BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO

B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Seduta tal-llum it-23 ta' Frar 2022

Robert Hornyold-Strickland
K.I. 312013(L)

Vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Rikors Numru : 23/2018 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Robert Hornyold-Strickland K.I. 312013(L) ippreżentat fid-9 ta' Ottubru 2018 fejn ġie premess:

1. Illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-5 ta' Lulju 1991 kif jidher fil-Gazzetta tal-Gvern tas-16 ta' Lulju 1991 No. 503 pg. 3360 *et seq* (File No. L. 118/91), kopja annessa **Dok RS1**, gie dikjarat li ghandu jigi akkwistat b'xiri assolut:

   28. Bicca art tal-kejl ta' 1,269 metru kwadru – li tinkludi fuqha struttura – li tmiss mill-Grigal u mil-Lbic ma' proprjeta` tal-werrieta ta' Mabel Strickland u mix-Xlokk ma' proprjeta` ta' Carmel Chetcuti. A&C.E.

2. Illi sussegwentement permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-23 ta' April 1992 kif jidher fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' April 1992 No. 259 Pg. 2650 (File No. L. 118/91), kopja annessa **Dok RS2**, gie dikjarat li ghandu jigi akkwistat

b'xiri assolut:

5. Bicca art tal-kejl ta' 215-il metru kwadru li tmiss mil-Lbic u mill-Grigal ma' proprjeta` tal-werrieta tal-Onor Mabel Strickland u mix-Xlokk ma' proprjeta` tal-Perit Crmel Chetcuti A.&C.E.

3. Illi dawn iz-zewg bicciet art jiffurmaw parti minn bicca art akbar ta' proprjeta` tar-rikorrenti maghrufa bhala "Ta' Sakku Borgia" fil-limiti ta' Hal Qormi tal-kejl ta' cirka 5 tomniet u 5 mondelli konfinanti Tramuntana, Punent u Nofsinhar ma' sqaq u Lvant in parti ma' sqaq u in parti ma' proprjeta` ta' Borg u hutu jew aventi kawza. Illi l-pjanta hija wkoll deskritta fid-dokument anness **Dok RS3** u l-pjanta hemmhekk annessa.

4. Illi din l-art kienet tappartjeni lil fideicommess Bonici u ddevolviet a favur Lord Gerald Strickland minghand ommu Donna Luisa Bonici wara qasma li saret fl-atti tan-Nutar F.G. Schembri fit-8 ta' Frar 1918 (kopja annessa **Dok RS4** flimkien ma' estratt tar-rapport C hemm anness, u traskrizzjoni tal-partijiet rilevanti annessa **Dok RS4A**).

5. Illi in segwitu ghall-mewt ta' Lord Gerald Strickland fit-22 ta' Awwissu 1940 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness **Dok RS5**), l-art iddevolviet *causa mortis* a favur l-eredi tieghu l-Hon. Mabel Strickland skont it-testment sigriet li nfetah fit-28 ta' Awwissu 1940 fl-atti tan-Nutar Dottor E. Calleja Schembri (kif jidher mir-ricerki testamentari annessi **Dok RS6A** u **Dok RS6B** u fil-ftuh tal-ahhar testment tieghu anness **Dok RS7**). Illi l-Hon. Mabel Strickland ghamlet id-dikjarazzjoni necessarja sabiex tissodisfa l-kundizzjoni imposta fuqha fit-testment ta' missierha Lord Gerald Strickland, u dan fl-att tal-21 ta' Ottubru 1940 fl-atti tan-Nutar Dottor Edward Calleja Schembri (kopja annessa **Dok RS8**).

6. Illi l-Hon. Mabel Strickland mietet fid-29 ta' Novembru 1988 (certifikat tal-mewt anness **Dok RS9**) u halliet bhala eredi taghha lir-rikorrent Robert Hornyold-Strickland skont it-testmenti taghha li nfethu fis-7 ta' Frar 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor J.H. Sciriha (kif jidher mir-ricerki testamentari annessi **Dok RS10A** u **Dok RS10B** u mill-ftuh tat-testmenti taghha anness **Dok RS11**).

7. Illi z-zewg bicciet art imsemmija f'paragrafi 1 u 2 ta' dan ir-rikors, illum jiffurmaw parti mill-bypass tal-Mriehel u ghalhekk effettivament ittiehdu mill-Gvern ghal skopijiet pubblici, u huma ahjar markati Plots '28' u '5' rispettivament fuq il-pjanti annessi **Dok RS12** u **Dok RS13**. Illi fuq l-imsemmija art markata Plot 28 kien hemm ukoll mibnija struttura, u dan kif jirrizulta mis-'survey sheets' relattivi u kif dikjarat ukoll fid-Dikjarazzjoni Dok RS1.

8. Illi minkejja z-zewg dikjarazzjonijiet Dok RS1 u Dok RS2, jirrizulta li sallum il-

Gvern naqas milli johrog avviż tal-ftehim jew jindika l-kumpens għall-akkwist ta' dawn iz-zewg bicciet art.

9. Illi r-rikorrent kien baghat diversi ittri lill-awtoratijiet koncernati sabiex jiffissaw u joffru kumpens ghal dan it-tehid, izda sallum ma kien hemm ebda offerta. Illi r-rikorrent *inter alia* baghat ittra ufficjali fl-ismijiet "Robert Hornyold-Strickland vs Government Property Department" fl-1 ta' Ottubru 2015 (ittra 3303/15) kopja annessa **Dok RS14**, fejn minkejja li b'ittra ufficjali responsiva tal-21 ta' Ottubru 2015 (ittra 3542/15, kopja annessa **Dok RS15**) il-Kummissarju tal-Artijiet ddikjara li ser jillikwida u jgharraf il-kumpens fil-granet li gejjin, dan ma sarx. Illi dan ukoll minkejja ittra ufficjali ohra mibghuta mir-rikorrent fil-11 ta' Novembru 2015 (ittra 3746/15, kopja annessa **Dok RS16**).

10. Illi r-rikorrent ipprezenta wkoll ittra ufficjali fl-ismijiet "Robert Hornyold-Strickland vs l-Awtorita` tal-Artijiet" fit-13 ta' April 2018 (ittra 1274/2018) fejn talab lill-Awtorita` intimata ghall-ahhar darba sabiex tirregola l-pozizzjoni taghha rigward dan l-esproprju (kopja annessa **Dok RS17**).

11. Illi ghalhekk ir-rikorrent ma kellux ghazla ohra hlief li jiftah dawn il-proceduri *inter alia* ai termini tal-Artikoli 64 u 66 tal-Kap 573, sabiex dan l-Onorabbli Bord jordna li l-art *de quo* tigi akkwistata b'xiri assolut mill-Awtorita` intimata u sabiex jiffissa kumpens gust u xieraq ghal tali xiri, oltre wkoll id-danni materjali u morali skont il-ligi.

12. Illi ai fini ta' kumpens quddiem dan l-Onorabbli Bord, u kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Joseph Attard anness **Dok RS18**, ir-rikorrent qieghed jitlob:

    a) Fir-rigward tal-art ta' 1,269 metru kwadru soggetta ghad-Dikjarazzjoni ta' Lulju 1991:

        I. EUR 19,700 bhala kumpens ghax-xiri b'akkwist assolut, liema kumpens huwa l-valur tal-art fiz-zmien tad-Dikjarazzjoni (Lulju 1991), u liema kumpens ghandu jigi aggornat skont l-indici tal-inflazzjoni ai termini tal-Artikolu 64 tal-Kap 573, u bl-imghaxijiet legali fuq il-kumpens (hekk kif aggornat) mid-data tad-Dikjarazzjoni (cioe` Lulju 1991) sal-hlas effettiv u dan ai termini tal-Artikolu 66 tal-Kap 573;

        II. Danni materjali u morali skont il-ligi, inkluz izda mhux limitament it-telf li sejjer ibati ir-rikorrent minhabba d-dewmien da parti tal-Awtorita` intimata u cioe` d-differenza bejn il-kumpens li jista' jigi likwidat u l-valur attwali tal-art, u d-danni morali minhabba s-snin kollha li r-rikorrenti gie mcahhad minn hwejgu u fejn kellu jistenna dawn is-snin kollha, jikteb diversi drabi minghajr kooperazzjoni da parti tal-Awtorita` intimata (jew predecessuri taghha) u finalment jiftah dawn il-proceduri

sabiex fl-ahhar jiehu dak li ghandu dritt ghalih skont il-ligi.

b) Fir-rigward tal-art ta’ 215 metru kwadru soggetta ghad-Dikjarazzjoni ta’ April 1992:

   I. EUR 2,200 bhala kumpens ghax-xiri b’akkwist assolut, liema kumpens huwa l-valur tal-art fiz-zmien tad-Dikjarazzjoni (April 1992), u liema kumpens ghandu jigi aggornat skont l-indici tal-inflazzjoni ai termini tal-Artikolu 64 tal-Kap 573, u bl-imghaxijiet legali fuq il-kumpens (hekk kif aggornat) mid-data tad-Dikjarazzjoni (cioe` April 1992) sal-hlas effettiv u dan ai termini tal-Artikolu 66 tal-Kap 573;

   II. Danni materjali u morali skont il-ligi, inkluz izda mhux limitament it-telf li sejjer ibati ir-rikorrent minhabba d-dewmien da parti tal-Awtorita` intimata u cioe` d-differenza bejn il-kumpens li jista' jigi likwidat u l-valur attwali tal-art, u d-danni morali minhabba s-snin kollha li r-rikorrenti gie mcahhad minn hwejgu u fejn kellu jistenna dawn is-snin kollha, jikteb diversi drabi minghajr kooperazzjoni da parti tal-Awtorita` intimata (jew predecessuri taghha) u finalment jiftah dawn il-proceduri sabiex fl-ahhar jiehu dak li ghandu dritt ghalih skont il-ligi.

Ghaldaqstant ir-rikorrent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jordna l-akkwist b'xiri assolut mill-Awtorita` intimata tal-porzjoni art gewwa l-Qormi (illum Mriehel Bypass) ta' cirka 1,269 metru kwadru imsemmi Plot 28 fid-Dikjarazzjoni ta' Akkwist ta' Art tal-President tal-Malta tal-5 ta' Lulju 1991 kif jidher fil-Gazzetta tal-Gvern tas-16 ta' Lulju 1991 fl-Avviz numru 503 pagni 3360 et sequitur;
2. Jiffissa u jordna l-hlas ta’ kumpens gust u xieraq ghall-akkwist b’xiri assolut tal-art skont l-ewwel talba, liema kumpens ghadu jigi aggornat skont l-gholi tal-hajja minn Lulju 1991, u bl-imghaxijiet legali fuq il-kumpens kif hekk aggornat minn Lulju 1991 sal-pagament effettiv;
3. Jiffissa u jordna lill-Awtorita` intimata thallas danni materjali u morali skont il-ligi fir-rigward tad-dewmien sabiex sar l-akkwist tal-art skont l-ewwel talba, bl-imghaxijiet legali mill-likwidazzjoni tal-istess;
4. Jordna l-akkwist b'xiri assolut mill-Awtorita` intimata tal-porzjoni art gewwa l-Qormi (illum Mriehel Bypass) ta' cirka 215 metru kwadru imsemmi Plot 5 fid-Dikjarazzjoni ta' Akkwist ta' Art tal-President ta’ Malta tat-23 ta' April 1992 kif jidher fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' April 1992 fl-Avviz numru 259 pagni 2650 et sequitur;
5. Jiffissa u jordna l-hlas ta’ kumpens gust u xieraq ghall-akkwist b’xiri assolut tal-art skont ir-raba’ talba, liema kumpens ghandu jigi aggornat skont l-gholi tal-hajja minn April 1992, u bl-imghaxijiet legali fuq il-kumpens kif hekk aggornat minn April 1992 sal-pagament effettiv;

6. Jiffissa u jordna lill-Awtorita` intimata thallas danni materjali u morali skont il-ligi fir-rigward tad-dewmien sabiex sar l-akkwist tal-art skont ir-raba' talba, bl-imghaxijiet legali mill-likwidazzjoni tal-istess.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficjali 3303/15 Dok RS14, 3746/15 Dok RS16 u 1247/18, u bl-imghaxijiet legali kontra l-Awtorita` intimata, u b'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti inkluzi dawk fundamentali u kostituzjonali quddiem il-forum kompetenti.

Ra r-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet ippreżentata fil-31 ta' Ottubru 2018 (fol 195) fejn eċċepiet is-segwenti:

1.Illi l-Awtorita esponenti giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija b'dan illi giet mghotija sas-seduta li jmiss cans biex tirrispondi;

2.Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti:

2.1 Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti iridu qabel xejn jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni izda dan jista' jsehh biss talvota l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd;

2.2 Illi fi kwalunkwe kaz, u dejjem minghajr pregudizzju ghall-permess, lanqas jirrizulta car kif ir-rikorrent wasal ghall-valur indikat minnu, liema valur (f'kaz ta' transferiment ta' dan it-tip) irid necessarjament jinhadem skont id-dettami tal-**Kap 573** u ghalhekk, bir-rispett kollu, wiehed ma jista' qatt ghalhekk jistrieh fuq l-istima indikata fir-rikors;

