BORD TAL-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 12 ta' Lulju 2023

Maria Lourdes Vella (ID 286523M), Winnifred mart Mario Gatt (ID 8345M), Maria Carmela sive Marlene mart Maurice Degiorgio (ID 1034546M), Catherine sive Kathleen mart Andrea Nanni (ID 622650M), Mary Rose mart Geoffrey Mallia (ID 683956M), Joan mart Peter Wirth (ID 753558M), William Vella (ID 282053M), Jacqueline armla ta' William Vella (ID 352263M) u Ruth Galea Vella (ID 78053M)

-VS-

Awtorita tal-Artijiet

Kawza Numru: 5
Rikors Numru : 4/17 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Maria Lourdes Vella et datat 12 ta' Lulju 2017 fejn gie premess:

Illi l-esponenti huma sidien ta' porzjoni art ta' kejl superfiċjali ta 3,664m² li ġiet utilizzata għal skopijiet ta' toroq f'Paola fil-limiti tal-Fgura formanti parti minn Triq Wied

Blandun, Vjal it-28 ta' April, Triq l-Għaqdiet tal-Haddiema, Triq il-Ħidma, u Triq Father Charles Platter liema proprjetà tinsab immarkata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dokument A.

2. Illi fuq parti minn din il-proprjetà harget Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 1007 bid-data tas-6 t'Ottubru 2010 (Dok B) liema Dikjarazzioni tkopri art estensiva ta' 15,340m^2 li minnhom l-esponenti għandhom biss 1025m^2 skond kif muri fuq il-pjanta hawn annessa Dokument C.

3. Il-kumplament tal-art tal-esponenti ta' kejl superficjali ta' 21,684m^2, għalkemm l-art giet okkupata mill-Gvern, ma sar ebda process ta' esproprju.

4. Illi bħala provenjenza tal-art, l-esponenti jagħmlu referenza għall-File L748/85/Vol 11/1C fejn id-Dipartiment intimat għandu l-informazzjoni relattiva izda f'kull kaz l-esponenti jtennu illi l-provenjenza hija kif ser jingħad:

> *i. Illi l-proprjetà kienet originarjament akkwistata minn Paul, John Mary u Sebastiano Vella f'sehem ta' terz kull wiehed permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel tat-8 ta' Ottubru 1963 u iehor permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella tat-12 ta' Mejju 1960.*
>
> *ii. Illi sussegwentement, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tat-13 ta' Marzu 1976, John Mary Vella u huh Paul Vella akkwistaw is-sehem ta' huhom Sebastiano Vella biex b'hekk il-proprjetà giet tappartieni kwantu għal nofs lil John Mary Vella u nofs lil Paul Vella.*
>
> *iii. Maria Stella Vella mart John Mary Vella mietet fid-29 ta' Jannar 1987 u l-wirt tagħha ddevolva favur iz-zewgt itfal tagħha William u Ruth skond testment fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tas-27 ta' Lulju 1979.*
>
> *iv. John Mary Vella, da parti tieghu, miet fl-10 ta' Frar 2007 u skond it-testment tieghu fuq imsemmi, il-wirt tieghu ddevolva kwantu għal kwart favur it-tifel tieghu William u tlett kwarti favur bintu Ruth Galea Vella.*
>
> *v. Illi William Vella (bin John Mary Vella) miet fis-7 ta' Gunju 2008 u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Maria Briffa tal-24 ta' Lulju 2007, il-wirt tieghu ddevolva favur ir-rikorrenti martu Jacqueline Vella.*
>
> *vi. Illi konsegwentement għar-rigward tas-sehem tan-nofs indiviz akkwistat minn John Mary Vella dan jappartieni kwantu għal 5/16 favur Ruth Galea Vella u 3/16 favur Jacqueline Vella.*

vii. Paul Vella miet fl-20 ta April 1999 u permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tal-21 ta' April 1978 il-wirt tieghu ddevolva ugwalment favur is-sitt uliedu, cioe r-rikorrenti Winnifred, Maria Carmela sive Marlene, Catherine sive Kathleen, Mary Rose, Joan u William ahwa Vella soggett għall-uzufrutt tar-rikorrenti ommom Maria Lourdes Vella.

5. Illi għalkemm fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq imsemmija hemm indikazzjoni tal-valur, l-esponenti jtennu illi l-kumpens adatt għall-art li hija meqjusa li tifforma parti mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali 1007 tal-2010 għandha tigi stmata bir-rata ta' €1,000 kull metru kwadru u b'hekk din l-art ta' kejl superficjali ta 1025m2 ghandha valur ta' €980,000.

6. Illi ghar-rigward tal-kumplament tal-art ta’ kejl ta' 2,684m² fuq imsemmija l-esponenti huma tal-fehma li l-valur ukoll huwa bir-rata ta' €1,000 kull metru kwadru b'valur komplessiv ta' €2,684,000.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu, prevja okkorrendo konferma tat-titolu tal-esponenti fuq l-art de quo:

1. Għal dik il-parti tal-art milquta bl-imsemmija dikjarazzjoni Presidenzjali ta kejl superfiċjali ta’ 1025m2,

a) a tenur tal-Art 64 tal-Kap 573 jordna li l-propjeta tittieħed b'xiri assolut,

b) jiffissa l-kumpens ossija l-prezz pagabbli lill-esponenti għat-trasferiment tal-art

c) jillikwida l-imgħaxijiet dovuta lir-rikorrenti

d) jillikwida d-danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien eccessiv għall-akkwist relattiv

e) jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-ammonti stabbiliti fis-sub-paragrafi (b), (c), (d) u (e) ta' din it-talba

2. Fir-rigward tal-art li m'hijiex milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq imsemmija izda li giet attwalment okkupata u li fiha kejl superfiċjali ta' 2684m2

a) a tenur tal-Art 67 tal-Kap 573 jordna li l-propjeta tittieħed b'xiri assolut,

b) jiffissa l-kumpens ossija l-prezz pagabbli lill-esponenti ghat-trasferiment tal-art

c)jillikwida l-imgħaxijiet dovuta lir-rikorrenti

d) jillikwida id-danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien eccessiv ghall-akkwist relattiv

e) jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-ammonti stabbiliti fis-sub-paragrafi (b), (c), (d) u (e) ta' din t-talba

3. Jahtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun u jiffissa l-ġurnata, hin u lok ghall-publikazzjoni tal-istess kuntratt.

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

Ra r-risposta tal-Awtorita tal-Artijiet (fol 13) datata 24 ta' Ottubru 2017 fejn gie eccepit:

1. *Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija;*

2. *Illi l-fatti esposti fl-imsemmi rikors jistghu jingabru sintetikament hekk kif gej:*

2.1 *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' porzjoni ta' art ta' kejl superficjali ta' 3,644 metri kwadri li fi kliemhom, 'giet utilizzata ghal skopijiet ta' toroq f'Paola fil-limiti tal-Fgura formanti parti minn Triq Wied Blandun, Vjal it-28 ta' April, Triq l-Ghaqdiet tal-Haddiema, Triq il-Hidma u Triq Father Charles Platter';*

2.2 *Illi l-imsemmija proprjeta' giet markata fuq pjanta annessa ma' l-istess rikors;*

2.3 *Illi parti minn din l-art hi milquta b' Dikjarazzjoni Presidenzjali li ggib id-data tas-6 ta' Ottubru 2010 in kwantu l-kejl ta' 980 metri kwadri;*

2.3 *Illi in oltre, il-kumplament ta' l-art ekwivalenti ghal area ta' 2,684 metri kwadri giet allegatament okkupata mill-Gvern, minghajr ma sar ebda espropriju;*

2.5 *Illi l-kumpens offrut fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali, cioe' is-somma ta' €341,192, ma gietx accettata mir-rikorrenti u dan minhabba is-segwenti raguni partikolarment:*

'[...]din l-art ghandha tigi stmata bir-rata to €1,000 kull metru kwadru u b'hekk din l-art ta' kejl superficjali ta' 980 metri kwadri ghandha jkollha valur ta' €980,000';

2.6 *Illi fir-rigward tal-porzjon ta' l-art l-ohra u cioe' l-art okkupata mill-Gvern minghajr ma sar ebda espropriju, ir-rikorrenti ex admissis isostni li:*

[...] ghar-rigward tal-art tal-kejl ta' 2,684 metri kwadri...il valur kumplessiv huwa bir-rata ta' €1,000 kull metru kwadru b'valur kumplessiv ta' €2,684,000";

2.7 Per di piu', jigi rilevat li r-rikorrenti tkellmu dwar il-provenjenza ta' l-art in kwestjoni, minghajr pero' ma pprezentaw ebda evidenza sabiex jikkonfermaw it-titolu taghhom, liema prova l-intimat qed isostni li għandha tigi prezentata mir-rikorrenti fil-mori tal-kawza sabiex jigi konfermat in linea preliminari it-titolu veru tar-rikorrenti;

3 Illi ghaldaqstant, ir-rikorrenti ghamlu s-segwenti talbiet lil dan l-Onorabbli Bord fil-konfront ta':

3.1 L-art milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali li ggib id-data tas-6 ta' Ottubru 2010 ammontanti ghal kejl ta' 980 metri kwadri, fejn talbu li:-

3.1.1 A tenur ta' -Artikolu 64 tal-Kap. 573, dan il-Bord jordna li l-proprjeta' tittiehed b' xiri assolut;

3.1.2 Illi dan il-Bord jiffissa l-kumpens ossija l-prezz pagabbli lir-rikorrenti ghat-trasferiment ta' l-art;

3.1.3 Illi dan il-Bord jillikwida l-imghaxxijiet dovuti lir-rikorrenti;

3.1.4 Konsegwentement, dan il-Bord għandu jillikwida d-danni materjali u danni morali minhabba d-dewmien eccessiv ghall-akkwist relattiv;

3.1.5 U finalment una volta dawn l-ammonti ikunu stabbiliti, il-Bord ghandu jikkundanna lill-Awtorita' esponenti thallas lir-rikorrenti l-istess somma hekk likwidata ai fini tat-talbiet precedenti;

3.2 Fir-rigward ta' l-art ekwivalenti ghal area ta' 2,684 metri kwadri u li allegatament giet okkupata mill-Gvern, minghajr ma sar ebda espropriju:

3.2.1 Ir-rikorrenti talab lil Bord jordna li l-proprjeta' tittiehed b'xiri assolut;

3.2.2 Jiffissa l-kumpens ossija l-prezz pagabbli lir-rikorrenti ghat-trasferiment ta' l-art;

3.2.3 Jillikwida l-imghaxxijiet dovuti lir-rikorrenti;

3.2.4 In segwitu jillikwida d-danni materjali u danni morali minhabba dewmien eccessiv ghall-akkwist relativ;

4 Illi l-Awtorita' esponenti tirribatti t-talbiet rikorrenti bis-segwenti difiza li qed issir ghall-intimata Awtorita' ta' l-Artijiet:

4.1 Illi fl-ewwel lok, minkejja li r-rikorrenti taw dettalji dwar il-provenjenza ta' l-art, huma naqsu milli jipprezentaw il-kuntratti relattivi sabiex jikkonfermw dak li inghad minnhom u b'hekk dan il-Bord mhux f'pozizzjoni li jiddetermina it-titolu veru ta l-art sabiex jinghata l-kumpens rikjest;

4.2 Per altro, jigi rilevat li t-talbiet tar-rikorrenti huma maqsuma fit-tnejn:

4.2.1 Fl-ewwel lok ir-rikorrenti qed jippretendu kumpens to €980,000 in kwantu l-art milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali li ggib id-data tas-6 ta' Ottubru 2010 ammontanti ghal kell ta' 980 metri kwadri. Dan l-ammont mhux gust u ma jirriflettix stima idoneja tal-valur ta l-art. Invece, l-Awtorita' esponenti offriet il-kumpens ta' €341,192 wara li ghamlet valutazzjoni permezz ta' perit u għalhekk it-talba rikorrenti għandha tigi michuda fir-rigward ta' din is-somma;

4.2.2 Fit-tieni lok, ir-rikorrenti qed jippretendu kumpens to €2,684,000 in kwantu dak li r-rikorrenti iddeskrivew bhala art okkupata mill-Gvern, minghajr ma sar ebda espropriju' ammontanti ghal kejl ta' 2,684 metri kwadri;

4.3 Illi immedjatament jigi rilevat li skont id-dipsosizzjonijiet tal-ligijiet vigenti, il-valur ta' l-art għandu jkun stabbilit hekk if gej:

4.3.1 "Meta jigi biex iffissat il-kumpens f'kaz ta' xiri b'mod assolut, il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ggib kieku tigi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament" (Artikolu 61(1)(b) tal-Kap. 573);

4.3.2 "Il-valur tal-art huwa l-valur illi ikollha l-art fiz-zmien tal-pubblikazzjoni tad-dikiarazzjoni kif aggornat mas-snin skont l-indici ta'' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, u minghoir ma jittieħed qies ta benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti" (Artikolu 61(1)(c) tal-Kap. 573);

4.3.3 "Meta l-kumpens li għandu jkun iffissat ikun għall-pussess u użu biss, l-ammont ta' kera to akkwist għaż-żmien kollu li l-art sejra tkun mizmuma għandu jkun iffissat skont l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tigi mikrija fis-suq minn sidha volontarjament" (Artikolu 61(2) tal-Kap. 573);

4.3.4 "Meta jitqabbdu periti mill-awtorità kompetenti u kemm meta jitqabbdu mill-Bord tal-Arbitraga, ir-rapport peritali għandu jinkludi ir-restrizzjonijiet joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali u, jew raġunijiet pertinenti oħra" (Artikolu 79(3)(f) tal-Kap 573):

4.3.5 Il-valur irid jirrifletti "l-istat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta giet valutata l-proprjetà" (Artikolu 79(3)(c) tal-Kap. 573);

4.3.6 Il-valur irid jirrifletti "l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta giet valutata l-proprjetà" (Artikolu 79(3)(d) tal-Kap. 573),

4.3.7 Il-valur irid jirrifletti "l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun giet valutata b'riferenza għalihom" (Artikolu 79(3)(e) tal-Kap. 573);

4.3.8 Il-valur irid jirrifletti "jekk il-proprjeta kenitx fl-istess zmien suggetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, uzu, uzufrutt jew kera" (Artikolu 79(3)(d) tal-Kap. 573).

