QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Novembru, 2023.

Numru 62

Rikors numru 17/19/1 NB

L-Avukat Dr. Michael Spiteri, Dr. Mary-Carmen *sive* Carmen Spiteri u Mary *sive* Miriam Spiteri

v.

L-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ippreżentat quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet mill-aħwa Spiteri fit-22 ta' Mejju, 2019, li permezz tiegħu ngħad u ntalab is-segwenti:

> "Illi huma s-sidien ta' porzjoni art tal-kejl superfiċjali ta 726m li tinsab iz-Zejtun limiti ta Bir id-Deheb, formanti parti minn għalqa akbar u liema għalqa kienet accessibbli minn Triq Hal Bajda ga Alexander Lane

magħruf bħala Sqaq il-Wahx u illum l-porzjoni mehuda giet uzata biex fiha inbniet parti minn Triq l-President Anton Buttigieg, Zejtun u huja soggetta ghac-cens annwu u perpetwu pro-rata ta' €0.30.

Din l-porzjoni hija indikata fuq l-pjanta Dok H.

Illi skond kif jirriżulta fil-Property Ownership Form hawn anness li kopja tagħha ga tinsab għand l-Awtorità tal-Artijiet (Dok A), din il-proprjetà kienet tappartieni lill-esponenti flimkien ma ohtom Lorenza siva Lora Spiteri izda din mietet fit-23 ta' Novembru 2018 u l- wirt tagħha huwa regolat b'testment fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha ta-10 ta' Novembru 2017 u hatret lir-rikorrenti bhala eredi universali taghha (Dok C,D,E u F).

Illi permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 589 tas-sena 1991 li giet publikata fis-16 ta' Awwissu 1991 fejn l-art Porzjoni A fuq imsemmija hija hemm indikata bħala l-porzjoni numru 9 gie mgharraf li l-Awtorita' bi hsiebha takkwista l-proprjetà b'titolu ta' xiri assolut (Dok B).

Illi:

• l-proprjetà għadha tal-esponenti.
• ma sar l-ebda Avviz ghall-Ftehim.
• ma saret l-ebda intimazzjoni gudizzjarja u
• ma saret l-ebda Dikjarazzjoni Presidenzjali ulterjuri.

Illi skond stima tal-Perit Paul Camilleri, din l-art giet stmata illi fis-sena 1991 kienet tiswa €119,000 mentri prezenzjalment din tiswa €220,000 tenut kont l-għoli tal-hajja bejn dawn 5- snin. (Dok G)

Illi għalhekk ghal-din l-porzjoni art ta 726m² japplika dak li hemm dispost l-Art 64 tal-Kap 573.

Illi l-esponenti qatt ma rċevew offerta ta' kumpens minn naha tal-Awtorità tal-Artijiet.

Illi għalhekk gew u għadhom jigu lezi d-drittijiet tal-esponenti.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu, previa konferma li l-esponenti għandhom titolu validu fuq il-proprjetà u li l-Awtorità intimata ghandha bżonn tali proprjetà biex tittiehed b'titolu ta' xiri assolut:

i. Tikkundanna lill-Awtorità intimata sabiex takkwista l-proprjetà de quo;

ii. Tistabbilixxi l-kumpens tal-akkwist tal-istess art liema kumpens ma jkunx inferjuri mil-valur tal-art skond il-prezz vigenti ta' meta jkun hemm it-traslazzjoni tat-titolu tal-proprjetà;

iii. Tillikwida d-danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien eccessiv;

iv. Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-ammonti stabbiliti fit-tieni u tielet talba;

v. Tahtar Nutar sabiex jippublika l-kuntratt opportun u tiffissa l-gurnata, hin u lok sabiex jigi publikat tali att;

vi. Tordna illi jithallsu l-interessi u tiddeċiedi fuq liema ammont jiddekorru tali interessi, r-rata tal-istess, id-dies a quo minn meta jiddekorru u d-data sa meta dawn jibqghu jiddekorru

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

2. Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet tal-31 ta' Lulju, 2019, li permezz tagħha ġie eċċepit:

"1. Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet mghotija għoxrin gurnata cans biex tirrispondi;

2. Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti:

2.1 Fl-ewwel lok, ma jirrizultax car kif l-art imsemmija fir-rikors promotur tikkombaca mas-sitwazzjoni attwali fuq il-post. Se mai, dan jista' jsir biss billi l- 'boundaries' attinenti ghall-kuntratti jigu nterpretati fuq 'aerial photos. Fin-nuqqas ta' dan, huwa difficli sabiex wiehed ikun f'pozizzjoni li jirrejagixxi għat-talbiet promoturi;

2.2 Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti iridu qabel xejn jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni izda dan jista' jsehh biss talvolta l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd;

2.3 Illi mill-ewwel daqqa t'ghajn, irid jinghad ukoll li l-Awtorita' intimata qatt ma ghamlet uzu jew hadet pussess ta' xi art fiz-zona indikata;

2.4 Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' intimata tixtieq tfakkar li abbażi tal-Avviż Legali 29/2010, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li f'kaz ta' toroq il-propjeta' fit-triq li giet asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern;

2.5 Illi fi kwalunkwe kaz, u dan dejjem minghajr pregudizzju għall-premess, il-perit ex parte irrediga stima li mhux biss tikser numru ta' dispozizzjonijiet tal-Kap. 573, izda strahet fuq premessi mingħajr ma ngabet id-debita prova;

2.6 Illi in piu', u dejjem mingħajr pregudizzju ghall-premess, il-perit ex parte jidher li m'ghamilx distinzjoni bejn il-vlaur ta' triq u art li tista' tigi zviluppata f'appartamenti. Dan anke jekk huwa ben ritenut li l-art esproprijata ghall-formazzjoni ta' triq jew roundabout tigi ivvalutata circa 'bejn 30% u anke 40% fil-mija ta' art fabbrikabbli li tista tigi zviluppata (ara per ezempju decizjoni tal-LAB fl-ismijiet FDP Salvi Holdings Limited ss Kummissarju ta' l-Art moghtija nhar 1-1/3/17 (Rikors Numru 2/04):

3. Illi it-talbiet rikorrenti ghandhom għalhekk jigu michuda.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-ligi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti".

3. Rat id-deċiżjoni tal-Bord tas-17 ta' April, 2023, li permezz tagħha l-każ ġie deċiż fis-sens illi:

"1. Jilqa' l-ewwel talba u jordna lill-Awtorita' intimata sabiex takkwista b'xiri assolut il-proprjeta' meritu ta' dawn il-proceduti ossia l-porzon art tal-kejl ta' 726m2 li tinsab iz-Zejtun illum formanti parti minn Triq il-President Anton Buttigieg, Zejtun indikata bhala plot 9 fl-LD Plan LD 351/A/90 delinejata bl-ahdar f'Dok MG 1 (fol 35);

2. Jilqa' it-tieni u s-sitt talba u jistabilixxi l-kumpens tal-akkwist tal-istess art fl-ammont ta' ħamsa u sebgħin Elf erba' mija u dsatax-il Euro u erba' u sittin ċenteżmu (€75,419.64) u jordna lill-Awtorita intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont hawn likwidat bl-imgħax bir-rata sempliċi ta' 8% fuq l-istess prezz dekorribbli mid-data tad-dikjarazzjoni presidenzjali ossia mis-16 ta' Awwissu 1991 sad-data tal-pagament effettiv.

3. Jilqa' t-tielet talba u jillikwida d-danni materjali fl-ammont ta' disa u sittin elf mitejn u sittax il-Ewro u tmienja u hamsin ċenteżmu (€69,216.58) u d-danni morali fl-ammont ta' tnax-il elf disa' mija u ħamsin Euro (€12,950).

4. Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lill-Awtorita' intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammonti hekk likwidati.

5. Jilqa' l-hames talba u jiffissa d-data tas-16 ta' Gunju 2023 fid-disa ta' filghodu (9.00am) gewwa l-Ufficju tal-Awtorita sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorita u jaħtar lill-Avukat

Dr. Charlene Grima sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt, liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet.

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

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

"Din il-kawża tirrigwarda t-teħid ta' porzjon art tal-kejl superfiċjali ta' 762m^2 fiż-Żejtun limiti ta' Bir id-Deheb formanti parti minn għalqa akbar,sabiex tifforma parti minn Triq il-President Anton Buttiġieġ, Zejtun u liema art hi soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' €0.30 u kolpita minn Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 589 ippubblikata fis-16 ta' Awwissu 1991 (Dok. B – fol 14 sa17). F'din id-dikjarazzjoni l-art indikata bhala plot numru 9 ġiet iddikjarata bħala meħtieġa għal skop pubbliku skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88 u li l-akkwist tagħha kellu jkun b'xiri assolut mingħajr ma ġie ndikat kumpens għall-akkwist.

L-Awtorita' intimata teċepixxi eċċezzjonijiet dwar it-titolu, li qatt ma għamlet użu jew ħadet pussess tal-art fiż-żona ndikata, li għandu japplika l-Avviż Legali 29/2010, l-istima tal-perit ex parte tikser id-disposizzjonijiet tal-Kap. 573 u li f'każ ta' triq il-valutazzjoni għandha tkun ta' bejn 30% u 40% tal-valur.

Valutazzjonijiet

Sabiex jassistuh f'dan il-każ il-Bord ħatar bhala Membri Tekniċi lill-Periti David Pace u Danica Mifsud. Fir-rapport tagħhom (fol 78 sa 82) ikkonkludew li l-art tifforma parti mis-sistema ta' toroq tal-lokal skont is-South Malta Local Plan (Żejtun West Policy Map ZN2). Il-valur tal-art fis-27 ta' Lulju 2020 kien ta' €200,000. Permezz ta' digriet tal-25 ta' Ottubru 2021 il-Bord estenda l-inkarigu tagħhom sabiex jistabilixxu l-valur lokatizju tal-proprjeta' in meritu minn Diċembru 1986 sa llum b'intervalli ta' kull ħames snin (fol 126). Permezz tar-rapport ulterjuri tagħhom (fol 129 sa 130) waslu għas-segwenti valuri billi ħadmu lura mill-valur ta' €200,000 bl-indiċi tal-inflazzjoni:-

	Valur		Valur Lokatizzju
1986	€98,637.91	3.50%	€3,452.33
1990	€103,855.59	3.50%	€3,634.95
1995	€122,051.53	3.50%	€4,271.80
2000	€138,077.61	3.50%	€4,832.72
2005	€155,775.43	3.50%	€5,452.14
2010	€175,151.83	3.50%	€6,130.31
2015	€189,453.84	3.50%	€6,630.88
2020	€200,000.00	3.50%	€7,000.00

Il-partijiet ressqu mistoqsijiet in eskussjoni. Fir-risposta tagħhom għad-domandi in eskussjoni tal-Awtorita' (fol 84 u 85), il-periti tekniċi rrispondew (fol 93 u 94):-

"*2. Il-periti qed jgħidu li ħadu konjizzjoni ta' prezzijiet ta' art simili esproprjata:-*

2.1 Jistgħu il-periti jikkonfermaw li din l-art simili kienet esproprjata fis-sena 1991?

L-art simili mhux bilfors kienet esproprjata fis-sena 1991. Il-fatt li l-art kienet simili jiġifieri li l-art ittieħdet għal skopijiet biex tifforma triq. Il-lokalita' tal-fond tiġi ikkonsidrata peress illi l-valur jvarja skont il-lokalita'. Il-valur imbagħad jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda talOrdinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

2.2 Jistgħu il-periti jagħtuna elenku bid-dettalji ta' fejn tinsab din l-art simili?

Issir riferenza għal sentenza mogħtija fil-11 ta' Diċembru 2013 mill-Bord tal-Arbitraġġ fir-Rikors numru 30/2010 li titratta dwar esproprji f'Ħaż-Żebbuġ u l-kumpens offert għalihom:

- *L-avviż numru 155 jtratta dwar esproprju ta' 57 metru kwadru fabbrikabbli b'offerta ta' kumpens Lm8,730 (€355/sqm);*
- *L-avviż numru 157 dwar 103 metri kwadri fabbrikabbli b'kumpens offert ta' Lm49,550 (€355/sqm);*
- *In-numru 153, ukoll f'Ħaż-Żebbuġ, bil-kejl ta' 237 metru kwadru fabbrikabbli kienet esproprjata b'offerta ta' Lm36,260 (€355/sqm) skont l-istess Gazzetta tal-Gvern.*
- *L-avviż numru 156 jirreferi għall-esproprju ta' 72 metru kwadru fabrikabbli b'kumpens offert ta' Lm11,100 (€360/sqm);*
- *L-avviz 158 dwar 254 metri kwadri fabrikabbli b'kumpens offert ta' LM 39,000 (€357/sqm).*

2.3 Jistgħu il-periti jissottolinjaw x'inhuma l-karatteristiċi somiljanti bejn din 'l-art simili' u l-art de quo?

Dawn l-esproprjazzjonijiet kienu ta' artijiet fabrikabbli li ttieħdu għat-twessiegħ tat-triq.

2.4 Għal kull 'art simili' elenkata fir-risposta 2.2 supra jistgħu allura l-periti jindikaw il-valur relattiv kif ukoll is-sors minn fejn dan il-valur kien ottenut?

Din l-informazzjoni hija pprovduta fir-risposta għal 2.2.

> *3. Jistgħu il-periti jgħidulna jekk humiex konxji minn każijiet fejn, fl-istess skema ta' żvilupp u lokalita' il-Qorti għamlet differenza bejn il-valur ta' art li tista' tintuża għal triq u art li ser tintuża għall-bini?*
>
> *Il-Periti Membri tal-Bord diġa ikkwotaw sentenza tal-Qorti li titratta dan il-punt".*

Il-Bord jinnota li hemm differenza bejn ir-risposti sudetti tal-periti teknici u r-risposti taghhom ghall-istess domandi tal-Awtorita minnhom prezentati fit-8 ta' Frar 2021 (fol 96 u 97). Id-differenzi huma s-segwenti:

1. Filwaqt li fir-risposta 2.2 ipprezentata fid-19 ta' Jannar 2021 (fol 93) huma jghamlu referenza "*għal sentenza mogħtija fil-11 ta' Diċembru 2013 mill-Bord tal-Arbitraġġ fir-Rikors numru 30/2010 li titratta dwar esproprji f'Ħaż-Żebbuġ u l-kumpens offert għalihom*" umbaghad jghatu elenku ta' espropriji, fir-risposta taghhom ipprezentata fit-8 ta' Frar 2021 (fol 96), ghall-istess domanda, il-Periti teknici ma jsemmux aktar is-sentenza sudetta fir-risposta 2.2 izda minflok jghidu li "il-Gazzetta tal-Gvern tas-17 ta' Frar 2005 titratta dwar espropriji f'Haz-Zebbug u l-kumpens offert ghalihom" u jghaddu biex jghatu l-istess elenku ta' esproprji li semmew fir-risposta tad-19 ta' Jannar 2021 (fol 93) imsemmija qabel.

2. Filwaqt li fir-risposta numru 3 ipprezentata fid-19 ta' Jannar 2021 (fol 94) huma jghidu "*Il-Periti Membri tal-Bord diġa ikkwotaw sentenza tal-Qorti li titratta dan il-punt*" fir-risposta taghhom ipprezentata fit-8 ta' Frar 2021 (fol 97), ghall-istess domanda, il-Periti teknici jghidu hekk "*Il-Periti Membri tal-Bord jsosstnu li ghandha ssir differenza bejn il-valur ta' art li tintuza ghal skopijiet ta' triq u art li tista' tintuza ghall-bini. Dan irid ikun ikkonsidrat fid-dawl tal-Pjan Lokali mahrug mill-Awtorita tal-Ippjanar. Hija l-opinjoni tal-Membri Teknici lli l-Qorti taghmel din id-distinzjoni ukoll*".

In segwitu ghal dawn ir-risposti, l-Awtorita ressqet domandi addizzjonali lill-periti teknici b'nota tad-9 ta' Frar 2021 (fol 98 sa 100) li pero baqghu ma gewx risposti mill-Membri Tekniċi. Id-domandi addizzjonali huma s-segwenti:

> *1. "Il-Periti jagħmlu referenza għal numru ta' artijiet esproprjati (ara paragrafu 2 et seq tar-rapport tal-periti):*
>
> > *1.1. Jistgħu il-periti jipprovdulna s-sorsi li jindikaw il-valur ta' dawn l-operazzjonijiet paragunabbli?*
> >
> > *1.2. Jistgħu il-periti jipprovdu pjanta ta' kull art li huma kkunsidraw bħala operazzjoni paragunabbli?*
> >
> > *1.3. Jistgħu il-periti għal kull art li huma kkunsidraw bħala operazzjoni paragunabbli jindikaw ta' liema sena hu l-valur?*

1.4. Jistgħu il-periti jgħidulna liema huma l-comparable attributes għal kull art li huma kkunsidraw bħala operazzjoni paragunabbli ma' dik in mertu?

1.5. Jistgħu il-periti għal kull art li huma kkunsidraw bħala operazzjoni paragunabbli jikkonfermaw li fil-mument tal-esproprju l-liġijiet u policies ta' l-ippjanar attinenti kienu identiċi għal dawk relattivi għall-art in mertu fis-sena meta din ta' l-aħħar kienet esproprjata?

1.6. Jistgħu il-periti għal kull art li huma kkunsidraw bħala operazzjoni paragunabbli jindikaw jekk fil-mument tal-espoproprju hux il-każ li l-art kienet fabbrikabbli u t-triq kienet skemata wara l-esproprju?

1.7. Jistgħu il-periti għal kull art li huma kkunsidraw bħala operazzjoni paragunabbli jindikaw jekk fil-mument tal-esproprju l-art kienet agrikola u t-triq kienet skemata wara l-esproprju?

1.8. Jistgħu il-periti għal kull art li huma kkunsidraw bħala operazzjoni paragunabbli jindikaw jekk fil-mument tal-esproprju l-art kienet ġja desinjata bħala triq mill-awtoritajiet statali?

1.9. Jistgħu il-periti fil-każ tal-art mertu ta' din il-kawża jindikaw jekk fil-mument tal-esproprju l-art kienet agrikola u t-triq kienet skemata wara l-esproprju?

1.10. Jistgħu il-periti fil-każ tal-art mertu ta' din il-kawża jindikaw jekk fil-mument tal-esproprju l-art kienet agrikola u t-triq kienet skemata wara l-esproprju?

1.11. Jistgħu il-periti fil-każ tal-art mertu ta' din il-kawża jindikaw jekk fil-mument tal-esproprju l-art kienet ġja desinjata bħala triq mill-awtoritajiet statali?"

Dawn id-domandi ma gewx imwiegba mill-Periti Teknici ghaliex it-twegibiet a fol 122 u 123 – ipprezentati mill-periti teknici fl-20 ta' Ottubru 2021 – ma jwiegbux il-mistoqsijiet ulterjuri tal-Awtorita (fol 99 u 100) imma huma l-istess twegibiet fir-rigward tal-mistoqsijiet originali tal-Awtorita (fol 84). Fis-seduta tad-29 ta' Marzu 2023 il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza minhabba dan il-fatt filwaqt li d-difensur tal-Awtorita talab zmien biex jirregola ruhu in rigward. Permezz ta' nota tat-12 ta' April 2023 l-Awtorita intimata ddikjarat li ma ssib ebda oggezzjoni li l-Bord jipprocedi ghad-decizjoni tieghu fuq l-atti kif komposti u dan gie konfermat ukoll fil-verbal tal-istess seduta. Ghalhekk il-Bord iqis dan l-incident bhala sorvolat.

Ir-rikorrenti ressqu wkoll domandi in eskussjoni lill-Membri Teknici li gew prezentati fl-24 ta' Frar 2021 (fol 101 u 102. Fir-risposti tagħhom għal dawn id-domandi l-periti tekniċi rrispondew (fol 104 u 105):

1. "<u>Jikkonfermawx il-Periti li l-art in kwistjoni ħiet meħuda sabiex tiġi formata triq arterjali u ta' importanza li minn Bir id-Deheb tagħti għaż-Żejtun?</u>

Iva.