2.3 Illi ghal kull buon fini, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-awtorita' esponenti tirrileva illi skont il-ligi vigenti taht il-**Kap 573** id-danni morali m'ghandhomx ifissru jew jittiehdu illi huma ekwivalenti ghal danni subuti ghaliex l-art ma gietx effettivament trasferita. Dan ghaliex skont il-massima legali *ubi lex voluit dixit, ubi noluit taquit* li li kieku l-legizlatur ried illi d-danni jkunu danni ghaliex ma sarx it-trasnferiment kien jghid propju hekk, pero' l-legizlatur illimita ruhhu ghad-danni subiti ghall-incertezza naxxenti mill-fatt illi l-gvern baqa' ma harigx dikjarazzjoni aktar milli ghan-nuqqas ta' transferiment ta' propejta' effettiv, cioe' ghaliex kien hemm 'dewmien sabiex sar l-akkwist', kif qed jinghad fit-talbiet tar-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi mill-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lill-dan il-Bord kif presjedut b'Ordni tal-Prim Imħallef tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra l-verbal tas-seduta tal-1 ta' Diċembru 2021 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

L-attur huwa sid ta' żewġ biċċiet art, waħda tal-kejl ta' 1,269m.k li tinkludi fuqha struttura u oħra tal-kejl ta' 215m.k li jiffurmaw parti minn biċċa art akbar appartenenti lir-rikorrenti magħrufa bħala "Ta' Sakku Borgia" fil-limit ta' Ħal Qormi tal-kejl ta' ċirka 5 tomniet u 5 mondelli li ġew akkwistati mill-Gvern ta' Malta permezz ta' żewġ dikjarazzjonijiet tal-President ta' Malta tal-5 ta' Lulju 1991 (Dok RS 1 – Fol 8) u oħra tat-23 ta' April 1992 (Dok RS 2 – Fol 11). L-art iddevolviet fuq ir-rikorrenti mill-wirt tal-Hon. Mabel Strickland li mietet fid-29 ta' Settembru 1988.

Il-biċtejn art imsemmija llum jiffurmaw parti mill-*bypass* tal-Imrieħel u huma aħjar immarkati bħala plot '28' u '5' fuq il-pjanti Dok RS 12 (fol 167) u RS 13 (fol 168). Minkejja t-trapass taż-żmien sallum għadu ma nħariġx l-avviż tal-ftehim u lanqas għadu ġie ndikat il-kumpens għall-akkwist u minkejja li l-Awtorita' intimata ġiet interpellata permezz ta' mhux inqas minn tlitt ittri uffiċjali datati l-1 ta' Ottubru 2015 (Nru 3303/15), 11 ta' Novembru 2015 (Nru 3746/15) u 13 ta' April 2018 (Nru 1274/18) ma tħallas l-ebda kumpens.

IKKUNSIDRA

Illi fl-eċċezzjoni taghha enumerata 2.1 l-Awtorita intimata sostniet li l-attur ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq l-artijiet meritu ta' din il-kawza. F'dan ir-rigward il-Bord jaghmel referenza ghal provi prodotti mill-attur ossia d-dokumentazzjoni annessa mar-rikors promutur Dok RS 3 sa RS 11 mnejn tohrog il-provenjenza u kif ukoll ghan-nota tar-rikorrenti tal-21 ta' Novembru 2018 (fol 204) fejn hemm annessi Dok MAM 1 u MAM 2 u cioe' l-*property ownership form* relattiva ghal bicctejn art in kwistjoni li gew ukoll ikkonfermati mill-attur. Il-Bord jirreferi wkoll ghax-xhieda tar-rikorrenti fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2018 (fol 223 et seq) fejn huwa spjega li l-artijiet kienu ta' zitu Mabel Strickland u intirtu minnu. Dawn il-provi ma gewx bl-ebda mod kontradetti mill-intimata, anzi ssir referenza ghal dak li ġie ddikjarat mill-Awtorita' intimata fis-seduta tal-5 ta' Frar 2020 (fol 319) u cioe' illi 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 pprova t-titolu tieghu dwar il-proprjeta in meritu u ghalhekk il-Bord sejjer jichad tali eċċezzjoni.

Stabbilit il-punt dwar it-titolu jifdal għalhekk il-kwistjoni dwar l-uzu tal-art u l-kumpens li qed jintalab. Jirrizulta mhux kontestat li l-bicctejn art in kwistjoni gew milquta bid-Dikjarazzjonijiet Presidenzjali tal-5 ta' Lulju 1991 (Dok RS 1 – Fol 8) u tat-23 ta' April 1992 (Dok RS 2 – Fol 11). Il-Bord jirreferi wkoll ghax-xhieda tan-Nutar Marisa Grech mill-Awtorita intimata li xehdet fit-13 ta' Frar 2019 (fol 233 et seq) li kkonfermat u ppreżentat id-dikjarazzjonijiet presidenzjali in kwistjoni u l-pjanti relattivi tal-artijiet. Inoltre kif johrog ċar mir-rapport tal-periti teknici maħtura mill-Bord il-Periti Danica Mifsud u Elena Borg Costanzi[1] l-artijiet in kwistjoni ittiehdu ghal formazzjoni ta' parti mis-sistema ta' toroq arterjali. Ghalkhekk irrizulta mill-provi li l-artijiet in dizamina ittiehdu ghal skop pubbliku senjatament ghal formazzjoni tas-sistema ta' toroq arterjali ossia parti mill-Mriehel Bypass.

Illi kwantu ghall-kumpens li jrid jigi stabbilit il-Bord jaghmel referenza ghar-rapport *ex parte* tal-Perit Joseph Attard (Dok RS 18 – Fol 178) prezentat mir-rikorrent li sostna li l-valuri tal-artijiet in meritu fid-data tad-dikjarazzjoni rispettiva kienu ta' €19,700 ghal plot 28 f'Lulju 1991 u ta' €2,200 ghal plot 5 f'April 1992. Skond l-istess perit il-valur tal-artijiet fit-2017 huwa ta' €98,500 ghal plot 28 u €10,800 ghal plot 5.

Minn naha l-ohra l-Perit Edrick Micallef[2] prodott mill-Awtorita' intimata xehed fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2019 u ppreżenta żewġ rapporti konsistenti fi stimi skont l-Artikolu 64 tal-Kapitolu 573 miżjuda bir-rati tal-inflazzjoni ai termini tal-Kap. 158. Dwar plot 28 jghid li fl-1991 kienet art agrikola tal-kejl ta' 1269 MK li kellha struttura fiha ta' ċirka 8.4m.k. u l-valur ta' din l-art fl-1991 kien ta' Lm479.72 ekwivalenti għal €1,117.45 li miżjuda bir-rata tal-inflazzjoni sal-2019 il-kumpens totali huwa ta' €2,116. In kwantu għat-tieni biċċa art ossia plot 5, tal-kejl ta' 215m.k, fl-1992 l-art kienet agrikola u l-valur ta' din l-art fl-1992 kien ta' Lm28.81 ekwivalenti għal €67.11 li miżjuda bir-rata tal-inflazzjoni sal-2019 il-kumpens totali huwa ta' €124.

L-esperti tekniċi tal-Bord, fir-rapport tagħhom[3] ivvalutaw l-art tal-kejl 1,269m.k. fil-valur ta' €19,000 fl-1991 u fil-valur ta' €35,500 kif aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni, filwaqt li kwantu għall-art tal-kejl ta' 215m.k fil-valur ta' €2,150 fl-1992 u €4,000 kif aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni.

IKKUNSIDRA

L-attur qiegħed jibbaża l-azzjoni tiegħu ai termini tal-Art. 64 tal-Kap. 573. 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*

[1] Prezentat fid-9 ta' Novembru 2020 – Fol 326 et seq
[2] A fol 277 *et seq*
[3] A fol 326 *et seq*

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 għall-akkwist taż-żewġ artijiet għandu jkun skont il-valur tagħhom fiż-żmien li nħarġu d-dikjarazzjonijiet rispettivi ossia fl-1991 u fl-1992 liema valur għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

Kif inghad aktar il-fuq, f'din il-kawza gew prezentati rapporti *ex parte* minn entrambi l-partijiet u kien hemm ukoll il-ħatra ta` periti teknici tal-Bord, li wara li ppreżentaw ir-rapport taghhom wieġbu wkoll għal domandi in eskussjoni. F'dan ir-rigward il-Bord jaghmel referenza ghas-segwenti enuncjazzjonijiet gurisprudenzjali li jinsabu riportati fil-kawza **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)".

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-attur ikkonferma li huwa kien qed jaqbel mal-istima tal-periti teknici (fol 344) izda minn naha taghha l-Awtorita tikkritika l-istess rapport u tghid li ma jsegwix id-dettami tal-Ligi u li huwa r-rapport tal-perit *ex parte* taghha, Edric Micallef, li ghandu japplika. Fin-nota taghha l-Awtorita targumenta li l-valuri kwotati mill-periti teknici ghall-finijiet ta' operazzjonijiet paragunabbli huma zbaljati billi kienu jirreferu ghal valuri ghas-snin 2008 u 2005 mentri hawn kellu jintuza l-valur fis-snin 1991 u 1992. Izda meta l-Bord qies il-valuri mehuda mill-periti teknici fir-rapport taghhom ta' €15MK fin-1991 ghal art ta' 1269MK u €10MK fin-1992 ghall art ta' 215MK dawn jikkombaċjaw sew mal-valuri li l-istess periti uzaw ghal finijiet ta' operazzjonijiet komparabbli meta tali valuri jigu aggiornati l-isfel ghas-snin 1991 u 1992 rispettivament. B'hekk l-argument tal-Awtorita m'ghandux mis-sewwa.

