BORD TAL-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 31 ta’ Mejju 2023

Emilia sive Emily Spiteri (ID 607652M), Daniel Spiteri (ID 406657M), Victor Spiteri (ID 571661M) u Salvatore sive Silvio Spiteri (ID 527459M)

vs

L-Awtorità tal-Artijiet

Kawza Numru: 8
Rikors Numru : 15/19NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta’ Emilia sive Emily Spiteri et datat 14 ta’ Mejju 2019 fejn gie premess:

Illi permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern Avviz numru 68 tat-23 ta' Jannar 2012 il-Gvern iddikjara li jrid jieħu din il-proprjetà b'titolu ta' xiri assolut ta’ diversi propjetajiet fosthom l-fond 25 Sqaq il-Gnien, Isla (Dok A) kif ukoll sehem 2/3 ta’ 1/8 indivizi tal-fondi 23 u 24, Triq San Giljan, Senglea.

Illi l-esponenti għandhom sehem ta' (2/3) indivizi fil-fond numru 25 Sqaq il-Gnien, Isla.

Illi l-esponenti għadhom ma rċevew l-ebda kumpens ghal akkwist ta' din il-propjetà.

Illi ma sarx Avviz ghall-Ftehim u lanqas ma gie indikat ammont individwali ghal tali proprjetà. Illi dan ir-rikors huwa regolat b'dak li hemm dispost fl-Artikolu 64 tal-Kap. 573.

Illi l-esponenti jtennu illi a bazi tal-prezzijiet vigenti għall-proprjetà libera fis-sena 2012, il-valur fis-sena 2012 huwa ta' €133,333 għat-2/3 indivizi b'dan illi tali prezz għandu jigi awmentat skond l-Indiċi ta' Inflazzjoni sad-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors.

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

i. jillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti għat-tehid tal-imsemmija proprjetà u jiġi kkalkolat skond il-prezz vigenti fis-sena 2012 awmentat skond l-Indici ta' Inflazzjoni kif hemm dispost fl-Artikolu 64(3) tal-Kap. 573;

ii. tillikwida d-danni morali u danni materjali sofferti mill-esponenti minħabba d-dewmien eccessiv ghall-akkwist tal-istess kif hemm dispost fis-sub-artikolu 4 tal-imsemmi Artikolu 64;

iii. tikkundanna lill-intimat sabiex ihallas l-ammonti fuq likwidati flimkien mal-interessi b'effett mid-data tat-tehid effettiv sad-data ta' ħlas tal-ammont likwidat minn dan il-Bord.

iv. Tahtar nutar sabiex jippublika l-att opportun u tiffissa l-ġurnata hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess Att.

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

Ra r-risposta tal-Awtorita tal-Artijiet ipprezentata fit-8 t'Awwissu 2019 (fol 9) fejn gie eccepit:

1. Illi hija giet notifikata bir-rikors promutur fid-19 ta' Lulju, 2019 u dan I-Onorabbli Tribunal ghogbu jatiha sat-8 ta' Awissu, 2019 biex twiegeb, kif fil-fatt qiegħda tagħmel permezz tal-preżenti risposta;

2. Illi din il-kawża tirrigwarda il-fond numru 25, Sqaq il-Gnien, Isla mehudin b'pussess u uzu b'Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern Numru 84 datat 27 ta' Frar, 1951 (Ara Dok A anness), dettall importanti illi pero' r-rikorrenti naqset illi tesponi fir-rikors promutur taghha;

3. Illi fit-30 ta' April, 1966 il-propjeta' għaddiet għand il-gvern b'dominju pubbliku permezz ta' kuntratt innumerat 149/66A fl-atti tan-Nutar A Attard (Ara Dok B anness li fih huwa ndikat tali kuntratt);

4. Illi sussegwentement l-istess fond gie ddikjarat mehtieg ghall-skop pubbliku bl-akkwist tieghu ikun wiehed ta' xiri assolut permezz ta' Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern Numru 68 datata 23 ta' Jannar, 2012 (Ara Dok C anness) liema skop pubbliku għadu jissussisti;

5. Illi fl-istess Avviz 68 inghatat ukoll stima tal-Perit Stefan Scotto li ghalkemm fiha ma giex indikat l-ammont individwali ingħad bic-car illi l-imsemmija stima kienet magħmula skont l-Artikolu 22 tal-Kap 88 w'ghaldaqstant skont formula illi wiehed setgha facilment jasal ghaliha stante illi kien maghruf il-kera ta' gharfien mhallsa in vista tat-tehid b'dominju pubbliku liema formula hija l-kapitalizzazzjoni tal-istess kera ta' gharfien kalkolat fuq il-kera ta' għarfien kapitalizzat bir-rata ta' wieħed punt erbgħa fil-mija (1.4%) kif irid l-art. 22(11)(c) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubblici;

6. Illi ta' min jirrileva illi f'kazijiet ta' tehid b'dominju pubbliku il-kera ta' għarfien ma huwiex hlas jew konsiderazzjoni għat-tgawdija tad-dominju pubbliku izda biss 'għarfien' ta' jedd residwali - dak li kull sena tircievi somma flus li jibqa' dejjem l-istess;

7. Illi għaldaqstant meta jittiehed dak il-jedd residwali ma jkun qed jittiehed l-ebda jedd ta' tgawdija tal-propjeta' nnifisha izda biss il-jedd li ta' kull sena tircievi ammont determinat ta' flus li qatt ma jitbiddel;

8. Illi fil-kaz odjern dak illi ttiehed fl-2012 ma kienx id-dritt ta' tgawdija għaliex semmai dak ittiehed fl-1966, izda d-dritt li tircievi somma flus kull sena li ma hijiex marbuta mat-tgawdija tal-propjeta' kif ser jigi ben spjegat fil-mori tal-kawza;

9. Illi ghaldaqstant huwa rrelevanti wkoll il-prezz vigenti tal-propjeta' libera fis-sena 2012;

10. Illi ghar-ragunijiet hawn fuq esposti l-esponenti ttenni is-segwenti:

> *a) Illi primarjament il-kaz odjern ma jirraffigurax fid-dettami tal-artikolu 64(3) stante illi l-imsemmi artikolu jitkellem dwar meta ma jkun gie indikat l-ebda kumpens ghall-akkwist tal-art illi certament m'huwiex il-kaz;*
>
> *b) Illi wiehed lanqas jista' jghid illi huwa dovut kumpens ghat-tehid tal-propjeta' stante illi f'kaz ta' dominju pubbliku it-tehid tal-propjeta' jkun effettivament sar fi zmien meta l-art tkun ittiehdet b'dominju pubbliku, jekk xejn id-dritt ta' kumpens huwa d-dritt ghall-kumpens limitat ghall-hlas tad-dritt residwali;*
>
> *c) Illi f'dan il-kaz il-hlas ghandu jinhadem skont il-valur fiz-zmien tad-dikjarazzjoni kif aġġornat mas-snin skont l-indici ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar liema valur għandu jkun*

riflessjoni tal-kera ta' għarfien kapitalizzata bir-rata ta' wiehed punt erbgha fil-mija (1.4%) kif kienet tinhadem fi zmien li harget id-dikjarazzjoni, aggornata skont l-imsemmi indici;

d) Illi rigward it-tieni talba l-esponenti ssostni illi minbarra l-fatt illi, kif intqal qabel, l-artikolu 64, li fil-parametri tieghu qed issir it-talba, m'huwiex l-artikolu rilevanti ghall-kaz odjern, ir-rikorrenti ma tistghax tghid illi kien hemm dewmien eccessiv ghall-akkwist stante illi l-akkwist tal-art sehh meta l-propjeta' ttiehdet b'dominju pubbliku fl-1966 u mhux fl-2012 w ghaldaqstant din it-talba ghandha tigi michudha;

e) Illi rigward it-tielet talba l-esponenti tirrimetti ruhha sakemm tali hlas likwidat u l-nteressi jkunu skont il-ligi u l-gurisprudenza nostrana;

f) Illi rigward ir-raba talba tirrimetti ruhha;

Bl-ispejjez kontra l-atturi min issa ngunti in subizzjoni.

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 n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti preżentata fit-2 ta' Frar 2023 (fol 157 et seq).

Ra li l-Awtorita intimata ghalkemm awtorizzata ma ressqitx Nota ta' Sottomissjonijiet.

Ra l-verbal tas-seduta tat-30 ta' Jannar 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu kumpens għat-teħid tal-fond 25 fi Sqaq il-Ġnien, l-Isla flimkien ma' danni morali u materjali a bażi tal-Art. 64 tal-Kap. 573 u imghax. Jigi ċċarat li originarjament ir-rikors promotur kien jinkludi wkoll talba ghal kumpens u danni ghall-sehem ta' 2/3 ta' 1/8 indivizi fil-fondi 23 u 24 Triq San Giljan, Senglea izda t-talbiet relattivi ghal dawn l-ahhar zewg fondi qed jitqiesu li gew sussegwentement irtirati mill-atturi billi fil-*Property Ownership Form* aggiornata taghhom ipprezentata fis-7 ta' Marzu 2023 u d-dokumentazzjoni annessa mal-istess, gie dikjarat li l-atturi m'ghandhomx sehem fil-fondi 23 u 24 Triq San Giljan, Isla.

Ghalhekk il-Bord sejjer jipprosegwi b'din is-sentenza unikament fir-rigward tat-talbiet rigwardanti sehem ir-rikorrenti fil-fond 25, Sqaq il-Ġnien, l-Isla.

Il-fond huwa soġġett għal żewġ dikjarazzjonijiet li t-tnejn ħarġu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 ossia d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta mertu tal-avviż numru 84 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' Frar 1951 (Dok. A – fol 12) għall-pussess u użu u d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta mertu tal-avviż numru 68 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-23 ta' Jannar 2012 (Dok. C – fol 14) għax-xiri assolut flimkien ma' proprjetajiet oħra versu l-kumpens globali ta' €24,691.43 skond valutazzjoni tal-perit Stefan Scotto. Il-fond għaddha għand il-Gvern b'dominju pubbliku permezz tal-kuntratt numru 149/66A fit-30 ta' April 1966 minfejn jirriżulta li kienet titħallas il-kera ta' għarfien ta' Lm16-6-0 (Dok. B – fol 13). Minflok dan il-fond illum tinsab mibnija blokka appartamenti. Permezz ta' nota tas-26 ta' Novembru 2019 (fol 23) l-Awtorita' intimata esebiet kopji ta' tlett pjanti li nstabu fil-files tagħha li jagħtu indikizzjoni fejn kien jinsab il-fond. **Jirriżulta minn nota esebita minn Dr. Marisa Grech** li l-Gvern ħa l-pussess tal-fond fit-23 ta' Ġunju 1950 u li l-fond kien meqrud b'egħmil tal-għadu fil-Gwerra (fol 23 sa 28).

Fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2021 xehdet Marthese Debono in rapprezentanza tal-Awtorita tal-Ippjanar li pprezentat aerial photos meħuda fl-1942 u 1957 (Dok. MD1 u MD2 – fol 100 u 101).

<u>Relazzjoni Peritali</u>

Fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2020 il-Bord appunta bhala Membri Tekniċi tieghu l-perit Marie Louise Caruana Galea u Danica Mifsud sabiex jaċċedu fuq is-sit u jagħmlu relazzjoni appożita fid-dawl tat-talbiet magħmula. Fir-rapport tagħhom (fol 109 sa 117) ikkonstataw:-

> ...
>
> ***2. Dettalji tas-Sit***
>
> *2.01 Illi fl-avviż tal-Gvern numru 68 tat-23 ta' Jannar 2012 il-proprjeta hija deskritta bħala 'Premises no 25, Sqaq il-Ġnien u House Nos 23, 24 in Triq San Ġiljan'*
>
> *2.02 Illi l-kuntratt tan-Nutar Giovanni Vella tat-3 ta' Lulju 1931 (Dok GV – fol 44) hemm relazzjoni tal-Perit Gius Mallia Milanes fejn jiddeskrivi l-proprjetajiet numru 23 u 24 fi Triq San Ġiljan l-Isla (Dok. GMM – fol 43) bħala:*

La casa alla Senglea, Strada San Giuliano No 23 comprende: stanza con porta segnata No 23 e porta e persiana No 24 per la stada; ambiente con scala a sbalzo piu piani inferiori e del sotterraneo dell detta stanza a pianterreno usato come cucina con due spiragli per la strada in uno dei quali vi e il cesso, bocca per una conserva di acqua piovana comune con altri beni vicini. Le dette scale del pianterreno conducono prima ad una stanza con balcone di legno coperto verso Strada San Giuliano – continuano poi pel secondo piano superiore che comprende: stanza sulla ultima detta con balcone scoperto verso Strada San Giuliano; stanza all'altro lato delle scale sovrapposta ad altri beni, avente balcone di ferro scoperto verso Vicolo Giardino; continuazione delle scale per un'altra stanza sovrapporta all'ultima detta con balcone di ferro scoperto per Vicolo Giardino, e pel terrazzo, dal quale con scala pesa di pietra si sale sul terrazza della gabbia delle scale e della ultima detta stanza.

Dan ifisser li din il-proprjeta kellha żewġ bibien No 23 u 24 fuq Triq San Ġiljan u kif tidħol kien hemm kamra b'taraġ li jitla għas-sulari ta' fuq. Din il-proprjeta' kellha basement li kienet tintuża bħala kċina. It-taraġ tal-pjan terran kien jagħti għall-ewwel sular fejn kien hemm kamra b'gallarija tal-injam magħluqa għal fuq Triq San Ġiljan kif ukoll għat-tieni sular b'kamra oħra b'gallarija miftuħa għal fuq Triq San Ġiljan u kamra oħra fuq in-naħa ta' wara tat-taraġ, sovrastanti għal terzi, b'gallarija miftuħa fuq Sqaq il-Ġnien kif ukoll terrazzin minn fejn kien jitla garigor tal-ġebel għal bejt. Minn l-iskala li hemm fuq il-pjanta Dok. E jirriżulta li l-fond minn Triq San Ġiljan sa Sqaq il-Ġnien kien ta' cirka 12.5m. Rigward il-wisa' jekk il-faċċata tiġi diviza mill-ammont ta' numri ta' bibien indikati fuq din il-pjanta il-wisa tkun circa 4.9m pero d-deskrizzjoni tinkludi żewġ bibien u allura l-wisa' trid tkun mill-inqas 5.9m li hija wisa' adegwata meta wieħed iqis li fil-pjan terran kien hemm kamra waħda biss. Ċertament dan il-fond kellu tlett ikmamar fuq xulxin li jħarsu fuq Triq San Ġiljan, kamra waħda b'terrazin għal fuq Sqaq il-Ġnien u kamra fil-basement.

...

Fin-nuqqas ta' deskrizzjoni tal-fond numru 25, ħlief 'premises' u 'fond', l-esponenti qed jivvalutaw din il-proprjeta bħala dar żgħira li tagħti fuq Sqaq il-Ġnien bl-arja tagħha[1].

...

[1] Kieku l-arja mhux taghha din il-proprjeta kienet tigi riferuta bhala mezzanine

5. *Valutazzjoni*

5.01 *A bażi tas-suespost l-esponenti qed jivvalutaw il-proprjeta numru 25, Sqaq il-Ġnien fis-sena 2012 għall-ammont ta' €135,000.*

Permezz ta' digriet tal-14 ta' Ġunju 2022 (fol 139) il-Membri Tekniċi reġgħu ġew maħtura sabiex jivvalutaw il-valur lokatizju tal-proprjeta' minn meta ttieħed il-pussess fiżiku fit-23 ta' Ġunju 1950 'l quddiem. Permezz tar-relazzjoni addizzjonali taghhom (fol 141 sa 146) il-membri teknici stabbilew il-prezz fis-suq miftuħ mis-sena 1950 sas-sena 2020 a bażi tal-Art. 64 tal-Kap. 573 u l-Iskeda Art. 13 (1) u (2) tal-Kap. 158. Huma vvalutaw il-valur lokatizzju billi kkapitalizzaw il-prezz fis-suq miftuħ fis-sena 1950 sas-sena 1997 bir-rata ta' kapitalizzazzjoni bil-5% u bejn is-sena 1997 sas-sena 2020 bir-rata ta' 3.75% hekk kif jidher mit-tabella a fol 145 u 146. Hadd mill-partijiet ma għamel mistoqsijiet in eskussjoni lill-membri teknici.

IKKUNSIDRA

<u>Titolu</u>

Mill-provi prodotti senjatament mill-*Property Ownership Form* esebita permezz ta' nota tas-7 ta' Marzu 2023 u l-korrispondenza annesssa jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien tal-utile dominju perpetwu fis-sehem ta' 2/3 tal-fond surriferit 25 Sqaq il-Gnien, Senglea. Il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lil Antonio Mizzi u Carmela Mizzi nee' Gialanze'. Il-fond intiret minn uliedhom Francesco Mizzi u Paolo Mizzi. Francesco Mizzi miet fl-24 ta' Mejju 1922 u l-wirt tiegħu iddevolva fuq iz-zewg uliedu Mary mart Leonard Spiteri u Antonia Mizzi. Paolo Mizzi miet fit-13 ta' Ġunju 1921 u l-wirt tiegħu iddevolva fuq ibnu Joseph Mizzi. Permezz ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella tat-3 ta' Lulju 1931 l-fond ġie assenjat lil Mary Spiteri, Antonia Mizzi u Giuseppe Mizzi fi kwoti ta' 1/3 kull wieħed (Dok. GV – fol 44 sa 77). Antonia Mizzi mietet *improle* fl-14 ta' Lulju 2012 u skont l-aħħar testment tagħha fl-atti tan-Nutar Joseph Raymond Grech tas-16 ta' Frar 1974 il-wirt tagħha ddevolva fuq oħta Mary Spiteri kwantu ghal 1/5 u 1/5 kull wiehed fuq l-erba' ulied ta' Mary Spiteri – Emilia Spiteri, Daniel Spiteri, Victor Spiteri u Salvatore sive Silvio Spiteri. Mary Spiteri mietet fil-21 ta' Jannar 2019 u l-wirt tagħha ddevolva fuq l-erba' uliedha Emilia Spiteri, Daniel Spiteri, Victor Spiteri u Salvatore sive Silvio Spiteri permezz ta' testment tal-11 ta' Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini.

Il-Bord jinnota li din il-kawża ġet intavolata fil-konfront tas-sehem ta' 2/3 mill-fond in meritu u mhux ukoll fuq is-sehem li japparjenti lill-eredi ta' Joseph Mizzi. Fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2021 l-Awtorita' intimata ddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. Il-Bord ra wkoll l-affidavit ta' Emilia sive Emily Spiteri (fol 19). Il-provi mressqa mir-rikorrenti dwar it-titolu ma gew bl-ebda mod kontradetti mill-intimata, anzi kif inghad l-Awtorita' intimata ddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. In

vista ta' dan u tenut kont tal-provi sottomessi mir-rikorrenti l-Bord iqis li l-istess rikorrenti ppruvaw it-titolu taghhom dwar il-proprjeta in meritu.

L-Applikazzjoni tal-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta

Ir-rikorrenti jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq l-Art. 64 tal-Kap. 573 li jipprovdi:-

> *64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.*
>
> *(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.*
>
> *(3) Il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.*
>
> *(4) Barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit f'dan l-artikolu, is-sid jista' jitlob ukoll lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*
> *(5) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd mutatis mutandis għall-azzjoni taħt dan l-artikolu.*

Ir-rikorrenti jgħidu li ġja la darba dikjarazzjoni tal-2012 ma tagħtix valur individwali lill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għandu jitqies li m'hemm l-ebda valur u għalhekk dan l-artikolu huwa applikabbli. Mill-banda l-oħra l-Awtorita' intimata tgħid li l-fond kien soġġett għall-kera ta' għarfien u b'hekk wieħed seta' faċilment jikkalkula l-valur tal-akkwist billi jikkapitalizza l-kera ta' għarfien b'1.4%.

Ir-rikorrenti jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Paris et vs Awtorita' tal-Artijiet (12/17 SG)** deċiża fit-12 ta' Ottubru 2022 fejn dan il-Bord diversament presedut diġa kellu l-opportunita' li jiddeċiedi sitwazzjoni simili. F'dik is-sentenza l-proprjetajiet kienu akkwistati b'titolu ta' pussess u użu permezz ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta tat-28 ta' April 1953. Il-fondi ġew trasferiti b'titolu ta' dominju pubbliku lill-Gvern permezz ta' kuntratt ippubblikat fit-22 ta' Mejju 1971. Sussegwentement permezz tal-avviż numru 307 ippubblikat fil-ħarġa tas-7 ta' Marzu 2012, tal-Gazzetta tal-Gvern, il-President ta' Malta ddikjara li dawn il-fondi huma meħtieġa għal skop pubbliku, u li l-akkwist tagħhom għandu jkun b'xiri assolut. F'dak

il-każ il-Bord qies li l-Artikoli 69 u 68(3) u (4) tal-Kap. 573 mhumiex applikabbli u dan wara li għamel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr. Francis Lanfranco et vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża mill-Bord fit-23 ta' Frar 2022. Qies li a bażi tas-sentenza fl-ismijiet **David Abela proprio et nomine vs L-Awtorita' tal-Artijiet** deċiża minn dan il-Bord fil-25 ta' Mejju 2022 il-fatti jaqgħu fl-azzjoni msemmija fl-Artikolu 64 tal-Kap. F'din is-sentenza ngħad:-

> *"....l-atturi jistgħu jakkampaw il-każ preżenti u fin-nota tagħha taghmel referenza għall-każ Ivory Venue Ltd vs Awtorita deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fejn il-Bord b'referenza għall-azzjonijiet li wieħed jista' jeżerċita taħt il-Kap. 573 qal hekk:-*
>
> *Il-Bord għandu l-kompetenza tiegħu limitata għal dak li jingħad fl-artikoli rispettivi tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li skont l-Artikolu 58(1)(e) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord għandu l-awtorità li jordna li dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni tiġi mħassra. Iżda sabiex dan il-Bord ikun jista' jagħti tali ordni, irid jikkonkorru ċirkostanzi preskritti fl-istess Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħtu s-setgħa lill-istess Bord sabiex jordna tħassir ta' dikjarazzjoni. L-Artikolu 58 jelenka s-setgħat ta' dan il-Bord tal-Arbitraġġ b'mod ġenerali, fis-sens li jelenka dak li jista' jagħmel il-Bord.*
>
> *Il-Bord għandu l-kompetenza tiegħu limitata għal dak li jingħad fl-artikoli rispettivi tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li skont l-Artikolu 58(1)(e) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord għandu l-awtorità li jordna li dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni tiġi mħassra. Iżda sabiex dan il-Bord ikun jista' jagħti tali ordni, irid jikkonkorru ċirkostanzi preskritti fl-istess Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħtu s-setgħa lill-istess Bord sabiex jordna tħassir ta' dikjrazzjoni.*
>
> *L-Artikolu 58 jelenka s-setgħat ta' dan il-Bord tal-Arbitraġġ b'mod ġenerali, fis-sens li jelenka dak li jista' jagħmel il-Bord ... Madanakollu, din hija l-klawsola ġenerali tas-setgħat ta' dan il-Bord. Huwa mbagħad, x'ħin jiġu meqjusa l-artikoli individwali tal-Kap. 573 li jkun jista' jiġi stabbilit f'liema istanzi, jista' l-Bord jordna tħassir ta' dikjarazzjoni, jew f'liema istanzi jista' l-Bord jillikwida danni morali u materjali.*
>
> *Għalhekk issostni l-Awtorita' li l-azzjoni attriċi hija improponibbli legalment għaliex għajr possibilment taħt l-Artikolu 55 (li pero kif ġie deċiż supra l-Bord iqis li mhux l-artikolu applikabbli) il-fattispecie tal-każ preżenti ma jissubentra taħt ebda artikolu ieħor.*
>
> *Kif ingħad l-atturi jsostnu li l-azzjoni tagħhom hi bazata fuq l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta:-*

64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan lAtt 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

...

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

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

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

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

...

Min-naħa l-oħra, jekk is-sid jikkontesta l-valur tal-art, il-valur tal-art f'din l-istanza għandu jkun il-valur fi żmien id-dikjarazzjoni presidenzjali biż-żieda tar-rata tal-inflazzjoni misjuba f'Kap. 158. Il-valur mogħti mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid u mhux inqas minn dak indikat fin-notice to treat. Barra minn hekk, sabiex jitnaqqsu l-każijiet fil-

qorti, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jiġi mitlub jillikwida danni morali u materjali mġarrba mis-sid minħabba li l-akkwist ikun dam biex sar u tapplika wkoll preskrizzjoni ta' tletin sena.

Minn dawn il-brani għandu jirriżulta illi apparti s-sitwazzjoni tal-Artikolu 55 li kif ingħad aktar 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 umbaghad l-Artikolu 63 li jitkellem dwar it-tħassir ta' dikjarazzjoni li tkun inħarġet ukoll qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 fejn l-art tibqa' ma tiġix akkwistata u ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku għal perjodu ta' aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, iżda dan mhux applikabbli għal każ preżenti. Għal finijiet ta' din il-kawża huma l-Artikolu 64 u 65 li jimmeritaw eżami.

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

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

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

Din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorita` appellata li ladarba l-proprjeta` in kwistjoni ġiet espropriata fl-2011 meta kien viġenti l-Kap. 88, allura dak huwa l-punctum temporis li wieħed irid iħares lejh bħala ż-żmien li fih twettqet it-

transazzjoni, mingħajr żidiet skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Dan mhux biss peress li l-Kap. 88 ġie revokat bl-Att XVII tal-2017, l-istess Att li ġab fis-seħħ il-liġi l-ġdida (Kapitolu 573 – Att dwar Artijiet tal-Gvern). Iżda wkoll peress li l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 jipprovdi proprju għall-każijiet fejn bħal dak in eżami, l-art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha, mingħajr ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim, is-sid huwa ntitolat li jitħallas kumpens għall-akkwist tal-art "skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar." (ara f'dan is-sens is-sub-inċiż (3) tal-Artikolu 64). Isegwi li minn qari tal-liġi, l-intenzjoni tal-leġislatur hija waħda ċara, dik li l-valur tal-art jiġi awmentat skont l-indiċi tal-inflazzjoni.

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

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

Dan il-Bord iqies li dawn l-insenjamenti, jgħoddu għal fattispeċie tal-każ li għandu quddiemu, u li semmai din l-azzjoni kellha tiġi eżerċitata ai termini tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux abbażi tal-Artikolu 69 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif jirriżulta mir-rikors promotur, kif ukoll mill-kontenut tan-nota tarrikorrenti ppreżentata fid-29 ta' Ottubru 2021.

Il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa milqut minn żewġ dikjarazzjonijiet – it-tnejn qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573. Mill-istess dikjarazzjonijiet jirriżulta li qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim. Fid-dawl tal-insenjament ċitat u l-fattispeċie tal-każ il-Bord iqis li l-Artikolu applikabbli f'dan il-każ huwa l-Artikolu 64 tal-Kap 573.

<u>Il-Kumpens</u>

L-Artikolu 64 jipprovdi li l-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni. Hekk kif ingħad, il-fond in meritu huwa soġġett għal żewġ dikjarazzjonijiet li tnejn ħarġu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 ossia d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur mertu tal-avviż numru 84 ippubblikata fis-27 ta' Frar 1951 (Dok. A – fol 12) għall-pussess u użu u d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta mertu tal-avviż numru 68 ippubblikata fis-23 ta' Jannar 2012 (Dok. C – fol 14) fejn il-fond qiegħed jiġi ddikjarat li għadu meħtieġa għal skop pubbliku u qiegħed jiġi akkwistat b'xiri assolut. Min-nota tan-Nutar Marisa Grech tas-26 ta' Novembru 2019 (fol 23) irriżulta wkoll li l-Gvern ħa l-pussess tal-fond fit-23 ta' Ġunju 1950 għaliex il-fond kien meqrud b'egħmil tal-għadu

fil-Gwerra. Il-fond għaddha f'idejn il-Gvern b'dominju pubbliku permezz tal-kuntratt 149/66A fl-atti tan-Nutar A. Attard (Dok. B – fol 13).

F'dan il-kuntest fejn il-fond ġie kolpit minn modi ta' akkwist differenti huwa siewi li wieħed iżomm f'moħħu d-distinzjoni bejniethom. Fis-sentenza **Michael Scicluna vs Kummissarju tal-Art (9/10 FDP)** deċiża fis-26 ta' Novembru 2020 il-Qorti tal-Appell spjegat:-

> *16. Tajjeb li jigi mfakkar li skont l-Artikolu 5 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta), l-awtorità kompetenti tista' takkwista art meħtieġa għal skop pubbliku: (a) b'xiri assolut; (b) għall-pussess u użu għal żmien determinat jew (c) b'dominju pubbliku. L-għażla jew id-diskrezzjoni hija mħollija f'idejn l-appellat Kummissarju tal-Artijiet, li huwa identifikat bħala l-awtorità kompetenti. B'dan illi filwaqt li f'każ ta' teħid b'titolu ta' pussess u użu huwa maħsub li jkun għal żmien determinat, fil-każ ta' teħid permezz taż-żewġ titoli l-oħra, huwa mifhum li huwa għal dejjem......*
>
> *17. L-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88 jipprovdi sabiex f'każ fejn proprjetà tkun ittieħdet b'titolu ta' pussess u użu u jgħaddu aktar minn għaxar snin minn dakinhar li tkun hekk ittieħdet, is-sid ikollu l-jedd jitlob li dak il-ġid jew jinxtara jew jinkiseb b'titolu ta' dominju pubbliku jew, f'każ li la tintgħażel il-waħda u lanqas l-oħra, li jinħeles mill-ġdid favurih. Hu minnu illi fil-kaz in eżami l-konverzjoni tat-titolu ta' pussess u użu għal wieħed ta' dominju pubbliku sar madwar tmintax-il sena wara t-teħid b'pussess u użu, iżda fil-fehma ta' din il-Qorti, kif kellha okkazjoni oħra li tispjega, ladarba l-Kummissarju intimat ħa l-azzjoni meħtieġa sabiex it-titolu temporanju ta' pussess u użu isir wieħed permanenti ta' dominju pubbliku, l-azzjoni odjerna, kif intentata mill-appellanti permezz taż-żieda fit-talbiet fir-rikors promotur tagħhom, ma kenitx dik idoneja sabiex tattakka d-deċiżjoni meħuda mill-istess Kummissarju appellat. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2017, fir-rikors numru 44/2009 imsemmi qabel). Kif ġustament rilevat mill-Bord, ladarba l-Kummissarju appellat ħa l-azzjoni meħtieġa sabiex it-titolu ta' esproprju ta' proprjetà, preċedentement akkwistata taħt titolu ta' pussess u użu, ġie konvertit f'wieħed ta' dominju pubbliku, hekk kif kontemplat mill-istess artikolu, bħala waħda mis-soluzzjonijiet mogħtija lis-sid tal-art, l-istess Bord skont l-artikolu ċitat mill-appellant ma setax joħroġ ordni ulterjuri għal xiri kif mitlub mill-appellanti.......*
>
> *18. Sa fejn fit-tieni aggravju tagħhom l-appellanti jikkontestaw it-teħid tal-proprjetà tagħhom bit-titolu ta' dominju pubbliku, ladarba għaddiet triq minnha, tajjeb li jiġi osservat li l-Artikolu 2 tal-Kap. 88 jagħti tifsira lill-frażi "dominju pubbliku" (fit-test Ingliż, "public tenure") bħala d-dominju ta' art minn*

awtorita` kompetenti li l-kwalitajiet ewlenin tiegħu huma msemmijin fis-subartikolu (5), (6) u (7) tal-Artikolu 19. Minn eżami ta' dawn il-provvedimenti tal-liġi jirriżulta li d-dominju pubbliku għandu natura perpetwa, b'rikonoxximent ta' ħlas ta' "kera ta' għarfien" li ma tinbidel qatt (Artikolu 19(5)) u fejn l-awtorita` għandha s-setgħa li tagħmel mill-art l-aktar użu wiesgħa, inkluż il-ħatt ta' kull bini li jkun hemm fuq l-art, li tbiddel id-destinazzjoni tal-art u saħansitra li tirrevendika dik l-art mingħand kull pussessur, eċċ. Fil-fatt l-Artikolu 19 jgħid illi l-akkwist "mill-awtorità kompetenti ma tkunx taħt ebda tirżin…" dwar dak li tista' tagħmel minn dik l-art miżmuma b'titolu ta' dominju pubbliku.

19. Kif ingħad minn din il-Qorti (sede inferjuri) fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Ottubru, 2008, fil-kawża fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Art v. John Esposito****:-*

"…din ix-xorta ta' akkwist tiddifferenzja ruħha minn dik tal-akkwist għall-pussess u użu. Distintament, il-perpetwita` fil-wahda u t-temporanjeta` fl-oħra. Dan hu sew illustrat fid-deċizjoni fl-ismijiet "Raffaele Said et -vs- Joseph Mifsud Bonnici nomine", Appell Ċivili, 26 ta' Novembru, 1956. Inter alia, minnha jistgħu jiġu estratti dawn il-kummenti u osservazzjonijiet:-

(1) "Anke kieku ma kienx hemm ebda definizzjoni tal-liġi, hu ċert li l-kelma 'tenure', għalkemm sa ma saret il-liġi ma kienetx affattu konoxxuta fis-sistema leġislattiv malti, tindika, fis-sistema legislattiv ingliż, relazzjonijiet ta' 'kera'. 'The word tenure', jingħad fl-iStroud's Judicial Dictionary, 'signifies the relation of tenant to lord', u aktar 'il quddiem jingħad li l-kelma 'tenure has been relied upon to include 'lease hold'."

(2) *"Acquisition rent" titħallas fil-każ fejn l-Awtorita` tkun ħadet il-pussess u l-uzu ta' fond (ara s-subsection 2 tal-Artikolu 25, illum subsection 2 tal-Artikolu 27), mentri fil-kaz ta' teħid ta' fond "on public tenure" titħallas "recognition rent" (subartikolu 5 tal-Artikolu 18, illum subartikolu 5 tal-Artikolu 19);*

(3) *"Minn ezami ta' dawn id-disposizzjonijiet (5, 6 u 7 tal-Artikolu 19) jidher li din il-public tenure hi speċi ta' enfitewsi perpetwa";*

Issa f'dan il-kuntest ir-rikorrenti jgħidu li d-dikjarazzjoni applikabbli hija dik tal-2012. L-intimata tgħid li jekk għandu jitħallas kumpens dan għandu jkun fir-rata ta' 1.4% tal-kera ta' għarfien kif kienet tinħadem fi żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni aġġornata skont l-indiċi. Imbagħad tispjega li permezz tal-kuntratt tal-1966 dak li ttieħed kien id-dritt ta' tgawdija filwaqt li bid-dikjarazzjoni tal-2012 ittieħed id-dritt residwali li r-rikorrenti jirċievu kull sena ammont determinat ta' flus li qatt ma jitbiddel. Il-Bord ma jaqbilx ma dan l-argument għaliex a bażi ta' dak li ngħad fil-paragrafi preċedenti l-azzjoni hija regolata mill-Artikolu 64 tal-Kap. 573 u mhux mill-Kap. 88. Ġja la darba l-

azzjoni taqa' fil-parametri tal-Art. 64 tal-Kap. 573, il-mekkaniżmu tal-kumpens dovut għandu jkun regolat mill-istess artikolu.

Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jgħidu li s-sehem ta' $^{3}/_{4}$ tal-fond fis-sena 2012 kellu valur ta' €150,000. Ma ġiet esebita l-ebda stima *ex parte* jew prova dwar kif waslu għal dan il-valur. Inoltre l-Bord jinnota li tul il-proċeduri ntalbet korrezzjoni li tirrifletti s-sehem tar-rikorrenti ghal dik ta' $^{2}/_{3}$ u l-valur aġġustat ghas-sehem ta' $^{2}/_{3}$ gie jammonta għal €133,333.33. Fin-nota tagħhom ir-rikorrenti donnhom jistrieħu fuq il-valutazzjoni tal-Membri Tekniċi li hija fir-rigward tad-dikjarazzjoni tal-2012.

Fir-rigward ta' liema hija d-dikjarazzjoni applikabbli ai fini ta' kumpens, din mhijiex kwistjoni li ser taffettwa daqshekk il-kumpens dovut. Dan qiegħed jingħad għaliex il-Periti Tekniċi taw il-valur tal-fond fis-sena 2012 (meta nħarġet it-tieni dikjarazzjoni) fl-ammont ta' €135,000 filwaqt li fir-rapport addizzjonali taghhom (fol 141 et seq) huma waslu ghal valur tal-fond anke fis-sena 1951 (data tal-ewwel dikjarazzjoni) fl-ammont ta' €21,685. Iz-zewg valuri jridu fi kwalunkwe kaz jiżdiedu ghall-aħħar indiċi tal-inflazzjoni sad-data tas-sentenza u meta z-zewg valuri jigu hekk aġġornati jigu kważi identici għajr għal ċenteżmu fl-ammonti ta' €157,868.82[2] u €157,868.81[3].

Ai fini ta' kompletezza jingħad li skont is-sentenza ċitata *supra* t-teħid għall-pussess u użu huwa ekwiparat bħala kirja li tinneċessita li jiġi stabbilit il-perjodu tagħha. Mid-dikjarazzjoni tas-27 ta' Frar 1951 (Dok. A – fol 12) jirriżulta li l-akkwist tal-fond kien b'pussess u użu għal "*tul taż-żmien illi l-esiġenzi ta' l-iskop pubbliku jirrikiedu*". Dan ifisser li f'dan il-każ il-pussess u użu kien mingħajr perjodu u a diskrezzjoni tal-Gvern. Sussegwentement bid-dikjarazzjoni numru 68 tat-23 ta' Jannar 2012 gie dikjarat illi l-akkwist ghandu jkun b'xiri assolut.

Hanwhekk il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza mghotija **mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022 (Rik Nru 23/11/1 GG) fl-ismijiet Melina Micallef vs. Kummissarju tal-Artijiet illum l-Awtorita` tal-Artijiet** fejn il-Qorti tal-Appell abbraċċjat sentenza tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali li biha gie akkordat kumpens skond il-valur tal-art fid-data tad-dikjarazzjoni li biha l-art giet akkwistata b'xiri assolut. Bhal fil-kaz odjern il-każ appena citat kien jitratta proprjeta` tal-attriċi f'Bormla li fis-sena 1949, il-Gvern ħa f'idejh b'titolu ta' pussess u użu versu l-ħlas ta' kera ta' sitt Liri Sterlini fis-sena. Fl-1966 it-titolu li bih ġie akkwistat dan il-fond inbidel f'wieħed ta' dominju pubbliku versu l-kera ta' għarfien ta' tmien liri u erbgħin ċenteżmu fis-sena (ekwivalenti għal €19.57) u sussegwentement fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Settembru, 2010 ġiet pubblikata Dikjarazzjoni tal-President li permezz tagħha l-Gvern akkwista l-proprjeta` in kwistjoni b'titolu ta' xiri assolut. Hawnhekk ukoll (bhal fil-kaz

[2] 947.40 (Indiċi tal-2022) ÷ 810.16 (Indiċi tal-2012) x €135,000 = €157,868.82

[3] 130.10 (Indiċi tal-1951) ÷ 810.16 (Indiċi tal-2012) x €135,000 = €21,679.05
947.40 (Indiċi tal-2022) ÷ 130.10 (Indiċi tal-1951) x €21,679.05 = €157,868.81

in ezami) l-Awtorita argumentat bla suċċess li l-kumpens kellu jkun ikkalkulat fuq il-kera ta' għarfien kapitalizzat bir-rata ta' 1.4% skont l-Artikolu 22(11) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta). Izda l-Qorti Ewropea ddecidiet:

> *63. In the light of the above the Court awards EUR 57,000 in pecuniary damage in respect of the expropriation in 2010.*
>
> *64. The Court further awards the applicant EUR 8,000 in respect of non-pecuniary damage, plus any tax that may be chargeable.*

Bl-istess mod fil-kaz prezenti il-Bord huwa tal-fehema li ghandu jistrieħ fuq il-valur tal-fond fil-mument tad-dikjarazzjoni maħruġa fl-2012 stante li kienet b'din id-dikjarazzjoni li fond għaddha f'idejn il-Gvern b'titolu ta' xiri assolut.

Fil-kawża **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) vs. Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deciza finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021 (Rikors numru 889/09/1 JZM) intqal hekk:-

> *In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` tagħmlu b`mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi millkonsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).*
>
> *Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li lkonklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008)*

Issir referenza wkoll ghal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Cremona Alfred et vs Kummissarju tal-Artijiet** (4/2016/1) deciza fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal:-

Jibda billi jingħad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, speċjalment meta parti fil-kawża tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lilha sabiex tikkontrasta tali prova. F'dan il-każ ukoll, kif ġustament osserva l-istess Bord, ħadd mill-partijiet ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni tal-periti membri tal-Bord wara li ġie ppreżentat ir-rapport tagħhom. Huwa inutili li l-Awtorita' appellanti tressaq argumenti f'dan l-istadju sabiex tittanta tattakka r-rata adoperata mill-istess periti meta lanqas biss ipprovat tiskossa l-periti membri mill-fehma tagħhom quddiem il-Bord. Huwa ritenut illi l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti tekniċi maħtura minnha, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċjuż. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet: "Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa ċertu punt, tagħti affidament lill-opinjoni ta' persuni mħarrġa fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoġġu fid-dubbju dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja.

Applikati dawn l-insenjamenti ghal kaz odjern il-Bord ma jara ebda lok li jiddisturba r-relazzjoni teknika tal-Periti Membri tieghu hlief li jirrileva li għal finijiet ta' kumpens il-valur stabbilit mill-membri teknici jrid jigi aggiustat ghall-ahhar indici tal-inflazzjoni ppublikat qabel is-sentenza. B'hekk fil-fehema tal-Bord il-kumpens dovut għandu jinħadem bil-valur tal-fond tal-2012 ta' €135,000 aġġustat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni ghas-sena 2022 ai termini tal-Artikolu 64(3) tal-Kap. 573 li jghati l-ammont ta' €157,868.82. Dan il-valur ghandu jigi aġġustat għas-sehem ta' $^{2}/_{3}$ li għandhom ir-rikorrenti li jammonta għal **€105,245.88**. Dan il-valur jaqa' fil-parametri tal-Art. 58(1)(d) tal-Kap. 573 stante li huwa anqas mill-ogħla ammont ta' kumpens li ġie propost mir-rikorrent ta' €133,333.33 għas-sehem ta' $^{2}/_{3}$.

<u>Danni Materjali</u>

In tema ta' danni materjali fi sfond ta' esproprjazzjoni l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet **B & B. Property Development Co. Ltd vs Il-Kummissarju tal-Artijiet** (Rik. Nru. 76/16 RGM) deċiża fit-8 ta' Lulju 2020 fejn intqal hekk:-

..... il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħti kumpens u dan minħabba li apparti li l-Gvern kien qiegħed jagħmel użu minn din l-art b'mod abbużiv, is-soċjeta' rikorrenti ma setatx tagħmel użu minnha. Sabiex tiddetermina l-kumpens xieraq din il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni is-segwenti fatturi:

a. Il-valur tal-art;
b. Il-perjodu ta' żmien li għadda sabiex il-Gvern ħa l-passi meħtieġa sabiex l-art tiġi esproprjata;
c. Il-fatt li sallum ma ingħata l-ebda kumpens għal użu li sar tal-art de quo;
d. Il-perjodu ta' żmien minn meta s-soċjetà rikorrenti ġiet imċaħħda mill-użu u t-tgawdija tal-proprjetà tagħha;
e. L-iskop għalfejn ittieħdet; u
f. In-nuqqas ta' spjegazzjoni għalfejn ma saritx l-esproprjazzjoni qabel.

Wara li qieset dawn il-fatturi, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens ġust huwa ta' ħamsin elf ewro (€50,000) bħala danni pekunjarji u ħmistax-il elf ewro (€15,000) bħala danni non-pekunjarji.

Din is-sentenza ġiet 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` attriċi tressaq prova konkreta taddannu 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 ilpussess ta' din l-art u għalhekk ma kienx prattiku, u addirittura possibli, għassoċjeta` 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 talArtijiet, 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 lebda 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 tal-art in meritu da parti tal-Awtorita' intimata. L-Artikolu 64 jipprovdi 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".*

Fin-nota tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Giovanna Borg vs Awtorità tal-Artijiet (Rikors 13/2018)** deciza minn dan il-Bord fit-**28 ta' Settembru 2022** fejn gie trattat il-punt tad-danni materjali u morali in konnessjoni *inter alia* ma azzjoni taht l-Artikolu 64 u jgħidu li d-danni materjali għandhom ikunu mill-1950 meta l-proprjeta' ġiet fil-pussess tal-Gvern sad-data ta' din is-sentenza fl-ammont ta' circa €155,000.

B'applikazzjoni tal-insenjamenti sudetti ravvizati fl-imsemmija decizjoni il-Bord iqis illi l-fatt ta' pussess jew tgawdija ta' ġid ħaddieħor jimmerita kumpens in linea ta' danni materjali. Issa, l-Bord huwa konxju ta' ġurisprudenza fejn id-danni materjali ġew ekwiparati ma' imgħax fuq il-kumpens tal-akkwist. Hekk fil-kawża **J.E.M. Investments Limited (C6861) vs Avukat Generali et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali (Rikors Nru. 33/2016/1) deċiża 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 ddewmien 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** – deċiża wkoll mill-Qorti Kostituzzjonali (Rikors. Nru. 102/16/1) fis-27 ta' Jannar 2021 fejn il-Qorti qalet illi:

> *Din il-Qorti tosserva wkoll li r-rimedju mogħti mill-ewwel Qorti huwa wieħed non-pekunjarju, jigifieri għad-danni morali biss, filwaqt li l-mekkaniżmu stabbilit fil-Kap. 88 sabiex jingħataw imgħaxijiet ulterjuri għad-dewmien huwa relevanti fil-komputazzjoni tad-danni pekunjarji.*

Izda l-Bord jinnota li bil-promulgazzjoni tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta l-Leġislatur ried jikkreja dritt speċifiku ta' danni materjali u morali b'żieda mad-dritt ta' kumpens għall-akkwist u l-imgħax. Hekk l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 jitkellem fuq dritt tas-sid sia għall-kumpens u kif ukoll għad-danni materjali u morali subiti u in aġġiunta ma' dawn il-Leġislatur fassal ukoll mekkanismu ulterjuri ta' ħlas fil-forma ta' imgħax 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)) tal-Kap 573.

Għalhekk dan il-Bord jikkonkludi li taħt il-Kap. 573 il-kumpens għad-danni materjali m'għandux ikun ekwiparat ma' / jew meqjus soddisfatt bl-għotja ta' imgħax fuq il-kumpens ossia fuq il-valur tal-akkwist għaliex huwa ċar li tali dritt għad-danni huwa dritt b'żieda mad-dritt li s-sid jiġi kumpensat ghat-teħid u l-imgħax fuq l-istess kumpens, u fil-fehma tal-Bord tali danni materjali għandhom jingħataw bħala danni sofferti mis-sid minħabba li huwa jkun ġie mċaħħad mill-użu u tgawdija ta' ħwejjġu għal perjodu ta' żmien mingħajr 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 imċaħħad mid-dritt li jissulloka lil terzi l-fond lilu mikri minhabba esproprju għandu jiġi 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 mirrikorrenti appellati jinkludi l-valur lokatizju tal-fond esproprjat....*

Il-Bord għalhekk huwa tal-fehma li l-elementi indikati fl-artikolu 64(4) huma soddisfatti u t-talba għad-danni materjali hija ġustifikata. Mhuwiex ikkontestat li l-Gvern ħa l-pusess tal-fond mit-23 ta' Ġunju 1950 (fol 23) u d-dikjarazzjoni tal-1951 kienet għall-pussess u użu tal-fond, sakemm fl-1966 il-fond ittieħed b'dominju pubbliku u fl-2012 b'titolu ta' xiri assolut. Hawnhekk il-Bord jerġa jagħmel referenza għal dak ċitat fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Scicluna vs Kummissarju tal-Art**. Fil-kaz in dizamina jirrizulta mill-pjanta esebita a fol 28 (Dok. E) li fl-1950 – is-sena li fiha l-Gvern ħa l-pussess tal-fond huwa kien diġa fformula l-ħsieb ta' x'kellu jsir minn dan il-fond ċjoe li jinbnew numru ta' appartamenti. Dan kien jinneċessita li l-fond jittieħed b'titlu ta' dominju pubbliku jew xiri assolut sa mill-bidu. B'hekk id-danni materjali ser jiġu kkalkulati mis-sena 1950 – sena li fiha l-Gvern ħa l-pussess tal-fond.

Jifdal il-kwistjoni sa meta għandhom jiġu akkordati d-danni materjali. Fir-risposta tagħha l-intimata tgħid li f'dan il-każ ma kienx hemm dewmien eċċessiv għaliex l-akkwist seħħ meta l-art ittieħdet b'dominju pubbliku fl-1966 u mhux fl-2012. Fid-dawl tas-sentenza ċitata il-Bord jaqbel mal-intimata li permezz tal-kuntratt tal-1966 l-art ġiet formalment akkwistata b'dominju pubbliku iżda dan ma jfissirx li mhumiex dovuti danni materjali **għaliex sabiex l-akkwist jista' jingħad li ġie ffinalizzat irid isir il-ħlas li wara tlieta u sebgħin sena li l-Gvern ħa l-pussess tal-fond għadu ma sarx.** Jirriżulta li fis-26 ta' Jannar 2012 (fol 155) l-intimata nfurmat lill-uħud mir-rikorrenti li l-fond ġie akkwistat b'titolu ta' xiri assolut u li l-kumpens ta' akkwist kien ta' €2,795 għall-intier. Fl-istess ittra ngħad li aktar 'il quddiem l-intimata kienet ser tinfurmahom b'aktar dettalji dwar xi jkun hemm bżonn biex isir il-ħlas tal-kumpens. Ma jirriżultax jekk wara din l-ittra kienx hemm korrispondenza ulterjuri iżda mhuwiex ikkontestat li sa llum kumpens ma tħallasx. B'hekk il-Bord iqis li d-danni materjali huma dovuti sad-data ta' din is-sentenza.

Ai fini ta' danni materjali, il-Bord estenda l-inkarigu tal-Periti Tekniċi tiegħu sabiex jistabilixxu l-valur lokatizju relattiv mill-1950 sal-2020. In adempiment ta' dan l-inkarigu ulterjuri l-Periti Tekniċi illikwidaw il-valur lokatizzju fir-rata ta' 5% bejn l-1950 u l-1997 u 3.75% bejn l-1997 u l-2020 li jammontaw għal €222,450.63 (fol 145 u 146). Magħdud ma' dan għandhom jiżdiedu d-danni materjali għas-sena 2021, 2022 u 2023 li jammontaw għal €17,417.08 skont it-tabella t'hawn taht. B'hekk it-total ta' danni materjali għall-intier hu ta' €239,867.71[4] li aġġustat għas-sehem tar-rikorrenti ta' $^{2}/_{3}$ dan jammonta għal €159,911.81. Peress illi s-sentenza qed tinghata llum u s-sena 2023 ghadha m'ghaddietx kollha l-Bord hu tal-fehema li ghandu jkun hemm temperament fil-*quantum* tad-danni biex jirrilfetti dan il-fatt. Ghalhekk il-Bord hu tal-fehema illi ghandu jirriduci l-ammont ta' danni ghal **€ 155,000.**

Sena	Indiċi tal-Inflazzjoni	Valur fis-suq	Rata	Valur tal-Kirja
2021	892.51	€148,720.88	3.75%	€5,577.03
2022	947.40	€157,867.32	3.75%	€5,920.02
2023	947.40	€157,867.32	3.75%	€5,920.02
Total				**€17,417.08**

__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 lill-individwu li sofra, jew li għadu qed isofri leżjoni tad-*

[4] €222,450.63 + €17,417.08 = €239,867.71

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 minġħajr avviż tal-ftehim, jissemmew "danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

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

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

L-azzjoni taħt l-artikolu 64 hija 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 morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist. F'dan il-każ jirriżulta ċar li kien hemm trapass irraġjonevoli ta' żmien biex ir-rikorrenti jiġu kkumpensati – sebgħa u tletin sena miż-żmien li fiha ttieħed il-pussess *de facto* tal-fond sad-data ta' din is-sentenza. Għalhekk il-Bord hu tal-fehma li huma dovuti danni morali a tenur tal-artikolu 64(4) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

1. Il-kobor u l-lok tal-fond;
2. Sehem l-atturi mill-fond;
3. Il-perjodu ta' żmien minn mindu ttieħed il-pussess *de facto* u wara nħarġet id-dikjarazzjoni presidenzjali;
4. Il-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn il-proċeduri;
5. L-assjem tal-kumpens għall-akkwist u tad-danni materjali likwidati aktar il-fuq rigward il-fond.

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. F'sentenza oħra mogħtija minn dan il-Bord fl-ismijiet **Giovanna Borg vs L-Awtorita' tal-Artijiet** deċiża fit-28 ta' Settembru 2022 ingħata kumpens ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1989 sas-sena 2022 fir-rigward ta' esproprju li seħħ 33 sena qabel fir-rigward ta' art ghall-art desinjata bhala fabbrikabbli bl-uzu limitat ta' triq tal-kejl ta' 140m.k.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien ta' tlieta u sebgħin sena, id-daqs tal-fond, sehem ir-rikorrenti u l-kunsiderazzjonijiet fuq imsemmija, l-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-kaz għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1950 sas-sena ta' din is-sentenza li jammontaw għal **€7,300**.

Imgħax

Fit-tielet talba r-rikorrenti jitolbu wkoll lill-Bord sabiex jiffissa l-imgħax dovut ai termini tal-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.*

Għalhekk a tenur tal-imsemmi artikolu, fuq il-valur tal-kumpens hawn fuq stabbilit ossia fuq il-valur ta' €105,245.88 għandu jiddekorri imgħax ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoe' mit-23 ta' Jannar 2012 sad-data tal-pagament effettiv.

Spejjeż

Fir-rigward tal-ispejjeż, skont l-Art. 73(2) tal-Kap. 573:-

> *(2) Meta sid ma jaċċettax l-offerta tal-awtorità u jvanta li l-ammont dovut bħala kumpens għandu jkun ogħla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din titħallas perjodikament jew bħala somma f'daqqa, bħala kumpens, u s-somma mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità, allura l-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.*

Permezz tal-ittra datata 26 ta' Jannar 2012 (fol 155) l-intimata nfurmat lill-uħud mir-rikorrenti li l-fond ġie akkwistat b'titolu ta' xiri assolut u li l-kumpens ta' akkwist kien ta' €2,795 għall-intier. Fl-istess ittra ngħad li aktar' il quddiem l-intimata kienet ser tinfurmahom b'aktar dettalji dwar xi jkun hemm bżonn biex isir il-ħlas tal-kumpens. Il-Bord iqis li permezz ta' dawn il-proċeduri ir-rikorrenti ma aċċettawx l-offerta tal-Awtorita'. Ġja la darba m'hemmx aċċettazzjoni u l-kumpens huwa aktar minn dak offrut mill-intimata huwa applikabbli l-Art. 73(2) fir-rigward tal-ispejjeż.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti għat-teħid tal-proprjeta' 25, Sqaq il-Ġnien, Isla fis-somma ta' **mija u ħamest elef mitejn u ħamsa u erbgħin Euro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€105,245.88)**.

2. Jilqa' t-tieni talba u jillikwida d-danni morali fl-ammont ta' **sebat elf u tlett mitt Euro (€7,300)** u d-danni materjali fl-ammont ta' **mija hamsa u hamsin elf Ewro (€155,000)**.

3. Jilqa' t-tielet talba u jikkundanna lill-Awtorita' intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti l-ammonti hawn likwidati fil-paragrafi precedenti, bl-mgħax bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija kalkolat fuq il-kumpens hawn stabbilit ta' mija u ħamest elef mitejn u ħamsa u erbgħin Euro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€105,245.88) mit-23 ta' Jannar 2012 sad-data tal-ħlas effettiv.

4. Jilqa' r-raba' talba u jiffissa d-data tat-Tnejn 31 ta' Lulju 2023 fid-disa ta' filghodu (9.00am) gewwa l-Ufficju tal-Awtorita' intimata sabiex jiġi ppublikat jekk ikun il-kaz il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorita liema kuntratt isir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet.

Bl-ispejjeż a tenur tal-artikolu 73(2) tal-Kap 573 ikunu a karigu tal-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

31 ta' Mejju 2023