QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju, 2024.

Numru 4

Rikors numru 23/20/2 NB

Bezzina Ship Repair Yard Limited (C-8570)

v.

L-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar żewġ appelli mressqa, wieħed mill-kumpanija Bezzina Ship Repair Yard Limited u l-ieħor mill-Awtorità tal-Artijiet, minn deċiżjoni mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet nhar it-30 ta' Jannar, 2024, fejn il-Bord: (i) laqa' f'parti minnha l-ewwel talba attriċi u ffissa bħala kumpens dovut lilha għat-teħid tal-*utile dominium*

tagħha fuq porzjon art tal-kejl ta' 4,650.1 metru kwadru fil-limiti tal-Marsa (Illum Kordin), fis-somma ta' €1,524,431.95, kif ukoll l-imgħax ta' €514,343.88 mis-7 ta' April, 1977 sal-lum; u (ii) illikwida danni materjali fl-ammont ta' €1,497,957.87 u d-danni morali fl-ammont ta' €18,000.

Daħla

2. B'rikors imressaq fis-6 ta' Marzu, 2020, il-kumpanija attriċi fissret kif permezz ta' att pubbliku tat-12 ta' Marzu, 1966, fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Attard, kif ukoll b'att pubbliku tal-14 ta' Awwissu, 1968 fl-atti tan-Nutar Alexander Grech, il-Kummissarju tal-Artijiet ittrasferixxa lil John Bezzina & Sons Limited l-utile dominju ta' diversi proprjetajiet f'Coal Wharf, il-Marsa (illum Kordin). L-għan tal-ħolqien tal-enfitewsi temporanja kien sar sabiex l-art inkwistjoni tintuża esklussivament għall-industrja. Din l-enfitewsi temporanja kellha tagħlaq fil-31 Diċembru, 2065.

3. Tgħid illi permezz tal-Avviż tal-Gvern numru 194 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' April, 1977, parti minn din l-istess art, tal-kejl ta' 4,650.1 metru kwadru, kif indikata fil-pjanta L.D 20/75/A, ittieħdet għax-xiri assolut bħala libera u franka.

4. Tissokta tgħid li permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Mejju, 1987, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Darmanin, il-kumpanija attriċi kisbet il-kumpanija

John Bezzina and Sons Limited u l-assi kollha tagħha, inkluż għalhekk il-proprjetà li ġiet esproprjata.

5. Jingħad ukoll li d-Dipartiment tal-Artijiet kien għaraf lill-kumpanija attriċi bħala l-enfitewta l-ġdida permezz ta' ittra datata 24 ta' April, 1990, u għalhekk iċ-ċens kollu mingħajr ebda tnaqqis kellu jitħallas mill-kumpanija attriċi, inkluż għalhekk iċ-ċens fuq l-art esproprjata.

6. Issostni li sal-lum il-konvenuta għadha ma ħallsitx kumpens xieraq u ġust għall-art li ttieħdet. Skontha l-valur ta' din l-art huwa ta' €3,720,080, liema valur ma jinkludix la l-imgħax li bejn is-sena 1977 sal-31 ta' Diċembru, 2019 jammonta għal €4,416,548.54, u lanqas kull ammont ieħor ta' imgħax li jista' jkun dovut sad-data tal-ħlas effettiv.

7. Għaldaqstant il-kumpanija attriċi nediet din il-kawża fejn talbet lill-Bord sabiex salv kull dikjarazzjoni xierqa jogħġbu:

> *«1. Jiffissa bhala kumpens għall-proprjetà fuq imsemmija appartenenti lir-rikorrenti b'titlu ta' utile dominium temporanju liema proprjetà ġiet esproprjata mill-intimata fis-sena 1977 għall-użu pubbliku taħt titlu ta' xiri assolut, is-somma ta' Tliet Miljuni Seba' mija u għoxrin elf u tmenin ewro (€3,720,080) flimkien mal-imgħaxijiet relattivi mid-data tat-teħid kif stabbilit mil-liġi sal-31 ta' Diċembru 2019 u salv kull imgħax ulterjuri sad-data tal-pagament effettiv;*
>
> *2. Tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas il-kumpens hekk kif likwidat bl-imgħax kif fuq ingħad sad-data ta' pagament effettiv;*
>
> *3. Tinnomina Nutar, tiffissa jum, ħin u lok, u taħtar kuraturi deputati għall-eventwali kontumaċja, sabiex jiġi finalizzat l-att ta' xiri assolut u l-pubblikazzjoni relattiva;*

4. Tiddikjara illi bit-teħid ta' din l-art ir-rikorrenti soffriet danni materjali u morali mill-Awtorità;

5. Tillikwida, okkorrendo bil-għajnuna ta' perit nominandi, id-danni kemm materjali kif ukoll morali, sofferti mis-soċjetà rikorrenti;

6. Tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas is-somma hekk likwidata għad-danni materjali u morali bl-imgħax sad-data ta' pagament effettiv

Bl-ispejjeż u l-inġunzjoni in subizzjoni tal-Awtorità intimata.»

8. L-Awtorità tal-Artijiet wieġbet fl-1 ta' Lulju, 2020 u qajmet dawn l-eċċezzjonijiet:

«Illi l-Awtorità esponenti ġiet notifikata bir-rikors promotur fit-5 ta' Mejju, 2020 u qiegħda tagħmel ir-risposta tagħha fit-terminu mogħti bil-liġi tenut kont il-fatt illi t-termini ġew sospiżi b'Avviż Legali minħabba l-pandemija tal-Covid-19.

Illi rigward l-art mertu tal-kawża odjerna l-Awtorità tirrileva illi kawża hija rigward porzjon art tal-kejl ta' 4650.1 m.k li kienet esproprjata b'dikjarazzjoni tal-President numru 194 li dehret fil-Gazzetta tal-Gvern tas-07/04/1977, liema art hija murija fuq LD20/75/A, kif intqal murija fid-dokumenti annessi mar-rikors promotur. L-art kienet mogħtija b'ċens permezz ta' żewġ kuntratti separati (tenements 65291 u 61064 L332/63);

Illi l-art inqasmet fi Plot 1A (p/o T61064) tal-kejl 163m.k mogħtija b'ċens temporanju li jiskadi fl-2065 b'ċens ta' €128 rivedibbli fl-2000 u 2033 skont il-valur tal-art fid-data tar-reviżjoni skont kuntratt tan-Nutar A Attard tat-12/03/1966;

Illi Plot 1B (p/o T65291) tal-kejl ta' 4487m.k formanti parti minn art ikbar ta' 10624 m.k mogħtija b'ċens li jiskadi fit-31/12/1965 b'ċens ta' €594 rivedibbli fl-2000 u 2033 skont il-valur tal-art fid-data tar-reviżjoni skont kuntratt tan-Nutar Alexander Grech tal-14/08/1968;

Illi minn dokumenti fil-file jidher illi t-art ittieħdet in parti, stante illi parti mill-art hija użata esklussivament minn Bezzina Ship Repair Yard;

Illi jista' jingħad illi in parti din l-art qed tintuża għal skop pubbliku;

Illi jidher illi hemm lok illi parti minn din l-art tiġi rilaxxata;

Illi f'Marzu 2014 intbagħtet ittra għan-nom tal-Kummissarju tal-Art, fejn ġie indikat illi l-valur tal-utile fl-2005 kien jammonta għal €1,010,088.07

u l-interessi mid-data tat-teħid jammontaw għal €1,378,214.67. Il-valur totali għalhekk kien ta' €2,388,302.74 (dan skont il-KAP 88) kif ser jiġi muri aħjar fil-mori ta' din il-kawża;

Illi minn dak iż-żmien però minn rapport imħejji mill-uffiċċju tal-Awditjar intern tal-Awtorità jidher illi fid-data tat-teħid tal-pussess tal-art u ċjoè Mejju 1975, ma kien hemm ebda bini u għalhekk hemm ksur tal-kuntratt tal-enfitewsi speċifikament ta' klawsola 19(i) tal-kuntratt tal-14/08/1968 kif ser jiġi muri aħjar fil-mori ta' din il-kawża u dan jrid jittieħed inkonsiderazzjoni fl-eżitu ta' din il-kawża;

Illi jrid jiġi nnutat ukoll li l-art kellha użu limitat għal Skop industrijali u hija mgħobbija b'ċens li jagħlaq (u rivedibbli bil-prezz tal-art) u barra min hekk mhijiex tintuża għal għan li għalih ingħatat u dan kollu ukoll jrid jittieħed inkonsiderazzjoni fl-eżitu ta' din il-kawża;

Tenut dan kollu l-Awtorità fir-rigward tat-talbiet rikorrenti:

1. Taqbel li dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiffissa kumpens għall-proprjetà imsemmija però tenut kont iċ-ċirkostanzi hawn fuq imsemmija u għaldaqstant ċertament mhux fl-ammont mitlub mir-rikorrenti;

2. Taqbel mat-tieni talba limitatament għall-kumpens u mgħaxijiet hekk kif likwidat minn dan l-Onorabbli Bord skont il-provvedimenti tal-Kap 573 tal-liġijiet ta' Malta;

3. Tiċħad it-tielet talba stante li dejjem kienet il-prassi li tali kuntratti jsiru minn nutara tal-Awtorità;

4. Tiċħad ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet in toto;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti min issa inġunti in subizzjoni.»

9. B'sentenza tat-30 ta' Jannar, 2024, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet iddeċieda hekk:-

«1*. Jilqa' in parte l-ewwel talba attriċi u jiffissa bħala kumpens dovut lir-rikorrenti għat-teħid b'titolu ta' xiri assolut tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-porzjoni art tal-kejl ta' 4650.1 metri kwadri kif indikata fil-pjanta L.D 20/75/A appartenenti lir-rikorrenti b'titolu ta' utile dominium temporanju is-somma ta' miljun ħames mija erba' u għoxrin elf erba' mija u wieħed u tletin Euro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€1,524,431.95) flimkien mal-imgħax fuq is-somma ta' ħames mija u erbatax-il elf tliet mija tlieta u erbgħin Euro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€514,343.88) bir-rata ta' 8% mid-data tad-Dikjarazzjoni ossia 7 ta' April 1977 sal-lum.*

2. Jilqa' t-tieni talba u jikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti l-kumpens u l-imgħax kif likwidati u stabbiliti fil-paragrafu preċedenti.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiffissa d-data tat-Tnejn 15 ta' April 2024 fis-siegħa ta' wara nofsinhar (1.00pm) ġewwa l-Uffiċċju tal-Awtorità intimata sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorità intimata u jaħtar lil Dr. Benjamin Valencia bħala kuratur sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt, liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorità tal-Artijiet.

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara illi bit-teħid ta' din l-art ir-rikorrenti hi dovuta danni materjali u morali mill-Awtorità.

5. Jilqa' l-ħames talba u jillikwida d-danni materjali dovuti lir-rikorrenti fis-somma ta' miljun erba' mija sebgħa u disgħin elf disa' mija u sebgħa u ħamsin Euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,497,957.87) u d-danni morali fis-somma ta' tmintax-il elf Euro (€18,000).

6. Jilqa' s-sitt talba u jikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti s-somom hekk likwidati fil-paragrafu preċedenti bħala danni materjali u morali.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità intimata u dak hawn stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-soċjetà rikorrenti u l-ammont hawn stabbilit mill-Bord u dan a tenur tal-Art.73(2) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-imgħax mil-lum il-quddiem skont il-Liġi.»

10. Il-Qorti se tirreferi għall-partijiet mid-deċiżjoni tal-Bord li huma rilevanti għad-determinazzjoni tal-appell tal-lum:

«Permezz ta' dawn il-proċeduri s-soċjetà attriċi qiegħda titlob kumpens għal art fil-kejl ta' 4,650.1 M.K. esproprjata permezz tal-Avviż bin-numru 194 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' April 1977 (Dok. B – fol 55) liema art tinsab il-Marsa hekk kif murija fuq il-pjanta LD20/75/A (fol 111) ai termini tal-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-art ġiet trasferita mill-Kummissarju tal-Artijiet lil John Bezzina & Sons Limited b'titlu ta' ċens temporanju għal perjodu ta' 99 sena li jiskadu fil-31 ta' Diċembru 2065 permezz ta' żewġ kuntratti, wieħed fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tat-12 ta' Marzu 1966 li permezz tiegħu ġiet trasferita l-porzjon 1A (T61064) fil-kejl ta' 163 MK versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' €128 rivedibbli fis-sena 2000 u 2033 u kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Alexander Grech tal-14 ta' Awwissu 1968 li permezz

tiegħu ġiet trasferita l-porzjon 1B (T65291) fil-kejl ta' 4,487 MK versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' €594 rivedibbli fis-sena 2000 u 2033 (Dok. A1 u A2 – fol 4 sa 33 u 34 sa 54).

Permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Mejju 1987 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin is-soċjetà rikorrenti akkwistat in-negozju inkluż l-art mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand is-soċjetà John Bezzina & Sons Limited (Dok. C – fol 56 sa 67). Sussegwentement is-soċjetà rikorrenti ġiet rikonoxxuta mill-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' ittra tal-24 ta' April 1990 (Dok. D – fol 68). Sal-lum għadu ma tħallasx kumpens għat-teħid tal-art. Da parti tagħha l-Awtorità intimata tgħid li hemm lok li parti mill-art tiġi rilaxxata, tikkontesta l-ammont reklamat mis-soċjetà rikorrenti u tikkontendi li hemm feles art li mhux użata għal skop pubbliku. Hija ssemmi wkoll li kien hemm ksur tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika da parti tal-aventi kawża tas-soċjetà rikorrenti.

***Fl-affidavit tiegħu, Victor Bezzina, in rappreżentanza tas-soċjetà rikorrenti** (Dok. B – fol 81 sa 101) xehed li wara l-kuntratti tal-konċessjonijiet enfitewtiċi sudetti ossia tan-Nutar Anthony Attard tat-12 ta' Marzu 1966 u tan-Nutar Alexander Grech tal-14 ta' Awwissu 1968, kien sar kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Alexander Grech tas-27 Novembru 1974 (Dok VB 1 – fol 86 sa 93) fejn ġie kkonfermat li l-kundizzjonijiet mertu tal-istess konċessjonijiet kienu fil-fatt ġew osservati mill-aventi causa tas-soċjetà rikorrenti fiż-żmien meħtieġ. Jispjega li matul is-snin ir-rikorrenti użat l-art rimanenti għal operazzjonijiet industrijali relatati mal-bini u t-tiswija ta' vapuri u ċ-ċens pattwit dejjem tħallas fl-intier u regolarment. Dwar l-esproprjazzjoni jgħid lir-rikorrenti avviċinat lil Gvern f'diversi okkażjonijiet u kien ġie dikjarat li l-art ma kienx fadal skop pubbliku għall-esproprju u l-art kellha tintradd lura. Ġiet offruta wkoll art fil-Qawra iżda l-offerta ġiet rifjutata għaliex l-art kienet barra miż-żona ta' żvilupp. Permezz ta' ittra tat-28 ta' Frar 2014 saret offerta ta' €1,010,088.07 oltre l-imgħax ta' €1,378,214.67 li ġiet ukoll rifjutata għar-raġuni li l-offerta kienet ibbażata fuq is-suppożizzjonijiet li 1,210m^2 kienu żviluppabbli.*

Jispjega li fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-7 ta' April 1977 il-fabbrika KW4 kienet diġà mibnija u okkupata minn V. Borg & Sons Limited u kienet hekk ilha minn Marzu 1976 hekk kif jinsab ikkonfermat minn John Borg, direttur ta' V. Borg & Sons Ltd (Dok. VB5 – fol 98). L-offerta ġiet rifjutata wkoll minħabba l-interessi kienu kkalkulati b'mod inspjegabbli mis-26 ta' Mejju 1975 minflok mis-7 ta' April 1977. Fl-1978 iż-żona industrijali ta' Kordin kienet mibnija kollha (Dok. VB6 – fol 99).

***Fis-seduta tas-16 ta' Frar 2022 Victor Bezzina xehed (fol 171 sa 174)** li l-ittra tat-28 ta' Frar 2014 (fol 125) intbagħtet wara diskussjonijiet li kellhom mal-Kummissarju tal-Artijiet u ġiet maqbula r-rata ta' €800 kull metru kwadru u ma kenitx tirrifletti l-ftehim bonarju. Il-proposta ma ġietx aċċettata għaliex id-dikjarazzjoni presidenzjali nħarġet wara li l-fabbrika kienet diġà mibnija u saħansitra kienu daħlu terzi fil-fabbrika.*

Il-valur mertu tal-ittra a fol 125 jirrappreżenta parti mill-art bħala żviluppabbli u l-kumplament wasteland.

Fl-Affidavit tagħha n-Nutar Marisa Grech, in rappreżentanza tal-Awtorità intimata, *(Dok. MG1 – fol 109 sa 137) tgħid illi l-art ġiet konċessa sabiex tintuża għal skopijiet industrijali. Permezz ta' ittra datata 28 ta' Frar 2014, li ntbagħtet mingħajr preġudizzju, il-Kummissarju għarraf li l-art fil-kejl ta' 4,650.1m² ġiet stmata fil-valur ta' €1,010,088.07 fl-1 ta' Jannar 2005. L-interessi fuq dan l-ammont ġew ikkalkulati mid-data tal-okkupazzjoni fl-ammont ta' €1,378,214.67 (Dok. I – fol 125). Id-Direttur tar-rikorrenti Victor Bezzina oġġezzjona għal din il-valutazzjoni b'ittra tat-3 ta' Marzu 2014 (Dok. J – fol 126).*

Inkwantu għar-rilaxx ta' parti mill-art xehdet li Triq il-Baċir ta' Zammit mhijiex qed tintuża għal skop pubbliku stante li l-aċċess għaliha ngħalaq miż-żewġ naħat u għalhekk l-art għandha aċċess biss minn Triq il-Baċir il-Ġdid. Din it-triq hija mibnija fuq parti mill-art esproprjata mertu ta' dawn il-proċeduri u mhijiex aċċessibbli għal pubbliku u hija murija bl-aħdar u indikata B to E fuq il-pjanta Dok. K (fol 127). Mal-parti bl-ittra E hemm mibni ħajt li jirrendi t-triq inaċċessibbli min-naħa tal-Industrial Estate u wara l-ħajt hemm scrap metal cylinders biex jirrinfurzaw il-ħajt. L-entratura għal Triq il-Baċir ta' Zammit immarkata A fuq l-istess pjanta hija magħluqa b'gate hekk kif tidher fuq ir-ritratt Dok. L (fol 128) u użata esklussivament mir-rikorrent.

Ġew ippreżentati numru ta' ritratti li juru l-istat tal-art immarkata B to E (Dok. M sa U – fol 129 sa 137). In kontroeżami (fol 140 sa 141 u 175 sa 176) xehdet li meta ntbagħtet l-ittra lir-rikorrenti ma kenitx għadha saret verifika ta' min kienu s-sidien u kkonfermat li ma ntbagħtitx ittra uffiċjali u b'hekk ir-rikorrenti ma setgħetx tikkontesta l-valur. Ikkonfermat li l-ewwel komunikazzjoni dwar il-valur kienet saret permezz tal-ittra tal-2014.

Stimi

Sabiex jassistuh f'dawn il-proċeduri l-Bord innomina bħala ***Membri Tekniċi lill-Perit Edgar Rossignaud u Valerio Schembri****. Fir-rapport tagħhom (fol 108A sa 108C) ippremettew li skont l-Inset Map Fig 16 tal-Grand Harbour Local Plan approvat f'April 2002 l-art inkwistjoni tinsab f'area intiża għal Small and Medium Size Enterprises irregolata minn Policy GI01(D). Stmaw l-utile dominium temporanju għaż-żmien rimanenti ta' 60 sena tal-art bħala waħda li fl-intier tagħha tista' tintuża għal skop industrijali ta' Small and Medium Size Enterprises fil-valur ta' €3,500,000 fl-2005 ċjoè €752.67 kull metru kwadru.*

L-Awtorità intimata għamlet mistoqsijiet in eskussjoni (fol 165 u 166). Fit-tweġibiet tagħhom għal dawn il-mistoqsijiet (fol 181 sa 184) il-Membri Tekniċi spjegaw li l-valur tal-art fl-1977 kien ta' €465,000 bil-valur tal-utile dominju kien ta' €453,500 rappreżentanti ż-żmien ta' 88 sena li kien għad fadal. Spjegaw li mhux solitu li fuq is-suq ikun hawn

proprjetajiet bħal dik mertu ta' dawn il-proċeduri u għalhekk huwa diffiċli biex wieħed jikkwota operazzjonijiet paragunabbli. B'hekk ibbażaw rwieħhom fuq stima li kien għamel wieħed minnhom għal entità governattiva ta' art ġewwa Kordin.

***Is-soċjetà rikorrenti esibit stima ex parte tal-Perit Robert Sant** (fol 78 u 79) abbażi tal-Kap. 88 u li tieħu qies li r-rikorrenti kellha full ownership rights u tinkludi imgħax annwu fir-rata ta' 5%. Minn operazzjonijiet paragunabbli konsistenti f'kuntratti ġiet stabbilita r-rata ta' €14 kull metru kwadru fl-1997 li tammonta għal €65,101.40. Ir-rata tiżdied għal €800 kull metru kwadru fl-2005 bil-valur ikun ta' €3,720,080.*

***L-Awtorità intimata ressqet ukoll stima ex parte tal-Perit Ian Camilleri Cassar** (fol 145 sa 158) a tenur tal-Art. 64(1) tal-Kap. 573. Huwa vvaluta l-utile dominium temporanju fil-valur ta' €670.73 fl-1977 aġġornat skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni (2021) għal €2,302 għal Porzjon 1A u €16,291 fl-1977 aġġornat skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni (2021) għal €55,913 għal porzjon 1B. Il-valur huwa bbażat fuq il-Pjan Lokali Lokali preżenti tal-Awtorità tal-Ippjanar tal-1977 li dak iż-żmien iż-żona kienet għal użu industrijali. Ai fini ta' valur ittieħed qies li porzjon mill-art 1B kienet u għadha tintuża bħala triq pubblika u l-bqija tal-art taqa' f'żona ta' żvilupp. L-art ġiet stmata fil-1977 bħala vakanti. Saru operazzjonijiet paragunabbli fejn irriżultaw il-valuri ta' €6.05 u €4.42 kull metru kwadru. Iż-żona hija soġġetta għal policy "General Industry with Neighbouring Compatibility". In kontroeżami xehed (fol 162A sa 162B) li kkonstata li sit kien vakanti fl-1977 mill-aerial photos ta' Novembru 1967 (fol 155) u ċjoè għaxar snin qabel. Huwa ma ġiex infurmat li s-sit inbena fis-snin sebgħin, ma jafx l-użu tal-art, il-kuntratti għal finijiet ta' operazzjonijiet paragunabbli ngħataw lilu mill-Awtorità, ma kellux a dispożizzjoni tiegħu l-ittra tal-2014 fejn l-Awtorità kienet stabbiliet diġà valur u lanqas ir-rapport tal-Membri Tekniċi.*

IKKUNSIDRA

Ir-rikorrenti tibbaża l-azzjoni tagħha fuq fl-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta 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.»

Sabiex tintlaqa' l-azzjoni odjerna, jridu jikkonkorru erba' elementi li huma: (i) id-Dikjarazzjoni tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) il-Gvern irid ikun ħa l-pussess tal-art, (iii) ir-rikorrenti jrid ikollhom titolu validu u (iv) qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim jew ġie indikat il-kumpens għall-akkwist. Mill-provi prodotti jirriżulta li d-Dikjarazzjoni de quo ħarġet fis-7 ta' April 1977 u allura qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 fl-2017. Il-Gvern ha pussess tal-art fis-26 ta' Mejju 1975 kif indikat mill-intimata stess. Il-Bord iqis ukoll li m'hemmx kwistjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti billi kif ingħad mill-Awtorità nnifisha hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. In oltre mill-provi prodotti mir-rikorrenti dwar it-titolu liema provi ma ġewx kontradetti, il-Bord iqis li t-titolu tar-rikorrenti huwa sodisfacentement ippruvat. Kwantu għar-raba' element mill-atti jirriżulta li qatt ma nħareġ Avviż għall-ftehim u fid-Dikjarazzjoni ma ġiex indikat kumpens. Il-Kumpens ġie indikat sussegwentement b'ittra tal-Awtorità f'Marzu 2014 Fir-rigward ta' dan ir-raba' element il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***David Abela et v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *(Rik Nru 13/21NB) deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-12 ta' Ottubru 2023. Il-Qorti tal-Appell qieset li huwa biżżejjed li jkun hemm waħda miż-żewġ alternattivi tar-raba' element sabiex japplika l-provvediment tal-Art. 64. Għalhekk fid-dawl tal-enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali ravviżati fl-imsemmija sentenza u fid-dawl tal-fatti kif jirriżultaw fil-każ de quo l-Bord iqis illi dan il-każ jinkwadra ruħu taħt l-Art. 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta*

Kumpens

L-Art. 64(3) tal-Kap. 573 jipprovdi li l-kumpens "għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar".

Mill-atti jirriżultaw is-segwenti valuri b'diskrepanzi qawwija bejniethom:-

1. Valur pretiż mir-rikorrenti abbażi ta' stima tal-Perit Robert Sant – €65,101.40 fl-1977 aġġustat għal €3,720,080 għas-sena 2005 (fol 78-79)

2. Valur indikat fl-ittra tal-2014 mill-Kummissarju tal-Artijiet – €1,010,088.07 (fol 94)

3. Valur stmat mill-Perit ex parte Ian Camilleri Cassar fl-1977– €16,961.73 (fol 151 A u 152)

4. Valur stmat mill-Membri Tekniċi fl-1977– €453,500 (fol 181).

Mhux kontestat li r-rikorrenti tgawdi mill-utile dominium temporanju u l-art hija intiża għal skopijiet industrijali b'fabbrika mibnija fuqha u tinsab fiż-Żona Industrijali ta' Kordin fil-Marsa. Il-Bord ser jibda billi jiskarta l-istima mogħtija mill-Perit ex parte tas-soċjetà rikorrenti Robert Sant billi l-istima ma tirriflettix l-utile dominium temporanju iżda full ownership, tinkludi mgħax sempliċi ta' 5% meta l-istima għandha tkun biss tal-valur tal-art. Inoltre l-istima saret skont il-Kap. 88 li mhuwiex applikabbli għal dan il-każ u l-aġġornatament tar-rata ma sarx skont l-indiċi tal-inflazzjoni ai termini tal-Kap. 573.

Mill-banda l-oħra l-Bord lanqas jista' jistrieħ fuq il-valur mogħti mill-Perit ex parte tal-Awtorità Ian Camilleri Cassar. Minkejja li r-rapport mad-daqqa t'għajn jidher li jsegwi l-kriterji tal-Art. 79(3) tal-Kap. 573, sabiex stabbilixxa l-istat tal-art il-Perit Cassar irrefera għal aerial photos ta' għaxar snin qabel ma ġiet ippubblikata d-dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern. B'hekk l-istima ma tieħux qies tal-bini eżistenti fuq l-art fl-1977. Ma tteħidx lanqas qies tal-użu tal-art u ai fini ta' operazzjonijiet paragunabbli dawn ġew mgħoddija lilu mill-Awtorità stess u d-dettall dwarhom fir-rapport tiegħu huwa nieqes. Jifdal għalhekk ir-rapport tal-Membri Tekniċi.

......

Abbażi ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-każ odjern il-Bord hu tal-fehma li r-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi tirrispekkja l-valur veru tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri u ma jara ebda raġuni valida għala għandu jiddipartixxi mill-konklużjonijiet raġġunti mill-istess periti tekniċi fir-rapport tagħhom. Filwaqt li ma ġewx inklużi operazzjonijiet paragunabbli, il-periti stess ammettew li mhux solitu li fuq is-suq ikun hawn proprjetajiet bħal dik mertu ta' dawn il-proċeduri għalhekk huwa diffiċli biex wieħed jikkwota operazzjonijiet paragunabbli iżda straħu fuq stima li kien għamel wieħed minnhom għal entità governattiva ta' art ġewwa Kordin. Ir-rata stabbilita minnhom hija wkoll in linea ma' rati oħra li jingħataw għal artijiet industrijali jew fabbrikabbli f'proċeduri simili.

*… m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis fis-somma stabbilita mill-Membri Tekniċi ta' €453,500 li aġġornata skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni sas-sena kurrenti skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 tammonta għal €1,524,431.95[1]. **B'hekk il-kumpens għat-teħid dovut lis-soċjetà rikorrenti qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' €1,524,431.95.***

[1] €453,500 x (947.40 ÷ 281.84) = €1,524,431.95.

Danni Materjali

Ir-rikorrenti qed titlob wkoll il-likwidazzjoni ta' danni materjali.

......

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern il-Bord hu tal-fehma li l-elementi indikati fl-artikolu 64(4) tal-Kap 573 huma sodisfatti u l-Bord iqis li għandu jakkorda danni materjali lis-soċjetà rikorrenti. Madanakollu l-Bord josserva minnufih li ma jaqbilx mal-mod kif l-attriċi tippostula t-talba tagħha għad-danni materjali u jqis li l-istess talba kif postulata fin-nota ta' osservazzjonijiet attriċi m'għandhiex mis-sewwa. Dan għaliex l-attriċi torbot l-istess talba ma' (1) allegat ksur tad-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, (2) allegat ksur tad-dritt fundamentali għal smigħ xieraq minħabba dewmien eċċessiv u (3) allegat ksur tad-dritt fondamentali tal-proprjetà minħabba teħid ta' aspettattivi leġittimi ossia riduzzjoni tal-kumpens minħabba l-liġi ġdida.

Apparti li dan il-Bord mhux il-forum idoneju biex jieħu konjizzjoni ta' ilmenti dwar allegati ksur ta' drittijiet fundamentali u għalhekk il-Bord ma jistax jorbot it-talba għal danni materjali mal-istess allegati ksur ta' drittijiet fondamentali, jiġi osservat inoltre li fil-mansjoni tiegħu li jiġu stabbiliti d-danni materjali, dan il-Bord hu marbut mad-dettami tal-azzjoni talvolta eżerċitata li f'dan il-każ hija l-azzjoni kontemplata taħt l-Artikolu 64 tal-Kap 573.

Issa l-Artikolu 64(4) tal-Kap 573 jagħti lis-sid dritt li jitlob danni materjali 'minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist' liema danni skont il-ġurisprudenza fuq ċitata huma marbuta mal-prinċipju li ħadd m'għandu dritt jivvantaġġa ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr ma jħallas kumpens mistħoqq u adegwat. Fil-każ preżenti l-art ittieħdet b'Dikjarazzjoni tal-President tas-7 ta' April 1977 filwaqt li l-pussess ittieħed qabel ossia fis-26 ta' Mejju 1975. Sal-lum ir-rikorrenti għadhom ma tħallsux il-kumpens dovut lilhom għal dan it-teħid. Għalhekk in linea mas-sentenzi fuq ċitati l-Bord sejjer jimxi billi fin-nuqqas ta' provi oħra dwar id-danni materjali li effettivament ġarrbu r-rikorrenti, minħabba li ġew imċaħħda mill-pussess u t-tgawdija tal-art tagħhom bl-aġir tal-Gvern sa mill-1975, qed jiffissa danni materjali kkalkulati fuq perċentwal tal-valur tal-art meqjus bħala l-valur lokatizju mal-medda taż-żmien.

Fil-każ odjern il-Membri Tekniċi ma ntalbux jillikwidaw il-valur lokatizzju tal-art esproprjata. Fis-sentenza ċitata ta' ***Camilla Scerri v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *ġiet applikata rata ta' 2.5% għal raba' b'użu limitat biex isservi bħala buffer zone fejn mhuwiex permess użu agrikolu u lanqas fabbrikabbli. Fis-sentenza* ***Dr. Michael Spiteri et v. Awtorità tal-Artijiet*** *ġiet applikata rata ta' 3.5% għal art esproprjata sabiex tinbena parti minn Triq l-President Anton Buttigieg fiż-Żejtun għal art fabbrikabbli desinjata bħala triq. Imbagħad fis-sentenza* ***Emilia Spiteri et v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *(Rik. Nru. 15/19/1 NB) il-Qorti tal-Appell*

ikkonfermat ir-rata ta' bejn 3.75% u 5% għal fond mhux industrijali. Fiċ-ċirkostanzi fejn l-art hija waħda industrijali il-Bord ser japplika r-rata ta' bejn 4% u 5%. Il-Bord jaqbel mal-intimata li d-danni materjali f'dan il-każ għandhom jiddekorru mill-1987 ċjoè mis-sena li fiha s-soċjetà rikorrenti akkwistat il-perjodu rimanenti taċ-ċens temporanju u n-negozju mingħand John Bezzina and Sons Limited sas-sena 2023. Il-Bord hu tal-fehma li billi s-sentenza qed tingħata proprju f'Jannar tas-sena 2024 mhux każ li jiġi miżjud danni għas-sena 2024.

Id-danni materjali qed jiġu kkalkulati kif ġej:

Sena	Indiċi tal-Inflazzjoni	Valur tal-Art miżjuda skont l-Indiċi tal-inflazzjoni	Rata	Valur Lokatizzju Annwali
1977	281.84	€453,500.00	0	
1978	295.14	€474,900.62	0	
1979	316.21	€508,803.70	0	
1980	366.06	€589,015.79	0	
1981	408.16	€656,757.59	0	
1982	431.83	€694,844.26	0	
1983	428.06	€688,778.07	0	
1984	426.18	€685,753.02	0	
1985	425.17	€684,127.86	0	
1986	433.67	€697,804.94	0	
1987	435.47	€700,701.27	4%	**€28,028.05**
1988	439.62	€707,378.90	4%	**€28,295.16**
1989	443.39	€713,445.09	4%	**€28,537.80**
1990	456.61	€734,716.98	4%	**€29,388.68**
1991	468.21	€753,382.18	4%	**€30,135.29**
1992	475.89	€765,739.83	4%	**€30,629.59**
1993	495.6	€797,454.58	4%	**€31,898.18**
1994	516.06	€830,376.14	4%	**€33,215.05**
1995	536.61	€863,442.50	4%	**€34,537.70**
1996	549.95	€884,907.48	4%	**€35,396.30**
1997	567.95	€913,870.72	4%	**€36,554.83**
1998	580.61	€934,241.54	4%	**€37,369.66**
1999	593	€954,177.90	4.50%	**€42,938.01**
2000	607.07	€976,817.50	4.50%	**€43,956.79**
2001	624.85	€1,005,426.75	4.50%	**€45,244.20**
2002	638.54	€1,027,454.90	4.50%	**€46,235.47**
2003	646.84	€1,040,810.18	4.50%	**€46,836.46**
2004	664.88	€1,069,837.78	4.50%	**€48,142.70**
2005	684.88	€1,102,019.16	4.50%	**€49,590.86**
2006	703.88	€1,132,591.47	4.50%	**€50,966.62**
2007	712.68	€1,146,751.28	4.50%	**€51,603.81**
2008	743.05	€1,195,618.70	4.50%	**€53,802.84**
2009	758.58	€1,220,607.54	4.50%	**€54,927.34**

2010	770.07	€1,239,095.75	4.50%	**€55,759.31**
2011	791.02	€1,272,805.74	5%	**€63,640.29**
2012	810.16	€1,303,603.32	5%	**€65,180.17**
2013	821.34	€1,321,592.71	5%	**€66,079.64**
2014	823.89	€1,325,695.84	5%	**€66,284.79**
2015	832.95	€1,340,274.00	5%	**€67,013.70**
2016	838.29	€1,348,866.43	5%	**€67,443.32**
2017	849.77	€1,367,338.54	5%	**€68,366.93**
2018	859.63	€1,383,203.96	5%	**€69,160.20**
2019	873.73	€1,405,891.84	5%	**€70,294.59**
2020	879.32	€1,414,886.53	5%	**€70,744.33**
2021	892.51	€1,436,110.15	5%	**€71,805.51**
2022	947.4	€1,524,431.95	5%	**€76,221.60**
2023	947.4	€1,524,431.95	5%	**€76,221.60**
			TOTAL	**€1,872,447.34**

*Imbagħad mit-total ta' **€1,872,447.34** għandu jitnaqqas20% minħabba l-inċertezza li l-art kienet ser tinkera għall-perjodu kollu taż-żmien in linea mas-sentenza **Emilia sive Emily Spiteri et v. L-Awtorità tal-Artijiet** (Rik Nru 15/19/1 NB) deċiża fis-7 ta' Diċembru 2023 **li jwassal għal valur ta' €1,497,957.87[2] rappreżentanti danni materjali.***

Danni Morali

.....

L-azzjoni taħt l-artikolu 64 hija intiża sabiex art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 u li 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, is-sid jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità u jiġi ffissat il-kumpens. F'din l-azzjoni apparti l-kumpens u mgħax is-sid għandu dritt ukoll jitlob lill-Bord sabiex jillikwida u jordna lill-Awtorità tħallsu danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

Anke fir-rigward tad-danni morali l-Bord jaqbel mal-intimata li dawn għandhom jiddekorru mill-1987 ċjoè meta r-rikorrenti akkwistat iċ-ċens temporanju. Mill-provi jirriżulta li filwaqt li tul iż-żmien kien hemm negozjati u anke offerti sabiex jitħallas il-kumpens bl-aħħar waħda tkun fl-2014, dawn baqgħu ma wasslu mkien għaliex ir-rikorrenti qieset li l-kumpens offrut bħala baxx wisq. Wara l-2014 ma saret l-ebda proposta ulterjuri mill-intimata. Fit-23 ta' Marzu 2018 ir-rikorrenti bagħtet ittra ulterjuri tinterpella lill-intimata tirrevedi l-valutazzjoni sabiex tirrifletti l-art bħala kompletament żviluppata fid-data tal-esproprazzjoni. Sussegwentement ġew intavolati dawn il-proċeduri. F'dawn iċ-ċirkostanzi r-rikorrenti hija intitolata għad-danni morali.

2 €1,872,447.34 – €374,489.47 = €1,497,957.87.

Inkwantu għad-danni morali, il-Bord iqis illi fil-każ fuq imsemmi ***Camilla Scerri et v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *kien hemm trapass ta' 55 sena miż-żmien minn meta nħarġet id-dikjarazzjoni ta' esproprju sakemm ma nħarġet id-dikjarazzjoni ta' rilaxx f'Novembru 2020 u d-danni morali ġew likwidati mill-Bord fis-somma ta' €750 fis-sena. Dik il-proprjetà kienet konsistenti f'porzjon art fin-Naxxar tal-kejl superfiċjali ta' sitt itmiem, siegħ u tliet kejliet (6T-1S3K) u kienet tinkludi wkoll kamra tar-raba'. Fil-każ* ***Robert Hornyold Strickland v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *deċiż minn dan il-Bord fit-23 ta' Frar 2022 ingħata kumpens ta' €250 fis-sena fir-rigward tal-art fil-kejl ta' 1,269 m.k fejn kien hemm trapass ta' bejn 30 u 31 sena. F'sentenza oħra ta' dan il-Bord fl-ismijiet* ***Maurice Zarb Adami et v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *deċiża fit-8 ta' Lulju 2020, ingħata kumpens bħala lump sum ta' €1,000 fir-rigward ta' art tal-kejl ta' 533m.k fiż-Żurrieq fejn id-dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fis-6 t'Ottubru 2016 u ma tħallas qatt il-kumpens dovut.*

Fis-sentenza ***Pierre Chircop v. l-Awtorità tal-Artijiet*** *deċiża minn dan il-Bord fit-22 ta' Ġunju 2022, ingħata kumpens ta' €125 għal kull sena fir-rigward ta' porzjonijiet fil-kejl kumplessiv ta' circa ta' 260m.k li ġew okkupati fl-2017 u s-sentenza in parte fejn l-art ġiet iddikjarata bħala neċessarja għall-interess jew skop pubbliku ngħatat fit-30 ta' Settembru 2020. Id-dikjarazzjoni nħarġet fis-17 ta' Mejju 2021 filwaqt li l-kumpens not in dispute tħallas fit-12 ta' Lulju 2021 ċjoè madwar għaxar xhur wara s-sentenza preliminari. F'sentenza oħra mogħtija minn dan il-Bord fl-ismijiet* ***Giovanna Borg v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *deċiża fit-28 ta' Settembru 2022 ingħata kumpens ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1989 sas-sena 2022 fir-rigward ta' esproprju li seħħ 33 sena qabel fir-rigward ta' art għall-art desinjata bħala fabbrikabbli bl-użu limitat ta' triq tal-kejl ta' 140m.k. Imbagħad fis-sentenza ċitata ta'* ***Emilia sive Emily Spiteri et v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *ingħata fir-rigward ta' fond fl-Isla kumpens ta' €100 għal kull sena mill-1950.*

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien, id-daqs tal-art u l-fatt li l-attriċi kellha tinizzja dawn il-proċeduri biex tieħu l-kumpens il-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €500 għal kull sena li għaddiet mill-1987 sal-lum, b'dan illi m'hu qed jiġi miżjud ebda ammont għas-sena 2024 billi s-sentenza qed tingħata proprju fil-bidu tas-sena. ***B'hekk id-danni morali jammontaw għal €18,000****.*

Imgħax

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll sabiex il-Bord sabiex jiffissa l-imgħax dovut. L-Artikolu 66 tal-Kap. 573 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.»*

Abbażi tas-sentenza fl-ismijiet ***Luqa Development Company Limited v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *(Rik. Nru 36/19/1) deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 mill-Qorti tal-Appell, l-imgħax jiddekorri fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont talvolta offrut mill-Awtorità. Għalhekk fil-każ de quo l-imgħax għandu jiddekorri fuq il-bilanċ tal-ammont li hija d-differenza bejn is-somma akkordata mill-Bord ta' €1,524,431.95 u dik offruta mill-Awtorità ta' €1,010,088.07 u ċjoè fuq €514,343.88 bir-rata ta' 8% mid-data tad-Dikjarazzjoni ossia 7 ta' April 1977.*

Spejjeż

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

> *«(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.»*

Il-Bord iqis li permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti ma aċċettawx l-offerta tal-Awtorità. Ġaladarba m'hemmx aċċettazzjoni u l-kumpens stabbilit huwa aktar minn dak offrut mill-intimata japplika l-Art. 73(2) fir-rigward tal-ispejjeż.»

11. Il-kumpanija attriċi appellat minn din is-sentenza b'rikors tal-appell imressaq fis-16 ta' Frar, 2024, li jissejjes fuq tliet aggravji, li huma: (i) li hi kellha tingħata d-danni materjali u morali bejn l-1977 u l-1986; (ii) li l-imgħax kellu jinħadem fuq l-ammont sħiħ likwidat mill-Bord ta' €1,524,431.95 u mhux biss fuq is-somma ta' €514,343.88; u (iii) li għall-istess raġunijiet, il-kap tal-ispejjeż ma kellux jiġi deċiż kif ingħad mill-Bord, iżda kellhom jiġu mġarrba fl-intier tagħhom mill-Awtorità appellata.

12. L-Awtorità tal-Artijiet ukoll ressqet l-appell tagħha mis-sentenza tal-Bord, permezz ta' rikors tal-appell li sar fid-19 ta' Frar, 2024, li jissejjes fuq erba' aggravji, jiġifieri: (i) li l-istima tal-Periti tal-Bord hija maħduma

fuq figuri illi mhumiex jaqblu mal-figuri adottati mill-Bord f'parti oħra tas-sentenza, fejn il-Bord applika r-rata ta' 4% għas-sena 1987, u b'hekk l-appellanti ssostni li dan il-perċentwal kellu jiġi applikat ukoll sa mis-sena 1977, sabiex il-kumpens dovut ikun dak ta' €361,500 aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni tas-sena kurrenti skont l-**Artikolu 64(3) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**, jiġifieri €1,215,175.63; (ii) li l-imgħax għandu jkun inqas; (iii) li l-Bord adotta rati differenti ta' perċentwali ta' 4% bejn l-1987 u l-1998; ta' 4.5% bejn l-1999 u l-2010 u 5% bejn l-2011 u l-2023, u dan mingħajr ma ngħatat raġuni għad-diskrepanza bejn ir-rati adottati; u (iv) li dwar il-valur lokatizju l-Periti tal-Bord ma setgħu jsibu l-ebda operazzjoni paragunabbli sabiex tgħinhom fil-parametri tal-valur u għalhekk il-perċentwal għat-tnaqqis minħabba l-inċertezza li din l-art tinkera kellu jkun ogħla minn dak ta' 20% adottat mill-Bord, sabiex jirrifletti l-fattispeċi *sui generis* ta' din il-proprjetà u d-diffikultà li wieħed jikri din l-art għaż-żmien li fadal tal-utile dominju temporanju tagħha.

13. Il-kumpanija attriċi ressqet ir-risposta tal-appell tagħha għall-appell imressaq mill-Awtorità appellata, fejn fissret ir-raġunijiet għala fil-fehma tagħha kellhom jiġu miċħuda l-aggravji tal-Awtorità appellanti.

14. L-Awtorità tal-Artijiet ukoll ressqet ir-risposta tal-appell tagħha, fejn tat ir-raġunijiet tagħha għala l-appell tal-kumpanija attriċi għandu jiġi miċħud.

15. Inżamm smigħ fis-6 ta' Ġunju, 2024, fejn id-difensuri tal-partijiet trattaw l-appell rispettiv tagħhom u b'hekk il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet

16. Jitqies li jkun xieraq li jitqies minnufih l-**ewwel aggravju tal-Awtorità tal-Artijiet**, ladarba dan jitratta l-likwidazzjoni ta' kumpens għat-teħid tal-art mertu tal-kawża. Il-Bord straħ fuq il-parir mogħti mill-periti membri maħtura minnu, li waslu għall-konklużjoni li l-art inkwistjoni kellha l-valur ta' €453,000 meta din ġiet meħuda fis-sena 1977. Interessanti huwa l-fatt li filwaqt li l-periti maħtura mill-Awtorità waslu għal stima ta' €16,961,73, il-Perit Robert Sant maħtur mill-kumpanija attriċi qies li l-istess art kellha valur ta' €65,101.40 fl-1977. Dan il-perit wasal għal dan il-valur minn eżami ta' kuntratti ta' bejgħ u fuq il-bażi tal-esperjenza tiegħu fil-valutazzjoni ta' proprjetà simili (ara Dokument A f'paġna 78 tal-proċess). L-Awtorità la ressqet il-Perit Robert Sant inkarigat mill-kumpanija attriċi taħt kontroeżami sabiex ikun jista' jfisser aħjar l-istima tiegħu jew isaħħaħ dak li ngħad minnu permezz tal-kuntratti msemmija minnu u lanqas ikkonfrontat lill-periti membri maħtura mill-Bord b'dawn il-figuri, li forsi setgħu jbiddlu l-fehma tagħhom.

17. Minflok l-Awtorità appellanti ssejjes l-appell tagħha fuq kritika lejn id-deċiżjoni tal-Bord li adotta l-fehma tal-periti membri meta użaw il-perċentwal ta' 5% sabiex ġie kkalkulat il-kumpens dovut lill-kumpanija attriċi fil-valur tal-utile dominju li kien fadal fuq l-art taħt eżami, li wassal għall-figura ta' €453,500 (ara paġna 183 tal-proċess). Skont l-Awtorità, ladarba l-istess Bord uża perċentwal li jvarja bejn 4% għas-sena 1987 u 5% għas-sena 2023, sabiex ġie kkalkolat il-valur lokatizju tal-art sabiex wasal għad-danni materjali, għalhekk issostni li l-perċentwal relevanti għas-sena 1977 ma kellux ikun iktar minn dak ta' 4% għall-iskop tal-eżerċizzju mwettaq mill-periti membri. Dan jingħad sabiex meta jiġi adottat il-perċentwal ta' 4% għal dan l-eżerċizzju, il-valutazzjoni tal-utile dominju għas-sena 1977, skont l-Awtorità kellha tkun dik ta' €361,688.57.

18. Il-kumpanija Bezzina Ship Repair Yard Limited tikkontesta dan l-aggravju billi tgħid li dan huwa punt tekniku li ma ġiex ikkontestat quddiem il-Bord u għalhekk kien aċċettat mill-Awtorità, tant li l-istess perit inkarigat minnha uża l-istess rata ta' 5% sabiex tiġi stabbilita *freehold value yield*. Barra minn hekk hija tisħaq li m'għandhomx jitqajmu argumenti ġodda fl-istadju tal-appell li jissorprendu lill-parti l-oħra u jpoġġuha fl-impossibbiltà li tiddefendi ruħha. Iżżid ukoll li l-perċentwal ta' 5% adottata mill-Bord kienet stabbilita mill-membri tekniċi, sabiex waslu għall-kumpens li kellu jitħallas għat-teħid tal-art mertu tal-kawża, aspett tekniku, filwaqt li meta l-Bord adotta perċentwal li jvarja bejn 4% u 5%, kif stabbiliti miċ-

Chairperson tal-Bord, għall-iskop li jiġu stabbiliti d-danni materjali, ifisser li hija effettivament ingħatat inqas danni materjali minn dak dovut lilha. Tisħaq li l-eżerċizzju mwettaq miċ-*Chairperson* sabiex wasal għal *freehold value yield* m'għandux jintuża sabiex juri li l-periti membri tal-Bord żbaljaw fil-prestazzjoni tagħhom. Għalhekk tgħid li l-perċentwal ta' 5% għandu jiġi kkonfermat.

19. Bħala prinċipju, din il-Qorti taqbel mal-kumpanija Bezzina Ship Repair Yard Limited, li mhuwiex permess li jitqanqlu argumenti ġodda fl-istadju tal-appell. Madankollu, kif ingħad drabi oħra, din il-Qorti hija tal-fehma li dan il-prinċipju japplika biss meta l-punt imqajjem fl-appell ikun dwar xi ħaġa li ma jkunx ġie deċiż fl-ewwel istanza. F'dan is-sens għandu jinftiehem l-**Artikolu 74(1) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**, li jgħid li kull parti li tħoss ruħha aggravata minn xi deċiżjoni meħuda mill-Bord tal-Arbitraġġ tista' tappella quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Superjuri) (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Lulju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Luqa Developments Company Limited v. L-Awtorità tal-Artijiet***).

20. Ladarba f'dan il-każ, il-kwistjoni tal-perċentwal adottat mill-Bord meħud mill-opinjoni tal-periti membri kien punt determinanti sabiex waslu għall-kumpens dovut lill-kumpanija attriċi, allura dan jagħti d-dritt lill-

Awtorità tal-Artijiet li tappella dwar dan il-punt. Għalhekk din il-preġudizzjali tal-kumpanija Bezzina Ship Repairs Limited ser titwarrab.

21. Huwa minnu kif jingħad mill-Awtorità tal-Artijiet, li l-liġi tipprovdi li l-Bord huwa obbligat li jiddeċiedi l-kwistjoni, wara li jikkunsidra b'mod xieraq (fost affarijiet oħra) ir-rapport tal-periti membri maħtura minnu (ara **Artikolu 59(4) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**) u allura wara li jikseb il-parir tekniku meħtieġ minn esperti indipendenti. Dan iżda ma jfissirx li l-Bord huwa obbligat li jistrieħ fuq l-istima ppreparata mill-periti membri. Tabilħaqq, l-istess provvediment tal-liġi jitfa' obbligu fuq l-istess Bord li jqis ukoll, kull att ieħor relevanti jew sottomissjonijiet magħmula. Minkejja li huwa xieraq f'materja teknika bħalma hija valutazzjoni, li l-ġudikant jikseb il-parir ta' esperti speċjalizzati fil-mestier, (tant hu hekk li l-liġi timponi fuq il-Bord li fejn ikun hemm meħtieġa stima ta' art għandu jaħtar żewġ periti membri – ara **Artikolu 59(1)**) jibqa' applikabbli l-prinċipju li l-konsiderazzjonijiet u l-opinjonijiet tal-esperti ġudizzjarji jikkostitwixxu, skont il-liġi, prova ta' fatt u għandhom jitqiesu bħala tali mill-organi ġudizzjarji u għalhekk il-Bord għandu dritt li jiskarthom bħal kull prova oħra (Ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tat-22 ta' Ġunju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Camilla Scerri et v. Awtorità tal-Artijiet*** u dik tal-24 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet ***Rita Borg v. Awtorità tal-Artijiet***).

22. Kien biss qabel l-emendi mdaħħla bl-**Att XXI tal-2009**, li ċ-Chairman tal-Bord kien marbut skont l-**Artikolu 25(5) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi** ta' dak iż-żmien, li joqgħod bilfors fuq ir-rapport tal-membri tekniċi (ara ***Blue Tie Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fid-29 ta' Mejju, 2009 u ***Aġent Kummissarju tal-Artijiet v. Carmela Xuereb*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-23 ta' Jannar, 2009). Wara l-emendi tal-2009, iċ-*Chairperson* tal-Bord ma baqax aktar obbligat skont l-**Artikolu 25(5) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi** li jrid joqgħod fuq ir-rapport tal-membri tekniċi (ara ***Edith Attard v. Kummissarju tal-Artijet*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru, 2019). Din il-pożizzjoni baqgħet ma nbiddlitx bil-miġja tal-**Att dwar Artijiet tal-Gvern** għaliex f'dan l-Att ma hemmx dispożizzjoni li tgħid li ċ-Chairperson huwa marbut li joqgħod mar-rapport tal-membri tekniċi, kif kienet il-qagħda legali fl-**Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi** qabel l-emendi tal-2009.

23. Madankollu, jibqa' xorta waħda l-fatt li perizja teknika tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-imsemmija prova, sakemm ma jkunx hemm konvinzjoni li r-relazzjoni peritali mhix waħda ġusta jew li hija waħda żbaljata. Il-Qorti jew il-Bord ma jistgħux jiskartaw b'mod leġġer jew kapriċċuż l-opinjoni tal-esperti

nominati mill-Bord sabiex jassistu fid-determinazzjoni ta' stima ġusta, materja pjuttost teknika. Dan jingħad b'aktar enfasi fejn parti fil-kawża ma tagħmel l-ebda sforz sabiex tikkontrasta tali prova (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' April, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Sylvia Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet***).

24. Meta wieħed iqis li f'dan il-każ, mhux biss l-Awtorità tal-Artijiet ma komplitx tistaqsi lill-periti membri dwar il-kalkoli adottati minnhom fil-valutazzjoni esibita mat-tweġibiet taħt eskussjoni u lanqas ikkontestat dan il-perċentwal ta' 5% adottat mill-periti membri, iżda talli l-istess perit maħtur minnha wkoll jadotta l-perċentwal ta' 5% għall-fini tal-eżerċizzju tal-valutazzjoni tal-utile dominju dan bilfors iwassal għaċ-ċaħda ta' dan l-aggravju. Barra minn hekk, din il-Qorti tqis li meta l-Bord adotta l-valutazzjoni tal-periti membri tal-istima tal-art bil-kalkolu ta' 5% bħala *freehold value yield,* b'daqshekk ma jfissirx li għall-iskop li jsir kalkolu tad-danni materjali, il-Bord kien marbut ma' dak il-perċentwal ta' 5% għal medda ta' snin li fuqha sar il-kalkolu tal-valur lokatizju, sabiex wasal għad-danni materjali. Hekk ukoll, il-fatt li l-Bord adotta perċentwal li jvarja fil-każ tal-valur lokatizju għall-iskop li jiġu kalkolati d-danni materjali, dan ma jorbotx lill-Bord li jiskarta l-kalkoli tal-periti membri għall-fini tal-valutazzjoni tal-art mertu tal-kawża.

25. Fuq kollox, l-eżerċizzju ta' kif issir il-valutazzjoni tal-akkwist tal-art huwa differenti mill-mod ta' kif għandhom jinħadmu d-danni materjali. Għal dak li hija l-valutazzjoni tal-art *ut sic,* irid jittieħed ukoll kont tal-potenzjal tal-istess art. Mhux l-istess jingħad għal-likwidazzjoni tad-danni materjali minħabba nuqqas ta' użu tal-art sakemm intemm il-proċess tal-esproprju. Id-danni materjali għandhom jinħadmu fuq l-istat attwali tal-art skont l-iskop li għalih kienet qiegħda tintuża dik l-art. Fl-istima tad-danni materjali għalhekk wieħed m'għandux iqis l-iżvilupp li jista' jsir mill-art għaliex talli fattur jifforma parti mill-istima għax-xiri tal-art.

26. Sfiq ma' dan, hekk kif fissret il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Diċembru, 2023 fl-ismijiet ***Emilia sive Emily Spiteri et v. L-Awtorità tal-Artijiet**,* l-**Att dwar l-Artijiet tal-Gvern** jikkontempla mhux biss il-kumpens għall-art li tkun ittieħdet lis-sid mill-Gvern skont il-valur tal-art fiż-żmien tad-dikjarazzjoni, kif aġġornat maż-żmien skont l-indiċi tal-inflazzjoni (ara **Artikolu 64(3)**), iżda jippermetti wkoll li apparti l-ħlas tal-imgħax bir-rata sempliċi ta' 8% fuq il-kumpens stabbilit mill-Bord (ara **Artikolu 66(1)**), għandu jsir ħlas ulterjuri ta' danni materjali u morali (ara **Artikolu 64(4)**) u s-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Novembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***L-Avukat Dr. Michael Spiteri et v. Awtorità tal-Artijiet***).

27. F'din l-imsemmija sentenza, il-Qorti żiedet tgħid li:

> *«Jissokta jingħad li skont bosta sentenzi msemmija wkoll fis-sentenza appellata, id-danni materjali ġew ħafna drabi mqabbla mat-telf tal-valur lokatizju tal-proprjetà. Kif ingħad minn din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Marzu, 2021, fil-kawża fl-ismijiet* ***Andrew Agius et v. Direttur Dipartiment tat-Toroq et****, il-prinċipju hu li ħadd m'għandu dritt jivvantaġġa ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr ma jħallas kumpens mistħoqq u adegwat. Huwa minnu li f'dak il-każ, il-kumpens likwidat kien għall-valur lokatizju tal-art okkupata mill-Gvern mingħajr titolu.»*

28. Minn dan jinżel li m'hemm l-ebda kontradizzjoni fis-sentenza appellata. Il-Bord kellu kull jedd li jħaddem perċentwal differenti fil-kalkolu taż-żewġ somom li huma differenti għalkollox minn xulxin.

29. Jiġi b'hekk li dan l-ewwel aggravju tal-Awtorità tal-Artijiet ma jitqiesx bħala wieħed siewi.

30. Imiss li jiġi mistħarreġ it-**tieni aggravju tal-Awtorità tal-Artijiet** li huwa mibni fuq l-imgħaxijiet kif deċiżi mill-Bord. L-Awtorità tisħaq li mhix tappella minn dik il-parti tad-deċiżjoni tal-Bord fejn jingħad li l-imgħax jgħaddi fuq dik il-parti likwidata mill-Bord li jiżboq dak offrut minnha, (mertu tat-tieni aggravju tal-kumpanija attriċi li għad irid jiġi mistħarreġ aktar 'il quddiem) iżda qiegħda tappella fis-sens li ladarba l-ammont ta' kumpens dovut imissu jiġi rivedut fid-dawl tal-ewwel aggravju tagħha, allura d-differenza li fuqha għandu jiġi maħdum l-imgħax għandha tkun inqas minn dik imsemmija mill-Bord u għalhekk jonqos l-imgħax ukoll.

31. Ġaladarba dan l-aggravju huwa marbut mal-ewwel aggravju tal-Awtorità appellanti, u dan l-ewwel aggravju ġie miċħud, allura jaqa' miegħu wkoll it-tieni aggravju.

32. Dan iwassal għall-konsiderazzjoni tat-**<u>tielet aggravju tal-Awtorità tal-Artijiet</u>**, dak fejn tilmenta li l-Bord uża rati differenti ta' perċentwali: (i) ta' 4% bejn l-1987 u l-1998; (ii) ta' 4.5% bejn l-1999 u l-2010; u (iii) ta' 5% bejn l-2011 u l-2023, mingħajr ma ngħatat raġuni għad-diskrepanza bejn ir-rati użati. Minkejja li l-Awtorità tagħraf li l-Bord mexa fuq ġurisprudenza, hija tistaqsi fuq liema bażi beda mill-perċentwal ta' 4%, li fuqu kellu jinħadem il-valur lokatizju u fuq liema kriterji dan il-perċentwal għola fl-1999 u fl-2011. Tisħaq li l-Bord kellu jagħti raġunijiet li fuqhom hija mibnija d-deċiżjoni tiegħu u li fil-fehma tagħha dan il-perċentwal kellu jkun wkoll ta' 4% għall-perjodu sħiħ bejn l-1987 u l-2024.

33. Anke hawnhekk, din il-Qorti ma taqbilx mal-argument imressaq mill-Awtorità tal-Artijiet. Minn qari tad-deċiżjoni tal-Bord, jirriżulta bl-aktar mod ċar ta' kif wasal għad-danni materjali. Kemm hu hekk, il-Bord irrefera għall-ġurisprudenza fejn ir-rata ta' 2.5% intużat f'każ ta' raba' b'użu limitat, ir-rata ta' 3.5% intużat f'każ ta' raba' li ġiet esproprjata u li f'parti minnha nbniet triq, u f'każ ta' fond li ma kienx wieħed b'użu industrijali, ir-rata kienet tvarja bejn 3.75% u 5%. F'dan il-każ, billi l-art li ttieħdet kellha użu industrijali, il-Bord għażel li japplika r-rata ta' bejn 4% u 5%. Jiġifieri

r-raġuni ngħatat mill-Bord u din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dan ir-raġunament (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tas-7 ta' Diċembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Emilia Spiteri et v. L-Awtorità tal-Artijiet***). Li r-rata tal-perċentwal tal-valur lokatizju tvarja maż-żminijiet tirriżulta wkoll mill-istess ġurisprudenza ċitata mill-Bord.

34. Għalhekk dan l-aggravju tal-Awtorità tal-Artijiet ukoll ma jirriżultax li huwa wieħed ta' fejda għaliha.

35. Jonqos li jiġi mistħarreġ ir-**raba' aggravju tal-Awtorità tal-Artijiet**, li huwa marbut ukoll mal-valur lokatizju adottat mill-Bord. Hija tgħid li l-art inkwistjoni hija suġġetta għal ċens temporanju u l-periti membri tal-Bord ma setgħu jsibu l-ebda operazzjoni paragunabbli sabiex tgħinhom fil-parametri tal-valur. Għalhekk hija ssostni li l-perċentwal għat-tnaqqis minħabba l-inċertezza li din l-art tinkera kellu jkun ogħla minn dak ta' 20% adottat mill-Bord, u dan sabiex jirrifletti l-fattispeċi *sui generis* ta' din il-proprjetà u d-diffikultà li wieħed jikri din l-art għaż-żmien li fadal tal-utile dominju temporanju tagħha.

36. Għandu jingħad mal-ewwel, li dan l-aggravju huwa x'aktarx fieragħ. Għalkemm huwa minnu li l-periti membri f'waħda mir-risposti tagħhom għall-mistoqsijiet waqt l-eskussjoni wieġbu li, «*mhux solitu li jkun hawn fuq is-suq proprjetajiet bħal din mertu tal-kawża*» u li għalhekk kien diffiċli

għalihom li jikkwotaw operazzjonijiet paragunabbli, b'danakollu ħadd aħjar mill-Awtorità ma seta' jressaq din it-tip ta' prova. Fin-nuqqas li tagħmel dan, ma tistax issa toqgħod tilmenta.

37. Kif ukoll, hija l-fehma ta' din il-Qorti li n-nuqqas ta' disponibbiltà fis-suq lokali (li huwa limitat mid-daqs tiegħu) ta' din it-tip ta' proprjetà, x'aktarx aktar jagħmilha faċli milli aktar diffiċli li tkun tista' tinkera malajr. Barra minn hekk, il-fatt li l-esproprju seħħ fis-sena 1977, ifisser li ż-żmien li kien fadal għat-tgawdija tal-*utile dominium,* kien dak ta' 88 sena, li huwa twil biżżejjed sabiex wieħed jista' jagħmel investiment ta' natura industrijali u għalhekk ma tarax li ż-żmien kellu jkun ta' deterrent li l-art tinkera bl-iskop li jsir użu industrijali minnha.

38. F'kull każ, peress li wieħed qiegħed jitkellem fl-astratt u mhux fuq ċertezza assoluta, din il-Qorti tara li tibqa' valida l-konsiderazzjoni tal-Bord li jkun hemm tnaqqis mill-kalkoli ta' danni materjali ta' 20% minħabba l-inċertezza li l-art kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu ta' żmien. Dan jingħad ukoll peress li, kif imfisser minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Diċembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Emilia sive Emily Spiteri v. L-Awtorità tal-Artijiet***, hemm ġurisprudenza kopjuża f'dan is-sens ukoll fil-qasam kostituzzjonali u ma tarax li nġabu raġunijiet validi għala t-tnaqqis f'dan il-każ kellu jkun akbar minn dak ta' 20%.

39. Isegwi li lanqas dan l-aħħar aggravju tal-Awtorità tal-Artijiet ma jistħoqqlu li jintlaqa'.

40. Imiss issa l-appell tal-kumpanija Bezzina Ship Repair Yard Limited. L-**<u>ewwel aggravju tal-kumpanija attriċi</u>** jitratta l-ilment li l-Bord naqas milli jillikwida favur il-kumpanija attriċi d-danni materjali u morali bejn l-1977 (data ta' meta seħħ l-esproprju permezz tal-Avviż fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' April, 1977) u l-1986 (peress li jingħad mill-Bord li hija akkwistat in-negozju, inkluż l-art mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand John Bezzina & Sons Limited fl-1987). Il-kumpanija attriċi appellanti tisħaq li permezz tal-kuntratt tas-6 ta' Mejju, 1987, fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin, hija ma kisbitx biss l-art mertu tal-kawża u n-negozju sħiħ, iżda xtrat u kisbet ukoll, kwalsiasi drittijiet u benefiċċji marbuta mal-art li kienet qiegħda tixtri mingħand John Bezzina & Sons Limited, inkluż dawk li seta' kellha fil-konfront tal-Gvern u dipartimenti jew awtoritajiet oħra. Tinsisti li dawn id-drittijiet kienu jinkludu dawk litiġjużi u għalhekk kellhom jinkludu d-danni materjali u dawk morali bejn l-1977 u l-1986.

41. Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-Awtorità tal-Artijiet tilqa' għal dan l-aggravju billi tfisser id-dubju tagħha kemm id-drittijiet u l-benefiċċji msemmija fil-kuntratt ta' trasferiment favur il-kumpanija attriċi jinkludi drittijiet litiġjużi, peress li l-klawsola fil-kuntratt tuża l-kelma "*with*" u mhux "*against*" l-

awtoritajiet governattivi kif kienet tistenna li kieku dawn id-drittijiet jinkludu drittijiet litiġjużi. Dan minbarra l-fatt, li l-kuntratt li jorbot lill-partijiet li jidhru fuqu, ma jorbotx ukoll lil terzi, f'dan il-każ l-Awtorità. Tagħmel referenza għal xi ġurisprudenza sabiex tisħaq li l-kumpanija attriċi m'għandhiex dritt għal kumpens ta' danni morali u materjali, rimedji li normalment jingħataw f'kawżi ta' drittijiet fundamentali, meta dawn ma kinux imġarrba minnha. Għalhekk tinsisti li dan l-aggravju għandu jiġi miċħud.

42. Wara li din il-Qorti qieset l-argumenti tal-partijiet fil-kawża, bla tlaqliq tgħid li l-kumpanija attriċi għandha raġun, almenu f'parti minn dan l-ewwel aggravju tagħha. Il-punt kollu ta' dan l-aggravju huwa marbut mal-klawsola tal-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tas-6 ta' Mejju, 1987 (esibit bħala Dokument C f'paġna 56 tal-proċess) li bih, fost affarijiet oħra, il-kumpanija attriċi kisbet mhux biss l-art mertu tal-kawża, li kienet laħqet ġiet esproprjata, iżda wkoll, «*All rights and benefits enjoyed by the company with governmental authorities, departments and/or other institutions.*»

43. Tajjeb li jiġi mfakkar li dan l-esproprju tal-art li seħħ lura fl-1977, kien seħħ taħt il-liġi kif kienet qabel, jiġifieri bis-saħħa tal-**Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi** (**Kapitolu 136** li wara sar il-**Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta**), fejn sid jew l-utilista tal-art esproprjata, dak iż-żmien kien jibqa' sid jew utilista tal-art esproprjata, li

seta' biss iressaq kawża fejn jikkontesta l-kumpens wara li jkun inħareġ avviż għall-ftehim. Dan kuntrarjament għas-sitwazzjoni preżenti fejn art suġġetta għad-dikjarazzjoni Presidenzjali, it-titolu tal-art jgħaddi mad-dikjarazzjoni Presidenzjali u s-sid ikollu d-dritt għall-kumpens u jkun jista' jniedi huwa stess il-proċeduri għall-kumpens. Għalhekk fiż-żmien meta fl-1987, il-kumpanija attriċi akkwistat iċ-ċens temporanju għaż-żmien li kien fadal fuq l-art inkwistjoni, ma kien hemm xejn li jxekkel it-trasferiment tal-istess art, liema trasferiment kien jinkludi d-dritt inerenti għall-kumpens għall-esproprju li seħħ.

44. Wara kollox, kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-10 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet ***Attard & Co. Ltd. v. Awtorità tal-Artijiet***, fejn hemm ġie mistħarreġ aggravju simili: *«Ladarba s-soċjetà akkwirenti daħlet fiż-żarbun tal-venditriċi, fin-nuqqas li ssir xi tip ta' riżerva favur il-venditriċi, huwa ritenut li s-soċjetà akkwirenti akkwistat ukoll id-dritt ta' kumpens fuq l-imsemmija art.»* L-istess konsiderazzjoni tapplika fil-każ taħt eżami. Minkejja li din is-sentenza tissemma fir-risposta tal-appell tal-Awtorità konvenjentement din il-parti tħalliet barra u l-Awtorità ma kinitx fidili f'dak li ngħad minnha.

45. Dan ifisser li jeħtieġ li jiġu riveduti d-danni materjali li ġew likwidati favur il-kumpanija attriċi, sabiex jiġi inkluż il-valur lokatizju bejn l-1977 u l-1986:

Sena	Indiċi tal-Inflazzjoni	Valur tal-Art miżjuda skont l-Indiċi tal-inflazzjoni	Rata	Valur Lokatizju Annwali
1977	281.84	€453,500.00	4%	€18,140.00
1978	295.14	€474,900.62	4%	€18,996.02
1979	316.21	€508,803.70	4%	€20,352.15
1980	366.06	€589,015.79	4%	€23,560.63
1981	408.16	€656,757.59	4%	€26,270.30
1982	431.83	€694,844.26	4%	€27,793.77
1983	428.06	€688,778.07	4%	€27,551.12
1984	426.18	€685,753.02	4%	€27,430.12
1985	425.17	€684,127.86	4%	€27,365.11
1986	433.67	€697,804.94	4%	€27,912.20
			Total:	€245,371.42

46. Dan it-total ta' €245,371.42 huma d-danni materjali addizzjonali li l-kumpanija attriċi appellanti, fl-appell tagħha ssostni huma wkoll dovuti lilha. Madankollu, f'dan il-kalkolu jonqos it-tnaqqis ta' 20% li kellu jsir kif imfisser qabel[3], sabiex meta wieħed inaqqas dan l-20%[4], jasal għas-somma ta' €196,297.14. Din hija s-somma addizzjonali li għandha tiżdied mad-danni materjali likwidati mill-Bord ta' €1,497,957.87, sabiex l-ammont totali ta' danni materjali dovuti lill-kumpanija attriċi huma dawk ta' €1,694,255.01.

47. Min-naħa l-oħra, ma jitqiesx li l-kumpanija attriċi għandha raġun li tippretendi żieda wkoll fl-ammont ta' danni morali likwidati mill-Bord. Id-danni morali kuntrarjament għad-danni materjali la jistgħu jintirtu u lanqas

[3] €245,371.42 x 0.2= €49,074.28.
[4] €245,371.42 - €49,074.28 = €196,297.14.

jistgħu jiġu trasferiti lil ħaddieħor għaliex dawn huma sura ta' danni li mhumiex patrimonjali iżda huma sura ta' danni li huma personali għax marbuta intrinsikament mal-individwu li jkun ġarrabhom (ara f'dan is-sens ***Richard Zahra v*. *L-Avukat tal-Istat*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Otttubru, 2023).

48. Isegwi li dan l-ewwel aggravju tal-kumpanija attriċi ser jintlaqa' f'parti minnu u s-sentenza appellata jeħtieġ li tiġi riformata sabiex tirrifletti dak li ngħad qabel fir-rigward taż-żieda fid-danni materjali, kif spjegat.

49. Ngħaddu għat-**tieni aggravju mressaq mill-kumpanija attriċi**, rigward l-imgħaxijiet. Hawn tilmenta li l-Bord kien żbaljat meta sejjes id-deċiżjoni tiegħu fuq is-sentenza ta' ***Luqa Development Company Limited v. L-Awtorità tal-Artijiet***, minħabba l-fatt li ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ kienu għakollox differenti u għalhekk il-kriterji ta' dik il-kawża ma setgħux jiġu applikati fil-każ taħt eżami, peress li f'dan il-każ qatt ma nħareġ avviż għall-ftehim u wisq anqas ġew depożitati xi flus. Dan ifisser li skont il-kumpanija attriċi hija ġiet imċaħda minn imgħaxijiet għal 37 sena (bejn l-1977 u l-2014) fuq is-somma ta' €1,010,088.07.

50. L-Awtorità siltet mill-ġurisprudenza l-prinċipju ta' *noviter deductus,* fis-sens li l-kwistjoni li l-kumpens offrut lill-kumpanija attriċi ma kienx depożitat u qatt ma tqajjem quddiem il-Bord u allura s-sentenza appellata

m'għandhiex tiġi disturbata. Dan minbarra l-fatt li kif osservat fis-sentenza ta' ***Luqa Developments Company Limited***, l-Awtorità tal-Artijiet tgawdi mill-*præsumptio facti* li hija ddepożitat il-kumpens dovut skont kif tipprovdi l-liġi u li f'kull każ huwa l-obbligu tal-parti li tallega li ma sarx dak id-depożitu li tipprova li hija ma mxietx skont kif trid il-liġi. Jingħad mill-Awtorità li l-aggravju tal-kumpanija attriċi ma jreġix għaliex ma tressqet l-ebda prova rigward id-depożitu jew nuqqas tiegħu u għalhekk il-Bord ma setax jasal għall-konklużjoni differenti.

51. Dwar il-prinċipju ta' *noviter deductus* imqanqal mill-Awtorità japplikaw il-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti f'paragrafu 19 taħt l-ewwel aggravju tal-Awtorità u għalhekk din il-preġudizzjali ser titwarrab, ġaladarba l-kwistjoni ta' depożitu ta' kumpens kienet suġġett tad-deċiżjoni tal-Bord li wassal għall-aggravju taħt eżami.

52. Għal darb'oħra, din il-Qorti tqis li għandha raġun il-kumpanija appellanti meta tilmenta mid-deċiżjoni tal-Bord li jadotta l-prinċipju msemmi fis-sentenza ta' ***Luqa Developments Company Limited***, meta ċ-ċirkostanzi taż-żewġ każijiet huma differenti:

(i) Fil-każ tas-sentenza ***Luqa Developments Company Limited***, id-Dikjarazzjoni tal-President kienet inħarġet fl-24 ta' Frar, 2014, iżda wara, li l-kumpanija kienet ġiet notifikata b'ittra uffiċjali fil-31 ta' Ottubru,

2019, maħruġa mill-Awtorità fejn hemm ġie indikat il-prezz li biha l-art kienet qiegħda tinxtara. Filwaqt li fil-każ taħt eżami, għalkemm saret id-Dikjarazzjoni tal-President fis-7 ta' April, 1977, ma sar l-ebda Avviż għall-Ftehim. L-ammont li kien offrut lill-kumpanija attriċi sar permezz ta' ittra informali tat-28 ta' Frar, 2014 (ara paġna 125 tal-proċess) u mhux permezz ta' Avviż għall-Ftehim jew ittra uffiċjali. Din id-differenza hija waħda fundamentali peress li filwaqt li fil-każ ta' ***Luqa Developments Company Limited*** il-kumpanija attriċi setgħet tikkontesta l-ammont offrut lilha billi tressaq proċeduri skont l-**Artikolu 55 tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern**, fil-każ tal-lum il-kumpanija attriċi ma setgħetx tikkontesta l-ammont offrut lilha (ara xhieda tan-Nutar Marisa Grech f'paġna 141 tal-proċess) u fil-fatt ressqet il-proċeduri odjerni skont l-**Artikolu 64 tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern** li titkellem dwar il-jedd ta' azzjoni f'każ ta' teħid ta' art soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim

(ii) Dan iwassal għat-tieni differenza bejn iż-żewġ każijiet, l-Awtorità fil-każ ta' ***Luqa Developments Company Limited*** kienet marbuta bil-liġi li tagħmel depożitu tal-kumpens offrut minnha (skont l-**Artikolu 52 tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern**) li allura wassal lil din il-Qorti għall-*præsumptio facti* msemmija fil-każ ta' ***Luqa Developments Company Limited***. Dan l-obbligu iżda ma kienx jeżisti meta saret id-Dikjarazzjoni tal-President fl-1977 fil-każ tal-lum. Għalkemm dan l-obbligu

eventwalment daħal fl-**Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi** (ara **Artikolu 22(3)** u d-dispożizzjoni transitorja li ddaħħlu bis-saħħa tal-**Att XI tas-sena 2002**, li kienu jipprovdu fost affarijiet oħra, li l-ammont offrut mill-Gvern kien jiġi depożitat f'kont bankarju li jrendi l-imgħax), b'danakollu f'dan ix-xenarju kien meħtieġ li tinħareġ Dikjarazzjoni tal-President ġdida fejn il-kumpens jiġi hemm indikat – ħaġa li għal darb'oħra ma seħħitx fil-każ taħt eżami. Dan kollu jfisser li l-Gvern ma kellu ebda obbligu skont il-liġi li jiddepożita l-ammont li huwa offra fl-ittra tal-2014 u allura issa ma jistax jinvoka l-*præsumptio facti* li kellu jassistih fil-kawża ta' ***Luqa Developments***.

(iii) Dan tant huwa minnu, li fil-każ taħt eżami, l-istess rappreżentant tal-Kummissarju tal-Artijiet fl-ittra tat-28 ta' Frar, 2014, inkludiet fl-offerta ta' kumpens, l-imgħax li beda għaddej mid-data tal-okkupazzjoni sad-data tal-offerta! (ara wkoll f'dan is-sens ix-xhieda tan-Nutar Marisa Grech f'paġna 140 tal-proċess). Dan ikompli jxejjen kull argument li kien seħħ xi depożitu tal-ammont offrut lill-kumpanija attriċi li seta' jiġi żbankat minnha. Dan kollu jmur kontra dak li ngħad minn din il-Qorti fil-każ ta' ***Luqa Developments Company Limited*** peress li f'dan il-każ ma setgħux jitħaddmu l-provvedimenti tal-**Artikoli 52** u **55 tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern**.

53. Minn dan kollu jsegwi li, tabilħaqq sar żball meta l-Bord invoka l-prinċipji tas-sentenza ta' ***Luqa Developments Company Limited***, peress li ċ-ċirkostanzi fiż-żewġ każijiet kienu differenti tant li japplikaw provvedimenti tal-liġi separati u distinti. F'dan il-każ kellu japplika l-provvediment tal-**Artikolu 66(1) tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern**, li jipprovdi li fil-każijiet imsemmija fl-**Artikoli 64** u **65** is-sid għandu jedd jirċievi imgħax bir-rata sempliċi ta' 8% fuq il-kumpens stabbilit mill-Bord, liema imgħax jibda jgħaddi mid-data ta' meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni.

54. Fil-każ taħt eżami, l-imgħax inġema' fuq il-kumpens sħiħ ta' €1,524,431.95 li ġie stabbilit mill-Bord, peress li ma kien hemm l-ebda Avviż għall-Ftehim jew Dikjarazzjoni tal-President ġdida notifikata lill-kumpanija attriċi bl-ammont li kien qiegħed jiġi offrut lilha u lanqas ma hemm il-*præsumptio facti* jew prova oħra li sar xi depożitu li fuqu kien għaddej l-imgħax, li l-kumpanija attriċi setgħet liberament tiżbanka. Jinżel b'hekk li għandha raġun il-kumpanija attriċi li l-imgħax għandu jgħaddi fuq l-ammont sħiħ likwidat mill-Bord ta' €1,524,431.95, u b'hekk jeħtieġ li s-sentenza appellata tiġi riformata wkoll f'dan is-sens.

55. Jonqos l-**<u>aħħar aggravju tal-kumpanija attriċi</u>**, li jitratta l-kap tal-ispejjeż u dan għall-istess raġunijiet imfissra minnha taħt it-tieni aggravju.

56. L-Awtorità twieġeb għal dan l-aggravju billi tgħid biss li taqbel mad-deċiżjoni tal-Bord.

57. Il-Qorti tqis li biex tiskatta d-dispożizzjoni tal-liġi marbuta mal-kap tal-ispejjeż imsemmija fl-**Artikolu 73(1) tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern,** jeħtieġ illi l-Awtorità tkun għamlet offerta bil-miktub lis-sid permezz ta' somma. Mhux meħtieġ bil-liġi li jkun sar avviż tal-ftehim jew dikjarazzjoni li fiha jingħad x'ikun il-kumpens offrut. L-importanti huwa li l-offerta ssir bil-miktub. Jitqies li l-offerta bil-miktub tar-rappreżentant tal-Kummissarju tal-Artijiet skont l-ittra tat-28 ta' Frar, 2014, hija biżżejjed għall-iskop ta' dan il-provvediment tal-liġi u għalhekk dan l-aggravju ma jistax jintlaqa'.

Deċiżjoni

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, filwaqt li din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-Awtorità tal-Artijiet, **<u>tilqa'</u>** f'parti minnu l-appell tal-kumpanija attriċi Bezzina Ship Repair Yard Limited, u għaldaqstant:

(i) tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li tħassarha biss sa fejn illikwidat id-danni materjali dovuti lir-rikorrenti fis-somma ta' miljun, erba' mija sebgħa u disgħin elf, disa' mija u sebgħa u ħamsin ewro, u

sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,497,957.87) u minflok tillikwida bħala danni materjali s-somma ta' miljun, sitt mija erbgħa u disgħin elf, mitejn u ħamsa u ħamsin ewro, u ċenteżmu (€1,694,255.01) bħala danni materjali dovuti mill-Awtorità u tikkundanna lill-Awtorità tal-Artijiet tħallas din is-somma hekk likwidata;

(ii) tħassaraha wkoll sa fejn ġie dikjarat li l-imgħax għandu jgħaddi fuq is-somma ta' ħames mija u erbatax-il elf, tliet mija tlieta u erbgħin ewro, u tmienja u tmenin ċenteżmu (€514,343.88) u minflok tiddikjara li l-imgħax bir-rata ta' 8% għandu jgħaddi fuq is-somma ta' miljun, ħames mija erbgħa u għoxrin elf, erba' mija u wieħed u tletin ewro, u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€1,524,431.95) mid-data tad-dikjarazzjoni tas-7 ta' April, 1977 sal-lum;

(iii) filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija tagħha.

Jekk kemm-il darba għadu ma sarx il-kuntratt ta' trasferiment tal-art, dan għandu jsir fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjeż tal-appell tal-Awtorità tal-Artijiet jitħallsu kollha mill-istess Awtorità, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell tal-kumpanija Bezzina Ship Repair

Yard Limited, jitħallsu fir-rigward tas-sehem ta' żewġ terzi ($^2/_3$) mill-Awtorità tal-Artijiet u terz ($^1/_3$) jitħallas mill-istess kumpanija Bezzina Ship Repair Yard Limited.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm