BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2024

Aldo Meli (KI Nru. 34567M) u Audrey Meli (KI Nru. 354172M), mart l-istess Aldo Meli

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 8
Rikors Numru : 11/17 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Aldo Meli et datat 27 ta' Settembru 2017 fejn ġie premess:

1) Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u riduzzjoni datat il-5 ta' Lulju 2000 u debitament insinwat fir-reġistru pubbliku nhar it-3 ta' Awissu 2000, atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha, l-esponenti akkwistaw, mill-poter tas-soċjeta' Midevcon Limited (C 2557) diversi porzjonijiet fl-akwati magħrufa bħala "Tal-Qoton" *sive* "Tal-Ħabel il-Qoton" f'Birkirkara, soġġetti dawn il-porzjonijiet art għal sub-ċens annwu u perpetwu ta' mija u sitta u tletin Liri Maltin u sitta u sittin ċenteżmi (Lm 136.66) riveddibbli kull ħamsin sena mid-9 ta' Diċembru, 1969, u liema sub-ċens jinkorpora fih iċ-ċens originali dovut lill-Uffiċċju Konġunt (kuntratt anness '**DOK. A'**);

2) Illi fost l-artijiet hekk akkwistati, l-esponenti akkwistaw "*all rights belonging to the company on a plot of land which has been expropriated by the*

Government of the area approximately two hundred and eighty five square meters (285 sq mts) which has been incorporated partly in Birkirkara By Pass, bounded on the south west by area one (1) and area three (3) described above, on the north west and on the east partly by Birkirkara By Pass and partly by a service road leading into Birkirkara By Pass or more correct boundaries"

3) Illi minn riċerka magħmula mill-esponenti, ftit żmien biss wara li akkwistaw l-art fuq deskritta, irriżulta illi fil-verità l-art hekk "esproprjata" għal formazzjoni u kostruzzjoni tal-By Pass ta' Birkirkara u s-*service road* relattiv għal ħabta tas-sena 1986 qatt ma sar bil-mod preskritt fil-liġi, fis-sens illi qatt ma ġie pubblikat is-solitu Avviż Presidenzjali fil-Gazzetta tal-Gvern kif kien rikjest ai termini tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, u kwindi tali esproprjazzjoni kienet waħda purament *de facto* u ċertament mhux *de jure*;

4) Illi tant huwa minnu dan illi sa' dak iż-żmien la l-esponenti u lanqas l-awturi tagħhom fit-titolu ma kienu ġew offruti xi forma ta' kumpens għat-teħid tal-art deskritta;

5) Illi konsegwentement, u in vista tal-premess, l-esponenti kitbu lill-awtoritajiet kollha konċernati, inkluż lill-Awtorita' dwar it-Trasport, ġja Dipartiment tat-Toroq, id-Dipartiment tal-Artijiet u sa' anke irrikorrew għand l-Ombudsman sabiex jingħata lilhom il-kumpens hekk mistħoqq għall-esproprju *de facto* tal-art u l-jeddijiet hekk akkwistati minnhom, liema skambju ta' ittri dam għal diversi snin sħaħ;

6) Illi minkejja illi tali jedd ġie rikonoxxut mill-awtoritajiet appena msemmija, u minkejja illi l-esponenti sa' anke fdew iċ-ċens annwu u perpetwu oriġinali gravanti l-porzjonijiet ta' art minnhom akkwistati permezz ta' kuntratt pubbliku ta' fidi datat il-15 ta' Marzu, 2007 atti tan-Nutar Dottor Keith Francis German (kuntratt anness '**DOK. B'**) sabiex b'hekk saru d-direttarji tal-istess, u dan kif fuq kollox kien lilhom dirett mill-Kummissarju tal-Artijiet u l-Awtorita' dwar it-Trasport, l-istess awtoritajiet baqgħu passivi u għal kollox inadempjenti bil-konsegwenza li l-esponenti baqgħu ma ġewx ikkumpensati għat-teħid illegali u abbużiv tal-art hawn fuq deskritta;

7) Illi kien proprju għalhekk illi l-esponenti ma kellhomx triq oħra ħlief li jirrikorru għal qrati tal-ġustizzjia u permezz ta' rikors kostutizzjonali numru 18/2009 fl-ismijiet "***Aldo Meli et -vs- Il-Kummissarju tal-Artijiet et***", intavolat fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-3 ta' April, 2009 kontra l-Kummissarju tal-Artijiet u l-Awtorita dwar it-Trasport ta' Malta huma talbu, *inter alia*, li jiġi dikjarat li l-jedd fondamentali tagħhom għal godiment u pussess paċifiku tal-proprjeta privata tagħhom

kif sanċit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ġie vjolat, u sabiex dik l-istess Qorti tagħti dawk ir-rimedji xierqa u opportuni inkluż li tordna l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta fejn għandu jiġi dikjarat illi l-proprjeta hekk esporprjata għandha tiġi akkwistata b’titolu ta’ xiri assolut fi żmien qasir u perentorju, kif ukoll li jiġi likwidat kumpens xieraq għat-teħid sforuzuz u għad-danni kollha li sofrew l-esponenti bl-aġir tal-intimati fuq imsemmijja;

8) Illi permezz ta’ sentenza parzjali deċiża nhar il-5 ta’ Ottubru, 2015 il-Qorti fuq imsemmija laqgħet in parte it-talbiet tal-esponenti u ddikjarat, inter alia, illi “d-dritt fundamentali tar-rikorrenti garantit blArtikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 gew lezi”, filwaqt li bħala rimedju ordnat “li sal-Hamis 31 ta’ Dicembru 2015 l-intimati jaghmlu dak kollu li hu necessarju sabiex isir l-esproprju tal-art murija fil-pjanta Dok. PM7 a fol. 296 b’kejl komplessiv ta’ mija u **tmienja u disghajn metri kwadri** (**198mk**)[1] u dan bil-mod kontemplat fl-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88)” (kopja tas-sentenza parzjali annessa ‘**DOK. C**’);

9) Illi din is-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-intier tagħha wara appell magħmul mill-Kummissarju tal-Artijiet, kif ukoll appell inċidentali tal-Awtorità dwar it-Trasport permezz ta’ sentenza proferita nhar is-27 ta’ Mejju, 2016, b’dana illi t-terminu ordnat mill-ewwel Qorti għal fini tal-esproprju formali skont il-liġi ġie estiż għal tlett (3) xhur oħra mid-data tas-sentenza u ċioe sal-aħħar ta’ Awissu 2016 (kopja tas-sentenza annessa ‘**DOK. D**’);

10) Illi eventwalment, u ċioe’ nhar is-6 ta’ Ottubru, 2016 ġiet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern id-Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta u li permezz tagħha ġiet formalment esproprjata l-art in kwistjoni u dana versu l-kumpens hemm hekk stabbilit ta’ **disgħa u ħamsin elf u erba’ mitt Ewro** (**€59,400**) skont l-istima tal-Perit Joseph Spiteri A & CE (estratt tal-Gazzetta tal-Gvern in kwistjoni hawn anness ‘**DOK. E’**);

11) Illi l-esponenti mal-ewwel ma’ qablux mal-ammont tal-kumpens offrut mill-Gvern tant li fl-udjenza ta’ nhar id-29 ta’ Novembru, 2016 quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), stante li din kienet għadha ma tatx id-deċiżjoni finali tagħha dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens mitlub mill-esponenti, l-avukat tal-esponenti iddikjara illi ‘*in linea man-nota tal-21 ta' Novembru, 2016* ***<u>ir-rikorrent ser jiehu l-proceduri opportuni sabiex</u>***

[1] Korrispondneti għal kejl tal-art li fil-fehma tal-Qorti ġie effettivament esproprjat mill-Gvern ta’ Malta għal formazzjoni u kostruzzjoni tal-By Pass u tas-*service road*.

jikkontensta l-kumpens li offra l-Gvern *u f'dan l-istadju f'din il-kawza jitlob li tinghata sentenza li biha r-rikorrent jinghata kumpens ghal danni non-pekunjarji.'* (kopja tal-verbal in kwistjoni, kif ukoll għan-nota li ssir referenza għaliha qed jiġu hawn annessi u mmarkati '**DOK. F**' u '**DOK.G**' rispettivament')

12) Illi l-esponenti isostnu illi l-kumpens ġust għall-art esproprjata għandu jkun dak ta' **mitejn u wieħed elf, tlett mija u sebgħa u tmenin Ewro** (**€201,387**) u dan kif konstatat fir-rapport tal-perit Joseph J. Xuereb tat-13 ta' Ottubru, 2016 (kopja ta' dan ir-rapport maħluf qed jiġi hawn anness u mmarkat '**DOK. H'**);

13) Illi għal ħabta tal-bidu ta' Frar 2017 u in linea mal-liġi, senjatament l-artikolu 22(4) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti bagħtu lill-Kummissarju tal-Artijiet is-solitu formolarju, ossijja *root of title report,* bit-tama li fi żmien xahrejn dan tal-aħħar jintima lill-istess esponenti, peremzz ta' att ġudizzjarju, biex jiżbankaw l-ammont tal-kumpens offrut u depożitat, kif hekk rikjest bi-liġi. Dan għaliex huwa biss f'dak il-mument, u ċioe' fi żmien wieħed u għoxrin (21) ġurnata wara n-notifika tal-att ġudizzjarju surreferit illi l-esponenti setgħu, b'rikors, jadixxu quddiem dan il-Bord sabiex jikkontestaw l-ammont tal-kumpens offrut mill-Gvern skont l-artikolu 22 (6) u (7) tal-istess Kap. 88 (kopja tar-rapport immsemmi hawn anness u mmarkat '**DOK. I**');

14) Illi nhar it-18 ta' April, 2017 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat is-sentenza finali tagħha, u li permezz tagħha llikwidat kumpens <u>non-pekunjarju</u> a favur tal-esponenti fl-ammont ta' tmint elef Ewro (€8000) konsegwenti għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, liema kumpens għandu jitħallas mill-Kummissarju tal-Artijiet, bl-ispejjeż kontra tiegħu (kopja ta' din is-sentenza hawn annessa u mmarkata '**DOK. J'**), liema kumpens ukoll għadu sal-lum pendenti;

15) Illi minkejja li għaddew ferm aktar minn xahrejn min-notifika mill-esponenti lill-Kummissarju tal-Artijiet tal-prova tat-titolu, dan tal-aħħar baqa' qatt ma bagħat l-ittra ġudizzjarja kif mitlub bil-liġi;

16) Illi ġara illi f'dan il-perjodu, u ċioe' għal ħabta ta' bejn Frar u April ta' din is-sena kurrenti (2017), ir-*regime* legali li jirregola u jamministra l-artijiet tal-Gvern inkluż il-proċedura tal-esproprju inbidel ferm, tant li issa, u bis-saħħa tal-ATT XLIIL tal-201 u l-ATT XVII tal-2017, ġew promulgati l-Att Dwar l-Awtorita tal-Artijiet (Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta) li permezz tiegħu l-Awtorita' intimata issa ingħatat l-istess poteri u funzjonijiet tal-allura Kummissarju tal-Artijiet, kif ukoll l-Att Dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573 tal-

Liġijiet ta' Malta) li permezz tiegħu ġie mħassar il-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta u inħolqu regolamenti ġodda dwar l-artijiet tal-Gvern, inkluż il-proċedura tal-esproprju u l-kontestazzjoni tal-kumpens offrut;

17) Illi għalhekk, in vista ta' dan kollu appena premess, l-esponenti qed jippreżentaw dan ir-rikors kontra l-Awtorita' intimata;

Tgħid għalhekk l-Awtorita' intimata għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi, u prevja kull dikkjarazzjoni li tqis neċċessarja u opportuna:-

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-esponenti huma s-sidien b'titolu validu ta' proprjeta tal-porzjoni ta' art tal-kejl ta' 285 metri kwardi (285 m.k.) sitwata fll-akwata magħrufa "Tal-Qoton" *sive* "Tal-Ħabel il-Qoton" f'Birkirkara kif hawn fuq premess, u mil-liema porzjoni art il-kejl ta' 198 metri kwadri (198 m.k.) ġew formalment esproprjati mill-Gvern ta' Malta għal formazzjoni u kostruzzjoni tal-By Pass ta' Birkirkara u *s-service road* li sservi l-istess By Pass kif premess;

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kumpens offrut mill-Gvern ta' Malta bid-dikjrazzjoni pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis-6 ta' Ottubru, 2016 fl-ammont ta' disgħa u ħamsin elf u erba' mitt Ewro (€59,400) kif stabbilit mill-perit Joseph Spiteri għat-teħid tal-art hawn fuq deskritta kif premess ma huwiex wieħed xieraq;

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kumpens gust għat-teħid tal-istess art tal-esponenti għandu jkun dak fl-ammont ta' mitejn u wieħed elf, tlett mija u sebgħa u tmenin Ewro (€201,387) kif stabbilit mill-perit Joseph J. Xuereb jew kull somma oħra verjuri li dan l-Onorabbli Bord iqis bħala ġust u xieraq, okkorendo permezz tal-membri tekniċi tiegħu jekk u fejn meħtieġ, flimkien ma kull imgħax dovut skont il-liġi;

4. Konsegwentement jikkundanna lill-Awtorita' intimata tħallas lill-esponenti is-somma u l-imgħaxijiet appenna imsemmija fit-tielet (3) talba, jew kwalsijasi somma oħra verjuri kif premess, fi żmien qasir u perentorju li dan il-Bord jogħġbu jiffissa għal dan l-iskop;

5. Jagħti kull ordni u/jew direttiva oħra meħtieġa skont l-Att Dwar l-Artijiet tal-Gvern 2017 (Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta) tenut kont il-fattispeċi u ċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ;

Bl-ispejjeż kontra l-awtorita' intimata li hija minn issa nġunta in subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 8 ta' Novembru 2017 (fol 85 *et seq*) fejn gie eċċepit:

1. Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija;

2. Illi l-fatti esposti fl-imsemmi rikors jistghu jingabru sintetikament hekk kif gej:

2.1 Illi r-rikorrenti akkwistaw diversi porzjonijiet fl-akwati maghrufa bhala Tal-Qoton *sive* Tal- Habel il- Qoton f' Birkirkara soggetti dawn il-porzjonijiet art ghal sub cens annwu u perpetwu ta' Lm136.66 rivedibbli kull 50 sena mid- 9 ta' Dicembru 1969 u liema sub cens jinkorpora fih ic-cens originali dovut lill-Ufficju Kongunt;

2.2 Illi fost l-artijiet akkwistati, ir-rikorrenti akkwistaw *"all rights belonging to the company on a plot of land which has been expropriated by the Government of the area approximately 285 square metres which has been incorporated in Birkirkara bypass […]"*

2.3 Illi ghaldaqstant ir-rikorrent qed jishqu li din l-imsemmija art 'esproprijata' ghall- formazjoni tal- '*bypass* ta' Birkirkara u s-*service road* relattiv ghal habta tas-sena 1996' qatt ma kienet fil- fatt esproprijata skont il-ligi u sa dak iz-zmien qatt ma gie offrut xi forma ta' kumpens;

2.4 Illi minkejja li r-rikorrenti sa anke fdew ic-cens annwu u perpetwu originali gravanti l-art imsemmija permezz ta' kuntratt ta' fidi datat 15 ta' Marzu 2007 sabiex saru d-direttarji ta' l- istess kif kien lilhom dirett mill-Kummissarju ta' l- Artijiet u l- Awtorita' dwar it- Trasport, l-istess Awtoritajiet baqghu passivi u r-rikorrenti minghajr kumpens;

2.5 Illi kien ghalhekk li r-rikorrenti intavolaw rikors kostituzzjonali fl-ismijiet '**Aldo Meli vs Kumissarju ta' l- Artijiet**' quddiem il- Prima' Awla, liema sentenza kienet ikkonfermata mill- Qorti Kostituzzjonali fejn kien ordnat li l-intimati jaghmlu dak kollu li hu necessarju sabiex isir l-esporpriiju ta' l-art mertu ta' din il- kawza, liema art ghandha *area* ta' 198m.k.;

2.6 Illi b' segwitu, giet ippublikata d- Dikjarazzjoni tal- President fil- Gazzetta tal- Gvern nhar is- 6 ta' Ottubru 2016 li permezz taghha l-art in kwestjoni giet formalment esproprijata versu l- kumpens ta' **€59,400** skont stima tal- perit Dr. Joe Spiteri;

2.7 Illi r-rikorrenti ma qablux ma' dal-kumpens u qed jippretendu l-ammont ta' **€201,387** u ghalhekk adixxu quddiem dan il- Bord sabiex jikkontestaw dan l-ammont;

3 Illi ghaldaqstant, ir-rikorrenti ghamlu s-segwenti talbiet lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

3.1 Jiddikjara li r-rikorrenti huma s-sidien b'titolu validu tal-porzjoni ta' art hawn fuq premessa;

3.2 Jiddikjara li l-kumpens offrut ta' €59,400 m'huwiex xieraq izda l-ammont xieraq dovut ghandu jkun dak ta' €201,387;

4 Illi l- Awtorita' esponenti tirribatti t-talbiet rikorrenti bis-segwenti difiza li qed issir ghall-intimata Awtorita' ta' l- Artijiet:

4.1 Illi fl-ewwel lok, minkejja li r-rikorrenti taw dettalji dwar il-provenjenza ta' l-art flimkien mar-rikors promotorju, ghandu jkun dan il-Bord li jiddetermina jekk, abbazi ta' tali dettalji, ir-rikorrenti humiex wara kollox is-sidien ta' l-art milquta mid-dikjarazzjoni (**Artikolu 58 (1)(a)** tal- **Kap. 573** tal-**Ligijiet ta' Malta**);

4.2 Illi fit-tieni lok ghandu jigi rilevat li skont id-dipsosizzjonijiet tal-ligijiet vigenti, il-valur ta' l-art ghandu jkun stabbilit hekk if gej:

4.2.1 *"Meta jiġi biex iffissat il-kumpens f'każ ta' xiri b'mod assolut, il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament"* (**Artikolu 61(1)(b)** tal- **Kap. 573**);

4.2.2 *"Il-valur tal-art huwa l-<u>valur illi jkollha l-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni</u> kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u <u>mingħajr ma jittieħed qies ta' benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti</u>"* (**Artikolu 61(1)(c)** tal- **Kap. 573**);

4.2.3 *"Meta jitqabbdu periti mill-awtorità kompetenti u <u>kemm meta jitqabbdu mill-Bord tal-Arbitraġġ,</u> ir-rapport peritali għandu jinkludi....ir-restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali u, jew raġunijiet pertinenti oħra"* (**Artikolu 79(3)(f)** tal- **Kap. 573**);

4.2.4 Il-valur irid jirrifletti *"<u>l-istat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà</u>"* (**Artikolu 79(3)(c)** tal- **Kap. 573**);

4.2.5 Il-valur irid jirrifletti *"l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà"* (**Artikolu 79(3)(d)** tal- **Kap. 573**);

4.2.6 Il-valur irid jirrifletti *"l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom"* (**Artikolu 79(3)(e)** tal- **Kap. 573**);

4.2.7 Il-valur irid jirrifletti *"jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera"* (**Artikolu 79(3)(d)** tal- **Kap. 573**).

4.2.8 Illi meta wiehed iqis il- kumpens offrut, l-Awtorita' intimata tishaq li tali kumpens kien gust meta tenut kont tas-segwenti kunsiderazzjonijiet:

4.2.9 Huwa evidenti li mill-istima tar-rikorrenti ma ttiehdet ebda kunsiderazzjoni tar- *"restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali"* kif trid il-Ligi. Dan qed jinghad fil-kuntest li *'fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni',* il-Pjan Lokali kien jaghmilha cara li l-erja in kwestjoni kienet destinata bhala **triq**. Mill-banda l-ohra, ghandu jigi rilevat li r-rikorrenti imponew rata ta' art fabrikabbli b'potenzjal ghall-kostruzzjoni ta' numru ta' sulari, liema rata ma tirriflettix allura *'l-istat li l-proprjetà kienet fiha'* fid-data ta' meta ghandha tigi valutata l-proprjetà skont il- ligi vigenti. Aktar minn hekk, il-kumpens fil-kaz ta' esproprijazzjoni m'ghandu qatt jinkludi *"benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti"* (**Artikolu 61(1)(c)** tal- **Kap. 573**;

3 Illi ghaldaqstant l- Awtorita' esponenti qieghda titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

3.1 Fl-ewwel lok dan il- Bord ghandu jiddetermina jekk, abbazi tal-provi in atti, ir-rikorrenti huma s-sidien ta' l-art milquta mid-dikjarazzjoni, u dan a tenur tal-**Artikolu 58(1)(a)** tal- **Kap. 573** tal- **Ligijiet ta' Malta**;

3.2 Fit-tieni lok dan il- Bord ghandu fi kwalunkwe kaz jiddikjara li i*n kwantu* l-kumpens offrut ghall-art milquta bid-**Dikjarazzjoni Presidenzjali,** tali valur huwa rejali u gust u b'hekk ghandu jigi kkonfermat;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi ingunti in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-proċess numru 18/09AE li ġie allegat ma dawn l-atti.

Ra li din il-kawza ġiet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imħallef, S.T.O Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fis-6 ta' Marzu 2024 (fol 239 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata preżentata fit-2 ta' April 2024 (fol 247 *et seq*).

Sema t-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tat-3 ta' Mejju 2024.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din hija kawża dwar kontestazzjoni ta' kumpens ta' esproprju in konnessjoni ma art magħrufa bħala "Tal-Qoton" sive "Ta' Ħabel il-Qoton" f'Birkirkara tal-kejl ta' 198 metru kwadru meħuda b'titolu ta' xiri assolut in forza ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali bin-numru 1073 ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Ottubru 2016 fejn ġie offrut il-prezz ta' €59,400 skont stima tal-Perit Joseph Spiteri[2]. Id-dikjarazzjoni ġiet ippubblikat in segwitu għal sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali tas-27 ta' Mejju, 2016 fl-ismijiet "Aldo Meli et vs Kummissarju tal-Artijiet et" (Nru 18/2009AE)[3] fejn ġiet ikkonfermata s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-5 ta' Ottubru, 2015[4] li sabet leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti garantit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 leż bit-teħid tal-art *de quo* fl-1986 mingħajr ma ngħata kumpens lir-rikorrenti. Bl-imsemmija sentenza l-intimata u l-Awtorita' Għat-Trasport f'Malta ġew ordnati sabiex sal-31 ta' Awissu 2016 isir dak kollu neċessarju sabiex isir l-esproprju tal-art bil-mod kontemplat fl-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88). Wara s-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, il-proċeduri tkomplew quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u ġie llikwidat kumpens non-pekunjarju ta' €8,000 permezz ta' sentenza tat-18 ta' April 2017[5].

In segwitu għall-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, fi Frar 2017 r-rikorrenti issottomettew lill-Kummissarju tal-Artijiet ir-*Root of Title*[6] ai termini tal-Art. 22(4) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex il-Kummissarju jkun jista' jintima lir-rikorrenti permezz ta' att ġudizzjarju biex jiżbankaw l-ammont tal-kumpens offrut u depożitat u r-rikorrenti jkunu jistgħu jikkontestaw il-kumpens offrut fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata min-notifika tal-ittra ai termini tal-Art. 22(6) u (7) tal-Kap. 88. Fil-frattempt fil-25 ta' April 2017 daħal fis-seħħ il-Kap. 573 li permezz tiegħu ġie mħassar il-Kap. 88. Il-kawża odjerna ġiet intavolata fis-27 ta' Settembru 2017.

---

[2] Dok E – fol 56 sa 58
[3] Dok D – fol 29 sa 27
[4] Dok C – fol 20 sa 28
[5] Dok J – fol 79 u 80
[6] Dok I – fol 63 sa 78

Valutazzjonijiet tar-rikorrenti

Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jsostnu li l-kumpens ġust għall-art esproprjata għandu jkun ta' €201,387 skont stima tal-Perit Joseph J. Xuereb tat-13 ta' Ottubru 2016[7]. Fl-istima jingħad li l-art hija soġġetta għal sub-ċens annwu u perpetwu ta' €68.27 revidibbli kull ħamsin sena mid-9 ta' Diċembru 1969 skont kuntratt tal-1 ta' Settembru 1970 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt. Is-sub-ċens jinkludi rata ta' ċens oriġinali pagabbli llum lill-Uffiċju Konġunt. L-art tifforma parti minn triq pubblika u parti mill-By Pass ta' Birkirkara. Huwa wasal għall-valur ta' €201,387 fit-13 ta' Ottubru 2016 wara li qies li l-art hija fabbrikabbli, ħa qies tal-lok li tinsab fih u l-akwata, il-kejl u anke ċ-ċens gravanti l-istess art.

Fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2019 ir-rikorrenti ġew awtorizzati jressqu provi dwar il-posizzjoni tal-art qabel ma din ġiet iffurmata bħala triq. **Mill-affidavit tar-rikorrenti[8]** jirriżulta li f'Ottubru 2016 meta ġiet ippubblikata d-Dikjarazzjoni Presidenzjali it-triq kienet diġa ffurmata. **Ġie ppreżentat rapport tal-Perit Jennifer Busuttil datat 28 ta' Ġunju 2020[9]** li kkonstatat li qabel l-esproprju l-art kellha faċċata ta' ċirka dsatax-il metru fi Triq San Ġiljan f'żona residenzjali skont l-aerial photos tal-MEPA tal-1978, kienet tinsab f'żona ta' żvilupp iżda kienet għadha ma ġietx żviluppata u kienet tifforma parti minn residenza eżistenti sakemm fl-1988 ġiet żviluppata bħala triq. L-art ma kellha l-ebda permess ta' żvilupp. L-iżvilupp permissibbli kien ta' tlett sulari b'semi-basement skont iċ-*Central Malta Local Plan*. Sussegwentement bid-dħul fis-seħħ tad-*Development Control Design Policy, Guidance and Standards*, 2015 l-iżvilupp permissibbli sar ta' ħames sulari inkluż sular irtirat. Il-valur tal-art f'każ li tali proġett jkun approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar, soġġett għas-sub-ċens annwu u perpetwu fl-2016 iwassal għal valur ta' €280,000 għall-art *de quo*.

Valutazzjonijiet tal-Awtorita' tal-Artijiet

Fis-seduta tas-6 ta' Ġunju 2018 xehed il-Perit Joseph Spiteri[10], li kkonferma li huwa kien għamel il-valutazzjoni mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali fl-ammont ta' €59,400. Xehed li l-inkarigu tiegħu kien sabiex jipprovdi valutazzjoni tal-art *de quo* fid-data tat-teħid tal-20 ta' Jannar 1986 u valutazzjoni oħra tal-valur fl-2016[11]. Fil-preżent l-art tifforma parti minn triq. Huwa ra xi żvilupp setgħa jsir u li l-art kellha l-kejl approssimativ ta' plot, ra r-rata ta' plot fl-1986 u dawk tal-2016 u ra l-pjan lokali tal-2016 minfejn irriżulta li kien permess żvilupp ta' żewġ sulari. Huwa kellu a disposizzjoni tiegħu rati ta' kuntratti ta' bejgħ tal-1983 u 1989 li varjaw bejn €15 kull metru kwadru fl-1988 għal art fabbrikabbli, €2.83 kull metru kwadru fl-1983 u €21.19 kull metru

[7] Dok H – fol 61
[8] Fol 93 u 94
[9] Fol 165 sa 177
[10] Fol 104 sa 111
[11] Dok JS3 – fol 114

kwadru fl-1989 u adotta r-rata ta' €29.50 kull metru kwadru[12]. Xehed li fi stimi bħal dik odjerna huwa diffiċli sabiex jinstabu operazzjonijiet paragunabbli fejn art ma tibqax fis-suq. Fil-valutazzjoni tiegħu[13] jipprovdi żewġ valuri, wieħed ta' €5,840 fl-1986 u ieħor ta' €59,400 fl-2016 li ma jwasslux għal xulxin. Huwa wasal għall-valuri imsemmija mill-valuri fl-industrija. In kontro-eżami xehed li l-valur tal-2016 ma jieħux qies li l-art ittieħdet għall-triq.

L-Awtorita' tal-Artijiet ippreżentat rapport ieħor, tal-Perit Denis Camilleri[14] li jieħu qies tad-diversi rapporti u valutazzjonijiet sottomessi tul il-proċeduri. Ikkunsidra li bejn l-2016 u l-2018 l-art kienet tifforma parti minn triq u skont il-policy tal-Awtorita' tal-Artijiet LGS04 din għandha tiġi kkalkulata bħala 35% tal-valur f'Settembru 2017 (€238,400) li jwassal għal valur ta' €83,440 li mbagħad huwa mnaqqas skont DHI Land Database, database interna imħejjija mill-uffiċċju tiegħu, li jwassal għal valur ta' €63,489 fis-6 ta' Ottubru 2016. Fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2024[15] in kontro-eżami xehed li huwa qabel mal-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord tal-2021 fl-ammont ta' €238,000 iżda ħa konjizzjoni tat-triq u b'hekk sar it-tnaqqis.

Valutazzjonijiet tal-Membri Tekniċi

Ai fini ta' valutazzjoni l-Bord ħatar il-Membri Tekniċi l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit David Pace sabiex jirrelataw dwar it-talba tar-rikorrenti u ġew esebiti erbgħa rapporti peritali:-

1. Rapport 1[16] - L-art esproprjata tifforma parti minn Triq Dun Karm, parti mill-*by pass* ta' Birkirkara u slip-road jew service road adjaċenti. Il-Membri Tekniċi kkonkludew li l-art hija waħda fabbrikabbli ai termini tal-Art. 18 u 18A tal-Kap. 88 u dan skont il-Pjan ta' Struttura (SPED), pjanijiet lokali u liġijiet oħra li jolqtu l-iżvilupp iżda b'limitazzjoni għall-potenzjal ta' żvilupp peress li hija delineata bħala żona għal formazzjoni ta' toroq. Huma kkalkulaw il-prezz fis-suq ta' art simili fl-1 ta' Jannar 2005 u għamlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet Joseph Abela et vs Kummissarju tal-Artijiet (Rikors 30/2010) deċiża fil-11 ta' Diċembru 2013 fejn l-istimi varjaw bejn €356.39 u €1120.59 kull metru kwadru. Fl-opinjoni tagħhom il-kumpens għall-art *de quo* huwa ta' €91,000.

2. Rapport 2[17] - Peress li l-ewwel rapport kien ibbażat fuq il-Kap. 88 u l-kawża odjerna ġiet ibbażata fuq il-Kap. 573, il-Membri Tekniċi ppreżentaw rapport ieħor skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 573. Ikkunsidraw l-Art. 50(i), (ii) u l-Art. 79(3)(c),(d) u (f) tal-Kap. 573 u kkonkludew li l-art għandha titqies fabrikabbli u

[12] Dok JS1 – fol 112
[13] Dok JS2 – fol 113
[14] Fol 209 sa 213
[15] Fol 233 sa 238
[16] Fol 121 sa 124
[17] Fol 128 sa 130

dan skont il-Pjan ta’ Struttura (SPED), pjanijiet lokali u liġijiet oħra li jolqtu l-iżvilupp iżda b’limitazzjoni għall-potenzjal ta’ żvilupp peress li hija delineata bħala żona għal formazzjoni ta’ toroq. Huma kkalkulaw il-prezz fis-suq ta’ art simili fis-16 ta’ Ottubru 2018 u għamlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet Joseph Abela et vs Kummissarju tal-Artijiet (Rikors 30/2010) deċiża fil-11 ta’ Diċembru 2013 fejn l-istimi varjaw bejn €356.39 u €1120.59 kull metru kwadru. Fl-opinjoni tagħhom il-kumpens għall-art *de quo* bħala libera u franka hu ta’ €148,500 fis-16 ta’ Ottubru 2018. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-partijiet wieġbu[18] li l-operazzjonijiet paragunabbli kienu ta’ bażi għall-eżami komparattiv u qiesu x’kienet toffri l-art bħala triq dakinhar li taw il-valutazzjoni.

3. Rapport 3[19] - Permezz ta’ digriet tal-31 ta’ Mejju 2021 il-Bord inkariga lill-Membri Tekniċi jħejju stima addizzjonali tal-art in kwistjoni daqslikieku hija art li mhijiex delinjata, formata jew użata bħala triq u dan wara jieħdu konjizzjoni tar-rapport tal-Perit *ex parte* Jennifer Busuttil. Fir-rapport tagħhom waslu għall-valur ta’ €238,000 f’Settembru 2017 u dan bħala art mhux żviluppata soġġetta għas-sub-ċens annwu u perpetwu rivedibbli kull ħamsin sena b’potenzjal ta’ żvilupp residenzjali ta’ tlett sulari u semi-basement.

4. Rapport 4[20] - Fis-seduta tad-9 ta’ Frar 2022[21] l-intimata ddikjarat li t-titolu instab li huwa limitat għall-utile dominju perpetwu u wara li tinqata’ l-kawża irid isir att korrettorju tal-att tan-Nutar Keith German tal-15 ta’ Marzu 2007 peress li l-Uffiċju Konġunt kien biegħ id-dirett dominju perpetwu meta fil-verita’ kellu s-sub-dirett dominju perpetwu. In vista ta’ dak dikjarat il-Membri Tekniċi ġew inkarigati jistmaw il-valur tas-sub-dirett dominju perpetwu u rivedibbli gravanti l-art in mertu skont l-affidavit tar-rikorrenti ppreżentat fid-29 ta’ Marzu 2022[22] dwar il-provenjenza. Ikkonstataw li s-sub-ċens fuq il-valur tal-art esproprjata huwa negliġibbli għaliex huwa perpetwu u meta mqabbel mal-valur tal-art kif stmat fl-ewwel relazzjoni tagħhom huwa żgħir ħafna. Minbarra dan l-awment fil-valur tal-art minn sena għal oħra jinnewtralizza kwalunkwe żidiet li jista’ jkun hemm fil-valur ta’ lira sterlina.

<u>Noti ta’ sottomissjonijiet</u>

Fin-nota tagħhom ir-rikorrenti jgħidu li l-azzjoni odjerna ġiet ibbażata fuq il-Kap. 573 għaliex il-Kap. 88 ġie abrogat u mhuwiex waħda mill-eċċezzjonijiet inklużi fid-disposizzjoni transitorja tal-Kap. 573 u b’hekk hija l-liġi l-ġdida li tirregola l-kontestazzjoni odjerna. Ai termini tal-Art. 61 tal-Kap. 573 il-valur tal-art *de quo* għandu *de minimis* ikun dak ta’ €201,387 skont l-istima tal-Perit Joseph J. Xuereb tat-13 ta’

[18] Fol 133 u 134, fol 138 u 139, fol 142 u 143 u fol 179
[19] Fol 186 sa 188
[20] Fol 201 u 202
[21] Fol 191
[22] Fol 193

Ottubru 2016 imbagħad jekk wieħed jibbaża fuq il-valur mogħti mill-Perit Jennifer Busuttil, dan għandu jkun ta' €280,000.

Jgħidu li l-valutazzjoni għandha ssir mingħajr il-kunsiderazzjoni tat-triq u ċjoe skont il-*free market value* bħala art fabbrikabbli mingħajr tnaqqis stante li l-ksur tal-jedd tagħhom ġie leż bil-formazzjoni tat-triq. In sostenn ta' dan iċċitaw is-sentenza fl-ismijiet **Sebastian Zammit et vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April 2016 mogħtija fir-rigward tal-Kap. 88 li tagħmel referenza għas-sentenza **Briffa vs Kummissarju tal-Artijiet** fejn ingħad li "*Ma hemmx xejn fil-liġi li trid illi s-sid ta' art li tkun intiża għall-ftuħ ta' triq għandu jirċievi kumpens anqas minn sid ta' art li tkun intiża sabiex fuqha jinbnew appartamenti*". Fl-aħħar tan-nota jagħlqu billi jsostnu li l-Bord għandu jadotta l-valutazzjoni tal-Membri Tekniċi ta' €238,000 mingħajr tnaqqis għall-art libera u franka oltre l-imgħax.

Fin-nota responsiva, l-Awtorita' tal-Artijiet tgħid li l-azzjoni odjerna għandha tiġi deċiża skont il-Kap. 88 minħabba d-direzzjoni mogħtija fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li l-esproprju kellu jseħħ bil-mod kontemplat fil-Kap. 88 u dan anke meta wieħed jikkunsidra li l-Gazzetta tal-Gvern ġiet ippubblikata fl-24 ta' Awwissu 2016 meta kien għadu in vigore l-Kap. 88. Dan japplika wkoll għall-mod ta' kif għandu jinħadem l-imgħax. Tagħmel referenza għall-Art. 78(1) tal-Kap. 573 li jikkontempla li l-proċeduri pendenti quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ bil-Kap. 88 jistgħu jitkomplew jiġu regolati bil-liġijiet sostantivi tal-Kap. 573. Tgħid li fi kwalunkwe każ il-mod ta' kif tiġi vvalutata l-art skont il-Kap. 88 u l-Kap. 573 ma jvarjax wisq u fiż-żewġ liġijiet irid jittieħed kont tal-potenzjal u l-użu li seta' jsir mill-art fid-data tad-dikjarazzjoni oriġinali – f'dan il-każ l-art li kienet tifforma parti minn triq u għalhekk tapplika r-riduzzjoni mertu tas-sentenza **Salvi Holding Limited vs Kummissarju tal-Art** u **Rita Borg et vs Awtorita' tal-Artijiet**. Għamlet referenza għall-prinċipju li l-kumpens likwidat qatt ma jista' jeċċedi l-ammont mitlub fir-rikors promotur u li l-valur tal-art bħala triq għandu jkun ta' €83,000. In kwantu għall-imgħax żiedet tgħid li dan ma jgħoddx għall-ammont depożitat mill-Awtorita' fil-kont bankarju ai termini tas-sentenza **Luqa Development Company Ltd vs L-Awtorita' tal-Artijiet** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2023. Fir-rigward tad-danni morali dawn m'għandhomx jiġu akkordati peress li mhumiex ikkontemplati fil-Kap. 88 u fi kwalunkwe każ il-Qorti Kostituzzjonali diġa llikwidat kumpens morali.

IKKUNSIDRA

1. **<u>Titolu</u>**

Fid-29 ta' Marzu 2022 ġie pprezentat affidavit tar-rikorrenti (fol 192 *et seq*) dwar il-provenjenza tat-titolu u taċ-ċens gravanti l-art. L-art *de quo* li tifforma parti minn art akbar li flimkien għandhom il-kejl ta' 1405m.k. ġiet akkwistata mir-rikorrenti b'numru ta' kuntratti. L-art kienet oriġinarjament konċessa lill-predeċessuri tagħhom b'titolu ta' enfitewsi perpetwa permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tal-1 ta'

Settembru 1970 soġġetta għas-sub-ċens annwu u perpetwu ta' Lm208 dekorribbli mid-9 ta' Diċembru 1970 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem rivedibbli kull ħamsin sena mid-9 ta' Diċembru 1969 skont il-valur tal-isterlina meta pparagunata mad-9 ta' Diċembru 1969. Iċ-ċens kien pagabbli fir-rata ta' Lm73.05 lill-Uffiċċju Konġunt u ġie mifdi b'kuntratt fil-15 ta' Marzu 2007 u r-rimanenti Lm134.95 pagabbli lill-eredi ta' Franġiska Schembri. Mill-kejl ta' 1405m.k ġew esproprjati 198m.k u b'hekk is-sub-ċens fuq l-art esproprjata jammonta għal €44.29 li ġie rivedut fid-9 ta' Diċembru 2019 għal €206.12 fis-sena. Spjega li huwa pprova jifdi s-sub-ċens b'kuntratt mad-direttarji ta' Franġiska Schembri iżda ma rnexxielux.

B'nota tal-11 ta' Settembru 2020 (fol 158), l-Awtorita' tal-Artijiet iddikjarat li tinħtieġ korrezzjoni fil-kuntratt tal-akkwist relattiv stante li meta r-rikorrenti akkwistaw id-dirett dominju mill-uffiċċju konġunt, dan kellu jiġi ndikat bħala sub-dirett u mhux dirett. Fis-seduta tad-9 ta' Frar 2022 (fol 191) l-intimata ddikjarat li t-titolu instab li huwa limitat għall-utile dominju perpetwu u wara li tinqata' l-kawża irid isir att korrettorju tal-att tan-Nutar Keith German tal-15 ta' Marzu 2007 peress li l-Joint Office kien biegħ id-dirett dominju perpetwu meta fil-verita' kellu s-sub-dirett dominju perpetwu.

Dr James Ebejer in rappreżentanza tal-Awtorita' intimata xehed[23] li s-sub-dirett dominju perpetwu irid jiġi kkorreġut minflok id-dirett dominju u r-rikorrenti jridu jirreġistraw it-titolu tagħhom ta' sub-utile perpetwu mar-Reġistru tal-Artijiet. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimata ddikjarat li huwa paċifiku li r-rikorrenti huma sidien tal-art in mertu kif jispejga wkoll Dr James Ebejer.

Fid-dawl tal-provi prodotti u tad-dikjarazzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet, il-Bord huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti.

2. <u>Applikabilita' tal-Kap. 88 jew tal-Kap. 573 għall-proċeduri odjerni</u>

Dwar dan il-punt, l-Awtorita' ssostni li l-kawża odjerna kellha tiġi ntavolata taħt il-Kap. 88 sabiex tkun konformi mas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-5 ta' Ottubru 2015 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Mejju 2016 fejn dik il-Qorti ordnat li bħala rimedju l-intimati l-Awtorita' ghat-Trasport f'Malta u l-Kummissarju tal-Artijiet jagħmlu dak kollu neċessarju sabiex isir l-esproprju tal-art murija fil-pjanta Dok. PM7 a fol. 296 tal-proċess 18/09 AE b'kejl komplessiv ta' 198m.k, u dan bil-mod kontemplat fl-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88). Tinsisti wkoll li la darba d-Dikjarazzjoni Presidenzjali nħarġet taħt ir-regime tal-Kap. 88, il-kontestazzjoni tal-kumpens kellha ssir ukoll abbażi tal-istess Ordinanza. Mill-banda l-oħra r-rikorrenti jsostnu li l-liġi applikabbli f'dan il-każ hija l-Kap. 573 għaliex l-Ordinanza ġiet abrogata.

[23] Fol 224 sa 232

F'dan ir-rigward il-Bord mill-ewwel jissotolineja li ma jaqbilx mal-Awtorita li f'dan il-każ għandu japplika l-Kap 88 u dan għar-raġunijiet imfissra hawn taħt:

Fl-ewwel lok il-Bord josserva li l-Awtorita ma ressqet ebda eċċezzjoni f'dan is-sens fir-risposta tagħha. Anzi hija bbażat id-difiżi kollha tagħha fl-istess risposta proprju fuq l-Artikoli relevanti tal-Kap 573. Iżda mhux hekk biss. Il-Bord iqis illi bl-introduzzjoni tal-Kap. 573, il-Kap. 88 ma baqax aktar fis-seħħ[24] salv għad-dispozizzjonijiet tranżitorji kontenuti fl-istess Kap. 573. Issa, l-Artikolu 82 tal-Kap. 573 intitolat 'dispożizzjoni tranżitorja' jipprovdi illi:-

> *Kull għemil, deċiżjoni jew azzjoni meħuda qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att skont l-artikoli 468 u 468A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, l-artikoli 1576A sa 1576D tal-Kodiċi Ċivili, l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, l-artikoli 20 sa 26 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern u l-Att dwar l-Amministrazzjoni ta' Artijiet għandha tkompli tkun regolata bil-liġijiet li kienu fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att.*

Kif inhu evidenti minn dan l-artikolu, fejn il-Leġislatur ried li s-sitwazzjoni ġuridika li kienet regolata b'liġijiet specifiċi in vigore qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 kellha tibqa hekk regolata bil-liġi kif kienet fis-seħħ qabel il-Kap. 573, qalu b'mod speċifiku. Il-Kap. 88 mhuwiex wieħed mill-Liġijiet imsemmija f'dan l-Artikolu u kwindi b'operazzjoni tal-Liġi stess il-kwistjonijiet kollha li qabel kienu regolati bil-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, minn wara l-promulgazzjoni tal-Kap. 573 il-quddiem kellhom u għandhom ikunu regolati mill-istess Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-unika eċċezzjoni għal din ir-regola hija dik li tinsab fl-artikolu 78 tal-Kap. 573 li jipprovdi:-

> *78. (1) Proċeduri pendenti quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att għandhom ikomplu jkunu regolati bil-liġijiet sostantivi li kienu fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, sakemm is-sid ma jindikax permezz ta' nota bil-miktub imressqa fl-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ li huwa jixtieq li l-proċeduri jiġu deċiżi skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att.*
>
> *(2) Jekk is-sid jagħżel li l-proċeduri għandhom jiġu deċiżi skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att huwa għandu jitħalla jżid jew ibiddel it-talbiet biex dawn ikunu jirriflettu l-azzjonijiet u r-rimedji msemmija f'dan l-Att.*

[24] Is-sit elettroniku tal-Liġijiet ta' Malta jindika l-Kap. 88 bħala mhux aktar fis-seħħ u imħassar.

(3) Appelli pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att għandhom jibqgħu jinstemgħu mill-istess Qorti skont il-liġi li kienet fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, iżda dan mingħajr ħsara għas-sid li jekk irid iressaq azzjoni ġdida skont dan l-Att dwar materji li ma jkunux ġew deċiżi mill-Bord tal-Arbitraġġ jew mill-Qorti tal-Appell.

B'hekk huwa ċar li huma biss każijiet mibdija meta kien għadu fis-seħħ il-Kap. 88 li għandhom jibqgħu jkunu regolati bil-liġijiet sostantivi tal-Kap. 88 u li allura kull azzjoni mibdija minn wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 – fil-25 ta' April 2017 – għandhom ikunu regolati mill-istess Kap. 573. Il-kawża odjerna ġiet intavolata f'Settembru 2017 u kwindi wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap 573.

Mhux hekk biss iżda l-leġislatur mar oltre u permezz ta' dan l-artikolu għamilha possibbli sabiex anke fi proċeduri li jkunu nbdew taħt ir-*regime* tal-Kap. 88 u li jkunu għandhom pendenti *post* il-promulgazzjoni tal-Kap. 573, is-sid ikollu l-għażla li jkompli l-azzjoni tiegħu taħt il-Kap. 573. Dan juri kemm il-leġislatur irid li jkun il-Kap. 573 li japplika għar-riżoluzzjoni ta' kawżi minn wara l-promulgazzjoni tiegħu il-quddiem tant li qed jagħti lis-sid din l-għażla anke għal dawn il-każijiet li jkunu nbdew qabel.

Dan il-ħsieb ikompli jissaħħaħ meta wieħed iqis li taħt l-artikolu 78 tal-Kap. 573 il-Leġislatur saħansitra pprovda mekkaniżmu fejn is-sid li jkun beda l-azzjoni tiegħu taħt il-Kap. 88 u jkun għażel li jkompli tali azzjoni bil-Kap 573, huwa jkun jista' jżid jew ibiddel it-talbiet tiegħu biex dawn ikunu jirriflettu l-azzjonijiet u r-rimedji mgħotija taħt il-Kap 573. Dan juri biċ-ċar li l-leġislatur irid li f'azzjonijiet ġja mibdija taħt il-Kap. 88, is-sid li għandu l-każ tiegħu pendenti, jiġi assigurat lilu d-dritt li jużufruwixxi mir-rimedji kollha kontemplati taħt il-Kap 573 (u li allura ma kienux disponibbli għalih taħt il-Kap. 88 meta huwa jkun fetaħ il-kawża) u dan billi jżid jew ibiddel it-talbiet tiegħu.

Għalhekk f'sitwazzjoni ta' liġi bħal din, fejn anke f'kawżi mibdija taħt il-Kap. 88 huwa possibbli li dawn jitkomplew taħt il-Kap. 573 u fejn saħansitra huwa anke permess li jinbidlu t-talbiet biex il-kawża tkun konformi mal-azzjonijiet kontemplati fl-istess Kap. 573, *multo magis* kemm huwa ċar li għandu japplika l-Kap. 573 f'dan il-każ li proprju nbeda taħt ir-*regime* tal-istess Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

F'dan il-kuntest il-Bord jagħmel ukoll referenza għas-sentenza mgħotija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C 10213) v. L-Awtorita` tal-Artijiet** (Rikors numru 3/18) fejn il-Qorti tal-Appell, f'każ fejn kien hemm ukoll Dikjarazzjoni maħruġa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 (f'dak il-każ kienet Dikjarazzjoni tal-2011) iżda l-kawża kienet inbdiet wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap 573 (il-kawża inbdiet fit-2018) applikat l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 biex stabbiliet il-kumpens u qalet hekk:

Din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorita` appellata li ladarba l-proprjeta` in kwistjoni ġiet esproprjata fl-2011 meta kien viġenti l-Kap. 88, allura dak huwa l-punctum temporis li wieħed irid iħares lejh bħala ż-żmien li fih twettqet it-transazzjoni, mingħajr żidiet skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Dan mhux biss peress li l-Kap. 88 ġie revokat bl-Att XVII tal-2017, l-istess Att li ġab fis-seħħ il-liġi l-ġdida (Kapitolu 573 – Att dwar Artijiet tal-Gvern). Iżda wkoll peress li l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 jipprovdi proprju għall-każijiet fejn bħal dak in eżami, l-art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha, mingħajr ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim, is-sid huwa ntitolat li jitħallas kumpens għall-akkwist tal-art "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."

In kwantu għall-ordni mogħti mill-Qorti Kostitizzjonali fis-27 ta' Mejju, 2016 li kkonfermat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-5 ta' Ottubru 2015 fejn ġie ordnat li bħala rimedju l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta u l-Kummissarju tal-Artijiet kellhom jagħmlu dak kollu neċessarju sabiex isir l-esproprju tal-art skont fl-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88), il-Bord josserva li tali ordni kien limitat fir-rigward tal-intimata u l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta sabiex isir l-esproprju skont il-Kap. 88. Mid-diċitura tas-sentenzi hu ċar li dan l-ordni jorbot biss fir-rigward tal-proċedura li kellha tiġi segwita sabiex isir l-esproprju mill-awtoritajiet konċernati u ma torbotx lir-rikorrenti fil-proċedura ta' kontestazzjoni tal-kumpens offrut partikolarment meta l-proċedura għall-kontestazzjoni tal-kumpens ma kienetx il-mertu ta' dawk il-proċeduri kostituzzjonali u lanqas setgħat tiġi prevista għaliex dan kien jiddependi mill-kumpens li kien ser jiġi offrut fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali.

Għal dawn ir-raġunijiet kollha l-Bord iqis li l-azzjoni odjerna għandha tkun regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 573.

3. L-Art. 55 tal-Kap. 573

Stabbilit li l-Liġi applikabbli huwa l-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta l-Bord josserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jsostnu li din il-kawża hija bbażata fuq l-Artikolu 55 tal-Kap. 573 ossia dwar kontestazzjoni tal-kumpens indikat fid-Dikjarazzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:-

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

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

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

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

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

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

(a) ebda żjieda m'għandha tingħata minħabba illi l-akkwist ikun obbligatorju;
(b) il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament;
(c) il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u mingħajr ma jittieħed qies ta' benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti;

...

(3) Barra mill-imgħax li jinġema' fuq is-somma depożitata skont l-artikolu 52(1), il-Bord tal-Arbitraġġ jista' jordna fis-sentenza tiegħu li s-sid jieħu mgħax sempliċi bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord liema mgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-artikolu 55.

F'dan il-każ jirriżultaw varji valutazzjonijiet jew rapporti b'valuri b'diskrepanzi bejniethom. Ir-rikorrenti, li jisħqu li l-kumpens għandu jkun tal-art daqs li kieku ma teżistix triq, pprovdew stima tal-Perit Joseph J. Xuereb fil-valur ta' €201,387. Sussegwentement ġie ppreżentat rapport aktar dettaljat tal-Perit Jennifer Busuttil li vvalutat l-art fil-valur ta' €280,000. Da parti tal-Awtorita' tal-Artijiet xehed il-Perit Joseph Spiteri li prepara l-valutazzjoni mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali fl-ammont ta' €59,400 u sussegwentement ġie ppreżentat rapport tal-Perit Denis Camilleri li

ivvaluta l-art fil-valur ta' €63,489. Dawn l-aħħar żewġ valutazzjonijiet jieħdu qies tal-art bl-użu limitat ta' triq. In kwantu għal-valutazzjonijiet tal-Membri Tekniċi, fl-ewwel rapport ivvalutaw l-art fil-valur ta' €91,000 ai termini tal-Kap. 88, fit-tieni rapport ivvalutaw l-art bil-limitazzzjoni ta' triq fil-valur ta' €148,500 fis-16 ta' Ottubru 2018 u fit-tielet rapport ivvalutaw l-art fil-valur ta' €238,000 għall-art fabbrikabbli mingħajr restrizzjoni ta' triq.

Fil-kuntest ta' valutazzjonijiet, il-Bord jagħmel referenza għas-segwenti enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali li jinsabu riportati fil-kawża **Andrew Agius et vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021 (Rikors numru 889/09/1 JZM) fejn intqal hekk:-

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` tagħmlu b`mod leġġer jew kapriċċjuż. Ilkonvinzjoni 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 pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

Issir referenza wkoll għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** (numru 4/16 FDP) deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal hekk:-

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

...Huwa ritenut illi l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti tekniċi maħtura minnha, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċjuż. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-

sentenza tagħha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet:

"Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa ċertu punt, tagħti affidament lill-opinjoni ta' persuni mħarrġa fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoġġu fid-dubbju dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja.

Kif ingħad, ir-rikorrenti jikkontendu li l-kumpens għandu jkun il-valur tal-art żviluppabbli mingħajr ma jittieħed in kunsiderazzjoni r-restrizzjoni ta' triq u ċjoe bħala plot bil-potenzjal ta' żvilupp *sic et simpliciter*. Il-Bord ma jaqbilx ma dan l-argument. L-art esproprjata għandha tiġi vvalutata skont l-istat li kienet fih dakinhar tad-dikjarazzjoni presidenzjali. Dan huwa wkoll imsemmi fl-Art. 79(3) tal-Kap. 573 li 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*;...*

Mhux ikkontestat li dakinhar tas-6 ta' Ottubru 2016, data li fiha ġiet ippubblikata d-Dikjarazzjoni Presidenzjali, l-użu tal-art kienet dik ta' triq li tifforma parti mill-*bypass* ta' Birkirkara. Huwa l-valur tal-art bħala triq li għandu jittieħed in kunsiderazzjoni. Dan kien il-mertu ta' numru ta' sentenzi fosthom dik mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Rita Borg et vs Awtorita' tal-Artijiet** deċiża fl-24 ta' Novembru 2022 fejn proprju dwar dan il-punt il-Qorti tal-Appell qalet:-

20. L-aktar relevanti f'dan il-każ huwa l-aħħar element, in kwantu ġaladarba fil-mument tal-esproprju, l-art in kwistjoni kellha restrizzjoni fuqha riżultanti mill-iskemar, peress li setgħet tintuża biss għall-formazzjoni ta' triq, altru milli jirriżulta li dan huwa fattur determinanti fil-valutazzjoni tal-istess art. Kif jirriżulta mix-xhieda tal-perit Edwin Mintoff quddiem il-Bord:

"Bord: U x'irriżultalek bħala designation?

Xhud: Li kien triq meta ġiet esproprjata l-proprjetà, kienet triq. Jiġifieri kien hemm dak iż-żmien it-Temporary Provision Schemes, kienu jgħidulhom u hemmhekk kienet ċara daqs il-kristall li kienet designated bħala undeveloped road. U fil-Local Plans qiegħda wkoll bħala triq.

Bord: U inti allura ħadthom into consideration fil-valutazzjoni tiegħek.

Xhud: Korrett Sur Maġistrat."

Dan il-fattur jirriżulta wkoll mir-relazzjoni tal-esperti tekniċi membri tal-Bord meta fir-relazzjoni tagħhom (a fol. 40) fejn stmaw li l-art in kwistjoni bħala art fabbrikabbli, fost affarijiet oħra kkostataw li "skond il-Pjan Regolatur taż-żona, l-art kellha tintuża għal formazzjoni tat-toroq." Kwindi jinsab assodat li l-art suġġett ta' dawn il-proċeduri, għalkemm fabbrikabbli, tinsab fil-parti l-kbira tagħha milquta b'limitazzjoni fl-iżvilupp li jista' jsir fuqha, restrizzjoni li tirriżulta mil-liġijiet tal-ippjanar u li ndubbjament ikollha effett fuq il-valutazzjoni tal-art.

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 membri ċertament adottaw. Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti tekniċi membri tal-Bord għall-art in kwistjoni, fejn il-periti membri 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."*** *(enfasi ta' din il-Qorti)*

Għalkemm din is-silta saret fil-kuntest tal-liġi preċedenti li kienet tirregola l-esproprji, il-kwistjoni tad-distinzjoni bejn ir-rati fejn l-iżvilupp ikun jista' jseħħ mingħajr limitazzjoni u l-iżvilupp li jkun limitat mil-liġijiet tal-ippjanar, indipendentement mill-esproprju, tibqa' relevanti għall-fini tad-determinazzjoni ta' kumpens ġust.

22. Effettivament, il-periti membri tal-Bord ħarġu rata waħda għal dik li hija art fabbrikabbli, filwaqt li l-perit inkarigat mill-Awtoritá qies din il-kwistjoni ta' limitazzjoni fl-iżvilupp u ħareġ id-differenza fir-rati bejn art fabbrikabbli u art fejn ikun hemm limitazzjoni fl-iżvilupp ta' toroq. Lil hinn mid-distakk bejn il-valuri, materja li ġiet evalwata fl-aggravju preċedenti, kunsidrat li l-art in kwistjoni, minkejja li fabbrikabbli ma tistax titqies bħala art li fuqha jista' jsir żvilupp konsistenti f'bini residenzjali, ħwienet jew binjiet simili, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-prinċipju li ssir din id-distinzjoni. Wara kollox, din id-distinzjoni hija waħda mhux biss riflessa fil-liġi, iżda dettata wkoll mil-loġika, li ċertament titħaddan fis-suq tal-bejgħ tal-proprjetá.

Ġja la darba dakinhar tad-Dikjarazzjoni presidenzjali l-art kienet triq, din il-limitazzjoni minnha nnifisha ġġib valur anqas minn art fabbrikabbli intiża għal żvilupp konsistenti f'bini residenzjali jew bini simili u għalhekk irid isir tnaqqis fil-valur li jkopri dan l-aspett. F'dawn il-każijiet it-tnaqqis isir solitament skont il-prinċipju msemmi fis-sentenza **Salvi Holdings Limited vs Kummissarju tal-Artijiet** (Rikors 2/2004) fejn il-valur ta' triq huwa persentaġġ ta' bejn 30% u 40% tal-valur ta' art fabbrikabbli. Dan it-tnaqqis ġie kkonfermat ukoll mill-Qorti tal-Appell fis-sentenzi **L-Avukat Dr Michael Spiteri et vs L-Awtorita' tal-Artijiet** deċiża fil-15 ta' Novembru 2023 u fis-sentenza ċitata ta' **Rita Borg et vs Awtorita' tal-Artijiet** fejn ingħad:-

17. Il-Bord qies ukoll li fir-rigward tal-bqija tal-art tal-kejl ta' 228 metru kwadru li fil-mument tal-esproprju kienet destinata għal triq, kellha tingħata valur inqas minn dak ta' art fabbrikabbli li fuqha jista' jsir il-bini għaliex fil-veritá, art użata bħala triq tiswa inqas minn art li tista' tiġi żviluppata. B'hekk applika r-rata ta' €114 għal kull metru kwadru, jiġifieri 35% tal-valur tal-art fabbrikabbli. Dan il-ħsieb tal-Bord huwa rifless

f'deċiżjoni oħra tal-Bord ċitata mill-istess perit ex parte li ġġib referenza 2/04 fl-ismijiet Salvi Holdings Limited v. Kummissarju tal-Artijiet. Kien fuq is-saħħa ta' dan ir-raġunament li l-Bord wasal għall-konklużjoni tiegħu u fil-veritá din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fir-rigward. Il-Bord ma warrabx l-opinjoni tal-periti membri b'mod kapriċċjuż, iżda wasal għall-konklużjoni tiegħu wara li qies mhux biss ir-rapport tal-perti membri u dak ex parte, imma wkoll ġurisprudenza oħra relevanti in materja tal-istess Bord.

In vista ta' dawn il-prinċipji, il-Bord ser jiskarta l-valutazzjoni *ex parte* tal-atturi ossia tal-Periti Joseph J. Xuereb u Jennifer Busuttil stante li dawn ma jieħdux qies tal-istat tal-art li kienet fiha dakinhar tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Ir-rapport tal-Perit Joseph J. Xuereb ma jagħtix ħjiel ta' kif wasal għall-valutazzjoni u x'operazzjonijiet paragunabbli għamel filwaqt li r-rapport tal-Jennifer Busuttil jieħu qies tal-potenzjal ta' żvilupp tal-art f'numru ta' appartament meta l-art kienet milquta b'limitazzjoni ta' żvilupp u l-iżvilupp imsemmi minnha ma setgħax isir.

In kwantu għar-rapport tal-valutazzjonijiet *ex parte* sottomessi mill-Awtorita' tal-Artijiet, il-Bord ser jiskarta l-valutazzjoni tal-Perit Joseph Spiteri stante li din ma tieħux qies tal-operazzjonijiet paragunabbli u anke dik tal-Perit Denis Camilleri stante li minn banda jgħid li jaqbel mal-valur tal-art stmata mill-Periti Tekniċi ta' €238,000 u li minnha jrid jitnaqqas persentaġġ rappreżentnati t-triq imbagħad jadopera tnaqqis ulterjuri skont id-DHI Land Database, *database interna* imħejjija mill-uffiċċju tiegħu. Ma ngħatatx ġustifikazzjoni għalfejn sar dan it-tieni tnaqqis u lanqas ġiet sottomessa kopja tad-database imsemmija.

Jifdal għalhekk il-valutazzjonijiet tal-Membri Tekniċi. Il-Bord ser jiskarta l-ewwel valutazzjoni ta' €91,000 stante li din il-valutazzjoni saret skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 88 li mhuwiex applikabbli f'dan il-każ hekk kif ingħad aktar 'l fuq.

Fit-tieni rapport ingħata l-valur ta' €148,500 fis-16 ta' Ottubru 2018 wara li qiesu li dakinhar tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali l-art kienet waħda fabbrikabbli b'limitazzjoni għall-potenzjal ta' żvilupp peress li hija delineata bħala żona għall-formazzjoni ta' toroq. Mill-banda l-oħra, fit-tielet rapport tagħhom ingħata l-valur ta' €238,000 fir-rigward tal-art daqs li kieku hija art m'hijiex delineata, formata jew użata bħala triq u ħadu qies tal-potenzjal ta' żvilupp.

Applikati l-principji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għal kaz odjern il-Bord hu tal-fehema li għandu jistrieħ fuq l-istima mgħotija mill-membri tekniċi tiegħu. La darba l-Bord għandu għad-disposizzjoni tiegħu valutazzjoni b'kumpens speċifiku għall-art bil-limitazzjoni ta' żvilupp delineata bħala żona għall-formazzjoni ta' toroq mgħotija mill-membri tekniċi il-Bord ser jadotta tali rata ossia dik indikata mill-membri tekniċi fit-tieni rapport tagħhom u mhux dik mertu tat-tielet rapport. Iż-żewġ rapporti

għandhom kunsiderazzjonijiet separati minn xulxin – it-tieni rapport iqis il-limitazzjoni ta' triq u jagħmel referenza wkoll għal operazzjonijiet paragunabbli fejn artijiet ġew esproprjati għall-formazzjoni ta' toroq arterjali filwaqt li t-tielet rapport jieħu qies tal-potenzjal qawwi ta' żvilupp li setgħet iġġib l-art li kieku dakinhar tad-dikjarazzjoni presidenzjali din ma kienetx iffurmata jew delineata bħala triq. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser jadotta l-valur ta' €148,500 fis-16 ta' Ottubru 2018 li għandu jiġi mnaqqas skont l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2016 li jwassal għal €144,813.54[25]. Dan l-ammont ma jeċċedix l-ogħla ammont ta' kumpens propost mir-rikorrenti ta' €201,387 fit-13 ta' Ottubru 2016 u għalhekk in linea mal-Art. 58(1)(d) tal-Kap. 573.

Il-valur ta' €144,813.54 ingħata fir-rigward tal-art libera u franka, iżda l-Bord mhux ser jagħmel tnaqqis ulterjuri għall-art minkejja li hija soġġetta għas-sub-dirett dominju perpetwu u rivedibbli stante li mill-aħħar rapport tal-Membri Tekniċi jirriżulta li l-valur tas-sub-dirett dominju perpetwu huwa negliġibbli għaliex huwa perpetwu u meta mqabbel mal-valur tal-art, dan huwa wieħed żgħir ħafna u l-awment fil-valur tal-art minn sena għall-oħra jinnewtralizza kwalunkwe żidiet li jista' jkun hemm fil-valur tal-isterlina.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-Awtorita' tikkontendi li l-kumpens għandu jiġi ttemprata għal 35% skond il-prinċipju mertu tas-sentenza ċitata ta' **Salvi Holdings Ltd**. Il-Bord ma jaqbilx għaliex la darba fit-tieni rapport tagħhom jirriżulta li l-Membri Tekniċi ħadu qies tal-fatt li art ġiet esproprjeta b'limitazzjoni għall-potenzjal tal-iżvilupp peress li hija triq, il-Bord mhux ser jerġa japplika t-tnaqqis. Dan in linea mal-insenjament tas-sentenza mgħotija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **L-Avukat Dr. Michael Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rikors numru 17/19/1 NB)** deċiża fil-15 ta' Novembru 2023 fejn intqal hekk:

> *… din il-Qorti ssib li r-rikorrenti appellanti għandhom raġun fl-argument tagħhom li l-periti tekniċi membri tal-Bord kienu taw qies tal-fatt li l-art kienet intiża li tiġi żviluppata fi triq meta waslu għall-valutazzjoni tagħhom ta' €200,000 relattiva għas-sena 2020. Dan jingħad peress li fir-rapport tagħhom, kemm f'paragrafu 2 jissemma li l-art skont il-Pjan Regolatur tagħmel parti mis-sistema ta' toroq tal-lokal, kif ukoll taħt il-kriterju ta' użu hemm imniżżel "użu bħala triq" u "ma jistax isir żvilupp fuqha sakemm jibqa' l-użu preżenti" (ara fol. 80). Inoltre, meta saru l-mistoqsijiet in eskussjoni mressqa mill-Awtorità, wieġbu li ħadu qies ta' "art simili jiġifieri li l-art ittieħdet għal skopijiet biex tifforma triq". Tant hu hekk li, meta addottaw l-eżempji ċitati minnhom bħala operazzjonijiet paragunabbli, huma għamlu referenza "għal esproprjazzjonijiet t'artijiet fabbrikabbli li ttieħdu għat-twessiegħ tat-triq."*

[25] €148,500 x (838.29 (Indiċi tal-2016) ÷ 859.63 (Indiċi tal-2018) = €144,813.54

22. Ġaladarba l-valutazzjoni mogħtija mill-periti tekniċi tal-Bord kienet dik ta' triq, (li l-Bord ġustament fis-sentenza aġġornaha għas-somma ta' €215,484.68, sabiex tirrifletti l-valur tagħha skont l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2022) mhuwiex ġust li jsir it-tnaqqis ulterjuri magħmul mill-Bord fis-sens li addotta perċentwal ta' 35% tal-valur aħħari (skont is-sentenza ta' Salvi Holdings Limited v. Kummissarju tal-Art). Tabilħaqq li bit-tnaqqis tal-perċentwal addottat mill-Bord, ir-rikorrenti kienu ser jiġu penalizzati darbtejn għall-fatt li l-art li ġiet esproprjata kienet ġiet żviluppata fi triq. Għalhekk, tqis ġust li jintlaqa' dan l-aggravju tar-rikorrenti appellanti inċidentalment u ser tiġi riformata s-sentenza appellata f'dan is-sens.

B'hekk il-kumpens għat-teħid dovut lir-rikorrenti qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' **€144,813.54.**

4. Imgħaxijiet

L-imgħaxijiet fir-rigward ta' proċeduri intavolati ai terimni tal-Artikolu 55 tal-Kap. 573 huma regolati mill-artikolu 61(3) tal-Kap. 573 li jipprovdi:-

(3) Barra mill-imgħax li jinġema' fuq is-somma depożitata skont l-artikolu 52(1), il-Bord tal-Arbitraġġ jista' jordna fis-sentenza tiegħu li s-sid jieħu mgħax sempliċi bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord liema mgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-artikolu 55.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell ta' **John's Group Limited vs L-Awtorita' tal-Artijiet** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2023, li kienet tittratta proprju l-kwistjoni tal-komputazzjoni tal-imgħax fi proċeduri taħt l-Artikolu 55 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta kif inhu dan il-każ intqal:-

12. L-Awtorità ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza limitatament fir-rigward tal-kap tal-imgħax u għalhekk ressqet appell minnha, fejn issejjes l-appell tagħha fuq l-aggravju li l-imgħax kif deċiż mill-Bord huwa skorrett. L-Awtorità appellanti tisħaq li wara li l-art ġiet esproprjata, permezz tal-Avviż numru 1553 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Diċembru, 2019, hija ddepożitat is-somma ta' €328,965 f'kont bankarju. Jiġifieri, s-soċjetà rikorrenti setgħet liberament tiġbed sehemha minn din is-somma ta' €328,965 mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi dritt li titlob lill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet sabiex jillikwida kumpens akbar, kif fil-fatt għamlet, meta ressqet il-proċeduri in eżami. Kwindi, meta ġie intavolat ir-rikors promotur fil-proċeduri odjerni, fil-11 ta' Ġunju, 2020, parti mill-ammont ta' €23,023, kien diġà

likwidat mill-Awtorità favur ir-rikorrenti u jinsab f'kont bankarju, sabiex b'hekk setgħet liberament tiġbed sehemha. Filwaqt li l-appellanti taqbel mal-Bord, meta ngħad minnu li fil-każ ta' proċeduri mibdija skont l-Artikolu 55 tal-Kap. 573, huma regolati bl-Artikolu 61(3) tal-Kap. 573, b'dan illi tikkontendi li l-imgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors fuq l-ammont li jkun għadu dovut, jiġifieri l-ammont li jkun wasal għalih il-Bord, nieqes l-ammont li jkun diġà likwidat mill-Awtorità favur ir-rikorrenti u fuq l-ebda ammont ieħor.

13. ..... Fil-verità, hija l-fehma ta' din il-Qorti, li l-appell tal-Awtorità appellanti huwa wieħed li jimmerita li jiġi milqugħ. Dan jingħad peress li, ġaladarba jirriżulta aċċettat illi ftit wara li ħarġet id-dikjarazzjoni li permezz tagħha seħħet l-esproprjazzjoni, sar id-depożitu tal-ammont ta' €328,965 offrut mill-istess Awtorità f'kont bankarju li jirrendi l-imgħax, kif tipprovdi l-liġi (Artikolu 52(1) tal-Kap. 573), is-soċjetà rikorrenti, bħala sidt l-art setgħet titlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ, li ladarba kellha titolu validu ta' proprjetà, sabiex tiġbed is-somma depożitata, flimkien mal-imgħax li nġema' fuqha (kif jirriżulta mit-tielet subinċiż tal-istess Artikolu). Inoltre, l-Artikolu 52(5) tal-Kap. 573 jipprovdi li, l-ammont depożitat, kif ukoll l-imgħax li jgħaddi fuqu jista' jiġi żbankat, sew jekk is-somma depożitata bħala kumpens tkun jew ma tkunx ġiet aċċettata bħala l-ammont ta' kumpens dovut, u l-ġbid ta' dawk l-imgħaxijiet mid-depożitu m'għandux jippreġudika l-jedd li persuna jkollha li tmexxi skont il-liġi, għall-fini li jiġi stabbilit kull kumpens ieħor li jista' jiġi mħallas lilha skont l-istess liġi.

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

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

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

16. Dan qiegħed jingħad ukoll, fuq il-bażi tal-prinċipji ġenerali tal-liġi ċivili riżultanti mill-Artikoli 1047, 1139 u 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). L-Artikolu 1047 jipprovdi li, il-ħsara li tikkonsisti f'li ttellef lill-persuna l-użu tal-flus tagħha, tissewwa bil-ħlas tal-imgħaxijiet, li jitħallsu bir-rata ta' 8% fis-sena. Mentri l-Artikolu 1139 jipprovdi li, fejn l-obbligazzjoni jkollha biss bħala oġġett il-ħlas ta' somma flus determinata, id-danni li jiġu mid-dewmien tal-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni, ikunu jikkonsistu biss fl-imgħaxijiet fuq l-imsemmija somma. F'dan il-każ, konsidrat li d-depożitu tas-somma ta' €20,930 f'kont bankarju li jrendi l-imgħax, sar ftit wara li saret id-Dikjarazzjoni tal-Awtorità, ma jistax jingħad li ġie ppruvat li kien hemm xi dewmien, min-naħa tal-Gvern li jwettaq il-ħlas tal-ammont li ma kienx kontestat. Barra minn hekk, l-Artikolu 1141(2) jipprovdi li, l-imgħaxijiet għandhom jgħaddu minn dakinhar li ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju, li f'dan il-każ jittieħed li huwa r-rikors promotur. Kwindi fil-kwistjoni tal-komputazzjoni tal-imgħax, huwa ritenut li dan jgħaddi fuq l-ammont addizzjonali akkordat mill-Bord (u mhux fuq l-ammont intier likwidat mill-Bord, ġaladarba jkun sar il-ħlas tal-ammont mhux kontestat) u dan bir-rata ta' imgħax ta' 8%, mid-data ta' meta sar ir-rikors promotur, f'dan il-każ fil-11 ta' Ġunju, 2020, sakemm isir il-ħlas effettiv. Isegwi li l-appell tal-Awtorità appellanti jistħoqqlu li jintlaqa'.

Dan l-insenjament ġie wkoll ribadit fis-sentenza fl-ismijiet **Luqa Development Company Limited vs L-Awtorita' tal-Artijiet** (Rik. Nru 36/19/1) deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 mill-Qorti tal-Appell.

Il-Bord iqis li l-kunsiderazzjonijiet u enunċjazzjonijiet stabbiliti fis-sentenzi sudetti japplikaw *mutatis mutandis* għall-każ odjern. Fil-każ ta' llum jirrizulta li d-Dikjarazzjoni ġiet ippublikata fis-6 ta' Ottubru 2016. Wara tali pubblikazzjoni ġie ddepożitat il-kumpens offrut f'kont bankarju.

Għaldaqstant fil-każ in diżamina l-imgħax għandu jgħaddi fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak 'il fuq mill-ammont offrut mill-Awtorita' u cioe' fuq il-bilanċ tal-ammont li hija d-differenza bejn is-somma akkordata mill-Bord ta' €144,813.54 u dik offruta mill-Awtorita' ta' €59,400 ossia fuq €85,413.54 bir-rata ta' 8% mid-data ta' meta sar ir-rikors promotur, f'dan il-każ fis-27 ta' Settembru 2017 sakemm isir il-ħlas effettiv.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' intimata billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li r-rikorrenti huma sidien b'titolu validu ta' proprjeta' tal-porzjoni art in meritu f'Birkirkara ossia l-art fil-kejl ta' 198 metri kwadri esproprjata b'titolu ta' xiri assolut in forza ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali bin-numru 1073 ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Ottubru 2016 kif murija fil-pjanta annessa mal-istess Dikjarazzjoni (Dok E – fol 58).

2. Jilqa' t-tieni talba.

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jiddikjara li l-kumpens ġust għat-teħid tal-istess art tar-rikorrenti huwa **ta' mija erba u erbgħin elf tminn mija u tlettax il-Ewro u erba u ħamsin ċenteżmu (€144,813.54) bl-imgħax deborribbli fuq l-ammont ta' €85,413.54 bir-rata ta' 8% mis-27 ta' Settembru 2017 sakemm isir il-ħlas effettiv.**

4. Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lill-Awtorita' intimata tħallas lir-rikorrenti l-kumpens u l-imgħax kif imsemmija fil-paragrafu preċedenti.

5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ħames talba.

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

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità intimata u dak hawn stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont hawn stabbilit mill-Bord u dan a tenur tal-Artikolu 73(2) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

30 ta' Settembru 2024