BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

Maġistrat Dr. Noel Bartolo

B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tallum it-23 ta' Marzu, 2022

Alfred Cremona (ID 281259M) f'ismu proprio u f'isem Diana Cremona (numru tal-passaport Ingliz 461574944) Kathleen Vom Schloss (ID 172854M) Peter Cremona (ID 2535554M) Jennifer Zammit (ID 241458M) David Cremona (ID 618562M) Mary Benvenuti (ID 697230M) Susan Vella Bardon (ID 281654M) Ines Calleja (ID 496132M) f'isimha proprio u f'isem Mary Poalini, Edith Zerafa (ID 83136M) Ivan Fsadni (ID 107062M) Marika Fsadni (ID 103465M) Helga Consiglio (ID 391772M) John Bonnici Mallia (ID 866744M) Louisette dei Conti Sant Manduca (ID 326246M) Anna Meli Bugeja (ID 292049M) Victoria Camilleri (ID 693853M) Charmaine Attard (ID 703461M) Margaret Bonnici Mallia (ID 740656M) Simon Bonnici Mallia (ID 444485M) Michael Bonnici Mallia (ID 476488M) Victor Denaro (ID 411256M) Helena Denaro (ID 542062M) Christine Wirth (ID 593058M)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawża Numru : 6
Rikors Numru : 10/2019 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Alfred Cremona et (ID 281259M) ippreżentat fl-14 ta' Marzu 2019 fejn ġie premess:

1.Illi l-esponenti huma s-sidien ta' porzjoni art fil-Marsa tal-kejl ta' circa tlieta u hamsin metri kwadri (53m2), kif murija bhal **W14** fuq il-pjanta annessa bhala **Dok A**.

2. Illi din il-porzjoni art hija soggetta ghal proceduri ta' esproprijazzjoni skont dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 15 ta' Jannar 1974 u ppublikata bhala Avviz numru 32 fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern, tal-15 ta' Jannar 1974 (Riferenza L542/91)

3. Illi l-esponenti kienu taw prova tat-titlu taghhom lill-Kummissarju tal-Artijiet, li sussegwentement intalab ripetutament biex jersaq biex jiddikjara kemm hu lest joffri bhala kumpens u giet ipprezentata wkoll ittra ufficjali fil-11 ta' Awwissu 2016, **kopja Dok B,** izda il-Kummissarju tal-Artijiet u issa l-intimat ma hadu l-ebda azzjoni u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

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

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

b) jiddetermina meta l'awtorita kompetenti hadet pussess tal-art tal-esponenti;

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

d) jiffissa l-imghax dovut skont l-istess ligi mid-data tal-ewwel pussess sal-pagament effettiv ta' kumpens;

e) u jghati dawk il-provedimenti kollha li hemm bzonn.

Bl-ispejjez.

Ra ir-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 29 ta' Mejju 2019 (fol 12) fejn gie eccepit is-segwenti:

1. Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija fil-25 ta' Marzu, 2019 u l-Onorabbli Bord ta' lill-istess esponenti sad-29 ta' Mejju, 2019 biex tirrispondi;

2. Illi primarjament ir-rikorrenti jridu jissudisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni;

3. Illi Art 64. (1) tal-Kap 573, illi huwa l-artikolu ndikat mir-rikorrenti fit-talba taghhom, jghid illi: *'Meta art tkun soggetta ghal dikjarazzjoni qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ha l-pussess taghha izda ma jkun qatt inhareg*

avviz tal-ftehim jew ikun gie indikat il-kumpens ghall-akkwist ta' dik l-art, <u>kull min juri ghas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitragg li huwa sid b'titolu validu ta' propjeta' fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tigi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorita'.</u>

(2) Din l-azzjoni ghandha ssir permezz ta' rikors ipprezentat fir-Registru tal-Bord tal-Arbitragg li ghandu jigi indirizzat kontra l-awtorita' li jkollha jedd ta' ghoxrin jum biex twiegeb minn mindu tigi notifkata bir-rikors.'

4. Illi dan iffiser 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;

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

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

7. 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;

8. 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;

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

Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tad-9 ta' Frar 2022 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Din il-kawza tirrigwarda porzjon art fil-Marsa tal-kejl ta' ċirka 53m.k. li ġiet akkwistata mill-Gvern ta' Malta ghal skopijiet ta' formazzjoni ta' triq fil-Marsa. Ghalkemm l-atturi jippremettu fir-rikors promutur illi l-art ittiehdet b'Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 15 ta' Jannar 1974 tali dikjarazzjoni qatt ma giet esebita f'dawn il-proceduri. Minn naha l-ohra l-Awtorita intimata ssostni li din l-art giet esproprjata bhala parti minn art akbar tal-kejl ta' 1545MK permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 6 ta' April 1992 u ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' April 1992, numru 206 esebita bhala Dok A mal-affidavit tan-Nutar Dr. Marisa Grech a fol 98. L-Awtorita tikkonferma illi l-art in meritu ghandha kejl ta' 54.4 MK u hija indikata bhala W14 fuq il-pjanta PD55_92_1 annessa bhala Dok B (fol 99).

Il-Bord ra wkoll is-sentenza esebita mill-atturi deciza mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu 2018 (Rikors 4/16 FDP) bejn l-istess partijiet u li tirrigwarda kumpens ta' art adjacenti ghal dik in meritu u li giet esproprjata ghall-istess skop u mill-istess sentenza jemergi car li l-art mertu ta' dawn il-proceduri giet fil-fatt esproprjata bhala parti minn art akbar tal-kejl ta' 1545MK permezz tad-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fuq imsemmija tas-6/4/1992 publikata fil-Gazzetta tal-Gvern fl-10/4/1992 (numru 206). Din id-dikjarazzjoni tirreferi ghall-art li tidher fuq il-pjanta mmarkata LD 55/92 (esebita mill-Awtorita bhala Dok B – fol 99) li hija l-istess pjanta identika esebita mill-atturi stess mar-rikors promutur taghhom u mmarkata bhala Dok A – fol 3.

B'hekk ir-referenza ghad-dikjarazzjoni presidenzjali ta' Jannar 1974 maghmula mir-rikorrenti fir-rikors promutur hija zbaljata u fi kwalunkwe kaz ma gietx pruvata. Ghalhekk il-Bord iqis li l-art in meritu hija kolpita bid-dikjarazzjoni presidenzjali datata 6 ta' April 1992 u ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' April 1992, numru 206.

IKKUNSIDRA

Illi fl-eċċezzjoni tagħha enumerata 2 l-Awtorita intimata sostniet li l-atturi għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq l-art meritu ta' din il-kawza. Mill-provi prodotti jirrizulta li l-art iddevolviet fuq ir-rikorrenti mill-wirt ta' Salvatore Testaferrata Moroni Viani li miet fid-19 ta' Settembru 1911 u dan kif jirrizulta mir-*root of title* indikat fil-*property ownership form* ipprezenata mir-rikorrenti bhala Dok AC 1 (fol 31) u l-kuntratti u dokumenti annessi mal-istess. Dawn il-provi ma gewx bl-ebda mod kontradetti mill-Awtorita intimata. Di piu ssir referenza ghal dak li ġie ddikjarat mill-Awtorita' intimata fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2021 (fol 86) u cioe' li l-Awtorita hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. In vista ta' dan u tenut kont tal-provi sottomessi mir-rikorrenti l-Bord iqis li l-istess rikorrenti ppruvaw it-titolu taghhom dwar l-art in meritu u ghalhekk il-Bord sejjer jichad tali eċċezzjoni.

IKKUNSIDRA

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:-*
>
> > *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.

Stabbilit dan il-punt il-Bord sejjer issa jghaddi biex jikkunsidra l-kwistjoni dwar il-kumpens li qed jintalab.

