QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' Ġunju, 2024.

Numru 22

Rikors numru 28/18/1 NB

Mace Developments Limited (C119)

v.

Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-intimata Awtorità tal-Artijiet wara deċiżjoni fil-Bord tal-Arbitraġġ Dwar Artijiet mogħtija nhar it-28 ta' Novembru 2023. F'dik is-sentenza l-Bord laqa' parzjalment it-talbiet tas-soċjetà attriċi u stabbilixxa kumpens fis-somma ta' mitejn wieħed u tletin elf, tliet mija u sebgħin ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€231,370.71) u dan bħala kumpens wara t-trasferiment tal-*utile* dominju

temporanju ta' porzjon art f'Marsaskala mis-soċjetà attriċi lill-Gvern ta' Malta.

2. L-art hi tal-kejl ta' madwar għaxart elef, sitt mija u sebgħa u erbgħin metru kwadru (10,647m.k), tmiss mal-punent u mit-tramuntana ma' triq pubblika u minn nofsinhar ma' xatt il-baħar jew irjieħ verjuri liema art hija indikata bil-bordura ħamra u bħala plot 2 fuq il-pjanta LD 186/87/A/1. Din l-art ġiet trasferita mis-soċjetà attriċi lill-Gvern ta' Malta permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Frar 2019 fejn tħallset is-somma ta' €131,272.98 lis-soċjetà attriċi. L-Awtorità intimata ġiet ordnata tħallas lir-rikorrenti l-bilanċ rimanenti ta' mitt elf, sebgħa u disgħin ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€100,097.73) bl-imgħax ta' 8% fuq l-imsemmi bilanċ ta' mitt elf, sebgħa u disgħin ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€100,097.73) mis-16 ta' Awwissu 1991 sad-data ta' din is-sentenza, filwaqt li għandu jitħallas imgħax minn din is-sentenza sal-ħlas effettiv skont il-Liġi.

Daħla

3. Is-soċjetà attriċi, permezz ta' rikors talbet lil Bord tal-Arbitraġġ Dwar Artijiet:

> "*Għaldaqstant is-socjeta esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex jogħġbu jistabilixxi l-kumpens xieraq dovut u li għandu jitħallas lill-istess soċjeta esponenti għat-trasferiment bħala liberu u frank ta' porzjon art f' Marsaskala tal-kejl ta' madwar għaxar elef, sitt mija u sebgħa u erbgħin metru kwardu (10,647 m.k) li tmiss mal-punent u mit-Tramuntana ma' Triq publika u minn nofsinhar ma' xatt il-baħar*

jew irjieħ verjuri, fl-ammont ta' €376,460 jew f'ammont iehor verjuri mhux anqas minn dak offrut u ċjoè ta' €130,832.00 u dan oltre l-imgħax li għandu jiddekorri fuq il-kumpens hekk stabilit skond il-liġi favur is-soċjeta esponenti u dan bl-ispejjeż kollha kontra l-Awtorita intimata u salv kull ordni u direttiva li dan l-istess Bord jidirlhu li tkun xierqa u opportuna."

4. Is-soċjetà attriċi ressqet it-talbiet suesposti abbażi tas-segwenti premessi:

"*Illi permezz ta' att ġudizzjarju ta' 25 Ottubru 2016 (Dok MDL1) li gie mibghut lis-soċjetà esponenti għall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal-Skopijiet Publici (Kap 88 tal-Liġijiet ta' Malta) l-Awtorita intimata, filwaqt li rreferiet għall-avviż numru 465 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Mejju 2016 rigwardanti x-xiri assolut bħala liberu u frank ta' porzjon art f'Marsaskala tal-kejl ta' madwar għaxar t'elef, sitt mija u sebgħa u erbgħin metru kwadru (10,647 m.k.) li tmiss mal-punent u mit-Tramuntana ma' Triq publika u minn nofsinhar ma' xatt il-bahar jew irjieħ verjuri u li hija mmarkata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta ossia L.D.NRU 186/78/A/1),avżat lis-soċjeta esponenti illi għal din l-art l-Awtorita intimata qiegħdha toffri l-kumpens ta' mija sebgħa u ħamsin elf sitt mija u wieħed Ewro u sebgħin ċenteżmu (€157,601.70) għall-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 bħala art agrikola fit-termini tal-istess imsemmi Kapitlu 88 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Illi permazz tal-istess imsemmi att ġudizzjarju, l-Awtorita intimata informat lis-soċjetà esponenti illi, fost oħrajn, hija kienet tinsab sodisfatta li l-istess soċjeta esponenti kellha titolu validu fuq l-istess art u li għalhekk kien jagħtiha d-dritt li tirċievi 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-Liġijiet ta' Malta.

