BORD TA’ L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(FIN. SERV.) LL.D.

Seduta tallum it-28 ta’ Settembru 2022

Giovanna Borg (ID 866336M)

vs

L-Awtorita’ tal-Artijiet

Kawża Numru : 2
Rikors Numru : 13/2018 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta’ Giovanna Borg (ID 866336M) ippreżentat fis-16 ta’ Mejju 2018 fejn ġie premess:

1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona tas-17 ta' Mejju 1961 (Dok A) 'l allura zewgha Francesco Borg xtara u akkwista porzjoni art I-Gzira li taghmel parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Gzira" kontrada ta' Sqaq Taljana kif murija bl-ittri C fuq il-pjanta (Dok B) annessa fl-atti tan-Nutar Dr Giuseppe Sammut tal-15 ta' Marzu 1960.

2. Illi Francesco Borg miet fid-19 ta' Gunju 2015 (Dok C) u skond testment fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler tal-5 ta' Marzu 2014 (Dok D) huwa nomina lill-esponenti bhala eredi universali u ghalhekk l-esponenti ghandha sehem ta' nofs indiviz in veste proprio stante li l-proprjetà giet akkwistata matul iz-zwieg u ghar-rigward tan-nofs indiviz l-iehor li wirtet minghand 'l allura zewgha.

3. Illi l-parti l-kbira tal-art imsemmija giet esproprijata u wtilizzata bhala triq li llum tifforma parti minn Regional road u cioe Triq il-Madonna tal-Gebla, l-Gzira kif ser jinghad:

<u>Porzjoni 2A</u>: <u>Din hija regolata inter alia bl-Art 64 tal-Kap 573:</u>

Ghar-rigward tal-porzjoni art indikata fuq il-pjanta u stima tal-Perit Hector Zammit hawn annessa bhala Dok 2A, porzjoni art ta' kejl ta' 98m^2 u din giet esproprijata permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President bid-data tat-18 ta' Lulju 1989 li giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern Avviz numru 417 tal-istess data.

Ghal din l-art il-Gvern ma ghamilx Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra, notice to treat jew xi intimazzjoni gudizzjarja u ghalhekk il-propjeta ghadha proprjetà tal-esponenti. Ghal fini ta' kumpens l-esponenti tiddikjara li l-kumpens ta' din il-proprjetà huwa ta' €165,000 skond stima u pjanta tal-Perit Hector Zammit hawn annessi u immarkati Dok 2A (1 & 2).

<u>Porzjoni C1</u>: <u>Din hija regolata inter alia bl-Art 55 tal-Kap 573.</u>

Porzjoni art immarkata bhala porzjoni C1 u mmarkata l-istess fuq il-pjanta annessa mal-istima u pjanta hawn annessa bl-istess ittri ta' kejl superficjali ta' 56m^2. Din l-art hija milquta bid-Dikjarazzjoni Presdienzjali tal-15 ta' Ottubru 2014 li giet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil-15 ta' Ottubru 2015, Avviz numru 1037 bhala parti minn art akbar indikati fl-istess Avviz bhala porzjoni art ta' 637m^2 li giet stmata ghall-valur ta' €371, 000. Il-porzjoni tal-esponenti fiha kejl ta' 54m^2 tiddikjara u ghalhekk pro rata l-offerta tal-Gvern hija ta' €31,450.55.

Ghal fini ta' kumpens l-esponenti tiddikjara li l-kumpens ta' din il-propjeta' huwa ta' €65,000 skond stima u pjanta tal-Perit Hector Zammit hawn annessi u immarkati Dok C1, liema stima trid tigi awmentata skond kif hemm dispost fl-Art 64 (3) tal-Kap 573.

<u>Porzjoni C2</u>: <u>Din hija regolata inter alia bl-Art 47 u Art 67 tal-Kap 573.</u>

Porzjoni mmarkata bhala Porzjoni C2 fuq l-istima u pjanta hawn annessi u mmarkati bl-istess ittri, liema art ma gietx esproprijata izda fir-realta qieghda tintuza ghal skop pubbliku u fiha kejl superficjali ta' 112m^2 u din l-art ghandha valur ta' €177,000. Illi l-esponenti m'ghandhomx iktar propjetà fl-inhawi u taqa taht il-kriterju tal-Art 47 tal-Kap 573 u konsegwentement, kif ghandha dritt li taghmel skond l-Art 67 tal-istess Att, hija trid li din ukoll tittiehed b'titolu ta' xiri assolut.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu li dan l-Bord joghgbu, prevja okkorrendo li r-rikorrenti hija s-sid tal-proprjetà u drittijiet rejali mertu ta' dan ir-rikors:

A: Fir-rigward tal-porzjoni art 2A

1. jillikwida u jordna lill-Awtorita intimata thallasha l-prezz tal-art skond l-valur tal-art fis-sena 1989 aggornat mas-snin skont l-indici ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar

2. jillikwida u jordna lill-awtorità thallasha danni materjali u danni morali minhabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

B: Fir rigward tal-porzjoni art C1

1. tillikwida l-prezz tal-Art u tordna lil-Awtorita sabiex thallas il-prezz hekk stabbilit.

C: Fir-rigward tal-porzjoni art C2

1. tiddikjara li ghal din l-art huma sodisfatti l-kweziti tal-Art 47 u l-Art 67 tal-Kap 573 u li l-art hija mehtiega ghal skopijiet pubblici.

2. taghti zmien lis-sid u lill-awtorità biex jiddikjaraw kemm ghandu jkun il-kumpens li ghandu jithallas ghat-trasferiment tal-art. Ghal finijiet ta' din t-talba l-esponenti gja iddikjarat aktar 'l fuq f'dan r-rikors kemm qed titlob li ghandu jkun tali kumpens

3. F'kaz li ma ikunx hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-kumpens li ghandu jithallas ghal dik l-art, li jiffissa l-kumpens xieraq ghat-trasferiment ta' dik l-art

4. jillikwida u jordna lill-awtorità thallasha danni materiali u danni morali mgarrba mil-esponenti ghall-perjodu li l-art kienet qed tigi okkupata minghajr ma nharget id-dikjarazzjoni.

D: Fir-rigward tat-tlett porzjonijiet art,

1. tikkundanna lil-Awtorita tahallas l-interessi fuq l-prezzijiet likwidati u dan skond mekkanizmu, rata u perjodu li jidhirlu dan l-Bord.

2. Tiffissa l-gurnata hin u lok sabiex jsir il-kuntratt opportun, tahtar Nutar sabiex jippublika l-Att opportun u tahtar kuratur sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci liema kuntratt jsir ghas-spejjez tal-intimat.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita' intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita tal-Artijiet datata 6 ta' Gunju 2018 (fol 25) fejn ġie espost:

1. Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors datat 28 ta' Mejju, 2018 fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet mghotija sas-6 ta' Gunju, 2018 biex tirrispondi;

2. Fl-ewwel lok ir-rikorrent trid tissudisfa lil dan I-Onorabbli Bord illi hija tassew is-sid ta' l-art in kwistjoni;

3. Illi I-awtorita' esponenti ssostni illi l-art in kwistjoni ghadha mehtiega ghal skopijiet pubblici stante li llum hija utilizzata maggiorment bhala triq u del resto hija qatt ma giet infurmata minn Transport Malta li kienet I-entita' li originarjament ghamlet it-talba ghall-espropju illi l-art m'ghadhiex mehtiega;

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

5. Illi rigward Porzjon 2A l-awtorita' esponenti:

5.1 Taqbel ma l-ewwel talba tar-rikorrenti li dan I-Onorabbli Bord jillikwida u jordna lill-Awtorita' intimata thallas I-prezz tal-art skont il-valur tal-art fis-sena 1989 aggornat skont l-indici tal-inflazzjoni ppublikata fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar;

5.2 Tirimetti ruhha ghas-savju gudizzlu ta' dan l-Onorabbli Bord fejn tidhol it-tieni talba, b'dan pero' illi r-rikorrenti iridu jippruvaw sal-grad illi tirikjedi l-ligi I-bazi li fuqha qieghdin jitolbu l-imsemmija danni minn naha l-wahda u l-element tal-kolpevolezza minn naha tal-awtorita', minn naha l-ohra;

6. Illi rigward il-Porzjon C1:

6.1 Fl-ewwel lok ir-rikorrenti trid tissudisfa lil dan I-Onorabbli Bord ill hija tassew is-sid ta' l-art in kwistjoni;

6.2 Illi l-awtorita' esponenti taqbel mat-talba tar-rikorrenti illi dan I-Onorabbli Bord jistabilixxi kumpens dovut lill-istess rikorrenti b'dana illi (a) ebda zjieda m'ghandha tinghata minhabba illi l-akkwist ikun obbligatorju; (b) il-valur tal-art ghandu jittiehed li hu l-ammont illi l-art tista' gib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament; (c) il-valur tal-art huwa I-valur illi kellha l-art fiz-zmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzioni u cioe wiehed u tletin elf erba' mija u hamsin Ewro u hamsa u hamsin centezmu (€31,450.55) kif aggornat mas-snin skont l-indici ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, u minghajr ma jittiehed qies ta' benefikati jew xoghlijiet maghmulin

jew mibnija minn xi awtorità kompetenti u dan skont Kap 573 tal-Ligjiet ta' Malta;

7. Illi rigward il-Porzjon C2:

7.1 L-Awtorita' ghadha qieghda taghmel il-verifiki taghha rigward din il-porzjon ta' art u tirrizerva d-dritt illi malli jkollha r-risposti f'idejha tinforma lil dan l-Onorabbli Bord jekk din l-art hijiex qed tintuza w'ghaldaqstant mehtiega ghal skop pubbliku *o meno* u jekk il-Gvern jridx jikseb din il-porzjon ta' art b'xiri assolut jew inkella jridx irodd lura l-istess lir-rikorrenti;

7.2 Illi fl-istanti illi hemm skop pubbliku u l-Gvern irid jixtri b'xiri assolut jaqbel mat-talba tar-rikorrenti limitatament ghall-fatt illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti zmien lill-awtorita' esponenti u lir-rikorrenti jiddikjaraw kemm ghandu jkun il-kumpens u fin-nuqqas ta' qbil jiffissa kumpens xieraq ghat-trasferiment in lineja ma' dak li hemm provdut fil-Kap. 573 okkorrendo n-nomina ta' periti nominandi;

7.3 Illi rigward danni morali u materjali l-awtorita' tirrimetti ruhha ghas-savju gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord, b'dan pero' illi r-rikorrenti iridu jippruvaw sal-grad illi tirrikjedi l-ligi l-bazi li fuqha qieghdin jitolbu l-imsemmija danni minn naha l-wahda u l-element tal-kolpevolezza minn naha tal-awtorita', minn naha l-ohra;

8. Illi rigward it-talbiet fil-konfront tat-tlett porzjonijiet ta' l-art l-awtorita' esponenti:

8.1 Rigward il-hlas tal-interessi l-awtorita' intimata tirrimetti ruhha sakemm dawn l-interessi jkunu komputati skont id-dettami tal-ligi u strettament fejn dovuti;

8.2 Taqbel mat-tieni talba rigward il-hatra ta' nutar ghall-pubblikazzjoni tal-att opportun u ta' kuratur ghall-eventwalita kontumaci.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi mill-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 l-verbal tas-seduta tal-1 ta' Ġunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza bil-fakolta li l-partijiet jipprezentaw noti ta' osservazzjonijiet.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti (fol 159).

Ra li ghalkemm awtorizzata l-Awtorita intimata ma pprezentatx Nota ta' Osservazzjonijiet.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din il-kawża hija dwar tlett porzjonijiet art – 2A, C1 u C2 li kienu jiffurmaw parti minn art magħrufa bħala "Tal-Gżira" fil-kontrada ta' Sqaq Taljana, il-Gżira akkwistata minn żewġ l-attriċi, Francesco Borg (illum mejjet), tul iż-żwieġ tagħhom permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona tas-17 ta' Mejju 1961 (Dok. A – fol 5 u 6) hekk kif murija fuq pjanta annessa fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut tal-15 ta' Marzu 1960 (Dok. B – fol 6). Francesco Borg miet fis-19 ta' Ġunju 2015 (Dok. C – fol 7) u sehemu ppervjena favur l-attriċi bħala l-eredi universali tiegħu hekk kif jidher mit-testment *unica charta* tal-5 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler (Dok. D – fol 8 sa 10). Parti kbira mill-art mehuda llum tinsab esproprjata u utilizzata bħala triq li tifforma parti minn Triq Reġjonali u ċjoe Triq il-Madonna tal-Ġebla, l-Gżira.

Il-porzjon 2A tal-kejl ta' 140m.k[1] (hekk kif tidher fil-pjanta Dok. 2A 1 & 2 – fol 11 sa 13 u mmarkata bl-isfar fuq il-pjanta fol 158) ġiet esproprjata permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Mata datata 18 ta' Lulju 1989 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern bl-avviż numru 417 tal-istess data (Dok. E – fol 18). Minkejja li l-art ġiet esproprjata, ma saret l-ebda dikjarazzjoni ulterjuri, *notice to treat* jew intimazzjoni ġudizzjarja u għalhekk skont l-attriċi japplika l-Artikolu 64 tal-Kap. 573. Skont l-istima tal-Perit Hector Zammit ghall-attrici, il-kumpens dovut fir-rigward ta' din il-porzjon huwa ta' €165,000[2] (fol 11).

Fir-rigward tal-porzjon C1 tal-kejl ta' 11m.k[3] (hekk kif tidher fil-pjanta Dok. C1 – fol 14 u 15 u mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta fol 158) ġiet milquta b'dikjarazzjoni presidenzjali tal-15 ta' Ottubru 2014 ippubblikata fil-gazzetta tal-Gvern dakinhar stess permezz tal-avviż numru 1037 (Dok. F – fol 19 u 20) bħala parti minn art akbar indikata fl-istess avviż tal-kejl ta' 637m.k bil-valur komplessiv offrut ikun ta' €371,000 u ghalhekk il-valur tal-porzjon C1 kalkolat *pro rata* ikun ta' €6,406.59. Skont l-istima tal-Perit Zammit ghall-attrici l-kumpens dovut fir-rigward ta' din il-porzjon huwa ta'

---

[1] Il-Kejl tat-tlett porzjonijiet ġie korrett permezz ta' nota konġunta ppreżentata fis-seduta tat-23 ta' Marzu 2022 (fol 157). Il-kejl tal-porzjon 2A inbidel minn 98m.k għal 140m.k

[2] Il-valutazzjoni tal-Perit Hector Zammit kienet fir-rigward tal-kejl ta' 140m.k

[3] Il-kejl tal-porzjon C1 inbidel minn 56m.k għal 11m.k (fol 157). Il-valutazzjoni tal-Perit Hector Zammit kienet fir-rigward tal-kejl ta' 54m.k

€65,000 (Dok C1 – fol 14) kalkolat fuq kejl ta' 54MK liema valur aggiustat *pro rata* ghal kejl maqbul ta' 11MK jigi ta' €13,240.74. Skond l-attrici tali prezz irid jiġi awmentat skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 64(3) tal-Kap. 573. Skont ir-rikors promotur din il-porzjon hija regolata bl-Artikolu 55 tal-Kap. 573.

In kwantu għall-porzjon C2, tal-kejl ta' 89m.k[4] (hekk kif tidher fil-pjanta Dok. C2 – fol 16 u 17 u mmarkata bil-blu fuq il-pjanta fol 158) skont ir-rikorrenti din hija regolata bl-Artikoli 47 u 67 tal-Kap. 573. Din il-porzjoni ma hiex milquta minn ebda Dikjarazzjoni iżda qed tintuża għal skop pubbliku u skond il-Perit Hector Zammit ghall-attrici għandha valur ta' €177,000 kalkolat fuq kejl ta' 103MK u allura dan il-prezz aggiustat *pro rata* skond il-kejl maqbul igib prezz ta' €152,941.75.

Permezz ta' nota ppreżentata fis-seduta tas-6 ta' Ġunju 2018 ir-rikorrenti esebit il-*Government Division Property Ownership Form* fir-rigward tat-tlett porzjonijiet (fol 29 sa 33). B'nota tat-28 ta' Ġunju 2018 ir-rikorrenti ppreżentat ukoll l-affidavit tagħha (fol 34-35) u sett ritratti (fol 36 sa 38) li saret referenza għalihom fl-affidavit. Fl-affidavit tagħha filwaqt li tikkonferma l-provenjenza tal-art in meritu, tgħid li fir-rigward tal-porzjon 2A din giet esproprjata b'Dikjarazzjoni tal-President tat-18 ta' Lulju 1989 izda hija għadha ma tħallsitx u l-art qed tintuża bħala triq. Fir-rigward tal-porzjon C1 din ġiet esproprjata b'Dikjarazzjoni tal-15 ta' Ottubru 2014 biex tintuża għat-twessiegħ ta' Triq Reġjonali u b'hekk jibqa biss il-porzjon C2 li ma ġietx esproprjata iżda li diġa ġiet pavimentata mill-Gvern u l-kejl tagħha huwa żgħir wisq biex tiġi żviluppata u ghalhekk ghandha tigi esproprjata wkoll.

Permezz ta' nota ppreżentata fil-21 ta' Novembru 2018 (fol 45) l-Awtorità intimata ddikjarat li hija sodisfatta mit-titolu tar-rikorrenti iżda rriżultat diskrepanza fil-kejl kif indikat fin-nota tal-attriċi tal-5 ta' Novembru 2018 (fol 42) u dan kif jirriżulta mill-kuntratt tat-trasferiment tal-art datat 17 ta' Mejju 1961 (Dok A – fol 49 sa 51) u mir-rapport redatt mill-Perit Joseph Vella inkarigat mill-intimata fejn jidher il-kejl (Dok B – fol 53 u 54). Sussegwentement b'nota a fol 157 il-partijiet qablu fuq il-kejl tat-tlett porzjonijiet.

Bhala provi l-Awtorita esebiet ukoll ittra datata 13 ta' Mejju 1999 indirizzata lill-eredi ta' Joseph Debattista (Dok. C – fol 55) dwar l-Avviż 417 tat-18 ta' Lulju 1989 ta' art fil-Gżira kif murija fuq il-pjanta L.D. 145/89 u ittra datata 24 ta' Mejju 2010 (Dok. D – fol 56) mibgħuta minn zewg l-attrici, Francis Borg, fejn qiegħed jitlob kumpens għall-esproprazzjoni ta' art li ġiet tifforma parti minn Triq il-Madonna tal-Ġebla li ttieħdet wieħed u għoxrin sena qabel. Dawn tal-ahhar gew esebiti bhala provi in rigward it-talba tal-attrici ghad-danni.

[4] Il-kejl tal-porzjon C2 inbidel minn 112m.k għal 89m.k (fol 157). Il-valutazzjoni tal-Perit Hector Zammit kienet fir-rigward tal-kejl ta' 103m.k

Fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2019 xehdet bil-gurament in-Nutar Dr. Marisa Grech ghall-Awtorità intimata (fol 62-64) li esebiet ukoll pjanti u *superimpositions* tal-porzjonijiet in kwistjoni u d-Dikjarazzjonijiet relattivi (Dok. MG1 sa MG7 – fol 65 sa 73).

Sabiex jiġi stabbilit il-kumpens dovut, il-Bord innomina bhala Esperti Tekniċi lill-Periti Marie Louise Caruana Galea u Edgar Rossignaud sabiex jaċċedu fuq il-post u jirrelataw dwar il-valur izda fir-rigward tal-parti mhux kolpita b'dikjarazzjoni presidenzjali sabiex ma jghaddux biex jghatu valur izda biex jirrelataw dwar l-użu li qed isir minn tali parti (fol 44 u 60). Fir-rapport tagħhom (fol 83 sa 89) il-Periti Teknici kkonkludew:-

> *Il-porzjonijiet tal-art indikati C1 u 2A qegħdin illum jiffurmaw parti minn toroq għall-użu pubbliku. Parti tal-porzjon C2, ta' qies ta' xi 43m.k (tlieta u erbgħin metru kwadru) qedgħda skont in-'North Harbour Local Plan', maħruġ mill-MEPA fl-2006, fi triq f'żona residenzjali fejn jistgħu jinbnew erba' sulari bis-semi-basement. Din, skont id-dokument 'Interpretation of Height Limitation', tfisser li jista' jinbena għoli ta' bini mhux aktar minn 22 metri 'fuq mill-għola parti tat-triq. Fil-waqt li l-parti l-oħra ta' din il-porzjon C2 ta' qies ta' xi 60m.k (sittin metru kwadru), qegħda fil-parti użata bħala triq pubblika.*
>
> *It-tlett porzjonijiet ta' din l-art jikkonsistu fi:*
>
> *Porzjon denominata "2A" li għandha kejl superfiċjali ta' xi 140 m.k (mija u erbgħin metri kwadri) li llum tifforma parti minn triq pubblika Triq il-Madonna tal-Ġebla.*
>
> *Porzjon denominata "C2" li għandha kejl superfiċjali ta' xi 103 m.k (mija u tlett metri kwadri) li għandha parti, ta' qies ta' 43 m.k (tlieta u erbgħin metru kwadru) f'art fabrikabbli u parti, ta' qies ta' xi 60 m.k (sittin metru kwadru) f'art li llum tifforma parti minn żona proġettata għat-toroq.*
>
> *Porzjon denominata "C1" li għandha l-kejl superfiċjali ta' xi 54m.k (erba u ħamsin metri kwadri), li kollox jindika li din l-art tinsab f'żona proġettata għal toroq.*
>
> *6. Valutazzjoni*
>
> *6.1 Porzjon denominata "2A"*
>
> *Fuq id-direzzjoni tal-proċess din l-art, ta' qies ta' 140 m.k, qed tiġi stmata skont il-valur ta' l-art fis-sena 1989, jiġifieri EUR355/m.k, aġġornat bl-indiċi tal-inflazzjoni kif ippubblikat fl-iskeda tal-'Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar' għal €700/m.k fid-data tar-*

rikors, fis-sena 2018. Għalhekk l-esponenti, wara li kkunsidraw valuri kurrenti għal art simili, kkomparaw mar-Rikors 20/03 FDP fl-ismijiet Kummissarju tal-Artijiet vs Arrigo Vanna et, fil-Qorti ta' l-Appell, qegħdin jivvaultaw din l-art bħala art fabbrikabbli bl-użu limitat ta' triq, għal valur kumplessiv fis-sena 2018 ta' Eur 98,000 (tmienja u disgħin elf Euro).

6.2 Porzjon denominata "C2"

Kif spjegat f'dan ir-rapport, din hija art li hija parti fabbrikabbli u parti li tifforma parti minn triq arterja, Triq Mikiel Anton Vassalli.

Dwar il-parti fabbrikabbli, ta' qies ta' 43m.k, wara li kkunsidraw valuri kurrenti għal art simili kif ukoll ittieħdet in konsiderazzjoni li art rimanenti hija trijangolari, qegħdin nistmaw din l-art bil-prezz medju ta' Eur 1,372m.k, fuq bażi tal-2018 skond l-Artikolu 67 tal-Kapitolu 573.

Dwar il-porzjon li jifforma parti minn triq pubblika, ta' qies ta' xi 60 metru kwadru, qegħdin nistmaw din l-art għal Eur 1,082/m.k fis-sena 2018 skond l-Artikolu 67 tal-Kapitolu 573.

B'hekk il-valur kumplessiv ta' din il-porzjon huwa ta' Eur 123,916 (mija u tlieta u għoxrin elf, disa' mija u sittax-il Euro) fis-sena 2018.

6.3 Porzjon denominata "C1"

Kif spjegat f'dan ir-rapport, din hija art ta' qies ta' 54m.k, li skond il-Pjan lokali tinsab f'żona proġettata għal toroq. L-esponenti jagħmlu referenza għas-sentenza mogħtija fir-Rikors 14/2011FDP fl-ismijiet David Tonns vs Kummissarju tal-Artijiet, fil-Qorti tal-Appell fejn fost oħrajn ġiet stmata art fabbrikabbli fl-Imsida fejn parti minnha kienet għal formazzjoni ta' triq. L-esponenti għaldaqstant jistmaw din l-art a bażi ta' Novembru 2015 bir-rata ta' Eur 1,050/m.k, aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni pubblikata fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, għar-rata ta' Eur 1,082/m.k fis-sena 2018, għal valur kumplessiv ta' Eur 58,428 fis-sena 2018 (Tmienja u ħamsin elf, erba' mija u tmienja u għoxrin Euro).

Fir-risposti taghhom (fol 96 sa 98) għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-attriċi (fol 91 u 92) l-istess periti teknici wieġbu li l-art 2A tifforma parti minn Triq il-Madonna tal-Ġebla u dik C1 parti minn Triq Mikiel Anton Vassalli. Parti mill-art C2 tinsab f'żona residenzjali fil-waqt li parti hi wżata bħala triq pubblika. Ikkonfermaw li l-posizzjoni tal-

art ħolqot aċċess għall-pubbliku in ġenerali. Da parti tal-Awtorità intimata ma saru l-ebda mistoqsijiet di fatti fis-seduta tal-24 ta' Frar 2021 (fol 90) l-Awtorita ddikjarat li me kellhiex domandi in eskussjoni ghal membri teknici.

L-inkarigu tal-Esperti Tekniċi ġie estiż sabiex b'referenza għar-rikors tar-rikorrenti tad-9 ta' Awwissu 2021 (fol 109) u għad-digriet tal-Bord tas-6 ta' Settembru 2021, huma jistabilixxu l-valur lokatizzju tal-porzjoni 2A mill-1989 'l quddiem u l-porzjon C1 mill-2014 'l quddiem (fol 120). Fir-rapport ulterjuri taghhom l-Esperti Tekniċi ħejjew tabelli li jinsabu a fol 125 u 126 tal-process.

L-Awtorità intimata ppreżentat rapport imħejji mill-Perit *ex parte* Arielle Agius (fol 134 sa 155) fir-rigward tal-porzjon 2A fejn stabbiliet li fl-1989 il-valur ta' din il-porzjon kien ta' €1,880.62 li miżjud bl-indiċi tal-inflazzjoni jiżdied għal €3,729.60 fl-2021 u dan wara li rriferiet għal tlett operazzjonijiet paragunabbli.

IKKUNSIDRA

Illi l-porzjonijiet mertu ta' din is-sentenza huma kolpiti minn artikoli differenti tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta u għalhekk ser jiġu trattati b'mod separat.

<u>Il-Porzjon 2A tal-kejl ta' 140m.k</u>

L-attriċi tibbaża l-azzjoni tagħha 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 għassodisfazzjon 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.

Qabel xejn il-Bord jinnota li r-rikorrenti m'għamlitx talba għall-akkwist b'xiri assolut tal-art iżda talbet kumpens biss. Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Carmela Camilleri vs Rita Debono et** (Rikors numru 149/2018) deċiża in parte fis-16 ta' April 2021 u finalment fil-31 ta' Jannar 2022 fejn ingħad:-

"Il-Bord hawnhekk jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet "Patricia Pace et vs Alfred Mallia et" (Ċitazzjoni numru 345/2007) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Settembru 2010 fejn ingħad:-

> *Kif diga` osservat, fir-rikors promotur kienet nieqsa t-talba għall-kundanna tal-konvenuti għall-ħlas tad-danni likwidati. Din il-Qorti tgħid li, għalkemm din kienet mankanza li ma kellhiex tkun u ma hemmx ġustifikazzjoni għaliha, mhix nuqqas li ġġb in-nullita` jew l-irritwalita` tal-azzjoni attriċi. Ir-raġuni hi li fid-domanda għal likwidazzjoni tad-danni hemm virtwalment kompriża d-domanda għall-kundanna tal-hlas.*

Bl-istess mod il-Bord hu tal-fehma illi għalkemm ma saritx talba espressa sabiex isir il-kiri tal-fond, meta wieħed jara t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti huwa ben ċar illi dak li qed jintalab jagħmel il-Bord huwa essenzjalment li jawtorizza li jsir il-kiri tal-fond in kwistjoni u l-likwidazzjoni u ordni tal-ħlas tal-kera, fir-rigward taż-żewġ kompussessuri intimati biex iħallsu tali kera".

Dan l-argument għandu wkoll jiġi applikat għall-każ odjern fejn minkejja li ma saritx talba espressa da parti tal-attrici sabiex isir l-akkwist b'xiri assolut tal-art in meritu mill-Awtorità intimata, l-attriċi fir-rikors tagħha tagħmel referenza espressa għall-Artikolu 64 tal-Kap 573 fir-rigward ta' din il-porzjon u għalhekk huwa ċar li l-Bord qiegħed jintalab li jordna l-akkwist tal-art *de quo* b'xiri assolut u jillikwida u jordna l-ħlas tal-kumpens relattiv.

Jirriżulta mir-rapport tal-Periti Tekniċi tal-Bord (fol 83 sa 89), li fil-preżent din il-porzjon tifforma parti minn triq pubblika u għalhekk mehtiega għal skop pubbliku. Dan huwa wkoll konfermat mir-rapport *ex parte* tal-Awtorità (fol 134 sa 155). Għalhekk il-Bord hu tal-fehma li l-art in kwistjoni għandha tiġi akkwistata b'xiri assolut.

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

Skont l-artikolu ċitat, il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art għandu jkun skont il-valur tagħha fiż-żmien li nħarġet id-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Hemm qbil bejn

il-partijiet li l-porzjon hija l-mertu tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta numru 417 datata 18 ta' Lulju 1989 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern dakinhar stess (fol 18) liema dikjarazzjoni saret mingħajr valur.

Dwar il-kumpens dovut, kif ingħad aktar 'l fuq, f'din il-kawża, ġew ippreżentati mill-partijiet rapporti *ex parte* u kien hemm ukoll il-ħatra ta' periti tekniċi tal-Bord, li wara li ppreżentaw ir-rapport tagħhom wieġbu wkoll għal domandi in eskussjoni.

Il-Bord jagħmel referenza għas-segwenti enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali li jinsabu riportati 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 lopinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).*
>
> *Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

Issir referenza wkoll għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** (numru 4/16 FDP) deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal hekk:-

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

...... Huwa ritenut illi l-Qorti m'ghandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti teknici mahtura minnha, specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriccjuz. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet: "Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa certu punt, taghti affidament lill-opinjoni ta' persuni mharrga fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoggu fid-dubbju dak li jghidu n-nies teknici fil-materja".

Fil-kaz prezenti l-Perit *ex parte* tal-attrici Hector Zammit jiddeskrivi din il-porzjon art (Dok 2A – fol 11) bħala waħda li tinsab f'post żviluppabbli f'villel. Il-Perit *ex parte* tal-Awtorita Arielle Agius fir-rapport tagħha (fol 136 u 137) tgħid li mill-1968 survey sheets jidher li l-art kienet tintuża għal skopijiet agrikoli. Skont il-pjanta lokali "Gżira & Ta' Xbiex Policy Map" l-art tinsab f'żona residenzjali żviluppabbli f'limitu ta' għoli ta' erba' sulari. Mill-*orthomap* tal-1998 din l-art kienet diġa tifforma parti mit-triq.

Il-periti tekniċi kkunsidraw din il-porzjon bħala waħda fabbrikabbli bl-uzu limitat ta' triq u attribwew valur kumplessiv fis-sena 2018 ta' €98,000 (tmienja u disghin elf Ewro). Il-Bord wara li qies ic-cirkostanzi kollha tal-kaz u l-provi sottomessi ma jara ebda raġuni għala m'għandux iqis bħala tiegħu l-konklużjonijiet raġġunti mill-istess Esperti Tekniċi fir-rigward ta' din l-art ħlief li ai termini tal-artikolu 64(3) tal-Kap. 573 ser jaggiorna l-istess prezz skond l-ahhar indici ta' inflazzjoni publikat.

Il-Bord ra illi l-valur indikat mill-Perit Hector Zammit huwa ta' €1,178.57/m.k fl-2013 (fol 11 – ossia €165,000 ÷ 140m.k), dak indikat mill-Perit Arielle Agius huwa ta' €13.43/m.k fl-1989 (fol 140) li aġġornat bl-indiċi tal-inflazzjoni jiżdied għal €26.64/m.k fl-2021, filwaqt li l-periti tekniċi taw valur ta' €355/m.k fl-1989 (fol 87) li aġġornat bl-indiċi tal-inflazzjoni jiżdied għal €700/m.k fl-2018.

Il-Bord jagħmel referenza għas-segwenti sentenzi fejn artijiet suġġetti għal xiri assolut, u li jinsabu fil-Gżira jew fil-viċinanzi ġew stmati fl-ammonti segwenti:

i. Art agrikola fi Triq Reġjonali tal-kejl ta' tomna, ħames sigħan u seba kejliet (1T 5S 7K ekwivalenti għal circa 2,192m.k) stmata €832.96 (€0.38/m.k) fl-1966 – **Kummissarju tal-Art vs Perit William Micallef et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 2018 (Appell numru 9/05);

ii. Art agrikola fi Triq Reġjonali ta' San Ġiljan tal-kejl ta' 1,609.37m.k stmata €524 (€0.33/m.k) fl-1966 – **Francis Mamo et vs Direttur ta' l-Artijiet** deċiża mill-Bord ta' Arbitraġġ Dwar Artijiet fis-7 ta' Novembru 2012 (Rikors numru 9/09);

iii. Art agrikola fil-Gżira, tal-kejl ta' circa 80m.k stmata Lm712 ekwivalenti għal €1,658.51 (€20.73/m.k) fl-2001 – **Kummissarju ta' l-Art vs Capitol Properties Limited et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2009 (Appell numru 11/2002);

iv. Art fil-kejl ta' 4,921 m.k (3,063m.k fabbrikabbli u 1,858m.k agrikola) fil-limiti tal-Gżira li tmiss ma' Triq Reġjonali stmata €5,700,000 (valur tal-art fabbrikabbli fl-intier tagħha) u sussegwentement ridott għal €2,282,785 fl-2003 in vista tal-Art. 25 tal-Kap. 88[5] – **Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijet vs Vanna Arrigo et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2020 (Appell numru 20/03);

Il-Periti Tekinci ghamlu referenza ghall-ahhar sentenza hawn fuq citata **Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijet vs Vanna Arrigo et** (Appell numru 20/03) fejn art fil-kejl ta' 4,921 m.k (in parti fabbrikabbli u in parti agrikola fil-limiti tal-Gżira li tmiss ma' Triq Reġjonali inghata kumpens ta' €2,282,785 ghal esproprjazzjoni li saret fin-1993 li tghati rata ta' €463/MK. Din ir-rata hija vicin ir-rata adoperata mill-periti teknici ghall-art in dizamina ta' €355/MK fil-1989 ghall-art desinjata bhala fabbrikabbli bl-uzu limitat ta' triq.

Il-Bord iqis li r-rata mogħtija mill-Periti Tekniċi tirrifletti l-valur veru tal-art u għalhekk ser tiġi applikata tali rata ta' €355/mk fil-1989 kif minnhom aggiustata ghal €700/MK fit-2018 u aggiustata ulterjorment mill-Bord skond l-ahhar indici tal-inflazzjoni ppublikat tas-sena 2021. **Għalhekk il-kumpens ta' din il-porzjon art ta' 140MK għandu jkun ta' €101,748.40[6] bl-imgħax bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija (8%) mit-18 ta' Lulju 1989.**

<u>Il-Porzjon C1 tal-kejl ta' 11m.k</u>

Fir-rigward tal-porzjon C1 tal-kejl ta' 11m.k, fir-rikors promotur (fol 2) jingħad li din ġiet milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-15 ta' Ottubru 2014 ippubblikata fil-gazzetta tal-Gvern fl-istess ġurnata permezz tal-avviż numru 1037 (Dok. F – fol 19 u 20) bħala parti minn art akbar indikata fl-istess avviż tal-kejl ta' 637m.k bil-valur komplessiv indikat ghall-art intiera fl-ammont ta' €371,000, liema valur aggiustat *pro rata* ghall-porzjon C1 ta' 11MK jghati s-somma ta' €6,406.59. L-attriċi qed tikkontesta l-kumpens indikat fid-dikjarazzjoni u filwaqt li fir-rikors promutur tgħid li din il-porzjon hija regolata bl-Artikolu 55 tal-Kap. 573 fin-nota ta' sottomissjonijiet (fol 160) tgħid li huwa dubjuż kemm din il-porzjon hija regolata mill-Artikolu 55 għaliex dan l-artikolu m'għandhux jolqot dikjarazzjonijiet li saru qabel il-promulgazzjoni tal-Kap. 573 u

[5] Dan l-artikolu kien jipprovdi: "Kumpens li jiġi determinat mill-Bord skont id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet". F'dan il-każ l-ogħla kumpens propost kien ta' €2,282,785.
[6] 892.51 [Indiċi l-aktar riċenti] ÷ 859.63 [Indiċi tal-2018]) x €98,000 = €101,748.40.

minflok issostni li l-esproprju jinkwadra aktar fl-Artikolu 64 billi l-ebda somma ma ġiet offruta lir-rikorrenti u ma sar l-ebda Avviż għall-Ftehim. Tgħid li f'kull każ il-kumpens għandu jkun dak viġenti fiż-żmien meta ġiet ippubblikata d-Dikjarazzjoni, jiġifieri fis-sena 2014 awmentat skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni l-aktar riċenti.

Minn naħa l-oħra, fir-risposta tagħha l-Awtorità intimata ssostni li l-valur tal-art għandu jkun dak offrut fid-dikjarazzjoni aġġornat skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni l-aktar riċenti u mingħajr ma jittieħed qies ta' benefikati jew xogħolijiet magħmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti.

L-Artikolu 64 tal-Kap. 573, ċitat aktar 'l fuq jipprovdi għal esproprji dwar:-

(i) Art soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att;
(ii) Il-Gvern irid ikun ħa l-pussess tal-art;
(iii) Ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art.

Minn naħa l-oħra, l-Artikolu 55 tal-Kap. 573 jipprovdi għal esproprji fejn:-

(i) Id-dikjarazzjoni tindika l-kumpens għall-esproprju;
(ii) Ir-rikors irid jindika l-kumpens li fil-fehma tar-rikorrent ikun dovut;
(iii) Ir-rikors għandu jiġi ppreżentat sa mhux aktar tard minn ħames snin minn meta d-dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet tiġi mxandra kif imsemmi fl-artikolu 39(1) u (2).

Il-Bord kif presjedut gja kellu l-okkazzjoni jesprimi l-fehema tieghu dwar id-distinzjoni u l-applikabbilita' tal-Artikoli 55 u 64 tal-Kap. 573 *inter alia* fil-kawza fl-ismijiet **David Abela et vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rik Nru 13/2021) deċiża *in parte* fil-25 ta' Mejju 2022 u ghalkemm il-Bord huwa konxju li l-Awtorita intimata talbet permess biex tappella mill-imsemmija sentenza parzjali, liema talba tinsab *sub-judice*, il-Bord ghadu tal-istess fehema u ghalhekk jirribadixxi dak enuncjat fl-imsemmija sentenza parzjali fejn ingħad hekk:-

> *Fis-sezzjoni tad-definizzjonijiet, l-Artikolu 2 tal-Kap. 573 meta jigi biex jiddefinixxi "Dikjarazzjoni" jghid hekk:*
>
> > *"Dikjarazzjoni tfisser id-Dikjarazzjoni maħruġa mill-Gvernatur, Gvernatur Ġenerali ta' Malta jew mill-President ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att jew miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38".*
>
> *Minn dan jemergi ċar li l-Ligi qed tipprospetta zewg kategoriji ta' dikjarazzjonijiet: dawk ta' qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap 573 (maħruġa mill-Gvernatur, Gvernatur Ġenerali ta' Malta jew mill-President ta' Malta) u dawk mahruga miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet u allura wara d-dhul fis-sehh tal-Kap.*

573. L-argument tal-Awtorita li l-Artikolu 38(2) jamalgama d-dikjarazzjonijiet kollha f'daqqa billi jqishom li huma lkoll mahruga mill-'Awtorità m'hu ta' ebda konfort ghat-tezi tal-Awtorita ghaliex l-Artikolu 55 ma jitkellimx dwar dikjarazzjoni mahruga mill-'Awtorità izda dwar tip specifiku ta' dikjarazzjoni: dik mahruga miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet".

Fil-fehma tal-Bord id-definizzjoni tal-kelma 'dikjarazzjoni' fl-artikolu 2 hija cara u ma thalli ebda dubbju li l-Kap. 573 jiddistingwi b'mod car bejn dawk id-dikjarazzjonijiet mahruga qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap. 573 u dawk ta' wara, maħruga mic-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet u billi l-Artikolu 55 jitkellem b'mod specifiku dwar it-tieni kategorija ta' dikjazzjonijiet ossia dawk mahruga miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet tali artikolu ma jsibx applikazzjoni ghal dawk il-kazijiet li jirrigwardaw dikjarazzjonijet mahruga qabel il-Kap. 573.

Dan jaghmel sens ukoll in vista tal-fatt illi huwa car li l-preskrizzjoni ta' hames snin indikata fl-artikolu 55 hija (u hekk ghandha tkun) applikabbli biss ghal dawk id-dikjarazzjonijiet il-godda mahruga taht il-Kap. 573 u mhux ghal dawk antecedenti. Il-Bord ghalhekk ma jaqbilx mal-argument tal-Awtorita li dan l-artikolu jgħodd anke għal dawk id-dikjarazzjonijiet antiki li meta daħal fis-seħħ il-Kap. 573 kienu diġa preskritti bis-saħħa ta' dan l-artikolu. Din certament ma kienetx l-intenzjoni tal-Legislatur bil-promulgazzjoni tal-Kap. 573 li anzi mid-dibattiti parlamentari hareg li kien proprju il-kontra fejn il-legislatur ried li johloq azzjoni ordinarja ta' kumpens jew rimedju lic-cittaddin tenut kont tal-mankanzi li rrizultaw maz-zmien fil-Kap. 88.

Ghalhekk il-Bord ma jaqbilx li dan il-kaz jikkonfigura ruhhu fl-artikolu 55 tal-Kap 573. Di piu l-Bord jinnota li l-atturi fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom jirrilevaw li l-azzjoni taghhom hija bazata fuq l-Artikolu 64 tal-Kap 573 u mhux fuq l-Artikolu 55.

...

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-Awtorità 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.

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 parlamentari 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 jikkonferma 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-Abbozz 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 ittrasferiment 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 taċċittadini 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' 30 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' 30 sena.

Minn dawn il-brani għandu jirriżulta illi apparti s-sitwazzjoni tal-Artikolu 55 li kif ingħad aktar il-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, izda dan mhux applikabbli għal każ preżenti. Għal finijiet ta' din il-kawża huma l-Artikolu 64 u 65 li jimmeritaw eżami.

Mid-dibattiti parlamentari jemergi 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 il-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.

Għalhekk 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-żewg artikoli jemergi 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 każ 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.

Applikati dawn il-prinċipji, fil-każ preżenti, bħal dak ċitat *supra*, jirriżulta li ma nħareġ qatt avviż għal ftehim iżda fid-dikjarazzjoni presidenzjali tal-15 ta' Ottubru 2014 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fl-istess jum permezz tal-avviż numru 1037 (Dok. F – fol 19 u 20) hemm indikat il-prezz offrut għax-xiri assolut tal-porzjon intier indikat fl-istess Dikjarazzjoni li minnu l-art in meritu tifforma parti. Għalhekk fil-fehema tal-Bord, kemm ghar-ragunijiet fuq imsemmija u anke ghaliex f'dan il-kaz jirrizulta li fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali ma kienx hemm indikat prezz specifiku ghall-porzoni tar-rikorrenti izda prezz globali ghal art ferm ikbar mis-sehem tar-rikorrenti, l-Artikolu 64 huwa applikabbli anke għal din il-porzjoni.

Anke fir-rigward ta' din il-porzjoni r-rikorrenti m'għamlitx talba għall-akkwist b'xiri assolut tal-art iżda talbet biss kumpens. Dan mhuwiex ta' xkiel għall-azzjoni hekk kif ingħad aktar 'l fuq fir-rigward tal-porzjon 2A u anke f'dan il-każ il-Bord hu tal-fehma li l-porzjon in kwistjoni għandha tiġi akkwistata b'xiri assolut billi kif jirrizulta mir-rapport tal-periti teknici din il-porzjoni llum tifforma parti minn toroq ghall-uzu pubbliku (fol 85).

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

Skont l-artikolu 64, il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art għandu jkun skont il-valur tagħha fiż-żmien li nħarġet id-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta numru 1037 ġiet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil-15 ta' Ottubru 2014.

Fir-rigward ta' din il-porzjon, ir-rikorrenti esebit stima tal-Perit Hector Zammit (Dok. C1 – fol 14) fil-valur ta' €65,000 fl-2013 għal kejl ta' 54m.k u għalhekk il-valur aggiornat *pro rata* ghal kejl maqbul ta' 11m.k[7] jigi ghal €13,240.74. Minn naħa l-oħra r-rapport esebit mill-Awtorita intimata jirrelata biss dwar il-porzjon 2A (fol 134 sa 155) bil-valur tal-1989 ikun ta' €13.43/m.k u jekk tali rata tigi applikata ghal porzjon de quo jghati

[7] (€65,000 ÷ 54m.k) x 11m.k = €13,240.74

€147.73[8]. Il-Periti nominati mill-Bord fir-rapport tagħhom (fol 83 sa 89) stmaw il-porzjon in kwistjoni C1 li fiz-zmien ir-rapport kienet fil-kejl ta' 54 m.k fl-ammont ta' €58,428 fl-2018 liema valur aggiornat *pro rata* ghal kejl maqbul ta' 11MK iwassal ghal €11,902[9] fl-2018.

Ir-rata mogħtija mill-Periti Teknići hija ta' €1050/MK fis-sena 2015 u aggiornata ghal €1,082/m.k fl-2018. Il-Bord wara li qies ic-cirkostanzi kollha tal-kaz u l-provi sottomessi ma jara ebda raġuni għala m'għandux iqis bħala tiegħu l-konklużjonijiet raġġunti mill-istess Esperti Teknići fir-rigward ta' din l-art ħlief li ai termini tal-artikolu 64(3) tal-Kap. 573 ser jaggiorna l-istess prezz skond l-ahhar indici ta' inflazzjoni ppublikat. **B'hekk għall-porzjon C1 ta' 11MK ser tiġi applikata r-rata ta' €1,082/mk (fl-2018) aġġiornata skont l-aħħar indići għal €1,123.39[10] bil-valur ta' din il-porzjon ikun ta' €12,357.29[11] bl-imgħax bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija (8%) mill-15 ta' Ottubru 2014.**

Il-Porzjon C2 tal-kejl ta' 89m.k

Il-porzjon C2 tal-kejl ta' 89m.k skond il-kejl maqbul (fol 157 – ossia il-parti indikata bil-blu fil-pjanta fol 158) ma ġietx esproprjata iżda qed tintuża għal skop pubbliku għalhekk fil-fehma tal-attriċi hija regolata bl-Artikoli 47 u 67 tal-Kap. 573. Dawn l-artikoli jipprovdu:-

> ***47.*** *(1) Is-sid ma jistax jiġi mġiegħel ibiegħ jew jittrasferixxi lill-awtorità biċċa biss ta' art tajba għall-bini, meta l-biċċa li tibqa' tkun ta' anqas minn mitejn u għoxrin metru kwadru, jew meta, fil-fehma tal-Bord tal-Arbitraġġ, il-biċċa li tibqa', minħabba l-għamla u l-kobor tagħha, ma tibqax tajba għall-bini taħt il-liġijiet u regolamenti dwar il-bini.*
>
> *(2) F'kull każ bħal dan l-awtorità għandha takkwista l-art kollha:*
>
> *Iżda, jekk is-sid ikollu art li tmiss magħha, il-Bord tal-Arbitraġġ jista' jiddikjara illi d-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għall-art li għandha tiġi akkwistata*
>
> ***67.*** *(1) Meta art li fuqha ma tkun inħarġet l-ebda dikjarazzjoni, tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti, 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 jew inkella biex dik l-art tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni.*
>
> *(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.*

---

[8] €13.43 x 11m.k = €147.73

[9] (€58,428 ÷ 54m.k) x 11m.k = €11,902

[10] (892.51 [Indiċi l-aktar riċenti] ÷ 859.63 [Indiċi tal-2018]) x €1,082 = €1,123.39

[11] €1,123.39 x 11m.k = €12,357.29

(3) L-awtorità fit-tweġiba tagħha għandha tindika jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l-art lis-sid.

(4) Jekk l-awtorità tindika fit-tweġiba tagħha li trid tikseb l-art b'xiri assolut hija għandha turi għas-sodisfazzjon tal-Bord li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi.

(5) F'każ li l-Bord tal-Arbitraġġ ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi huwa għandu jagħti żmien lis-sid u lill-awtorità biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art.

(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.

(9) Kull persuna titlef il-jedd ta' azzjoni skont dan l-artikolu jekk hija tonqos milli tipproċedi fi żmien ħames snin minn meta jidħol fis-seħħ dan l-Att. Dan il-perjodu huwa perentorju u ma jistax jiġġedded.

Kif intqal minn dan il-Bord diversament presedut fis-sentenza fl-ismijiet **Pierre Chircop vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rikors Numru 2/2018) deċiża in parte fit-30 ta' Settembru 2020:-

"….. il-Bord għandu, f'dan l-istadju, jikkonsidra s-segwenti punti:

i. Jekk fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża, nħarġitx dikjarazzjoni;
ii. Jekk fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża, hijiex okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti;
iii. Jekk tressqux provi għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li r-rikorrenti huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art;
iv. Jekk l-awtorità fit-tweġiba tagħha, indikatx jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l-art lis-sid;
v. F'każ li l-awtorità ndikat li trid tikseb l-art b'xiri assolut, hija għandha turi għas-sodisfazzjon tal-Bord, li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi;
vi. F'każ li l-Bord tal-Arbitraġġ ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi, huwa għandu jagħti żmien lis-sid u lill-awtorità, biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għattrasferiment tal-art".

Fir-rigward ta' din il-porzjon ma nħarġitx Dikjarazzjoni. Minkejja dan, jirriżulta li parti minn din l-art tifforma parti minn triq pubblika. Minn naħa tagħha r-rikorrenti ppruvat li hija s-sid tal-art billi esebiet il-kuntratt ta' akkwist datat 17 ta' Mejju 1961 (Dok. A – fol 5 *et seq*) u t-testment *unica charta* (Dok. D – fol 8 *et seq*). *Di piu* fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2018 (fol 44) ġie dikjarat li l-intimata kienet sodisfatta bil-prova tat-titolu għajr għal diskrepanza fil-kejl liema gie sussegwentement maqbul b'nota konguntiva a fol 157.

Fir-rigward tar-raba' element tal-Art. 67, fir-risposta tagħha l-Awtorità ma ndikatx jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella irodd lura l-art lis-sid. Tul il-proċeduri lanqas ma rriżulta jekk l-awtorità kienetx bi ħsieba tikseb l-art b'xiri assolut u li l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi. Fir-risposta tagħha (fol 26) l-Awtorità intimata tgħid li f'każ li jirriżulta li l-porzjon hija meħtieġa għall-iskop pubbliku, il-Bord għandu jagħti żmien lill-partijiet jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens u fin-nuqqas ta' qbil jiffissa kumpens xieraq għat-trasferiment okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi. Fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2019, in-Nutara Marisa Grech ikkonfermat (fol 63) li fir-rigward ta' din il-porzjon ma saret l-ebda talba għal espropriazzjoni.

Il-Perit *ex parte* Hector Zammit tal-attrici fir-rapport tiegħu (Dok. C2 fol 16) jgħid li:-

> *Portion C2 which covers an area of circa 103 square metres is a left over land sandwiched between Triq il-Madonna tal-Ġebla and land to be expropriated in view of the new TEN-T project. This portion of land covers an area of circa 103 square meters. Considering that this is a residual site sandwiched between two roads, most of it zoned as a front garden, it is clear that the site cannot be developed as per Local Plan. For this reason my client Ms Borg is requesting the Government of Malta through Transport Malta and the Property Department to expropriate also this remaining land as a residual land affected by the TEN-T project.*

Il-Periti Tekniċi nominati mill-Bord ikkonstataw (fol 88 u 97) li l-porzjon C2 hija parti fabbrikabbli u parti tifforma parti minn triq arterjali. Ġie osservat ukoll li din il-porzjon hija trijangolari. Dan jidher ukoll mill-pjanta mħejjija mill-intimata a fol 54 u 158. In vista tal-klassifikazzjoni tal-art, il-periti tekniċi taw żewġ valuri – €1,372/m.k fl-2018 fir-rigward ta' 43m.k li huma fabbrikabbli u €1,082/m.k (fl-2018) fir-rigward ta' 60m.k bħala porzjon li tifforma parti minn triq pubblika. Dan jinsab ikkonfermat ukoll mill-affidavit tar-rikorrenti (fol 35) li tgħid li parti mhux esproprjata ġiet pavimentata mill-Gvern u tikkostitwixxi spazju pubbliku. Żiedet tgħid li l-art hija żgħira wisq biex isir xi ħaġa biha. Flimkien mal-affidavit ġew esebiti sett ritratti (fol 36 sa 38).

Id-definizzjoni ta' 'skop pubbliku' li tinsab fl-Artikolu 2 tal-Kap. 573 taqra hekk:-

> *kull skop li għandu x'jaqsam mal-użu esklużiv tal-Gvern jew mal-użu pubbliku ġenerali, jew li għandu x' jaqsam ma' jew jiswa għall-interess jew qadi talpubbliku (sew jekk l-art*

tkun għallużu tal-Gvern sew jekk le) jew ma' jew għallippjantar tal-ibliet jew ma' jew għar-rikostruzzjoni jew għaż-żieda fl-impiegi, jew għat-tkattir fit-turiżmu, jew għall-promozzjoni tal-kultura, jew għallpreservazzjoni tal-identità nazzjonali u storika, jew għall-ħarsien ekonomiku tallstat jew kull skop li għandu x'jaqsam mad-difiża ta' Malta jew li għandu x'jaqsam ma' jew jiswa għalloperazzjonijiet navali, militari jew tal-ajru; u jfisser ukoll kull skop ieħor imsemmi bħala pubbliku minn xi liġi; u għall-finijiet ta' din it-tifsira, fejn l-iskop sabiex jiġi eżerċitat xi dritt taħt dan l-Att ikun marbut malutilizzazzjoni ta' xi art jew xi dritt marbut jew relatat magħha għal kull raġuni marbuta mal-provvista, ħażna jew distribuzzjoni ta' karburanti jew sorsi oħra ta' enerġija, jew f'konnessjoni mal-provvista ta' xi servizz ta' utilità jew servizz muniċipali jew proġett infrastrutturali, għandu jitqies bħala konness ma' jew anċillari għall-interess pubbliku jew utilità.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cutajar noe vs Kummissarju tal-Art et** (467/94), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001, fejn intqal li:-

Il-formazzjoni tat-toroq hi parti ntrinsika u essenzjali mill-ippjanar, u l-jedd ta' l-amministrazzjoni pubblika li tesproprja art għal dan il-fini ma jistax jiġi diskuss sakemm ma jkunx każ ovvju fejn ikun qed jiġi favorit esklussivament l-interess tal-privat a skapitu u għal żvantaġġ ta' l-esproprijat fl-iżvilupp fejn il-kollettivita' u s-soċjeta' ma jkollhom l-ebda interess.

Il-Bord jagħmel ukoll referenza għal dak li intqal minn dan il-Bord diversament presedut fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela et vs Awtorita tal-Artijiet** (Rik Nru 6/2018) fis-sentenza in parte tiegħu tat-13 ta' Ottubru 2021 fejn b'referenza għar-rimedju taħt l-Artikolu 67 tal-Kap 573 kellu dan xi jghid:-

Dan il-Bord izid jghid li il-ligi taghti rimedju specifiku li jrid jigi segwit, u tali procedura ghandha ssir kontra l-Awtorità tal-Artijiet, hekk kif tistipola l-ligi. Il-Kap 573 jaghmilha cara li hija l-Awtorità tal-Artijiet li ghandha d-dritt li tixtri u tbiegh, u hija l-mezz principali li bih il-Gvern jimplimenta dmirijietu taht il-Kap 573. Il-kaz odjern sar ai termini tal-Artikolu 67 tal-Kap 573, liema artikolu jaghmel referenza ghall-Awtorità tal-Artijiet. Hija l-Awtorità tal-Artijiet li meta jsir esproprju, ghandha thallas ghal dik l-art. Hija l-istess Awtorità li takkwista l-proprjetà. F' dan il-kaz jirrizulta ben evidenti, li din l-art ittiehdet biex issir triq, u ghalhekk l-art qed tintuza ghal skop pubbliku.

In rigward il-kwistjoni fejn l-Awtorità ma jkollha ebda talba għall-esproprju l-Bord fis-sentenza sudetta qal hekk:-

Saret insistenza li l-Awtorità tal-Artijiet m'għandhiex bżonn artijiet, u għalhekk jekk ser tinfetaħ triq, irid ikun hemm talba mid-dipartiment jew l-awtorità konċernati. Dan il-Bord jagħmel referenza għal dak deċiż minnu fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet, Pierre Chircop vs L-Awtorità tal-Artijiet, fit-30 ta' Settembru 2020, fejn tqajjem argument simili. Il-Bord kien qal is-segwenti:

"….fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2019, l-Awtorita tal-Artijiet sostniet li mir-riċerki li saru, ma nstabx li qatt kien hemm xi talba minn xi Awtorità għal esproprju tal-

art mertu tal-kawża odjerna. Sussegwentement, ġiet ippreżentata korrispondenza minn fejn jirriżulta li l-legali tar-rikorrenti kien staqsa lil Awtorità tal-Artijiet dwar jekk ħarġitx Gazzetta tal-Gvern fuq l-art in kwistjoni u korrispondenza oħra fejn l-Assistant Principal fl-Awtorità tal-Artijiet, indika li l-uniku esproprju li sar kien wara talba formali mit-Transport Malta fuq liema diġà tħallas il-kumpens. Mix-xhieda mogħtija min-Nutar Dr. Marisa Grech fis-16 ta' Ottubru 2019, irriżulta li l-Awtorità tal-Artijiet kitbet lil Trasport Malta u Infrastructure Malta, sabiex jivverikfaw jekk din l-art ġietx attwalment utilizzata għal skop pubbliku, u sabiex jekk inhu l-każ, issir talba formali bil-għan li jinbdew il-proċeduri. Madanakollu, l-Awtorità intimata ma ngħatat l-ebda risposta lura. Mill-banda l-oħra, mir-rapport tal-membri tekniċi ta' dan il-Bord, irriżulta li l-art in kwistjoni tifforma parti minn Triq l-Għoljiet ta' Ġuno, Marsaxlokk. Dina l-parti tat-triq tinsab miftuħa għat-traffiku bil-wiċċ asfaltat, u bil-bankina ffurmata quddiem il-plots tal-bini li jinsabu diġà żviluppati fuq naħa waħda, mentri fuq innaħa l-oħra, m'hijiex żviluppata. Dan il-fatt ma ġiex ikkontestat mill-Awtorità tal-Artijiet. Għaldaqstant, ġie ppruvat għas-sodisfazzjon ta' dan il-Bord, li din l-art qed tintuża għal skop u interess pubbliku. Il-Bord iqies għalhekk, li a tenur tal-Artiklu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ġjaladarba ġie ppruvat għas-sodisfazzjoni ta' dan il-Bord li r-rikorrenti huwa sid tal-art in kwistjoni, u li l-art qed tintuża għal skop u fl-interess pubbliku, huwa sejjer jiddeċiedi li l-art għandha tittieħed b'titolu ta' xiri assolut."

Dan il-Bord għadu tal-istess fehma, fis-sens li ġialadarba ġie ppruvat li r-rikorrenti huma s-sidien tal-art, u l-art qed tintuża għal skop pubbliku, huwa sejjer jiddeċiedi li l-art għandha għalhekk tittieħed, b'titolu ta' xiri assolut.

Il-Bord jaghmel ukoll referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Abela et vs l-Awtorita' tal-Artijiet**, deciza *in parte* minn dan il-Bord kif presjedut fil-25 ta' Mejju, 2022 (Rik. Nru. 16/19) u ghalkemm il-Bord huwa konxju li l-Awtorita intimata talbet permess biex tappella mill-imsemmija sentenza parzjali, liema talba tinsab *sub-judice*, il-Bord ghadu tal-istess fehema u ghalhekk jirribadixxi dak enuncjat fl-imsemmija sentenza parzjali fejn ingħad hekk:-

Il-Bord jaqbel ma' dak sottomess mill-atturi li l-artikolu 67 għandu jiġi interpretat fil-kliem ċari u sempliċi tiegħu u f'dan is-sens jaqbel ukoll illi meta art li fuqha ma tkun inħarġet ebda dikjarazzjoni tkun okkupata jew amministrata minn awtorita kompetenti jemerġi d-dritt ta' azzjoni taħt dan l-artikolu. L-Artikolu 2 tal-Kap. 573 li jiddefinixxi 'Awtorità jew 'awtorita kompetenti' bħala l-Awtorità tal-Artijiet jew kull persuna jew entita oħra li bil-liġi jew b'kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern. Umbagħad l-artikolu 7(2) tal-Kap 563 li jitkellem dwar il-funzjonijiet tal-Awtorità intimata jipprovdi li l-Awtorità għandha l-funzjoni inter alia:

"(c) li tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika bħall-perimetru tal-kosta, ix-xtut, portijiet, mollijiet, puntuni, portbeaches, postijiet ta' nżul, irmiġġi, kanali, akwadotti, lagi, spieri naturali, irdum, widien, pjazez pubbliċi, toroq, sqaqien, korsiji, rotot ta' aċċess għall-postijiet pubbliċi oħra inkluż dawk li jwasslu għall-perimetru tal-kosta, boskijiet, parki, żoni ta' importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta' importanza kulturali, soċjali, jew storiċi"

Fir-rigward tal-parti mill-porzjon C2 li tifforma parti minn triq pubblika, m'hemmx dubbju li din il-parti taqa' taħt id-definizzjoni sudetta u hija *ex lege* fdata fl-amministrazzjoni tal-Awtorità intimata. Izda in kwantu għal parti rimanenti (li ma tiffurmax parti mit-triq pubblika), konsegwenza ta' kif saru l-esproprji biswit tagħha spiċċat feles qalb it-toroq li ġew iffurmati mertu tad-dikjarazzjonijiet tal-1989 u tal-2014. Bl-applikazzjoni tal-artikolu 47 tal-Kap. 573, irrispettivament minn jekk ikunx hemm il-ħtieġa li l-art rimanenti tintuża għal skop pubbliku, is-sid ma jistax jiġi mġiegħel ibiegħ jew jittrasferixxi lill-Awtorità biċċa biss ta' art tajba għall-bini, meta l-biċċa li tibqa' tkun ta' anqas minn 220m.k. Meta jittieħed qies tal-għamla ta' dik il-parti mill-porzjon C2 li ma tiffurmax bħala triq u l-kobor kumplessiv tal-istess porzjoni C2 ta' 89m.k, il-Bord huwa tal-fehma li anke l-biċċa mhux pavimentata għandha tiġi akkwistata mill-Awtorità intimata b'titolu ta' xiri assolut flimkien ma' dik il-porzjon minn C2 li tifforma parti minn triq pubblika ai termini tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573.

Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti ddikjarat li l-ammont ta' kumpens li qed tippretendi huwa ta' €177,000 fir-rigward tal-kejl ta' 103m.k li jonqos *pro rata* għal € 152,941.75[12] fir-rigward tal-kejl maqbul ta' 89m.k. Il-Periti Tekniċi stmaw din il-porzjon in parti art fabbrikabbli fil-kejl ta' 43m.k bil-prezz ta' €1,372/m.k (fl-2018) u in parti fil-kejl ta' 60m.k bil-prezz ta' €1,082 (fl-2018) bħala parti minn triq pubblika. Flimkien dawn jagħmlu 103m.k. Bejn il-kejl mogħti mill-Periti Tekniċi u l-kejl ta' 89m.k indikat fin-nota konġunta tal-partijiet (fol 157) hemm diskrepanza ta' 14m.k. Fin-nota konġunta ma ġiex indikat kemm hu l-kejl tal-parti fabbrikabbli u lanqas dik li tifforma parti minn triq pubblika iżda fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2021 (fol 103) ġie vverbalizzat is-segwenti:-

> *Dr. Borg Costanzi jirrileva illi dwar porzjoni 2A u porzjoni C1, ingħatat rata waħda mill-membri tekniċi, u għalhekk l-ammont jista' jiġi kkalkulat pro-rata skont il-kejl kif rivedut. Għar-rigward porzjoni C2, ġjaladarba ġew utilizzati żewġ metodi ta' komputazzjoni, u kif ukoll in vista tad-diffikultajiet kbar sabiex tiġi stabbilita liema porzjon ta' kejl jaqa' fl-ambitu ta' liema metodu ta' komputazzjoni, ir-rikorrenti qed tiddikkjara illi hija lesta li d-differenza tal-kejl, jiġi kkumpensat pro rata bir-rata l-iktar baxxa indikata għall-porzjoni C2. Dan il-verbal qed isir bħala risposta għar-rikors tal-Awtorità tal-Artijiet ippreżentat seduta stante.*

In vista ta' dan il-verbal l-Awtorità intimata irtirat l-ewwel talba fir-rikors ippreżentat fl-istess seduta (fol 106) permezz ta' liema ntalab li l-esperti tekniċi jirrelataw dwar il-porzjonijiet kif riveduti speċjalment fejn ingħataw żewġ valuri għall-partijiet differenti mill-istess porzjon.

Fir-rigward ta' din il-porzjon iqumu żewġ kwistjonijiet:- (i) il-kejl veru taż-żewġ partijiet li jiffurmaw il-porzjon C2 u (ii) liema artikolu japplika għal dik il-parti li qatt ma ġiet okkupata ċjoe' dik il-parti li li ma tifformax parti mit-triq pubblika.

---

[12] (€177,000 ÷ 103m.k) x 89m.k = €152,941.75

Fir-rigward tal-kejl, il-partijiet kemm-il darba nfurmaw il-Bord li rriskontraw diffikultajiet sabiex jistabilixxu l-kejl veru tal-porzjonijiet tant li tul il-proċeduri ġew indikati varji qisien. Il-periti tekniċi taw kejl ta' 43m.k għall-parti fabbrikabbli u 60m.k għall-parti li tifforma parti minn triq pubblika. Fin-nota ta' osservazzjinijiet tagħha (fol 162) l-attriċi tnaqqas id-diskrepanza mill-parti fabbrikabbli ċjoe mill-kejl ta' 43m.k. Fin-nuqqas ta' provi ulterjuri dwar il-kejl u anke in vista tad-dikjarazzjoni tal-attrici sudetta, il-Bord ser jimxi wkoll b'dan il-mod ġjaladarba hemm bqil fir-rigward tal-kejl tal-parti li tifforma parti mit-triq pubblika ċjoe fir-rigward ta' 60m.k. B'hekk il-kejl tal-parti fabbrikabbli jonqos minn 43m.k għal 29m.k[13].

Dik il-parti li tifforma parti minn triq pubblika tal-porzjon C2 (60m.k) hija koperta bil-proċedura imsemmija fl-Artikolu 67(5) tal-Kap. 573 u ċjoe li f'każ li l-Bord ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi huwa għandu jagħti żmien lis-sid u lill-awtorità biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art. Da parti tar-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha ndikat li l-kumpens kumplessiv taż-żewġ partijiet tal-porzjon C2 aġġiornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni huwa ta' €107,528 (fol 162).

Hawnhekk tqum it-tieni kwistjoni - il-parti tal-porzjon C2 li ma tiffurmax parti mit-triq pubblika (29m.k) għandhiex tiġi inkluża ma' dik il-parti li hija hekk amministrata minn awtorita pubblika (60m.k) u b'hekk jekk il-parti ta' 29m.k hijiex koperta wkoll mill-Artikolu 67 jew inkella jekk għandhiex issewgi proċedura *ad hoc* taħt l-Artikolu 47 tal-Kap 573.

Ir-rikorrenti fin-nota tagħha (fol 162) targumenta li l-Bord għandu juża l-poteri tiegħu skont l-Artikolu 58 u jordna t-trasferiment tal-art u jillikwida l-kumpens relattiv skont il-prezzijiet viġenti ta' llum oltre d-danni morali u materjali. Iżżid tgħid li "Ġjaladarba jiġi applikat l-Artikolu 47 abbinat mal-Artikolu 67 it-trasferiment tal-art ikun *ope sententiae* bħala konsegwenza naturali tal-applikazzjoni ta' dawn l-artikoli tal-liġi u fl-istess pronunzjament tal-ordni ta' trasferiment, ikun il-Bord stess li jistabilixxi l-kumpens relattiv direttament". Tghid ukoll li l-Bord għandu wkoll il-poter jakkorda d-danni morali u danni materjali u dan minbarra l-interessi skond il-liġi.

Il-Bord ma jaqbilx ma' dan il-ħsieb fil-parti fejn qiegħed jiġi sottomess li l-Bord għandu jistabilixxi l-kumpens relattiv minflok ma tiġi segwita l-proċedura imsemmija fl-Artikolu 67(5) (fejn jingħata terminu lill-intimata). Fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-kaz il-Bord hu tal-fehema illi għandu jsir fl-invers u ċjoe illi huwa l-Artikolu 47 tal-Kap 573 li huwa anċillari (peress li jitratta dwar fdalijiet ta' art) għall-artikoli 67. Il-fatti li jaqgħu taħt l-Artikolu 47 huma konsegwenzjali għall-esproprju li sar taħt l-Artikolu 67 u mhux bil-kontra. Inoltre l-Artikolu 47 per se ma jistabilixxix il-proċedura tal-akkwist iżda jistabilixxi biss prinċipju li l-art għandha tiġi akkwistata kollha jekk javveraw ruħhom l-elementi mogħtija fl-artikolu. Il-proċedura tal-akkwist fil-Kap. 573 hija regolata mill-Artikoli 64,

[13] 89m.k – 60m.k = 29m.k

65, 67, 68, u 69. Għalhekk, il-Bord f'dan il-kaz huwa marbut mal-proċedura fl-Artikolu 67 li jobbligah li jiġi ffissat terminu sabiex l-Awtorità intimata tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens.

Il-Bord jinnota li l-Artikolu 47(2) jiġbor l-art rimanenti ma' dik li ser tiġi esproprjata bħala art waħda. Infatti dan l-artikolu jgħid li "F'kull każ bħal dan l-awtorità għandha takkwista **l-art kollha**". Għalhekk, ġjaladarba l-art ta' 29m.k għandha tiġi nkluża ma' dik il-parti tal-art li taqa' taħt l-Artikolu 67 tal-kejl ta' 60MK, il-Bord hu tal-fehema li anke din il-parti fil-kejl ta' 29m.k għandha tiġi akkwistata bil-proċedura msemmija fl-Artikolu 67.

Għalhekk fir-rigward tal-porzjon C2 il-Bord sejjer jiffissa terminu perentorju ta' xahrejn mid-data ta' din is-sentenza sabiex l-Awtorità tal-Artijiet tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens, li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment ta' din il-porzjon fil-kejl ta' 89m.k.

<u>Danni Materjali u Morali</u>

Jifdal issa l-kwistjoni tad-danni. 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-kawza *de quo* tittratta esproprji li huma regolati bl-Artikoli 64 u 67 tal-Kap. 573. Sid l-art jista' jirreklama danni morali u materjali fiż-żewġ istanzi – minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist (artikolu 64(4)) u għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni (artikolu 67(8)).

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[14] filwaqt li f'każ ta' danni morali dawn jekwivalu għas-sofferenza interna ta' persuna li tkun għaddiet minn tbatija u incertezza minħabba l-aġir u d-dewmien tal-entita pubblika.

Dwar it-talba għad-danni materjali u morali, fir-risposta tagħha l-Awtorità intimata irrimettiet ruħha għall-ġudizzju tal-Bord b'dan pero' illi sostniet illi r-rikorrenti trid tipprova sal-grad li tirrikjedi l-liġi l-bażi li fuqha hija qed titlob l-imsemmija danni u jrid jirriżulta l-element tal-kolpevolezza da parti tal-awtorità.

Il-Bord jinnota li skont ir-rikors promotur ir-rikorrenti qed tirreklama danni fir-rigward tal-porzjonijiet 2A u C2 biss u mhux ukoll fir-rigward ta' porzjon C1 (fol 2 u 3) u ghalkemm fil-mori tal-kawza kien hemm talba mir-rikorrenti biex il-periti teknici jirrelataw dwar il-valur lokatizju tal-porzjon C1 liema talba giet milqugha dan bl-ebda mod ma jbiddel il-parametri tat-talbiet kif dedotti fir-rikors promutur. Kif inhu risaput, il-Bord huwa marbut mat-talbiet kif dedotti u għalhekk mhuwiex ser jinoltra ruħu fuq id-danni fir-rigward tal-porzjon C1 izda ser jillimita ruhu biss ghal porzjoni 2A u C2.

Danni materjali

Għar-rigward tad-danni materjali, r-rikorrenti tekwivalhom mad-danni ta' okkupazzjoni. Fin-nota tagħha tgħid (fol 163) li dan l-eżerċizzju kien rikonoxxut a bażi tal-Artikolu 1033 tal-Kap. 16 anke qabel il-promulgazzjoni tal-Kap. 573 u f'dan is-sens iċċitat is-sentenza **Agius vs Direttur tat-Toroq** (889/09) deċiża 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.*
> ...
>
> *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.*

In tema ta' danni materjali fi sfond ta' esproprjazzjoni l-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet **B & B. Property Development Co. Ltd vs Il-Kummissarju tal-Artijiet** (Rik. Nru. 76/16 RGM) deciza fit-8/07/2020 fejn intqal hekk:

[14] 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)

..... il-Qorti sejra tghaddi sabiex taghti kumpens u dan minhabba li apparti li l-Gvern kien qieghed jaghmel uzu minn din l-art b'mod abbuziv, is-socjeta' rikorrenti ma setatx taghmel uzu minnha. Sabiex tiddetermina l-kumpens xieraq din il-Qorti qieghda tiehu in konsiderazzjoni is-segwenti fatturi:

a. Il-valur tal-art;

b. Il-perjodu ta' zmien li ghadda sabiex il-Gvern ha l-passi mehtiega sabiex l-art tigi esproprjata;

c. Il-fatt li sallum ma inghata l-ebda kumpens ghal uzu li sar tal-art de quo;

d. Il-perjodu ta' zmien minn meta s-socjetà rikorrenti giet imcahhda mill-uzu u t-tgawdija tal-proprjetà taghha;

e. L-iskop ghalfejn ittiehdet; u

f. In-nuqqas ta' spjegazzjoni ghalfejn ma saritx l-esproprjazzjoni qabel.

Wara li qieset dawn il-fatturi, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust huwa ta' hamsin elf ewro (€50,000) bhala danni pekunjarji u hmistax-il elf ewro (€15,000) bhala danni non-pekunjarji.

Din is-sentenza giet sussegwentement **ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Frar 2021** fejn in tema ta' danni materjali qalet hekk:

29. Relattivament għall-ilment dwar il-prova tad-danni pekunjarji, il-Qorti tqis illi huwa diffiċli jekk mhux impossibli illi s-soċjeta` attrici tressaq prova konkreta tad-dannu materjali illi hija sofriet minħabba li ġiet imcahhda mill-pussess, użu u tgawdija tal-art in kwistjoni għal għoxrin sena kaġun tal-aġir abbużiv tal-Awtorita` appellanti. Għalkemm l-art kienet ġiet rilaxxata, l-Istat kien żamm il-pussess ta' din l-art u għalhekk ma kienx prattiku, u addirittura possibli, għas-soċjeta` attriċi li ssib mod kif tagħmel profitt mill-proprjeta` tagħha, b'mod illi għalhekk ma jistax ikun hemm provi konkreti dwar id-danni materjali sofferti minnha. B'referenza għall-argument imbagħad illi valutazzjoni ibbażata fuq żvilupp potenzjali huwa argument merament ipotetiku peress illi dan jiddependi fuq jekk jinghatax permess għall-iżvilupp, il-Qorti tirrileva illi dan l-argument huwa kontradett mill-provi. Mix-xhieda ta' Peter Mamo, il-Kummissarju tal-Artijiet, jirriżulta illi l-art in kwistjoni kienet "daħlet fl-ischeme tal-bini, ġiet tajba għal bini" (fol. 68) u għalhekk huwa ċar li kien possibli li din l-art tiġi żviluppata. Imbagħad, fix-xhieda tiegħu, il-Perit ex parte spjega illi huwa wasal għal valutazzjoni tiegħu b'referenza għall-permessi ta' żvilupp li nħarġu f'dik iz-zona (fol. 121B). Il-Qorti tqis għalhekk illi l-valutazzjoni magħmula mill-perit ex parte b'referenza għall-potenzjal ta' żvilupp tal-art in kwistjoni hija altru milli ipotetika jew konġettura kif isostni l-Awtorita` appellanti.

30. Għaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma illi l-Awtorita` tal-Artijiet ma ressqet l-ebda argument illi jista' jwassal lil din il-Qorti sabiex tirrevedi l-ammont ta' kumpens likwidat mill-ewwel Qorti. Is-somma likwidata mill-ewwel Qorti bħala kumpens kemm pekunjarju u kif ukoll non-pekunjarju tidher raġjonevoli b'mod illi din il-Qorti ma tqis illi għandha tissostitwixxi l-apprezzament tagħha għal dak tal-ewwel Qorti.

Il-Bord josserva li l-kumpens li ser jingħata aktar l-isfel b'din is-sentenza għall-'akkwist tal-art' mhuwiex għas-saldu tal-okkupazzjoni da parti tal-Awtorita tal-art tar-rikorrenti minn 1989 fir-rigward tal-porzjon 2A[15] u mit-2014 fir-rigward ta' parti minn porzjoni C2[16]. L-artikolu 64 (li japplika ghal porzjon 2A) u kif ukoll l-artikolu 67 (li japplika ghal porzjon C2) jipprovdu specifikatament illi:

64(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".

67(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". (Fiz-zewg istanzi enfasizzar tal-Bord)

Kif inghad l-Awtorita intimata ma ressqet ebda nota ta' sottomissjonijiet filwaqt li fir-risposta taghha ghal-kawza, in kwantu ghat-talba ghad-danni, hija irrimettiet ruħha għall-ġudizzju tal-Bord b'dan pero' illi sostniet li r-rikorrenti jridu jippruvaw sal-grad illi tirrikjedi l-liġi l-bażi li fuqha r-rikorrenti qed titlob l-imsemmija danni u jrid jirriżulta l-element tal-kolpevolezza da parti tal-awtorità. F'dan ir-rigward hija ressqet bhala provi ittra datata 13 ta' Mejju 1999 mibghuta mill-Kummissarju tal-Artijiet lill-'eredi ta' Joseph Debattista' b'kopja tal-Avviz tal-Gvern Nru 417 tat-18 ta' Lulju 1989 dwar esproprjazzjoni ta' art fil-Gzira murija fil-pjanta LD145/89 b'talba biex jaghmel kuntatt mad-dipartiment (Dok C – fol 55) u ittra ohra din id-darba mibghuta mir-ragel tar-rikorrenti Francis Borg lill-Kummissarju tal-Artijiet datata 24 ta' Mejju 2010 b'talba ghall-kumpens in konnessjoni mal-esproprjazzjoni tat-18 ta' Lulju 1989 – ossia ta' porzjon 2A (Dok D – fol 56).

Il-Bord jibda biex jirrileva illi kwantu ghall-dik il-parti tal-eccezzjoni tal-Awtorita rigwardanti d-danni fejn qeda teccepixxi l-bazi legali ghall-imsemmija talba huwa ghal kwantu car li l-bazi tat-talba tar-rikorrenti tinsab enkapsulata fl-artikolu 64(4) ghar-rigward l-porzjoni art 2A u l-artikolu 67(8) rigward il-porzjoni C2. Fl-ewwel kaz hareg car mill-provi illi l-porzjon 2A tal-kejl ta' 140m.k (hekk kif tidher fil-pjanta Dok. 2A 1 & 2 – fol 11 sa 13 u mmarkata bl-isfar fuq il-pjanta fol 158) ġiet esproprjata permezz ta'

[15] Data tad-Dikjarazzjoni li kienet iggib maghha l-pussess legali tal-art f'idejn il-Gvern fi żmien erbatax-il ġurnata mill-ġurnata tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern (Art 12(1) tal-Kap 88.

[16] Li giet okkupata mill-Awtorita kompetenti b'rizultat tal-esproprjazzjoni tal-porzjoni C1.

dikjarazzjoni tal-President ta' Mata datata 18 ta' Lulju 1989 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern bl-avviż numru 417 tal-istess data (Dok. E – fol 18). Minkejja li l-art ġiet hekk esproprjata, ma saret l-ebda dikjarazzjoni ulterjuri, *notice to treat* jew intimazzjoni ġudizzjarja u ghadu sallum ma thallas ebda kumpens tant illi l-attrici kellha tniedi l-proceduri odjerni biex jigi ordnat l-akkwist u l-hlas tal-kumpens abbazi tal-Artikolu 64 tal-Kap 573, filwaqt li fit-tieni kaz hareg illi l-porzjon C2, tal-kejl ta' 89m.k (hekk kif tidher fil-pjanta Dok. C2 – fol 16 u 17 u mmarkata bil-blu fuq il-pjanta fol 158) ma hiex milquta minn ebda Dikjarazzjoni iżda qed tintuża in parti għal skop pubbliku u in parti hija fdal zghir hafna ta' art li minhabba l-mod kif saru l-esproprjazzjonijiet ma tistax tintuza mir-rikorrenti. Fuq din l-art ma sar ebda kumpens u l-attrici kellha tipprocedi bl-istanti skont l-Artikoli 47 u 67 tal-Kap. 573.

Fir-rigward tat-tieni parti tal-eccezzjoni tal-Awtorita fejn qed issostni li jrid jirriżulta l-element tal-kolpevolezza da parti tal-awtorità, il-Bord jinnota li mill-provi sottomessi jidher car daqs il-kristall li nonostante li t-tehid tal-artijiet in meritu – b'Dikjarazzjoni Presidenzjali tan-1989 fil-konfront ta' porzjoni 2A u b'okkupazzjoni fattwali (minghajr Dikjarazzjoni) fir-rigward tal-art C2, l-Awtoritajiet pubblici ma ghamlu xejn aktar biex sid l-art effettivament jigi kumpensat ta' hwejjgu nonostante t-trapass ta' oltre 30 sena fir-rigward ta' porzjoni 2A. Mhux hekk biss izda l-provi sottomessi mill-Awtorita f'dan ir-rigward, ossia l-ittri fuq imsemmija Dok C (fol 55) u Dok D (fol 56), aktar milli jezoneraw lill-Awtorita, il-Bord hu tal-fehema li aktar jitfghu piz u responsabbilita fuqha.

In primis, l-ittra tat-13 ta' Mejju 1999 mibghuta mill-Kummissarju tal-Artijiet lill-eredi ta' Joseph Debattista b'kopja tal-Avviz tal-espoprjazzjoni rigward il-porzjoni 2A bl-ebda mod ma hemm prova li fil-fatt waslet ghand id-destinatarju izda aghar minn hekk l-Awtorita naqset ghal kollox milli tipprova kif l-imsemmija 'eredi ta' Joseph Debattista' jorbtu mar-rikorrenti li kien ilhom sidien tal-art minn 1961 kif jidher mill-kuntratt ta' akkwist a fol 5. Apparti minn hekk jigi nnutat ukoll li tali ittra ntbghatet ben 10 snin wara l-publikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali.

Meta wiehed jigi ghall-ittra mibghuta minn zewg l-attrici lill-Awtorita Dok D (fol 56) datata 24 ta' Mejju 2010 is-sitwazzjoni hija aktar gravi ghaliex fejn fl-ittra nnifisha hemm prova ċara li tali ittra giet fil-fatt ricevuta mill-Awtorita ezatt tlett ijiem wara li ntbghatet, u fejn fl-istess ittra Francis Borg ta' dettalji cari sia dwar l-esporprjazzjoni in kwistjoni billi ghamel referenza ghal u annetta kopja tal-Avviz relattiv tat-18 ta' Lulju 1989 u anke annetta prova tat-titolu tieghu b'kopja tal-kuntratt inkluz kopja tal-karta tal-idenita tieghu u talab bl-aktar mod car li jigi kumpensat tat-tehid ta' hwejjgu, sallum aktar minn ghaxar (10) snin wara martu (ghax nel frattemp huwa gie nieqes) ghadha ma thallsitx u kellha tkun hi li tipprocedi bl-istanti proceduri. Intant ghal dawn is-snin kollha l-pussess legali u sussegwentement l-okkupazzjoni fattwali tal-artijiet in meritu baqghet f'idejn l-Awtoritajiet pubblici fejn allura s-sid gie mcahhad mill-uzu u tgawdija ta' hwejjgu.

B'applikazzjoni tal-insenjamenti sudetti dan il-fatt ta' pussess jew tgawdija ta' gid haddiehor jimmerita kumpens in linea ta' danni materjali. Issa, l-Bord huwa konxju ta' gurisprudenza fejn id-danni materjali gew ekwiparati ma' imghax fuq il-kumpens tal-akkwist. Hekk fil-kawza **J.E.M. Investments Limited (C6861) vs Avukat Generali et – (Qorti Kostituzzjonali – Rik. Nru. 33/2016/1) deciza fis-6 ta' Ottubru 2020** intqal:

> *"39. Meqjusa l-fatturi kollha li saru fil-konsiderazzjonijiet dwar l-ewwel aggravju, u meqjus ukoll illi żmien ta' għaxar snin bejn is-6 ta' Ottubru 2010 u d-9 ta' Lulju 2020, li matulu l-attriċi ġiet imċaħħda minn ħwejjiġha bla ma ngħatat kumpens għalhekk, huwa wkoll żmien itwal milli hu xieraq meta tqis illi l-proċess ta' likwidazzjoni tal-kumpens ma kienx xi wieħed partikolarment kompless, **u meqjus ukoll illi għad-danni materjali li ġarrbet minħabba d-dewmien l-attriċi ġà ngħatat kumpens xieraq u biżżejjed bl-imgħaxijiet mill-21 ta' Ġunju 1973 mogħtija lilha mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet u konfermati bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Lulju 2020**, il-qorti hija tal-fehma illi l-kumpens ta' tletin elf euro (€30,000) għal danni morali mogħti mill-ewwel qorti huwa wisq, u qiegħda tillikwida, minflok, kumpens ta' elfejn euro (€2,000) għal danni morali".*
> (enfasizzar ta' dan il-Bord)

Fuq l-istess vena hija s-sentenza fl-ismijiet **Joseph Degiorgio et vs Awtorita` tal-Artijiet et – Qorti Kostituzzjonali – Rik. Nru. 102/16/1 – deciza 27 ta' Jannar 2021** fejn il-Qorti qalet illi:

> *"Din il-Qorti tosserva wkoll li r-rimedju moghti mill-ewwel Qorti huwa wiehed non-pekunjarju, jigifieri ghad-danni morali biss, filwaqt li l-mekkanizmu stabbilit fil-Kap. 88 sabiex jinghataw imghaxijiet ulterjuri ghad-dewmien huwa relevanti fil-komputazzjoni tad-danni pekunjarji".*

Izda l-Bord jinnota li bil-promulgazzjoni tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta il-Legislatur ried jikkreja dritt specifiku ta' danni materjali u morali b'zieda mad-dritt tal-kumpens ghall-akkwist u l-imghax. Hekk l-Artikolu 64 tal-Kap 573, jitkellem fuq dritt tas-sid sia ghall-kumpens u kif ukoll ghad-danni materjali u morali subiti u in aggiunta ma dawn il-Legislatur fassal ukoll mekkanismu ulterjuri ta' hlas fil-forma ta' imghax kalkolabbli 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 (Art 66(1)).

Hekk ukoll ghac-cirkostanzi li jaqghu taht l-artikolu 67 tal-Kap. 573 fejn il-legislatur fassal mekkanizmu fejn il-prezz tal-kumpens ghall-akkwist jigi kalkolat abbazi tal-prezz tal-art fid-data meta jkun gie pprezentat ir-rikors promutur – u allura l-prezz gja ser ikun jassorbi fih l-akkrexximenti kollha fil-valur tal-art mal-medda taz-zmien – ikkonceda wkoll lis-sid id-dritt li jirreklama d-danni materjali u morali mgarrba mis-sid minhabba l-okkupazzjoni.

Ghalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi taht il-Kap. 573 il-kumpens ghad-danni materjali m'ghandux ikun ekwiparat ma jew meqjus soddisfatt bl-ghotja ta' imghax fuq il-kumpens ossia fuq il-valur stabbilit ghax-xiri ghaliex huwa car li tali dritt ghad-danni huwa dritt b'zieda mad-dritt li s-sid jigi kumpensat tat-tehid u l-imghax fuq l-istess valur u fil-fehema tal-Bord tali danni materjali ghandhom jinghataw bhala danni sofferti mis-sid minhabba li huwa jkun gie mcahhad mill-uzu u tgawdija ta' hwejjgu ghal perijodu ta' zmien minghajr kumpens. B'mod simili l-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Marianna Sive Manon Calleja et vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fis-17 ta' Marzu 2022 qieset li inkwilin imcahhad mid-dritt li jissulloka l-fond lilu mikri lil terzi minhabba esproprju ghandu jigi kkumpensat danni materjali rapprezentanti t-telf tal-valur lokatizzju. F'din is-sentenza ngħad:-

> *19. Madankollu, konsidrat li l-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond in kwistjoni f'paragarafu (h) (a fol. 6 tal-proċess) kien jipprovdi li "L-inkwilin għandu d-dritt li jissulloka l-fond lil terzi..." huwa ritenut illi t-telf tal-valur lokatizju tal-fond ukoll jifforma parti mid-danni materjali li l-Bord jista' jakkorda (skont Artikolu 58(1)(g) u l-Artikolu 64(3) tal-Kap. 573 applikabbli għall-każ in eżami, fejn għalkemm inħarġet Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq il-fond in kwistjoni ma kien hemm ebda avviż għall-ftehim maħruġ fil-konfront tar-rikorrenti appellati bħala inkwilini). Kwindi fil-fehma ta' din il-Qorti t-telf ta' qligħ mġarrab mir-rikorrenti appellati jinkludi l-valur lokatizju tal-fond esproprjat....*

Il-Bord ghalhekk huwa tal-fehema li l-elementi indikati fl-artikolu 64(4) ghar-rigward l-porzjoni art 2A u l-artikolu 67(8) rigward il-porzjon C2 huma soddisfatti u t-talba ghad-danni materjali hija gustifikata. Għalhekk huma dovuti lill-attriċi danni materjali:

i. minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist rigward porzjon 2A[17] billi kif inghad aktar il-fuq il-pussess legali tal-istess porzjoni art kien f'idejn l-entitajiet pubblici sa minn 14 il-jum mill-publikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali – allura sa mil-1989, u

ii. peress li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni fir-rigward ta' porzjon C2[18].

u f'entrabi l-kazi ma thallas ebda kumpens.

Ai fini ta' danni materjali, il-Bord estenda l-inkarigu tal-Periti Tekniċi tiegħu sabiex jistabilixxu l-valur lokatizju relattiv. Fir-rigward tal-porzjon 2A huma ntalbu sabiex jipprovdu l-valur lokatizju mill-1989 'l quddiem filwaqt li ma kien hemm ebda inkarigu rigward il-porzjon C2.

---

[17] Artikolu 64(4) fir-rigward tal-porzjon 2A
[18] Artikolu 67(8) fir-rigward tal-porzjon C2

In adempiment ta' dan l-inkarigu ulterjuri l-Periti Teknići ħejjew it-tabella *matrix* a fol 125 u 126. Il-Bord jinnota li l-Periti Teknići deherilhom li bħala valur lokatizju kellhom jużaw ir-rata ta' 3.5% fuq il-valur tal-art. Il-Bord wara li qies ic-cirkostanzi kollha tal-kaz u l-provi sottomessi ma jara ebda raġuni għala m'għandux iqis bħala tiegħu l-konklużjonijiet raġġunti mill-istess Esperti Teknići f'dan ir-rigward. Fil-fehma tal-Bord ir-rikorrenti għandha tiġi kkumpensata tali danni in vista li sa llum għadu ma tħallas l-ebda kumpens (porzjoni 2A) u għadha ma nħarġet l-ebda dikjarazzjoni (porzjoni C2) filwaqt li fil-frattemp l-artijiet kienu fil-pussess u tgawdija tal-entitajiet pubblici.

Fiċ-ċirkostanzi tali talba hija ġustifikata u l-Bord ser jistrieħ fuq ir-rata tal-art mogħtija mill-Periti Teknići bid-differenza li r-rata ta' porzjon 2A ser tittieħed fuq il-kejl ta' 140m.k[19] u mhux 98MK kif indikat fir-rapport. Għalhekk il-valur tal-porzjon 2A ser jibda minn €72,211.43 (€50,548 ÷ 98m.k x 140m.k = €72,211.43).

Porzjon 2A			
Sena	**Indiċi tal-Inflazzjoni**	**Valur tal-Art**	**Valur Lokatizzju Annwali**
1989	443.39	€72,211.43	€2,527.40
1990	456.61	€74,364.47	€2,602.76
1991	468.21	€76,253.67	€2,668.88
1992	475.89	€77,504.45	€2,712.66
1993	495.6	€80,714.46	€2,825.01
1994	516.06	€84,046.62	€2,941.63
1995	536.61	€87,393.44	€3,058.77
1996	549.95	€89,566.02	€3,134.81
1997	567.95	€92,497.53	€3,237.41
1998	580.61	€94,559.37	€3,309.58
1999	593.00	€96,577.23	€3,380.20
2000	607.07	€98,868.70	€3,460.40
2001	624.85	€101,764.39	€3,561.75
2002	638.54	€103,993.97	€3,639.79
2003	646.84	€105,345.73	€3,687.10
2004	664.88	€108,283.76	€3,789.93
2005	684.88	€111,541.00	€3,903.94
2006	703.88	€114,635.38	€4,012.24
2007	712.68	€116,068.57	€4,062.40
2008	743.05	€121,014.69	€4,235.51
2009	758.58	€123,543.94	€4,324.04
2010	770.07	€125,415.22	€4,389.53
2011	791.02	€128,827.18	€4,508.95
2012	810.16	€131,944.37	€4,618.05

[19] Ossia l-kejl maqbul skond in-nota konguntiva a fol 157.

2013	821.34	€133,765.16	€4,681.78
2014	823.89	€134,180.46	€4,696.32
2015	832.95	€135,655.99	€4,747.96
2016	838.29	€136,525.68	€4,778.40
2017	849.77	€138,395.33	€4,843.84
2018	859.63	€140,001.15	€4,900.04
2019	873.73	€142,297.51	€4,980.41
2020	879.32	€143,207.91	€5,012.28
2021	892.51	€145,356.06	€5,087.46
		Total	**€128,321.23**

Għalhekk id-danni materjali dovuti lir-rikorrenti għal porzjon 2A huma ta' €128,321.23.

In rigward id-danni materjali in konnessjoni mal-porzjon C2 il-Bord hu tal-fehema li dawn ma ghandhomx jiġu likwidati f'dan l-istadju u ghalhekk ser jibqgħu riżervati għal ġudizzju finali stante li kif inghad aktar il-fuq, kwantu ghal din il-porzjoni, il-partijiet ser jingħataw terminu skond l-Artikolu 67(5) tal-Kap. 573 sabiex l-Awtorità tal-Artijiet tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens, li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment ta' din il-porzjon fil-kejl ta' 89m.k u l-likwidazzjoni finali tad-danni tiddependi minn kemm ser idumu għaddejjin il-proċeduri li jistgħu jitkomplew f'każ li ma jintlaħaqx ftehim dwar il-kumpens tal-art.

Danni Morali

Fir-rigward tad-danni morali l-Bord fl-ewwel lok jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Camilla Scerri et vs L-Awtorità 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 ilfrażijiet 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 filkaż 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 listess baqgħu mingħajr pussess legali tal-istess proprjeta.

L-azzjoni taħt l-artikolu 64 – bħal dik odjerna fir-rigward tal-porzjon 2A hija azzjoni intiża 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 jiġi ffissat il-kumpens. F'din l-azzjoni apparti l-kumpens u imgħax is-sid għandu dritt ukoll jitlob lill-Bord sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist. F'dan il-każ jirriżulta ċar li kien hemm trapass irraġjonevoli ta' żmien biex isir l-akkwist – 33 sena fir-rigward tal-porzjon 2A miż-żmien li fiha inħarġet id-dikjarazzjoni u d-data ta' din is-sentenza bis-saħħa ta' liema ser jiġi ordnat l-akkwsit u ffissat il-kumpens dovut. Għalhekk il-Bord hu tal-fehma li huma dovuti danni morali a tenur tal-artikolu 64(4) tal-Kap 573. fir-rigward tal-porzjon 2A.

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

1. L-estensjoni u l-lok tas-sit in kwistjoni;
2. Il-periodu ta' żmien minn mindu nħarġet id-dikjarazzjoni presidenzjali;
3. Il-fatt li r-raġel tar-rikorrenti talab lill-Awtorità sabiex isir l-akkwist u jiġi kkumpensat permezz ta' ittra datata 24 ta'Mejju 2010 (Dok. D – fol 56) u minkejja dan baqa ma tħallas l-ebda kumpens;
4. Il-fatt li l-attrici kellha tinizzja dawn il-proċeduri;
5. L-assiem tal-kumpens ghax-xiri u tad-danni materjali likwidati aktar il-fuq rigward din il-porzjoni art.

Il-Bord iqis illi fil-każ fuq imsemmi **Camilla Scerri *et vs* L-Awtorità 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 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 oħra ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Maurice Zarb Adami et vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-8 ta' Lulju 2020, ingħata kumpens bħala lump sum ta' €1,000 fir-rigward ta' art tal-kejl ta' 533m.k fiż-Żurrieq fejn id-dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fis-6 t'Ottubru 2016 u ma tħallas qatt il-kumpens dovut. Fis-sentenza **Pierre Chircop vs l-Awtorità tal-Artijiet** deċiża minn dan il-Bord fit-22 ta' Ġunju 2022, ingħata kumpens ta' €125 għal kull sena fir-rigward ta'porzjonijiet fil-kejl kumplessiv ta' circa ta' 260m.k li ġew okkupati fl-2017 u s-sentenza in parte fejn l-art ġiet iddikjarata bħala neċessarja 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 preliminari.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien (33 sena), tad-daqs tal-porzjon 2A (140m.k) u l-kunsiderazzjonijiet fuq imsemmija l-Bord iqis li d-danni morali għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1989 sas-sena ta' din is-sentenza li jammontaw għal tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300).

In kwantu għal porzjon C2 il-Bord, hawnhekk ukoll, mhuwiex ser jillikwida d-danni morali f'dan l-istadju iżda l-likwidazzjoni ser tiġi riżervata għall-ġudizzju finali stante li kif gja intqal *supra* fir-rigward ta' din il-porzjoni art ser jingħata terminu skond l-Artikolu 67(5) tal-Kap. 573 sabiex l-Awtorità tal-Artijiet tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens, li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment ta' din il-porzjon fil-kejl ta' 89m.k u l-likwidazzjoni finali tad-danni tiddependi minn kemm ser idumu għaddejjin il-proċeduri li jistgħu jitkomplew f'każ li ma jintlaħaqx ftehim dwar il-kumpens tal-art.

<u>Imgħax</u>

L-imgħaxijiet huma regolati mill-Artikolu 66 tal-Kap 573 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.*

Ghalhekk dan japplika ghall-porzjoni 2A u C1 li huma t-tnejn regolati mill-Artikolu 64 tal-kap 573. Minn naha l-ohra, fir-rigward tal-porzjoni C2 li taqa' fil-parametri tal-Artikolu 67 dwar art li tittieħed mingħajr dikjarazzjoni, dan mhuwiex inkluż fl-Artikolu 66, għalhekk l-imgħax hu dovut in kwantu għall-porzjonijiet koperti mill-Artikoli 64.

III. KONKLUŻJONI.

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 immarkata A1 u t-talba mmarkata D1 u filwaqt li jordna x-xiri assolut da parti tal-Awtorita intimata tal-porzjoni art immarkata '2A' jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti fir-rigward tal-istess Porzjon 2A fil-kejl ta' 140m.k fis-somma ta' **mija u wiehed elf seba mija tmienja u erbghin Ewro u erbghin centezmu (€101,748.40)** hekk kif gja aġġornat skont l-ahhar indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas l-istess somma ta' **mija u wiehed elf seba mija tmienja u erbghin Ewro u erbghin centezmu €101,748.40** bir-rata tal-imgħax sempliċi ta' 8% mit-18 ta' Lulju 1989 sad-data tal-pagament effettiv.

2. Jilqa' t-tieni talba mmarkata A2 u jillikwida d-danni materjali u d-danni morali fir-rigward tal-Porzjon 2A fil-kejl ta' 140m.k **fis-somma ta' mija wiehed u tletin elf sitt mija wiehed u għoxrin Euro u tlieta u għoxrin centezmu (€131,621.23)** rappreżentanti €128,321.23 (mija tmienja u għoxrin elf, tlett mija u wieħed u għoxrin euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu) danni materjali u tlett elef u tlett mitt Euro (€3,300) danni morali u tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lill-attrici l-istess somma ta' **mija wiehed u tletin elf sitt mija wiehed u għoxrin Euro u tlieta u għoxrin centezmu (€131,621.23)** bl-imgħax sempliċi ta' 8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;

3. Jilqa' t-talba mmarkata B1 u t-talba mmarkata D1 u filwaqt li jordna x-xiri assolut da parti tal-Awtorita intimata tal-porzjoni art immarkata 'C1' jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti fir-rigward tal-istess Porzjon C1 fil-kejl ta' 11m.k **fl-ammont ta' tnax-il elf tlett mija sebgħa u ħamsin euro u disa u ghoxrin ċenteżmu (€12,357.29)** hekk kif diġa aġġornat skont l-ahhar indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas l-istess somma **tnax-il elf tlett mija sebgħa u ħamsin euro u disa u ghoxrin ċenteżmu (€12,357.29)** bir-rata tal-imgħax sempliċi ta' 8% mill-15 ta' Ottubru 2014 sad-data tal-pagament effettiv;

4. Jilqa' l-ewwel talba mmarkata C1 u jiddikjara li fir-rigward tal-porzjon art 'C2' huma sodisfatti l-kweżiti tal-Artikoli 47 u 67 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u

li l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi u jikkundanna lill-Awtorità intimata sabiex takkwista l-istess proprjeta' b'titolu ta' xiri assolut;

5. Jilqa' t-tieni talba mmarkata C2 u jipprefiġġi terminu ta' xaharejn mid-data ta' din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex l-Awtorità tal-Artijiet intimata tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art;

6. Jirriserva li jipprovdi ulterjorment dwar it-tielet u r-raba' talba enumerati C3 u C4 u in parte it-talbiet immarkati D1 u D2 limitatament fir-rigward tal-porzjon art 'C2';

7. Jilqa' t-talba mmarkata D2 limitatament fir-rigward tal-porzjonjiet art '2A' u 'C1' u jiffissa d-data ta' l-Ġimgha 25 ta' Novembru 2022 fid-disa ta' filghodu (9.00am) gewwa l-Ufficju tal-Awtorita' intimata sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorita u jaħtar lill-Avukat Dr. Phyllis Aquilina sabiex tirrapreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt, liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet.

Bl-ispejjeż riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

28 ta' Settembru 2022