4.4 Illi in kwantu l-art milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali li ggib id-data tas-6 ta' Ottubru 2010 ammontanti ghal kejl ta' 980 metri kwadri fejn il-kumpens offrut huwa ta' €341,192, l-Awtorita' intimata tishaq li dan huwa valur gust. Dan meta wiehed iqis is-segwenti kunsiderazzjonijiet.

4.4.1 Huwa evidenti li mill-istima tar-rikorrenti ma ttiehdet ebda kunsiderazzjoni tar-"restrizzjonijiet li johorgu mill-iskemar skont il-pjani lokali kif trid il-Ligi. Dan qed jingħad fil-kuntest li fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni, il-Pjan Lokali kien jaghmilha cara li l-erja in kwestjoni kienet destinata bhala triq. Mill-banda l-ohra, għandu jigi rilevat li r-rikorrenti imponew rata ta' art fabrikabbli b'potenzjal ghall-kostruzzjoni ta' numru ta' sulari, liema rata ma tirriflettix l-istat li l-proprietà kienet fiha" fid-data ta' meta ghandha tigi valutata l-proprjetà skont il-ligi;

4.5 Illi in kwantu il-parti ta' l-art allegatament okkupata mill-Gvern, minghajr ma sar ebda espropriju u li dejjem fi kliem ir-rikorrenti, din tammonta ghal kejl ta' 2,684 metri kwadri, l-Awtorita' intimata tixtieq tissenjala dan li gej:

4.5.1 Illi r-rikorrenti ma gabu ebda prova li turi l-Awtorita' intimata qed tipposjedi u/jew tuza l-art in kwestjoni. Fi kwalunkwe kaz, anke hawn, l-ammont reklamat mir-rikorrenti huwa irrejali u esagerat u ma jirriflettix id-dettami tal-Kap. 573 in kwantu kif art ghandha tigi valutata f'kaz ta' art mehuda ghall-pussess u uzu" (Ara paragrafu 4.3 aktar 'il fuq). Ghal darb'ohra, l-erja in kwestjoni kienet destinata bhala triq "fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni mentre ir-rikorrenti imponew rata ta' art fabrikabbli b'potenzjal ghall-kostruzzjoni ta' numru ta' sulari;

5 Illi ghaldaqstant l-Awtorita' esponenti qieghda titlob bir-rispett lil dan l-onorabbli Bord sabiex;

5.1 Fl-ewwel lok dan il-Bord jikkonkludi a bazi ta' dak li gie sottomess li mhux f'pozizzjoni jiddikjara li r-rikorrenti huma tassew is-sidien ta' l-art in kwestjoni u dan stante li r-rikors huwa priv minn tali dettalji;

5.2 Illi minghajr pregudizzju ghal dak appena citat:

5.2.1 in kwantu l-kumpens offrut ghall-art milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali, tali valur huwa rejali u gust u b'hekk għandu jigi kkonfermat;

5.2.2 in kwantu dik il-parti ta' l-art allegatament okkupata mill-Gvern, minghajr ma sar ebda espropriju, dan il-Bord għandu jiddikjara li m'huwiex minnu li tali art hi okkupata u/jew uzata mill-Awtorita' esponenti u b'hekk it-talbiet tar-rikorrenti f'dan ir-rigward ma jistghu qatt jigu akkolti;

5.2.3 Illi fi kwalunkwe kaz, ma hemm ebda lok ghal danni materjali u danni morali peress li ma ngabet ebda prova in sostenn ghal tali danni u zgur li d-danni morali ma jistgħux jigu provati f'dan ir-rigward.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi ingunti 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-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fis-6 ta' Ottubru 2022 (fol 161 et seq) u dik tal-Awtorita intimata preżentata fit-23 ta' Jannar 2023 (fol 167 et seq).

Sema t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet fis-seduta tal-24 ta' April 2023 (fol 175 et seq).

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 t'April 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu (i) kumpens għat-teħid ta' art tal-kejl superfiċjali ta' 1,025m.k mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 1007 tas-6 ta' Ottubru 2010 (Dok. B – fol 6 u 7) ai termini tal-Art. 64 tal-Kap. 573 u (ii) kumpens għat-teħid ta' art tal-kejl superfiċjali ta' 2,684m.k okkupata mill-Gvern mingħajr ma sar ebda proċess ta' esproprju ai termini tal-Art. 67 tal-Kap. 573 u kif ukoll fiz-zewg kazijiet danni materjali u morali u imghax. Iż-żewġ artijiet huma utilizzati għal skopijiet ta' toroq f'Paola limiti tal-Fgura formanti parti minn Triq Wied Blandun, Vjal

it-28 ta' April, Triq l-Għaqdiet tal-Ħaddiema, Triq il-Ħidma u Triq Father Charles Platter kif aħjar jidhru fil-pjanta annessa bħala Dok. A mar-rikors promotur (fol 5). Fir-rikors promotur l-atturi jippremettu li huma sidien tal-art fil-kejl ta' 3,664MK li minnha l-porzjoni tal-kejl ta' 1025MK[1] hija kolpita bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali 1007 tas-6 ta' Ottubru 2010 filwaqt li l-kumplament tal-art ghalkemm okkupata mill-Gvern ma sar ebda process ta' esproprju. Il-Kejl tal-art allegatament okkupata izda mhux esproprjata u li l-atturi jghidu huwa ta' 2,684MK huwa naturalment zbaljat billi jekk jitnaqqas il-kejl ta' 1025MK (l-art kolpita bid-dikjarazzjoni) minn 3,664MK (l-art li taghha l-atturi jiddikjaraw huma sidien fir-rikors promutur) jifdal kejl ta' 2639MK u mhux 2,684MK. Din id-diskrepanza fil-kejl baqghet tigi riflessa san-nota ta' osservazzjonijet tal-atturi fejn a fol 163 jirreferu ghall-art tal-kejl ta' 2684MK – fejn ma hemmx dikjarazzjoni.

IKKUNSIDRA

<u>Titolu</u>

L-Awtorita' intimata ssollevat l-eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq iż-żewġ porzjonijiet. **<u>Dr. Peter Borg Costanzi xehed fis-seduta tal-25 ta' April 2018</u>** (fol 34 et seq) illi l-artijiet mertu ta' dawn il-proċeduri ġew akkwistati fis-sehem ta' terz kull wieħed minn John Mary, Paul u Sebastiano ahwa Vella. L-ahwa John Mary Vella u Paul Vella kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Giuseppe Vella tat-12 ta' Mejju 1960 (fol 41 et seq) filwaqt li Sebastian Vella kien akkwista b'kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Carmelo Giuseppe Vella tal-4 ta' Marzu 1960 (fol 44). Sussegwentement permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Ottubru 1963 (fol 46) fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel, Sebastiano Vella biegħ sehmu lil ħutu Paul u John Mary Vella.

Mir-rikors promotur jirriżulta li Maria Stella Vella, mart John Mary Vella mietet fid-29 ta' Jannar 1987 u l-wirt tagħha ddevolva favur iż-żewġt itfal tagħha William u Ruth skont testment fl-att tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tas-27 ta' Lulju 1979. Il-wirt tagħha ġie debitament denunzjat fil-21 ta' Awwissu 1987 (fol 73 et seq). John Mary Vella miet fl-10 ta' Frar 2007 u skont it-testmanet tiegħu il-wirt iddevolva kwart fuq ibnu William u tlett kwarti favur bintu Ruth Galea Vella. William Vella miet fis-7 ta' Ġunju 2008 u permezz ta' testment fl-att tan-Nutar Maria Briffa tal-24 ta' Lulju 2007 il-wirt tiegħu iddevolva favur ir-rikorrenti martu Jacqueline Vella. B'hekk kwantu ghas-sehem ta' nofs indiviz akkwistat minn John Mary Vella dan jappartjeni in kwantu għal 5/16 lil Ruth Galea Vella u 3/16 lil Jacqueline Vella.

Paul Vella miet fl-20 ta' April 1999 (fol 60) u permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tal-21 ta' April 1978 (fol 50) il-wirt tiegħu ddevolva fuq is-sitt uliedu ċioe r-rikorrenti Winnifred, Maria Carmela sive Marlene, Catherine

[1] Kejl korrett minn 980 MK kif kien originarjament indikat fir-rikors promotur b'Digriet tal-Bord tat-12 Jannar 2022 (fol 152 u 153) fuq talba tar-rikorrenti tal-1 ta' Novembru 2021 (fol 141 sa 143).

sive Kathleen, Mary Rose, Joan u William aħwa Vella soġġett għall-użufrutt tar-rikorrenti ommhom Maria Lourdes Vella. Il-wirt tiegħu ġie denunzjat permezz tal-opportuna dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dr. Gerard Spiteri Maempel datata 2 ta' Ottubru 1999 (fol 76 et seq).

Il-Bord ra wkoll il-*Property Ownership Form* pprezentata mir-rikorrenti (fol 36 sa 40). L-art kienet soġġetta għal piż piju li ġie mifdi permezz ta' żewġ ċedoli tas-17 ta' Marzu 1992 (fol 53 et seq). Fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2021 (fol 138) l-Awtorita ddikjarat li hija soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti u fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha l-Awtorita' intimata tgħid li m'hemmx kontroversja dwar it-titolu li għandhom ir-rikorrenti fuq il-art mertu ta' dawn il-proċeduri. Ghaldaqstant mill-provi prodotti u anke fid-dawl tad-dikjarazzjoni tal-Awtorita' il-Bord huwa sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti.

<u>L-Art tal-kejl ta' 1,025m.k mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 1007 tas-6 ta' Ottubru 2010</u>

Fir-rigward ta' din l-art ir-rikorrenti jibbażaw l-azzjoni taghhom fuq l-Art. 64 tal-Kap. 573. L-Awtorita' ssostni li dan l-artikolu mhuwiex applikabbli. Tghid li sabiex ikun applikabbli jridu jikkonkorru erba' elementi li huma (i) id-dikjarazzjoni tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) il-Gvern irid ikun ħa l-pussess tal-art, (iii) ir-rikorrenti jrid ikollhom titolu validu u (iv) qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim jew ġie ndikat il-kumpens għall-akkwist. Issostni li fir-rigward tar-raba' element ma setgħax joħroġ avviż ta' ftehim għaliex bl-emendi tal-2002 li ġew fis-seħħ fil-5 ta' Marzu 2003 il-kunċett tal-avviż għall-ftehim kien ġie abbandunat u t-trasferiment iseħħ fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Peress li d-dikjarazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri saret fl-2010, l-avviż ta' ftehim ma kienx kontemplat fil-liġi u għalhekk ma setgħa qatt jinħareġ. Inoltre fid-dikjarazzjoni ġie ndikat il-kumpens għall-akkwist tal-art. B'hekk l-Awtorita ssostni li dan l-artikolu mhuwiex applikabbli.

L-Art. 64 tal-Kap. 573 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.

Il-Bord diġa kellu l-opportunita' li jidħol fil-mertu dwar l-applikabbilita tar-raba' element għal fatti simili fis-sentenza fl-ismijiet **David Abela proprio et nomine vs L-Awtorita' tal-Artijiet** (Rik Nru 13/21) deċiża fil-25 ta' Mejju 2022, liema sentenza għadha fi stadju ta' appell. F'dik is-sentenza ngħad:-

...

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-fehma li biex wieħed janalizza l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 irid jieħu kont ukoll tal-artikolu 65 sabiex wieħed ikollu l-istampa intiera.

Il-Bord jibda billi jgħid illi mid-dibattiti 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 'l fuq japplika għad-dikjarazzjonijiet il-ġodda maħruġa wara l-Kap. 573, hemm żewġ sitwazzjonijiet li jirrigwardaw dikjarazzjonijiet antiki (ossia dawk preċedenti il-Kap. 573) li huma relevanti għal dan il-każ: (a) dawk li dwarhom ma jkunx inħareġ Avviż għal Ftehim (Art. 64) u (b) dawk li dwarhom ikun ħareġ Avviż għal Ftehim (Art. 65).

Hemm umbagħad l-Artikolu 63 li jitkellem dwar it-tħassir ta' dikjarazzjoni li tkun inħarġet ukoll qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 fejn l-art tibqa' ma tiġix akkwistata u ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku għal perjodu ta' aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, 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 jgħid: Art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim u fil-każ ta' Art 65

jgħid: Art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż għal ftehim iżda li ma tkunx ġiet akkwistata.

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 esproprjata fl-2011 meta kien viġenti l-Kap. 88, allura dak huwa l-punctum temporis li wieħed irid iħares lejh bħala ż-żmien li fih twettqet it-transazzjoni, mingħajr żidiet skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Dan mhux biss peress li l-Kap. 88 ġie revokat bl-Att XVII tal-2017, l-istess Att li ġab fis-seħħ il-liġi l-ġdida (Kapitolu 573 – Att dwar Artijiet tal-Gvern). Iżda wkoll peress li l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 jipprovdi proprju għall-każijiet fejn bħal dak in eżami, l-art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha, mingħajr ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim, is-sid huwa ntitolat li jitħallas kumpens għall-akkwist tal-art "skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar." (ara f'dan is-sens is-sub-inċiż (3) tal-Artikolu 64). Isegwi li minn qari tal-liġi, l-intenzjoni tal-leġislatur hija waħda ċara, dik li l-valur tal-art jiġi awmentat skont l-indiċi tal-inflazzjoni.*

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

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

Dan il-hsieb gie addottat ukoll minn dan il-Bord diversament presjedut fis-sentenza tieghu tat-12 ta' Ottubru 2022 fil-kawza fl-ismijiet **Maria Paris et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 12/17 SG)** li minhha ma sar ebda appell.

Di piu l-Bord josserva li fil-kaz citat *supra* fl-ismijiet **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C 10213) v. L-Awtorita` tal-Artijiet** (Rikors numru 3/18) hemm hekk ukoll id-dikjarazzjoni presidenzjali kienet wahda li harget wara l-2002 (f'dak il-każ id-dikjarazzjoni kienet tal-2011) u l-Qorti tal-Appell ma sabet ebda diffikulta biex tapplika l-Artikolu 64 tal-Kap 573. B'hekk ukoll is-sottomissjoni tal-Awtorita li fil-kaz odjern l-Artikolu 64 ma jistax isib applikazzjoni ghaliex bl-emendi tal-2002 in-nozzjoni legali tal-avviz ta' ftehim kienet giet abbandunata u essendo l-kaz in meritu jittratta dwar dikjarazzjoni tal-2010 Avviz ta' Ftehim ma setax ikun hemm, m'ghandhiex mis-sewwa.

Il-Bord josserva wkoll li l-fatti tal-kaz ma jinkwadraw ruhhom taħt l-ebda artikolu ieħor għajr għall-Art. 64. L-art hija milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 1007 tas-6 ta' Ottubru 2010 li nħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim u l-prezz indikat fid-dikjarazzjoni kien ghal art ferm ikbar mill-porzjoni tal-atturi. Ta' min iqis ukoll li meta fit-trattazzjoni l-Awtorita' ġiet mistoqsija mill-Bord liema artikolu skond hi huwa dak applikabbli minflok l-Art. 64 hija naqset milli tidentifika artikolu ieħor applikabbli taħt liema jinkwadraw dawn il-fatti. Fid-dawl tal-insenjamenti ċitat u l-kunsiderazzjonijiet sudetti u l-fattispeċie tal-każ il-Bord iqis li l-Artikolu applikabbli f'dan il-każ huwa l-Artikolu 64 tal-Kap. 573.

<u>L-Applikazzjoni tal-Avviż Legali 29/2010 (Regolamenti dwar Toroq Godda u Xogholijiet f'Toroq) fir-rigward tal-porzjoni kolpita bid-Dikjarazzjoni</u>

Peress li l-art in meritu ttiehdet ghall-formazzjoni ta' triq iqum il-kwezit dwar jekk japplikax o meno l-Avviz Legali 29/2010. F'dan ir-rigward il-Bord mill-ewwel iqis li dan l-avviż legali ma japplikax għall-azzjoni taħt l-Art. 64 tal-Kap. 573 stante li l-art hija kolpita minn dikjarazzjoni. L-Artikolu 20 tal-Kodiċi tal-Pulizija (Kap. 10 tal-Liġijiet ta' Malta) fost affarijiet oħra kien jipprovdi hekk:-

> ***"(1) Kull triq ġdida f'post abitat kif ukoll kull triq magħmula biex tagħmel sehem minn post abitat li 'l quddiem jista' jinbena, għandha tkun mill-inqas tmien metri wiesgħa:***
>
> *Iżda d-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi jista' jordna li kull triq bħal din għandha tkun ta' wisa' izjed minn tmien metri imma mhux iżjed minn tmintax-il metru.*
>
> ...

(5) Ebda bini li jmiss ma' triq ġdida ma jista' jinbena qabel ma t-triq tiġi nvellata sewwa mal-linja kif mogħtija mid-Direttur taxXogħlijiet Pubbliċi. It-tul tat-triq li għandha tiġi hekk invellata, għandu jibda minn triq li ġa hemm u li hija ġa miftuħa għallpubbliku, u għandu jibqa' sejjer sa l-aħħar tarf tal-faċċata tal-bini li għandu jsir.

...

(7) Id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi jista' f'kull żmien, jagħmel jew jara li ssir jew jippermetti li ssir f'kull jew taħt kull triq li ma tkunx proprjetà tal-Gvern, kull xorta ta' xogħol illi huwa jidhirlu meħtieġ jew utli fl-interess pubbliku;

(8) Kull triq ġdida li ma tkunx proprjetà tal-Gvern għandha tiġi mwittija u miksija kif imiss u magħmula b'mod li tkun tajba għas-sewqan tal-ilma, mill-persuna li tkun fetħet it-triq, skont l-ordnijiet tad-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi u b'mod li jkun jogħġob lilu…

(9) (i) Kull triq għandha tinżamm, mill-persuna li tkun fetħitha, fi stat tajjeb ta' tiswija b'mod li joghgob id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi.

(ii) Is-sidien ta' kull proprjetà li tmiss direttament ma' triq li ma tkunx proprjetà tal-Gvern jew il-persuni li jkollhom din il-proprjetà b'enfitwesi, jitqiesu li huma l-persuni li fetħu dik it-triq u li huma s-sidien tagħha"

Illum il-ġurnata dawn il-provvedimenti tal-liġi ġew imħassra minn taħt il-Kodiċi tal-Pulizija u riprodotti permezz tal-Avviż Legali 29 tas-sena 2010 (Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq) sabiex dawk il-mansjonijiet li qabel kienu jgħajtu lid-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi, illum saru f'parti jgħajtu lill-Awtorità ta' Malta għall-Ippjanar u f'parti jgħajtu lill-Aġenzija għall-Infrastruttura Malta. B'dan illi wieħed isib provvedimenti tal-liġi ekwivalenti, jiġifieri Regolamenti 13 u 16 taħt it-Taqsima III ta' Toroq f'Postijiet Abitati u Regolamenti 19 sa 22 taħt it-Taqsima IV ta' Toroq Privati fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 499.57.

Hekk kif spejgat fis-sentenza **B.D. Limited et vs Avukat Ġenerali et** (Rikors 58/2016) deċiża fit-18 ta' Frar 2021 li kieku l-art mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali kienet f'obbligu li tiġi żviluppata mill-iżviluppatur in linea mal-Avviż Legali 29/2010 ma kienx ikun hemm il-ħtieġa li jsir l-esproprju mill-Gvern. Ġja la darba inħarġet dikjarazzjoni u sar l-esproprju l-Avviż Legali 29/2010 ma jsibx applikazzjoni u hemm obbligu ghal kumpens fir-rigward tal-porzjoni kollha ta' art tal-kejl ta' 1025MK li hi kolpita bid-Dikjarazzjoni 1007 tas-6 ta' Ottubru 2010.

Kumpens

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 ċjoe fl-2010 aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni publikat taht il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Mill-atti proċesswali jirriżultaw is-segwenti valuri:-

1. Valur indikat fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali 1007 tal-2010 applikat *pro rata* għall-kejl ta' 1,025m.k - €22,796[2] (fol 6 u 7).

2. Valutazzjoni mill-Perit *ex parte* tal-atturi Adrian Falzon applikat *pro rata* għall-kejl ta' 1,025m.k - €307,500[3] (fol 29 u 30). Il-perit isostni wkoll li l-valur baqa kostanti bejn it-2010 u 2017.

3. Valutazzjoni mill-Perit *ex parte* tal-Awtorita Stefan Scotto għas-sena 2019 applikat *pro rata* għall-kejl ta' 1,025m.k - €57,287.25[4] li jirrappreżenta 10% tal-valur tal-art peress li hija triq[5] (fol 103, 104 u 110).

4. Valutazzjoni tal-Membri Tekniċi għas-sena 2010 applikat *pro rata* għall-kejl ta' 1,025m.k - €410,000[6] (fol 125 sa 127).

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 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"*

---

[2] €341,192 ÷ 15,340m.k = €22.24 x 1,025m.k = €22,796
[3] €294,000 ÷ 980m.k = €300 x 1,025m.k = €307,500
[4] €150,000 ÷ 2,684 = €55.89 x 1,025m.k = €57,287.25
[5] Fol 99
[6] €392,000 ÷ 980m.k = €400 x 1,025m.k = €410,000

– 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 **Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** (4/2016/1) 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'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.

F'sentenza riċenti mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **Rita Borg et vs Awtorità tal-Artijiet** (Rik Nru 4/2018/1) 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 mill-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;...."

...

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 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.*

Kif jirriżulta mill-valuri ndikati aktar 'l fuq hemm diskrepanza qawwija bejn il-vauri mogħtija għall-istess art, tal-istess kejl u fl-istess sena (2010) li jvarjaw bejn €22,796 u €410,000. Fir-rigward tal-proprjeta' esproprjata mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali de quo numru 1007 tal-2010 diġa ġew intavolati kawżi ohra li jikkonċernaw artijiet ta' terzi li nqabdu bl-istess dikjarazzjoni. Fost dawn is-sentenzi hemm is-sentenza **J.E.M Investments Limited vs Kummissarju tal-Artijiet** (Rik Nru 6/2011) deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2020 fejn il-mertu tal-appell kien proprju l-valutazzjoni tal-art. F'dawk il-proċeduri l-artijiet esproprjati u li huma koperti mill-istess dikjarazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri kienu konstistenti (i) f'biċċa art (plot 2) li tinsab kollha f'żona ta' żvilupp fejn il-parti tal-Ġnien Pubbliku ġiet indikata bħala "Public Urban Open Space" skont Policy SMSE 4 u mill-kumplament bħala toroq u dan sa mis-snin sebgħin, (ii) biċċa minn plot 6 ta' 1000m.k li tinsab f'żona ta' żvilupp u identifikata bħala triq u

(iii) biċċa oħra minn plot 6 ta' 656m.k li tinsab barra miż-żona ta' żvilupp. Il-Membri Tekniċi adottaw ir-rata ta' €475/m.k għall-parti fabbrikabbli pero` bħala Public Open Space, ir-rata ta' €400/m.k għall-parti fabbrikabbli pero` żviluppata bħala triq u r-rata ta' €25/m.k għall-parti agrikola. Fis-sentenza ċitata l-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Bord u ċjoe kkonfermat ir-rata ta' €400/m.k għal esproprazzjoni ta' art fabrikabbli bil-limitazzjoni ta' triq liema art ġiet stmata skont il-valuri ta' Marzu 2011 ċjoe ħames xhur wara li ġiet ippubblikata id-Dikjarazzjoni Presidenzjali kemm mertu ta' dawn il-proċeduri u kif ukoll dik mertu ta' dik is-sentenza.

Ir-rata wżata ai fini tal-istess dikjarazzjoni u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell hija identika għal dik adoperata mill-Membri Tekniċi f'dawn il-proċeduri ta' €400/m.k. Jinghad li l-Awtorita' intimata għandha raġun meta targumenta li r-rapport tal-Membri Tekniċi jirreferi għal operazzjonijiet paragunabbli mhux relevanti għal fatti mertu ta' dawn il-proċeduri. Jirriżulta wkoll mit-tweġibiet in eskussjoni (fol 157) li l-Membri Tekniċi ma adoperawx it-tnaqqas għal toroq mertu tas-sentenza **Salvi Holdings Ltd vs Kummissarju ta' l-Art** ċitata mill-intimata ghalkemm jsostnu li huma ħadu in kunsiderazzjoni l-użu limitat tal-art bħala triq.

Il-Bord josserva li r-rata ta' €400/m.k adoperata mill-membri teknici hija l-istess rata wżata fis-sentenza ċitata ta' J.E.M Investments. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser jadotta l-istess rata ta' €400/m.k liema rata giet konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ta' J.E.M Investments fuq imsemmija stante li l-art mertu ta' dawk il-proċeduri kienet fl-istess akwata tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri, mertu tal-istess dikjarazzjoni u kienet klassifikata l-istess bhal dik odjerna u ċjoe bħala art fabrikabbli bil-limitazzjoni ta' triq. Ġja la darba l-valur fis-sentenza ċitata jirriżulta li huwa diġa wieħed ridott minħabba l-użu limitat tal-art bhala triq m'għandhux jerġa jitnaqqas 35% oħra imsemmija fis-sentenza ta' Salvi Holdings Ltd. kif issostni l-Awtorita.

Fir-rigward tal-kejl ta' 1,025m.k dan iwassal għal valur ta' €410,000[7] li ai termini tal-Art. 58(1)(d) tal-Kap 573 għandu jiġi ttemprat għal €307,500 ossia skont ir-rata stabbilita mill-Perit tar-rikorrenti ċjoe fir-rata ta' €300 kull metru kwadru **<u>liema valur aġġustat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni iwassal għal €378,310.41</u>**[8].

<u>Il-Porzjoni mhux milquta b'dikjarazzjoni</u>

It-tieni parti tal-azzjoni attrici hija bbażata fuq l-Artikolu 67 tal-Kap. 573 li jipprovdi:-

> *67. (1) Meta art li fuqha ma tkun inħarġet l-ebda dikjarazzjoni, tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut*

[7] €400 x €1,025 = €410,000
[8] 307,500 x (947.40 (Indiċi tal-2022) ÷ 770.07 (Indiċi tal-2010) = €378,310.41

mill-awtorità jew inkella biex dik l-art tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni.

(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.

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

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

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

(6) Jekk il-partijiet ma jaqblux bejniethom dwar il-kumpens li għandu jitħallas għal dik lart, allura għandu jkun il-Bord tal-Arbitraġġ li jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment ta' dik l-art, b'dana li l-kumpens m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat mill-awtorità.

(7) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament u għandu jinħadem fuq il-valur li jkollha l-art ta' meta ġie mressaq ir-rikors skont dan l-artikolu.

8) Flimkien mat-talba għax-xiri jew radd lura tal-art, tista' ssir ukoll talba biex il-Bord tal-Arbitraġġ jillikwida u jordna lill-awtorità tħallas id-danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni.

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

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

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

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

Fir-rigward ta' din il-porzjon art il-partijiet jaqblu li ma nħarġitx Dikjarazzjoni Presidenzjali. L-Awtorità tgħid li r-rikorrenti qabel xejn iridu jippruvaw li l-art hija okkupata jew amministrata minn awtorita' kompetenti u ssostni li ladarba hija ma ndikatx li l-Gvern irid jikseb dik l-art b'xiri assolut, l-azzjoni għandha tfalli. Dan l-aħħar argument diġa ġie mistħarreġ mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Edwidge Testa et vs Awtorita' tal-Artijiet (Rik Nru 21/20/1)** deċiża fid-9 ta' Frar 2023 fejn qalet li:-

... Din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorità fejn jingħad minnha li ladarba hija ma tindikax li l-Gvern irid jikseb l-art b'xiri assolut, allura l-azzjoni tar-rikorrent għandha tfalli, altrimenti l-Awtorità tkun qiegħda ġġib fix-xejn l-iskop tar-rimedju li joffri l-imsemmi Artikolu 67.

Izda din is-sentenza tkompli tghid illi:

Madankollu, ladarba l-Awtorità appellata toġġezzjona għall-azzjoni mressqa taħt l-Artikolu 67 tal-Kap. 573, għalkemm il-liġi ma tgħid xejn f'dan ir-rigward, il-Bord ikun obbligat li jistħarreġ ir-raġunijiet wara l-oppożizzjoni tal-Awtorità, u dan bħala punt ta' proċedura, sabiex jiddetermina jekk l-oġġezzjoni tal-Awtorità tkunx waħda fondata jew le, bħal kull eċċezzjoni oħra, qabel jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrent. Għalhekk jekk ikun hemm raġunijiet validi għala m'għandux iseħħ l-esproprju, it-talbiet tar-rikorrent m'għandhomx jiġu milqugħa. Wara kollox, l-Artikolu 67(5) tal-Kap. 573 jipprovdi li, il-Bord irid ikun sodisfatt li l-art hija "tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi". Il-fatt li l-privat ikun wettaq l-iżvilupp għall-benefiċċju tiegħu stess, inkluż il-ftuħ u livellar tat-triq li twassal sabiex parti mill-proprjetà privata

eventwalment issir triq skont il-liġi, li tkun qiegħda tiġi utilizzata mill-pubbliku in ġenerali, ma jfissirx li b'daqshekk ikun meħtieġ li jseħħ l-esproprju tal-art privata.

27. L-iskemar ta' toroq fih innifsu ma jwassalx għat-telf ta' pussess jew telf tat-titlu ta' proprjetà. Għalhekk triq skemata ma tistax titqies bħala "art tal-Gvern". Hekk ukoll, kif ingħad drabi oħra, il-fatt li l-Gvern ikun witta t-triq, għadda xi servizzi jew għamel kisja tal-asfalt, ma jġibx b'daqshekk telf ta' pussess jew telf ta' titlu fuq l-art. Ara fost oħrajn, is-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet Leonarda Muscat et v. Lourdes Diacono et, fejn b'referenza għal sentenza oħra ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet Richard Buhagiar et v. Kummissarju tal-Artijiet et deċiża fis-27 ta' Marzu, 2020, ingħad ukoll:

> *«il-fatt li l-gvern seta' kien hu li għamel l-asfalt fit-triq u anke għadda d-drenaġġ għad-djar limitrofi, ma għandux jiġi interpretat illi b'daqshekk dik il-parti tat-triq hija proprjetà pubblika.»*

L-istess raġunament għandu jiġi applikat fl-interpretazzjoni tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573. Il-fatt li triq tkun asfaltata, ma jfissirx li dik it-triq tkun okkupata jew amministrata mill-Gvern, li għandha twassal għall-esproprju tagħha, kif isostnu l-appellati, peress li t-titolu tal-art jibqa' tas-sidien tal-art.

Fuq l-istess vena, fis-senteza mghotija wkoll mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph Abela et vs Awtorita' tal-Artijiet (Rik Nru 7/19/1)** deċiża fid-9 ta' Frar 2023 intqal:

> *..... f'każ ta' allegazzjoni li kien il-Gvern li fetaħ it-triq, ikun meħtieġ li min jallega jrid jipprova. Dan ifisser li fil-każ in eżami, kien jispetta r-rikorrenti appellati li jressqu prova konklussiva li fil-każ ta' dawn il-porzjonijiet ta' art kien il-Gvern li fetaħ it-triq fuq dawn il-porzjonijiet inkwistjoni.*

Fit-trattazzjoni taghhom ir-rikorrenti jargumentaw li l-art li mhijiex kolpita minn dikjarazzjoni hija area stradali li sservi għall-Housing Estate li ġiet esproprjata. Jgħidu li l-Gvern esproprja l-art biex tella' l-bini u l-parti tat-toroq madwar il-bini ma ġietx esproprjata. Inoltre t-toroq in kwistjoni li ma ġewx esproprjati saru mill-Gvern għall-proġett li għamel hu stess. Isostnu li kien il-Gvern stess li għamel l-iżvilupp u għalhekk l-obbligu li ssir it-triq kien fuq il-Gvern innifsu b'riżultat tal-permessi tiegħu stess.

Izda l-Bord jinnota li minn dan kollu l-atturi ma ressqu ebda prova. Mill-atti processwali ma jirrizultaw ebda provi dwar din il-porzjoni art li jissostanzjaw dak allegat mill-atturi

u s-sottomissjonijiet tagħhom sudetti u dan anke wara s-sentenzi li inghataw riċentement mill-Qorti tal-Appell citati *supra* fir-rigward tal-interpretazzjoni li ghandha tigi adoperata fir-rigward tal-Artikolu 67, fejn ir-rikorrenti baqghu ma ressqu ebda provi. Skond l-insenjamenti fuq rapportati, jemani mill-aktar car li fil-kaz prezenti fejn l-Awtorità qed toġġezzjona għall-azzjoni mressqa taħt l-Artikolu 67 tal-Kap. 573 l-oneru tal-prova li l-art hija amministrata minn xi awtorita' kompetenti, li l-*housing estate* inbniet mill-Gvern u li l-obbligu tal-formazzjoni tat-toroq kien vestit fil-Gvern kien jinkombi esklussivament fuq ir-rikorrenti u minn dan kollu l-atturi ma ressqu ebda prova fir-rigward. Ghalhekk fuq nuqqas ta' provi l-Bord ser jiċħad it-talbiet attrici fir-rigward ta' din il-porzjoni art.

<u>Danni Materjali u Morali</u>

Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti jgħidu li fir-rigward tal-parti tat-talbiet relattivi għad-danni materjali u morali ma tressqu l-ebda provi u lanqas ma saret relazzjoni dwar l-istess tenut kont tad-diffikultajiet kbar li ġew riskonstrati f'dawn il-proċeduri sabiex issir ir-relazzjoni u jsiru r-risposti għad-domandi in eskussjoni tal-Awtorita. B'hekk talbu li dan l-aspett jiġi riżervat għall-ġudizzju ulterjuri b'dan illi l-Bord għandu jaħtar Periti ġodda sabiex ma tiġix riskontrata d-diffikulta li tat lok għal dewmien sostanzjali f'dawn il-proċeduri. Fin-nota responsiva l-Awtorita' tgħid li din ir-riserva hija nsostenibbli f'dan l-istadju inoltrat u meta tali talba tirrijentra fid-definizzjoni ta' kumpens hekk kif mitlub.

Il-Bord jinnota fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2018 (fol 87) ir-rikorrenti ddikjaraw li m'għandhomx aktar provi x'jippreżentaw. Fl-istess seduta l-Bord appunta l-Membri Tekniċi sabiex jaċċedu fuq l-art iżda ma jirrelatawx qabel il-Bord jawtorizzahom. Il-periti membri ġew sussegwentement awtorizzati mill-Bord sabiex jipproċedu bir-rapport tagħhom fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2019 (fol 105). Il-Bord ma jaqbilx mal-argument tar-rikorrenti li ma tressqux provi minħabba xi dewmien stante li kif jirrizulta mill-atti, meta ġew maħtura l-membri Tekniċi, r-rikorrenti kienu diġa għalqu l-provi tagħhom mingħajr ebda riżerva.

L-atturi ma ressqu ebda provi rigward it-talba taghhom ghad-danni materjali. Ghalhekk fir-rigward ta' din it-talba ghal danni materjali, fuq nuqqas ta' provi, l-Bord ser jichad it-talba.

<u>Danni Morali</u>

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-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.

Fil-kaz *de quo* l-atturi jibbazaw l-azzjoni taghhom kemm fuq l-artikolu 64 ghal dik il-parti kolpita bid-dikjarazzjoni 1007 tal-2010 tal-kejl ta' 1025MK u kif ukoll fuq l-artikolu 67 ghal dik il-parti mhux komplita b'dikjarazzjoni. Il-Bord gja ddikjara aktar il-fuq illi kwantu ghal parti tal-azzjoni bbazata fuq l-artikolu 67 ma tressqux provi u ser jiċħad it-talbiet attrici fir-rigward ta' tali art.

Ghal dak li jirrigwarda dik il-parti tal-azzjoni bbazata fuq l-artikolu 64 il-Bord hu tal-fehema li l-imsemmi artikolu jipprospetta li apparti l-kumpens u imgħax sid l-art 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 li kien hemm trapass irraġjonevoli ta' żmien ta' ftit inqas minn tlettax (13) il-sena biex ir-rikorrenti jiġu kkumpensati – miż-żmien tad-Dikjarazzjoni 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. Il-perjodu ta' żmien mid-dikjarazzjoni presidenzjali;
3. Il-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn il-proċeduri;
4. L-assjem tal-kumpens għall-akkwist u imghax.

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' kwazi 13 il-sena, id-daqs tal-art u l-kunsiderazzjonijiet fuq imsemmija, l-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-kaz għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €150 għal kull sena li għaddiet mill-2010 sas-sena ta' din is-sentenza li jammontaw għal **€1,950**.

<u>Imgħax</u>

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll sabiex il-Bord jiffissa l-imgħax dovut. Ai termini tal-Artikolu 66 tal-Kap. 573:-

> *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.*

Fis-seduta tat-18 ta'Ottubru 2021 (fol 139) ġie vverbalizzat li fil-mori kienu qegħdin isiru arranġamenti sabiex l-Awtorita' tħallas l-ammont *not in dispute* u jsir il-kuntratt relattiv. Kopja ta' dan il-kuntratt ma ġietx esebita kif lanqas ġiet esebita prova li l-ammont *not in dispute* tħallas. Fin-nuqqas ta' provi li l-ammont *not in dispute* tħallas, fuq il-valur tal-kumpens hawn fuq stabbilit ta' €378,310.41 għandu jiddekorri imgħax ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoe' mis-6 ta' Ottubru 2010 sad-data tal-pagament effettiv.

<u>Spejjeż</u>

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.*

Il-Bord iqis li permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti ma aċċettawx l-offerta tal-Awtorita'. Ġja la darba m'hemmx aċċettazzjoni u l-kumpens stabbilit huwa aktar minn dak offrut mill-intimata huwa applikabbli l-Art. 73(2) fir-rigward tal-ispejjeż.

III. KONKLUŻJONI

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

1. Jilqa' t-talba 1(a) fir-rigward tal-porzjoni art kolpita bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 1007 publikata fil-gazzetta tas-6 ta' Ottubru 2010 tal-kejl ta' 1025 MK.

2. Jilqa' t-talba 1(b) u 1(c) u jiffissa l-kumpens ossija l-prezz pagabbli lir-rikorrenti għat-trasferiment tal-art indikata fil-paragrafu precedenti **fis-somma ta' tlett mija u tmienja u sebghin elf tlett mija u ghaxar Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€378,310.41) bl-imghax ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoe' mis-6 ta' Ottubru 2010 sad-data tal-pagament effettiv.**

3. Jilqa in parte it-talba 1(d) fis-sens illi filwaqt li jichadha in kwantu ghad-danni materjali, jilqaghha limitatament in kwantu ghad-danni morali u jillikwida l-istess **danni morali fis-somma ta' elf disa mija u hamsin Ewro (€1,950).**

4. Jilqa' in parte t-talba 1(e) u jikkundanna lill-Awtorita' intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' **tlett mija u tmienja u sebghin elf tlett mija u ghaxar Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€378,310.41) bhala kumpens ossia prezz ghat-trasferiment tal-art in meritu bl-imghax ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoe' mis-6 ta' Ottubru 2010 sad-data tal-pagament effettiv u s-somma ta' elf disa mija u hamsin Ewro (€1,950) bhala danni morali.**

5. Jiċħad it-talbiet 2 (a), (b), (c), (d) u (e).

6. Jiċħad l-eccezzjonijiet tal-Awtorita' intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż a tenur tal-Art. 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

12 ta' Lulju 2023