Illi għall-finijiet tal-Artikolu 22(6) tal-istess Kap 88 tal-Liġijiet ta' Malta, s-soċjeta esponenti tiddikjara illi hija mhux qed taċċetta l-kumpens offrut fl-ammont ta' €130,832.00 għall-utile dominju temporanju bhala wieħed adegwat, billi fost l-oħrajn skond stima magħmulha 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 sebgħin elf u erba mija u sittin Ewro (€376,460) (Dok MDL2);

Illi għalhekk u għall-finijiet wkoll tal-istess artikolu 22(6) Kap. 88 tal-

Ligijiet ta' Malta, is-soċjeta esponenti qed tindika l-imsemmi kumpens illi fil-fehma taghha huwa xieraq u ġust u dovut lilha ghall-art hawn fuq imsemmija;

5. L-Awtorità tal-Artijiet ressqet is-segwenti risposta:

"*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:

2.1Illi 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 kun ta' tlett mija sitta u sebghin elf, erba' mija u sittin ewro (€376,460);

2.2Illi 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;

2.3Ghaldaqstant 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.

6. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li:

"*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."

7. L- Awtorità tal-Artijiet (minn issa l-quddiem l-appellanta) ressqet appell nhar l-14 ta' Diċembru 2023 u s-soċjetà attriċi (minn issa l-quddiem l-appellata) ressqet risposta nhar is-16 ta' Frar 2024.

Fatti

8. Is-soċjetà attriċi ġiet notifikata b'ittra uffiċjali datata l-25 ta' Ottubru 2018[1] mibgħuta mill-Awtorità tal-Artijiet *ai termini* tal-Artikolu 22 tal-Kapitolu 88 u fejn ġie offrut lis-soċjetà attriċi kumpens ta' €130,832 għat-teħid ta' porzjon art f'Marsaskala tal-kejl ta' madwar 10,647 li tagħha s-soċjetà attriċi tgawdi l-*utile* dominju temporanju u liema art ġiet kolpita[2] minn żewġ Dikjarazzjonijiet Presidenzjali – waħda mertu tal-avviż numru 552 datat 2 ta' Awwissu 1991 u oħra mertu tal-avviż bin-numru 465 tal-

[1] *Fol.* 3 u 4
[2] *Fol.* 123

11 ta' Mejju 2016[3]. Fit-tieni avviż l-art ġiet stmata mill-Perit Fred H. Valentino fil-valur ta' €157,601.70 fl-1 ta' Jannar 2005.

9. Permezz ta' din l-azzjoni s-soċjetà attriċi qed titlob l-ammont ta' €376,460 jew ammont ieħor verjuri ta' mhux anqas minn €130,832 bħala kumpens għall-*utile* dominju temporanju u titlob l-imgħax u l-ispejjeż.

10. Jidher li s-soċjetà attriċi akkwistat l-art mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Frar 1967 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef b'titolu ta' ċens temporanju għal mija u ħamsin sena li bdew jiddekorru mis-17 ta' Ottubru 1965. Ġew esebiti riċerki tal-attiv u l-passiv tar-rikorrenti bejn l-1 ta' Jannar 2018 u 29 ta' Settembru 2020[4]. Fis-seduta tal-24 ta' Frar 2021[5] l-intimata ddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tas-soċjetà attriċi.

11. Din il-Qorti rat li skont valutazzjoni *ex parte* tal-Perit Etienne Magri[6], l-art ġiet deskritta bħala art li tmiss mal-Bajja ta' San Tumas, tinsab barra ż-żona ta' żvilupp u hija disinjata bħala *green area* skont is-*South Malta Local Plan*, il-valur tal-art huwa ta' €35 kull metru kwadru li jammonta għal €376,460. Waqt xhieda *viva voce* tiegħu l-Perit Magri xehed[7] li l-art

[3] *Fol.* 126
[4] *Fol* 56 *et seq.*
[5] *Fol* 84
[6] *Fol* 5 *et seq.*
[7] *Fol* 22 u 23

tifforma parti mill-*foreshore* tal-kosta u wasal għar-rata mogħtija minnu wara li għamel riċerka ta' proprjetà simili fuq is-suq fiż-żmien li għamel ir-rapport ċjoè fis-6 ta' Ġunju 2018.