Jirriżulta mill-avviż maħruġ fil-Gazzetta tal-Gvern (Dok A – Fol 98) li d-dikjarazzjoni saret fis-6 ta' April 1992 u ppubblikata fl-10 ta' April 1992 u mhux fil-15 ta' Jannar 1974 hekk jinsab indikat fir-rikors promotur. Il-Bord jirreferi wkoll għall-affidavit tan-Nutar Marisa Grech (fol 97) li kkonfermat li t-talba għall-esproprjazzjoni saret fil-21 ta' Jannar 1991 mid-Dipartiment tax-Xogħolijiet għal skopijiet ta' formazzjoni ta' triq bit-teħid tal-art huwa meqjus li sar f'Settembru 1992 skont ittra mibgħuta lid-Dipartiment tal-Artijiet mill-Works Division datata 26 ta' Frar 1999 (Dok E – Fol 102). Minkejja t-trapass taż-żmien sallum ma nħariġx avviż tal-ftehim u lanqas ma ġie ndikat il-kumpens għat-tehid u minkejja li l-Awtorita' intimata ġiet interprellata permezz ta' ittra uffiċjali datata 11 ta' Awwissu 2016 (Dok. B – fol 4) baqa' ma tħallas l-ebda kumpens lir-rikorrenti, tant li kellhom jipprocedu bl-istanti.

Illi kwantu għall-kumpens li jrid jigi stabbilit il-Bord jagħmel referenza għar-rapport *ex parte* tal-Perit Albert Cauchi (fol 106 sa 120) ppreżentat mill-intimata li sostna li r-rata tal-art in meritu fin-1991 kienet ta' €150/m.k għalhekk €150/MK x 54.40MK jghati valur ta' €8,160 li b'żieda bir-rata tal-inflazzjoni (879.32 għas-sena 2000 u 468.21 għas-sena 1991) jammonta għal €15,324.50. L-esperti tekniċi tal-Bord, il-Periti Valerio Schembri u Godwin Abela, fir-rapport tagħhom (fol 92 sa 94) ivvalutaw l-art tal-kejl ta circa 53m.k. fil-valur ta' €16,917.22 kif aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Izda fl-imsemmi rapport il-Membri Teknici adoperaw bhala valur inizzjali l-valur tal-art fis-sena 1974 peress li fil-mument li sar ir-rapport huma mxew ma dak li kien indikat fir-rikors promutur mill-atturi. Kien biss wara li gie pprezentat ir-rapport tal-Periti Teknici li l-Awtorita pprezentat l-affidavit tan-Nutar Marisa Grech mnejn hareg li l-art kienet kolpita b'dikjarazzjoni tan-1992 (u mhux 1974 kif indikat mill-atturi).

Il-Bord jinnota kif nonostante dawn il-provi hadd mill-partijiet ma eskuta l-membri teknici. Anzi l-atturi rrimettew ruhhom ghar-rapport tal-istess membri teknici (fol 95) filwaqt li l-Awtorita fil-bidu talbet biex teskuti lill-istess periti izda ghalkemm inghata lilha tali dritt hija sussegwentement iddikjarat li ma kienetx bi hsiebha tipprezenta domandi in eskussjoni (fol 104) u llimitat ruhha li tipprezenta rapport *ex parte* tal-perit Albert Cauchi liema rapport gie hekk pprezentat b'nota tad-9 ta' Frar 2022 a fol 105 et seq.

Il-Bord ra z-zewg rapporti ossia kemm dak tal-membri teknici u kif ukoll dak *ex parte* tal-Awtorita u jinnota li z-zewg rapporti waslu prattikament ghal-istess kumpens b'dak *ex parte* tal-Perit Albert Cauchi jindika kumpens ta' €15,324.50 filwaqt li dak tal-esperti tekniċi tal-Bord jindika kumpens ta' €16,917.22.

IKKUNSIDRA

L-atturi qedin jibbażaw l-azzjoni taghhom ai termini tal-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:-

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.

Għalhekk il-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għall-akkwist tal-art *de quo* fit-termini tal-provvedimenti sudetti, għandu jkun skond il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni. Id-dikjarazzjoni nħarġet fl-1992. Għaldaqstant fil-fehma tal-Bord għandu japplika l-valur tal-art fl-1992 aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni ai termini tal-Art 64(3) u bl-imgħax mid-data tad-dikjarazzjoni ai termini tal-Art. 66 tal-Kap. 573.

Sfortunatament bil-mod kif zvolgew l-affarijiet f'dan il-kaz, il-Bord m'ghandux quddiemu valutazzjoni tal-art in meritu fis-sena li harget id-Dikjarazzjoni ossia 1992. Il-valutazzjoni *ex parte* tal-Awtorita tghati valur tal-art fis-sena 1991 (fol 112 a tergo) filwaqt li l-Membri Teknici (minhabba dak li intqal aktar il-fuq) jaghtu valur tas-sena 1974 (fol 94). Rinfaccjat b'dan, il-Bord jaghmel referenza ghas-segwenti enuncjazzjonijiet gurisprudenzjali li jinsabu riportati fil-kawża **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 (Rikors numru 889/09/1 JZM)** fejn intqal hekk:

"In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` tagħmlu b`mod leġġer jew kapriċċjuż. 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 referenza wkoll ghal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza bejn l-istess partijiet *de quo* numru 4/16 FDP (li giet prezentata f'dawn l-atti mill-atturi) deciza fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal hekk :

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".

Fl-ahhar nett issir ukoll referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-13 ta' Novembru 2018 **(Rikors numru 14/15 FDP) fl-ismijiet Mario Degiorgio pro et noe et v. Kummissarju tal-Artijiet u b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita` tal-Artijiet** fejn intqal hekk:

Fin-nuqqas ta' stima tal-periti tal-Bord, din il-Qorti taqbel li l-aktar valutazzjoni oggettiva tal-proprjetà in kwistjoni fis-sena 1986, tkun dik suggerita mir-rikorrenti fl-appell incidentali taghhom, fejn wiehed ghandu jiehu l-valur stabbilit mill-Bord u jahdem b'lura b'applikazzjni tal-Indici tal-Inflazzjoni skont il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar).

Applikati dawn il-principji ghal kaz odjern il-Bord hu tal-fehema li l-valur stabbilit mill-Membri Teknici ghall-art in kwistjoni ghandu jintuza minn dan il-Bord ghall-finijiet ta' determinazzjoni tal-kumpens dovut u dan anke tenut kont tal-fatt li ma saret ebda eskussjoni tal-istess Periti. Ghalhekk sabiex il-Bord jasal ghal valur tal-art fis-sena tad-Dikjarazzjoni (1992) u in mankanza ta' tali valutazzjoni (ghal dik is-sena) in atti, ic-

Chairperson tal-Bord ser jghaddi biex juża l-poteri diskrezzjonarji tieghu moghtija bis-sahha tal-artikolu 59(4) tal-Kap 573 u in linea mal-enuncjazzjonijiet sudetti, filwaqt li jiddikjara li ma hemm ebda raguni ghala m'ghandux jabbraccja r-rata stabbilita mill-Membri Teknici tieghu ghall-art fis-sena 1974 ossia r-rata ta' €85/MK sejjer jaħdem bil-quddiem biex b'applikazzjoni tal-indici tal-inflazzjoni skont il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jasal ghar-rata ta' €172.75/MK ghas-sena 1992[1].

Din ir-rata hija wkoll viċin ħafna r-rata ta' 150/MK stabbilita mill-perit *ex parte* tal-Awtorita stess liema perit wasal ghaliha billi utilizza l-kumpens likwidat mill-Bord fil-kawza (4/16FDP) fir-rigward tal-porzjon art (hemm indikata bhala plot G3) li hija art vicin dik in meritu. Għalhekk il-Bord sejjer jadotta r-rata ta' €172.75/MK bhala r-rata applikabbli fis-sena tad-dikjarazzjoni ossia 1992. Inoltre il-Bord jinnota li l-Awtorita fl-affidavit ta' Dr. Marisa Grech indikat li l-kejl tal-art in kwistjoni huwa ta' 54.4MK u dan huwa wkoll konfermat fir-rapport *ex parte* tal-istess Awtorita. Ghalhekk il-Bord ser jadopera dan il-kejl ta' 54.4MK bhala l-kejl tal-art in kwistjoni.

B'hekk il-kumpens dovut ghandu jinhadem kif isegwi u cioe' bil-valur tal-art fis-sena tad-dikjarazzjoni (1992) li qed jigi stabbilit fl-amont ta' €9,397.60 abbazi tar-rata sudetta ossia €172.75 x 54.4MK. Dan il-valur ghandu umbaghad jigi aggiustat skond l-indici ta' inflazzjoni kif irid l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 u hawnhekk il-Bord iqis li ghandu jadotta l-aggiustament tal-prezz billi jiehu l-indici tas-sena 2021 li huwa l-ahhar indici mahrug qabel din id-decizjoni. Il-prezz ta' €9,397.60 aggiustat skond l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 ghas-sena 2021 jigi €17,625[2]. Ghaldaqstant dan il-Bord ser jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti mill-Awtorita intimata għax-xiri assolut tal-art *de quo* ossia l-porzjoni art ta' 54.4m.k. indikata bhala W14 fuq il-pjanta annessa bhala Dok A mar-rikors promutur (P.D. No. 55_92_1) fis-somma ta' €17,625.

Fir-rigward tat-talba ghall-imghax il-Bord jaghmel referenza ghall-artikolu 66(1) tal-Kap. 573 li jipprovdi hekk:

> *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.*

Ghalhekk il-Bord jiddikjara li imghax ta' 8% ghandu jkun pagabbli mill-Awtorita' intimata lir-rikorrenti fuq il-kumpens hawn likwidat a tenur tal-Artikolu 66(1) tal-Kap 573 u dekorribbli mill-10 ta' April 1992 ċjoe' mid-data tad-dikjarazzjoni sal-pagament effettiv.

---

[1] €85/MK valur stabbilit mill-Periti Teknici ghas-sena 1974 aggiornat ghas-sena 1992 = €85x475.89/234.16 = €172.75.

[2] Ossia €9397.60 x 892.51 (indici 2021) / 475.89 (indici 1992).

III. KONKLUŻJONI.

Ghalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' intimata billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba attrici u jiddikjara li l-atturi huma sidien tal-imsemmija porzjoni art fil-Marsa tal-kejl ta' 54.4m.k. indikata bhala W14 fuq il-pjanta annessa bhala Dok A mar-rikors promutur (P.D. No. 55_92_1).

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba.

3. Jilqa' t-tielet talba attrici u jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti mill-Awtorita intimata għax-xiri assolut tal-art *de quo* ossia l-porzjoni art ta' 54.4m.k. indikata bhala W14 fuq il-pjanta annessa bhala Dok A mar-rikors promutur (P.D. No. 55_92_1) fis-somma ta' sbatax il-elf sitt mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€17,625) u jordna lill-istess Awtorita intimata thallas lill-atturi l-kumpens hawn likwidat.

4. Jilqa r-raba talba attrici u jiffissa imgħax ta' 8% dovut mill-Awtorita' intimata lir-rikorrenti fuq il-kumpens likwidat a tenur tal-Artikolu 66(1) tal-Kap 573 dekorribbli mill-10 ta' April 1992 ċjoe' mid-data tad-dikjarazzjoni sal-pagament effettiv.

5. Jilqa l-hames talba u jiffissa d-data tat-30 ta' Mejju 2022 fid-disa ta' filghodu (9.00am) gewwa l-Ufficju tal-Awtorita sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorita u jaħtar lill-Avukat Dr. Claudio Zammit sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt, liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet intimata.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri ikunu a karigu tal-Awtorità intimata.

Moqrija

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Mario Spiteri - Deputat Reġistratur

23 ta' Marzu 2022