QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO (President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 22 ta' Ġunju, 2023.

Numru 11

Rikors numru 5/19/1 NB

Camilla Scerri, James Galea Testaferrata, Simon Galea Testaferrata u Maria Helena Testaferrata Zammit

v.

Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur tal-4 ta' Frar, 2019, li permezz tiegħu Camilla Scerri et talbu:

> "1. Illi huma s-sidien ta' porzjoni art formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala "ta' Skorba", sive ta' "L-Iskorba ta' Hzejjen" gewwa z-Zebbiegh fil-limiti tal-Imgarr, Malta, li wirtu minghand missierhom (Dok.SK1), liema porzjoni fiha kejl superficjali ta' sitt elef mitejn u tmienja u sebghin metri kwadri (6,278m.k.) u liema art ticcirkonda t-tempju ta' Skorba;
>
> 2. Illi din il-proprjetà giet milquta bid-Dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika datata 13 ta' Jannar 1992 u ppubblikata fil-Gazzetta tal-

Gvern nhar il-21 ta' Jannar 1992 (Government Notice No. 50) (Dok.SK2), permezz ta' liema l-imsemmija art giet dikjarata mehtiega ai finijiet pubblici u li ghandha tigi akkwistata b'xiri assolut. Tali dikjarazzjoni ma fija ebda offerta ghall-kumpens.

3. Illi l-imsemmija proprjeta tinsab delineata bl-ahmar fuq il-pjanta LD322/91 redatta mill-Perit Oscar Caruana Montaldo ai fini ta' esproprju, liema pjanta hija abbinata mal-file tal-Awtorita' intimata numru 613/63 (Dok.SK3);

4. Illi ai fini tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 64 tal-Kap 573 jigi dikjarat illi :

i. Ir-rikorrenti huma s-sidien assoluti b'titolu validu fuq l-art;

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

iii. L-art tinsab fil-pussess tal-Gvern ta' Malta;

iv. Qatt ma inhareg Awiz ghall-ftehim dwar l-akkwist ta' din l-art a tenur tal- imsemmija Dikjarazzjoni Presidenzjali;

v. L-art ma gietx akkwistata skond wahda mill-ghamliet imsemmija fl-istess Kap 573;

5. Illi l-Awtorita' intimata giet mitluba diversi drabi sabiex tikkonkludi din l-esproprjazzjoni izda din baqghet inadempjenti ghal 27 sena shah minghajr ebda raguni valida fil-ligi (Dok.SK4 sa Dok.SK8);

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord, prevja dikjarazzjoni li l-esponenti huma s-sidien u li art hija fil-pussess tal-intimata:

1. Fl-ewwel lok jillikwida l-valur tal-art fuq deskritta ai termini tal-artikolu 64 tal-Kap. 573 tenut kont il-fatturi kollha li jimpingu fuq l-istess, kompriz il-fatt illi s-sit huwa wiehed uniku u ta' importanza arkijelogika kbira;

2. Jordna lill-Awtorita' intimata sabiex takkwista l-art fuq imsemmija b'xiri assolut bil-prezz hekk likwidat, u bl-imghaxijiet legali ai termini tal-artikolu 66 tal-Kap. 573;

3. Jordna lill-Awtorita' intimata sabiex thallas ulterjorment dawk id-danni materjali u morali li l-Bord huwa mitlub jillikwida minhabba d-dewmien esagerat u ingustifikat ai termini tal-artikolu 64 sub-inciz 4 tal-istess Kap. 573;

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

2. Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet tas-27 ta' Marzu, 2019, li permezz tagħha ġie eċċepit:

> "1. Illi hija giet notifikata bir-rikors promutur tar-rikorrenti u nghatat sas-27 ta' Marzu, 2019 biex tirrispondi u hija qed taghmel dan permezz tal-prezenti risposta;
>
> 2. Illi din il-kawza tirrigwarda parti mill-porzjoni art denominata 'ta' Skorba' sive ta' L-Iskorba ta' Hzejjen' gewwa z-Zebbiegh fil-limiti tal-Imgarr, Malta liema prozjoni fiha kejl superficjali ta' sitt elef mitejn u tmienja u sebghin metri kwadri (6,278m.k.) u liema art ticcirkonda t-tempju ta' Skorba;
>
> 3. Illi fl-ewwel lok l-Awtorita tirrileva illi r-rikorrenti jridu jissudisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien tal-artijiet in kwistjoni;
>
> 4. Illi hija m'ghanhiex oggezzjoni illi dan l-Onorabbli Bord jillikwida l-valur tal-art hawn fuq deskritt, skont il-ligi;
>
> 5. Illi hija tirrimetti ruhha ghat-tieni talba attrici sakemm jikkonkorru l-elementi kollha li tehtieg il-ligi sabiex dan isehh u tirrizerva d-dritt t'appell fil-kaz kuntrarju;
>
> 6. Illi hija m'ghandhiex tbati l-hlas ta' danni morali ghal ragunijiet illi ser jigu mghotija fil-mori tal-kawza;
>
> Bl-ispejjez kontra L-attur".

3. Rat id-deċiżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet, tal-14 ta' Diċembru, 2022, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża:

> "Ghalhekk, 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 ai termini tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta jillikwida l-valur tal-porzjoni art formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala "Ta' Skorba" sive ta' "L-Iskorba ta' Ħżejjen" ġewwa ż-Żebbiegħ fil-limit tal-Imġarr, Malta, tal-kejl ta' 6007M.K. li tinsab indikata fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-13 ta' Jannar 1993, fil-valur ta' mitejn sebgħa u tletin elf mija u sitta u hamsin Ewro u sitta u tletin ċenteżmu (€237,156.36).
> >
> > 2. Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-Awtorità intimata sabiex takkwista l-art imsemmija b'xiri assolut u dan bil-prezz hekk likwidat ossia ta' mitejn sebgħa u tletin elf mija u sitta u hamsin Ewro u sitta

u tletin ċenteżmu (€237,156.36) u tordna lill-Awtorita intimata thallas lir-rikorrenti l-prezz hawn indikat bl-imgħax bir-rata sempliċi ta' 8% fuq l-istess prezz dekorribbli mid-data tad-dikjarazzjoni presidenzjali ossia mit-13 ta' Jannar 1992 sad-data tal-pagament effettiv.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-Awtorità intimata tħallas ulterjorment lir-rikorrenti s-somma ta' mija sitta u erbghin elf tlett mija tmienja u sebghin Ewro u seba u sebghin centezmu (€146,378.77) rapprezentanti danni materjali u s-somma ta' wiehed u ghoxrin elf Ewro (€21,000) rappreżentanti danni morali ai termini tal-Artikolu 64(4) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata fejn huma inkompatibbli ma dak hawn deciz.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet".

4. Dak il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Din il-kawża hija dwar porzjon art formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala "Ta Skorba" sive "L-Iskorba ta' Ħżejjen" ġewwa ż-Żebbiegħ limiti tal-Imġarr, Malta liema art tiċċirkonda t-tempju ta' Skorba kif aħjar tidher fil-pjanta LD322/91 (Dok. SK3 – fol 8). Ir-rikorrenti akkwistaw l-art mill-wirt ta' missierhom Mario Galea Testaferrata. L-art ġiet debitament denunzjata permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tas-27 ta' Novembru 2008 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef (Dok. SK1 – fol 4 sa 6). Skont ir-rikors promotur l-art għandha kejl ta' 6,278m.k. L-art ġiet milquta b'dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-13 ta' Jannar 1992 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil-21 ta' Jannar 1992 (Dok. SK2 – fol 7) fejn gie dikjarat li l-art hi mehtiega mill-Awtorita kompetenti ghal Skopijiet Pubblici u li l-akkwist taghha ghandu jkun b'xiri assolut.

L-Awtorità intimata ġiet interpellata tikkonkludi l-esproprju permezz ta' ittri legali datati 3 ta' Marzu 2014, 13 ta' Jannar 2015, 24 ta' Frar 2015 u 27 ta' Ottubru 2015 u kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali numru 993/15 tas-17 ta' Marzu 2015 iżda baqgħet inadempjenti (Dok. SK4 sa SK8 - fol 9 sa 13). B'hekk ir-rikorrenti pproċedew b'din il-kawża ai termini tal-Artikolu 64 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Permezz tar-risposta tagħha (fol 18) l-Awtorità intimata ssollevat eċċezzjonijiet dwar il-prova tat-titolu u rrimettiet ruħha fir-rigward tal-valur tal-art u t-talba għall-akkwist b'dan li m'għandhiex tiġi kkundannata tħallas danni.

Ir-rikorrenti Dr. Simon Galea Testaferrata xehed permezz ta' affidavit (fol 56 u 57) li l-art ġiet esproprjata sabiex jinżamm *buffer-zone* madwar it-Tempji ta' Skorba fiż-Żebbiegħ. Ikkonferma li art li kienet tifforma parti mill-art mertu ta' dawn il-proċeduri kienet diġa giet esproprjata u l-intimata kienet ikkumpensat lill-atturi tagħha iżda ma ngħata l-ebda

kumpens għall-art mertu ta' dawn il-proċeduri minkejja li saru diversi nterpellazzjonijiet. Jgħid li l-kumpens mitlub minnhom huwa ta' €2,102,450 oltre d-danni morali u imgħaxijiet bir-rata ta' 8% li ġew likwidati fl-ammont ta' €168,196 fis-sena li mill-21 ta' Jannar 1992 sad-data ta' meta sar l-affidavit jammontaw għal €4,709,488 ittemprat għal €2,102,450. In vista tal-ammont ta' imgħaxijiet ta' €2,607,038 mitlufa, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll danni morali li jirriflettu t-telf ta' dawn l-imgħaxijiet.

Titolu u kejl tal-art

In sostenn tat-titolu tagħhom ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-*Property Ownership Form* sottomessa lill-Awtorità intimata ai fini tal-esproprju (Dok. SK9 – fol 20 sa 31) minfejn jirriżulta li huma l-eredi tal-ġenituri tagħhom Mario Galea Testaferrata u Rose nee' Xuereb fi kwota ta' ¼ kull wieħed u dan skont testment tal-14 ta' Awwissu 1989.

Permezz ta' nota tat-2 ta' Lulju 2019 (fol 36) l-Awtorità intimata premettiet li parti mill-art mertu ta' dawn il-proċeduri kienet mixtrija minn ċertu Nazzareno Muscat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-10 t'Awwissu 1991 (Dok. A – fol 37 sa 39). In-Nutar Marisa Grech ghall-Awtorita esebiet pjanta li turi l-art akkwistata b'dan l-att (Dok. MG2 – fol 65). Permezz ta' dan l-att Nazzareno Muscat akkwista l-porzjon B fuq il-pjanta bin-numru 12 annessa mal-istess att, formanti parti mill-art denominata Tal-Iskorba fil-kontrada taż-Żebbiegħ limiti tal-Imġarr tal-kejl superfiċjali ta' cirka 271m.k. konfinanti mill-Majjistral in parti ma' porzjon oħra mill-istess raba' mmarkata bl-ittra A fuq l-istess pjanta proprjeta' ta' Maria mart Vincenzo Vella u in parti ma' ġid ta' Vincenzo Vella, mill-Grigal ma' Triq l-Imqades u minn Nofsinhar ma' Skorba sive Skorba Temples, libera u franka bid-drittijiet, ġustijiet u l-pertinenzi kollha tal-istess porzjon ta' art. In segwitu ghal dan ir-rikorrenti vverbalizzaw fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2019 (fol 34) li l-kejl tal-art mertu tal-kuntratt tal-10 ta' Awwissu 1991 akkwistata minn Nazzareno Muscat għandu jiġi estromess minn dawn il-proċeduri.

Fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2019 xehdet in-Nutar Marisa Grech in rappreżentanza tal-Awtorità intimata (fol 42) li ddikjarat li l-intimata hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti għajr għat-titlu fuq il-proprjeta' ta' terzi ossia dik mertu tal-kuntratt fuq imsemmi tal-10 ta' Awwissu 1991. B'hekk il-kejl tal-art mertu ta' dawn il-proceduri ghandu jkun ta' 6007M.K[1] liema kejl hemm qbil dwaru mill-kontendenti kif jirrizulta minn noti ta' osservazzjonijiet finali rispettivi taghhom.

Relazzjoni tal-Periti Tekniċi tal-Bord u stima ex parte tal-perit tal-Awtorita

Fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2019 il-Bord innomina lill-Periti David Pace u Edgar Rossignaud sabiex jirrelataw dwar il-valur tal-art eskluż

---

1 6278mk – 271mk = 6007mk.

l-art mertu tal-kuntratt tal-10 ta' Awwissu 1991 (fol 40). Fir-relazzjoni tagħhom il-Periti Tekniċi (fol 44 sa 46) kkonstataw:-

"...

3. Kif jirriżulta mill-provi, l-art kienet ġiet milquta minn Dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika datata 13 ta' Jannar 1992 u ppubblikata fil-gazzetta tal-Gvern fil-21 ta' Jannar 1992 (Dok. SK2 fil-proċess).

4. Ir-rikorrenti esebew il-pjanta LD322/91 maħruġa minn dak iż-żmien id-Dipartiment tal-Artijiet fejn l-art tinsab delineata bl-aħmar.

5. Skond ir-rikorrenti l-art fiha kejl ta' 6,278 metri kwadri. Dan il-kejl ma ġiex ikkontestat mill-Awtorità intimata.

6. Skond il-Pjan Lokali taż-Żebbiegħ[2], illi kopja qiegħda tiġi annessa ma' din ir-relazzjoni, parti mill-art hija indikata bħala taqa' taħt Policy NWMG1 Interpretation Facilities For Heritage Sites, waqt illi l-kumplament jaqa taħt Policy NWCO 11 Open Space Gaps between Settelements. Dan ifisser illi l-art ma tistax tintuża għal żvilupp.

7. A bażi ta' dak indikat fuq, l-esponenti qegħdin jistmaw l-art in kwistjoni bħala art mhux fabbrikabbli fil-prezz ta' €2,197,300 u a tenur tal-Kap. 573 (Art. 79(3)) tal-Liġijiet ta' Malta jirrelataw kif ġej:-

a) Id-data tal-valutazzjoni hija ndikata hawn taħt;

b) Id-data li fiha ġiet valutata l-art hija id-data tal-aċċess ċioe it-12 ta' Novembru 2019;

c) Fid-data indikata fil-para. (b) fuq l-art kienet in parti raba w in parti art miftuħa konfinanti is-sit tat-Tempji ta' Skorba;

d) L-użu tal-art fid-data indikata fil-para. (b) kienet fil-maġġior parti waħda agrikola;

e) L-esponenti jagħmlu referenza għas-sentenza mogħtija fil-11 ta' Diċembru 2013 minn dan it-Tribunal diversament presedut fir-Rikors numru 30/2010 fl-ismijiet Abela Joseph et vs Kummissarju tal-Artijiet. F'din is-sentenza ġew ċitati mhux anqas minn għaxar stimi ta' bċejjeċ ta' art illi kienu ġew esproprjati għal formazzjoni ta' triq arterjali, kif inhu f'dan il-każ. L-istimi ivarjaw bejn Lm153 u Lm481.07 (€356.39 sa €1,120.59) ghal kull metru kwadru. L-esponenti qegħdin jaddottaw rata ta' €350 il-metru kwadru;

f) Kif intqal fil-para. 6 skond il-Pjan Regolatur taż-żona, parti mill-art hija indikata bħala li taqa' taħt Policy NWMG1 Interpretation Facilities For Heritage Sites, waqt illi il-kumplament jaqa taht Policy NWCO 11 Open Space Gaps between Settlements;

g) L-esponenti użaw il-comparison method sabiex jaslu għal valutazzjoni tagħhom;

[2] North West Local Plan.

h) L-esponenti jiddikjaraw illi fid-data tal-valutazzjoni huma ma kellhomx kunflitt ta' interess dwar dan il-każ".

Permezz ta' nota tas-27 ta' Frar 2020 (fol 49) il-Periti Tekniċi ppreżentaw kopja tal-Pjan Lokali għaż-Żebbiegħ (fol 50) u spjegaw li l-istima magħmula minnhom kienet fir-rigward tal-art intiera kif indikata fir-rikors promutur u f'każ li għandha titnaqqas il-porzjon tal-kejl ta' 271m^2 (mertu tal-kuntratt tal-10 ta' Awwissu 1991) isir aġġustament tal-valur pro rata illi jagħti valur ta' €2,102,450.

Permezz ta' digriet tad-19 ta' Awwissu 2022 (fol 127) l-inkarigu tal-Periti Tekniċi ġie estiż sabiex jirrelataw dwar il-valur lokatizju tal-proprjeta' mis-sena 1992 sad-data tal-preżentata tar-rikors tat-12 ta' Lulju 2022 b'intervalli ta' kull ħames snin u jagħtu wkoll il-valur tal-proprjeta' f'Jannar 1992 u f'Jannar 2005. Fir-relazzjoni ulterjuri taghhom (fol 129 sa 130) il-periti teknici tal-Bord irrelataw is-segwenti:-

"4. Bħala valur lokatizzju, l-esponenti qegħdin jagħtu l-valur lokatizzju għal perjodu mitlub, skont kif jidher fit-tabella hawn taħt. Il-valur ġie kkalkulat a bażi ta' 2.5% tal-valur kif aġġustat maż-żminijiet skont l-indiċi tal-inflazzjoni.[3]

Data	*1992*	*1997*	*2002*	*2007*	*2012*	*2017*	*2019*
Valur lokatizzju €/sena	*29,920*	*35,708*	*40,146*	*44,807*	*50,936*	*53,426*	*54,933*

5. L-esponenti qegħdin jistmghu il-valur tal-art f'Jannar 2005 fl-ammont ta' €1,722,370.

6. L-esponenti qegħdin jistmghu il-valur tal-art f'Jannar 1992 fl-ammont ta' €1,196,792".

Il-Bord jinnota li ma sarux mistoqsijiet in eskussjoni lill-periti teknici la tar-rapport oriġinali u lanqas ta' dak ulterjuri minn ebda wahda mill-partijiet.

Permezz ta' nota tas-16 ta' Ġunju 2021 (fol 69) l-Awtorità intimata esebiet stima *ex parte* tal-Perit Arielle Agius (fol 70 sa 112) ai termini tal-Artikolu 79(1) tal-Kap. 573. Il-Perit Agius tghid li meta sar l-aċċess fl-20 ta' Mejju 2021 l-art kienet tifforma in parti mis-sit tat-Tempju Ta' Skorba u parti maġenb it-Tempju u jikkonsisti f'art vojta b'terran flimkien ma' greenhouses. Il-greenhouses ilhom installati minn qabel l-1998. Il-proprjeta' hi aċċessibbli minn Triq l-Imqades li hija triq residenzjali. Ma nstabet l-ebda policy li kienet tapplika fl-1992. L-art tinsab fiż-żona ta' "*Interpretation Facilities For Heritage Sites*". Skont il-pjanta lokali *"Żebbiegħ Building Heights*" ippubblikata mill-Awtorità tal-Ippjanar fl-2006 l-arja m'għandhiex indikazzjoni ta' limitu ta' għoli (ODZ). Waqt l-ispezzjoni l-art kienet qed tintuża għal skopijiet agrikoli u aċċess għal

[3] Central Bank of Malta – Inflation rates measured by the Retail Price Index.

greenhouses preżenti ma kienx hemm. L-art għandha arja ta’ circa 1,245m^2. It-tul tal-faċċata li jagħti fuq Triq l-Imqades hija circa 48.25 metru. It-tul tal-faċċata li jagħti fuq triq privata li tkompli ma’ Triq Sant’Anna hija ta’ circa 29.46 metru. It-tul tal-faċċata li jagħti fuq triq privata adjaċenti mat-Tempji ta’ Skorba hija ta’ cirka 43.53. L-akbar tul huwa ta’ cirka 48.25 metru filwaqt li l-ikbar fond huwa ta’ circa 35.13 metru. L-unika permess tal-Ippjanar li nstab huwa PC/00040/11 li ġie approvat fir-rigward ta’ “*To reduce the width of Triq l-Imqades from 10.36m to 6m and include an 8m scheme road between Triq l-Imqades and Triq Sir Temi Zammit*”(fol 100 sa 103).

Ir-rapport *ex parte* jinkludi wkoll tlett operazzjonijiet paragunabbli:-

i. Att numru 39 – Bejgħ mill-Gvern insinwat fis-7 ta’ Frar 1991 fejn ingħata kumpens ta’ Lm280 għal 31m^2, b’valur medju ta’ €21.03/m2 (fol 104 sa 106)

ii. Att numru 34 – Bejgħ mill-Gvern insinwat fis-7 ta’ Frar 1991 fejn ingħata kumpens ta’ Lm190 għal 21m^2, b’valur medju ta’ €21.07/m2 (fol 107 sa 109)

iii. Att numru 76 – Bejgħ mill-Gvern insinwat fil-5 ta’ Marzu 1991 fejn ingħata kumpens ta’ Lm190 għal 21m^2, b’valur medju ta’ €21.07/m^2 (fol 110 sa 112)

Mir-rapport jirriżulta wkoll li parti mis-sit hija skedata u l-proprjeta’ hija valutata bħala art li tinsab f’żona li hija marbuta mal-applikazzjoni PA/05362/16. Peress li l-art tinsab eżatt maġenb it-Tempju skont in-*North West Local Plan Policy* (Policy 14.5.6) l-art qegħda ġo *buffer zone* li jfisser li ma jistax ikun hemm żvilupp 100 metru ‘l bogħod mill-perimetru mis-sit ta’ Class A. Policies oħra kkonċernati huma NWMG1 Interpretation facilities for Heritage Sites (fol 98 sa 99) u NWCO7 *Interpretive Visitor Centres* (fol 96 sa 97). Permezz ta’ dawn iż-żewġ policies l-Awtorità tal-Ippjanar tippermetti biss ċentru mibni fuq skala żgħira għall-edukazzjoni fuq l-art in kwistjoni. Skopijiet agrikoli mhumiex permissibbli.

Fir-rigward tal-metodu tal-valutazzjoni u l-valur stmat ittieħed kont tar-restrizzjoni tas-sit minħabba li parti mis-sit in kwistjoni hi skedata u s-sit kollu jinsab *f’buffer zone*. Wara li ġie kkunsidat dan il-punt, il-lok fejn tinsab il-proprjeta, il-valur tal-proprjeta’ fl-1992, l-art ġiet stmata bħala libera u franka fl-ammont ta’ €26,207.25. Il-valur tal-art fis-sena 2021 skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni maħruġa minn National Statistics Office hu ta’ €49,218.52. Flimkien mar-rapport ġew ukoll esebiti numru ta’ ritratti tal-art.

IKKUNSIDRA

L-atturi jibbażaw l-azzjoni tagħhom ai termini tal-Art. 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta’ Malta. Dan l-artikolu 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".

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-art in meritu hija soġġetta għal dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-13 ta' Jannar 1992 (Dok. SK2 – fol 7 u 8) ċjoe qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573. Il-Gvern ħa l-pussess tagħha iżda qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim jew ġie indikat il-kumpens għall-akkwist. Inoltre r-rikorrenti ppruvaw li huma s-sidien u għandhom titolu validu fuq l-art. In sostenn ta' dan ippreżentaw dikjarazzjoni *causa mortis* tas-27 ta' Novembru 2008 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef (Dok. SK1 – fol 4 sa 6) u d-debita *property ownership form* (Dok SK 9 fol 20 et seq). Inoltre l-Awtorità intimata iddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. Tali dikjarazzjoni ġiet ukoll riprodotta fin-nota ta' sottomissjonijiet.

Fid-dikjarazzjoni msemmija l-art ġiet dikjarata meħtieġa għal skop pubbliku. L-Awtorità intimata fir-risposta tagħha ma kkontestatx li l-art hija meħtieġa għal skop pubbliku. Pjuttost fin-nota ta' sottomissjonijiet tgħid li l-art hija okkupata mill-Gvern u l-Bord jista' jgħaddi biex jordna t-trasferiment b'titolu ta' xiri assolut. Ghalhekk il-Bord hu soddisfatt bit-titolu tar-rikorrenti u li l-art ghandha tigi akkwistata mill-Awtotita b'titolu ta' xiri assolut. B'hekk l-unika kontestazzjoni li jifdal hija fir-rigward tal-kumpens u d-danni.

<u>Kumpens</u>

Ai termini tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu ċitat, il-kumpens dovut għall-akkwist tal-art għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-Dikjarazzjoni Presidenzjali, f'dan il-każ fl-1992. F'dawn il-proċeduri ġew

esebiti żewġ rapporti – wieħed tal-Periti Tekniċi u ieħor tal-Awtorità intimata fejn jirriżulta diskrepanza qawwija hafna.

Fir-rigward tal-kumpens, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jsostnu li l-Bord għandu jistrieħ fuq ir-relazzjoni ulterjuri tal-Periti Tekniċi ċjoe ta' €1,196,792 li miżjud bl-indiċi tal-għoli tal-ħajja jammonta għal €2,244,538. Minn naħa l-oħra l-Awtorità intimata tgħid li l-Bord għandu jistrieħ fuq il-valutazzjoni tal-Perit Arielle Agius aġġustata għal kejl ta' €126,447.35[4] bħala valur tal-art fl-1992 u għal €237,474.42 bħala valur miżjud bl-indiċi tal-għoli tal-ħajja. L-intimata tgħid li sabiex il-Perit Arielle Agius waslet għal dan il-valur għamlet referenza għal tlett operazzjonijiet paragunabbli ta' artijiet mibjugħa mill-Gven fl-istess żmien u li fihom hemm indikat li l-kumpratur qiegħed jobbliga ruħhu li "*josserva d-disposizzjonijiet stipulati fl-Antiquities Protection Act tal-Liġijiet ta' Malta*...". Inoltre wieħed mill-kuntratti huwa fir-rigward ta' art li hija ferm viċin l-art mertu ta' dawn il-proċeduri tant li r-rikorrenti oriġinarjament ħasbu li kienet tappartjeni lilhom u li kienet inbiegħet bil-prezz ta' Lm0.37c kull metru kwadru. B'hekk fil-fehma tal-intimata l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi huwa wieħed eżorbitanti u l-Bord m'għandhux jistrieħ fuqu.

Mill-provi prodotti jirriżultaw is-segwenti valuri:-

Deskrizzjoni tal-art	Kejl	Sena tal-istima / bejgħ	Valur tal-art skont il-kejl	Valur kull metru kwadru	Aġġustament skont l-indiċi tal-inflazzjoni għall-valur tal-1992
Art mertu ta' dawn il-proċeduri msemmija fid-dikjarazzjoni causa mortis[5]	$50,776m^2$ (f'dan il-kejl ġie kompriż il-kejl esproprjat)	2008	€200,000	€3.94/m.k.	€2.52/m.k.[6]
Raba' viċin l-art mertu ta' dawn il-proċeduri[7]	$271m^2$	1991	Lm100 ekwivalenti għal €232.94	€0.86/m.k.	€0.87/m.k.[8]
Stima tal-Periti Tekniċi tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri[9]	$6,007m^2$	2019	€2,102,450	€350/m.k.	€190.63/m.k.[10]

[4] L-istima mogħtija kienet fir-rigward tal-kejl ta' $1,245m^2$ meta l-kejl mertu ta' dawn il-proċeduri huwa ta' $6,007m^2$.
[5] Dok. SK1 – fol 4 sa 6.
[6] (475.89 ÷ 743.05) x €3.94 = €2.52.
[7] Dok. A – fol 37 u 38.
[8] (475.89 ÷ 468.21) x €0.86 = €0.87.
[9] Fol 44 sa 46 u 49.
[10] (475.89 ÷ 873.73) x €350 = €190.63.

Stima ulterjuri tal-Periti Tekniċi tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri[11]	6,007m^2	2005	€1,722,370	€286.73/m.k.	€199.23/m.k[12]
Stima ulterjuri tal-Periti Tekniċi tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri[13]	6,007m^2	1992	€1,196,792	€199.23/m.k.	€199.23/m.k.
Stima tal-Perit *ex parte* Arielle Agius tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri[14]	6,007m^2[15]	1992	€126,447.35[16]	€21.05/mk aġġustat għal €39.48/MK[17] skont l-ahhar indiċi tal-inflazzjoni (2021)	€21.05/m.k.
Operazzjoni Paragunabbli – Att 39 – Art il-Manikata[18]	31m^2	1991	Lm280 ekwivalenti għal €652.22	€21.03/mk	€21.37/m.k.[19]
Operazzjoni Paragunabbli – Att 34 – Art il-Manikata[20]	21m^2	1991	Lm190 ekwivalenti għal €442.58	€21.07/mk	€21.42/m.k.[21]
Operazzjoni Paragunabbli – Att 76 – Art il-Manikata[22]	21m^2	1991	Lm190 ekwivalenti għal €442.58	€21.07/mk	€21.42/mk

Mit-tabella tirriżulta diskrepanza qawwija fil-valuri mogħtija għas-sena 1992 fir-rigward tal-istess art jew art vicin fejn il-valuri jvarjaw bejn €0.87/m.k. u €199.23/m.k.

[11] Fol. 129 sa 130.
[12] (475.89 ÷ 684.88) x €286.73 = €199.23.
[13] Fol 130.
[14] Fol 70 sa 112.
[15] Kejl aġġustat minn 1,245m^2.
[16] (€26,207.25 ÷ 1,245) x 6,007 = €126,447.35.
[17] (892.51 ÷ 475.89) x €21.05 = €39.48.
[18] Fol 104 sa 106.
[19] (475.89 ÷ 468.21) x €21.03 = €21.37.
[20] Fol 107 sa 109.
[21] (475.89 ÷ 468.21) x €21.07 = €21.42.
[22] Fol 110 sa 112.

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 l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008)".

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 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

....

...... Huwa ritenut illi l-Qorti m'ghandhiex tiskarta l-konklużjonijiet 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-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 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".

F'sentenza riċenti mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet Rita Borg et vs Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru. 4/18/1 NB) deċiża fl-24 ta' Novembru 2022 ingħad:-

"14. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, għalkemm din il-Qorti ma tiskartax faċilment il-giudizio dell'arte kif espressa mill-periti tekniċi, dan ma jfissirx li hija jew il-Bord huma marbuta li jadottaw l-konklużjonijiet peritali fis-sħiħ. Fil-fatt l-Artikolu 59 tal-Kap. 573 li jitratta r-rapport tal-membri, fis-sub-inċiż (4) tiegħu jipprovdi li c-chairman għandu jiddeċiedi l-kawża huwa stess, wara li jkun ikkunsidra b'mod xieraq ir-rapporti taż-żewġ Periti tal-lista u kull att ieħor relevanti jew sottomissjonijiet magħmula. Inoltre, huwa prinċipju assodat li l-konsiderazzjonijiet u l-opinjonijiet tal-esperti tal-Qorti jikkostitwixxu, skont il-liġi, prova ta` fatt u għandhom jitqiesu bħala tali mill-Qorti. Madankollu, il-Qorti mhix marbutta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha (artikolu 681 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk il-Qorti għandha dritt li tiskartah bħal kull prova oħra. Ladarba l-liġi applikabbli fil-każ in eżami (Kap. 573) tagħti lill-Bord tal-Arbitraġġ l-istess setgħat illi għandha l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u tqis li l-provvedimenti tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħoddu għall-Bord bl-istess mod, il-prinċipji hawn imfissra, japplikaw ukoll għall-każ in eżami.

15. Kwindi, il-fatt li l-Bord ħatar esperti tekniċi sabiex jassistuh, ma jfissirx illi huwa ma kellux iħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika sottomessa lilu jew li ma kellux jiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx tirriżolvi kif suppost il-materja ta' natura teknika. Min-naħa l-oħra, sabiex Qorti twarrab perizja teknika, hija trid tagħmel dan wara li tkun konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kenitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni għandha fil-fatt tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, inkluż mil-lat tekniku. (Ara fost oħrajn, is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawżi fl-ismijiet John Saliba et noe v. Joseph Farrugia deċiża fit-28 ta' Jannar, 2000, u Emanuel Attard v. George Tedesco et. deċiża fl-1 ta' Ġunju, 2007.)

...

L-Artikolu 79(3) tal-Kap. 573 relattiv għall-istima peritali fost affarijiet oħra jipprovdi linji gwida għall-fatturi li jiddeterminaw il-valutazzjoni, kemm meta jitqabbdu periti mill-Awtoritá, kif ukoll meta jitqabbdu mill-Bord tal-Arbitraġġ, fosthom:-

(a) id-data tal-valutazzjoni;

(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;

(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;

(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;

(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom;

(f) ir-restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali u, jew raġunijiet pertinenti oħra; ... "

20. L-aktar relevanti f'dan il-każ huwa l-aħħar element, in kwantu ġaladarba fil-mument tal-esproprju, l-art in kwistjoni kellha restrizzjoni fuqha riżultanti mill-iskemar, peress li setgħet tintuża biss għall-formazzjoni ta' triq, altru milli jirriżulta li dan huwa fattur determinanti fil-valutazzjoni tal-istess art.

...

21. Din il-materja kienet trattata diversi drabi minn din il-Qorti, fosthom fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet, fejn fost affarijiet oħra ngħad:-

> *"Id-distinzjoni bejn ir-rati ta' art li kellha limitazzjoni ta' żvilupp li setgħet tiġi żviluppata b'mod differenti saret ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawża fl-ismijiet Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet, li kienet titratta art li għalkemm tinsab is-Swieqi, ġiet ukoll esproprjata fl-istess żminijiet:-*
>
> *Għalkemm il-periti semmew in-natura ta' żvilupp li seħħ fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wieħed ċertament isib dak tal-potenzjal tal-iżvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dana jingħad peress li minkejja li l-iżvilupp li seta' jsir fuq l-istess art huwa limitat b'dak li jipprovdu l-liġijiet tal-ippjanar, dan il-kriterju tal-użu jew żvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, hekk kif ċitat qabel, kriterju li l-periti Periti ċertament adottaw. Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti teknici Periti tal-Bord għall-art in kwistjoni, fejn il-periti Periti għamlu distinzjoni wkoll bejn l-użu tal-art li setgħet tiġi żviluppata fi triq li ġiet stmata bir-rata ta' €400 għal kull metru kwadru, filwaqt li dik l-art li setgħet tiġi żviluppata f'Ċentru Ċiviku u spazju miftuħ ġiet stmata bir-rata ta' €800 għal kull metru kwadru. Din id-distinzjoni bejn ir-rati ċertament tirrifletti l-limitazzjoni tal-iżvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni. Kif ġustament rilevat mill-appellati, dan mhux każ fejn il-kriterji tal-ippjanar inbidlu konsegwenza tal-esproprju li seħħ, iżda l-policies tal-ippjanar eżistenti għas-sit in kwistjoni ġew applikati għat-tip ta' żvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art." (enfasi ta' din il-Qorti)"*

L-art mertu ta' dawn il-proceduri illum hija soġġetta għan-North West Local Plan li jagħmel applikabbli għaliha l-policies NWMG1 *Interpretation Facilities for Heritage Sites* u NWCO 11 *Open Space Gaps (Strategic and Local)* li ġew promulgati fil-11 ta' Awwissu 2006. Meta l-art ġiet esproprjata fl-1992 il-policies imsemmija, li jillimitaw l-użu tal-art, ma kienux eżistenti. Dan jirriżulta wkoll mir-rapport ex parte fejn il-Perit Arielle Agius (a fol 75) tgħid li ma nstabet l-ebda policy applikabbli fl-1992. Mir-rapport tal-Periti Tekniċi jirriżulta li fl-1992 l-art kienet tintuża għal skopijiet agrikoli. Dan jirriżulta wkoll mill-att ta' bejgħ tal-10 ta' Awwissu tal-1991 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef (fol 37) fir-rigward ta' art viċin it-Tempju ta' Skorba. Minkejja dan l-użu m'għadhux permissibbli l-art xorta waħda għadha tintuża għal skopijiet agrikoli hekk kif jidher anke mir-ritratti annessi mar-rapport ex parte li saret referenza għalihom mill-Perit Arielle Agius.

Fis-sentenza fl-ismijiet Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet[23] mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu 2018, art fiż-Żebbiegħ fil-viċinanzi tat-Tempju ta' Skorba ġiet stmata fl-1 ta' Jannar 2005 fil-valur ta' €550 kull metru kwadru għal art fabbrikabbli u €30 kull metru kwadru għal art agrikola. Il-valur ta' €30 imnaqqas bl-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 1992 iwassal għar-rata ta' €20.85[24] kull metru kwadru. F'sentenza oħra mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Aġent Kummissarju ta' l-Artijiet vs Edith Tabone et [25]deċiża fid-9 ta' Lulju 2020 art agrikola fiż-Żebbiegħ li kellha permess ta' żvilupp meta ġiet espproprjata, ġiet stmata fir-rata ta' €90 kull metru kwadru fis-sena 2000 in vista tal-potenzjal tagħha. Fis-sentenza Angelo Fenech et vs Kummissarju tal-Artijiet[26] deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fit-3 ta' Ottubru 2012 art agrikola sabiex tgħaddi triq fir-*Rural Conservation Area* li hija l-*buffer zone* ta' sit arkejoloġiku Tas-Silġ f'Marsaxlokk ġiet stmata f'Lulju 2011 fil-valur ta' €10.81 kull metru kwadru.

Fid-dawl tal-valuri hawn ċitati, il-Bord iqis li m'għandhux japplika r-rata mogħtija mill-Periti Tekniċi għar-raġuni li r-rata kwotata minnhom ma tirriflettix il-valur veru ta' art agrikola fiż-Żebbiegħ. Il-Bord jinnota inoltre li l-operazzjonijiet paragunabbli li għamlu referenza għalihom il-Periti Tekniċi meta ccitaw is-sentenza fl-ismijiet Abela Joseph et vs Kummissarju tal-Artijiet (Rik. Nru. 30/2010) jirrigwardaw bcejjec ta' artijiet fabbrikabbli f'Ħaż-Żebbuġ bir-rati tas-sena 2005 u intiżi għal formazzjoni ta' toroq, liema kunsiderazzjonijiet mhumiex applikabbli ghal kaz in dizamina u ghalhekk qajla jista' jingħad li din l-operazzjoni kienet paragunabbli. Il-Bord sejjer minflok japplika r-rata stabbilita mill-Perit ex parte tal-Awtorita Arielle Agius ossia ta' €21.05 ghal kull metru kwadru fis-sena 1992 liema rata aġġornata skont l-indiċi tal-inflazzjoni l-aktar riċenti ossia 2021 tigi għal €39.48[27]. Din ir-rata hija wkoll vicin ir-rati adoperati fis-sentenzi fuq citati mill-Bord. Ghalhekk applikata din ir-rata ta' €39.48 fir-rigward tal-kejl ta' 6,007m.k. il-kumpens dovut jammonta għal €237,156.36.

Danni materjali u morali

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.*

[23] Rikors 5/2016.
[24] (475.89 ÷ 684.88) x €30 = €20.85.
[25] Rikors 29/2000/2.
[26] Rikors 17/2011.
[27] (892.51 ÷ 475.89) x €21.05 = €39.48.

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-kawża *de quo* tittratta esproprju regolat bl-Artikolu 64 tal-Kap. 573. Sid l-art jista' jirreklama danni morali u materjali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist (Artikolu 64(4)) Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

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[28] 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.

Danni Materjali

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

[28] 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).

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 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 mill-1992. 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-sentenzi fl-ismijiet Camilla Scerri vs Awtorità tal-Artijiet (Rikors 14/2017), Joseph Abela vs Awtorità tal-Artijiet (Rikors 6/2018) u Giovanna Borg vs

Awtorità tal-Artijiet (Rikors 13/2018) u jgħidu li d-danni materjali qua l-valur lokatizju għandu jkun fir-rata ta' 3.5% u mhux ta' 2.5% likwidati mill-Periti Tekniċi, li jammontaw għal €1,549,380 liema ammont jiżdied jekk wieħed jiffattura l-indiċi tal-inflazzjoni skont dak deċiż fis-sentenza Abela vs Awtorità tal-Artijiet (Rikors 6/2018). Minn naħa l-oħra l-Awtorità intimata fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha dwar id-danni tgħid li d-danni mitluba huma esorbitanti.

Kif jirriżulta mill-provi prodotti, l-art ġiet esproprjata permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-13 ta' Jannar 1992 (fol 7). Minkejja li l-art ġiet hekk esproprjata, ma saret l-ebda dikjarazzjoni ulterjuri, *notice to treat* jew intimazzjoni ġudizzjarja u għadu sa llum ma tħallas ebda kumpens tant illi l-atturi kellhom iniedu l-proċeduri odjerni biex jigi ordnat l-akkwist u l-ħlas tal-kumpens abbażi tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573. L-intimata ma għamlet xejn biex is-sidien tal-art jiġu effettivament ikkumpensati ta' ħwejjiġhom nonostante t-trapass ta' 30 sena. Mhux hekk biss iżda mill-provi sottomessi mir-rikorrenti (u mhux kontestati mill-Awtorità intimata) konsistenti fl-ittri legali u uffiċċjali mibgħuta mir-rikorrenti fit-3 ta' Marzu 2014, 13 ta' Jannar 2015, 24 ta' Frar 2015, 27 ta' Ottubru 2015 u 17 ta' Marzu 2015) jirrizulta li l-atturi interpellaw lill-Awtorita intimata sabiex tagħlaq l-esproprju iżda din baqgħat inadempjenti (Dok. SK4 sa SK8 - fol 9 sa 13). Il-Bord hu tal-fehma li dawn l-ittri jitfghu piż u responsabbilita' fuq l-Awtorità intimata fir-rigward tan-nuqqas tagħha li tieħu azzjoni u tikkumpensa lir-rikorrenti.

B'applikazzjoni tal-insenjamenti sudetti dan il-fatt ta' pussess jew tgawdija ta' gid 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 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 – 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 il-Leġislatur ried jikkreja dritt specifiku ta' danni materjali u morali b'żieda mad-dritt tal-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 illi 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 stabbilit għax-xiri għaliex huwa ċar li tali dritt għad-danni huwa dritt b'żieda mad-dritt li s-sid jiġi kumpensat tat-teħid u l-imgħax fuq l-istess valur 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 l-fond lilu mikri lil terzi 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 mir-rikorrenti 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. Għalhekk huma dovuti lill-atturi danni materjali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist (billi l-pussess legali tal-art kien f'idejn l-entitajiet pubbliċi sa minn 14 il-jum mill-publikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali) – allura sa mill-1992.

Ai fini ta' danni materjali, il-Bord estenda l-inkarigu tal-Periti Tekniċi tiegħu sabiex jistabilixxu l-valur lokatizju relattiv mill-1992 b'intervalli ta' ħames snin. In adempiment ta' dan l-inkarigu ulterjuri l-Periti Tekniċi ħejjew is-segwenti tabella[29]:-

Data	1992	1997	2002	2007	2012	2017	2019
Valur lokatizzju €/sena	29,920	35,708	40,146	44,807	50,936	53,426	54,933

Il-Bord jinnota li l-Periti Tekniċi deherilhom li bħala valur lokatizju kellhom jużaw ir-rata ta' 2.5% fuq il-valur tal-art kif aġġustat skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Il-Bord wara li qies iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u l-provi sottomessi ma jara ebda raġuni għaliex m'għandux japplika r-rata 2.5% tal-valur tal-art in linea ta' danni materjali. Il-Bord ser japplika r-rata ta' 2.5% u mhux ta' 3.5% (indikata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom) stante li r-rata ta' 3.5% msemmija mir-rikorrenti fis-sentenzi ċitati ġiet applikata fir-rigward ta' artijiet meħuda biex jiġu ffurmati toroq u mhux art li peress li tinsab qrib tempju l-użu tagħha huwa limitat biex isservi bħala buffer zone fejn lanqas biss hu permissibbli użu agrikolu u ċertament lanqas użu fabbrikabbli. Tant l-użu tagħha huwa limitat li l-Perti Arielle Agius fir-rapport tagħha tgħid li l-użu huwa limitat għal ċentru żgħir għall-skopijiet edukattivi fir-rigward it-Tempju ta' Skorba. Inoltre l-Bord jinnota wkoll li ħadd mill-partijiet ma' għamel mistoqsijiet in eskussjoni dwar l-applikazzjoni tar-rata ta' 2.5%.

Minkejja li l-Bord ser japplika r-rata ta' 2.5%, mhuwiex ser japplika l-valur lokatizzju mogħti mill-Periti Tekniċi fit-tabella riprodotta hawn fuq stante li dan ma jirriflettix il-kumpens tal-art li ser jingħata mill-Bord. B'hekk id-danni materjali *qua* l-valur lokatizzju annwali bir-rata ta' 2.5% applikat fuq ir-rata ta' €21.05 kull MK fl-1992 aġġornati bl-indiċi tal-inflazzjoni jammontaw għas-segwenti:-

Sena	Indiċi tal-Inflazzjoni	Valur tal-Art skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni	Valur Lokatizzju Annwali[30]
1992	475.89	€126,447.35[31]	€3,161.18
1993	495.6	€131,684.44	€3,292.11
1994	516.06	€137,120.80	€3,428.02
1995	536.61	€142,581.08	€3,564.53
1996	549.95	€146,125.62	€3,653.14
1997	567.95	€150,908.35	€3,772.71
1998	580.61	€154,272.20	€3,856.80
1999	593	€157,564.31	€3,939.11
2000	607.07	€161,302.81	€4,032.57
2001	624.85	€166,027.08	€4,150.68
2002	638.54	€169,664.61	€4,241.62
2003	646.84	€171,869.98	€4,296.75
2004	664.88	€176,663.33	€4,416.58
2005	684.88	€181,977.48	€4,549.44

[29] Fol 129.
[30] 2.5% tal-valur indikat fil-kolonna "Valur tal-Art".
[31] 6007MK x €21.05.

2006	703.88	€187,025.91	€4,675.65
2007	712.68	€189,364.13	€4,734.10
2008	743.05	€197,433.66	€4,935.84
2009	758.58	€201,560.09	€5,039.00
2010	770.07	€204,613.06	€5,115.33
2011	791.02	€210,179.63	€5,254.49
2012	810.16	€215,265.26	€5,381.63
2013	821.34	€218,235.87	€5,455.90
2014	823.89	€218,913.42	€5,472.84
2015	832.95	€221,320.73	€5,533.02
2016	838.29	€222,739.60	€5,568.49
2017	849.77	€225,789.92	€5,644.75
2018	859.63	€228,409.79	€5,710.24
2019	873.73	€232,156.26	€5,803.91
2020	879.32	€233,641.56	€5,841.04
2021	892.51	€237,146.24	€5,928.66
2022	892.51	€237,146.24	€5,928.66
		Total	**€146,378.77**

Għalhekk id-danni materjali dovuti lir-rikorrenti huma ta' €146,378.77.

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 għal ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew "danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist". Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn awtorita kompetenti mingħajr dikjarazzjoni, jissemmew "danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni." Minn dawn il-frażijiet kollha, jirriżulta li l-leġislatur kien ċar li d-danni morali huma proprju dawk relatati mas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma*

sar xejn fuqha fil-każ tal-Artikolu 63 tal-Kap 573, jew mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni fil-każ tal-Artikolu 67 tal-Kap 573, u huma proprju dawk relatati minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist fil-każ tal-Artikoli 64 u 65 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. F'għajnejn il-Bord, l-intenzjoni tal-leġislatur wara l-kunċett ta' danni morali, kien proprju li jiġu likwidati danni morali, in vista tad-dewmien li jseħħ f'dan it-tip ta' kwistjonijiet.

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

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 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 – 30 sena 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 tall-Ligijiet ta' Malta.

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-perjodu ta' żmien minn mindu nħarġet id-dikjarazzjoni presidenzjali;

3. Il-fatt li r-rikorrenti interpellaw kemm-il darba lill-Awtroita' intimata sabiex isir l-akkwist u jiġu kkumpensati permezz numru ta' ittri legali u waħda uffiċjali u minkejja dan baqa ma tħallas l-ebda kumpens;

4. Il-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn il-proċeduri;

5. L-assiem tal-kumpens għax-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. F'sentenza oħra mogħtija minn dan il-Bord fl-ismijiet Giovanna Borg vs L-Awtroita' 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 (30 sena), tad-daqs tal-art (6,077m.k) u l-kunsiderazzjonijiet fuq imsemmija, l-Bord iqis li d-danni morali għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' seba mitt Ewro (€700) għal kull sena li għaddiet mill-1992 sas-sena ta' din is-sentenza li jammontaw għal wiehed u ghoxrin Elf Ewro (€21,000).

Imgħax

Ai termini tat-tieni talba tagħhom l-atturi 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' €237,156.36 għandu jiddekorri imgħax ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoe' mit-13 ta' Jannar 1992 sad-data tal-pagament effettiv".

5. Rat ir-rikors tal-appell ta' Camilla Scerri et li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti, sabiex filwaqt li tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Bord

tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet tal-14 ta' Diċembru, fl-ismijiet premessi, fejn din laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti u ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata, tħassar u tirriforma dawk il-partijiet tal-istess sentenza, fejn ġie likwidat il-prezz tal-art *de quo* u d-danni materjali u morali, senjatament:

a) dik il-parti fejn illikwidat u ordnat il-ħlas tas-somma ta' €237,156.36 bħala valur tal-art inkwistjoni, kif ukoll il-ħlas tal-imgħaxijiet legali fuq l-istess somma u minflok tordna l-ħlas tas-somma ta' €2,102,450.00, liema somma hija maħduma skont ir-rata stabbilita mill-periti tekniċi tal-istess Bord, ċjoè r-rata ta' €350/mk, kif ukoll il-ħlas tal-imgħaxijiet legali fuq l-istess somma, jew, jekk jidhrilha xieraq, tirrimanda l-atti lura lill-Bord sabiex jillikwida hu l-prezz tal-art wara li jsegwi l-proceduri li trid il-liġi u jeżerċita l-fakoltajiet kollha mogħtija lilu;

b) dik il-parti fejn illikwidat u ordnat il-ħlas tas-somma ta' €146,378.77 bħala danni materjali u minflok tillikwida u tordna l-ħlas tas-somma ta' €1,549,380;

c) dik il-parti fejn illikwidat u ordnat il-ħlas tas-somma ta' €21,000 bħala danni morali, u minflok tillikwida u tordna l-ħlas tas-somma ta' €10,000 għal kull sena li skorriet sal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorità appellata.

6. Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet, li permezz tagħha wieġbet għall-appell in eżami, li ma hemm l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn din il-Qorti għandha tiddisturba d-deċiżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ tal-14 ta' Diċembru, 2022, fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u jitolbu lil din il-Qorti tiċħad l-appell intavolat mill-appellanti u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet tal-14 ta' Diċembru, 2022, (Rikors Numru 5/2019) fl-ismijiet premessi, fl-intier tagħha u dan bl-ispejjeż u bl-imgħax skont il-liġi, kontra l-appellanti.

7. Semgħet it-trattazzjoni tad-difensur tal-appellanti waqt is-seduta tas-17 ta' April, 2023, meta l-appell baqa' differit għas-sentenza.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

9. Illi dan il-każ jitratta talba da parti tar-rikorrenti appellanti sabiex filwaqt li l-Bord jiddikjara li huma s-sidien tal-proprjetà magħrufa bħala "Ta Skorba" jew "Ta' Skorba ta' Ħżejjen" fiż-Żebbiegħ, limiti tal-Mġarr, tal-kejl ta' 6,007 metru kwadru (arja kif maqbula bejn il-partijiet għall-fini ta' dawn il-proċeduri) u li l-art hija fil-pussess tal-Awtorità appellata: (i) tillikwida l-valur tal-art *ai termini* tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573, tenut kont tal-fatt li s-sit huwa wieħed uniku u ta' importanza ġeoloġika kbira; (ii) tordna lill-

Awtorità sabiex takkwista b'xiri assolut bil-prezz hekk likwidat u bl-imgħaxijiet legali *ai termini* tal-Artikolu 66 tal-Kap. 573; u (iii) tordna lill-Awtorità sabiex tħallas dawk id-danni materjali u morali li l-Bord huwa mitlub jillikwida minħabba d-dewmien esaġerat u inġustifikat *ai termini* tal-Artikolu 64 tal-istess Kap. 573. Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata.

10. L-Awtorità intimata filwaqt li rrilevat li l-art inkwistjoni tiċċirkonda t-tempju ta' Skorba, apparti li wieġbet li r-rikorrenti għandhom jippruvaw li huma tassew is-sidien tal-artijiet inkwistjoni, tgħid li m'għandhiex oġġezzjoni li l-Bord jillikwida l-valur tal-art skont il-liġi; tirrimetti ruħha għat-tieni talba sakemm jirrikorru l-elementi kollha meħtieġa mil-liġi sabiex dak iseħħ u fin-nuqqas irriservat id-dritt ta' appell; u li m'għandhiex tbati l-ħlas tad-danni morali. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

11. Il-Bord filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità, laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u għalhekk ipprovda billi:

(i) llikwida l-valur tal-art inkwistjoni fl-ammont ta' €237,156.36;

(ii) ordna lill-Awtorità intimata sabiex takkwista l-art inkwistjoni u dan bil-prezz iffissat mill-Bord ta' €237,156.36, kif ukoll li tħallas l-imgħax bir-rata ta' 8% fuq l-istess prezz dekorribbli mit-13 ta' Jannar, 1992, data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali sad-data tal-pagament effettiv;

(iii) ordna lill-Awtorità intimata sabiex tħallas ulterjorment is-somma ta' €146,378.77 rappreżentanti d-danni materjali u s-somma ta' €21,000 rappreżentanti d-danni morali, skont l-Artikolu 64(4) tal-Kap. 573.

Bl-ispejjeż tal-proċeduri kontra l-Awtorità tal-Artijiet.

12. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati bl-imsemmija deċiżjoni u għalhekk interponew appell minnha. L-appell tar-rikorrenti jissejjes fuq tliet aggravji prinċipali:

(I) li l-Bord kien żbaljat meta skarta r-rata ta' €350 għal kull metru kwadru, kif stabbilita mill-periti membri tekniċi tal-Bord u minflok adotta r-rata ta' €21.05 għal kull metru kwadru, kif aġġustata għal €39.48 għal kull metru kwadru, liema rata ġiet stabbilita mill-perit *ex parte;*

(II) jekk il-Bord kellu xi dubji rigward ir-rapport tal-periti tiegħu, huwa kellu obbligu li jiċċara dawn id-dubji u mhux jistrieħ fuq prova *ex parte,* partikolarment meta hemm baħar jaqsam bejn il-valur stabbilit mill-periti tal-Bord u dak *ex parte;*

(III) li d-danni likwidati huma rriżorji, kemm dawk materjali, kif ukoll dawk morali, peress li d-danni mġarrba mill-appellanti huma ferm ogħla

minn dawk likwidati u għalhekk kellhom jiġu maħduma fuq il-valur lokatizju ogħla, dak komputat mill-istess periti tekniċi tal-Bord. Barra minn hekk, iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ huma tali li l-appellanti jimmeritaw danni morali ferm ogħla minn dawk likwidati mill-Bord.

13. Illi fir-rigward tal-ewwel aggravju, għandu jingħad li fil-konfront tal-ewwel punt imqanqal taħt dan l-aggravju li, għalkemm huwa minnu li l-liġi stess tipprovdi li l-Bord huwa obbligat li jiddeċiedi l-kwistjoni wara li jikkonsidra b'mod xieraq (fost affarijiet oħra) ir-rapport tal-periti membri maħtura minnu (ara Artikolu 59(4) tal-Kap. 573) u allura li jikseb il-parir tekniku meħtieġ minn esperti indipendenti, dan ma jfissirx li l-Bord huwa obbligat li jistrieħ fuq l-istima ppreparata mill-periti membri kif jingħad mill-appellanti. Dan peress li, l-istess provvediment tal-liġi jitfa' obbligu wkoll fuq l-istess Bord li jqis ukoll, kull att ieħor relevanti jew sottomissjonijiet magħmula. Minkejja li huwa xieraq li f'materja teknika bħalma hija valutazzjoni, li l-ġudikant jikseb il-parir ta' esperti speċjalizzati fil-mestier, (tant hu hekk li l-liġi timponi fuq il-Bord li fejn ikun hemm meħtieġa stima ta' art għandu jaħtar żewġ periti membri – ara Artikolu 59(1)) jibqa' applikabbli l-prinċipju li l-konsiderazzjonijiet u l-opinjonijiet tal-esperti tal-Qorti jikkostitwixxu, skont il-liġi, prova ta' fatt u għandhom jitqiesu bħala tali mill-Qorti u għalhekk il-Qorti għandha dritt li tiskartahom bħal kull prova oħra. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Rita Borg v. Aworità tal-Artijiet**

ċitata estensivament mill-Bord). Wara kollox, il-liġi stess tipprovdi li l-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha (Artikolu 681 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta). Ladarba l-liġi applikabbli fil-każ in eżami (Kap. 573) tagħti lill-Bord tal-Arbitraġġ l-istess setgħat illi għandha l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u tqis li l-provvedimenti tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħoddu għall-Bord bl-istess mod, il-prinċipji hawn imfissra, japplikaw ukoll għall-każ in eżami (ara Artikolu 58(2) tal-Kap. 573).

14. Għalkemm huwa minnu li, mad-daqqa t'għajn jista' jingħad li l-periti membri osservaw id-dettami tal-liġi dwar dak li għandu x'jaqsam mar-rapport peritali (Artikolu 79(3) tal-Kap. 573), jibqa' l-fatt li kif osservat mill-Bord, l-operazzjonijiet paragunabbli ċitati mill-istess periti ma kinux daqstant paragunabbli għall-każ in eżami, kumparat mal-operazzjonijiet paragunabbli ċitati mill-perit inkarigat *ex parte,* kif ukoll paragunat ma' kuntratt ieħor (esebit fl-atti tal-kawża) ta' bejgħ ta' art bejn terzi, proprju biswit dak tar-rikorrenti relattiv għall-istess żminijiet. Din kienet ir-raġuni ewlenija l-għala ġiet skartata r-relazzjoni peritali.

15. Minkejja li huwa minnu li, meta parti f'kawża tinkariga perit sabiex jagħmel rapport, dan ir-rapport *ex parte* għandu aktar mill-karattru ta' aspett tekniku tad-difiża ta' parti, l-opinjonijiet li jingħataw f'dak ir-rapport *ex parte* ċertament ma jiġux skartati sempliċement għaliex ikunu mressqa

minn parti fil-kawża, iżda normalment ikun meħtieġ li l-Qorti tistħarreġ dawk l-opinjonijiet bħal kull prova oħra u dan skont il-prinċipji normali tal-valutazzjoni tal-provi u tal-konvinċiment liberu tal-ġudikant. Għalhekk, il-Qorti tibqa' ħielsa li tikkondividi l-opinjoni teknika ta' parti waħda fuq dik tal-kontroparti, basta li tipprovdi raġunijiet adegwati għal dik il-preferenza. Għalkemm huwa minnu li l-perizja teknika għandha l-għan li tinkiseb prova oġġettiva u imparzjali, dan waħdu mhux biżżejjed. Dan peress li jibqa' prinċipju importanti li tali rapporti jservu biss biex jassistu lill-qrati u mhux biex jorbtuhom, (*dictum expertorum numquam transit in rem iudicatam*). Għalhekk ukoll, mhux l-ewwel darba li f'kawża ċivili, il-Qorti tadotta l-opinjoni tal-ewwel espert tekniku nominat minnha u mhux l-opinjoni tal-periti addizzjonali (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tat-12 ta' Frar, 2010, fil-kawża fl-ismijiet **C. Testa & Company Limited v. Grace Pavia**). Isegwi li lanqas it-tieni punt (li l-valur probatorju tar-rapport tal-periti nkarigati mill-Bord għandu jissupera prova *ex parte)* imqanqal mill-appellanti ma jista' jkun ta' fejda għalihom.

16. Min-naħa l-oħra, għalkemm il-Qorti għandha setgħa diskrezzjonali wiesgħa li tqis dawk l-elementi tal-prova li jinstabu fil-proċess, inkluż ir-rapport peritali, l-istess rapport ma jistax jiġi skartat kapriċċożament jew leġġerment, iżda biss f'każijiet fejn ikun hemm raġunijiet serji għaliex dan għandu jiġi skartat (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti, fil-kawża fl-ismijiet **Philip Grima et v. Knightsbridge Development Limited**

deċiża fit-22 ta' Ġunju, 2022). Dan peress li, fl-aħħar mill-aħħar, il-konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku maħtur mill-Qorti jikkostitwixxu skont il-liġi, prova ta' fatt li għandhom jiġu meqjusa bħala tali. Fil-fatt tajjeb jingħad ukoll li l-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti għandha tkun *ben* infurmata u bbażata fuq raġunijiet li jpoġġu f'dubju serju dik l-opinjoni teknika u b'raġunijiet li ma jkunux nieqsa minn konsiderazzjonjiet tekniċi dwar il-materja in eżami. Kif ingħad fl-istess sentenza ċitata mill-appellanti, ta' din il-Qorti tad-29 ta' April, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Bonavita et v. Dr. Fenech Adami et noe**, għalkemm bil-ħatra ta' perit, il-Qorti tkun qiegħda tassikura li tinġieb prova meħtieġa għall-proċess, dik il-prova tibqa' attendibbli u kredibbli u tifforma l-bażi tal-ġudizzju tal-Qorti, sakemm ma tiġix skossa minn prova oħra kuntrarja.

17. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, minn qari tad-deċiżjoni tal-Bord jirriżulta li dan ma skartax ir-rapport tal-periti membri b'mod leġġer, iżda wara li għamel tabella komparattiva bejn il-valuri kollha riżultanti mill-provi in atti, kemm dawk tal-perit *ex parte,* kif ukoll tal-periti membri, kif ukoll ta' dawk il-kuntratti in atti li setgħu jservu bħala operazzjonijiet paragunabbli. Il-Bord ma waqafx hemm, iżda saħansitra kkonsidra numru ta' operazzjonijiet paragunabbli oħra fiż-Żebbiegħ riżultanti minn sentenzi oħra ta' din il-Qorti, li ċertament il-valur tagħhom huwa ferm aktar paragunabbli mal-valuri adottati mill-perit *ex parte,* milli dik ir-rata ndikata mill-periti membri. Isegwi li l-Bord sejjes id-deċiżjoni

tiegħu fuq eżami studjat tal-materja teknika inkwistjoni, li wettaq b'reqqa kbira u għalhekk żgur ma jistax jingħad li r-rapport tal-periti membri ġie mwarrab b'kapriċċ, kif jixhdu l-konsiderazzjonijiet dettaljati tal-Bord, li huma wkoll imsejsa fuq it-tagħlim ġurisprudenzjali relevanti għall-materja inkwistjoni. Isegwi li t-tielet punt imqanqal mir-rikorrenti appellanti ma jreġix, peress li jirriżulta li l-Bord kellu raġuni valida li jwarrab l-istima tal-periti membri tekniċi u ma hemmx ir-raġunijiet serji u gravi meħtieġa sabiex din il-Qorti tħassar id-deċiżjoni tal-Bord fir-rigward tar-rata adottata minnu.

18. L-aħħar punt imqanqal mir-rikorrenti appellanti taħt l-ewwel aggravju huwa li d-diskrepanza enormi kellha timmilita favur l-opinjoni tal-periti tekniċi. Huwa minnu li meta wieħed jara r-rata rakkomandata mill-periti membri ta' €350/metru kwadru (relattiva għas-sena 2019) riveduta għar-rata ta' €199.23 għal kull metru kwadru bħala applikabbli għas-sena 1992 (ara fol. 130 tar-relazzjoni ulterjuri) u jippargunaha ma' dik tal-perit *ex parte* ta' €21.05/metru kwadru applikabbli fis-sena 1992 (aġġustata mill-Bord għal €39.48 skont l-indiċi tal-inflazzjoni kif titlob il-liġi) tispikka d-diskrepanza. Din id-diskrepanza bejn ir-rati tispjega r-raġuni għala hemm distakk qawwi bejn il-pretensjonijiet tar-rikorrenti, li huma bbażati fuq l-istima tal-periti membri u d-deċiżjoni tal-Bord li hija bbażata fuq ir-rata stabbilita mill-perit *ex parte.* Madankollu, l-argument tar-rikorrenti appellanti li konsidrata d-diskrepanza, kellha tapplika r-rata proposta mill-

periti membri ma treġix, ġaladarba kif spjegat qabel, id-deċiżjoni tal-Bord hija msejsa fuq raġunijiet ineċċepibbli. Għalhekk l-ewwel aggravju fl-assjem tiegħu, ma jreġix u ser jiġi miċħud.

19. Imiss li jiġi trattat it-tieni aggravju tar-rikorrenti appellanti, fejn isostnu li jekk kemm-il darba l-Bord kellu xi dubju dwar l-istima tal-periti tekniċi, huwa kien obbligat jiżgura li tali dubju jiġi kjarifikat qabel ma tingħata s-sentenza u dan skont kif tipprovdi l-liġi fl-Artikolu 59 tal-Kap. 573, kif ukoll mill-każistika tal-qrati dwar perizja. Jilmentaw li l-Bord tefa' dubju fuq l-istima tal-periti membri, b'mod partikolari dwar l-operazzjonijiet li rreferew għalihom l-istess periti, meta kkonkluda li dawn ma japplikawx għall-każ preżenti. Huma jisħqu li ma jaqblux mal-konklużjoni tal-Bord u dan għas-segwenti raġunijiet:

- B'referenza għas-sub-inċiżi (3) u (4) tal-Artikolu 59 tal-Kap. 573, jingħad minnhom li apparti li l-Bord huwa obbligat li jikseb il-parir tekniku tal-periti tiegħu (li jkunu indipendenti u imparzjali) għandu wkoll idur fuqhom u jitlob kjarifika jekk iħoss il-ħtieġa, tant hu hekk, li l-Artikolu 79 jipprovdi li l-perizja ssir mill-ġdid f'każ li ma jkollhiex ir-rekwiżiti meħtieġa skont il-liġi, kwindi l-opinjoni tal-periti tekniċi hija essenzjali għall-proċess tal-esproprju;

- Għalkemm ir-rikorrenti appellanti jikkonċedu li l-ġudikant jista' jitbiegħed minn prova perizjali f'kazijiet limitati u gravi, huwa għandu jagħmel hekk biss jekk iħoss li tali prova mhix waħda ġusta u korretta. Iżda jsostnu li l-Bord ma jistax jasal għal din il-konklużjoni qabel ma jitlob kjarifika. Konsidrata d-diskrepanza qawwija, isostnu li kien fid-dmir tal-Bord li jeżerċità s-setgħa u jfittex l-ispjegazzjoni meħtieġa tal-periti minnu maħtura, u dan in-nuqqas sewa ferm lill-appellanti;

- Ġaladarba l-istima tal-periti membri kienet tissodisfa r-rekwiżiti tal-Artikolu 79 (3) tal-Kap. 573 u l-Bord ma ħassx il-ħtieġa li jitlob spjegazzjoni mill-periti li lanqas ingħataw ċans jirribattu l-istima ferm aktar baxxa tal-perit tal-Awtorità, kien loġiku għalihom li jikkonkludu li l-Bord kien sodisfatt bil-parir tagħhom u li dak il-parir tagħhom kien aċċettat. Filwaqt li l-periti membri ntalbu jagħmlu kjarifika wara li l-appellanti ssolevaw dubju dwar jekk l-istima kinitx tkopri kejl minflok ieħor, il-Bord ma talab l-ebda kjarifika oħra u għalhekk id-deċiżjoni tal-Bord li jiskarta l-istima tal-periti tekniċi kienet sorprendenti u mhux mistħoqqa.

- Dan jingħad ukoll peress li meta wieħed jikkonsidra li l-liġi tal-esproprjazzjoni timponi fuq il-Bord li jaħtar żewġ periti imparzjali, u għalkemm tagħti ċans lill-partijiet li jressqu prova permezz tax-xhieda ta' esperti *ex parte,* iżda tiċħad l-opportunità għall-ħatra ta' periti

addizzjonali. Kwindi, ladarba fil-proċess ikun hemm biss stima waħda li tista' titqies imparzjali, huwa importanti li l-periti tekniċi jingħataw l-opportunità li jispjegawha u jiddefenduha, aktar u aktar meta fil-każijiet ta' esproprju, fin-nuqqas ta' ħatra ta' periti addizjonali ma hemmx mezz ta' verifika tal-opinjoni teknika li l-istess periti membri jkunu ressqu. Il-Bord kien fid-dmir li jitlob il-kjarifika meħtieġa, qabel ma tbiegħed min-norma billi l-ewwel jiskarta l-konklużjoni tal-periti membri u mbagħad minflok jadotta l-istima *ex parte.*

20. Għalkemm kif ingħad qabel, jeżisti l-obbligu tal-Bord li f'materja ta' stima, jew materja teknika oħra quddiemu, li jikseb il-fehma teknika ta' żewġ periti membri, kif ġustament osservat mill-Awtorità appellata, fir-risposta tal-appell, ma jeżisti l-ebda provvediment fil-liġi li jipprovdi li f'każ ta' dubju, il-Bord għandu obbligu jitlob kjarifika dwar il-perizja. Minkejja li l-liġi tipprovdi b'mod mandatorju dak li għandu jinkludi rapport peritali mħejji kemm mill-periti nkarigati mill-Awtorità, kif ukoll mill-periti nkarigati mill-Bord (Artikolu 79(3)), u li fin-nuqqas li jiġu mħarsa l-ħtiġijiet preċiżi fl-istima kif tipprovdi l-istess liġi, tali stima titqies li ma tiswiex u għalhekk ikollha ssir mill-ġdid (Artikolu 79(1)). M'hemmx dubju li kemm il-perit *ex parte,* kif ukoll il-periti membri segwew il-lista ta' ħtiġijiet kif elenkati fil-liġi, fosthom l-operazzjonijiet paragunabbli li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'referenza għalihom (ara sub-inċiż(e)). Il-problema sollevata mill-Bord

kienet li dik l-operazzjoni paragunabbli adoperata mill-periti membri ma kienet paragunabbli xejn maċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami.

21. Din il-Qorti rat dik is-sentenza ċitata mill-periti membri (Rikors Numru 30/2010 fl-ismijiet **Joseph Abela et v. Kummissarju tal-Artijiet**) li tabilħaqq kienet titratta art fil-Għarghur li kienet in parti fabbrikabbli u in parti agrikola, li ġiet stmata bir-rata ta' €250/metru kwadru, wara li ngħata qies għall-fatt li diversi avviżi ta' esproprji esebiti mir-rikorrenti f'dik il-kawża fejn kienet ġiet adottata r-rata ta' madwar €350 għal kull metru kwadru, kienu jitrattaw art fabbrikabbli f'Ħaż-Żebbuġ, li ttieħdet in konnessjoni ma' formazzjoni ta' toroq. Dak il-Bord ukoll irrileva d-differenza bejn dawk l-esproprjazzjonijiet u l-każ li kien taħt eżami. *Multo magis* l-irrelevanza tal-paragun f'dan il-każ, fejn il-periti membri rritenew li l-art inkwistjoni mhix fabbrikabbli, apparti li tinsab f'sit ta' importanza arkejoloġika fiż-Żebbiegħ, ftit li xejn jista' jsir żvilupp jew użu minnha. Min-naħa l-oħra, il-perit *ex parte* esebiet mar-rapport tagħha xejn inqas minn tliet kuntratti li jitrattaw art fil-Manikata li nbiegħet bir-rata medja ta' €21.05/metru kwadru. Inoltre, kif osservat qabel, l-Awtorità intimata saħansitra esebiet kuntratt li kienet titratta bejgħ ta' art biswit dik tar-rikorrenti appellanti, li nbiegħet sena biss qabel l-esproprju tal-art inkwistjoni, u dan bir-rata ta' €0.86/metru kwadru. Dan apparti li fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-istess rikorrenti, meta wieħed iqis il-valur tal-art kollha hemm iddikjarata, din twassal għar-rata ta' €3.94 għal kull

metru kwadru. Ċertament il-Bord ma setax jinjora dawn il-provi kollha li jxejnu l-istima tal-periti membri. Dan ma jfissirx li l-perizja kellha ssir mill-ġdid.

22. Lanqas ma jfisser li l-Bord kellu xi obbligu li jitlob kjarifika, aktar u aktar meta wieħed iqis li kien hemm biżżejjed provi fl-atti fuq x'hiex il-Bord seta' jiddeċiedi. Wara kollox, il-liġi stess tipprovdi li l-Bord mhux biss għandu jikkonsidra b'mod xieraq ir-rapport taż-żewġ membri, iżda wkoll "*kull att ieħor relevanti ppreżentat jew sottomissjonijiet magħmula*". Iżda fl-aħħar mill-aħħar id-deċiżjoni hija taċ-*Chairman* tal-Bord. Forsi kienet tkun storja differenti, li kieku ma kienx hemm provi daqshekk b'saħħithom, iżda l-prova mressqa permezz tar-relazzjoni tal-periti membri, żgur ma jistax jingħad li kienet ġusta jew korretta. Għalhekk, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord li jwarrab dik l-istima u li jadotta dik tal-perit *ex parte*, li ċertament tidher aktar verosimili fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ.

23. Hekk ukoll, il-fatt li l-Bord ma talabx kjarifika dwar ir-relazzjoni tal-periti membri, b'daqshekk ma jfissirx li dik l-istima ġiet aċċettata, iżda meta tpoġġiet fil-miżien tal-provi ma setgħetx tingħata piż, konsidrat in-numru ta' provi li kienu jikkontradixxu dak il-parir tal-periti membri. Kwindi, għalkemm jirriżulta li l-Bord għamel l-evalwazzjoni tal-provi kollha meħtieġa skont il-liġi, fl-aħħar mill-aħħar, iddeċieda fuq il-bażi ta' dak li

wassal għall-konvinċiment tiegħu ta' dak li kellha tkun il-valutazzjoni ġusta fil-każ in eżami. Huwa dmir tal-partijiet fil-kawża, u mhux tal-Bord, li jitolbu kjarifika lill-periti membri, f'każ li jħossu l-ħtieġa. Forsi jkun utli li f'każijiet simili, l-ewwel jitressqu r-rapporti tal-periti *ex parte* qabel ma jirrelataw il-periti membri tal-Bord, sabiex dawn ikunu jistgħu jieħdu konjizzjoni tal-istess rapporti u jiġu konfrontati bl-istess fehmiet diverġenti, fejn il-partijiet iħossu l-ħtieġa li jressqu mistoqsijiet in eskussjoni. Dan ma jfissirx li l-Awtorità ma setgħetx tressaq ir-rapport *ex parte,* wara kollox il-liġi stess tipprovdi li l-partijiet ikunu jistgħu jressqu x-xhieda ta' esperti *ex parte* waqt l-istadju tal-provi (ara proviso tal-Artikolu 59(1)), u f'dan il-każ, l-istadju tal-provi kien għadu ma ngħalaqx. Lanqas jista' jingħad li d-deċiżjoni tal-Bord kienet waħda sorprendenti, peress li l-partijiet setgħu jikkostataw huma stess il-provi mressqa in atti. Għall-bqija tal-ilmenti tar-rikorrenti appellanti, japplikaw il-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taħt l-ewwel aggravju. Jiġi ribadit biss li fejn f'każijiet oħra hemm il-possibbilità li jinħatru periti addizzjonali, hemm ukoll il-ġudikant ma jkunx marbut bil-fehma tagħhom. Isegwi li lanqas it-tieni aggravju ma jista' jirnexxi.

24. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju, dak dwar id-danni materjali u morali. Ir-rikorrenti appellanti jilmentaw li filwaqt li l-Bord għaraf id-dritt tagħhom għad-danni materjali u adotta r-rata stabbilita mill-periti membri ta' 2.5% tal-valur tal-art, b'dan illi minflok adotta l-valur suġġerit mill-istess periti membri, adotta l-valur stabbilit mill-perit *ex parte.* Dan ovvjament

wassal għal ammont ta' danni ferm aktar baxx minn dak imġarrab u mistħoqq. Jinsistu fuq il-pretensjoni tagħhom għad-danni materjali fis-somma ta' €1,549,380. Jilmentaw ukoll fir-rigward tad-danni morali akkordati mill-Bord fis-somma ta' €21,000 u jiddeskrivuhom bħala rriżorji, konsidrat li d-dewmien u l-inerzja tal-Awtorità appellata meta l-art ittieħdet mingħajr offerta ta' ħlas, u li l-Gvern m'għamel xejn minkejja d-diversi interpellazzjonijiet, sabiex jikkonkludi l-esproprjazzjoni. Għalhekk jinsistu bil-pretensjoni tagħhom ta' danni morali fis-somma ta' €300,000 (€10,000 għal kull sena li skorriet). Bl-introduzzjoni tal-Kap. 573, il-leġiżlatur daħħal il-kunċett ta' danni morali proprju sabiex jindirizza l-inġustizzja li sseħħ bl-inerzja da parti tal-Gvern meta jesproprja art privata u jibqa' jkaxkar saqajh fil-konfront tas-sidien meta jiġi biex jikkumpensahom. Kwindi jisħqu li għalkemm distinti mid-danni materjali, id-danni morali m'għandhomx ikunu nominali, iżda kumpens effettiv għall-vjolazzjoni morali mġarrba. Jargumentaw li s-somma akkordata mill-Bord tekwipara għas-somma ta' €700 fix-xahar li hija rriżorja u ma tagħmilx tajjeb għad-danni morali subiti minnhom għal tletin sena.

25. Għandu jingħad li, fin-nuqqas ta' provi dwar id-danni materjali li effettivament ġarrbu r-rikorrenti, minħabba li ġew imċaħħda mill-pussess u tgawdija tal-art tagħhom minħabba l-aġir tal-Awtorità, u dan għal madwar tletin sena, ġaladarba d-danni materjali nħadmu bħala perċentwal tal-valur, stabbilit bħala 2.5% (li ġie stabbilit wara li ġie

kkonsidrat l-użu tassew limitat li seta' jsir mill-art inkwistjoni), li ġie ekwiparat mal-valur lokatizju tal-art inkwistjoni, huwa naturali li dawn inħadmu fuq il-valur iffissat mill-Bord fis-somma ta' €126,447.35 u mhux fuq xi somma oħra. B'dan illi, il-Bord wettaq eżerċizzju metikoluż li dan il-valur ġie aġġustat sena b'sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni, sabiex wasal għall-valur lokatizju annwali fuq medda ta' tletin sena, sabiex wasal għall-figura ta' €146,378.77, bħala l-ammont totali ta' danni materjali. Il-Bord wasal għal din il-figura wara li qies li l-liġi l-ġdida tippermetti li apparti li l-imgħax bir-rata sempliċi ta' 8% fuq il-kumpens stabbilit mill-Bord (Artikolu 66(1)) tikkontempla wkoll ħlas ulterjuri ta' danni materjali u morali (Artikolu 64(4)), li skont il-ġurisprudenza hemm imsemmija fis-sentenza appellata, ġiet bosta drabi ekwiparata mat-telf tal-valur lokatizju tal-proprjetà. Din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Bord fis-sħiħ.

26. Inkwantu għad-danni morali akkordati mill-Bord, huwa ċar li l-għan li ddaħħal bis-saħħa tal-Kap. 573, huwa li individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet tal-proprjetà, kawża tad-dewmien fil-konklużjoni tal-proċeduri tal-esproprju, sabiex jingħata l-kumpens dovut għall-art li tkun ittieħditlu, huwa li jingħata rimedju ordinarju li jista' jiġi adottat mill-Bord, mingħajr il-ħtieġa li jsiru proċeduri ulterjuri. Bla dubju t-trapass ta' tletin sena sabiex jiġi konkluż proċess ta' esproprju huwa wieħed esaġerat, li ndubbjament wassal lill-Bord jakkorda d-danni morali. Madankollu d-danni morali, bħal fil-proċeduri kostituzzjonali, ma jingħatawx fl-għama, iżda wara li tingħata

konsiderazzjoni ta' diversi fatturi, hekk kif għamel il-Bord fid-deċiżjoni appellata, kif ukoll wara li titqies ukoll ġurisprudenza relattiva. Wara li din il-Qorti rat il-konsiderazzjonijiet kollha magħmula mill-Bord sabiex wasal għal-likwidazzjoni ta' kumpens f'danni morali ta' €21,000, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura u għalhekk dan l-aggravju wkoll ser jiġi miċħud.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti tiċħad l-appell tar-rikorrenti appellanti u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet tal-14 ta' Diċembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi fis-sħiħ.

Bl-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mir-rikorrenti appellanti *in solidum* bejniethom.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm