BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 25 ta' Ottubru 2023

L-Avukat Dr Peter Borg Costanzi (ID 247554M) bħala mandatarju tal-assenti Michael Charles Kitson Attard Montalto (British Passport 511725373), Philip Joseph Kitson Attard Montalto (ID 63718A) u Susan Maria Lee mart Martin (British Passport 307804773)

vs

L-Awtorità tal-Artijiet

Kawza Numru: 6
Rikors Numru : 18/19NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Dr. Peter Borg Costanzi nomine datat 30 ta' Mejju 2019 fejn gie premess:

Illi l-mandanti tieghu huma s-sidien ta' porzjoni art ta kejl superficjali ta' tnejn u disghin metru kwadru (92m) fl-Gharb limiti tal-Ghasri Ghawdex (formanti parti minn art akbar) li hija indikata bhala Plot numru 1 konsistenti f'bicca art ta kejl ta' 92m li tmiss mill-Lvant mal-kumplament tal-art tal-esponenti, mit-Tramuntana ma' propietà ta Barbara Mary Kell u mil-Punent ma Triq ta' Pinu jew irjieh verjuri kif murija fuq il-pjanta

PD2007_313 u deskritta fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 810 pubblikata fit-13 ta' Settembru 2007 liema dikjarazzjoni hija hawn annessa bhala Dok A.

Illi l-esponenti wirtu din il-proprietà minghand ommhom il-Baronessa Maria Angela Kitson Attard Montalto mart Frank Gordon li mietet fl-4 ta' Lulju 2001 liema proprjetà giet debitament denunzjata permezz ta' dikjarazzioni causa mortis tat-2 ta' Lulju 2003 li estratt tieghu huwa anness bhala Dokument B.

Illi l-Kummissarju tal-Artijiet offra kumpens komplessiv ta' €573.03 filwaqt li l-esponenti jikkontendu illi stante n-natura tal-art, il-pozizzjoni tagħha u l-aspetti kollha li jittieħdu in konsiderazzjoni għal stima tal-istess proprjetà, din għandha tigi meqjusa li fis-sena 2012 kellha valur ta €70-il metru u għalhekk il-valur komplessiv huwa ta' €6,440 liema prezz ghandu jigi awmentat skond l-Indici ta' Inflazzjoni.

Illi dan l-esproprju huwa regolat bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 64 tal-Kap. 573.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

- *i. Jiddetermina l-kumpens pagabbli lill-esponenti għat-tehid tal-imsemmija proprjetà;*
- *ii. Jikkundanna lill-intimat jhallas il-prezz hekk stabbilit;*
- *iii. Jikkundanna lill-intimat ihallas l-interessi fuq il-prezz stabbilit mid-data tat-tehid tal-art sad-data ta' pagament opportun;*
- *iv. Jahtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun u jiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess att;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita tal-Artijiet datata 8 ta' Awwissu 2019 (fol 19 et seq) fejn gie eccepit:

Illi l-Awtorita esponenti giet notifikata bir-rikors promotur fid-19 ta' Lulju 2019 u qieghda taghmel ir-risposta taghha fit-terminu mghoti bil-ligi;

Illi rigward l-art mertu tal-kawza odjerna l-Awtorita' tirrileva illi din kienet suggetta ghal Dikjarazzjoni tal-President fit-13 ta' Settembru 2007 permezz ta' avviz Nru 810;

Illi anness ma' tali dikjarazzjoni kien hemm stima tal-Perit li tat valur ghall-art ta' mitejn u sitta u erbghin Lira Maltin (LM246) ekwivalenti ghalhames mija u tlieta u sebghin Ewro u tlett centezmi ta' Ewro (€573.03);

Illi fl-14 ta' Settembru 2007 gie miftuh kont bankarju li fih tpoggew flus ekwivalenti ghall-valur tal-art skont id-dettami tal-ligi in vigore dak iz-zmien kif ser jigi ppruvat waqt il-mori tal-kawza;

lli skont l-Artikoli 55 u 61 citati mill-attur iz-zmien li fih l-attur kellu jissollecita l-fatt illi ma kienx qed jaqbel mal-ammont offert mill-precedessuri tal-Awtorita' kif misjub fil-Gazzetta tal-Gvern skada w/ghaldaqstant id-dritt tar-rikorrent huwa ristrett ghall-izbank tal-ammont depozitat u l-imghax imsemmija f'Artikolu 52 tal-Kap. 573;

In vista' ta' dawn il-fatti l-Awtorita':

1. Rigward l-ewwel talba, ghalkemm hija taqbel illi jigi determinat il-kumpens dan ghandu jkun limitat ghall-ammont depozitat fil-kont bankarju appozitu;

2. Rigward it-tieni u r-raba' talba tirrimetti ruhha ghas-savju gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord; u

3. Rigward it-tielet talba taqbel limitatament ghall-fatt illi r-rikorrenti jithallas l-imghaxijiet pero' dawn ghandhom jinghataw fil-parametri li tippostula l-ligi;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu (i) kumpens għat-teħid ta' art tal-kejl superfiċjali ta' 92m.k fl-Għarb limiti tal-Għasri f'Għawdex indikata bħala Plot 1 kif murija fuq il-pjanta PD2007_313 mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 810 tat-13 ta' Settembru 2007 (Dok. B – fol 9-11) ai termini tal-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta u (ii) interessi.

Fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali l-Kummissarju tal-Artijiet kien offra kumpens kumplessiv ta' €573.03 filwaqt li fil-fehma tar-rikorrenti l-kumpens dovut huwa ta' €6,440 fis-sena 2012 ċjoe €70 kull metru-kwadru liema prezz irid jigi awmentat skond l-Indici ta' Inflazzjoni.

__Titolu__

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-art ippervjeniet fuq ir-rikorrenti mill-wirt ta' ommhom il-Baronessa Maria Angela Kitson Attard Montalto li mietet fl-4 ta' Lulju 2021. Il-wirt ġie debitament denunzjat permezz ta' att *causa mortis* tat-2 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Maria Christina Saydon (Dok. A – fol 3 sa 8). Il-Bord josserva li l-Awtorita intimata ma ressqet ebda eċċezzjoni fir-rigward tat-titolu tal-atturi.

Inoltre l-Awtorita' intimata ppreżentat affidavit tan-Nutar Dr. Marisa Grech (fol 78) fejn tikkonferma li l-art in meritu għandha l-kejl ta' 92m.k u ġiet stmata mill-Perit Joseph Mizzi fil-valur ta' €573.03 (Dok B - fol 81).

IKKUNSIDRA

__Stima__

Il-Bord innomina lill-Membri Tekniċi l-Perit Danica Mifsud u Valerio Schembri sabiex jaċċedu fuq l-art u jippreparaw stima. Fir-rapport tagħhom (fol 27 sa 30) premettew li l-art tinsab fuq Triq ta' Pinu fl-Għarb fil-limiti tal-Għasri f'Għawdex. Ai termini tal-Art 79 tal-Kap. 573 l-art kienet waħda agrikola u waslu għall-valur ta' €50 kull metru kwadru ċjoe valur kumplessiv ta' €4,600. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-Awtorita' intimata (fol 31), l-Membri Tekniċi wieġbu (fol 61 u 62) li d-data tal-valutazzjoni kienet Frar 2020 u sabiex waslu għall-valur mghoti għamlu referenza għal artijiet oħra simili f'Għawdex li jinkludu:-

1. Art fl-Għarb tal-kejl ta' 188 metru kwadru bil-bini fuqha li għaliha qed jintalab €50,000 (€265 kull metru kwadru); u

2. Art fix-Xgħajra tal-kejl ta' 2,400 metru kwadru li għaliha qed jintalab €95,000 (€40 kull metru kwadru).

Spjegaw li l-art in meritu tinsab l-Għarb, viċin Ta' Pinu u qegħda fuq it-triq b'hekk il-valur tagħha huwa aktar mill-art tax-Xagħra indikata hawn fuq iżda anqas mill-art fl-Għarb peress li din tal-ahhar għandha l-bini fuqha. Flimkien mat-tweġibiet tagħhom annettew ukoll sensiela ta' stejjem ta' raba' f'Għawdex li kienu jinsabu għall-bejgħ bil-karatteristiċi tagħhom (fol 57-58).

IKKUNSIDRA

L-azzjoni attrici hija bbażata fuq l-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovdi:-

64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.

(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.

(3) Il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

(4) Barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit f'dan l-artikolu, is-sid jista' jitlob ukoll lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

(5) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd mutatis mutandis għall-azzjoni taħt dan l-artikolu.

Sabiex tintlaqa' l-azzjoni, jridu jikkonkorru erba' elementi li huma (i) id-Dikjarazzjoni tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) il-Gvern irid ikun ħa l-pussess tal-art, (iii) ir-rikorrenti jrid ikollhom titolu validu u (iv) qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim jew ġie ndikat il-kumpens għall-akkwist. Mill-provi prodotti jirriżulta li d-Dikjarazzjoni *de quo* ħarġet fl-2007 ċjoe qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 sabiex tifforma parti minn Triq ta' Pinu. Il-Bord huwa sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti billi mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti wirtu l-art mill-wirt ta' ommhom il-Baronessa Maria Angela Kitson Attard Montalto li mietet fl-4 ta' Lulju 2021 liema wirt ġiet debitament denunzjat permezz ta' att *causa mortis* tat-2 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Maria Christina Saydon (Dok. A – fol 3 sa 8). Inoltre l-Bord jinnota li l-Awtorita ma qajjmet ebda eċċezzjoni dwar it-titolu tal-atturi.

Dwar ir-raba' element, il-Bord diġa kellu l-opportunita' li jidħol fil-mertu dwar l-applikabbilita ta' dan il-kriterju fis-sentenza fl-ismijiet **David Abela et vs L-Awtorita' tal-Artijiet (Rik Nru 13/21)** deċiża fil-25 ta' Mejju 2022, liema sentenza hija llum konfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-12 ta' Ottubru 2023. Fis-sentenza tiegħu l-Bord qal hekk:-

Għalhekk sabiex l-azzjoni tinkwadra ruħha f'dan l-artikolu iridu jissussitu erba' elementi:-

1. *Id-dikjarazzjoni trid tkun inħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573;*
2. *Il-Gvern ikun ħa l-pussess tal-art;*
3. *Ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art;*
4. *Is-sid irid jipprova li għandu titolu validu ta' proprjetà fuq l-art.*

Mill-provi prodotti ma hemmx kontestazzjoni li d-dikjarazzjoni li nħarġet fl-2006, inħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 li daħal fis-seħħ f'April tal-2017. Inoltre mhuwiex ikkontestat lanqas li l-Gvern ħa l-pussess tal-fond - dan hu konfermat mill-Awtorita' stess. Lanqas huwa kontestat it-titolu tar-rikorrenti fil-fond in meritu ... Jifdal għalhekk biss it-tielet element x'jiġi eżaminat fejn is-sid irid jipprova li fir-rigward tal-fond in meritu ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art. Fil-każ preżenti jirriżulta li ma nħareġ qatt avviż għal ftehim iżda fid-dikjarazzjoni numru 982 tat-22 ta' Novembru 2006 hemm indikat il-prezz offrut mill-Awtorita' għax-xiri assolut tal-fond in meritu bil-prezz indikat ikun dak ta' Lm4,400. Għalhekk iqum il-kweżit jekk japplikax l-Artikolu 64 billi fid-dikjarazzjoni hemm indikat il-prezz.

Fin-nota ta' sottomissjoinijiet tagħhom ir-rikorrenti jargumentaw illi in primis il-Kap.573 ġie promulgat proprju biex jiġu eliminati l-problemi li kienu jeżistu taħt ir-regime legali tal-Kap. 88 u dan wara li l-Gvern kien ha kont ta' numru ta' deċiżjonijiet tal-Qrati nostrani inkluż dawk ta' natura Kostituzzjonali u kif ukoll qrati esteri. Iżidu illi l-artikolu 64 jitkellem fuq sitwazzjoni meta għandek art soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim JEW ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art u jargumentaw illi bl-użu tal-konġuntiv 'jew' il-leġislatur ried illi fl-eventwalita li waħda biss mis-sitwazzjonijiet hemm kontemplati tkun soddisfatta, ossia jew ma jkunx inħareġ avviż ta' ftehim jew ma jkunx ġie ndikat il-prezz, il-vot tal-Liġi jkun soddisfatt u purche jkunu jissussitu l-elementi l-oħra fuq deskritti għandu jsib applikazzjoni l-Artikolu 64.

Altrimenti l-leġislatur kien juża l-konġuntiv 'u'. Il-Bord hu tal-fehma li biex wieħed janalizza l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 irid jieħu kont ukoll tal-artikolu 65 sabiex wieħed ikollu l-istampa intiera.

Il-Bord jibda billi jgħid illi mid-dibattiti paralmentari li ppreċedew il-Kap. 573 jemerġi ċar li l-intenzjoni tal-Leġislatur kienet dik li bil-Kap. 573 joħloq qafas legali wieħed u sempliċi biex ikopri s-sitwazzjonijiet kollha dwar l-espropriji ġodda u antiki u joħloq rimedju ċar u effettiv liċ-ċitaddin tenut kont tal-mankanzi li kienu jeżistu taħt il-Liġi preċedenti – il-Kap 88. Ħarsa lejn id-dibattiti parlamentari jikkonfermaw dan kollu. Fis-seduta Nru 501 tat-3 ta' April 2017, l-Onor. Deborah Schembri kellha dan xi tgħid dwar l-iskop wara l-Kap 573:

"Permezz ta' dan l-Abbożż ta' Liġi rridu wkoll nagħtu ċertezza legali. Kien proprju għalhekk li ddeċidejna li nikkonsolidaw numru ta' liġijiet bil-għan li jkollna korp sħiħ ta' liġijiet li jitkellmu fuq l-artijiet tal-Gvern u fuq kif isiru t-trasferimenti eċċ.

.....

Parti mir-remit tiegħi bħala Segretarju Parlamentari huwa s-simplifikazzjoni tal-proċessi u nħoss li l-eżerċizzju li għamilna u li l-frott tiegħu qed narawh illum, huwa parti sostanzjali mis-simplifikazzjoni li qed nagħmlu. Issa l-poplu hemm barra se jkollu liġi waħda dwar it-trasferiment ta' artijiet u din se twieġeb il-mistoqsijiet kollha li jista' jkollu ...

Aħna qed nipprovaw inneħħu din l-idea li l-Gvern jista' jaqbad u jeħodlok l-art tiegħek u la jkun hemm esproprju u lanqas biss tkun taf eżattament it-termini li jkun qed jeħodlok l-art bihom. Kulma tkun taf li dik l-art il-Gvern għandu bżonnha! Aħna nħossu li din mhijiex ġustifikata biżżejjed u allura qed inneħħu din il-possibilità mil-liġi għall-benefiċċju taċ-ċittadini li tteħditilhom biċċa art u ma ħadu xejn tagħha.

...

Sur President, ħafna mill-affarijiet li qed nipproponu li għandhom jinbidlu qed nipproponuhom proprju għaliex hemm deċiżjonijiet tal-qrati Maltin u anke ta' qrati esteri li jgħidu li m'humiex skont il-Kostituzzjoni. Għal numru ta' snin, il-qrati qalulna li ċerti proċeduri jmorru kontra l-Kostituzzjoni però qatt ma sar xejn dwarhom u għaldaqstant ħassejna l-ħtieġa li nonoraw dawk id-deċiżjonijiet u we right these wrongs. Fl-istess ħin għamilna proċedura ta' simplifikazzjoni u fejn stajna nissimplifikaw, issimplifikajna u anke ċċarajna xi regolamenti.

… Qed jiġi wkoll propost li l-art li fuqha kien hemm dikjarazzjoni presidenzjali u li fuqha l-Gvern għandu pussess iżda ma kienx hemm notice to treat jew valur mogħti qabel l-introduzzjoni ta' din il-liġi, jekk jiġi muri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet li persuna hija sid l-art, l-imsemmija persuna tista' titlob il-Bord sabiex l-Awtorità takkwista dik l-art b'bejgħ. Il-valur tal-art f'din l-istanza għandu jkun il-valur fi żmien id-dikjarazzjoni presidenzjali biż-żieda tar-rata tal-inflazzjoni misjuba fil-Kap. 158.….

Barra minn hekk, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jiġi mitlub jillikwida d-danni morali u materjali mġarrba mis-sid minħabba li l-akkwist ikun dam biex sar u hawnhekk tapplika l-preskrizzjoni ta' tletin sena. Din hija ftit differenti minn dak li konna qegħdin ngħidu qabel u

hawnhekk qed nitkellmu fejn ikun hemm pussess imma ma jkunx hemm notice to treat.

...

Qed jiġi propost ukoll li l-art li fuqha kien hemm dikjarazzjoni presidenzjali u li fuqha nħarġet notice to treat iżda ma jkun tħallas l-ebda kumpens sa meta tiġi introdotta din il-liġi, jekk jiġi muri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet illi persuna hija s-sid tal-art, il-Bord jista' jordna l-Awtorità tal-Artijiet biex tagħtiha kumpens. Fil-Qorti, l-Awtorità tal-Artijiet għandha tindika jekk għadx hemm interess li l-Awtorità takkwista din l-art u jekk is-sid tal-art ma jikkontestax il-valur tal-art meta nħarġet in-notice to treat, l-ammont li jitħallas ikun dak indikat f'dik in-notice.

...

Min-naħa l-oħra, jekk is-sid jikkontesta l-valur tal-art, il-valur tal-art f'din l-istanza għandu jkun il-valur fi żmien id-dikjarazzjoni presidenzjali biż-żieda tar-rata tal-inflazzjoni misjuba f'Kap. 158. Il-valur mogħti mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid u mhux inqas minn dak indikat fin-notice to treat. Barra minn hekk, sabiex jitnaqqsu l-każijiet fil-qorti, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jiġi mitlub jillikwida danni morali u materjali mġarrba mis-sid minħabba li l-akkwist ikun dam biex sar u tapplika wkoll preskrizzjoni ta' tletin sena.

Minn dawn il-brani għandu jirriżulta illi apparti s-sitwazzjoni tal-Artikolu 55 li kif ingħad aktar 'l fuq japplika għad-dikjarazzjonijiet il-ġodda maħruġa wara l-Kap. 573, hemm żewġ sitwazzjonijiet li jirrigwardaw dikjarazzjonijiet antiki (ossia dawk preċedenti il-Kap. 573) li huma relevanti għal dan il-każ: (a) dawk li dwarhom ma jkunx inħareġ Avviż għal Ftehim (Art. 64) u (b) dawk li dwarhom ikun ħareġ Avviż għal Ftehim (Art. 65).

Hemm umbagħad l-Artikolu 63 li jitkellem dwar it-tħassir ta' dikjarazzjoni li tkun inħarġet ukoll qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 fejn l-art tibqa' ma tiġix akkwistata u ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku għal perjodu ta' aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, iżda dan mhux applikabbli għal każ preżenti. Għal finijiet ta' din il-kawża huma l-Artikolu 64 u 65 li jimmeritaw eżami.

Mid-dibattiti parlamentari jemerġi ċar li d-distinzjoni netta li tiddefinixxi jekk azzjoni ta' sid milqut b'dikjarazzjoni antika u li qed jitlob kumpens għat-teħid għandiex tkun waħda taħt l-Artikolu 64 jew 65 hija l-kwistjoni ta' jekk ikunx inħareġ jew le Avviż għall-Ftehim. Dan jidher ukoll ċar mill-marginal note tal-artikoli rispettivi li fil-każ ta' Art. 64 jgħid: Art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim u fil-każ ta' Art 65 jgħid: Art li tkun

soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż għal ftehim iżda li ma tkunx ġiet akkwistata.

Fil-fehma tal-Bord il-fatt li fid-dikjarazzjoni odjerna kien hemm indikat valur għall-akkwist m'għandux ikun ta' ostakolu għall-applikazzjoni tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 għaliex il-linja ta' demarkazzjoni bejn iż-żewġ artikoli jemerġi li hija l-ħruġ o meno tal-Avviż għal Ftehim.

Dan il-ħsieb tal-Bord isib konferma fis-sentenza mgħotija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2022 fil-kawża fl-ismijiet ***Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C 10213) v. L-Awtorita` tal-Artijiet*** *(Rikors numru 3/18) fejn il-Qorti tal-Appell f'każ fejn kien hemm ukoll dikjarazzjoni maħruġa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 (f'dak il-każ kienet dikjarazzjoni tal-2011) bħal kaz odjern u fejn fl-istess dikjarazzjoni kien hemm ukoll indikat il-prezz offrut sabet illi japplika l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tal-Appell qalet hekk:*

> *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.*

Il-Bord jaqbel perfettament ma dan l-insenjament tal-Qorti tal-Appell u jagħmlu tiegħu.

Illi l-Bord hu tal-fehma li l-azzjoni attriċi taqa' perfettament fil-binarju tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord josserva li l-fatti tal-każ *de quo* ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda artikolu ieħor għajr għall-Art. 64 tal-Kap 573. L-art hija milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 810 tat-13 ta' Settembru 2007 li nħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 u qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim. Fid-dawl tal-insenjamenti ċitati u l-kunsiderazzjonijiet sudetti u l-fattispeċie ta' dan il-każ il-Bord iqis li l-Artikolu applikabbli f'dan il-każ huwa l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kumpens

L-Artikolu 64 tal-Kap 573 jipprovdi li l-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skond il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni ċjoe fl-2007 aġġornat mas-snin skond l-indiċi ta' inflazzjoni. Mill-atti proċesswali jirriżultaw is-segwenti valuri:-

1. Valur indikat fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali 810 tal-2007 - €573.03 (€6.23-il metru kwadru);

2. Valur stmat mir-rikorrenti fl-2012 - €6,440 (€70-il metru kwadru);

3. Valutazzjoni tal-Membri Tekniċi fi Frar 2020 - €4,600 (€50-il metru kwadru).

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) 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 millkonsiderazzjoni 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 lkonklużjoni 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 għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** (4/2016/1) deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal hekk:-

> *Jibda billi jingħad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, speċjalment meta parti fil-kawża tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lilha sabiex tikkontrasta tali prova...*

...Huwa ritenut illi l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti tekniċi maħtura minnha, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċjuż. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża 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 ċertu punt, tagħti affidament lill-opinjoni ta' persuni mħarrġa fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoġġu fid-dubbju dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja.

F'sentenza riċenti mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **Rita Borg et vs Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru. 4/2018/1)** deċiża fl-24 ta' Novembru 2022 ingħad:-

14. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, għalkemm din il-Qorti ma tiskartax faċilment il-giudizio dell'arte kif espressa mill-periti tekniċi, dan ma jfissirx li hija jew il-Bord huma marbuta li jadottaw l-konklużjonijiet peritali fis-sħiħ. Fil-fatt l-Artikolu 59 tal-Kap. 573 li jitratta r-rapport tal-membri, fis-sub-inċiż (4) tiegħu jipprovdi li c-chairman għandu jiddeċiedi l-kawża huwa stess, wara li jkun ikkunsidra b'mod xieraq ir-rapporti taż-żewġ Periti tal-lista u kull att ieħor relevanti jew sottomissjonijiet magħmula. Inoltre, huwa prinċipju assodat li l-konsiderazzjonijiet u l-opinjonijiet tal-esperti tal-Qorti jikkostitwixxu, skont il-liġi, prova ta` fatt u għandhom jitqiesu bħala tali mill-Qorti. Madankollu, il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha (artikolu 681 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk il-Qorti għandha dritt li tiskartah bħal kull prova oħra. Ladarba l-liġi applikabbli fil-każ in eżami (Kap. 573) tagħti lill-Bord tal-Arbitraġġ l-istess setgħat illi għandha l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u tqis li l-provvedimenti tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħoddu għall-Bord bl-istess mod, il-prinċipji hawn imfissra, japplikaw ukoll għall-każ in eżami.

15. Kwindi, il-fatt li l-Bord ħatar esperti tekniċi sabiex jassistuh, ma jfissirx illi huwa ma kellux iħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika sottomessa lilu jew li ma kellux jiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx tirriżolvi kif suppost il-materja ta' natura teknika. Min-naħa l-oħra, sabiex Qorti twarrab perizja teknika, hija trid tagħmel dan wara li tkun konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kenitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni għandha fil-fatt tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, inkluż mill-lat tekniku. (Ara fost oħrajn, is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawżi fl-ismijiet John Saliba et noe v. Joseph Farrugia deċiża fit-28 ta' Jannar, 2000, u Emanuel Attard v. George Tedesco et. deċiża fl-1 ta' Ġunju, 2007.)

...

L-Artikolu 79(3) tal-Kap. 573 relattiv għall-istima peritali fost affarijiet oħra jipprovdi linji gwida għall-fatturi li jiddeterminaw il-valutazzjoni, kemm meta

jitqabbdu periti mill-Awtoritá, kif ukoll meta jitqabbdu mill-Bord tal-Arbitraġġ, fosthom:-

(a) id-data tal-valutazzjoni;
(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;
(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom;
(f) ir-restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali u, jew raġunijiet pertinenti oħra;...."

...

21. Din il-materja kienet trattata diversi drabi minn din il-Qorti, fosthom fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet, fejn fost affarijiet oħra ngħad:-

> *Id-distinzjoni bejn ir-rati ta' art li kellha limitazzjoni ta' żvilupp li setgħet tiġi żviluppata b'mod differenti saret ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawża fl-ismijiet Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet, li kienet titratta art li għalkemm tinsab is-Swieqi, ġiet ukoll esproprjata fl-istess żminijiet:-*
>
> *Għalkemm il-periti semmew in-natura ta' żvilupp li seħħ fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wieħed ċertament isib dak tal-potenzjal tal-iżvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dana jingħad peress li minkejja li l-iżvilupp li seta' jsir fuq l-istess art huwa limitat b'dak li jipprovdu l-liġijiet tal-ippjanar, dan il-kriterju tal-użu jew żvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, hekk kif ċitat qabel, kriterju li l-periti Periti ċertament adottaw. Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti teknici Periti tal-Bord għall-art in kwistjoni, fejn il-periti għamlu distinzjoni wkoll bejn l-użu tal-art li setgħet tiġi żviluppata fi triq li ġiet stmata bir-rata ta' €400 għal kull metru kwadru, filwaqt li dik l-art li setgħet tiġi żviluppata f'Ċentru Ċiviku u spazju miftuħ ġiet stmata bir-rata ta' €800 għal kull metru kwadru. Din iddistinzjoni bejn ir-rati ċertament tirrifletti l-limitazzjoni tal-iżvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni. Kif ġustament rilevat mill-appellati, dan mhux każ fejn il-kriterji tal-ippjanar inbidlu konsegwenza tal-esproprju li seħħ, iżda l-policies tal-*

ippjanar eżistenti għas-sit in kwistjoni ġew applikati għat-tip ta' żvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art.

Kif jirriżulta mill-valuri ndikati aktar 'l fuq hemm diskrepanza bejn il-valuri mogħtija għall-istess art. Il-valutazzjoni tar-rikorrenti ta' €6,400 hija għas-sena 2012 filwaqt li dik tal-Membri Tekniċi ta' €4,600 hija tal-2020. Qabel xejn dawn il-valutazzjonijiet iridu jiġu aġġustati bl-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2007, is-sena li fiha għandu jiġi kkalkulat il-valur tal-art stante li hija s-sena li fiha nħarġet id-dikjarazzjoni Presidenzjali. Il-valuri aġġustati għas-sena 2007 jigu hekk:-

1. Valur indikat fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali 801 tal-2007 - €573.03 (€6.23-il metru kwadru);

2. Valur stmat mir-rikorrenti - €5,665.13[1] (€61.58-il metru kwadru);

3. Valutazzjoni tal-Membri Tekniċi - €3,728.25[2] (€40.52-il metru kwadru).

Il-Bord ma jistax jistrieħ fuq l-istima mogħtija mir-rikorrenti stante li ma tressqux provi ta' kif ir-rikorrenti waslu għar-rata msemmija minnhom. In kwantu għall-valur ta' €573.03 indikat fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali, il-Bord iqis li din ir-rata ta' €6.23 għas-sena 2007 hija baxxa wisq. Din ir-rata hija kważi identika għar-rata ta' €6.24 offruta mid-Direttur tal-Artijiet fir-rigward ta' art agrikola fir-Rabat, Għawdex għas-sena 2006 mertu tas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet **John Tabone et vs Direttur tal-Artijiet** deċiża fit-3 ta' Ottubru 2012 (Rik Nru 10/2007). F'dik is-sentenza l-Bord kien qies li r-rata ta' €6.24 kienet baxxa wisq u akkorda kumpens ta' €15.80 kull metru kwadru abbażi tal-lokalita' tal-art, l-estensjoni u l-konfigurazzjoni fiżika tagħha.

Fis-sentenzi fl-ismijiet **Emvic Limited vs Direttur tal-Artijiet** lkoll deċiżi fis-7 ta' Novembru 2012[3] il-Bord qies li r-rati offerti li kienu jvarjaw bejn €4.11 u €4.48 bħala baxxi u ma jirriflettux il-valur ta' art agrikola fiż-Żebbuġ, Għawdex. Il-Membri Tekniċi tal-Bord f'dan il-kaz, kienu stmaw l-art bħala agrikola intiża għat-twessiegħ ta' triq eżistenti fiż-Żebbuġ, Għawdex fir-rata ta' €10.37 fl-2007. Il-Bord ma straħx fuq tali rata għaliex sostna li l-Membri Tekniċi ma kienux offrew spjegazzjoni ghala kienu qedin jiddipartixxu minn norma fejn f'numru ta' decizjonijiet tal-Bord[4] li kienu jirrigwardaw artijiet agrikoli is-sidien kienu inghataw kumpens ta' €15 kull metru kwadru ghat-tehid ta' art agrikola f'Ghawdex u kumpens ta' €39 ghal-art agrikola fil-Kalkara. Fl-imsemmija sentenzi l-Bord kien adopera rata ta' €25 ghal kull MK. Dawn is-sentenzi ġew lkoll ikkonfermati mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru 2017.

[1] €6,440 x (712.68 (Indiċi tal-2007) ÷ 810.16 (Indiċi tal-2012) = €5,665.13
[2] €4,600 x (712.68 (Indiċi tal-2007) ÷ 879.32 (Indiċi tal-2020) = €3,728.25
[3] Rik. Nru. 15/07; 16/07; 17/07 u 18/07
[4] Rik Nru. 10/2007 u 10/2009

Issa, fil-kaz prezenti l-partijiet mhumiex qegħdin jikkontestaw in-natura tal-art bħala waħda agrikola u li l-art kienet meħtieġa għat-twessiegħ ta' Triq ta' Pinu fl-Għarb limiti tal-Għasri f'Għawdex. L-art hija fl-istess parti, ossia, naha t'Għawdex tal-art mertu tas-sentenzi fuq ċitati ta' **Emvic Limited vs Direttur tal-Artijiet** li jittrattaw kumpens mghoti ghal art agrikola fl-2007. Minn naha l-ohra l-Membri Teknici fir-rapport taghhom strahu fuq valuri w operazjonijiet paragunabbli tal-2020 ossia 13-il sena wara t-tehid minkejja li d-dikjarazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri tirrisali ghall-2007. Filwaqt li l-Bord aġġusta r-rata mghotija mill-Periti Teknici skond l-Indiċi tal-Inflazzjoni a tenur tal-Kap. 158 biex wasal ghall valur fl-2007, il-Bord hu tal-fehema li tali aġġustament mhux necessarjament jirrifletti l-valur veru tal-art kif kien dak iz-zmien u cioe' fl-2007.

Ghalhekk fiċ-ċirkostanzi c-*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 ser japplika r-rata ta' €25 ghal kull MK, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenzi fuq ċitati ta' **Emvic Limited vs Direttur tal-Artijiet** li fil-fehema tal-Bord hija aktar idoneja u tirrifletti ahjar il-kumpens dovut ghall-art in meritu fiz-zmien id-dikjarazzjoni.

B'dan il-mod jigi wkoll assigurat li ma jkunx hemm distakk mhux ġustifikat ghal kumpens li ngħata għal artijiet oħra. F'dan is-sens il-Qorti tal-Appell f'sentenza ricenti tat-12 ta' Lulju, 2023 fl-**ismijiet Josephine Camilleri armla ta' Salvatore Camilleri et vs Kummissarju ta' l-Artijiet, illum l-Awtorità tal-Artijiet (Rikors numru 21/10/2)** filwaqt li skartat il-valutazzjoni mghotija mill-membri teknici ghaddiet biex iffissat ir-rata ta' kumpens hi stess filwaqt li osservat illi:

> *Din ir-rata hija ferm aktar raġonevoli u tnaqqas ukoll id-distakk kbir li mhux ġustifikat li nħoloq fir-rapport tal-membri tekniċi u dan meta jittieħed kont tal-kumpens li ngħata għal artijiet oħra sabiex b'hekk l-amministrazzjoni tal-ġustizzja tkun aktar ekwa u ġusta.*

Bl-istess mod fil-kaz prezenti l-Bord hu tal-fehema li r-rata fuq stabbilita ta' €25 ghal kull metru kwadru hija aktar ekwa u gusta u hija konformi mar-rata stabbilita mill-Qorti ghal art agrikola fl-istess zmien. Din ir-rata jehtieg pero tigi aġġustata skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar li fid-data ta' din is-sentenza huwa tal-2022 u twassal ghal €33.23[5]. **B'hekk il-kumpens dovut qed jigi ffissat fl-ammont ta' €3,057.16.**

Imgħax

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll sabiex il-Bord jiffissa l-imgħax dovut. L-Artikolu 66 tal-Kap. 573 li jipprovdi:-

[5] €25 x (947.20 (Indiċi tal-2022) ÷ 712.68 (Indiċi tal-2007) = €33.23

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.

Fir-risposta tagħha l-Awtorita' ndikat li s-somma ta' €573.03 ġiet depożitata f'kont bankarju li jiġġenera imgħax ai termini tal-Artikolu 52(1) tal-Kap. 573. Abbażi tas-sentenza fl-ismijiet **Luqa Development Company Limited vs L-Awtorita' tal-Artijiet (Rik. Nru 36/19/1)** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 l-imgħax jiddekorri fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont talvolta offrut mill-Awtorita. Ghalhekk fil-kaz *de quo* l-imghax jiddekorri fuq is-somma ta' €2,484.13[6] bir-rata ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoe mit-13 ta' Settembru 2007.

<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.

Il-Bord iqis li permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti ma aċċettawx l-offerta tal-Awtorita'. Ġja la darba m'hemmx aċċettazzjoni u l-kumpens stabbilit huwa aktar minn dak offrut mill-intimata huwa applikabbli l-Art. 73(2) fir-rigward tal-ispejjeż.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddetermina l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għat-teħid ta' art tal-kejl superfiċjali ta' 92m.k fl-Għarb limiti tal-Għasri f'Għawdex indikata bħala Plot 1 kif murija fuq il-pjanta PD2007_313 mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 810 tat-13 ta' Settembru 2007 **fl-ammont ta' tlett elef seba' u ħamsin Euro u sittax-il ċenteżmu (€3,057.16).**

[6] €3,057.16 - €573.03

2. Jilqa’ t-tieni talba u jikkundanna lill-Awtorita’ intimata tħallas il-prezz hekk stabbilit.

3. Jilqa’ in parte t-tielet talba fis-sens illi jikkundanna lill-Awtorita’ intimata tħallas l-interessi fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont offrut u depozitat mill-Awtorita intimata, ċjoe fuq is-somma ta’ elfejn erba’ mija erbgħa u tmenin Euro u tlettax-il ċenteżmu (€2,484.13) bir-rata ta’ 8% mid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-13 ta’ Settembru 2007 sad-data tal-pagament effettiv.

4. Jilqa’ r-raba’ talba u jiffissa d-data tal-Ġimgħa 15 ta’ Diċembru 2023 fid-disa ta’ filghodu (9.00am) gewwa l-Ufficju tal-Awtorita’ intimata sabiex jiġi ppublikat jekk ikun il-kaz il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorita liema kuntratt isir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet.

5. Jiċħad l-eccezzjonijiet tal-Awtorita’ intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż a tenur tal-artikolu 73(2) tal-Kap 573 ikunu a karigu tal-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.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

25 ta’ Ottubru 2023