L-awtorita tikkritika wkoll ir-rapport peritali billi tghid li hu mankanti fir-rigward tal-paragrafu (f) tal-Artikolu 79(3) tal-Kap 573 stante li skond hi ma saret ebda referenza ghall-pjan lokali taz-zona. Izda l-Bord ma jaqbilx. Harsa lejn paragrafu 2 tar-rapport turi bic-car li l-periti ghamlu referenza ghal-pjan lokali relattiv u di piu fil-parti konklussiva tar-rapport taghhom u b'referenza ghal para (f) ta' Artikolu 79(3) tal-Kap 573 huma rreferew b'mod car ghar-restrizzjonijiet li jemergu mill-iskemar. Ghalhekk lanqas din ir-raguni m'hi sostnuta. Fl-ahhar nett l-Awtorita ssostni li l-periti teknici ma dahlux fil-mertu tal-operazzjonijiet paragunabbli izda anke hawn il-Bord ma jaqbilx kif gja spjegat aktar il-fuq.

Ghalhekk il-Bord wara li ezamina l-provi u s-sottomissjonijiet kollha u qies l-enuncjazzjonijiet sudetti ma jara ebda raguni ghala m'ghandux iqis bhala tiegħu l-konkluzjonijiet raggunti mill-Esperti Teknici tal-Bord u ghaldaqstant sejjer jimxi mal-istima mogħtija mill-isstess membri tekniċi.

Għalhekk il-kumpens tal-art tal-kejl ta' 1,269m.k. għandu jkun ta' €36,218.13[4] kif aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni l-aktar ricenti u l-kumpens tal-art tal-kejl ta' 215m.k. għandu jkun ta' €4,032.23[5] kif aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni l-aktar riċenti[6] u bl-imgħaxijiet mid-data tad-dikjarazzjonijiet rispettivi sad-data tal-pagament effettiv ai termini tal-Art. 66 tal-Kap. 573.

In kwantu għat-tielet u s-sitt talbiet fejn qegħdin jiġu reklamati danni materjali u morali, jinghad li ai termini tal-Artikolu 58(g) tal-Kap. 573 il-Bord għandu l-awtorita li jillikwida u jagħti danni materjali u morali. Fid-dibattiti tal-kamra tad-deputati, partikolarment dawk tas-seduta numru 501 miżmuma fit-3 ta' April 2017, is-Segretarja Parlimentari, dak iż-żmien spjegat:

"Sur President, ħafna mill-affarijiet li qed nipproponu li għandhom jinbidlu qed

[4] €19,000 / 468.21 x 892.51
[5] €2,150 / 475.89 x 892.51
[6] Fid-data tas-sentenza l-indiċi tal-inflazzjoni taht il-Kap 158 li ntuża huwa l-aktar wieħed riċenti ċjoe tas-sena 2021 li huwa 892.51

nipproponuhom proprju għaliex hemm deċiżjonijiet tal-qrati Maltin u anke ta' qrati esteri li jgħidu li mhumiex 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.....

...... Sabiex jitnaqqsu l-każijiet quddiem il-qorti, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jkun mitlub jillikwida danni morali u materjali mġarrbin mis-sid għas-snin kollha li l-Gvern kellu f'idejh art u m'għamilx użu minnha...

Id-danni materjali għandhom jinżammu distinti mid-danni morali għaliex iż-żewg kunċetti għandhom *ratio legis* differenti, fis-sens li f'ta' l-ewwel l-iskop huwa dak li minn sofra ħsara materjali jiġi kkumpensat b'danni bażati fuq it-telf materjali subit minnu[7] filwaqt li f'każ ta' danni morali f'dan il-każ huma fir-rigward tat-trapass taż-żmien.

Fir-rigward tat-talba ghal danni materjali l-Bord jirreferi ghan-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti fejn a fol 346 huwa stess jikkoncedi li fl-eventwalita li l-Bord jakkorda kumpens mizjud bl-indici tal-inflazzjoni mid-data tad-dikjarazzjoni u imghax mill-istess data huwa ma jinsistix fuq danni materjali. Apparti minn hekk il-Bord iqis li ma tressqux provi dwar danni materjali allegatament sofferti mir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Bord mhux ser jilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħlas ta' danni materjali.

Minn naha l-ohra, fir-rigward tad-danni morali il-Bord fl-ewwel lok jirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet "**Camilla Scerri *et vs* L-Awtorita' tal-Artijiet**" deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fis-16 ta' April 2021 (Rikors numru 14/2017) fejn intqal hekk:

Il-Bord iqis li l-intenzjoni tal-leġislatur wara dan l-artikolu kien, li jforni rimedju ordinarju lil individwu li sofra, jew li għadu qed isofri leżjoni tad-dritt ta' proprjeta tiegħu, u/jew tad-dritt li jkollu rimedju xieraq. L-Artikolu 63(3) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta huwa ċar, fis-sens li d-danni morali huma proprju dawk id-danni morali "li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha" (test bil-Malti meħud mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573) jew "moral damages that have been suffered by the owner for all the years that the land has been kept by the Government without anything being done on it". (Test bl-Ingliż meħuda mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573).

Il-Bord sejjer iqabbel dan l-artikolu ma' partijiet oħra fl-istess Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta fejn jissemmew danni morali. Per eżempju, fl-Artikolu 64 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim, jissemmew "danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist." Fl-Artikolu 65 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż għal ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew "danni materjali kif ukoll

[7] Vide "B.Tagliaferro & Sons Limited vs Il-Kummissarju tal-Art et" deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2013 (Appell numru 42/2009/1)

danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist". Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn awtorita kompetenti mingħajr dikjarazzjoni, jissemmew "danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni." Minn dawn il-frażijiet kollha, jirriżulta li l-leġislatur kien ċar li d-danni morali huma proprju dawk relatati mas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha fil-każ tal-Artikolu 63 tal-Kap 573, jew mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni fil-każ tal-Artikolu 67 tal-Kap 573, u huma proprju dawk relatati minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist fil-każ tal-Artikoli 64 u 65 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. F'għajnejn il-Bord, l-intenzjoni tal-leġislatur wara l-kunċett ta' danni morali, kien proprju li jiġu likwidati danni morali, in vista tad-dewmien li jseħħ f'dan it-tip ta' kwistjonijiet.

Il-Bord ma jaqbilx mal-argument tal-Awtorita intimata, fis-sens li r-rikorrenti kellhom iressqu xi provi biex jippruvaw li soffrew xi tbatija. Dawn id-danni morali ġew introdotti biex jservu in parti għal rimedju għal-leżjoni sofferta moralment mis-sidien tal-proprjeta minħabba l-medda taż-żmien li l-art kienet milquta b'dikjarazzjoni, u l-istess baqgħu mingħajr pussess legali tal-istess proprjeta.

Fil-fehema tal-Bord id-danni morali prospettati fl-Artikolu 64 jemanu proprju mill-fatt innifsu tad-dewmien biex sar l-akkwist. Hawnhekk il-Bord jirreferi ghan-nota ta' osservazzjonijiet tal-Awtorita intimata fejn targumenta li ebda danni morali m'huma dovuti billi l-Gvern ghamel uzu mill-art immedjatament kif okkupaha u tghid li kien ikun ghal kollox differenti kieku l-art kienet mizmuma mill-Gvern minghajr ma ghamel xejn fuqha. Izda dan l-argument m'ghandux mis-sewwa.

Harsa lejn l-artikoli relattivi tal-Kap. 573 turi illi d-danni morali dovuti bhala konsegwenza ta' non uso tal-art huma dawk ravvizati fl-artikolu 63(3) li hija azzjoni ghal kollox differenti minn dik odjerna. Filwaqt li azzjoni taht l-artikolu 63 tal-Kap 573 hija azzjoni biex tiġi mħassra dikjarazzjoni f'sitwazzjoni fejn art għadha ma ġietx akkwistata, azzjoni taht l-artikolu 64 – bhal dik odjerna – hija azzjoni intiza sabiex art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap 573 u li 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, is-sid jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità u jigi ffissat il-kumpens. F'din l-azzjoni apparti l-kumpens u imghax is-sid ghandu dritt ukoll jitlob lill-Bord sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist. Ghaldaqstant l-argument tal-Awtorita ma jregix.

F'dan il-kaz jirriżulta ċar li kien hemm trapass irragjonevoli ta' zmien biex isir l-akkwist u l-attur jithallas il-kumpens dovut lilu u huwa biss b'rizultat ta' dawn il-proceduri li ser isir l-akkwist u jigi ffissat il-kumpens dovut. Tenut kont li d-dikjarazzjonijiet relattivi hargu fis-snin 1991 u 1992 ser ikunu ghaddew ben 30 u 31 sena miż-żmien li fih inħarġu tali dikjarazzjoniijiet u d-data ta' din is-sentenza bis-sahha ta' liema ser jigi ordnat l-akkwsit u ffissat il-kumpens. Ghalhekk il-Bord hu tal-fehma li huma dovuti danni morali a tenur tal-artikolu 64(4) tal-Kap 573.

Sabiex jiddetermina l-*quantum* tad-danni morali, dan il-Bord qiegħed jieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi:
a. l-estensjoni u l-lokazzjoni tas-sit in kwistjoni;
b. il-periodu ta' żmien minn mindu nħarġu id-dikjarazzjonijiet presidenzjali;
c. il-fatt li r-rikorrenti talab diversi drabi lill-Awtorita sabiex isir l-akkwist u jigi kumpensat permezz ta' tlett ittri uffiċjali datati l-1 ta' Ottubru 2015 (Nru 3303/15), 11 ta' Novembru 2015 (Nru 3746/15) u 13 ta' April 2018 (Nru 1274/18) u minkejja dan baqa ma tħallas ebda kumpens.
d. il-fatt li nonostante li b'ittra ufficjali tal-21 t'Orttubru 2015 (fol 175) l-Awtorita kienet infurmat lir-rikorrent li l-kumpens dovut lilu kien gie likwidat, u li ser jigi mgharraf lilu fil-granet sussegwenti, u li tali kumpens kien ser jithallas lilu mill-budget tas-sena 2016, huwa baqa ma thallasx.
e. il-fatt li l-attur kellu jinizzja dawn il-proceduri.

Il-Bord iqis illi fil-kaz fuq imsemmi "**Camilla Scerri *et vs* L-Awtorita' tal-Artijiet**" kien hemm trapass ta' 55 sena miż-żmien minn meta nħarġet id-dikjarazzjoni ta' esproprju sakemm ma nħarġet id-dikjarazzjoni ta' rilaxx f'Novembru 2020 u d-danni morali ġew likwidati mill-Bord fis-somma ta' €750 fis-sena. Dik il-proprjeta' kienet konsistenti f'porzjon art fin-Naxxar tal-kejl superfiċjali ta' sitt itmiem, siegħ u tlett kejliet (6T 1S 3K) u kienet tinkludi wkoll kamra tar-raba'.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien u tad-daqs tal-proprjetajiet mertu ta' dan il-każ, il-Bord iqis li d-danni morali għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €250 għal kull sena li għaddiet fir-rigward tal-art fil-kejl ta' 1,269m.k sad-data ta' din is-sentenza (€7,750)[8] u €200 għal kull sena li għaddiet fir-rigward tal-art fil-kejl ta' 215m.k (€6,000)[9] sad-data ta' din is-sentenza li jagħmlu flimkien l-ammont ta' €13,750.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

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 u jordna lill-Awtorita' intimata takkwista b'xiri assolut il-porzjon art ġewwa Ħal Qormi (illum Mrieħel Bypass) ta' ċirka 1,269m.k imsemmi Plot 28 fid-Dikjarazzjoni ta' Akkwist ta' Art tal-President ta' Malta tal-5 ta' Lulju 1991 kif jidher fil-Gazzetta tal-Gvern tas-16 ta' Lulju 1991 fl-Avviż numru 503 paġni 3360 *et sequitur*;

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-Awtorita' intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €36,218.13 għax-xiri assolut tal-art imsemmija fl-ewwel talba kif aġġornat

[8] 250 x 31 = €7,750
[9] 200 x 30 = €6,000

skont l-indiċi tal-inflazzjoni, bl-imgħaxijiet fuq l-istess somma minn Lulju 1991 sad-data tal-pagament effettiv;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jordna lill-Awtorita' intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €7,750 rappreżentanti danni morali fir-rigward tad-dewmien sabiex sar l-akkwist tal-art msemmija fl-ewwel talba bl-imgħaxijiet mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalbu danni materjali;

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna lill-Awtorita' intimata takkwista b'xiri assolut il-porzjon art ġewwa Ħal Qormi (illum Mrieħel Bypass) ta' ċirka 215m.k imsemmi Plot 5 fid-Dikjarazzjoni ta' Akkwist ta' Art tal-President ta' Malta tat-23 ta' April 1992 kif jidher fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' April 1992 fl-Avviż numru 259 paġni 2650 *et sequitur*;

5. Jilqa' l-ħames talba u jordna lill-Awtorita' intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €4,032.23 għax-xiri assolut tal-art imsemmija fir-raba' talba kif aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni, bl-imgħaxijiet fuq l-istess somma minn April 1992 sad-data tal-pagament effettiv;

6. Jilqa' in parte s-sitt talba u jordna lill-Awtorita' intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €6,000 rappreżentanti danni morali fir-rigward tad-dewmien sabiex sar l-akkwist tal-art msemmija fir-raba' talba bl-imgħaxijiet mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalbu danni materjali;

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

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri inkluż tal-ittri uffiċjali 3303/15, 3746/15 u 12247/18 a karigu tal-Awtorità intimata.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur