BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH

Marianna sive Manon Calleja u uliedha Ryan Calleja u Troy Calleja bhala eredi universali tal-mejjet Roger Calleja

vs

Kummissarju tal-Art u b'digriet tal-Bord tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorità tal-Artijiet

Illum, 5 ta' Ottubru, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Marianna sive Manon Calleja et tal-24 ta' Novembru 2016, li permezz tieghu gie premess li:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni ffirmat fid-19 ta' Ottubru 1988 (kopja annessa bhala Dok C1) bejn il-mejjet Roger Calleja bhala inkwilin u l-mejjet Emmanuele Grech bhala proprjetarju, ir-rikorrenti kienu joperaw u jiggestixxu l-istabbiliment maghruf bhala 'The Cottage Restaurant' fi Triq M.A. Vassalli, l-Gzira, ossija fil-Kappara Junction;

2. Illi l-fond ossija restaurant imsemmi eventwalment intiret minn Eugenio Bartolo filwaqt li t-titolu ta' lokazzjoni kompla jitgawda mir-rikorrenti bhala eredi tal-mibki Roger Calleja;

3. Illi permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikat permezz ta' avviz nru 692 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Lulju 2015 (kopja annessa bhala Dok C1), ir-rikorrenti saru jafu illi l-Kummissarju intimat kien qieghed joffri kumpens lill-proprjetarju Eugenio Bartolo ammontanti ghas-somma ta' tmien mija u hamsa u tletin elf Ewro (Eur 835,000) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-proprjeta' imsemmija ossija 'The Cottage Restaurant' fi Triq M.A. Vassalli, l-Gzira tal-kejl ta' madwar 335 metru kwadru, li tmiss mit-tramuntana u mil-lvant ma' proprjeta' tal-Gvern u mill-punent ma' proprjeta' ta' sidien mhux maghrufa jew irjieh verjuri kif tidher murija fuq il-pjanta P.D. Nru 2013_412, tad-dipartiment tal-Artijiet, kif ukoll fuq pjanta tad-Direttorat tat-Trasport Malta, Toroq u InfrastrutturaNumru: E/56/2013/b;

4. Illi permezz ta' ittra mibghuta mill-Awtorita' ghat-Trasport f' Malta (kopja annessa bhala Dok C3), ir-rikorrenti gew mgharrfa ili d-data li fiha l-Awtorita' kienet ser tiehu pussess tal-proprjeta' kienet fis-27 ta' Frar 2016;

5. Illi permezz ta' korrispondenza mibghuta mill-konsulent legali tar-rikorrenti lill-Awtorita' Ghat-trasport f' Malta (kopja annessa bhala Dok C4), ir-rikorrenti ghamlu t-talba taghhom ghal kumpens xieraq skont l-Artikolu 20 subinciz (3) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Illi fis-27 ta' Frar 2016, ir-rikorrenti tilfu l-pussess tal-fond 'The Cottage Restaurant' fi Triq M.A. Vassalli l-Gzira, ossija fil-Kappara Junction kif kien gie avzat lilhom.

7. Illi permezz ta' korrispondenza mibghuta mill-Kummissarju intimat fis-16 ta' Marzu 2016, ir-rikorrenti gew mgharrfa (kopja annessa bhala Dok C5), illi l-intimat kien qed joffri kumpens ai termini tal-artikolu 20 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta ta' tnax-il elf seba' mija u tnejn u sittin Ewro (EUR 12, 762).

8. Illi a tenur tal-imsemmi artikolu, dato non concesso illi r-rikorrenti qatt ma rcevew Avviz mill-kummissarju intimat kif tiddisponi l-ordinanza dwar l-akkwist ta' artijiet ghal skopijiet pubblici, huma intitolati li jircievu kumpens ghat-tmiem tal-kiri ekwivalenti ghal zmien sentejn b' rata ta' kera gjusta ossija attwali;

9. Illi tenut li l-fond The Cottage Restaurant kien fil-hin tal-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta kopert mill-permessi kolha necesarji u opportuni mill-awtoritajiet kompetenti fosthom tal-MTA sabiex jigi gestit restaurant u lounge bar, ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kumpens lilhom dovut skont il-ligi ghandu jammonta ghas-somma ta' mitejn u erba' mitt elf Ewro (EUR 200,400) rapprezentanti sentejn kera b' rata gjusta ikkalkolata fuq il-valur tal-proprjeta' moghti mill-intimat stess ta' tmien mija u hamsa u tletin elf Ewro (EUR 835,000) ikkapitalizzat bir-rata ta' 12% li solitament tigi applikata biex jigi stabbilit il-valur lokatizju ta' stabbilimenti kummercjali meta l-valur tal-proprjeta' jkun wiehed maghruf bhala fil-kaz odjern;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu ghar-ragunijiet hawn fuq esposti:

1. Jiddikjara illi l-Kummissarju intimat ghandu jhallas kumpens xieraq lir-rikorrenti;

2. Jiffissa l-kumpens xieraq kif mitlub mir-rikorrenti;

3. Jikkundanna lill-kummissarju intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti in linea ta' kumpens, dik is-somma illi tigi hekk likwidata minn dana l-onorabbli bord.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali mis-27 ta' frar 2016 sad-data tal-pagament effettiv.

Ra li permezz ta'nota pprezentata fit-30 ta' Jannar 2018, maghmula ai termini tal-artikolu 78 tal-Kap 573, it-talbiet inbidlu bis-segwenti mod:

"*(1) prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, inkluz dikjarazzjoni li l-intimat ma kellu l-ebda raguni valida ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-istabbiliment maghruf bhala "The Cottage Restaurant" fi Triq M.A. Vassalli, l-Gzira, skont id-disposizzjonijiet tal-artikoli 1566 sa 1575 tal-Kodici Civili, jiddikjara illi r-rikorrenti ghandhom jinghataw kumpens (a) ghall-ispejjez zejda li dahhlu fihom biex johorgu mill-fond qabel il-waqt; (b) u ghall-ispejjez zejda biex jikru fond iehor minflok dak li minnu inhargu, ghaz-zmien tal-kuntratt li jkun ghadu ma ghalaqx; u (c) ghat-telf tal-avvjament soffert mir-rikorrenti minhabba x-xoljiment tal-krija tenut kont iz-zmien li kien ghad fadal tal-kirja qabel ix-xoljiment;*
(2) jillikwida l-kumpens xieraq kif mitlub mir-rikorrenti;
(3) jikkundanna lill-Kummissarju intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti, in linea ta' kumpens, dik is-somma illi tigi hekk illikwidata minn dan l-Onorabbli Bord.
Bl-ispejjez u bl-imghax legali mis-27 ta' Frar 2016, sad-data tal-pagament effettiv."

Ra dak li gie vverbalizzat fil-5 ta' Frar 2020, fejn ir-rikorrenti hassru din il-parti appena citata, u minflok ziedu l-kliem "*Illi l-esponenti umilment jixtiequ juzufuwixxu ruhhom mid-disposizzjonijiet tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan il-kaz jigi ghalhekk deciz skond il-Ligi.*"

Ra r-risposta tal-Kummissarju tal-Art tad-19 ta' Dicembru 2016, li fiha ntqal:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 24 ta' Novembru 2016 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens ta' EUR 12,762 offrut mill-intimat esponent li jirraprezentaw sentejn kera xierqa ai termini tal-artikolu 20(3) tal-Kap 88 ghall-proprjeta' hekk kif deskritta fir-rikors promotur u qeghdin minflok jippretendu kumpens ta' EUR 200,400.

Illi filwaqt li mhux qieghed jigi disputat il-fatt li l-proprjeta' ttiehdet mill-pussess tar-rikorrenti ghal skop pubbliku u li kumpens xieraq ghandu jithallas lir-rikorrenti, l-intimat esponent qieghed jibqa' jsostni li, kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, l-kumpens gust huwa dak fuq citat, jigifieri l-ammont ta' EUR 12,762.

Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' EUR 12,762 bhala kumpens gust ghat-terminazzjoni ta' kirja fuq imsemija.

Ra n-nota tal-Awtorità tal-Artijiet pprezentata fl-14 ta' Marzu 2018, fejn hekk kif awtorizzata mill-Bord hekk kif diversament ippresedut, eccepiet is-segwenti:

> "*Illi stante t-talbiet godda interposti mir-rikorrenti, l-esponenti thoss illi filwaqt li m' ghandha l-ebda oggezzjoni illi l-Onorabbli Bord jeccedi ghat-talba tar-rikorrenti li l-proceduri jibdew jigu decizi skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 573, hija ssostni li primarjament il-fond in kwistjoni ma kienx qieghed jigi uzat bhala restaurant ghaliex kien maghluq, kif ser jigi stabbilit ahjar fil-mori tal-kawza u ghaldaqstant titlob lil dan il-Bord sabiex:*
>
> 1. *Tapplika Art 23(1) tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern stante illi l-esponenti kellu ragunijiet validi fuq x' hex iholl il-kirja skont il-ligi;*
> 2. *Jekk l-Onorabbli Bord ma jilqax l-ewwel talba jghaddi biex jiffissa ammont xieraq ghall-ispejjez zejda li dahhlu fihom ir-rikorrenti biex johrogu mill-fond qabel il-waqt;*
> 3. *Jichad itt-albiet (1b) u (1c) stante illi l-fond ma kienx qieghed jintuza bhala restaurant;*
> 4. *Tichad it-tieni talba (2) stante illi kumpens kif mitlub mir-rikorrenti m' huwiex wiehed xieraq u minflok tillikwida l-kumpens xieraq skont il-ligi, jekk ikun il-kaz;*
> 5. *Jilqa' t-tielet talba."*

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Ra li kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-kwistjoni pendenti tirrigwarda l-valur lokatizzju tal-fond, u dana hekk kif gie vverbalizzat fit-18 ta' Jannar 2017;

Ra d-dokumenti kollha ezebiti;

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda mismugha minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut;

Ra s-sentenza ta' dan il-Bord tad-19 ta' Frar 2020, u dik moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar 2021;

Ra li dan il-kaz rega' gie appuntat ghas-smigh quddiem dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Sema' sottomissjonijiet;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fattispecie tal-kaz

Irrizulta mill-provi prodotti, li r-rikorrenti ntavolaw din it-talba quddiem dan il-Bord, ghal kumpens xieraq wara l-esproprjazzjoni tal-istabbiliment mikri u operat mill-familja taghhom, maghruf bhala "The Cottage Restaurant". Ir-rikorrenti kienu ilhom jafu li din il-proprjetà setghet tkun soggetta ghal esproprjazzjoni minhabba l-progett tal-Kappara Junction. In fatti, skont Ryan Calleja, l-ewwel darba li l-familja tieghu kellhom konferma li l-proprjetà setghet tkun soggetta ghal esproprjazzjoni, kien permezz ta' *refusal* ta' applikazzjoni ghall-izvilupp, datata l-25 ta' Marzu 1995. Madanakollu kien biss fl-2015 li dan il-progett avvera ruhu.

Ir-rikorrenti kienu nkarigaw lill-Perit Kevin Bencini fl-2010 biex jirrelata dwar il-proprjetà u jaghti valutazzjoni tal-fond immobbli, biex b'hekk ikunu f'pozizzjoni li jikkalkolaw il-valur lokatizzju tal-fond. Il-Perit Bencini kien ipprepara wkoll rapport fid-29 ta' Lulju 2015, li kien jikkonferma li l-kera ta' dan il-fond, kienet ta' €30,000 fis-sena. Ir-rikorrenti inkarigaw ukoll *estate agent* li rrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond, fejn dan wasal ghal €250 kuljum, ossija €91,250 fis-sena.

Mill-kuntratt ta' lokazzjoni ffirmat minn zewg Manon Calleja fil-1988, il-perijodu ta' lokazzjoni kellu jibqa' jiggedded ghal perijodu sussegwenti ta' hames snin il-wiehed a volonta u diskrezzjoni tal-inkwilin. Ir-rikorrenti jsostnu li ai termini tal-Art 1531I tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kirja kellha tintemm fi zmien ghoxrin sena, li jibdew jghaddu mill-1 ta' Gunju 2008, u li in fatti, mill-2015 kien ghad fadal 13-il sena kera skont il-ligi sabiex din il-kera tigi tterminata.

Irrizulta li sar ftehim mas-sidien ta' dan l-istabbiliment fir-rigward tal-kumpens dovut lilhom ghall-esproprju tal-porpjretà in kwisjtoni, u in fatti, sar kuntratt fl-24 ta' Settembru 2015, ta' bejgh tad-drittijiet ta' kumpens fis-somma ta' €835,000.

Ghaldaqstant, permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrenti li kienu l-inkwilini ta' dan l-istabbiliment, qed ifittxu kumpens in vista ta' din l-esproprjazzjoni. Kif sottolinjat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha moghtija f'din il-kawza fil-25 ta' Frar 2021, it-terminu 'sid' jfisser ukoll "il-persuna li ghandha tkun mikrija l-art" (vide Art 2 tal-Kap 573), u ghalhekk, l-istess rikorrenti ghandhom *locus standi* li jezercitaw din l-azzjoni odjerna.

Rinfaccata b'din l-azzjoni, l-Awtorità intimata sostniet li ghandu jigi applikat minn dan il-Bord, l-Artikolu 23(1) tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern, stante illi l-esponenti kellu ragunijiet validi fuqhiex iholl il-kirja skont il-ligi. Madanakollu, fis-sentenza taghha tal-25 ta' Frar 2021, il-Qorti tal-Appell ghamlet varji kostatazzjonijiet, u kkonkludiet li l-Kummissarju appellat, ma seta' qatt iholl il-kirja ai termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 21, u lanqas ghandu jigi applikat il-provvediment mahsub fl-artikolu 23 tal-ligi in kwistjoni. Addizzjonalment, waqt li qed tezamina r-raba' aggravvju ssollevat, il-Qorti tal-Appell regghet osservat li t-talbiet tar-rikorrenti, ma jaqghux fil-parametri tal-provvedimenti tal-Artikoli 21 sa 23 tal-Kap 573, li jitrattaw amministrazzjoni ta' art tal-Gvern. Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni sejra tigi michuda.

Jigi kkjarifikat ukoll li ai termini tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell, ikkunsidrat il-fatt li qabel ma' sehh l-esproprju, ir-rikorrenti kellhom jedd ta' inkwinilat fuq il-proprjetà privata, l-Awtorità intimata ghandha l-obbligu li tikkumpensa lir-rikorrenti bis-sahha tal-esproprju mwettaq minnha, a bazi ta' dak il-jedd, u mhux ai termini tal-provvedimenti tal-Artikoli 21, 22, u 23 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti tal-Appell kompliet tispjega li dan il-kaz, certament, jaqa' fis-setgha tal-Bord ai termini tal-Artikolu 58 tal-Kap 573, li jiffissa l-ammont ta' kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti skont id-dispozizzjonijiet tal-istess att, ghall-esproprju skattat mill-Gvern.

Ikkunsidra:

Sottomissjonijiet finali maghmula

Wara l-ghoti ta' din is-sentenza mill-Qorti tal-Appell, ir-rikorrenti pprezentaw nota ta' sottomissjonijiet, kif ukoll ghamlu trattazzjoni orali. Fiha sostnew li gialadarba r-rikorrenti huma meqjusa sidien, huma ghandhom jithallsu tax-xiri assolut tal-fond in kwistjoni, u ghalhekk, gialadarba l-valur tal-immobbli nxtara mill-Gvern b'mod assolut fis-somma ta' €835,000, l-istess rikorrenti ghandhom jithallsu dan il-valur flimkien ma' imghaxijiet, bir-rata indikata fl-Artikolu 61(3), mill-24 ta' Novembru

2016, sad-data tal-hlas effettiv tal-kumpens. Fl-istess trattazzjoni, ir-rikorrenti sostnew li kienu ilhom ghal iktar minn 20 sena, bil-biza' li l-Gvern kien ser jespropjra r-ristorant, li kien l-uniku mezz tal-ghajxien tal-familja, u li ghalhekk, dan il-Bord ghandu jillikwida danni morali *arbitrio boni viri.*

L-Awtorità intimata wkoll ipprezentat nota ta' sottomissjonijiet rispettiva taghha, kif ukoll ghamlet trattazzjoni orali, fejn fl-ewwel lok sostniet li l-Qorti tal-Appell ghamlitha cara, li jekk ghandhu jinghata kumpens, dan ghandu jigi maghmul a bazi tal-jedd ta' inkwilinat ta' proprjetà privata, u mhux a bazi tal-ligijiet vigenti rigwardanti l-proprjetà tal-gvern. Argumentat li meta wiehed jevalwa dawn ic-cirkostanzi mil-lenti tad-dritt u ligi civili, l-inkwilin, jekk xejn, kellu jdur fuq is-sid ghall-kumpens ai termini tal-Artikolu 1551 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Gie sostnut li l-inkwilini/rikorrenti odjerni, kienu konsapevoli li kull dabra li kienet qed tiggedded il-kirja, din l-istess kirja setghet tintemm hesrem, in vista tal-fatt li dawn l-ambjenti kienu proposti li jintuzaw fi twessiegh ta' *'existing road link'*. Gie argumentat li l-inkwilini ma kinux marbutin b'kuntratt li ma setghux johorgu minnu, u kull hames snin kellhom dritt ma jgeddux, izda baqghu jaghmlu dan ghaliex ppreferew jiehdu r-riskju fuqhom.

L-Awtorità intimata sostniet li f'dawn ic-cirkostanzi, u tenut kont id-drittijiet tal-inkwilini skont il-jedd taghhom naxxenti mill-kuntratt privat li kellhom huma, qajla wiehed jista' jghid li l-awtorità ghandha dritt thallas kumpens lill-inkwilin, wara li digà hallset lis-sid tal-imsemmi ristorant. L-Awtorità intimata nsistiet, li m'ghandux ikun hemm danni morali assenjati lir-rikorrenti, peress li dawn dahlu ghal tigdid ta' kuntratt, ben konsapevoli x' kien ser jigri. L-Awtorità argumentat li l-kuntratt ma setghax jibqa' jigi mgedded wara li sar l-esproprju, u ghalhekk, kien ser jigi fi tmiemu, fi tmiem il-hames snin mit-tigdid tieghu li sehh fl-2013, u cioè fl-2018.

L-Awtorità intimata sostniet ukoll li dan ir-ristorant, ma kienx ghadu uzat bhala ristorant. Madanakollu, Manon Calleja kkonfermat bil-gurament taghha, li dan ir-ristorant baqa' jigi gestit minnha u minn zewgha, u wara l-mewt ta' zewgha fl-2013, baqa' jigi gestit minnha u uliedha. Sostniet li zammew ir-ristorant miftuh, u kellhom il-pussess sal-ahhar gurnata, meta tramite l-konsulent legali taghhom, ghaddew il-pussess ta' dan ir-ristorant, lill-periti mqabbda mill-Awtorità ghat-Trasport f'Malta.

Ikkunsidra

Fid-dawl ta' dawn il-fatti u argumenti mressqa mill-abbli difensuri tal-partijiet, dan il-Bord iqies li fl-ewwel lok, jirrizulta li l-Qorti tal-Appell ghamlitha cara fis-sentenza taghha tal-25 ta' Frar 2021, li r-rikorrenti ghandhom jedd ghal kumpens. In fatti, fl-ahhar paragrafu qabel id-decide, il-Qorti tal-Appell sostniet li: "*Certament jaqa' fis-setgha tal-Bord ai termini tal-Artikolu 58 tal-Kap 573, li jiffissa l-ammont ta' kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti appellant, skont id-disposizzjonijiet tal-*

istess att għall-esproprju skattat mill-Gvern. Għalhekk din il-Qorti ser tirrimanda l-atti lura quddiem il-Bord sabiex ikompli jitratta t-talbiet tar-rikorrenti ai termini tal-provvedimenti relevanti tal-Kap 573."

Dan il-Bord ma jaqbilx mal-argumentazzjoni mressqa mill-Awtorità intimata. Irrizulta ben evidenti mic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, li r-rikorrenti spiccaw ma baqghux joperaw dan l-istabbiliment, proprju mhux ghaliex ordna l-izgumbrament taghhom is-sid ta' dan il-fond, izda ghaliex sar l-esproprju, bil-konsegwenza li l-istess inkwilini/rikorrenti odjerni, gew kostretti li jizgombraw. Huwa argument fallaci li jigi sostnut mill-Awtorità intimate, li dan il-Bord ghandu jqies biss li l-kirja ma setghetx tibqa' tiggedded wara li sar l-esproprju, u ghalhekk, kien ser jigi fi tmiemu fi tmiem il-hames snin mit-tigdid tieghu li sehh fl-2013, u cioè fl-2018. Li kieku ma sehhx dan l-esproprju, legalment din il-kirja setghet tibqa' ghaddejja sal-2028 ai termini tal-Artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Anke l-argument li tressaq, fis-sens li gialadarba kienu ilhom konsapevoli li dawn l-ambjenti kienu prospettati li jigu esproprjati, ir-rikorrenti messhom ma baqghux jaccettaw it-tigdid ta' din il-kirja ghax b'hekk ippreferew jiehdu r-riskju fuqhom, ma jservix bhala xi difiza u/jew sostenn lit-tezi tal-Awtorità intimata. Bhala inkwilini ta' kirja privata, izda protetta mil-ligi, ma kienx certament fl-ahjar interessi taghhom, li r-rikorrenti ma jibqghux igeddu din il-kirja; iktar u iktar tenut kont li qatt ma kienu qed jinghataw risposti definittivi dwar x'kien ser jigri mill-Awtoritajiet koncernanti.

Dan il-Bord lanqas ma jaqbel mal-argumentazzjoni mressqa mill-Awtorità intimata, fis-sens li gialadarba l-Awtorità intimata hallset kumpens lis-sid ta' dawn l-ambjenti, semmai l-inkwilini ghandhom iduru fuq is-sid ghal kumpens. Ic-cirkostanzi li sabu ruhhom fihom ir-rikorrenti, huma cirkostanzi specjali li huma regolati b'ligi specjali. Kif già gie sottolinjat, l-istess terminu 'sid' taht il-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, jistipola li dan ifisser ukoll il-persuna li ghandha tkun mikrija l-art. Anke l-istess Awtorità intimata fl-ewwel risposta li kienet ipprezentat, (fiz-zmien meta dawn il-proceduri kienu ghadhom qed jigu regolati taht il-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), eccepiet li l-istess Awtorità kienet disposta li ghandu jithallas kumpens xieraq ta' €12,762 lir-rikorrenti, u mhux kumpens ta' €200,400, hekk kif mitlub fir-rikors promotur. Anke fir-risposta ulterjuri pprezentata mill-Awtorità intimata (wara li kienet saret in-nota sabiex dan il-kaz jigi regolati ai termini tal-Kap 573), l-istess Awtorità sostniet li l-kumpens kif mitlub mir-rikorrenti, m'huwiex wiehed xieraq, u minflok tillikwida l-kumpens xieraq skont il-ligi, jekk ikun il-kaz.

Dan il-Bord qies dak li ssottomettew ir-rikorrenti fin-nota taghhom, fis-sens li jaqblu li l-kumpens li ghandhom jiehdu, ghandu jkun l-ammont ta' €835,000, stante li dan huwa l-oghla ammont ta' kumpens propost in atti, ghax-xiri assolut tal-fond. Il-Bord iqies li t-talba tar-rikorrenti kienet originarjament ghal €200,400 rapprezentanti sentejn kera b'rata gusta, ikkalkolata fuq il-valur tal-propjretà moghti mill-awtorità

intimata stess €835,000 ikkapitalizzat bir-rata ta' 12%, li solitament tigi applikata biex jigi stabbilit l-valur lokatizzju ta' stabbilimenti kummercjali, meta l-valur tal-proprjetà jkun wiehed maghruf.

Il-Bord hu tal-umli fehma, li nonostante li bhala persuni li kellhom dan l-istabbiliment mikri lilhom, ir-rikorrenti huma meqjusa bhala sidien ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, il-fatt jibqa' li li kieku ma sehhitx l-esproprjazzjoni, ir-rikorrenti setghu jibqghu f'dik il-lokazzjoni sa 2028, ai termini tal-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord iqies li sabiex jigi stabbilit il-kumpens gust, semmai kellu jittiehed in konsiderazzjoni, il-valur lokatizzju ta' dan l-istabbiliment ghal perijodu mis-27 ta' Frar 2016 (ossija d-data meta r-rikorrenti tilfu l-pussess tal-fond), sal-ahhar ta' Gunju 2028. Madanakollu, li kieku kellu jigi kkalkolat dan il-valur lokatizzju billi jigu adoperati l-metodi ta' komputazzjoni msemmija mir-rikorrenti fil-paragrafu numru 9 ta'l-istess rikors promotur, u/jew il-figuri msemmija mill-Perit Kevin Bencini a fol 96 sa 101 tal-process, jew il-figuri msemmija minn Grands Group of Companies a fol 102 tal-process, l-ammont jizboq l-valur ta' €835,000.

Gialadarba, ai termini tal-Artikolu 58(d) tal-Kap 573, dan il-Bord ghandu jiffissa l-ammont ta' kumpens li ghandu jithallas taht id-dispozizzjonijiet tal-Att, b'dana li l-ammont ta' kumpens li jigi determinat mill-Bord, m'ghandux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet, dan il-Bord sejjer jghaddi biex jaghti kumpens ta' €835,000 lir-rikorrenti.

Dwar imghax, dan il-Bord huwa tal-fehma, li tenut kont tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, fejn si tratta ta' sidien li li kieku ma sehhitx l-esproprjazzjoni, setghu jibqghu fil-lokazzjoni ta' dawn l-ambjenti sal-ahhar ta' Gunju 2028, l-imghax bir-rata ta' 8% fis-sena ghandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza, u mhux mid-data indikata fl-Artikolu 61(3) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, hekk kif qed jargumentaw ir-rikorrenti. Dak imnizzel fl-Artikolu 61(3) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta japplika f'kaz li jkun sar rikors ai termini tal-Artikolu 55 tal-Kap 573, fejn is-sid ma jkunx qabel mal-ammont li jkun gie offrut fid-dikjarazzjoni. F'dan il-kaz, l-istess rikorrenti/inkwilini f'dan l-istadju, qablu mal-ammont offrut fid-dikjarazzjoni lis-sid Eugenio Bartolo, u ghalhekk, dan il-Bord, ghalkemm huwa konsapevoli li din il-procedura giet inizjata ghaliex ir-rikorrenti ma kinux qablu fuq kumpens li kien gie offrut lilu ai termini tal-Artikolu 20 tal-Kap 88, ma jistax bl-ebda tigbid, iqies li ghandu jordna li l-imghax jigi ordnat li jibda jiddekorri mid-data tar-rikors promotur, u cioè l-24 ta' Novembru 2016.

Dwar is-sottomissjonijiet maghmula mir-rikorrenti ghal likwidazzjoni ta' danni morali, dan il-Bord iqies li hemm lok ghal likwidazzjon ta' danni morali f'certu istanzi specifici mnizzla f'artikoli specjali fil-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Per ezempju, l-Artikolu 63 tal-Kap 573 jistipola li d-danni morali huma proprju dawk id-danni

morali "*li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha*" (test bil-Malti mehud mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573) jew "moral damages that have been suffered by the owner for all the years that the land has been kept by the Government without anything being done on it". (Test bl-Ingliz mehuda mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573). Fl-Artikolu 64 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soggetta ghal dikjarazzjoni minghajr avviz tal-ftehim, jissemmew "*danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist*." Fl-Artikolu 65 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soggetta ghal dikjarazzjoni u avviz ghal ftehim, izda li ma tkunx giet akkwistata, jissemmew "*danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist*". Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn awtorità kompetenti minghajr dikjarazzjoni, jissemmew "*danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni*." Minn dawn il-frazijiet kollha, jirrizulta li l-legislatur kien car li d-danni morali huma proprju dawk relatati mas-snin kollha li l-art kienet mizmuma mill-Gvern minghajr ma sar xejn fuqha fil-kaz tal-Artikolu 63 tal-Kap 573, jew minghajr ma nharget id-dikjarazzjoni fil-kaz tal-Artikolu 67 tal-Kap 573, u huma proprju dawk relatati minhabba d-dewmien biex sar l-akkwist fil-kaz tal-Artikoli 64 u 65 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. F'ghajnejn il-Bord, l-intenzjoni tal-legislatur wara l-kuncett ta' danni morali, kien proprju li jigu likwidati danni morali, in vista tad-dewmien li jsehh f'dan it-tip ta' kwistjonijiet, fejn il-Gvern ikollu l-art f'idejh u ma jaghmilx uzu minnha (Vide dibattiti tal-kamra tad-deputati, partikolarment dawk tas-seduta numru 501 miżmuma fit-3 ta' April 2017).

Ir-rikorrenti sostnew li l-Gvern kien ilu li dendlilhom mannara fuq ras in-negozju taghhom sa mill-1995, meta applikazzjoni li ghamlu ghal xi xogholijiet fl-istess ristorant espropjrat, kienet giet rifjutata mill-Awtorità tal-Ippjanar fit-23 ta' Marzu 1995. Sosntew ghalhekk, li sad-data tad-dikjarazzjoni tal-esproprju tal-President ta' Malta fil-15 ta' Lulju 2015, il-familja Calleja kienet ilha iktar minn 20 sena bil-biza li l-Gvern kien ser jesproprjalhom il-proprjetà ossia r-ristorant taghhom, li kien l-uniku mezz tal-ghajxien tal-familja. Dan il-Bord iqies li skont dak li ddikjaraw l-istess rikorrenti fir-rikors promotur taghhom, kien biss fis-27 ta' Frar 2016, li r-rikorrenti tilfu l-pussess ta' dan il-fond, u ghalhekk sa dik id-data, kif sostniet l-istess Marianna sive Manon Calleja, baqghu joperaw dan l-istabbiliment sa Frar 2016. Iqies ukoll li d-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fir-rigward dawn l-ambjenti, giet ippubblikata permezz ta' Avviz Nru 692 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Lulju 2015, mentri l-Awtorità intimata offriet kumpens ai termini tal-Artikolu 20 tal-Kap 88 tal-Ligijet ta' Malta, fis-16 ta' Marzu 2016. Sussegwentement, fl-24 ta' Novembru 2016, ir-rikorrenti pprocedew b'din l-azzjoni odjerna.

Il-Bord iqis li fl-isfond ta' kif zvolgew il-fatti cirkondanti dan il-kaz, ma hemmx lok li jigu llikwidati danni morali f'din l-isfera. Dana qed jinghad peress li d-danni morali li dan il-Bord jista' jillikwida, huma kemmxejn limitati, stante li kif jirrizulta mir-referenza li saret ghall-artikoli tal-Kap 573, id-danni morali jkunu llikwidati ghal

dawk is-snin li l-Gvern ikellu f'idejh art, u m'ghamilx uzu minnha. F'dan il-kaz, l-art baqghet ghand ir-rikorrenti sa Frar 2016, u mbaghad f'Marzu 2016, kienet già ntbaghtet korrispondenza mill-Awtorità intimata, b'offerta ta' hlas ta' kumpens.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, dan l-Onorabbli Bord qieghed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti, billi jiffissa kumpens ta' €835,000 liema kumpens ghandu jithallas mill-Awtorità intimata lir-rikorrenti. Jordna li l-imghax fuq dan l-ammont ghandu jkun dak ta' 8% fis-sena, li ghandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza. Mill-bqija, qieghed jichad l-eccezzjonijiet tal-Awtorità intimata sa fejn inkompatibbli ma' dak deciz f'din is-sentenza.

Spejjez ghandhom jigu ssopportati mill-Awtorità intimata, hlief ghal dawk l-ispejjez li già gie deciz kif ghandhom jigu ssopportati.

B' rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ohra li jista' jkollhom ir-rikorrenti, ghal dak li ghandu x' jaqsam ma' danni morali u/jew danni ohra.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur