QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
President
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 17 ta' Marzu, 2022.

Numru 12

Rikors numru 3/18/1 SG

Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C 10213)

v.

L-Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ta' Andrew Agius et tat-3 ta' April, 2018, li permezz tiegħu ngħad is-segwenti:

> "Illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President tal-4 ta' Marzu 2011 li ġiet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-23 ta' Marzu 2011, Avviż numru 273, ġiet espropprijata porzjoni art ta' kejl ta' 688m^2 konfinanti, skond din id-Dikjarazzjoni, mit-Tramuntana ma' sidien mhux magħrufa, mill-

Majjistral u minn Nofsinhar ma' Triq il-Gardjola jew irjieħ verjuri liema art hija murija bl-aħmar fuq il-pjanta PD 2010-528 fejn l-kumpens għal intier huwa indikat fl-ammont ta' €158,000.

Illi b'referenza għall-imsemmija pjanta, din l-art hija maqsuma f'diversi porzjonijiet u l-esponenti għandhom sehem kif ser jingħad:

Illi fir-rigward tal-porzjonijiet A u F li fihom kejl rispettiva ta' 244m^2 u ta' 37m^2 Andrew u Nikolina Agius għandhom sehem ta' 2/5 indiviżi flimkien.

Ghar-rigward tal-porzjoni B, Zoqdi Developers Limited għandha sehem ta' ¼ indiviż u l-art fiha kejl superfiċjali ta' 290m^2.

Fir-rigward tal-porzjoni C, din hija kollha proprjeta' ta' Zoqdi Developers Limited u fiha kejl kumplesiva ta' 117m^2.

Illi l-esponenti jtennu illi l-valur ġust tal-imsemmija proprjeta' huwa bir-rata ta' €465-il metru kwadru għas-sehem sħiħ u dan jirriżulta mir-relazzjoni tal-Periti Godwin Abela, Mario Cassar u Alan Saliba, magħmul iżda tali valur għandu jiġi awmentat skond l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond il-liġi.

Illi ghalhekk s-sehem spettanti lil-esponenti huwa kif ser jingħad:

Plot A: 244m^2 2/5ths Andrew u Nikolina Agius @ €465 per m^2 = €45,384.00

Plot B: 290m^2 ¼ Zoqdi @ €465 per m^2= €33,712.50

Plot C: 117m^2 1 whole Zoqdi @ €465 per m^2 = €54,405.00

Plot F: 37m^2 2/5ths Andrew u Nikolina Agius @ €465 per m^2 = €6,882.00

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu, prevja konferma li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-art fuq imsemmija skond is-sehem fuq indikat;

i. Jiffissa l-kumpens ġust u xieraq tal-istess art;

ii. Jaħtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun u kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi u jiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-publikazzjoni tal-istess.

iii. Jikkundanna lill-Awtorita' tħallas l-kumpens hekk likwidat kif wkoll l-interessi skond il-liġi mid-data ta' okkupazzjoni sa dakinhar ta' ħlas effettiv.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-Awtorita` tal-Artijiet tas-7 ta' Mejju, 2018, li permezz tagħha eċċepiet:

"1. Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors datat 17 t'April, 2018 fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet mghotija sas-7 ta' Mejju, 2018 biex tirrispondi;

2. Illi r-rikorrenti talbu illi dan l-Onorabbli Bord:

a. Jiffissa l-kumpens ġust u xieraq tal-istess art;

b. Jaħtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun u kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi u jiffisa l-ġurnata, ħin u lok għall-publikazzjoni tal-istess; u

ċ. Jikkundanna lill-Awtorita' tħallas l-kumpens hekk likwidiat kif wkoll l-interessi skond il-liġi mid-data ta' okkupazzjoni sa dakinhar ta' ħlas effettiv.

3. Illi l-Awtorita' permezz tal-prezenti tiddikjara illi l-Gvern ghadu nteressat fix-xiri ta' din l-art;

4. Illi l-Awtorita' tinsisti illi l-valur gust tal-art in kwistjoni huwa dak kif dikjarat fid-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern nru 273 tat-23 ta' Marzu, 2011 fuq stima tal-Perit Arkitett Joseph Spiteri A & CE u cioe dak ta' €158,000;

5. Illi rigward il-hlas tal-ammonti inkluz interess stabbiliti mill-Onorabbli Bord, sakemm dawn ikunu hekk kif stabbiliti mill-ligi, u dwar il-hatra ta' Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att opportun, kif ukoll rigward kull provvediment iehor li huwa jidhirlu xieraq bla pregudizzju ghad-drittijiet taghha ta' appell naxxenti mill-ligi, l-intimata tirrimetti ruhha ghas-savju gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

3. Rat id-deċiżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet tat-13 ta' Ottubru, 2021, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens li:

"Ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord qed jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti sa fejn kompatabbli ma' dak li qed jigi deciz, fis-sens li ghal dak li jirrigwarda l-ewwel talba, il-kumpens gust u xieraq tal-istess art huwa dak elenkat fil-parti ta' din is-sentenza ntestata, "Kumpens Gust u Xieraq", b' dana li l-ammont *not in dispute*, u li già gie mghoddi lir-rikorrenti, jitnaqqas minn din il-komputazzjoni; ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba, jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment tal-Awtorità tal-Artijiet, biex jippubblika l-att opportun, nhar it-30 ta' Novembru 2021, fid-disgħa ta' filghodu (9.00am), fl-Ufficju tal-Awtorità tal-Artijiet, filwaqt li jahtar lil Dr Carlos Bugeja bhala kuratur, sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci, u finalment ghal dak li jirrigwarda t-tielet talba, jikkundanna lill-Awtorità intimata thallas l-kumpens hekk likwidat, flimkien ma' interessi skont il-ligi, bir-rata ta' 8% mid-data ta' dikjarazzjoni tal-President, sad-data tal-hlas effettiv."

4. Dak il-Bord ta d-deċiżjoni tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Irrizulta li permezz ta' dikjarazzjoni tal-President tal-4 ta' Marzu 2011, ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-23 ta' Marzu 2011, Avviz numru 273, giet esproprjata porzjoni art ta' kejl ta' 688 metri kwadri, fejn il-kumpens ghal intier gie indikat fl-ammont ta' €158,000. Irrizulta li r-rikorrenti lkoll huma utilisti tal-porzjonijiet in kwistjoni, u c-cens relattiv jithallas lil B Tagliaferro & Sons. L-Awtorità tal-Artijiet iddikjarat li hija sodisfatta bit-titlu tar-rikorrenti fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2019.

Irrizulta wkoll li dawn il-porzjonijiet tal-art, ittiehdu biex saru toroq gewwa l-Fgura. Skont l-affidavit ta' Andrew Agius, dawn it-toroq saru fis-sena 1991 min-naha tal-Gvern.

Ir-rikorrenti talbu li jigi ffissat l-kumpens gust u xieraq tal-istess art, jinhatar nutar sabiex jippublika l-att opportun, u kuratur sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci, filwaqt li jiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess. Intalab ukoll li l-Bord jikkundanna lill-Awtorità, thallas il-kumpens hekk illikwidat, kif wkoll l-interessi skont il-ligi, mid-data ta' okkupazzjoni, sa dakinhar ta' hlas effettiv.

Ir-rikorrenti sostnew li huma jaqblu mal-valur raggunt mill-Periti Godwin Abela, Mario Cassar u Alan Saliba, u cioè dak ta' €465-il metru kwadru ghas-sehem shih, izda tali valur ghandu jigi awmentat skont l-indici ta' inflazzjoni skont il-ligi. Indikaw is-segwenti:

Plot A: 244 metri kwadri - 2/5 sehem Andrew u Nikolina Agius @ €465 per metru kwadru = €45,384.00;

Plot B; 290 metri kwadri ¼ Zoqdi @ €465 per metru kwadru = €33,712.50c;

Plot C: 117 metri kwadri intier Zoqdi @ €465 per metru kwadru = €54,405.00;

Plot F: 37 metri kwadri 2/5 Andrew u Nikolina Agius @ €465 per metru kwadru = €6,882.00c.

Ir-rapport redatt mill-Periti Cassar, Saliba u Abela kien sar fl-atti tar-rikors numru 889/2009, fil-kawza fl-ismijiet, Agius Andrew et vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et. F'dak ir-rapport ezebit a fol 7 et seq tal-process, il-periti waslu ghal stima ta' €465 fil-prezent ghal kull metru kwadru, kif soggetti ghac-cens annwu u perpetwu relattiv.

Da parti tal-Awtorità tal-Artijiet, gie pprezentat ir-rapport redatt mill-Perit Joseph Spiteri,w li vvaluta l-art fid-data tat-2 ta' Awissu 2010, fis-somma ta' €158,000.00.

Il-membri teknici mahtura minn dan il-Bord taw stima ta' din l-art, hekk kif soggetti ghac-cens annwu u perpetwu relattiv ta' €480 per metru kwadru. In eskussjoni, il-membri teknici spjegaw li l-valur tal-propjretà abbazi tas-sena meta harget id-dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika, jigifieri fl-2011, u wara li gie kkonsultat l-indici tal-inflazzjoni, hija ta' €488,054. Dan ifisser li l-valur tal-proprjetà abbazi tas-sena meta harget id-dikjarazzjoni relattiva, gie stmat mill-membri teknici, fis-somma ta' €434.60c per metru kwadru. Mir-rapport peritali, kif ukoll mir-risposti moghtija in eskussjoni, jirrizulta li l-membri teknici kkalkulaw r-rata kull metru kwadru hekk kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu relattiv, u kif ukoll wara li kkonsultaw ruhhom mal-indici tal-inflazzjoni.

Il-Bord iqies li l-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta huwa car meta jistipola fl-Artikolu 61(1) li l-Bord tal-Arbitragg, meta jigi biex jiffissa l-kumpens f'kaz ta' xiri b'mod assolut, ghandu josserva dawn ir-regoli: (a) ebda zjieda m'ghandha tinghata minhabba illi l-akkwist ikun obbligatorju;(b) il-valur tal-art ghandu jittiehed li hu l-ammont illi l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament; Kap. 158, (ċ) il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiz-zmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni kif aggornat mas-snin skont l-indici ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, u minghajr ma jittiehed qies ta' benefikati jew xoghlijiet maghmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti.

Il-Bord sejjer ghalhekk jiffissa l-kumpens gust u xieraq ta' din l-art fis-somma ta' €434.60c per metru kwadru.

<u>Kumpens Gust u Xieraq</u>

Is-sehem spettanti lir-rikorrenti ghandu jkun kif ser jinghadd:

> Plot A: 244 metri kwadri - 2/5 sehem Andrew u Nikolina Agius @ €434.60c per metru kwadru = €42,416.96c
>
> Plot B; 290 metri kwadri ¼ Zoqdi @ €434.60c per metru kwadru = €31,508.50c
>
> Plot C: 117 metri kwadri intier Zoqdi @ €434.60c per metru kwadru = €50,848.20
>
> Plot F: 37 metri kwadri 2/5 Andrew u Nikolina Agius @ €434.60c per metru kwadru = €6,432.08c.
>
> Fil-mori ta' din il-kawza, kien sar hlas lir-rikorrenti tal-ammont *not in dispute*. In vista ta' dan, il-Bord jordna li l-ammont *not in dispute,* u li già gie mghoddi lir-rikorrenti, jitnaqqas minn din il-komputazzjoni.
>
> Dwar l-interessi, dan il-Bord sejjer jordna li l-interessi skont il-ligi, jigu kkalkolati mid-data tad-dikjarazzjoni mahruga, sad-data tal-hlas effettiv."

5. Rat ir-rikors tal-appell prinċipali ta' Andrew Agius et, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-kumpens li ġie likwidat mill-Bord huwa dak viġenti fl-2011 u għalhekk għandu jiġi awmentat skont l-indiċi tal-inflazzjoni, tenut kont l-indiċi li kien jissussisti dak iż-żmien u l-indiċi li kien jissussisti fid-data meta ngħatat is-sentenza tal-Bord. Bl-ispejjeż.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet, li permezz tagħha wieġbet li l-appell interpost mill-appellanti għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

7. Rat li l-Awtorita` appellata pprevaliet ruħha mill-appell prinċipali sabiex tressaq l-appell inċidentali tagħha, fejn talbet lil din il-Qorti tiddefinixxi l-kap tal-ispejjeż.

8. Rat ir-risposta tal-appellati inċidentalment li permezz tagħha wieġbu li ma hemm l-ebda lok ta' reviżjoni tad-deċiżjoni dwar il-kap tal-ispejjeż u għalhekk l-appell inċidentali għandu jiġi miċħud minn din il-Qorti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorita` appellanti inċidentalment.

9. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat l-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

10. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

11. Illi dan il-każ jitratta l-esproprju ta' diversi porzjonijiet ta' art fil-Fgura li servew sabiex il-Gvern għadda numru ta' toroq f'dawk l-inħawi. L-esproprju seħħ permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-4 ta' Marzu, 2011, li ġiet ippubblikata permezz tal-Avviż Numru 273, fil-Gazzetta tal-

Gvern tat-23 ta' Marzu, 2011, fejn il-kumpens għall-intier kien dak indikat bħala l-valur ta' €158,000. Ir-rikorrenti, bħala sidien ta' diversi ishma fuq l-erba' porzjonijiet indikati bħala A, B, C u F kienu qegħdin jitolbu li jiġu kkumpensati bir-rata ta' €465-il metru kwadru, skont relazzjoni peritali fl-atti tal-kawża li ġġib referenza 889/2009, li kienet titratta l-istess art. B'dan illi dan il-valur jiġi awmentat skont l-indiċi tal-inflazzjoni skont il-liġi. Kwindi talbu lill-Bord sabiex, filwaqt li jiffissa kumpens ġust u xieraq tal-istess art, jaħtar nutar u kuratur sabiex isir l-att opportun. Kif ukoll, jikkundanna lill-Awtorita` tħallas il-kumpens hekk likwidat mill-Bord, flimkien mal-interessi skont il-liġi.

12. Wara li l-Bord qies il-provi mressqa mill-partijiet, ir-rapport tal-membri tekniċi tiegħu, flimkien mar-risposti in eskussjoni u l-provvediment tal-Artikolu 61(1) tal-Kap. 573, għadda sabiex iffissa l-kumpens ġust u xieraq għal sehem ir-rikorrenti fuq kull porzjon art bir-rata ta' €434.60 għal kull metru kwadru.

13. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati b'dik id-deċiżjoni tal-Bord għar-raġuni li għalkemm mhumiex jikkontestaw li l-valur tal-art fl-2011 kien dak ta' €434.60 għal kull metru kwadru, jilmentaw li l-Bord naqas milli jawmenta din ir-rata skont l-indiċi tal-inflazzjoni hekk kif trid il-liġi u dan kif jirriżulta minn qari tal-Artikolu 61(1)(c) tal-Kap.573. Kwindi jisħqu li l-Bord kellu jagħmel eżerċizzju ulterjuri fejn ir-rata ta' €434.60 tiġi aġġustata

skont l-indiċi tal-inflazzjoni għal dik ta' €483.11 għal kull metru kwadru. Għalhekk ir-rikorrenti appellanti prinċipalment jissottomettu li hemm lok għal reviżjoni tal-ammont likwidat mill-Bord, peress li jsostnu wkoll li skont il-kliem tal-liġi l-*punctum temporis* relatat mal-iffissar tal-kumpens, huwa dak skont l-indiċi tal-inflazzjoni taż-żmien meta l-Bord jiddeċiedi l-każ, f'dan il-każ is-sena 2021.

14. L-Awtorita` tal-Artijiet tikkontesta l-appell prinċipali fis-sens li tikkontendi li ladarba l-art in kwistjoni ġiet esproprjata fl-2011, dan l-esproprju seħħ taħt il-Kap. 88, fejn ġaladarba proprjeta` tkun milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, it-transazzjoni tkun kompluta u għalhekk issostni li dak huwa l-*punctum temporis* li wieħed għandu jħares lejh u li fuq dak l-ammont wieħed jieħu l-imgħaxijiet minħabba d-dewmien. Issostni li jkun inġust jekk wieħed jieħu kemm iż-żieda skont l-indiċi tal-inflazzjoni, kif ukoll l-imgħaxijiet, għaliex issostni li b'hekk ikunu qegħdin isiru ħlasijiet doppji fuq l-istess biċċa art.

15. Fl-appell inċidentali tagħha, l-Awtorita` tilmenta li fid-deċiżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet ma ssemma xejn dwar l-ispejjeż tal-kawża meta l-liġi tipprovdi li kull sentenza għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż. Issostni li għalkemm il-Bord laqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u r-rikorrenti kienu għamlu riżerva għall-ispejjeż, mhuwiex ċar

jekk il-Bord kellux il-ħsieb ukoll li jakkorda l-ispejjeż kif mitlub mir-rikorrenti. Dan meta l-Bord normalment fid-deċiżjonijiet tiegħu jakkorda l-ispejjeż proporzjonalment li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorita` u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom id-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord. Kwindi l-Awtorita` tħossha aggravata fis-sens li tista' tbati spejjeż li ma kellhiex tbati, sempliċement għaliex mhux ċar x'inhi d-deċiżjoni tal-Bord dwar l-ispejjeż.

16. Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati inċidentalment fis-sens li s-sentenza hija ċara, kunsidrat li l-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, li kienu jinkludu talba sabiex l-Awtorita` intimata tħallas l-ispejjeż tal-kawża u li b'applikazzjoni tal-Artikolu 73(2) m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż. Kwindi jsostnu li ma hemm ebda lok ta' reviżjoni tad-deċiżjoni fuq il-kap tal-ispejjeż u li l-appell inċidentali għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorita` appellanti.

17. Għandu jingħad mal-ewwel li, fil-fehma ta' din il-Qorti għandhom raġun ir-rikorrenti appellanti prinċipalment meta jilmentaw li l-Bord naqas li jawmenta l-prezz tal-art viġenti fl-2011, skont l-indiċi tal-inflazzjoni, kif trid il-liġi. Dan jingħad peress li kif osservat mir-rikorrenti, l-Artikolu 61(1) tal-Kap. 573 jipprovdi li fil-likwidazzjoni tal-kumpens il-Bord għandu jqis li: "*il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni* ***<u>kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni</u>***

***ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**, u mingħajr ma jittieħed qies ta' benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti*." (Fil-fatt il-Bord għamel referenza diretta għal dan il-provvediment tal-liġi).

18. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorita` appellata li ladarba l-proprjeta` in kwistjoni ġiet esproprjata fl-2011 meta kien viġenti l-Kap. 88, allura dak huwa l-*punctum temporis* li wieħed irid iħares lejh bħala ż-żmien li fih twettqet it-transazzjoni, mingħajr żidiet skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Dan mhux biss peress li l-Kap. 88 ġie revokat bl-Att XVII tal-2017, l-istess Att li ġab fis-seħħ il-liġi l-ġdida (Kapitolu 573 – Att dwar Artijiet tal-Gvern). Iżda wkoll peress li l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 jipprovdi proprju għall-każijiet fejn bħal dak in eżami, l-art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha, mingħajr ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim, is-sid huwa ntitolat li jitħallas kumpens għall-akkwist tal-art "*skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, **liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar**.*" (ara f'dan is-sens is-sub-inċiż (3) tal-Artikolu 64). Isegwi li minn qari tal-liġi, l-intenzjoni tal-leġislatur hija waħda ċara, dik li l-valur tal-art jiġi awmentat skont l-indiċi tal-inflazzjoni.

19. Isegwi li tenut kont tal-fatt li l-periti tekniċi tal-Bord stmaw l-art kif soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu bir-rata ta' €480 għal kull metru kwadru bħala r-rata viġenti fis-sena 2020, użaw l-indiċi tal-inflazzjoni sabiex ħadmu l-valur applikabbli fl-2011 bħala dak ta' €434.60 għal kull metru kwadru. Hekk ukoll, meta wieħed iqis li r-rata ta' inflazzjoni fl-2011 kienet dik ta' 791.02, il-valur applikabbli kien dak ta' €434.60 għal kull metru kwadru, sabiex din ir-rata tiġi aġġornata mas-snin kif trid il-liġi skont l-indiċi tal-inflazzjoni ppublikat l-aħħar fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, huwa dak ta' 879.32, dan iwassal għar-rata aġġornata ta' €483.11 għal kull metru kwadru.

20. Għalhekk meta wieħed iqis l-arja ta' kull porzjon art, flimkien mal-ishma tar-rikorrenti appellanti fuq kull plot, bir-rata kif issa aġġornata sabiex tirrifletti l-aġġustament fil-valur skont il-liġi, jwassal għas-segwenti valuri ta' kumpens:

Plot A: 244 metru kwadru kkalkolat bir-rata ta' €483.11 għal kull metru kwadru, jwassal għall-ammont ta' €117,878.84 li minnhom ir-rikorrenti Andrew u Nikolina Agius għandhom sehem ta' 2/5 jiġifieri għandhom jieħdu kumpens ta' €47,151.54.

Plot B: 290 metru kwadru kkalkolat bir-rata ta' €483.11 għal kull metru kwadru, jwassal għall-ammont ta' €140,101.90 li minnhom ir-

rikorrenti Zoqdi Limited għandha sehem ta' kwart jiġifieri għandha tieħu kumpens ta' €35,025.48.

Plot C: 117 metru kwadru kkalkolat bir-rata ta' €483.11 għal kull metru kwadru, jwassal għall-ammont ta' €56,523.87 li huwa kollu dovut lis-soċjeta` rikorrenti Zoqdi Limited li għandha l-intier.

Plot F: 37 metru kwadru kkalkolat bir-rata ta' €483.11 għal kull metru kwadru, jwassal għall-ammont ta' €17,875.07 li minnhom ir-rikorrenti Andrew u Nikolina Agius għandhom sehem ta' 2/5 jiġifieri għandhom jieħdu kumpens ta' €7,150.03.

Ovvjament minn dawn l-ammonti jridu jitnaqqsu l-ammonti li tħallsu lir-rikorrenti appellanti, bħala dawk l-ammonti li ma kenux in kontestatazzjoni u li ġew mgħoddija lir-rikorrenti da parti tal-Awtorita`, kif ingħad mill-Bord.

21. In kwantu għall-punt sollevat mill-Awtorita` appellata dwar l-imgħaxijiet u l-fatt li bil-ħlas tal-interessi, flimkien maż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni, jkun qiegħed isir ħlas doppju, jiġi osservat li dan hu proprju dak li tipprovdi l-liġi meta fl-Artikolu 66(1) tal-Kap. 573 jingħad:

> *"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."*

Huwa proprju l-provvediment tal-liġi appena ċitat li jxejjen l-argument tal-Awtorita` appellata. Għalhekk l-argument imressaq mill-Awtorita` appellata ma jreġix u l-appell prinċipali tar-rikorrenti jimmerita li jiġi milqugħ.

22. Jonqos li jiġi indirizzat l-appell inċidentali tal-Awtorita` intimata. Għalkemm mad-daqqa ta' għajn wieħed jista' jgħid li tabilħaqq il-Bord naqas milli jipprovdi għall-kap tal-ispejjeż, il-fatt li l-Bord laqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti, li kienu wkoll għamlu talba speċifika għall-ispejjeż, hija l-fehma ta' din il-Qorti li huwa għal kwantu ovvju li l-Awtorita` intimata bħala l-parti telliefa fil-kawża għandha tbati l-ispejjeż. Ladarba r-rikorrenti appellanti ngħataw raġun fis-sħiħ fil-proċeduri mressqa minnhom quddiem il-Bord, lanqas jirriżulta li hemm lok li l-ispejjeż jiġu spartiti proporzjonalment, kif imsemmi mill-Awtorita` appellanti inċidentalment. L-istess japplika għall-proċeduri odjerni, ladarba r-rikorrenti appellanti qegħdin jingħataw raġun fl-aggravju tagħhom ikun xieraq li l-Awtorita` intimata tissaporti l-ispejjeż kollha tal-proċeduri odjerni.

Deċide

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti tiddisponi mill-appell prinċipali tar-rikorrenti appellanti, billi tilqa' l-istess u tvarja d-

deċiżjoni tal-Bord tat-13 ta’ Ottubru, 2021, fil-kawża fl-ismijiet premessi billi tirrevedi l-kumpens ġust u xieraq dovut lir-rikorrenti, sabiex ir-rata tiġi aġġustata skont l-indiċi tal-inflazzjoni kif tipprovdi l-liġi, kif spjegat qabel. Tiddisponi mill-appell inċidentali tal-Awtorita` intimata billi tiċħad l-istess.

Bl-ispejjeż kollha tal-proċeduri, kemm dawk in prim’istanza, kif ukoll dawk tal-appell prinċipali u tal-appell inċidentali tħallashom l-Awtorita` intimata.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da