12. Skont kuntratt fl-atti tan-Nutar Diana Galea tas-27 ta' Frar 2019[8], li sar bejn il-partijiet u li permezz tiegħu s-soċjetà attriċi trasferiet lill-intimata l-*utile* dominju temporanju tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri versu l-prezz ta' €131,272.98 u €114,894.30 b'interessi li bdew jiddekorru mill-15 ta' Mejju 1982 ċjoè mid-data meta l-Gvern ħa l-pussess fiżiku tal-art liema interessi ġew ikkalkulati skont it-tieni proviso tas-sub-artiklu tlieta tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 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 is-soċjetà attriċi tħallset is-somma globali ta' €247,577.33. Dan il-kuntratt sar mingħajr preġudizzju għal dawn il-proċeduri u wara li dawn il-proċeduri kienu diġà ġew intavolati.

13. Skont ir-rapport tal-Membri Tekniċi, l-Perit Valerio Schembri u l-Perit Elena Borg Costanzi, nnominati mill-Bord, li rrelataw fuq il-valur tal-*utile* dominju temporanju tal-art[9], l-art hija klassifikata bħala *green area* taħt *SMSE 04* u qed tintuża bħala spazju ta' rikreazzjoni pubbliku. Il-valur tal-art in kwistjoni bħala libera u franka u fl-2021 ġie stmat bir-rata ta' €35

[8] *Fol.* 127 *et seq.*
[9] *Fol.* 94 *et seq.*

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 huma kkonkludew li l-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, fil-waqt li fir-rigward tal-valur liberu u frank tal-art fid-data tad-dikjarazzjoni u ċjoè 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. Ġie konkluż ukoll li l-*utile* dominju fl-2005, meta kien fadal ċirka 110 sena miċ-ċens in kwistjoni, kien ibbażat fuq yield ta' 4% għandu jkun ta' €167,259.

14. Tressqu domandi in eskussjoni mill-Awtorità intimata[10] u l-Membri Tekniċi wieġbu li art bħal dik mertu ta' dawn il-proċeduri ma tantx tkun fis-suq jew irreklamata però huma straħu fuq il-konklużjonijiet tekniċi fil-

[10] *Fol.* 152 *et seq.*

kawża Clover Holdings Limited v. l-Awtorità 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.

Konsiderazzjonijiet Legali

15. Permezz tal-**aggravju tagħha,** l-Awtorità tal-Artijiet *qua* appellanta tilmenta li l-Bord straħ fuq stima żbaljata u dan meta kkonsidra li:

> "Sottomissjonijiet Is-soċjetà 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 għallvalur tal-1991 skond il-property price index dan iwassal għall-valur ta' €61,938.33 li huwa anqas minn €247,577.33 li diġà ħallset l-Awtorita' fil-mori tal-proċeduri u għalhekk m'hemm l-ebda kumpens dovut.
>
> (...)
>
> 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' €114,344.612, ((468.21 [Indiċi tal-1991] ÷ 684.88 [Indiċi tal-2005]) x €167,259 = €114,344.61)"

16. Targumenta li ladarba l-periti tekniċi maħtura għoġobhom jaġġustaw il-valur tas-sena 2005 u jmorru lura għas-sena 1991 dawn kellhom jimxu mal-*immovable property price index* u mhux mar-*retail price index*. Tisħaq li l-liġi Maltija tagħmel distinzjoni bejn dawn iż-żewġ

indiċi, ir-*retail price index* regolat bil-Kapitolu 158 u li qiegħed hemm biex jara kif il-prezzijiet tal-konsum ġenerali varja matul is-snin mentri l-*property price index* hu regolat bil-Kapitolu 246 li jindika kif il-*free market value* tal-proprjetà immobbli varja matul is-snin. Targumenta li l-periti kellhom quddiemhom valur ta' proprjetà li riedu jaġġustaw b'lura mis-sena 2005 sas-sena 1991 u għalhekk kienu tenuti jistrieħu fuq il-*property price index.*

17. Targumenta li dan l-argument mhux qed jitressaq l-ewwel darba għaliex din il-kwistjoni diġà tressqet. Anqas hi kwistjoni li l-Bord kellu jdejh marbutin u kellu jaċċetta bilfors l-opinjonijiet tal-esperti maħtura minnu u l-Bord seta' jiskarta kull rapport bħal kull prova oħra. Konsegwentement, il-kwistjoni kellha ddur mal-fatt li *r-retail price index* qatt ma seta' jwassal għall-*free market value* tal-proprjetà *stante* li tali indiċi ma jirriflettix il-valur tal-prezz tal-proprjetà immobbli iżda l-prezzijiet tal-konsum ġenerali. Tkompli li fil-Kapitolu 573 jeżisti l-kunċett li fl-għoti tal-kumpens mill-Bord, il-valur relattiv għad-data ta' l-espropriju għandu jkun aġġustat għad-data tar-rikors bir-*retail price index*, ċjoè dan il-mekkaniżmu ġie provdut mill-leġiżlatur sabiex apparti l-interessi sabiex jagħmlu tajjeb għad-dewmien, ir-*retail price index* jawmenta l-valur madankollu dan ma jfissirx li dan l-indiċi għandu jirrifletti l-*free market value.* Konsegwentement il-valur tas-sena 2005 kif identifikat mill-periti membri u aġġustat għas-sena 1991 bir-*retail price index* huwa errat.

18. Is-**soċjetà *qua* appellata** wieġbet li ma taqbilx mal-appellanta. Tgħid li l-appell huwa pjuttost sempliċi u bih qed turi nuqqas tal-qbil mas-sistema addottata mill-Bord biex jiġi determinat il-valur tal-proprjetà mertu tar-rikors fis-sena determinanti. Targumenta li fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord ra r-rapport tal-periti, uża l-iSkeda tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jasal għall-valur determinat. Minn naħa l-oħra l-Awtorità appellanta qed targumenta li jekk wieħed jaħdem il-valur tal-proprjetà b'sistema differenti mill-indiċi tal-inflazzjoni misjuba fil-Kapitolu 158 l-ammont kien jiġi ferm anqas b'dan li s-soċjetà appellata tispiċċa ma tieħu xejn.

19. Targumenta li mhux ċar kif huwa applikabbli l-Kapitolu 246 tal-Liġijiet ta' Malta u kif dan jorbot lill-Bord huwa u jiddeċiedi l-kawża taħt il-provedimenti tal-Kapitolu 573. Tassew il-Kapitolu 246 ma jidhirx li jissemma fil-Kapitolu 573. Hija allura l-liġi stess li tagħti s-saħħa lill-indiċi tal-inflazzjoni skont l-iSkeda tal-Kapitolu 158 bħala r-riga korretta għall-finijiet ta' aġġustament taż-żmien u li jekk wieħed iħares lejn l-Artikolu 61(ċ) tal-Kapitolu 573, dan jagħmel referenza għall-indiċi fil-Kapitolu 158. Dan ifisser li huwa l-Kapitolu 573 stess li qiegħed jipprovdi x'riga għandha tintuża. Dan huwa ripetut ukoll fl-Artikolu 64(3).

20. *In oltre* targumenta li kien il-Bord mhux il-periti li attwa l-metodu skont il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. *In oltre* l-periti huma regolati bil-

Kapitolu 573 u *lex specialis derogat generali*. Huwa minnu li l-Artikolu 79 tal-Kapitolu 573 ma jgħidx li l-Bord huwa marbut iżda anqas jingħad mod ieħor. Madankollu, targumenta li dan hu biss punt akkademiku għaliex l-appellanta mhux tattakka l-eżerċizzju tal-Bord iżda l-fehma tal-periti. In oltre jingħad li f'kawżi ta' dan it-tip, il-Qorti tal-Appell kemm il-darba utilizzat l-indiċi tal-iSkeda tal-Kapitolu 158 u dan semmih il-Bord stess, u konsegwentement mhux korrett li jingħad li l-Bord injora s-sottomissjonijiet tal-Awtorità.

21. Din il-Qorti rat li l-Bord għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "... Sottomissjonijiet
>
> Is-soċjetà 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 diġà ħallset l-Awtorita' fil-mori tal-proċeduri u għalhekk m'hemm l-ebda kumpens dovut.
>
> ....
>
> Mertu
>
> 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 diġà 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-dikarazzjoni" 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-proprjetà 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-Artijiet1, 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 ħarġet l-ewwel dikjarazzjoni (sottolinejar tal-Bord).*
>
> *B'hekk fil-fehema tal-Bord ghandu jkun pacifiku li fil-kaz prezenti l-valur li huwa relevanti ghal fini ta' kumpens huwa l-valur tal-fond meta harget l-ewwel Dikjarazzjoni ossia fil-21 ta' Marzu 1989. Dan il-hsieb tal-Bord jidher li huwa wkoll konformi mal-eccezzjoni numru 3 tal-Awtorita meta tghid illi l-Bord ghandu jiehu konjizzjoni tal-fatt illi l-*

ewwel Dikjarazzjoni li kienet harget fir-rigward tal-fond in meritu kienet dik tal-Agent President ta' Malta fil-21 ta' Marzu 1989 meta jkun qieghed jiffissa l-kumpens mitlub mir-rikorrenti."

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).

Kumpens

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 però` illi qorti dan tista` tagħmlu b`mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).*

Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni però` 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 -;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' €114,344.612 ((468.21 [Indiċi tal-1991] ÷ 684.88 [Indiċi tal-2005]) x €167,259 = €114,344.61). 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 €231,370.713 (€114,344.61 x (947.40 [Indiċi tal-2022] ÷ 468.21[Indiċi tal-1991]) = €231,370.71). 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.

Imgħax

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 diġà 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.

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."

22. Il-Qorti rat l-aggravju mressaq. Tqis li l-argument tal-Awtorità appellanta mhux issostanzjat u li l-kapitolu 246 tal-Liġijiet ta' Malta, ċjoè l-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli minn Persuni mhux Residenti, ma jirrelatax maċ-ċirkostanza tal-kawża odjerna. Huwa l-kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, Att dwar Artijiet tal-Gvern, u preċedentement għalih il-kapitolu 88 li japplika fil-każ odjern.

23. Tqis li s-segwenti artikoli huma pjuttost ċara li l-indiċi applikabbli huma dawk misjuba fl-iSkeda tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta:

> "*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. Art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż għal ftehim iżda li ma tkunx ġiet akkwistata.

65. (1) Kull min juri li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq art li dwarha tkun inħarġet dikjarazzjoni u li dwarha jkun inħareġ ukoll avviż ta' ftehim skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, jista' jipproċedi quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jitħallas il-kumpens jekk dan ikun baqa' ma tħallasx mill-awtoritajiet kompetenti.

(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) L-awtorità fit-tweġiba tagħha għandha tindika jekk il-Gvern għadux interessat fix-xiri ta' dik l-art.

(4) Jekk meta kien inħareġ l-avviż tal-ftehim, is-sid kien għażel li ma jikkontestax il-prezz offrut fl-avviż permezz ta' att ġudizzjarju, il-kumpens li għandu jitħallas mill-awtorità għandu jkun dak indikat fl-avviż ta' ftehim, kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

(5) Jekk meta kien inħareġ l-avviż tal-ftehim, is-sid kien għażel li ma jaċċettax il-prezz offrut fl-avviż permezz ta' att ġudizzjarju, il-kumpens li għandu jitħallas mill-awtorità għandu jkun stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ, liema kumpens għandu jinħadem skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

(6) Il-kumpens iffissat mill-Bord tal-Arbitraġġ m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat fl-avviż tal-ftehim.

(7) 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 kemm danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

(8) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd mutatis mutandis għall-azzjoni taħt dan l-artikolu.

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.

(2) Jekk ikun hemm kontestazzjoni bejn is-sid u l-awtorità dwar l-imgħax li għandu jitħallas, is-sid għandu jressaq rikors biex il-kwistjoni tiġi deċiża mill-Bord tal-Arbitraġġ. Dan ir-rikors għandu jiġi mressaq sa mhux aktar tard minn sitt xhur minn meta l-kuntratt tat-trasferiment tal-art jiġi ffirmat bejn il-partijiet jew minn meta d-deċiżjoni tal-Bord issir res judicata.

(3) Dan ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-awtorità li jkollha żmien għoxrin jum biex twieġeb.

(4) Il-Bord tal-Arbitraġġ għandu żmien perentorju ta' mhux iktar minn sitt xhur minn meta r-rikors jiġi notifikat lill-awtorità biex jagħti deċiżjoni fuq il-kwistjoni."

24. Il-Qorti rat li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu Skeda waħda li tinkludi indiċi ta' inflazzjoni ta' diversi snin. Korrettament il-Bord mexa ma dawn l-indiċi kif jippreskrivi l-Kapitolu 573.

25. Peress li l-ilment tal-Awtorità intimata huwa li l-Bord kellu jutilizza indiċi flok ieħor u dan meta l-Bord mexa ma dak indikat fil-Kapitolu 573, din il-Qorti ser tiċħad dan l-aggravju.

Deċide

26. Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tiċħdu, spejjeż kontra l-Awtorità tal-Artijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da