BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 22 ta' Gunju, 2022

Pierre Chircop (ID 165593M)

vs

L-Awtorita tal-Artijiet

Kawza Numru: 6
Rikors Numru : 2/2018NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Pierre Chircop (ID 165593M) datat 23 ta' Marzu 2018.

1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Remigio Zammit Pace tal-4 ta' Novembru 2002 il-genituri tieghu kienu ddonaw lir-rikorrenti zewg porzjonijiet art immarkati bin-numri 11 u 12 liema porzjonijiet ta' art qedghin f'Marsaxlokk kontrada tas-Silg u jiffurmaw parti mill-art tat-Torba ta' kejl iz-zewg plots flimkien ta' 390m^2 inkluza wkoll il-parti mehuda mill-Gvern ghal realignment tat-triq.

2. Illi minn dak iz-zmien it-triq saret u illum jisimha Triq l-Gholjiet ta' Guno u liema plots huma indikati fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A.

3. Illi apparti dan, l-esponenti wiret minghand in-nannu tieghu Geraldo Abela Plot Numru 14 fl-istess art tas-Silg permezz ta' testament tal-istess Geraldo Abela tas-26 ta' Lulju 1999.

4. Illi l-Plots 11 u 12 gew zviluppati filwaqt li Plot numru 14 ma giex zviluppat.

5. Illi pero' it-triq giet asfaltata mill-Gvern u di fatti anke inbidel ir-road alignment u dan bi pregudizzju ghall-esponenti billi b'rizultat ta' hekk ckien il-building envelope spettanti lill-esponenti.

6. Illi l-esponenti ma giex debitament kompensat ghall-areas tal-art indikati bl-ittri B, C, D u E li ghandhom kejl rispettiv kif ser jinghad:

B - 33.53m^2
C - 66.99m^2
D - 86.17m^2
E - 82.06M^2

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

i. Jiddikjara li l-esponenti huwa l-propjetarju tal-art fuq imsemmija indikata bl-ittri B, C, D u E fuq il-pjata Dok A fuq imsemmija;

ii. Jiddikjara jekk l-art hemmx bzonn li tittiehed ghall-interess jew skop pubbliku;

iii. Jiddikjara illi l-art ghandha tigi debitament esproprijata u dan mehuda b'titolu ta' xiri assolut;

iv. Jipprefiggi terminu lill-partijiet sabiex jiddikjaraw permezz ta' nota prezentata fl-atti ta' din il-kawza l-ammont ta' kumpens li qed jippretendu li ghandu jithallas ghat-transferiment ta' din l-art;

v. Illi f'kaz ta' dizgwit bejn il-partijiet, jistabilixxi l-kumpens gust ghat-transferiment ta' din l-art;

vi. Jikkudanna lill-intimati sabiex ihallsu woll l-interessi md-data tat-tehid attwali tal-art sad-data ta' pagament effettiv;

vii. Jillikwida d-danni materjali kif ukoll id-danni morali spettanti lir-rikorrenti;

viii. Jikkudanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti l-ammonti fuq likwidati;

ix. Jiffissa l-gurnata, hin u lok ghal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv u tahtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun u kuratur sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci.

Bl-Ispejjez kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' tal-Artijiet (fol 9) datata 7 ta' Mejju 2018 fejn gie eccepit:

1. *Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija fit-13 ta' April, 2018 u l-Onorabbli Bord ta' lill-istess esponenti sas-7 ta' Mejju, 2018 biex tirrispondi;*

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

3. *Illi l-awtorita' skont l-Artikolu 67(2) qieghda permezz tal-prezenti risposta' tindika illi l-Gvern irid jakkwista l-imsemmija art b'titolu ta' xiri assolut;*

4. *Illi l-awtorita esponenti ssostni illi l-art in kwistjoni ghadha mehtiega ghal skopijiet pubblici kif ser jigi muri ahjar fil-mori tal-kawza odjerna;*

5. *Illi hemm qbil illi l-Bord jaghti zmien lill-partijiet, skont il-ligi, sabiex jiddikjaraw kemm ghandu jkun il-kumpens u fin-nuqqas jiffisa kumpens xieraq b'dana illi l-imsemmi kumpens m'ghandux ikun oghla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat mill-awtorita' esponenti in lineja ma' dak li hemm provdut fil-Kap. 573 okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;*

6. *Illi rigward l-interessi l-awtorita' intimata tirrimetti ruhha sakemm dawn l-interessi jkunu komputati skont id-dettami tal-ligi u strettament fejn dovuti;*

7. *Illi l-awtorita' esponenti tirrileva illi dan l-Onorabbli Bord qieghed jigi mitlub 'jillikwida d-danni materjali kif ukoll id-danni morali spettanti lir-rikorrenti' u li stante li dan ghandu jsir skont il-ligi vigenti taht il-Kap 573 li f'Artikolu 67(8) tghid illi 'Flimkien mat-talba ghax-xiri jew radd lura tal-art, tista' ssir ukoll talba biex l-Bord tal-Arbitragg jillikwida u jordna lill-awtorita' thallas id-danni materjali u d-danni morali li gew imgarrba mis-sid ghas-snin kollha li l-art kienet qed tigi okkupata minghajr ma nharget id-dikjarazzjoni', dan m'ghandux ifisser jew jittiehed illi huwa ekwivalenti ghal danni subiti ghaliex l-art ma gietx effettivament trasferita! Dan ghaliex skont il-massima legali ubi lex voluit dixit, ubi noluit taquit li kieku l-legizlatur ried illi d-danni jkunu danni ghaliex ma sarx it-transferiment 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' propjeta' effettiv;*

8. *Illi rigward l-ahhar zewgt talbiet l-esponenti tirrimetti ruhha ghas-savju gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra s-sentenza *in parte* ta' dan il-Bord diversament presjedut dwar l-ewwel erba' talbiet tar-rikorrent datata 30 ta' Settembru 2020 fejn gie deciz hekk:

Għar-raġunijiet hawn fuq esposti, il-Bord qed jiddeċiedi l-ewwel erba' talbiet tar-rikorrenti billi (i) jiddikjara li r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-art indikata bl-ittri B, C, D u E fuq il-pjanta Dok A annessa mar-rikors promotur; (ii) jiddikjara li hemm bżonn li din l-art tittieħed għall-interess jew skop pubbliku; (iii) jiddikjara li l-art għandha tiġi debitament esproprjata, u dan meħudha b'titolu ta' xiri assolut; u (iv) jipprefiġġi terminu ta' xahrejn, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex il-partijiet jiddikjaraw permezz ta' nota ppreżentata fl-atti ta' din il-kawża, l-ammont ta' kumpens li qed jippretendu li għandu jitħallas għat-trasferiment ta' din l-art.

Jordna li l-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-seduta tal-20 ta' April 2022 fejn wara li l-Bord sema trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza fuq il-kumplament tat-talbiet.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija sentenza dwar it-talbiet numru ħamsa sa disgħa fir-rikors promotur. Din il-kawża saret ai termini tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta dwar art okkupata minn awtorità kompetenti mingħajr dikjarazzjoni. Permezz tas-sentenza in parte tat-30 ta' Settembru 2020 (fol 129 et seq) dan il-Bord iddeċieda l-ewwel erba' talbiet tar-rikorrenti billi (i) iddikjara li r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-art indikata bl-ittri B, C, D u E fuq il-pjanta Dok A annessa mar-rikors promotur; (ii) iddikjara li hemm bżonn li din l-art tittieħed għall-interess jew skop pubbliku; (iii) iddikjara li l-art għandha tiġi debitament esproprjata, u dan meħudha b'titolu ta' xiri assolut; u (iv) ppreﬁġġa terminu ta' xahrejn, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex il-partijiet jiddikjaraw permezz ta' nota ppreżentata fl-atti ta' din il-kawża, l-ammont ta' kumpens li qed jippretendu li għandu jitħallas għat-trasferiment ta' din l-art. Jirriżulta li l-partijiet ma qablux dwar l-ammont ta' kumpens.

Permezz ta' nota ppreżentata fl-14 ta' Ottubru 2020 (fol 136) ir-rikorrenti ddikjara li l-kumpens pretiż huwa ta' €1,500/m.k u għalhekk il-kumpens għal porzjon B ta' 33.53m.k huwa €50,295, għal porzjon C ta' 66.99m.k huwa €100,485, għal porzjon D ta' 86.17m.k huwa €129,255 u għal porzjon E ta' 82.06m.k huwa €123,090. In sostenn

ta' din ir-rata r-rikorrent ppreżenta stima maħlufa tal-Perit Joseph Cassar datata 16 ta' Ottubru 2020 (fol 139) fejn jgħid li huwa wasal għall-valur ta' €1,500 wara riċerka li għamel fis-suq lokali.

Minn naħa l-oħra permezz ta' nota datata 30 ta' Novembru 2020 (fol 140 u 141) l-Awtorità intimata tgħid li l-kumpens għandu jkun ta' €511.47/m.k u għalhekk il-kumpens għal porzjon B ta' 33.53m.k huwa €17,149.56, għal porzjon C ta' 66.99m.k huwa €34,263.32, għal porzjon D ta' 86.17m.k huwa €44,073.30 u għal porzjon E ta' 82.06m.k huwa €41,971.16. Ġie rilevat ukoll li fir-rigward ta' plot D bil-kelj ta' 86.17m.k attwalment tali porzjoni għandha l-kejl ta' 77.82m.k peress li parti minnha diġa kienet ġiet esproprjata permezz ta' Gazzetta tal-Gvern murija fuq PD_2010_696 tal-kejl ta' madwar 9m.k u li l-ħlas dwarha kien sar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Hili tal-4 ta' Diċembru 2013. Permezz ta' nota tal-10 ta' Diċembru 2020 (fol 143) ir-rikorrenti qabel li għandhom jitnaqqsu 9m.k mill-kejl ta' din il-porzjon 'D' u qabel ukoll mar-riduzzjoni fil-kejl u konsegwentement fil-valur pro rata. Il-valur ta' porzjon D skond l-Awtorita jonqos *pro rata* għal €39,802.60 minn €44,073.30.

Minkejja d-diskrepanza fil-prezzijiet, permezz ta' digriet tal-4 ta' Frar 2021 (fol 150) dan il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex jitħallas mingħand l-Awtorita' intimata l-ammont offrut minnha mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tiegħu li jibqa' jinsisti fuq l-ammont ulterjuri li skont hu huwa dovut lilu mill-Awtorità intimata u dan wara li tinħareġ id-dikjarazzjoni appożita fil-Gazzetta tal-Gvern. Id-dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fis-17 ta' Mejju 2021 (Dok. PCM – fol 168 et seq) u l-kuntratt ta' drittijiet ta' kumpens relattiv ġie ppubblikat minn Nutar Roderick Gatt fit-12 ta' Lulju 2021 (fol 188 et seq) permezz ta' liema r-rikorrenti rċieva s-somma kumplessiva ta' €133,186.64.

