BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 29 ta' Mejju 2025

Melina Micallef (ID 404962M)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 9
Rikors Numru : 274/22NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Melina Micallef (ID 404962M) datat 20 ta' April 2022 fejn ġie premess:

*Illi hija s-sid ta` sehem ta` nofs indiviż (½) tal-fond numru **10 Bormla Gate Street, Cospicua** (Lands file L153/62/7) liema fond ittieħed b'titolu ta xiri assolut permezz ta' Dikjarazzjoni 283 tat-3 ta Marzu 2022 fejn l-prezz offrut (għal-intier) huwa ta €4,239.86.*

*Illi permezz ta' sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet '**Melina Micallef vs Awtorità tal-Artijiet**' deċiża fit-**13 ta` Ottubru 2021** (**Rikors 1/2018)**, dan il-Bord referibbilment għas-sehem ta` nofs indiviż tal-esponenti fil-fond 10 Bormla Gate, Cospicua (Lands File L153/62/7) ordna kif ser jingħad.*

> *Għar-raġunijiet hawn fuq premessi, dan il-Bord qiegħed jiċħad l-eċċezzjonijiet imressqa mill-Awtorità intimata, sa fejn inkompatibbli ma` dak deċiż minnu, filwaqt li f'dan l-istadju, qiegħed jiddikjara li hemm*

interess u skop pubbliku skont il-liġi, li l-Awtorità intimata żżomm il-proprjetà, 10, Bormla Gate Street, Cospicua, u qiegħed jagħti żmien perentorju ta' tliet xhur lill-Awtorità intimata, sabiex l-Awtorità intimata tiddeċiedi jekk hux ser takkwista l-ambjenti mertu tal-kawża, b' xiri assolut, jew b' titolu ta` pussess u użu, jew in parti b'titolu ta' xiri assolut, u in parti b'titolu ta' pussess u użu; jew jekk dawn l-ambjenti humiex ser jiġu mogħtija lura lis-sid, u fl-istess terminu perentorju ta' tliet xhur, tibda l-proċedura apozita ai termini tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, skont l-għażla minnha magħmula. F'każ li l-Awtorità intimata ma tottemprax ruħha ma` dak ordnat minn dan il-Bord, fiż-żmien konċess lilha minn dan l-istess Bord, dan għandu jitqies bħala, li l-Awtorità intimata qed tirrinunzja għal kull dritt, fuq l-ambjenti mertu ta` din il-kawża, u li r-rikorrenti għandha d-dritt terġa` tieħu dawn l-ambjenti lura.

Illi fl-art 68 tal-Kap 573 huwa dispost illi:

(3) F'każ li l-art tkun trid tinxtara għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38 u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw.

(4) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li nħarġet id-dikjarazzjoni msemmija fis-subartikolu (3):

Iżda fil-valur, ebda każ ma għandu jittieħed ta' ebda bini, tlugħ jew titjib ieħor imtella' jew magħmul fuq l-art wara l-jum li fih il-pussess tagħha kien ittieħed mill-awtorità kompetenti.

Illi għalhekk il-valur spettanti lir-rikorrenti huwa tal-valur tal-propjeta fit-3 ta Marzu 2022.

Illi fil-proċeduri fuq imsemmija l-esponenti kienent inkarigat lil-Perit Elena Borg Costanzi li stmat s-sehem intier tal-fond (as at 2018) fil-valur ta' €720,000. Il-Periti nominati mil-Bord f'dawk l-proċeduri kienu konservattivi (kif huma stess qalu fir-relazzjoni tagħhom) u stmaw l-propjeta fil-valur ta €510,000.

Illi meħud konsiderazzjoni tal-premess, l-esponenti ssostni li s-sehem tan-nofs indiviz tagħha fil-propjeta de quo fit-3 ta Marzu 2022 għandu valur ta' €400,000.

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

1. *Jistabilixxi u jordna lil-Awtorita intimata tħallas l-kumpens spettanti lir-rikorrenti għall-akkwist tal-fond imsemmi b'titolu ta' xiri assolut;*

2. *Jikkundanna lill-Awtorita intimata tħallas l-interessi fuq l-ammont fuq stabbilit mil-Bord mid-data li tiġi stabbilita mil-Bord sad-data ta' pagament effettiv.*

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kompriża dawk ta' indoli Kostituzzjonali u Konvenzjonali.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 14 ta' Settembru 2022 (fol 10 *et seq*) fejn gie eċċepit:

1. Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u qiegħda tirrispondi kif ġej;

2. Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti:

a) Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu dejjem jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art li huma qieghdin jivvantaw pretensjonijiet dwarha. Dan jista' jsehh biss talvolta l-art mertu tar-rikors hi cara f'mohh kulhadd. Ghalhekk, dejjem minghajr pregudizzju ghal dak li se jinghad aktar tard, jehtieg dejjem li mhux biss tigi prezentata property form li turi kif jitnissel ir-root of title izda tali dokumentazzjoni ghandha tinkludi pjanta skalata li turi b'mod car liema hi l-art li r-rikorrenti qed jitkellmu dwarha, kif din torbot mal-kuntratti relattivi u kif din torbot in situ. L-evidenza moghtija in rigward sa issa mir-rikorrenti, ma tistax titqies bhala wahda konklussiva u, jekk tali evidenza ma tigix prezentata, it-talbiet tar-rikorrenti m'ghandhomx jintlaqghu;

b) Illi talvolta jkun stabbilit li r-rikorrenti għandhom tabilhaqq titolu dwar l-art in meritu u jkun ċar f'moħħ kulħadd liema huma l-konfini u kif dawn jorbtu mas-sitwazzjoni in situ, l-Awtorita' tkun f'pożizzjoni li tgħid jekk l-art in kwistjoni hijiex tabilħaqq okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti għal skop pubbliku kif donnu qed jikkontendu r-rikorrenti. F'dak l-istadju, l-Awtorita' tkun f'pożizzjoni li tindika jekk il-Gvern gja kisibx din l-art (jew parti minnha) permezz ta' dikjarazzjoni għal akkwist assolut jew xi modalita' oħra taħt xi liġi preżenti jew passata jew inkella jekk hux każ li l-Gvern għad irid jikseb din l-art (jew parti minnha) b'xiri assolut jew mod ieħor li tippermetti l-liġi jew inkella jekk hux każ li l-Gvern iridx irodd lura din l-art (jew parti minnha) lis-sidien għax m'hemmx użu pubbliku għaliha. Naturalment, tkun xi tkun il-pożizzjoni li ser tiehu l-Awtorita', tali pożizzjoni trid tibqa' suġġetta għal dak kollu ravviżat fil-Kap 573 skont il-każ;

c) Illi fi kwalunkwe każ, l-Awtorita' tagħmilha ċara minn issa li hi m'għandhiex interess tikseb artijiet jekk ma jiġix ppruvat li l-art hi okkupata jew amministrata minn

Awtorita' kompetenti. Mill-banda l-oħra, l-Awtorità tiddikjara minn issa li jekk ser tagħżel li tikseb art b'xiri assolut, hija ser turi għas-sodisfazzjon tal-Bord li dik l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi;

d) Illi bla preġudizzju għal dak li ingħad hawn fuq, l-Awtorita' żżomm ferma mal-istima illi giet indikata fil-Gazzetta tal-Gvern permezz tad-Dikjarazzjoni 283 tat-3 ta' Marzu, 2022 pero' qiegħda tirriserva d-dritt li tipprovdi stima ulterjuri, jekk tħoss il-ħtieġa, abbażi ta' kif tiġi regolata tali stima ai termini tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta;

e) Illi fid-dawl tac-cirkostanzi kif dedotti sa issa, jkun prematur illi l-Awtorita' esponenti taqbel mar-rikorrenti dwar it-talbiet kif dedotti.

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal, tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża u titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti, kif postulati, in toto.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi.

Bl-ispejjez għar-rikorrenti min issa nġunt għas-subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-atti tal-proċess fl-ismijiet premessi numru 1/18SG deċiż fit-13 ta' Ottubru 2021 liema proċess jinsab allegat ma dawn l-atti in forza ta' Digriet tal-Bord tat-28 ta' Novembru 2022 (fol 19).

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-30 ta' Ottubru 2024 (fol 68 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata ppreżentata fil-25 ta' Frar 2025 (fol 77 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Din hija sentenza in segwitu għas-sentenza fl-ismijiet **Melina Micallef vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rikors 1/2018) deċiża mill-Bord diversament presedut fit-13 ta' Ottubru 2021 li permezz tagħha l-Bord iddispona bil-mod segwenti:-

> *Għar-raġunijiet hawn fuq premessi, dan il-Bord qiegħed jiċħad l-eċċezzjonjiet imressqa mill-Awtorità intimata, sa fejn inkompatibbli ma' dak deċiż minnu, filwaqt li f'dan l-istadju, qiegħed jiddikjara li hemm interess u skop pubbliku skont*

il-liġi, li l-Awtorità intimata żżomm il-proprjetà, 10, Bormla Gate Street, Cospicua, u qiegħed jagħti żmien perentorju ta' tliet xhur lill-Awtorità intimata, sabiex l-Awtorità intimata tiddeċiedi jekk hux ser takkwista l-ambjenti mertu tal-kawża, b' xiri assolut, jew b' titolu ta' pussess u użu, jew in parti b'titolu ta' xiri assolut, u in parti b'titolu ta' pussess u użu; jew jekk dawn l-ambjenti humiex ser jiġu mogħtija lura lis-sid, u fl-istess terminu perentorju ta' tliet xhur, tibda l-proċedura apożita ai termini tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, skont l-għażla minnha magħmula. F'każ li l-Awtorità intimata ma tottemprax ruħha ma' dak ordnat minn dan il-Bord, fiż-żmien konċess lilha minn dan l-istess Bord, dan għandu jitqies bħala, li l-Awtorità intimata qed tirrinunzja għal kull dritt, fuq l-ambjenti mertu ta' din il-kawża, u li r-rikorrenti għandha d-dritt terġa' tieħu dawn l-ambjenti lura.

Permezz tad-Dikjarazzjoni numru 283 tat-3 ta' Marzu 2022 (fol 4 *et seq*) maħruġa ai termini tal-Artikolu 44 tal-Kap. 573 l-Awtorità intimata ddikjarat li d-dar bin-numru 10 f'Bormla Gate Street, Bormla qed tiġi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut versu l-kumpens ta' €4,239.85 skont rapport tal-Perit Stefan Scotto tal-1 ta' Diċembru 2021. Ir-rikorrenti qed tikkontesta l-kumpens ai termini tal-Artikolu 68 tal-Kap. 573 u qed issostni li s-sehem ta' nofs indiviż li jappartjeni lilha fit-3 ta' Marzu 2022 kellu valur ta' €400,000. Fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-Awtorità tal-Artijiet taqbel li l-valur għandu jkun dak ta' Marzu 2022 iżda skont in-natura tal-art meta nħarġet l-ewwel Dikjarazzjoni fil-5 ta' Mejju 1950. Tgħid li r-rikkorenti ma ressqitx prova li l-art kienet waħda fabbrikabbli dak iż-żmien u għalhekk għandha tiġi stmata bħala agrikola iżda bil-valur ta' Marzu 2022.

<u>Provi</u>

<u>Ir-rikorrenti xehdet permezz ta' affidavit (fol 22)</u> li l-proprjeta' ittieħdet fiżikament fis-sena 1951. Minn dak iż-żmien il-fond ġie demolit u nbena l-bini eżistenti. Hija kienet inkarigat lill-Perit Elena Borg Costanzi li stmat il-proprjeta' fl-intier tagħha fil-valur ta' €720,000 li llum żdied għal €800,000. B'hekk il-kumpens tagħha għandu jkun ta' €400,000 oltre l-imgħaxijiet rappreżentanti in-nofs indiviż li jappartjeni lilha.

<u>Joseph Sammut, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet, permezz tal-affidavit tiegħu (fol 29 *et seq*)</u> ikkonferma li r-rikorrenti hija sid ta' nofs indiviż il-fond in meritu. L-Awtorità m'għandhiex pjanti tal-fond kif kien effettivament meta ttieħed. Il-kumpens stmat mill-Perit Stefan Scotto fl-ammont ta' €4,239.85 ġie ddepożitat f'kont bankarju skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 573 (fol 48). Ai fini ta' stima l-Perit Stefan Scotto inkarigat mill-Awtorita straħ fuq il-Policy interna tal-Awtorità tal-Artijiet LGS7. L-istima mogħtija minnu tirrapreżenta l-valur tal-fond fis-sena 2021 abbażi tal-kera ta' għarfien ta' £18.4s ekwivalenti għal €42.39 awmentata skont l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2021 fl-ammont ta' €84.80 fis-sena u kkapitalizzata bir-rata ta' 2% li twassal għall-valur ta' €4,239.85.

Rapporti Peritali

Ir-rikorrenti ppreżentat rapport *ex parte* redatt mill-Perit Elena Borg Costanzi (fol 40 sa 46 fl-atti tal-kawża 1/18) li abbażi tad-deskrizzjoni tal-fond mogħtija lilha mir-rikorrenti konsistenti f'dar kbira bi ġnien u *basement* ikkonstatat li l-fond kien ġie akkwistat fi Frar 1940 versu l-prezz ta' £325 li huwa meqjus bħala prezz għoli għal dak il-perjodu fl-għeqqel tat-Tieni Gwerra Dinjija. Il-fond kien mikri versu l-kera annwa ta' €42.40 li kienet ikkunsidrata bħala kera sostanzjali li ftit setgħu jippermettuha u li kienet tirrifletti l-lok u anke d-daqs tal-fond. Mis-survey *The War Damage Sketch Plan* (Dok A fol 43 tal-proċess 1/18) jirriżulta li fl-1944 il-fond kien demolit. Hija għamlet referenza wkoll għall-*block plan* imħejji mir-*Reconstruction and Land Acquisition Section and Engineer* fl-1960 (Dok B – fol 44) li juri d-distanza li l-fond kellu vis-a-vis l-fondi kontigwi 11 u 9 li possibilment kienu *stores, garages* jew mezzanini li setgħu possibilment jappartjenu lil terzi. Mill-*aerial photo* ikkalkulat li l-fond kien tal-kejl ta' cirka 145 metri kwadri mingħajr il-bitħa u 170 metru kwadru inkluż il-bitħa. Hija vvalutat l-intier tal-fond fl-2018 fil-valur ta' €720,000.

L-Awtorità tal-Artijiet ippreżentat rapport *ex parte* redatt mill-Perit Stefan Scotto (fol 31 sa 45) li ta stima tal-fond għax-xiri assolut fis-sena 2021 billi uża l-Policy interna tal-Awtorità tal-Artijiet LGS7 u dan abbażi tal-kera ta' għarfien ta' £18.4s ekwivalenti għal €42.39 awmentata skont l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2021 fl-ammont ta' €84.80 fis-sena u kkapitalizzata bir-rata ta' 2% u wasal għall-valur ta' €4,239.85.

Fil-proċeduri 1/2018 il-Bord kien ħatar lill-Membri Tekniċi l-Perit David Pace u Danica Mifsud li fir-rapport tagħhom (fol 84-86 fl-atti tal-kawża 1/18) ikkonstataw li l-fond m'għadux jeżisti u minfloku hemm mibnija binja ġdida. Ai fini ta' valutazzjoni stmaw l-intier tal-fond bħala *in parte* residenza u *in parte* triq fit-28 ta' Novembru 2019 fl-ammont ta' €510,000 bir-rata ta' €3,000 kull MK.

Sabiex jassistuh f'dawn il-proċeduri l-Bord ħatar bħala Membri Tekniċi tiegħu l-Periti Bernice Van Dijk u Marie Louise Caruana Galea li fir-rapport tagħhom (fol 51 *et seq*) ikkonstataw li l-fond m'għadux jeżisti u minflok hemm mibnija binja ġdida li nbniet wara t-Tieni Gwerra Dinjija. Ai fini ta' valutazzjoni straħu fuq id-deskrizzjoni tal-fond mogħtija fir-rapport tal-Perit *ex parte* Elena Borg Costanzi konsistenti f'dar bi ġnien u kantina li tkopri *footprint* ta' 170 metri kwadri. Skont il-*Grand Harbour Local Plan* tal-2002, l-akwata tal-binja hija żona residenzjali u m'hemmx limitu ta' għoli permissibbli stabbilit mill-pjan lokali iżda l-Policy GB 08 tal-Pjan Lokali tipprovdi għal żieda fl-għoli tal-bini meta jittieħdu in kunsiderazzjoni l-għoli eżistenti, l-*iskyline*, ir-*roofscape* u l-i*streetscape*. F'dan il-każ peress li l-bini adjaċenti għandu għoli ta' tlett sulari ittieħed dan il-potenzjal fil-valutazzjoni. F'Marzu 2022, il-fond fl-intier tiegħu kellu valur ta' €800,000. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Awtorità tal-Artijiet (fol 60) wieġbu (fol 62) li peress li ma kienx hemm pjanti tal-fond huma straħu fuq id-deskrizzjoni tal-perit

ex parte tar-rikorrenti u ppreżentaw l-operazzjonijiet paragunabbli tagħhom konsistenti f'riklamar ta' proprjetajiet f'Bormla (fol 64 sa 66).

IKKUNSIDRA

__Titolu__

L-Awtorità tal-Artijiet ressqet eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti. Ir-rappreżentant tal-intimata **Joseph Sammut** fl-affidavit tiegħu ikkonferma li r-rikorrenti għandha nofs indiviż tal-fond 10, Gate Street, Bormla. Inoltre fil-proċeduri 1/2018, li jinsabu allegati ma' dawn il-proċeduri, il-Bord diġa analizza u kien sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti fir-rigward tal-fond in mertu. Il-proċedura odjern hija tkomplija tal-proċedura 1/2018 u ma tressqux provi li kien hemm xi tibdil fit-titolu tar-rikorrenti. In vista tad-dikjarazzjoni ta' Joseph Sammut u fin-nuqqas ta' provi li kien hemm xi tibdil fit-titolu tar-rikorrenti, il-Bord jiddikjara li huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti.

__Mertu__

Din il-kawża hija stradata fuq it-tieni passaġġ tal-Artikolu 68 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-valur, li jipprovdi hekk:-

> *4) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li nħarġet id-dikjarazzjoni msemmija fis-subartikolu (3):*
>
> *Iżda fil-valur, ebda każ ma għandu jittieħed ta' ebda bini, tlugħ jew titjib ieħor imtella' jew magħmul fuq l-art wara l-jum li fih il-pussess tagħha kien ittieħed mill-awtorità kompetenti.*

Il-partijiet jaqblu li l-kumpens għandu jkun il-valur tal-art dakinhar li nħarġet id-Dikjarazzjoni miċ-*Chairperson* tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet fit-3 ta' Marzu 2022. L-intimata tgħid li dan il-valur għandu jkun ta' art agrikola stante li ma tressqux provi li l-art kienet taqa' taħt il-kriterji ta' art fabbrikabbli meta saret l-ewwel dikjarazzjoni tal-esproprju b'titolu ta' pussess u użu fl-1950.

Il-*proviso* tal-Artikolu 68(4) jipprovdi b'mod speċifiku li fil-valur m'għandux jittieħed qies ta' bini, tlugħ jew titjib ieħor imtella' jew magħmul fuq l-art wara l-jum li fih il-pussess tagħha jittieħed mill-awtorità kompetenti. Fis-sentenza **Dr. Francis Lanfranco *et* vs L-Awtorità tal-Artijiet (556/22NB)** mgħotija mill-Bord fis-27 ta' Frar 2024 ġie deċiż li la darba fil-valutazzjoni ma jitqiesux benefikati li Gvern ikun seta' għamel fuq l-art wara t-teħid tal-pussess tal-art, bl-istess mod m'għandux jittieħed kont tal-fatt li l-Gvern ikun neħħa kwalsiasi benefikati li seta kien hemm fuq l-art mat-teħid tal-pussess. Filwaqt li dik is-sentenza kienet intavolata abbażi tal-Artikolu 69 tal-Kap. 573

dwar art okkupata b'użu u pussess għal aktar minn għaxar snin, l-istess prinċipju xorta waħda jgħodd għal dan il-każ. Ingħad hekk:-

Il-Bord josserva wkoll li l-atturi għandhom raġun meta jgħidu li f'azzjonijiet bħal dawn ai termini tal-Artikolu 68(3) u (4) tal-Kap 573 il-valur relevanti huwa dak tal-proprjeta' fid-data tad-Dikjarazzjoni li tkun inħarġet abbażi tal-Artikolu 38 (li f'dan il-każ huma d-Dikjarazzjonijiet Avviżi Numri 817 u 818 tas-7 ta' Lulju 2022) iżda fl-istat u bl-użu li kellhom meta l-pussess tagħhom kien ittieħed mill-Awtorità kompetenti li f'dan il-każ mill-provi jirriżulta li kienu ħanut u mezzanin f'Bormla. Il-Bord jaqbel ukoll mas-sottomissjoni attriċi illi bl-istesss mod kif l-Artikolu 68(4) jistipula li fil-valutazzjoni ma jitqiesux benefikati li Gvern ikun seta' għamel fuq l-art wara t-teħid tal-pussess tal-art, bl-istess mod m'għandux jittieħed kont tal-fatt li l-Gvern ikun neħħa kwalsiasi benefikati li seta kien hemm fuq l-art mat-teħid tal-pussess biex bħal f'dan il-każ ġew demoliti l-bini li kien hemm biex saret it-triq li llum hemm quddiem il-waterfront quddiem Dock 1 u jsir l-open space li hemm fl-istess żona. Izda l-Bord hu tal-fehma illi l-proprjetajiet de quo għandhom jiġu stmati bħala żewġ fondi urbani.

B'hekk il-kumpens għandu jkun skont il-valur tal-proprjeta' fit-3 ta' Marzu 2022 fl-istat li din kienet tinsab fl-1950.

Sabiex jiġi ddeterminat l-istat tal-fond fl-1950, l-Awtorità tal-Artijiet fis-sottomissjonijiet tagħha tirreferi għall-Artikoli 17 u 18(1) tal-Kap. 88, qabel l-emendi tal-2006, li jagħtu l-kriterji ta' art fabbrikabbli konsistenti f'illi l-fond kellu jagħti fuq triq u kien sitwat f'*built-up area* jew f'distanza ta' mhux aktar minn 91.5 metri minn *built-up area*. Tgħid li l-fond in mertu ma jikkwalifikax bħala fabbrikabbli u għalhekk għandu jiġi stmat bil-prezz ta' art agrikola.

Il-Bord josserva li dawn il-kriterji mhumiex applikabbli għal dan il-każ stante li dawn iddaħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tas-sena 1956 meta d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur saret fl-1950. Mill-*marginal note* tal-Kap. 88 jirriżulta li qabel l-1950 l-Artikolu 17 ġie emendat fl-1947 filwaqt li l-Artikolu 18 kien għadu l-istess kif promulgat permezz tal-liġi oriġinali, l-Ordinanza XL tal-1935. L-Ordinanza XL tal-1935 kienet tipprovdi s-segwenti fir-rigward tal-Artikoli 17 (qabel artikolu 16) u 18 (qabel artikolu 17) rispettivament:-

16. L-art li ma tkunx art għall-bini għandha tiġi stmata, għall-iskop biex jiġi iffissat il-kumpens li għandu jitħallas fil-kas ta' l-esproprazzjoni tagħha, bħala raba jew moxa skond il-kas.

17. L-Art titqies illi hi art għal bini għall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk –

(a) għandha faċċata li tagħti għal xi trieq pubblika jew privata li teżisti jew xi trieq immarkata fuq xi pjan regulatur, u li tkun tinsab f'xi lok imgħammar jew f'raġġ ta' mitejn jarda minn xi lok imgħammar, jew

(b) *tkun tinsab f'raġġ ta' żewġ mili minn Porta Rjal, Valletta*

Imbagħad id-definizzjoni mogħtija mill-Ordinanza XL tal-1935 ta' "*post imgħammar*" kienet "*kull post illi fih ikun hemm ġemgħa ta' djar imgħammrin jew li jistgħu jkunu mgħammrin minn iżjed minn mitt persuna: il-kustjoni jekk xi post fih, għall-iskop ta' din l-Ordinanza, ġemgħa ta' djar imgħammrin jew li jistgħu jkunu mgħammrin minn iżjed minn mitt persuna tiġi maqtugħa mill-Bord*". In kwantu għall-emendi permezz tal-Att XXXI tal-1947 l-Artikolu 17 (qabel 16) il-kelma "*esproprazzjoni*" ġiet sostitwita bil-kliem "*akkwist obbligatorju*".

B'hekk sabiex il-fond in meritu jitqies bħala 'fabbrikabbli' skont il-kriterji tal-1950 irid li jiġi ppruvat li l-fond i) kellu faċċata li tagħti fuq triq pubblika jew privata immarkata fuq xi pjan regolatur u ii) kien jinsab f'xi lok imgħammar jew f'raġġ ta' mitejn jarda minn xi lok imgħammar jew f'raġġ ta' żewġ mili minn Porta Rjal, Valletta.

Applikati dawn l-elementi għal fond in mertu, m'hemmx dubju li l-fond kellu faċċata li tagħti fuq Bormla Gate Street u li kien jifforma parti minn ġemgħa ta' djar. Inoltre, ma tressqitx prova ta' deċiżjoni tal-Bord li fiż-żmien li kienet applikabbli l-Ordinanza XL tal-1935 qatt ġie kkontestat li l-akwata fejn kien jinsab il-fond in meritu kien jikkwalifika bħal post imgħammar. Għaldaqstant ai termini tal-Ordinanza XL tal-1935 il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għandu jiġi stmat bħala li kien art/bini fabrikabbli fil-5 ta' Mejju 1950.

In kwantu għall-valutazzjonijiet ippreżentanti, l-Bord ser jiskarta minnufih l-istima *ex parte* ppreżentata mill-Awtorità tal-Artijiet imħejjija mill-Perit Stefan Scotto. Din l-istima saret abbażi ta' kalkolu matematiku bbażat fuq il-kapitalizzazzjoni tal-kera ta' għarfien. Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Emilia Spiteri vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 15/19 NB)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru 2023, dan il-metodu ta' kapitalizzazzjoni li kien japplika taħt il-Kap. 88 m'għadux isib applikazzjoni taħt il-liġi l-ġdida - il-Kap. 573 taħt liema hi postulata l-kawża odjerna. Inoltre f'dik is-sentenza ġie osservat ukoll li l-kera ta' għarfien b'titolu ta' dominju pubbliku hija għal kollox maqtugħa mir-realtajiet tas-suq miftuħ. Dan ifisser li meta ssir kapitalizzazzjoni fuq il-kera ta' għarfien, ikkunsidrata li ma tirrispekkjax il-prezzijiet tas-suq miftuħ, il-kumpens riżultanti ser ikun ukoll maqtugħ mir-realta tas-suq miftuħ. Ingħad:-

> *28. Għalkemm huwa minnu li l-fond tal-atturi meħud b'dominju pubbliku fl-1966 ma setax jinkera, jibqa' l-fatt li l-metodu ta' kumpens kontemplat taħt il-liġi l-ġdida warrab il-kunċett preċedenti taħt il-liġi l-antika. Din tal-aħħar kienet torbot il-kumpens dovut lis-sid mal-valur ta' kemm il-Gvern kien iħallas bħala kera sakemm huwa kien qiegħed iżomm il-post b'titlu ta' pussess u użu u l-formola matematika li biha kienet tiġi kapitalizzata, kif qabel kontemplat taħt l-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, li biha kienet titħallas il-kera ta' għarfien b'titolu ta' dominju pubbliku (li kienet meqjusa għal kollox maqtugħa mir-realtajiet tas-suq miftuħ) sabiex minflok, iddaħħlu l-Artikoli 68(4) u 69(1) tal-Att dwar Artijiet*

tal-Gvern, fejn il-kumpens għall-valur tal-art ikun dak meta tinħareġ id-dikjarazzjoni ġdida, liema dritt għall-kumpens jitqies bħala dritt immobbli (ara wkoll Artikolu 54 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern).

29. Huwa mifhum li l-Att dwar Artijiet tal-Gvern ried jilħaq l-għan li joffri rimedju sħiħ lis-sidien li tkun ittieħdetilhom l-art u dan permezz tal-artikoli tal-liġi msemmija qabel, li jipprovdu għall-kumpens sħiħ, bil-għan ukoll li jiġu evitati proċeduri doppji. Hekk pereżempju, qieset il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Marzu, 2023, fil-kawża fl-ismijiet Maria Grech et v. Avukat tal-Istat et fejn il-kumpens maħdum skont l-Artikolu 22(11)(b) tal-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, tqis bħala wieħed inġust. Wara li rreferiet għar-rimedji maħsuba taħt l-Att dwar Artijiet tal-Gvern għal dawk il-każijiet fejn art tkun okkupata b'dominju pubbliku jew b'użu u pussess għal aktar minn għaxar snin, tat kumpens bħala rimedju kostituzzjonali, apparti mill-kumpens mogħti fil-proċeduri ordinarji skont l-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi.

Għaldaqstant il-Bord qed jiskarta l-istima *ex parte* ppreżentata mill-Awtorità tal-Artijiet.

Il-Bord mhuwiex ser japplika lanqas il-valur ta' €720,000 fl-2018 stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi u lanqas il-valur ta' €510,000 fl-2019 stmat mill-Membri Tekniċi fil-proċeduri 1/2018 stante ai termini tal-Artikolu 68 il-valur irid ikun tat-3 ta' Marzu **2022**. Għalhekk il-Bord ser jiskarta dawn l-imsemmija rapporti ukoll.

Jifdal ir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord maħtura f'din il-kawża l-Periti Bernice Van Dijk u Marie Louise Caruana Galeali taw stima tal-fond fit-3 ta' Marzu 2022. 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-principji ġurisprudenzjali għal każ odjern il-Bord hu tal-fehema li għandu jimxi mal-valur mogħti mill-Membri Teknići tiegħu u ma jara ebda raguni valida għala għandu jiddipartixxi mill-konkluzjonijiet raġġunti mill-istess periti teknici fir-rapport tagħhom. Dan anke tenut kont tal-fatt li fir-rapport taghhom il-Periti Teknici mxew mad-dettami li trid il-Ligi u taw valur għas-sena relevanti – 2022, u anke meta ġew eskussi huma żammew ferm il-konkluzjonijiet tagħhom. Għalhekk il-Bord filwaqt li jiddikjara li ma jara ebda lok li jiddisturba r-relazzjoni teknika tal-Periti Membri tal-Bord fuq imsemmija ser jadotta l-valur ta' €800,000 għall-intier stmat mill-istess Membri Teknići tiegħu l-Periti Bernice Van Dijk u Marie Louise Caruana Galea. B'hekk sehem ir-rikorrenti mill-fond in meritu fit-3 ta' Marzu 2022 huwa ta' €400,000.

Għalhekk il-Bord iqis illi l-kumpens spettanti lir-rikorrenti għat-trasferiment tas-sehem tagħha ta' nofs indiviż tal-fond in meritu għandu jkun ta' €400,000.

<u>**Imgħax**</u>

Fit-tieni talba r-rikorrenti qed titlob ukoll l-imgħax. L-Artikolu 66 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex applikabbli għal-każ preżenti peress li dak l-artikolu japplika fir-rigward tal-proċeduri mibdija a tenur tal-Artikoli 64 u 65. F'dan il-każ japplika d-dispost tal-Artikolu 61(3) tal-Kap 573 u l-insenjament ravviżat fis-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, fejn ġie deċiż illi fi proċeduri fejn il-kontestazzjoni ewlenija bejn il-partijiet tkun dwar jekk l-ammont offrut mill-Awtorita' tal-Artijiet bħala kumpens għandux jitqies bħala biżżejjed jew le – kif inhu l-mertu tal-kawża odjerna – l-imgħax jiddekorri fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont talvolta offrut mill-Awtorità. Permezz tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-3 ta' Marzu 2022 l-Awtorità offriet kumpens għall-akkwist b'xiri assolut fl-ammont ta' €4,239.85. Mir-rendikont bankarju a fol 48 jirriżulta li dan l-ammont ġie ddepożitat f'kont bankarju li jrendi imgħax. Għalhekk fil-każ *de quo* l-imgħax għandu jiddekorri fuq il-bilanċ tal-ammont li hija d-differenza bejn is-somma akkordata mill-Bord ta' €400,000 u dik offruta mill-Awtorità ta' €4,239.85 u ċioe' fuq €395,760.15 dekorribbli mill-20 ta' April 2022 (data tal-preżentata tal-kawża ai termini tal-Art. 61(3) tal-Kap 573) sallum. Imgħax millum il-quddiem jiddekorri skond il-Liġi fuq l-ammont dovut sal-pagament effettiv.

<u>Spejjeż</u>

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

> *(2) Meta sid ma jaċċettax l-offerta tal-Awtorità u jvanta li l-ammont dovut bħala kumpens għandu jkun ogħla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din titħallas perjodikament jew bħala somma f'daqqa, bħala kumpens, u s-somma mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ tkun iktar minn dik offruta mill-Awtorità, allura l-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.*

Permezz tad-Dikjarazzjoni taċ-*Chairperson* tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet tat-3 ta' Marzu 2022 l-intimata ndikat il-kumpens ta' €4,239.85. Il-Bord iqis li permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti ma aċċettatx l-offerta tal-Awtorità. Ġja la darba m'hemmx aċċettazzjoni u l-kumpens stabbilit mill-Bord huwa aktar minn dak offrut mill-intimata huwa applikabbli l-Art. 73(2) fir-rigward tal-ispejjeż.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

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 u jistabilixxi l-kumpens dovut lir-rikorrenti mill-intimata għall-akkwist b'titolu ta' xiri assolut tas-sehem ta' nofs indiviż tal-istess rikorrenti mill-fond 10 Bormla Gate Street, Cospicua fl-ammont ta' **<u>erba' mitt elef Euro (€400,000)</u>** u jordna lill-Awtorità tal-Artijiet intimata tħallas lir-rikorrenti l-kumpens hekk likwidat għall-akkwist b'titolu ta' xiri assolut tal-istess sehem fil-fond in meritu.

2. Jilqa’ t-tieni talba fis-sens illi jikkundanna lill-Awtorità tal-Artijiet tħallas l-interessi fuq is-somma ta’ **<u>tlett mija ħamsa u disgħin elf seba’ mija u sittin Euro u ħmistax-il ċenteżmu (€395,760.15)</u>** b’effett mill-20 ta’ April 2022 (ai termini tal-Art. 61(3) tal-Kap 573) sallum. Imgħax millum il-quddiem jiddekorri skond il-Liġi fuq l-ammont dovut skond din is-sentenza sal-pagament effettiv.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet safejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż ta’ din il-kawża a tenur tal-Artikolu 73(2) tal-Kap 573 ikunu a karigu tal-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità tal-Artijiet u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

29 ta’ Mejju 2025