BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

Maġistrat Dr. Simone Grech

Seduta tat-8 ta' Lulju, 2020

Rikors Numru 11/18SG

Maurice Zarb Adami, Geoffrey Zarb Adami, Joseph Zarb Adami, Mercedes Schembri Wismayer, Adriana Zarb Adami u Peter Lanzon

vs

Awtorità tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur ippreżentat fl-4 ta' Mejju 2018 fejn ir-rikorrenti ppremettew lil dan il-Bord:

1. *Illi huma s-sidien ta' porzjoni art gewwa z-Zurrieq tal-kejl ta' hames mija u tnejn u tletin metri kwadri (532 m.k.) konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' sidien incerti, mill-punent ma' propjreta' a' Gvern u min-nofsinhar ma' triq pubblika;*

2. *Illi l-imsemmija art giet dikjarata bhala mehtiega ghal skopijiet pubblici (b' xiri assolut) permezz ta' avviz numru 1074 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Ottubru 2016;*

3. *Illi flimkien mal-avviz fuq indikat giet pubblikata wkoll stima tal-perit Michael Schembri li vvaluta l-istess art fl-ammont ta' EUR 16,750;*

4. *Illi l-esponenti accettaw din l-istima u fornew lill-Awtorita' intimata bil-parir legali oltre dokumenti ohra in sostenn tat-titolu taghhom, izda minkjeja li ghaddew aktar mit-tlett xhur stabbilit fl-artikolu 62 tal-Kap 573, huma ghadhom ma rcevew l-ebda kumpens;*

5. *Illi minhabba t-tehid tal-art taghhom u d-dewmien ingustifikat sabiex jigu adegwatament ikkumpensati, l-esponenti soffrew danni materjali u morali;*

6. *Illi ai fini tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 65 tal-Kap 573 jigi dikjarat illi:*

   i. *Ir-rikorrenti huma s-sidien b' titolu validu fuq l-art u jirraprezentaw t-totalita'*

   ii. *L-avviz fuq imsemmi nhareg qabel ma' dahal fis-sehh l-Kap 573;*

   iii. *L-art ma gietx akkwistata skond wahda mill-ghamliet imsemmija fl-istess att.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti talbu bir-rispett lil dan il-Bord sabiex:

1. *Jillikwida l-kumpens dovut ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq indikata fis-somma ta' EUR 16,750 u tikkundanna lill-Awtorita' intimata thallas lill-esponenti l-istess kumpens kif hekk likwidat;*

2. *Jillikwida d-danni materjali u danni morali li gew imgarrba mir-rikorrenti u tikkundanna lill-Awtorita'intimata thallas lill-esponenti l-istess danni kif hekk likwidati;*

Bl-ispejjez kontra l-intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni u b' rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet fejn ġie sottomess bir-rispett:

1. *Illi l-awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors datat 21 ta' Mejju 2018 fl-ismjiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet moghtija sas-6 ta' Gunju 2018 biex tirrispondi;*

2. *Fl-ewwel lok, ir-rikorrent iridu jissudisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni;*

3. *Illi l-awtorita' esponenti ssostni li l-art in kwistjoni ghadha mehtiega ghal skopijiet pubblici;*

4. *Illi l-awtorita' qieghda permezz tal-prezenti risposta tindika illi l-Gvern irid jakkwista l-imsemmija art b' titolu ta' xiri assolut;*

5. *Illi l-awtorita' taqbel li dan l-Onorabbli Bord jillikwida l-kumpens dovut ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq indikata fis-somma ta' sittax-il elf seba'mija u hamsin Ewro (EUR 16,750) kif mitlub mir-rikorrenti;*

6. *Illi rigward danni morali l-awtorita' esponenti tirrileva illi ma kienx hemm trapass irragjonevoli ta' zmien minn mindu kien hemm qbil fuq il-prezz sal-lum meta tqis illi wiehed irid jaghmel ukoll ir-ricerki biex jistabbilixxil-fatti*

qabel ma' jikkumpensa lil individwu u dan anka sabiex jigu osservati d-dettami tal-ligi u jigi kkumpensat biss min juri illi huwa verament is-sid;

7. *Illi rigward danni materjali l-awtorita' esponenti ssostni illi fl-ebda stadju ma giet infurmata illi r-rikorrenti qieghd isofri danni materjali.*

Ghaldaqstant l-esponenti titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex filwaqt illi tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti kif dedotta, tichad it-tieni talba fl-intier taghha.

Salv eccezzjonijiet ulterjrui permessi mil-ligi

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra d-dokumentazzjoni esebita.

Sema' x-xhieda.

Ra l-verbal magħmul fis-6 ta' Ġunju 2018, fejn ġie dikjarat mill-partijiet, li m'hemmx kontestazzjoni dwar il-valuri, u għalhekk, ma hemmx ħtieġa tal-periti biex jiġi stabbilit il-kumpens dovut għall-esproprjazzjoni.

Ra n-nota tar-rikorrenti ppreżentata fit-13 ta' Ġunju 2018;

Ra n-nota tar-rikorrenti ppreżentata fl-4 ta' Jannar 2019;

Ra n-nota tal-Awtorità tal-Artijiet tas-27 ta' Marzu 2019;

Sema' trattazzjoni fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2019.

Ra l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Dwar l-ewwel talba, fil-mori tas-smigħ ta' dan ir-rikors, irriżulta li ma kienx hemm kontestazzjoni dwar is-somma ta' sittax-il elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€16,750), tant li fis-seduta tas-6 ta' Ġunju 2018, il-partijiet għarrfu l-Bord li ma

hemmx kontestazzjoni dwar il-valuri, u li ma kienx hemm il-ħtieġa tal-periti biex jiġi stabbilit il-kumpens dovut għall-esproprjazzjoni.

Illi dan il-Bord qies dak li jgħid l-artikolu 65(4) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioè, li jekk meta kien inħareġ l-avviż tal-ftehim, is-sid kien għażel li ma jikkontestax il-prezz offrut fl-avviż permezz ta' att ġudizzjarju, il-kumpens li għandu jitħallas mill-awtorità għandu jkun dak indikat fl-avviż ta' ftehim, kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.Kap. 158.

Il-Bord ikkunsidra dak li jgħid l-artikolu 65(6) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta fejn jingħad li l-kumpens iffissat mill-Bord tal-Arbitraġġ, m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat fl-avviż tal-ftehim.

Fil-każ odjern, it-talba kienet waħda speċifika ossija r-rikorrenti talbu lil dan il-Bord jillikwida l-kumpens dovut għall-esproprjazzjoni tal-art mertu ta' din il-kawza, fis-somma ta' sittax-il elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€16,750). Għaldaqstant, fid-dawl ta' tali talba, u fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-liġi appena ċitati, dan il-Bord sejjer jillikwida l-ammont li jrid jiġi mħallas lir-rikorrenti, fis-somma ta' sittax-il elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€16,750), hekk kif mitlub mir-rikorrenti.

Fir-rigward tat-tieni talba, il-Bord jagħmel referenza għall-artikolu 65(7) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li 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 kemm danni materjali, kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

Il-Bord iqis li ma tressqux provi dwar danni materjali allegatament sofferti mir-rikorrenti, u għaldaqstant mhijiex ser tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħlas ta' danni materjali.

Dwar it-talba għall-kundanna u likwidazzjoni ta' danni morali, fil-kaz odjern, it-tul ta' żmien li għadda, ma kienx wieħed irraġonevoli. Madanakollu, kienu l-istess rikorrenti li ġew kostretti, in vista tal-inerzja tal-Awtorita' intimata milli tipproċedi bil-ħlas, biex jippreżentaw din il-proċedura quddiem dan il-Bord. Tul dan iż-żmien, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-propjetà tagħhom mingħajr ma ħadu l-kumpens. Il-Bord iqis li l-obbligu biex timxi tempestivament, hu mixħut fuq l-intimata, fis-sens li l-Awtorità intimata għandha toqgħod mal-obbligi

imposta fuqha u tgħaddi biex tħallas il-kumpens, partikolarment meta l-ammont stmat mill-istess Awtorità, qatt ma ġie kkontestat mill-istess rikorrenti, u ġie immedjatament aċċettat minnhom. Il-Bord jagħmel referenza għal dak li ġie osservat fil-każ "Frendo Randon v. Kummissarju tal-Artijiet", deċiża fl-4 ta' Frar, 2000, (ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-10 ta' Lulju 2009), fejn b' referenza għall-Kap 88 tal-Liġijiet ta' Malta, intqal li :

"... jinkombi (fuq) l-Kummissarju tal-Art li jistabilixxi (min huma) s-sidien tal-art u li jaghmel dak kollu necessarju sabiex dawn jigu notifikati u l-proceduri jipprosegwu regolarment. Ghalhekk mhux skuzanti ghall-Kummissarju tal-Art li jghid li l-atturi naqsu li jipprovdu l-informazzjoni mehtiega dwar it-titolu taghhom. Inoltre, jigi osservat li l-ligi (Kap. 88) ma tippermetti ebda skuza ghal dewmien ghad-determinazzjoni tal-kumpens xieraq billi f'kaz li s-sidien ma jkunux maghrufa jew ikunu incerti jew assenti jew minuri jew persuna inkapaci, l-artikolu 10 jiddisponi li 'il-procediment taht din l-Ordinanza jsiru kontra kuraturi li jigu mahtura kif jinghad fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili."

Fil-każ odjern, u kuntrarjament għal każ fuq kwotat, l-identita' tas-sidien kienet magħrufa mill-awtorità intimata, u l-istess sidien għaddew l-informazzjoni meħtieġa lill-intimata, iżda minkejja dan, l-awtorità intimata baqgħet inadempjenti, tant li sussegwentement, ġiet ippreżentata din il-kawża. Għaldaqstant, dan il-Bord huwa tal-fehma li r-rikorrenti huma ntitolati għal danni morali. Fil-likwidazzjoni ta' tali danni, il-Bord sejjer iqies iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, inkluż (i) l-estensjoni tal-art in kwistjoni; (ii) li l-avviż numru 1074, ġie ppubblikat fis-6 ta' Ottubru 2016; (iii) li l-ittra da parti tal-legali tar-rikorrenti sabiex jinbeda l-process li jwassal għall-ħlas tal-kumpens, saret fil-25 ta' Mejju 2017; u (iv) s-sottomissjoni tal-*property form* saret mir-rikorrenti fis-27 ta' Settembru 2017, mentri (v) din il-kawża ġiet ippreżentata fl-4 ta' Mejju 2018. Il-Bord qiegħed jillikwida d-danni morali fis-somma ta' elf Ewro (€1000), u sejjer jikkundanna lill-istess Awtorità intimata biex tħallas din is-somma lir-rikorrenti.

In oltre, in vista taċ-ċirkostanzi, sejjer jordna wkoll li l-ispejjeż relattivi għal dan il-każ, jiġu sopportati mill-Awtorità intimata, stante li r-rikorrenti dejjem għamluha ċara mal-àwtorità, li huma kienu qed jaqblu mal-ammont msemmi fl-avviż numru 1074 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Ottubru 2016.

Decide

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu, jgħaddi biex jaqta' u jiddeċiedi dina l-vertenza billi:

(i) Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, jillikwida l-kumpens dovut għall-esproprjazzjoni tal-art ġewwa ż-Żurrieq tal-kejl ta' 532 metri kwadri, konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' sidien inċerti, mill-punent ma' proprjetà tal-Gvern, u min-nofsinhar ma' triq pubblika mertu ta' dan ir-rikors, fis-somma ta' sittax-il elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€16,750), u jikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti l-istess somma likwidata ta' sittax-il elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€16,750);

(ii) Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti in kwantu din tirrigwarda likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas għal danni materjali, filwaqt li jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti in kwantu din tirrigwarda likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas għal danni morali, b'dana illi dan il-Bord qed jillikwida danni morali dovuti lir-rikorrenti mill-intimata fis-somma ta' elf Ewro (EUR 1,000), u qed jikkundanna lill-istess intimata sabiex tħallas din is-somma ta' elf Ewro (EUR 1,000) lill-istess rikorrenti.

(iii) Jordna li l-ispejjeż kollha jiġu sopportati mill-Awtorità tal-Artijiet.

Maġistrat Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Reġistratur