Sabiex jiġi stabbilit il-kumpens dovut, il-Bord innomina lill-Esperti Tekniċi tieghu l-Periti Danica Mifsud u Valerio Schembri sabiex jieħdu konjizzjoni tal-atti u jirrelataw dwar il-ħames talba tar-rikorrenti. Fir-rapport tagħhom (fol 183 sa 185) ikkonkludew hekk:-

> *"Kif jirrizulta mid-dokumenti in atti, il-proprjeta in kwistjoni tikkonsisti mill-porzjonijiet immarkati bl-ittra B, C, D, E fuq il-pjanta Dok A annessa mat-talba tar-rikorrenti bis-segwenti kejl:*
>
> *Porzjon B – 33.53 mk*
> *Porzjon C – 66.99 mk*
> *Porzjon D – 77.82 mk (vide fol 141 u 143 tal-process)*
> *Porzjon E – 82.06 mk*
>
> *L-esponenti jaghmlu referenza ghall-Marsaxlokk Inset Map Fig 11 tal-Marsaxlokk Bay Local Plan approvat Mejju 1995 fejn l-art in kwistjoni tinsab f'area ghal Semi-Detached Villas irregolat minn Policy MM 17.*

Abbazi ta' dak indikat supra, l-esponenti qedin jibbazaw rwiehom fuq is-segwenti:

i. *Din il-valutazzjoni qeda ssir nhar it-12 ta' Marzu 2021*
ii. *L-art mertu ta' din il-kawza qed tigi stmata fl-2021*
iii. *Il-proprjeta qed tigi stmata bhala triq li tinsab f'zona ta' zvilupp ghal semi detached villa*
iv. *Fid-data li qed issir fiha l-valutazzjoni l-art kienet qed tintuza bhala triq*
v. *Qed tintuza l-'comparison method' sabiex issir din il-valutazzjoni*
vi. *Fid-data tal-valutazzjoni huma ma kellhomx kunflitt ta' interess*

Dwar in-natura tal-proprjeta mertu ta' dan ir-rapport jinghad li llum l-art/porzjonijiet in kwistjoni hija triq.

Fid-dawl tas-suespost s-sottofirmati jidhrilhom illi llum il-proprjeta in kwistjoni u cioe' l-porzjonijiet mertu tal-kawza ghandhom jigu stmati bir-rata ta' €500 l-metru kwadru ghas-segwenti valuri:

Art B	*33.53MK*	*€16,765.00*
Art C	*66.99MK*	*€33,495.00*
Art D	*77.82MK*	*€38,910.00*
Art E	*82.06MK*	*€41,030.00*

Fir-risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni (fol 196) li sarulhom mir-rikorrenti (fol 182) wieġbu li l-prezz kull metru kwadru ta' plot għal semi-detached villa fl-area in kwistjoni a bażi tar-rati tas-suq fl-2021 huwa ta' €2,000 il-m.k. Xi żmien l-art in kwistjoni kienet raba/ għalqa/ xagħri u llum saret triq. Ikkonfermaw li huwa meħtieġ li jkun hemm triq biex jiġi żviluppat sit jew plot. B'digriet tas-26 ta' Jannar 2022 (fol 210) il-Periti Tekniċi ġew maħtura mill-ġdid sabiex jirrelataw dwar il-valur lokatizzju tal-proprjetà mertu ta' dan il-każ mid-data tal-okkupazzjoni sal-10 ta' Mejju 2021 ċjoe id-data meta nħarġet id-dikjarazzjoni. Fir-relazzjoni ulterjuri tagħhom (fol 217 et seq) irrilevaw li mill-affidavit tar-rikorrenti Pierre Chircop jirriżulta li l-art in kwistjoni ġiet okkupata fis-sena 2008. Sabiex waslu għall-valuri sas-sena 2008 ibbażaw rwiehom fuq il-Property Price Index maħruġ mill-Bank Ċentrali. Bħala valur dehrilhom li kellhom jużaw rata ta' 5% tal-valur tal-art u b'hekk waslu għas-segwenti valur lokatizzju mill-2008 sa 10 ta' Mejju 2021 (hekk kif jidher aħjar mill-kalkoli tal-valur lokatizzju u l-apporzjonament tal-kumpens (Dok. VSDM01 sa VSDM04 – fol 219 sa 222):-

i. Porzjon B – 33.53m.k – €9,034.07
ii. Porzjon C – 66.99m.k – €18,049.28
iii. Porzjon D – 77.82m.k – €20,967.24
iv. Porzjon E – 82.06m.k – €22,109.63

IKKUNSIDRA

Illi l-azzjoni odjerna qeda ssir abbażi tal-artikolu 67 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Is-subartikoli relattivi tal-artikolu 67 li huma relevanti ghal dak li fadal x'jigi deciz f'din il-kawza huma s-segwenti:

> ***(6) Jekk il-partijiet ma jaqblux bejniethom dwar il-kumpens li għandu jitħallas għal dik l-art, allura għandu jkun il-Bord tal-Arbitraġġ li jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment ta' dik l-art, b'dana li l-kumpens m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat mill-awtorità.***
>
> ***(7) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament u għandu jinħadem fuq il-valur li jkollha l-art ta' meta ġie mressaq ir-rikors skont dan l-artikolu.***
>
> ***(8) Flimkien mat-talba għax-xiri jew radd lura tal-art, tista' ssir ukoll talba biex il-Bord tal-Arbitraġġ jillikwida u jordna lill-awtorità tħallas id-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.***

Illi din is-sentenza hija limitata għat-talbiet numru ħamsa sa disgħa fir-rikors promotur dwar (i) il-kumpens tal-art, (ii) danni materjali (iii) danni morali stante u (iv) imghax billi in segwitu ghas-sentenza in parte tal-Bord tat-30 ta' Settembru 2021, il-partijiet ma qablux dwar il-kumpens li kellu jitħallas fir-rigward tal-porzjonijiet art mertu tal-kawża.

<u>Kumpens</u>

Minn eżami ta' dawn l-artikoli tal-Liġi jemerġi minnufih ċar li l-kumpens li għandu jitħallas f'azzjoni postulata taħt l-Artikolu 67 kif inhi dik attriċi:

1. M'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat mill-awtorità.

2. Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament.

3. Il-valur għandu jinħadem fuq il-valur li jkollha l-art meta jkun tressaq ir-rikors promotur.

4. Is-sid jista wkoll jitlob hlas tad-danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba minnu għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni.

Il-Bord ser jgħaddi issa biex jiddetermina l-kumpens li għandu jitħallas għall-art. Kif jemerġi mill-provi u minn dak sottomess mill-partijiet fin-noti ta' osservazzjonijiet tagħhom m'hemmx disputa dwar il-kejl rispettiv ta' kull porzjoni art. Id-divergenza bejn il-partijiet tinsab fil-valur li għandu jithallas. Jibda biex jingħad illi l-ammont offrut mill-Awtorità għall kull porzjoni skond id-dikjarazzjonijiet relattivi pubblikati fis-17 ta' Mejju 2021 (fol 167 et seq) ġja tħallas lill-attur u dan jinsab konfermat mill-attur stess li anke esebixxa l-kuntratt relattiv tal-ħlas liema kuntratt ġie ppublikat minn Nutar Roderick Gatt fit-12 ta' Lulju 2021 (fol 187).

Fir-rigward tal-kumpens dovut irriżultaw is-segwenti valuri:-

Porzjon	Kejl	Kumpens pretiż mir-rikorrenti	Kumpens dovut u mhallas skont l-Awtorità intimata	Kumpens dovut skont il-Periti Tekniċi
B	33.53m.k	€50,295	€17,149.56	€16,765
C	66.99m.k	€100,485	€34,263.32	€33,495
D	77.82m.k[1]	€116,730	€39,802.60	€38,910
E	82.06m.k	€123,090	€41,971.16	€41,030
Total		**€390,600**	**€133,186.64**	**€130,200**

Fir-rigward tal-valur mogħti mill-Periti Tekniċi, dawn ikkonkludew illi l-art kienet qeda tiġi stmata bħala triq li tinsab f'żona ta' żvilupp għal *semi detached villas* u jagħmlu referenza għal *Marsaxlokk Bay Local Plan* approvat f'Mejju 1995 fejn l-art in kwistjoni tinsab f'*area* ghal *Semi-Detached Villas* regolat mill-Policy MM17.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 50 tal-Kap. 573 li jipprovdi hekk:

(1) Art għandha titqies li tkun art għall-bini għall-finijiet ta' dan l-Att jekk tkun ġewwa skema ta' bini jew art li tkun indikata u approvata għall-iżvilupp fi Strateġija Spazjali dwar l-ambjent u l-iżvilupp jew pjan sussidjarju li ġie adottat u li jkun fis-seħħ minn żmien għal żmien taħt xi liġi dwar l-ippjanar.

(2) Il-kumpens dovut għal art għall-bini, għandu jinħadem skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att.

Abbażi ta' dan il-provvediment tal-Liġi u l-konkluzjoni tal-periti tekniċi jirriżulta li l-art in meritu hija art tajba għall-bini essendo inkluża fi skema ta' bini ta' *semi-detached villas*.

[1] Kejl ridott

Il-Bord jagħmel referenza għar-rapport tal-Periti Tekniċi tiegħu datat 1 ta' Ġunju 2021 fuq imsemmi (fol 183 et seq) u ma jara ebda raġuni għala m'għandux iqis bħala tiegħu il-konklużjonijiet raġġunti mill-istess Esperti Tekniċi, ħlief illi ai termini tal-artikolu 67(6) tal-Kap 573 "l-kumpens m'għandux ikun .... inqas minn dak indikat mill-awtorità".

Il-Bord qabel xejn jagħmel referenza għas-segwenti enunċjazzjoni ġurisprudenzjali li tinsab riportata fil-kawża **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deċiża 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).*

Hekk kif ingħad, is-sub-artikolu 67(6) tal-Kap. 573 huwa ċar meta jgħid li l-kumpens m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat mill-awtorità. Filwaqt li l-attur jissottometti li l-valur tal-membri tekniċi huwa baxx u jġib argumenti favur kumpens għola, kif naraw hawn taħt, l-Awtorità tgħid illi l-kunsiderazzjonijiet tal-Membri Tekniċi għandhom mis-sewwa b'dan iżda illi ai termini tal-artikolu sopra ċitat u billi hi ġja ħallset ammont akbar minn dak raġġiunt mill-periti tekniċi, il-Bord għandu jadotta bħala kumpens il-valur hekk imħallas.

L-attur jipprova jixhed dubju fuq ir-rapport tal-periti tekniċi billi jgħid li meta l-membri tekniċi ġew mistoqsija in eskussjoni kemm ikun il-valur ta' plot għal *semi detached villa* fl-istess area fit-2021 huma wieġbu li jkun €2000 kull metru kwadru u allura jargumenta li l-valur tal-perit *ex parte* tiegħu ta' €1400 kull MK huwa raġjonevoli u għandu japplika. Iżda hawn il-Bord jinnota li ma jistax jaqbel ma din is-sottomissjoni.

Jibda biex jingħad illi l-istima ġuramentata tal-Perit Joseph Cassar, applikabbli għal perijodu rilevanti - ossia 2018 - hija dik datata 14 ta' Ġunju 2018[2] fejn jissemma valur ta' €1300 mhux €1400 kull MK. Apparti minn hekk tali stima hija priva mill-elementi essenzjali meħtieġa a tenur tal-artikolu 79 tal-Kap. 573, liema artikolu għalkemm strettament japplika fir-rigward ta' periti mqabbda mill-Awtorità jew mill-Bord kif jgħid l-istess artikolu, wieħed madanakollu jistenna li jekk l-attur irid illi rapport *ex parte* tiegħu jiġi kkunsidrat mill-Bord għal-finijiet ta' determinazzjoni tal-kumpens tali rapport għandu jikkontjeni fih l-elementi ravviżati fl-istess artikolu. Il-Bord qies ukoll id-depozizzjoni tal-istess perit fil-21 ta' Novembru 2018 (fol 54) u n-nota tal-attur a fol 66 *et seq* u huwa tal-fehma li l-valuri mitluba mill-attur skond ir-rapport *ex parte* tal-perit tiegħu mhumiex in linea mal-provvedimenti tal-Kap. 573.

Minn naħa l-oħra l-Awtorita intimata tgħid illi l-valur stabbilit mill-Periti Tekniċi huwa ġust u għandu japplika. Tiċċita s-sentenza fl-ismijiet **Salvi Holdings Ltd vs Kummissarju tal-Art[3]** u ssostni li l-Bord f'dik il-kawża kien abbraċċja t-teżi li art esproprjata għall-formazzjoni ta' triq tiġi valutata bejn 30% u 40% ta' art fabbrikabbli u li allura kieku wieħed kellu jadopera dan il-kunċett ta' tnaqqis u jikkombaċjah mal-valur pretiż mill-attur fin-nota tiegħu i.e. € 1400 kull MK iwassal għall-valur stabbilit mill-Periti Tekniċi ossia €420[4] jew €560[5] kull metru kwadru. U kwindi dan juri li l-valur stabbilit mill-membri tekniċi huwa ġust.

L-attur iġib ukoll argument sussudjarju fejn jistieden lill-Bord sabiex talinqas jikkunsidra japplika sitwazzjoni paragunabbli ossia rigwardanti dik il-porzjoni art ta' 9MK li oriġinarjament kienet inkluża fl-art immarkata 'D' fir-rikors promotur iżda li sussegwentement tnaqqset billi din kienet ġja ġiet akkwistata mill-Awtorità in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Hili tal-4 ta' Diċembru 2013[6]. L-attur jissottometti illi f'dak il-kuntratt 9MK ġew mibjugħa bil-prezz ta' €3750 li kwindi jwassal għal rata ta' €416.66 kull MK. Huwa jsostni li tali prezz kien jirrigwarda teħid ta' art li saret skond dikjarazzjoni pubblikata fil-15 ta' Diċembru 2010 u li kwindi l-*value date* huwa dak tat-2010. L-attur ikompli billi jsostni illi sabiex ir-rata ta' €416.66 tigi aġġiustata għal dik li għandha tkun applikabbli għal każ odjern għandu jsir aġġiustament skond il-Property Price Index u jissottometti li l-Bord għandu jikkunsidra jutilizza r-rata ta' €766.24[7] kull MK.

Iżda lanqas dan l-argument ma jista jiġi aċċettat mill-Bord mhux għar-raġunijiet mgħotija mill-Awtorità fis-sottomissjoni tagħha għal dan l-argument iżda għaliex il-Bord ġja sostna illi jaqbel mar-rapport tal-Periti Tekniċi tiegħu u ma jara xejn f'dan l-argument sussidjarju mressaq mill-attur li b'xi mod ixejjen il-konklużjonijiet raġġiunti

[2] Fol 46
[3] Rik 2/04 FDP deċiża 1/3/2017 u mhux appellata
[4] F'kaz li jintuża percentwali ta' 30%
[5] F'kaz li jintuża percentwali ta' 40%
[6] Kuntratt u pjanta immarkati bħala Dok PC 7 u 8 – Fol 26 et seq.
[7] L-attur wasal għal din ir-rata billi ħa l-Property Price Index tal-Bank Ċentrali fit-2010 li kienet 167.10 u dik tal-2021 li kienet 307.30 u għamel €416.66 *divided by* 167.10 *multiplied by* 307.30 = €766.24

mill-membri tekniċi. Għal finijiet ta' kompletezza, il-Bord jirrileva illi analizzat dan l-argument sussidjarju tal-attur u mehud bħala bażi l-valur tal-art adjaċenti ossia €416.66 fit-2010, il-kriterju sabiex tali valur jigi aggiustat ghat-2018 ma jistax ikun il-Property Price Index kif jippretendi l-attur stante li tali kriterju ma huwiex provdut fil-Kap. 573 taħt liema liġi qeda ssir l-azzjoni attriċi, iżda semmai bl-aġġustament skond l-Indiċi tal-Inflazzjoni maħruġ taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jwassal għal valur *per square meter* ta' €465.12 fit-2018[8]. Issa fil-każ in dizamina l-periti teknici attribwew valur għola ta' €500 kull MK u l-Awtorità terġa, ħallset kumpens, illi huwa għola minn dak stabbilit mill-Membri Tekniċi.

Illi għalhekk il-Bord filwaqt li jiddikjara li ma jara ebda lok li jiddisturba r-relazzjoni teknika tal-Periti Membri tal-Bord fuq imsemmija, jirrileva li għal finijiet ta' determinazzjoni tal-kumpens, jirriżulta li f'dan il-każ l-Awtorità intimata offriet lill-attur (u ġja ħallset) kumpens akbar minn dak stabbilit mill-periti tekniċi u billi l-Bord hu prekluż milli jistabilixxi ammont li jkun inqas minn dak offrut mill-Awtorità skond Art. 67(6) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Bord sejjer jadotta bħala kumpens għat-teħid il-valuri mħallsa mill-Awtorità intimata kif indikati fid-dikjarazzjonijiet relattivi u fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Roderick Gatt tat-12 ta' Lulju 2021.

<u>Danni Materjali u Morali</u>

Stabbilit il-kumpens jifdal issa l-kwistjoni tad-danni. In kwantu għas-sebgħa talba fejn qegħdin jiġu reklamati danni materjali u morali, jingħad li ai termini tal-Artikolu 58(g) tal-Kap. 573 il-Bord għandu l-awtorità 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 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...*

Il-Bord iqis li l-istess ħsieb japplika għal dawk il-każijiet fejn art ġiet okkupata mingħajr dikjarazzjoni. L-artikolu operattiv huwa l-artikolu 67(8) tal-Kap 573 li jistipula illi *"flimkien mat-talba għax-xiri jew radd lura tal-art, tista' ssir ukoll talba biex il-Bord tal-*

[8] €416.66 x 859.63 (indici 2018) ÷ 770.07 (indici 2010) = €465.12

Arbitraġġ jillikwida u jordna lill-Awtorità tħallas id-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".

Danni Materjali

Din it-talba tinsab ravviżata fit-talba numru seba (7) tar-rikors promotur. In prinċipju dwar it-talba għad-danni materjali jidher li ma hemmx dizgwid li dawn huma dovuti. In fatti fin-nota ta' osservazzjonijet tagħha l-Awtorità intimata ma topponix per se l-likwidazzjoni tad-danni iżda l-*quantum* tal-istess. Il-Bord jinnota li fit-8 ta' Frar 2022 ir-rikorrenti ppreżenta nota (fol 213 A u B) li permezz tagħha ppreżenta affidavit tiegħu fejn jgħid li "B'referenza għad-digriet tal-Bord fejn reġa' ħatar lill-Periti sabiex jagħmlu stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' minn dakinhar li saret l-okkupazzjoni tal-art tiegħu mertu ta' din il-kawża nikkonferma illi l-Gvern daħal fil-proprjeta' fis-sena 2008. Jien noqgħod hemmhekk u naf eżatt li kien fis-sena 2008 li l-Gvern daħal ġol-art tiegħi".

Din id-dikjarazzjoni hija kontradittorja għan-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur innifsu (pprezentata qabel) meta jgħid "illi din l-art ġiet fiżikament okkupata cirka fis-snin 2015/2017. Jekk nieħdu din tal-aħħar ifisser li l-esponenti għandu dritt għad-danni materjali mill-anqas mis-sena 2017 il-quddiem". Ma nġabet l-ebda prova ulterjuri li tissostanzja din it-teżi tal-attur li l-art ittieħdet fl-2008 u mhux aktar tard hekk kif ser jingħad aktar 'l isfel. Apparti minn hekk l-affidavit imsemmi gie pprezentat fi stadju fejn il-provi kienu gja mghaluqa u la ntalab u wisq anqas inghata xi permess lill-attur iressaq provi godda fi stadju hekk inoltrat tal-kawza.

In kwantu għad-danni materjali, fin-nota tiegħu r-rikorrenti jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell deċiża fit-13 ta' Novembru 2018 (Appell numru 14/2015) fl-ismijiet **Mario Degiorgio *et vs* Kummissarju tal-Artijiet *et*** fejn ingħad li fin-nuqqas ta' stima tal-periti tal-Bord, l-aktar valutazzjoni oġġettiva tkun dik fejn wieħed jieħu l-valur tal-art stabbilit u jaħdem b'lura b'applikazzjoni tal-Indiċi tal-Inflazzjoni skont il-Kap. 158. Fil-fehma tar-rikorrenti jekk wieħed jikkalkula 2% għal 5 snin wieħed jasal għall-figura rappreżentanti d-danni ta' okkupazzjoni sofferti mir-rikorrenti minħabba d-dewmien miż-żmien li l-Gvern kien jokkupa l-art ċjoe mill-inqas 5 snin qabel ma sar it-teħid bid-dikjarazzjoni tal-2021. Minn naħa tagħha l-Awtorita' ssostni li l-valur li fuqhom għandhom jiġu kkalkulati d-danni materjali m'għandux ikun il-valur tal-art iżda għandu jkun valur ġust li mhuwiex neċessarjament il-valur tal-art. Fl-eventwalita' li dan il-Bord iqis li huma dovuti danni materjali, l-valur li għandu jittieħed bħala bażi tal-kalkolu għandu jinħadem b'lura b'applikazzjoni tal-indiċi tal-inflazzjoni skont il-Kap. 158. L-Awtorità intimata toġġezzjona għar-rata ta' 2% stante li din ma tirriżultax mis-sentenza ċitata mir-rikorrenti. Skont it-tabella a fol 208 tosserva li jekk tiġi applikata ir-rata ta' 2%, id-danni morali jirduppjaw mill-ammont dovut skont l-indiċi tal-inflazzjoni.

Il-partijiet ma ressqux provi dwar meta effettivament ġiet okkupata l-art hlief li l-attur esebixxa l-affidavit fuq imsemmi li kif inghad gie pprezentat fi stadju meta l-provi kienu gja maghluqa. Iżda l-Awtorita' ma tikkontestax li l-art ġiet okkupata mill-2017. Tikkontesta biss li d-danni materjali m'għandhomx jeċċedu s-somma ta' €6,155. Fic-cirkostanzi u anke in vista ta' dak sottomess mill-attur stess fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu l-Bord ser iqis li s-sena 2017 għandha titqies bħala s-sena li fiha ġiet okkupata l-art.

Id-difensur tal-attur fit-trattazzjoni tieghu dwar id-danni jirreferi ghas-sentenza (Rikors numru 889/09/1 JZM) fl-ismijiet **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) v. Direttur Dipartiment tat-Toroq, u b'digriet tal-15 ta' Ottubru 2010, l-Awtorita` għat-Trasport f'Malta assumiet l-atti bħala konvenut minflok id-Direttur Dipartiment tat-Toroq; u Awtorita` ta' Malta dwar it-Trasport, u b'digriet tal-11 ta' Novembru 2010, kien korrett l-isem tal-konvenuta Awtorita` ta' Malta dwar it-Trasport biex ġie jaqra Awtorita` għat-Trasport f'Malta, deciza finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021.**

F'din is-sentenza l-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"L-atturi għandhom kull dritt jitolbu li jiġu kumpensati għad-danni ta' okkupazzjoni minn dakinhar li parti mill-art li ġiet okkupata sa dakinhar tal-esproprju (ċioe`, sas-7 ta' Mejju, 2011), u fir-rigward ta' biċċiet oħra tal-art sa dakinhar li jsir l-esproprju".

Tghid ukoll illi:

"Fir-rigward tal-aggravju marbut mat-telf, din il-Qorti tirrileva li, għalkemm l-art kienet skedata bħala triq, darba li l-atturi ġew mċaħda mid-dgawdija tal-art, huma jeħtieġilhom li jiġu kkumpensati, u dana a bażi tal-prinċipju li ħadd ma għandu dritt jivvantaġġa ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor".

Il-Bord josserva li filwaqt li r-rikkorenti ġie kkumpensat tal-akkwist tal-art, dan il-valur mhuwiex għas-saldu tal-okkupazzjoni tal-art mill-2017 sakemm inħarġet id-dikjarazzjoni tas-17 ta' Mejju 2021 u ghalhekk huma dovuti lill-attur danni materjali li skond l-artikolu 67(8) tal-Kap 573 huma "id-danni materjali ..... li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni". Ai fini tad-danni materjali, il-Bord estenda l-inkarigu tal-Periti Tekniċi tieghu li llikwidaw il-valur lokatizzju tal-art mill-2008 sal-10 ta' Mejju 2021 fis-segwenti ammonti:-

i. Porzjon B – 33.53m.k – €9,034.07
ii. Porzjon C – 66.99m.k – €18,049.28
iii. Porzjon D – 77.82m.k – €20,967.24
iv. Porzjon E – 82.06m.k – €22,109.63

Fil-konkluzjonijiet taghhom il-Periti teknici deherilhom li bhala valur lokatizju kellhom juzaw rata ta’ 5% tal-valur tal-art. Il-Bord iqis li dan il-persentaġġ huwa raġonevoli u għandu jiġi applikat għal dan il-każ bid-differenza li r-rata ta’ 5% għandha tiġi applikata fuq il-kumpens tal-art offrut mill-Awtorita’ intimata lir-rikorrenti imsemmi aktar ‘l fuq u liema kumpens huwa dak li effettivament ġie mħallas mill-intimata lir-rikorrenti permezz tal-kuntratt tal-2021 imnaqqas bir-rata tal-inflazzjoni. Għalhekk id-danni materjali dovuti mill-Awtorità intimata mill-2017 sal-10 ta’ Mejju 2021 lir-rikorrenti huma s-segwenti:-

Porzjon B				
Sena	**Indici tal-Inflazzjoni**	**Valur tal-Art**	**Valur Lokatizzju Annwali**	**Kumpens dovut**
2017	849.77	€16,328.31	€816.42	€816.42
2018	859.63	€16,517.77	€825.89	€825.89
2019	873.73	€16,788.70	€839.44	€839.44
2020	879.32	€16,896.11	€844.81	€844.81
Jannar 2021 sal-10 ta' Mejju 2021	892.51	€17,149.56	€857.48	€305.40
Total				**€3,631.95**

Porzjon C				
Sena	**Indici tal-Inflazzjoni**	**Valur tal-Art**	**Valur Lokatizzju Annwali**	**Kumpens dovut**
2017	849.77	€32,622.54	€1,631.13	€1,631.13
2018	859.63	€33,001.06	€1,650.05	€1,650.05
2019	873.73	€33,542.36	€1,677.12	€1,677.12
2020	879.32	€33,756.96	€1,687.85	€1,687.85
Jannar 2021 sal-10 ta' Mejju 2021	892.51	€34,263.32	€1,713.17	€610.17
Total				**€7,256.32**

Porzjon D				
Sena	**Indici tal-Inflazzjoni**	**Valur tal-Art**	**Valur Lokatizzju Annwali**	**Kumpens dovut**
2017	849.77	€37,896.56	€1,894.83	€1,894.83
2018	859.63	€38,336.28	€1,916.81	€1,916.81
2019	873.73	€38,965.08	€1,948.25	€1,948.25
2020	879.32	€39,214.38	€1,960.72	€1,960.72
Jannar 2021 sal-10 ta' Mejju 2021	892.51	€39,802.60	€1,990.13	€708.81
Total				**€8,429.42**

Porzjon E				
Sena	**Indici tal-Inflazzjoni**	**Valur tal-Art**	**Valur Lokatizzju Annwali**	**Kumpens dovut**
2017	849.77	€39,961.27	€1,998.06	€1,998.06
2018	859.63	€40,424.95	€2,021.25	€2,021.25
2019	873.73	€41,088.01	€2,054.40	€2,054.40
2020	879.32	€41,350.89	€2,067.54	€2,067.54
Jannar 2021 sal-10 ta' Mejju 2021	892.51	€41,971.16	€2,098.56	€747.43
Total				**€8,888.68**

Għalhekk id-danni materjali dovuti mill-Awtorità intimata lir-rikorrenti jammontaw flimkien għal tmienja u ghoxrin elf mitejn u sitt Ewro u seba u tletin centezmu (€28,206.37).

Danni Morali

Fir-rigward tad-danni morali, r-rikorrenti jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord fl-ismijiet **Camilla Scerri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rikors 14/2017) deċiża fis-16 ta' April 2021. Jgħid li tali danni huma fid-diskrezzjoni tal-Bord tenut kont iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ fosthom, l-atteġġament tal-Awtoritajiet tal-Istat u d-dewmien esaġerat tal-Awtorità li taderixxi mas-sentenza preliminari mogħtija minn dan il-Bord kif ukoll li kellu jkun bir-rikors tar-rikorrenti li eventwalment ħarġet id-dikjarazzjoni in kwistjoni u ma kien hemm xejn x'jostakola l-Awtorità intimata milli toħroġ id-dikjarazzjoni mingħajr dewmien. L-Awtorità intimata tirribatti billi tgħid li dawn id-danni ma jirriżultaw minn imkien fl-atti. Ir-rikorrenti ma ġab l-ebda xrara ta' prova biex jissostanzja d-danni morali u kif dawn kienu attribwibbli minn aġir kolpuz tal-intimata. Issostni li d-danni morali huma danni u bħala tali għandhom ikunu fattwalement eżistenti u jkunu jmorru lil hinn mid-danni materjali. Tgħid li d-danni morali mhuwmiex danni frott tad-dewmien imma jridu jirriżultaw minn x'imkien u mhuwiex lanqas danni astratti jew riżultat ta' *vicarious liability* iżda xorta waħda jirrikjedu prova.

Fir-rigward tad-danni morali il-Bord fl-ewwel lok jirreferi għas-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 ġħal ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew "danni materjali kif ukoll 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-fehma tal-Bord id-danni morali prospettati fl-Artikolu 67 jemanu proprju mill-fatt innifsu li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni u huma intizi li joffru rimedju ghas-sidien proprju minhabba t-tbatija li soffrew b'tali agir. Fil-fehema tal-Bord mill-assiem tal-atti huwa pacifiku li l-art kienet okkupata mit-2017 filwaqt li d-dikjarazzjoni inharget fit-2021 u ghalhekk ma jenhtieg ebda prova ulterjuri u l-Bord iqis li tali danni morali huma dovuti.

Sabiex jiddetermina l-*quantum* tad-danni morali, dan il-Bord qiegħed jieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi:

a. L-estensjoni u l-lokazzjoni tal-artijiet in kwistjoni;
b. Il-perjodu ta' żmien minn mindu l-art ġiet okkupata sakemm inħarġu d-Dikjarazzjonijiet tal-Awtorita;
c. Il-fatt li r-rikorrenti fl-2017 kien diġa talab lill-Awtorità intimata jekk kellhiex intenzjoni li tesproprja l-art mertu ta' dawn il-proċeduri (ittra datata 1 ta' Awwissu 2017 – fol 74);
d. Il-fatt li l-attur kellu jinizzja dawn il-proċeduri;

Il-Bord iqis illi fil-każ 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'. Fil-każ **Robert Hornyold Strickland vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiż minn dan il-Bord fit-23 ta' Frar 2022 ingħata kumpens ghal danni morali ta' €250 fis-sena fir-rigward tal-art fil-kejl ta' 1,269 m.k fejn kien hemm trapass ta' bejn 30 u 31 sena. F'sentenza ohra ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Maurice Zarb Adami et vs L-Awtorita' tal-Artijiet** deċiża fit-8 ta' Lulju 2020, ingħata kumpens bħala *lump sum* ta' €1,000 fir-rigward ta' art tal-kejl ta' 532m.k fiż-Żurrieq fejn id-dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fis-6 t'Ottubru 2016 u ma tħallas qatt il-kumpens dovut.

F'dan il-każ, l-art ġiet okkupata fl-2017 u s-sentenza in parte fejn l-art ġiet iddikjarata bħala neċessarju għall-interess jew skop pubbliku ingħatat fit-30 ta' Settembru 2020. Id-dikjarazzjoni nħarġet fis-17 ta' Mejju 2021 filwaqt li l-kumpens *not in dispute* tħallas fit-12 ta' Lulju 2021 ċjoe madwar għaxar xhur wara s-sentenza. Filwaqt li dan mhuwiex żmien esagerat, xorta waħda tali trapass huwa ta' sofferenza għar-rikorrenti billi l-pussess tal-art kien ilu li ttiħiedlu sa mill-2017 u tħallas biss 4 snin wara.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien u tad-daqs tal-proprjetà mertu ta' dan il-każ, il-Bord iqis li d-danni morali għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €125 għal kull sena li għaddiet mill-2017 sas-sena li fiha sar il-pagament ċjoe' 2021 **li jammontaw għal hames mitt Ewro (€500).**

Imgħax

L-imgħaxijiet huma regolati mill-Artikolu 66 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi:-

> *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.

Il-kaz in ezami jittratta ċ-ċirkostanza msemmija fl-Artikolu 67 dwar art li tittieħed mingħajr dikjarazzjoni, liema cirkostanza mhiex inkluża fl-Artikolu 66. Għalhekk fil-fehma tal-Bord m'għandhux ikun hemm imgħax hlief fuq l-ammont li qed jigi likwidat f'din is-sentenza u b'effet mid-data ta' din is-sentenza.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar il-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata billi:-

1. Jilqa' il-ħames talba u jistabilixxi l-kumpens għat-trasferiment tal-art indikata bl-ittri B, C, D u E fuq il-pjanta a fol 5 **fl-ammont ta' mija u tlieta u tletin elf mija u sitta u tmenin Ewro u erba u sittin centenzmu (€133,186.64) liema ammont gja thallas lir-rikorrent** skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Roderick Gatt tat-12 ta' Lulju 2021 (fol 188);

2. Jiċħad is-sitt talba;

3. Jilqa' s-seba' talba u jillikwida s-somma ta' **tmienja u ghoxrin elf mitejn u sitt Ewro u seba u tletin centezmu (€28,206.37)** rappreżentanti danni materjali u s-somma ta' **hames mitt Ewro (€500)** rappreżentanti danni morali;

4. Jilqa' t-tmien talba u jordna lill-Awtorita' intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' **tmienja u ghoxrin elf mitejn u sitt Ewro u seba u tletin centezmu (€28,206.37)** rappreżentanti danni materjali u s-somma ta' **hames mitt Ewro (€500)** rappreżentanti danni morali;

5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tad-disa' talba stante li l-kumpens dovut ta' €133,186.64 jirriżulta li diġa tħallas;

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

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri in kwantu ghal dawk li jirrigwardaw il-kumpens stabbilit ghall-esproprjazzjoni ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord, filwaqt li dawk relatati mal-kumplament tat-talbiet ghandhom ikunu a karigu tal-

Awtorita eccetto dawk rigwardanti t-talba numru sitta (6) li ghandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Bl-imghax fuq l-ammont ta’ **tmienja u ghoxrin elf mitejn u sitt Ewro u seba u tletin centezmu (€28,206.37)** rappreżentanti danni materjali u fuq l-ammont ta’ **hames mitt Ewro (€500)** rappreżentanti danni morali kontra l-Awtotita intimata mid-data ta’ din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

22 ta’ Gunju 2022