BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2024

L-Avukat Dr Louis Camilleri Preziosi ID 749039M; it-tabib Dr Victor Preziosi ID 129025M, it-tabib Dr Josef Preziosi ID 237453M, it-tabib Dr Marco Hero Preziosi, Passaport Malti numru 1059169 u Roberto Hero Preziosi, Passaport Malti numru 0947993

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 5
Rikors Numru : 5/18NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors tal-Avukat Dr Louis Camilleri Preziosi et datat 4 ta' April 2018 fejn ġie premess:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien ta' porzjoni art fl-Imriehel limiti Birkirkara tal-kejl ta' cirka disa' mija u tmenin metri kwadri (980m^2)murija fuq il-pjanta annessa bhala* ***Dok A.***

2. *Illi dina l-porzjoni art hija soggetta ghal proceduri ta' esproprijazzjoni skont dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 23 ta' April 1992 u*

ppubblikata bhala Avviz numru 259 fil-Gazzetta tal-Gvern, formanti parti mill-art deskritta fil-paragrafu 18. Kopja ***Dok B.***

3. *Illi l-esponenti kienu taw prova tat-titlu taghhom (file ref: 118/91/II/18) lill-Kummissarju tal-Artijiet li sussegwentement intalab ripetutament biex jersaq biex jiddikjara kemm hu lest joffri bhala kumpens u giet ipprezentata wkoll ittra ufficjali fis-6 ta' Dicembru 2013 bin-numru 3745/13 kopja* ***Dok C****, izda l-Kummissarju tal-Artijiet u issa l-intimat ma hadu l-ebda azzjoni hlief ittra ufficjali responsiva, kopja* ***Dok D****. Ghalhekk kellha issir din l-kawza.*

4. *Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu li dan il-Bord, prevja kull dikjarazzjoni u provediment li hemm bzonn:*

    a) *jiddetermina illi l-esponenti huma s-sidien tal-imsemmija porzjoni art fuq indikata;*

    b) *jiffissa l-prezz jew kumpens dovut lill-esponenti skont l-Artiklu 64 et sequitur Kap 573 bl-ghajnuna okkorrendo tal-periti membri ta' dan il-Bord;*

    c) *jiffissa l-imghax dovut skont l-istess ligi*

    d) *u jaghti dawk il-provedimenti kollha li hemm bzonn*

Bl-ispejjez.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' tal-Artijiet datata 7 ta' Mejju 2018 (fol 12 *et seq*) fejn gie eċċepit:

1. *Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija fit-13 ta' April, 2018 u l-Onorabbli Bord ta' lill-istess esponenti sas-7 ta' Mejju, 2018 biex tirrispondi;*

2. *Illi preliminarjament l-awtorita' esponenti tressaq l-eccezzjoni tal-gudikat ghaliex diga kien hemm sentenza fuq l-istess binarji mill-istess Bord tal-Arbitragg diversament presedut, fl-24 ta' Marzu, 2011 taht il-Kap 88 (Ara Dok A anness), liema kawza kellha l-istess oggett (eadem res), l-istess partijiet (eadem personae) u l-istess mertu (eadem causa petendi) u dawn l-elementi jikkonkorru, w'ghaldaqstant fic-cirkustanzi dan il-Bord ghandu jqis din il-kawza wahda improponibbli;*

3. *Illi, sussidjarjament, jekk l-ewwel eccezzjoni ma tintlaqax, ir-rikorrent iridu jissudisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni;*

4. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost, Art 64. (1) tal-Kap 573 jghid illi: '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, <u>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</u>.*

   (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.'

5. *Illi dan ifisser illi l-azzjoni vera u propja hija wahda li permezz taghha r-rikorrenti jitolbu li 'l-art tigi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorita' u li t-talbiet ghall-kumpens u talbiet ohra huma merament ancillari ghal dik it-talba;*

6. *Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti m'huma jaghmlu l-ebda talba ghall-akkwist b'xiri assolut izda biss talba ghall-kumpens;*

7. *Illi galadarba din it-talba m'hijiex issir mir-rikorrenti kull talba ohra li tipprexindi minnha hija bla bazi u ghandha tigi michuda;*

8. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-awtorita' esponenti ssostni illi l-art in kwistjoni ghadha mehtiega ghal skopijiet pubblici kif ser jigi muri ahjar fil-mori tal-kawza odjerna, jekk ikun il-kaz, hlief ghall-parti li ma gietx utilizzata liema parti l-Awtorita' qieghda fil-process li tirrilaxxa;*

9. *Illi rigward l-interessi l-awtorita' intimata ssostni l-punt maghmul aktar il-fuq u cioe illi l-interessi huma ancillari ghal talba ta' akkwist b'xiri assolut liema talba ma saritx fil-kawza odjerna, pero' jekk din l-eccezzjoni ma tintlaqax mill-Bord, hija tirrimetti ruhha sakemm dawn l-interessi jkunu komputati skont id-dettami tal-ligi u mghotija strettament fejn dovuti;*

10. *Illi rigward l-ahhar talba l-esponenti tirrimetti ruhha ghas-savju gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra s-sentenza preliminari tal-Bord diversament presjedut datata 26 ta' Settembru 2018[1] permezz ta' liema l-Bord ċaħad l-ewwel eċċezzjoni ta' *res judicata* sollevata mill-Awtorita intimata w ordna l-prosegwiment tal-kawża.

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

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fil-5 ta' Gunju 2024 (fol 208 *et seq*) filwaqt li l-Awtorita intimata, għalkemm debitament awtoriżżata, ma ressqet ebda Nota Responsiva.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din il-kawża tirrigwarda esproprju ta' porzjon art fl-Imrieħel limiti ta' Birkirkara li ttieħdet mill-Awtorita kompetenti għall-formazzjoni ta' triq pubblika. L-art hija dik indikata bħala plot 18A fil-pjanta Dok B (fol 74) u tifforma parti minn Triq is-Salib ta' l-Imrieħel, Birkirkara. Din l-art ittieħdet b'titolu ta' xiri assolut permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-23 ta' April 1992, Avviz Nru 259 u hija indikata bħala *item* 18 fl-istess Gażżetta (fol 6). L-esponenti qedin jitolbu dikjarazzjoni li huma s-sidien, kumpens għat-teħid u imgħax skond l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Titolu

L-art ġiet akkwistata mir-rikorrenti in *via di successione* u diviżjoni kif jirriżulta mill-affidavit tal-Avukat Peter Caruana Galizia (fol 34 *et seq*) u mill-*property ownership form* (Dok F – fol 37 *et seq*) ppreżenata mir-rikorrenti.

In kwantu għall-eċċezzjoni numru 3 sollevata mill-Awtorita' intimata ossia dwar it-titolu jiġi rilevat li r-rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art in meritu permezz tal-affidavit sudett u l-*property ownership form* appożita fuq imsemmija. Apparti minn hekk il-Bord jagħmel referenza għall-verbal tas-seduta tas-27 ta' Jannar 2021 (fol 62) fejn id-difensur tal-Awtorita intimata ddikjarat li l-Awtorita hija soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. In vista ta' din id-dikjarazzjoni u tenut kont tal-provi sottomessi mir-rikorrenti, liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, l-Bord huwa tal-fehema li r-rikorrenti pprovaw it-titolu tagħhom dwar il-proprjeta in meritu. Għalhekk tali eċċezzjoni qed tiġi respinta.

[1] Fol 28 *et seq*.

Kejl

Fir-rikors promotur l-atturi jirreferu għall-art in meritu fil-kejl ta' **cirka**[2] 980 metri kwadri skond il-pjanta a fol 3 tal-proċess li wkoll tindika l-art in meritu bħala '*area circa 980m²*'. Mill-Affidavit tan-Nutar Marisa Grech (fol 70) joħroġ kejl aktar preċiż ta' 974 metri kwadri fejn b'referenza għall-art tal-atturi ġie ċċarat li l-art indikata bħala *item* 18 fil-Gażżetta in meritu tat-23 ta' April 1992 ġiet maqsuma f'żewġ plots ossia 18A u 18B kif murija fil-pjanta PD 367_91_9 (fol 74) u filwaqt li l-plot 18B hija indikata bħala l-parti li kellha tiġi rilaxxjata, plot 18A hija dik mertu tal-proċeduri *de quo* liema porzjoni art, skond l-imsemmi affidavit, hija fil-kejl ta' 974 Mk. Dan l-aħħar kejl huwa wkoll indikat fir-rapport tal-perit *ex parte* tal-Awtorita John Papagiorcopulo. Il-Bord iqis illi l-kejl mgħoti mill-Awtorita intimata ossia ta' 974 Mk huwa aktar preċiż u billi ma hemmx differenżi kbar fil-kejl, il-Bord ser jisrtieħ fuq il-kejl indikat mill-Awtorita intimata ossia ta' 974 Mk.

L-eċċezzjonijiet numri 4 sa 7: l-azzjoni hija mankanti għaliex ma hemmx talba għax-xiri assolut iżda biss talba għal kumpens

F'dawn l-eċċezzjonijiet l-Awtortita intimata tissolleva l-punt illi l-Bord għandu jiċħad it-talbiet attrici fejn qed jintalab jiffissa l-kumpens għat-teħid billi ma jista qatt ikun hemm talba biex jigi ffissat prezz dovut ai termini tal-Artikolu 64 mingħajr ma jkun hemm ukoll talba għax-xiri assolut tal-art.

Din il-kwistjoni ġiet trattata minn dan il-Bord kif presjedut fis-sentenza **fl-ismijiet Alfred Cremona *pro et noe et* vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 10/19) deċiza fit-23 ta' Marzu 2022**[3]. F'din is-sentenza l-Bord qal hekk:

> *Illi permezz tal-eċċezzjonijiet enumerati 3 sa 6 l-Awtorita' intimata sostniet li fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti m'għamlu ebda talba għall-akkwist b'xiri assolut tal-art iżda biss talba għall-kumpens u li ġjaladarba din it-talba ma saritx kull talba oħra li tipprexindi minnha hija bla bażi u għandha tiġi miċħuda.*
>
> *Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **"Carmela Camilleri vs Rita Debono et" (Rikors numru 149/2018)** deċiża mill-Bord Li Jirregola l-Kera fil-31 ta' Jannar 2022 fejn ingħad:-*
>
> > *Il-Bord hawnhekk jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet "Patricia Pace et vs Alfred Mallia et" (Ċitazzjoni numru 345/2007) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Settembru 2010 fejn ingħad:-*

[2] Enfasi tal-Bord.

[3] Vide ukoll **Charles Adrian Sive Adrian Strickland et vs L-Awtorita' tal-Artijiet Deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2023 Rikors Numru 28/2019NB**

Kif diga` osservat, fir-rikors promotur kienet nieqsa t-talba għall-kundanna tal-konvenuti għall-ħlas tad-danni likwidati. Din il-Qorti tgħid li, għalkemm din kienet mankanza li ma kellhiex tkun u ma hemmx ġustifikazzjoni għaliha, mhix nuqqas li ġġb in-nullita` jew l-irritwalita` tal-azzjoni attriċi. Ir-raġuni hi li fid-domanda għal likwidazzjoni tad-danni hemm virtwalment kompriża d-domanda għall-kundanna tal-hlas.

Bl-istess mod il-Bord hu tal-fehma illi għalkemm ma saritx talba espressa sabiex isir il-kiri tal-fond, meta wieħed jara t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti huwa ben ċar illi dak li qed jintalab jagħmel il-Bord huwa essenzjalment li jawtorizza li jsir il-kiri tal-fond in kwistjoni u l-likwidazzjoni u ordni tal-ħlas tal-kera, fir-rigward taż-żewġ kompussessuri intimati biex iħallsu tali kera".

Illi dan l-argument għandu wkoll jiġi applikat għall-każ odjern. Minkejja li ma saritx talba espressa sabiex isir l-akkwist b'xiri assolut tal-art mill-Awtorita' intimata, l-atturi fit-tielet talba taghhom jaghmlu referenza espressa ghall-Artikolu 64 tal-Kap 573 u ghalhekk huwa ċar li l-Bord qiegħed jintalab li jordna l-akkwist tal-art in meritu b'xiri assolut u kif ukoll jillikwida u jordna l-ħlas tal-kumpens relattiv. Dan qiegħed jingħad ukoll b'referenza għas-seba' eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' intimata fejn iddikjarat li l-art in kwistjoni għadha meħtieġa għal skopijiet pubbliċi. Jirrizulta mir-rapport tal-Periti Teknici tal-Bord (fol 92) li fil-prezent l-art in meritu giet tifforma parti minn triq pubblika. Dan huwa wkoll konfermat mir-rapport ex parte tal-Awtorita a fol 106 et seq. Ghalhekk il-Bord sejjer jichad l-eccezzjonijet enumerati 3 sa 6 tal-Awtorita intimata billi hu tal-fehema li l-art in kwistjoni ghandha tigi akkwistata b'xiri assolut.

Dawn il-kunsiderazzjonijiet japplikaw b'mod identiku għal kaz odjern. Għaldaqstant, għall-istess raġunijiet fuq imsemmija l-Bord ser jiċħad l-imsemmija eċċezzjonijiet tal-Awtorita.

Użu tal-art

Jirriżulta mhux kontestat li din l-art ġiet milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 259 tat-23 ta' April 1992 kif jidher minn Dok. B (fol 4). Kif joħroġ ċar mir-rapport tal-periti teknici maħtura mill-Bord, il-Periti Edgar Rossignaud u Valerio Schembri[4] l-art in meritu tifforma parti minn triq pubblika. L-istess huwa indikat fir-rapport tal-perit *ex parte* tal-Awtorita John Papagiorcopulo.

Għalhekk m'hemmx dubbju li l-użu tal-art in meritu huwa bħala parti minn triq pubblika.

[4] Preżentat fis-16 ta' Ġunju 2021 – Fol 78 *et seq*.

Valuri

Fir-rigward tal-valur, ir-rikorrenti esebew **stima *ex parte* tal-Perit Joe Cassar (Dok JC 1 – fol 48)**, liema stima ġiet ikkonfermata bil-ġurament mill-istess perit li xehed fit-13 ta' Frar 2019 (fol 44 *et seq*) u in kontro-eżami fit-13 ta' Frar 2024 (fol 203 *et seq*). Huwa jsostni li l-art għandha titqies bħala waħda fabrikabbli u tinsab f'żona ta' żvilupp kummerċjali u industrijali u ta valur ai termini tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta' Malta għas-sena 2005 ta' €1,164,000. In kontro-eżami sostna li qies l-art bħala waħda fabbrikabbli abbażi tal-pjan regolatur u tal-Liġi billi fi żmien l-esproprju l-art kien imdawwra bi żvilupp ta' natura kummerċjali u industrijali. Wasal għall-valutazzjoni tiegħu minn esperjenza u negozju personali fl-akwati u anke wara verifiki ma *estate agents*. Fil-valutazzjoni tiegħu ma wettaq ebda riduzzjoni għall-fatt li l-art ittieħdet għall-użu ta' triq.

Minn naħa l-oħra l-Awtorita' intimata ppreżentat rapport tal-Perit John Papagiorcopulo (Dok MG 1 – fol 83 *et seq*) li vvaluta l-art fil-valur ta' €62,306.78 fl-1992 liema valur ġie ridott għal €20,768.93 għall-fatt li l-art ittieħdet għall-użu ta' Triq. Dan il-valur ġie umbagħad miżjud skond l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2021 għas-somma ta' €39,005. Ai fini ta' din l-istima l-Perit Papagiorcopulo applika rata medja ta' €63.97 għal kull metru kwadru fl-1992 kif indikat fit-tabella a fol 147. Dan il-valur wasal għalih wara li qies numru ta' operazzjonijiet paragunabbli annessi mal-istess rapport bħala Dok LV2.7 (fol-127 sa 146). Kif jidher mir-ritratti (Dok LV 2.4 – fol 94 sa 100) l-art tifforma parti minn triq magħmula w użata mit-traffiku. Fl-istess rapport jgħid li skond il-Pjan Strutturali maħruġ f'Novembru 1990 l-Imrieħel hu ndikat bħala żona għall-industrija tal-manifattura filwaqt li skond ir-regolamenti tal-iżvilupp għas-sena 2021 u b'referenza għal Pjan Lokali, partikolarment ic-*Central Malta Local Plan*, is-sit hu suġġett għall-Birkirkara Area Policy Map Nru BKM 1 u BKM 2 fejn Triq is-Salib ta' l-Imrieħel hija ndikata bħala żona allokata li tifforma parti mill-SME Park li jmiss ma MIP Estate skond il-*General Policy* CG 15 u l-*Area Policy* BK 04.

L-esperti tekniċi nominati mill-Bord il-periti Edgar Rossignaud u Valerio Schembri fir-rapport tagħhom (fol 78 *et seq*) ikkonstataw li fiż-żmien li ġiet ippublikata d-Dikjarazzjoni Presidenzjali "*l-art in kwistjoni kienet imdawwra bi żvilupp kummerċjali w industrijali*" u waslu għal rata fin-1992 ta' €275 għal kull metru kwadru u stabbilew il-valur għal kejl ta' 980 MK fis-somma ta' €269,500 fl-1992 u aggiornat għal €497,965.37 skond l-Artikolu 64(3) għas-sena 2021. Fir-rapport tagħhom huma vvalutaw l-art bħala li tifforma parti minn triq pubblika. Fuq mistoqsijiet in eskussjoni mill-Awtorita intimata (fol 176) huma wieġbu (fol 181) li waslu għall-valur bil-*comparison method* u bħala operazzjonijiet paragunabbli straħu fuq stima li kien għamel wieħed mill-membri tekniċi lill-Gvern dwar art industrijali f'Kordin biex waslu għar-rata ta' €275 fin-1992. Eventwalment, fuq talba tal-Awtorita intimata, l-istess membri tekniċi eżebew kopja tal-istima minnhom użata bħala operazzjoni paragunabbli b'nota tat-13 ta' Frar 2023 (fol 185 *et seq*).

<u>Mertu</u>

Din l-azzjoni hi bbażata fuq l-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) d-Dikjarazzjoni tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) il-Gvern ikun ħa l-pussess tal-art, (iii) ir-rikorrenti jrid ikollhom titolu validu u (iv) qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim jew ġie ndikat il-kumpens għall-akkwist. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-art in meritu hi kolpita b'Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 259 tat-23 ta' April 1992 (Dok. A - fol 71) fejn il-proprjeta' ġiet iddikjarata meħtieġa għall-użu pubbliku b'xiri assolut liema Dikjarazzjoni saret qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 li sar Liġi fl-2017. Il-Gvern ha l-pussess tal-art tant li ġiet iffurmata triq kif anke jirriżulta mir-rapport tal-membri tekniċi. Di piu l-Bord gja ddikjara li ma hemmx kwistjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti.

Kwantu għar-raba' element, mill-atti jirriżulta li qatt ma nħareġ Avviż għall-Ftehim u fid-Dikjarazzjoni ma ġiex indikat kumpens. Fir-rigward ta' dan ir-raba' element il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **David Abela et vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rik Nru 13/21NB) deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-12 ta' Ottubru 2023 fejn l-istess Qorti qieset li huwa biżżejjed li jkun hemm waħda miż-żewġ

alternattivi tar-raba' element sabiex japplika l-proveddiment 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 li 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*".

Ġja intqal qabel li l-Bord ser jimxi fuq il-kejl ta' 974 metri kwadri. Kwantu għall-valur tal-art, mill-atti jirriżultaw is-segwenti valuri:-

1. Valur mgħoti mill-Perit *ex parte* tar-rikorrenti **Joe Cassar (Dok JC 1 – fol 48)** bħala art fabrikabbli f'żona ta' żvilupp kummerċjali u industrijali għas-sena 2005 ta' €1,164,000.

2. Valur mgħoti mill-perit *ex parte* tal-Awtorita intimata **John Papagiorcopulo (Dok MG 1 – fol 83 *et seq*)** li vvaluta l-art fil-valur ta' €62,306.78 fl-1992 li ġie ridott għal €20,768.93 billi si tratta ta' triq. Dan il-valur ġie aġġiustat skond l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2021 għall-€39,005. Ġiet applikata *base rate* medja fl-1992 ta' €63.97 għal kull metru kwadru.

3. Valur mgħoti mill-Periti Tekniċi tal-Bord **il-periti Edgar Rossignaud u Valerio Schembri fir-rapport tagħhom (fol 78 *et seq*)** li qiesu li fiż-żmien id-Dikjarazzjoni l-art in kwistjoni kienet imdawwra bi żvilupp kummerċjali w industrijali u stabbilew rata fin-1992 ta' €275 għal kull metru kwadru għall-art bħala li tifforma parti minn triq pubblika. Huma mxew fuq kejl ta' 980 MK biex waslu għas-somma ta' €269,500 fl-1992 u aggiornat għal €497,965.37 għas-sena 2021.

Il-Bord jibda biex josserva li r-rapport tal-Perit *ex parte* tar-rikorrenti ma jagħmilx referenza għal valur tal-art meta nħarget id-Dikjarazzjoni ta' esproprju li skond il-Liġi huwa l-*punctum temporis* relevanti għal fini biex jiġi stabbilit il-kumpens ġust f'dan il-każ. Di piu huwa ċar li l-valur minnu mgħoti nħadem taħt il-Kap 88 tal-Liġijiet ta' Malta tant li ssir referenza għall-valur fl-2005, mentri l-azzjoni odjerna hija taħt il-Kap 573. Inoltre ma jirriżultaw ebda operazzjonijiet paragunabbli u għalkemm in kontro-eżami l-Perit Cassar jgħid li huwa straħ fuq esperjenza personali ta' siti fl-akwata u verifiki ma *estate agents* ma ngħabet ebda prova ta' eżami komparattiv. Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord ma jistax jistrieħ fuq tali valutazzjoni li għalhekk qed tiġi skartata. Il-Bord josserva wkoll li l-atturi nfushom sostnew, fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom, li qed jaqblu mal-istima tal-periti tekniċi.

Fir-rigward tal-valutazzjoni *ex parte* tal-Perit tal-Awtorita intimata l-Bord josserva li għalkemm l-istess Perit ta valur tal-art fiż-żmien id-Dikjarazzjoni, l-operazzjonijiet paragunabbli li għamel referenza għalihom fir-rapport tiegħu, għalkemm fit-tabella a fol 147 huma ndikati bħala fabbrikabbli, fil-verita r-rati msemmija aktar jixbhu rati ta' artijiet agrikoli milli art żviluppabbli f'żona kummerċjali w industrijali kif inhi l-art *de quo*. Di piu meta wieħed jeżamina l-kuntratti ta' kumpens relattivi (fol 128 sa 146) isib li d-deskrizzjoni tal-artijiet hemm imsemmija hija aktar dik ta' art agrikola u rurali u m'għandha x'taqsam xejn man-natura tal-art in meritu li kif ingħad, anke fil-mument tad-Dikjarazzjoni ta' esproprju, kienet imdawwra bi żvilupp kummerċjali w industrijali. Dan apparti li l-Bord hu konvint li l-perit inkarigat mill-Awtorita ma għamel ebda riċerka jew tfittxija personali għal trasferimenti li saru fiż-żmien rilevanti iżda strah *sic et simpliciter* fuq il-kuntratti pprovduti lilu mill-Awtorita intimata nnifisha. Dan jemerġi b'mod lampanti mill-*email* ta' inkarigu mgħotija lill-perit (fol 149) fejn hemm indikat li l-Awtorita qeda tannettilu l-kuntratti relevanti għal finijiet ta' operazzjonijiet paragunabbli u minn analiżi tal-istess *email* il-Bord josserva li fl-*attachments* hemm annessi proprju l-istess 5 kuntratti li l-perit indika fit-tabella tiegħu bħala l-operazzjonijiet paragunabbli a fol 147. Illi *ne plus ultra*. Għalhekk il-Bord ma jistax jistrieh lanqas fuq tali rapport.

Minn naħa tagħhom il-periti tekniċi tal-Bord **il-periti Edgar Rossignaud u Valerio Schembri fir-rapport tagħhom (fol 78 *et seq*)** ikkonstataw li fiż-żmien li ġiet ippublikata d-Dikjarazzjoni Presidenzjali "*l-art in kwistjoni kienet imdawwra bi żvilupp kummerċjali w industrijali*". Huma waslu għal rata fin-1992 ta' €275 għal kull metru kwadru wara li qiesu l-art bħala li tifforma parti minn triq pubblika. Meta ġew eskussi mill-Awtorita intimata wieġbu li waslu għall-valur bil-*comparison method* billi straħu fuq stima dwar art industrijali f'Kordin liema stima ġiet minnhom esebita b'nota tat-13 ta' Frar 2023 (fol 185 *et seq*). L-istess periti tekniċi żammew ferm mal-valutazzjoni tagħhom anke wara li ġew eskussi.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et, deciza finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021 (Rik. Nru. 889/09/1 JZM)** fejn intqal hekk:

> *"In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` tagħmlu b`mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi 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 ukoll referenza ghal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Cremona et vs Kummissarju tal-Artijiet (Rik. Nru. 4/2016/1) deciza fit-2 ta' Marzu 2018** fejn intqal:

Jibda billi jinghad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, specjalment meta parti fil-kawza tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lillha sabiex tikkontrasta tali prova. F'dan il-kaz ukoll, kif gustament osserva l-istess Bord, hadd mill-partijiet ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni tal-periti membri tal-Bord wara li gie pprezentat ir-rapport taghhom. Huwa inutili li l-Awtorit appellanti tressaq argumenti f'dan l-istadju sabiex tittanta tattakka r-rata adoperata mill-istess periti meta lanqas biss ipprovat tiskossa l-periti membri mill-fehma taghhom quddiem il-Bord. Huwa ritenut illi l-Qorti m'ghandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti teknici mahtura minnha, specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriccjuz. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza 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 certu punt, taghti affidament lill-opinjoni ta' persuni mharrga fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoggu fid-dubbju dak li jghidu n-nies teknici fil-materja".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għal każ odjern il-Bord hu tal-fehema li r-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi fir-rapport tagħhom ossia r-rata fid-data tad-Dikjarazzjoni tirrispekkja r-rata idoneja għall-art in meritu u ma jara ebda raġuni valida għala għandu jiddipartixxi mir-rata stabbilita mill-istess periti teknici fir-rapport tagħhom. Għalhekk il-Bord sejjer jaddotta r-rata ta' €275 għall kull metru kwadru fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia għas-sena 1992 li applikata għall-art fil-kejl ta' 974 Mk twassal għal valur ta' €267,850 liema valur qed jiġi aġġornat għal €560,374.91[5] skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni.

[5] €267,850 x (995.62 (Indiċi tal-2023) ÷ 475.89 (Indiċi tal-1992) = €560,374.91.

B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti kif aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni huwa ta' **€560,374.91** skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573**. <u>Għaldaqstant il-kumpens għat-teħid dovut lir-rikorrenti għall-art in meritu qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' €560,374.91</u>**.

Mhux il-każ li l-kumpens hawn stabbilit jiġi ridott għal terz in linea mas-sentenza **Salvi Holdings Limited vs Kummissarju tal-Art** deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fl-1 ta' Marzu 2017 billi fil-każ preżenti jirriżulta li l-periti tekniċi membri tal-Bord ġja taw qies tal-fatt li l-art kienet intiża għal triq meta waslu għar-rata tagħhom tant li fil-parti enumerata '4' tar-rapport tagħhom intitolata "Valutazzjoni tal-art" u preċiżament fil-punt 4.02 huma jgħidu testwalment li 'l-art ġiet tifforma parti minn triq pubblika'. Hanwhekk il-Bord jagħmel tiegħu t-tagħlim tal-Qorti tal-Appell fuq dan il-punt ravviżat fis-sentenza 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**.

<u>Danni</u>

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom, preċiżament fl-aħħar paragarafu, ir-rikorrenti jgħidu li huma għandhom jircievu danni materjali u morali a tenut tal-Artikolu 64(4) tal-Kap 573. Iżda hawnhekk il-Bord mill-ewwel josserva li ma saret ebda talba għall-danni fir-rikors promotur. Il-Bord hu tal-fehema li ladarba ma saret l-ebda talba għad-danni fir-rikors promotur il-Bord huwa prekluż milli jakkorda danni. Kif inhu risaput, il-Bord huwa marbut mat-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur u għalhekk billi ma kien hemm talba għal danni fir-rikors promotur il-Bord ma jistax jinoltra ruhu fuq dan il-punt u kwindi tali sottomissjoni qed tiġi miċħuda.

<u>Imgħax</u>

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll sabiex il-Bord 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 vs 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. F'dan il-każ ma tressqux provi li ġiet offruta xi somma lir-rikorrenti u għalhekk l-imgħax għandu jiddekorri fuq is-somma ta' **<u>€560,374.91</u>** stabbilita mill-Bord

bir-rata ta' 8% mid-data tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia mit-23 ta' April 1992.

Spejjeż

Fir-rigward tal-ispejjeż, fil-fehma tal-Bord l-Art. 73(2) tal-Kap. 573 li jirregola l-ispejjeż f'dawn il-proċeduri mhuwiex applikabbli stante li dan jirregola biss dawk il-każijiet fejn l-Awtorità tkun għamlet offerta lis-sid, li f'dan il-każ ma saritx. B'hekk l-ispejjeż kollha għandhom ikunu a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet.

III. KONKLUŻJONI

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

1. Jilqa' l-ewwel talba attriċi.

2. Jilqa' t-tieni talba u jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti għat-teħid tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-art fl-Imrieħel limiti ta' Birkirkara tal-kejl ta' 974Mk indikata bħala plot 18A fil-pjanta Dok B (fol 74) liema art hija l-mertu tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-23 ta' April 1992, Avviz Nru. 259 bħala *item* 18, fis-somma ta' **ħames mija u sittin elf tlett mija erba' u sebgħin Ewro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€560,374.91)** u jordna lill-Awtorità tal-Artijiet tħallas lir-rikorrenti l-kumpens hekk likwidat.

3. Jilqa t-tielet talba u jikkundanna lill-Awtorita' tal-Artijiet tħallas l-interessi bir-rata ta' 8% fuq is-somma ta' **ħames mija u sittin elf tlett mija erba' u sebgħin Ewro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€560,374.91)** stabbilita mill-Bord mid-data tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia mit-23 ta' April 1992 sallum skont l-Artikolu 66 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Imgħax millum il-quddiem skond il-Liġi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jiffissa d-data tat-Tnejn 16 ta' Diċembru 2024 fis-siegħa ta' wara nofsinhar (1.00pm) gewwa l-Ufficju tal-Awtorita' intimata sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt opportun ta' trasferiment minn Nutar tal-Awtorita u jaħtar lill-Avukat Natalino Caruana De Brincat sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita tal-Artijiet intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri jkunu a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet intimata u bl-imgħax kif deċiż *supra*.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

28 ta’ Ottubru 2024