'mitt ewro u sebgha u ghoxrin centezmi).

In segwitu għal dan ir-rapport l-Awtorita intimata ressqet domandi in eskussjoni b'nota tal-31 ta' Mejju 2022 (fol 25) fejn talbet lill-periti tekniċi jiċċaraw li huma ma rriskontraw ebda Avviż tal-Ftehim u dana billi huma kienu rreferew għall-artikolu 65 tal-Kap 573 fir-rapport tagħhom u talbithom ukoll jindikaw l-operazzjonijiet paragunabbli in vista tal-fatt li huma stqarrew li kienu użaw il-*comparison method* fir-rapport tagħhom. Fir-risposti tagħhom (fol 29) il-periti tekniċi kkonfermaw li ma kien hemm ebda Avviż tal-Ftehim iżda huma rriferew biss għal fatt li r-rikorrenti ma kienx

aċċetta l-offerta tal-Awtorita. Kwantu għall-operazzjonijiet paragunabbli qalu li r-rata ta' *"€100 kull metru kwadru hi rata komparabbli u applikabbli ma artijiet simili u dan a bazi ta' valutazzjonijiet recenti fuq is-suq miftuh illum. L-esponenti jirreferu ghal valutazzjonijiet li saru fuq artijiet esproprjati ghall-istess progett (Central Link) u li gew valutati b'din ir-rata*".

Ir-rikorrenti ma ppreżenta ebda rapport tekniku in sostenn tal-kumpens mitlub minnu fir-rikors promotur. Filwaqt li fis-seduta tat-12 ta' Frar 2024 huwa ddikjara li kien qed jirrimetti ruhu għall-istima tal-membri tekniċi tal-Bord.

Minn naha tagħha l-Awtorità intimata esebiet ir-rapport kongunt tal-periti Edric Micallef, Edward Micallef u Philip Mifsud datat 26 ta' Gunju 2019 (Dok EM 1 fol 58 et seq). F'dan ir-rapport il-periti jaghmlu valutazzjoni ta' diversi porzjonijiet art in konnessjoni mal-progett tac-Central Link. Il-valutazzjoni taghhom hija tas-sena 2019. Il-parti relevanti għall-proċeduri odjerni hija dik rigward il-plot 8 Triq l-Imdina, Attard. Jgħidu li din l-art tikkonsiti f'partijiet minn għelieqi agrikoli u dwar l-istat tal-istess art fid-data tal-valutazzjoni jgħidu li kienet art agrikola tinħadem u kienet tinkludi wkoll aċċess għal art agrikola aktar il-gewwa. Huma jagħmlu referenza għal operazzjonijiet paragunabbli f'paragrafu 1.7 tar-rapport tagħhom (fol 61 *tergo*) u b'referenza għal pjan lokali tac-Centru ta' Malta jgħidu li l-art in meritu tiġi l-barra miż-żona tal-iżvilupp. Kwantu għal metodu ta' valutazzjoni jgħidu li huma użaw il-metodu kumparabbli. Jirreferu għall-rati ta' art f'żona barra mill-iżvilupp f'Attard li kienet tvarja minn €50/mk għal €120/mk u waslu għal rata medja ta' €75/mk inkluż il-kummissjoni tal-Aġent. Sostnew li l-art in meritu hija purament art agrikola u meħuda wkoll fatturi ohra li jiddeterminaw il-prezz waslu għal rata ta' €65/mk fit-2019.

L-Awtorita intimata esebiet ukoll ir-rapport addizzjonali datat 12 ta' Ġunju 2020 (Dok EM 2 - fol 76 *et seq*) rigwardanti l-valuri attribwiti lid-diversi porzjonijiet individwali formanti l-plot 8 wara li sar *splitting up* tal-istess plot. Minn dan ir-rapport ħareġ li l-plot in meritu ossia 8_8 tal-kejl ta' 787MK ġiet attribwita l-valur ta' €51,155. Dwar l-imsemmija rapport **tela jixhed ukoll il-Perit Edrick Micallef prodott mill-Awtorita intimata fis-seduta tal-1 ta' Novembru 2023 (fol 53 sa 57)** li spjega l-metodu ta' valutazzjoni u kkonferma bil-ġurament ir-rapporti msemmija.

IKKUNSIDRA

Illi l-kawza *de quo* hija postulata fuq l-Artikolu 55 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta ossia dwar kontestazzjoni tal-kumpens indikat fid-Dikjarazzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:-

> *(1) Sid li jħoss li l-ammont li jkun ġie offrut fid-dikjarazzjoni ma jkunx wieħed xieraq, jista' jagħmel rikors quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jiġi stabbilit xi jkun il-kumpens skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att.*

(2) Ir-rikors għandu, taħt piena ta' nullità, jindika l-kumpens li fil-fehma tar-rikorrent ikun dovut u għandu jiġi notifikat lill-awtorità li jkollha għoxrin jum żmien biex iddaħħal tweġiba.

(3) Ir-rikors għandu jiġi ppreżentat sa mhux aktar tard minn ħames snin minn meta d-dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet tiġi mxandra kif imsemmi fl-artikolu 39(1) u (2), b'dana li jekk tali rikors ma jitressaqx, is-sid ikollu jedd biss għall-flus depożitati u għall-imgħax imsemmija fl-artikolu 52.

(4) Il-Bord tal-Arbitraġġ għandu jistabbilixxi dak il-kumpens u għandu jagħti kull ordni u direttiva meħtieġa skont dan l-Att jekk ikun sodisfatt li r-rikorrent ikun wera li għandu titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art.

Ai fini ta' likwidazzjoni tal-kumpens f'każ ta' xiri assolut, imbagħad l-Artikolu 61 jgħid:-

(1) Il-Bord tal-Arbitraġġ, meta jiġi biex jiffissa l-kumpens f'każ ta' xiri b'mod assolut, għandu josserva dawn ir-regoli:

(a) ***ebda żjieda m'għandha tingħata minħabba illi l-akkwist ikun obbligatorju;***

(b) ***il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament;***

(ċ) ***il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u mingħajr ma jittieħed qies ta' benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti;***

...

(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.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-Awtorità intimata tgħid li r-rata reklamata mir-rikorrenti fir-rikors promotur ta' €2,900 kull metru kwadru m'hi sorretta minn ebda prova teknika jew rapport peritali u kwindi hija għal kollox bla bażi. Tgħid ukoll li fi

kwalunkwe każ fis-seduta tat-12 ta' Frar 2024 l-attur iddikjara li kien qed jirrimetti ruhu għall-istima tal-membri tekniċi tal-Bord.

Minn naħa l-oħra tikkritika r-rapport tal-membri tekniċi li waslu għal rata ta' €100 kull metru kwadru fis-sens illi tgħid li r-rapport huwa bbażat fuq l-Artikolu 65 tal-Kap 573 li mhux applikabbli għal każ odjern li hu bażat fuq l-Artikolu 55 u di piu l-istess rapport mhuwiex konformi mad-dettami tal-Artikolu 79 tal-Kap 573 billi huma naqsu milli jippreżentaw l-operazzjonijiet paragunabbli tagħhom. Tgħid, inoltre, li dan il-Bord gja ta' sentenza rigward porzjoni oħra mill-art kolpita bid-Dikjarazzjoni numru 1553 li hija l-istess Dikjarazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, u cioe rigward porzjoni oħra mill-plot 8 u dan fil-kawża **John's Group Limited vs l-Awtorita Artijiet (Rikors numru 36/20NB)** fejn ġie likwidat kumpens fir-rata ta' €70 kull metru kwadru liema rata ma ġietx attakkata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-22 ta' Ġunju 2023. Tgħid li minn din is-sentenza għandu jirriżulta li l-valur mgħoti mill-periti tekniċi ma jirrispekkjax il-valur vera tal-art in meritu.

Kwantu għar-rapport *ex parte* ppreżentat minnha l-Awtorita ssostni li dan ir-rapport – redatt minn tlett (3) periti – u li ġie konfermat bil-ġurament mill-perit Edric Micallef li xehed dwar l-istess, jissodisfa r-rekwiżiti kollha tal-Artikolu 79 tal-Kap 573 u huwa l-unika rapport li fih hemm inkluż ukoll l-operazzjonijiet paragunabbli.

IKKUNSIDRA

Il-Bord jibda billi jagħmel referenza għas-segwenti enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali li jinsabu riportati fil-kawża **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deciza finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021 (Rikors numru 889/09/1 JZM) 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 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 hekk:-

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.

Umbagħad f'sentenza riċenti mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **Rita Borg et vs Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru. 4/2018/1)** 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 iddistinzjoni 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.

Kif jirriżulta mill-valuri ndikati aktar 'l fuq hemm diskrepanza kbira bejn il-valur reklamat mir-rikorrenti komparat ma dak stabbilit mill-Periti Tekniċi u dak offrut mill-Awtorita. Jibda minnufih biex jiġi sottolinejat illi għandha raġun l-Awtorita intimata meta tgħid li r-rata mitluba mir-rikorrenti m'għandha ebda bażi u għandha tiġi skartata. Il-Bord josserva li tali rata reklamata mill-attur m'hi sorretta minn ebda prova teknika u għalhekk il-Bord ma jistax jistrieh fuqha stante li ma tressqux provi ta' kif ir-rikorrenti wasal għar-rata msemmija minnu. Dan apparti li kif tajjeb issollevat l-Awtorita l-attur stess irrimetta ruhu għall-istima tal-periti tekniċi. Għaldaqstant il-valur reklamat mir-rikorrent fir-rikors promotur qed jiġi skartat. Jifdal għalhekk il-valur mgħoti mill-Periti Tekniċi ta' €100/MK u dak offrut mill-Awtorita ta' 65/MK.

Mir-rapport tal-Membri Tekniċi jirriżulta li f'Dicembru 2019 meta ħarġet id-Dikjarazzjoni tal-Awtorita l-art kienet waħda agrikola l-barra miz-zona ta' zvilupp skond il-Pjan Lokali. Il-Bord jibda billi jgħid li ma jistax ma jinnotax li l-Periti Tekniċi bbażaw ir-rapport tagħhom fuq artikolu żbaljat tal-Liġi ossia fuq l-Artikolu 65 tal-Kap 573 meta l-azzjoni odjerna hija dik intiża taħt l-Artikolu 55 tal-Kap 573. Fil-verita fir-risposti in eskussjoni tagħhom il-periti tekniċi ċċaraw li huma kienu qedin jirreferu għal fatt illi l-attur ma kienx accetta l-kumpens offrut mill-Awtorita. Għalkemm ir-referenza għall-Artikolu 65 mhiex waħda feliċi l-Bord josserva li madanakollu l-metodu ta' kalkolazzjoni tal-kumpens kemm fl-Artikolu 65 u 55 tal-Kap 573 huwa prattikament l-istess ossia ***l-valur li jkollha l-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar***. Ghalhekk il-Bord qiegħed jiċħad il-kritika tal-Awtorita intimata fejn din hija bażata fuq l-applikazzjoni hażina da parti tal-Periti Tekniċi tal-Artikolu 65 tal-Kap 573.

Iżda mhux l-istess jista jingħad dwar il-kritika tagħha msejsa fuq in-nuqqas tal-periti tekniċi li josservaw id-dettami tal-Artikolu 79 tal-Kap 573 u preċiżament għan-nuqqas tagħhom li jippreżentaw l-operazzjonijiet paragunabbli. Hawnhekk il-Bord josserva li l-

Awtorita intimata għanda raġun tilmenta li r-rapport tal-membri tekniċi ma joffrix dik l-informazzjoni meħtieġa fir-rigward tal-operazzjonijiet paragunabbli. Informazzjoni din, li dan il-Bord iqis estremament importanti għaliex mingħajrha ma jistax ikun hemm is-serħan tal-moħħ li l-eżami komparattiv mistqarr li twettaq ikun hekk ġie mwettaq *like with like* u bejn proprjetajiet bl-istess karatteristiċi kemm fattwali u kif ukoll mil-lat ta' ppjanar u kunsiderazzjonijiet oħra dwar is-sena jew snin tal-istima, d-daqs, konfigurazzjoni, użu u kull kunsiderazzjoni oħra relevanti li magħha jew magħhom ikun sar il-paragun.

Dan apparti kunsiderazzjonijiet oħra fejn mingħajr tali informazzjoni l-parti interessata titpoġġa f'sitwazzjoni fejn m'jkolliex mezz kif twettaq il-verifiki tagħha. Issa huwa minnu li f'dan il-każ il-periti tekniċi fir-risposti in eskussjoni[1] spjegaw li r-rata ta' *"€100 kull metru kwadru hi rata komparabbli u applikabbli ma artijiet simili u dan a bazi ta' valutazzjonijiet recenti fuq is-suq miftuh illum"* u li *"L-esponenti jirreferu ghal valutazzjonijiet li saru fuq artijiet espropriati ghall-istess progett (Central Link) u li gew valutati b'din ir-rata*". Iżda din l-ispjega qajla tista titqies li tissodisfa r-rekwiżit indikat fl-artikolu 79(3)(e) tal-Kap 573 li jesiġi *"l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom"* prorpju għaliex hija waħda ġenerika għall-aħħar u nieqsa mid-dettalji fuq elenkati meħtieġa biex dak li jkun ikun f'qagħda li jwettaq il-verifiki tiegħu. Għalhekk il-Bord mhux ser jistrieh fuq ir-rapport tal-membri tekniċi tiegħu.

Kwantu għar rapport *ex parte* tal-Awtorita intimata ossia r-rapport kongunt tal-periti Edric Micallef, Edward Micallef u Philip Mifsud datat 26 ta' Ġunju 2019 (Dok EM 1 - fol 58 *et seq*) u r-rapport addizzjonali datat 12 ta' Ġunju 2020 (Dok EM 2 - fol 76 *et seq*) il-Bord iqis li tali rapporti jissodisfaw ir-rekwiżiti tal-Artikolu 79 tal-Kap 573 inkluż l-operazzjonijiet paragunabbli. Madanakollu l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **John's Group Limited vs l-Awtorita Artijiet (Rikors numru 36/20/1NB)** deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju 2023 li kienet tittratta proprju art biswit dik in meritu ossia porzjoni oħra mill-istess plot 8 (u cioe plot 8_4) kolpita bl-istess Dikjarazzjoni numru 1553 mertu ta' dawn il-proċeduri u fejn il-Bord kien illikwida kumpens fir-rata ta' €70 kull metru kwadru u liema rata hija llum *res judicata*. F'dik is-sentenza l-periti tekniċi hemm imqabbda kienu straħu fuq valutazzjoni dwar art viċin dik in meritu u qalu hekk:

> *L-esponenti jagħmlu riferenza għall-atti fil-kawża f'dan il-Bord fl-ismijiet 'Agius Emanuel et vs Kummissarju tal-Artijiet (LAB Rik. 22/2020 SG).*
>
> *Dan il-każ jittratta art ftit il-bogħod minn din in kwistjoni, illi ġiet esproprjata bħala parti mill-istess proġett. Għalhekk hemm paragun dirett bejn iż-żewġ każi.*

---

[1] Fol 29

Fil-każ ikkwotat, ir-rata offruta mil-Gvern għal art agrikola, li ittieħdet għal formazzjoni tal-istess faċċata tat-triq bħal din in kwistjoni, kienet ta' €70.6 il-metru kwadru, rata illi ġiet ikkonfermata mil-Membri Tekniċi tal-Bord appunatati fuq il-każ.

L-esponenti ma jarawx il-għala ma għandomx jieħdu paragun ma din ir-rata wkoll u wara illi ikkunsidraw il-fatturi kollha, qedin jiffissaw ir-rata bħala €70 il-metru kwadru, dana minħabba il-fatt illi l-art fil-każ ikkwotat kienet tintuża bħala ġiardina u mhux għalqa.

Għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser japplika r-rata ta' €70 għal kull MK stabbilita fis-sentenza sudetta fl-ismijiet **John's Group Limited vs l-Awtorita Artijiet (Rikors numru 36/20/1NB)** deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju 2023 li kif ingħad kienet tittratta proprju art biswit dik in meritu (ossia plot 8_4) u kolpita bl-istess Dikjarazzjoni numru 1553 mertu ta' dawn il-proċeduri liema rata hija *res judicata*.

B'dan il-mod il-Bord qiegħed ukoll jassigura li ma jkunx hemm diskrepanza mhux mistħoqqa bejn kumpensi mgħotija għal artijiet oħra smili. F'dan is-sens il-Qorti tal-Appell f'sentenza reċenti tat-12 ta' Lulju, 2023 fl-**ismijiet Josephine Camilleri armla ta' Salvatore Camilleri et vs Kummissarju ta' l-Artijiet, illum l-Awtorità tal-Artijiet (Rikors numru 21/10/2)** kienet qalet hekk:

> *Din ir-rata hija ferm aktar raġonevoli u tnaqqas ukoll id-distakk kbir li mhux ġustifikat li nħoloq fir-rapport tal-membri tekniċi u dan meta jittieħed kont tal-kumpens li ngħata għal artijiet oħra sabiex b'hekk l-amministrazzjoni tal-ġustizzja tkun aktar ekwa u ġusta.*

Bl-istess mod fil-kaz prezenti l-Bord hu tal-fehema li r-rata fuq stabbilita ta' €70 ghal kull metru kwadru hija aktar ekwa u ġusta u hija konformi mar-rata stabbilita mill-Bord għal art agrikola barra miż-żona ta' żvilupp fl-istess zmien u li tinsab biswit dik in meritu u koplita bl-istess Dikjarazzjoni. Din ir-rata jeħtieġ pero tigi aġġustata skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat **fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158)** li twassal għar-rata ta' €79.77[2]. Applikata din ir-rata għall intier tal-art in meritu fil-kejl ta' 787MK jgħati valur ta' €62,779. Ir-rikorrenti għandu s-sehem ta' 1/9 indiviż fi pjena proprjeta u 1/120 f'nuda proprjeta tal-art in meritu. B'hekk il-kumpens dovut għas-sehem tiegħu qed jigi ffissat fl-ammont ta' €7,498.60.

Mill-kumpens dovut jirriżulta li r-rikorrent ġja tħallas is-somma ta' €5,683.88[3]. Meta jitnaqqas l-ammont imħallas mill-ammont likwidat jifdal bilanċ ta' €1,814.72[4].

[2] €70 x (995.62 (Indiċi tal-2023) ÷ 873.73 (Indiċi tal-2019) = €79.77
[3] Dok MG 5 – Fol 46 *et seq*
[4] €7,498.60 - €5,683.88 = €1,814.72

Imgħaxijiet

Mill-kuntratt tal-ħlas tal-ammont *not in dispute* tat-8 ta' Gunju 2021 (fol 46 et seq) jirriżulta li l-Awtorità intimata ħallset ukoll is-somma ta' €8.98 rappreżentanti imgħax li ddekorra fuq is-somma depożitata.

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.*

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell ta' **John's Group Limited** li kienet tittratta proprju l-kwistjoni tal-komputazzjoni tal-imgħax fi proċeduri taħt l-Artikolu 55 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta kif inhu dan il-każ intqal hekk:

> *12. L-Awtorità ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza limitatament fir-rigward tal-kap tal-imgħax u għalhekk ressqet appell minnha, fejn issejjes l-appell tagħha fuq l-aggravju li l-imgħax kif deċiż mill-Bord huwa skorrett. L-Awtorità appellanti tisħaq li wara li l-art ġiet esproprjata, permezz tal-Avviż numru 1553 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Diċembru, 2019, hija ddepożitat is-somma ta' €328,965 f'kont bankarju. Jiġifieri, s-soċjetà rikorrenti setgħet liberament tiġbed sehemha minn din is-somma ta' €328,965 mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi dritt li titlob lill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet sabiex jillikwida kumpens akbar, kif fil-fatt għamlet, meta ressqet il-proċeduri in eżami. Kwindi, meta ġie intavolat ir-rikors promotur fil-proċeduri odjerni, fil-11 ta' Ġunju, 2020, parti mill-ammont ta' €23,023, kien diġà likwidat mill-Awtorità favur ir-rikorrenti u jinsab f'kont bankarju, sabiex b'hekk setgħet liberament tiġbed sehemha. Filwaqt li l-appellanti taqbel mal-Bord, meta ngħad minnu li fil-każ ta' proċeduri mibdija skont l-Artikolu 55 tal-Kap. 573, huma regolati bl-Artikolu 61(3) tal-Kap. 573, b'dan illi tikkontendi li l-imgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors fuq l-ammont li jkun għadu dovut, jiġifieri l-ammont li jkun wasal għalih il-Bord, nieqes l-ammont li jkun diġà likwidat mill-Awtorità favur ir-rikorrenti u fuq l-ebda ammont ieħor.*
>
> *13. ..... Fil-verità, hija l-fehma ta' din il-Qorti, li l-appell tal-Awtorità appellanti huwa wieħed li jimmerita li jiġi milqugħ. Dan jingħad peress li, ġaladarba jirriżulta aċċettat illi ftit wara li ħarġet id-dikjarazzjoni li permezz tagħha seħħet l-esproprjazzjoni, sar id-depożitu tal-ammont ta' €328,965 offrut mill-istess Awtorità f'kont bankarju li jirrendi l-imgħax, kif tipprovdi l-liġi (Artikolu 52(1) tal-Kap. 573), is-soċjetà rikorrenti, bħala sidt l-art setgħet titlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ, li ladarba kellha titolu validu ta' proprjetà, sabiex tiġbed is-somma depożitata, flimkien mal-imgħax li nġema' fuqha (kif jirriżulta mit-tielet*

subinċiż tal-istess Artikolu). Inoltre, l-Artikolu 52(5) tal-Kap. 573 jipprovdi li, l-ammont depożitat, kif ukoll l-imgħax li jgħaddi fuqu jista' jiġi żbankat, sew jekk is-somma depożitata bħala kumpens tkun jew ma tkunx ġiet aċċettata bħala l-ammont ta' kumpens dovut, u l-ġbid ta' dawk l-imgħaxijiet mid-depożitu m'għandux jippreġudika l-jedd li persuna jkollha li tmexxi skont il-liġi, għall-fini li jiġi stabbilit kull kumpens ieħor li jista' jiġi mħallas lilha skont l-istess liġi.

14. Fil-fatt, hekk ġara fil-każ in eżami, peress li mill-atti jirriżulta li sar il-kuntratt ta' bejgħ ta' drittijiet ta' kumpens fil-11 ta' Marzu, 2021, fl-atti tan-Nutar Dottor Diana Galea, (ara fol. 124 tal-proċess) fejn fost affarijiet oħra, jingħad li s-soċjetà rikorrenti kienet qiegħda tbiegħ u titrasferixxi favur il-Gvern ta' Malta, li aċċetta li jixtri u jakkwista d-drittijiet ta' kumpens marbuta ma' biċċtejn art kontigwi li jinsabu Ħ'Attard. Kwindi jingħad fl-istess kuntratt li, il-Gvern ħallas is-somma ta' €20,930 u peress li l-istess flus kienu depożitati f'kont bankarju Malti, l-interessi tal-bank sa dakinhar kienu jammontaw għal €152.71 u għalhekk il-Gvern ħallas total ta' €21,081.71 fuq l-imsemmi kuntratt. B'dan illi, fl-istess kuntratt jingħad ukoll li :

"Qiegħed jiġi riservat a favur tal-kumpanija venditriċi, kull tip ta' danni kif ukoll imgħaxijiet li jistgħu jiġu deċiżi minn kwakunkwe Qorti, kif ukoll kull ammont superjuri li jista' jiġi deċiż mill-Qorti kemm f'Malta kif ukoll Internazzjonali".

15. Ġaladarba l-ammont ta' €20,930, offrut mill-Gvern bħala kumpens għall-esproprju taż-żewġ porzjonijiet ta' art, qatt ma kien kontestat il-ħlas tiegħu, tant li dan kien depożitat f'kont bankarju u wara li saret il-prova tat-titolu tas-sidt l-art (ara l-Ownership Form a fol. 91 A et sequentia) sar il-kuntratt li permezz tiegħu seħħ il-pagament kemm tal-ammont ta' €20,930, kif ukoll tal-imgħax li laħaq inġema' fuq l-istess ammont fil-kont bankarju, isegwi li għandha raġun l-Awtorità appellanti meta tgħid li mill-ammont ta' €23,023 likwidat mill-Bord, meta ġie intavolat ir-rikors, kien biss l-ammont ta' €2,093, li kien għadu ma ġiex likwidat u depożitat minnha u li allura huwa raġonevoli li l-imgħax jiddekorri fuq dan il-bilanċ. Huwa minnu li l-Artikolu 61(3) tal-Kap. 573 jipprovdi li, apparti l-imgħax li jkun inġema' fuq is-somma depożitata, skont l-Artikolu 52(1) l-Bord jista' jordna fis-sentenza tiegħu li s-sid jieħu imgħax sempliċi bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord, liema imgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-Artikolu 55. Madankollu, il-loġika tiddetta li l-imgħax jibqa' jiddekorri fuq l-ammont li jkun kontestat u bħala ammont kontestat ikun għadu ma tħallasx.

16. Dan qiegħed jingħad ukoll, fuq il-bażi tal-prinċipji ġenerali tal-liġi ċivili riżultanti mill-Artikoli 1047, 1139 u 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). L-Artikolu 1047 jipprovdi li, il-ħsara li tikkonsisti f'li ttellef lill-persuna l-użu tal-flus tagħha, tissewwa bil-ħlas tal-imgħaxijiet, li jitħallsu bir-rata ta' 8% fis-sena. Mentri l-Artikolu 1139 jipprovdi li, fejn l-obbligazzjoni jkollha biss bħala oġġett il-ħlas ta' somma flus determinata, id-danni li jiġu mid-dewmien tal-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni, ikunu jikkonsistu biss fl-imgħaxijiet fuq l-imsemmija somma. F'dan il-każ, konsidrat li d-depożitu tas-somma ta' €20,930 f'kont bankarju li jrendi

l-imgħax, sar ftit wara li saret id-Dikjarazzjoni tal-Awtorità, ma jistax jingħad li ġie ppruvat li kien hemm xi dewmien, min-naħa tal-Gvern li jwettaq il-ħlas tal-ammont li ma kienx kontestat. Barra minn hekk, l-Artikolu 1141(2) jipprovdi li, l-imgħaxijiet għandhom jgħaddu minn dakinhar li ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju, li f'dan il-każ jittieħed li huwa r-rikors promotur. Kwindi fil-kwistjoni tal-komputazzjoni tal-imgħax, huwa ritenut li dan jgħaddi fuq l-ammont addizzjonali akkordat mill-Bord (u mhux fuq l-ammont intier likwidat mill-Bord, ġaladarba jkun sar il-ħlas tal-ammont mhux kontestat) u dan bir-rata ta' imgħax ta' 8%, mid-data ta' meta sar ir-rikors promotur, f'dan il-każ fil-11 ta' Ġunju, 2020, sakemm isir il-ħlas effettiv. Isegwi li l-appell tal-Awtorità appellanti jistħoqqlu li jintlaqa'.

Dan l-insenjament ġie wkoll ribadit fis-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.

Il-Bord iqis li l-kunsiderazzjonijiet u enunċjazzjonijiet stabbiliti fis-sentenzi sudetti japplikaw *mutatis mutandis* għall-każ odjern. Fil-każ tallum jirrizulta li d-Dikjarazzjoni ġiet ippublikata fil-5 ta' Diċembru 2019. Wara tali pubblikazzjoni ġie depożitat il-kumpens offrut f'kont bankarju. Permezz ta' email datata 5 ta' Marzu 2021 (Dok A fol 3) ir-rikorrent ġie nfurmat minn nutar Roderick Gatt fi ħdan l-Awtorita intimata illi l-istess Awtorita kienet qed toffri kumpens lir-rikorrent għall-art in meritu fis-somma ta' €6,110.18 ossia għas-sehem tiegħu ta' 1/9 indiviż fi proprjeta assoluta u 1/120 bħala nuda proprjeta. In segwitu, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ ta' drittijiet ta' kumpens datat 8 ta' Gunju 2021 fl-atti tan-Nutar Roderick Gatt (Dok MG 5 – fol 46 et seq) ir-rikorrent tħallas l-ammont *not in dispute* in kwantu għas-sehem tiegħu ta' 1/9 indiviż fuq il-plot in meritu 8_8 u cioe s-somma ta' €5,683.88 oltre imgħax tal-bank fuq l-istess somma li kien jammonta għal €8.98.

Għaldaqstant fil-każ in diżamina l-imgħax għandu jgħaddi fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont offrut mill-Awtorita' u cioe' fuq il-bilanċ tal-ammont li hija d-differenza bejn is-somma akkordata mill-Bord ta' €7,498.60 u dik offruta mill-Awtorita' ta' €6,110.18 ossia fuq €1,388.42 bir-rata ta' 8% mid-data ta' meta sar ir-rikors promotur, f'dan il-każ fit-22 ta' April, 2021, sakemm isir il-ħlas effettiv.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

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

1. Jilqa' in parte t-talbiet tar-rikorrenti fis-sens illi jistabilixxi l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sehem tiegħu mill-art mertu ta' dawn il-proceduri ta' 1/9 indiviż fi proprjeta assoluta u 1/120 bħala nuda proprjeta ossia l-art indikata bħala plot 8_8 fil-pjanta PD2018_0266D_1B (Dok MG 3 fol-40) fil-kejl ta' 787 metru kwadru esproprjata b'titolu ta' xiri assolut in forza ta' ta' Dikjarazzjoni tac-

Chairman tal-Awtorita tal-Artijiet bin-numru 1533 ppublikata fil-Gażżetta tal-Gvern tal-5 ta' Diċembru 2019 (Dok MG 2 – fol 37-39) **fl-ammont ta' sebat elef erba mija tmienja u disgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€7,498.60) li minnhom ġja tħallas is-somma ta' ħamest elef sitt mija tlieta u tmenin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€5,683.88) u kwindi fadallu bilanċ dovut lilu mill-intimata ta' elf tminn mija u erbatax il-Ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€1,814.72**).

2. U jikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti l-bilanc mill-prezz stabbilit mill-Bord fil-para. 1 *supra* ossia **l-ammont ta' elf tminn mija u erbatax il-Ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€1,814.72**) **bl-imghax dekorribbli fuq is-somma ta' €1,388.42 bir-rata ta' 8% mid-data ta' meta sar ir-rikors promotur, f'dan il-każ fit-22 ta' April, 2021, sakemm isir il-ħlas effettiv.**

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata safejn inkompatibbli ma dak li ġie deċiż hawn fuq.

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 mir-rikorrenti u l-ammont hawn stabbilit mill-Bord u dan a tenur tal-Artikolu 73(2) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

28 ta' Mejju 2024