2. <u>Jikkonfermawx illi l-art hija f'żona residenzjali.</u>

Iva fuq naħa waħda.

3. <u>Jistgħux il-Periti jagħtu l-valur intrinsiku per square metre ta' proprjeta' żviluppabbli f'din iż-żona as at August 1991 updated sa llum skont d-Decontrol Ordinance.</u>

Peress illi dana jikkostitwixxi inkarigu ġdid l-ewwel ikun hemm bżonn l-awtorizzazzjoni tal-Bord.

4. <u>Jikkonfermawx illi kieku ma ġietx esproprjata l-art, il-proprjeta' li għandha faċċata mal-art esproprjata ma setgħatx tinbena.</u>

L-esponenti ma jistgħux iwieġbu għal din id-domanda ipotetika.

5. <u>Jikkonfermawx illi in segwitu għall-esproprju, kien għalhekk possibbli għall-bini li għandhom faċċata mal-propjeta' esproprjata li din tiġi żviluppata.</u>

L-istess bħal dik preċedenti.

6. <u>Jikkonfermawx li stante l-pożizzjoni tal-art in kwistjoni, din ħolqot aċċess għall-pubbliku in ġenerali li mingħajr l-esproprju ma kienx ikun hemm aċċess importanti.</u>

L-esponenti jistgħu jikkumentaw biss dwar dak li kien hemm fuq il-post fid-data tal-aċċess. Jiġi nnutat illi hemm diversi sqasien fil-lok in kwistjoni.

7. <u>Jistgħux il-Periti jikkonfermaw illi kieku ma kienx għal-liġi tal-iżvilupp li jillimitaw b'mod ġenerali l-proprjeta' kollha f'Malta u Għawdex, u kieku ma kienx hemm għar-regolamenti dwar x'jista u x'ma jistgħax jinbena, kull individwu seta' jibni u jagħmel li jrid fi ħwejġu mingħajr xkiel.</u>

Ma jistgħux. Din id-domanda ma għandha x'taqsam xejn mal-inkarigu tagħhom w għalhekk tikkostitwixxi opinjoni ġdida illi qabel tingħata jeħtieġ l-awtorizzazzjoni tal-Bord.

8. <u>Jistgħux il-Periti għalhekk jikkonfermaw illi meta joħorġu skemi, jkun hemm limitazzjoni tal-użu kemm ta' dik il-parti li tista' tinbena f'binja kuf ukoll dik il-parti li tista' tinbena f'toroq</u>.

Li skemi jirregolaw fejn jista' jinbena u x'tip ta' żvilupp jista jsir f'dawna iż-żoni.

9. Jistgħux għalhekk il-periti jikkonfermaw illi ġaladarba l-proprjeta' in kwistjoni, tenut kont il-pożizzjoni tagħha u l-użu li qed isir minnha, li sservi bħala mezz arterjali biex ikun hemm aċċess għall-pubbliku in ġenerali kif ukoll minħabba fiha, setgħet tiġi żviluppata l-proprjeta' industrijali u l-proprjeta' residenzjali fl-inħawi, illi għalhekk tali triq timmerita valur iktar u mhux inqas minn dak li jispetta fil-partijiet tal-proprjeta' fejn hemm binja kostruwita.

L-uniku kumment illi jistgħu jagħtu l-esponenti dwar il-valur huwa dak li taw fir-rapport tagħhom".

Ir-rikorrenti ppreżentaw valutazzjoni ex parte tal-Perit Paul Camilleri (Dok. G – fol 23) datat 15 ta' Mejju 2019 fejn jgħid:-

"This land originally formed part of a large field, which has been taken over by public road, for which compensation has not yet been granted.

This portion of land measures approximately 726 sq. mtrs. For the purpose of this valuation, that half of the width of Triq il-President Anton Buttiġieġ, in front of the portion of land falling within the development boundary, has not been taken into consideration in this valuation.

This portion of land originally formed part of a larger field, part of which, is what remains of the original fields and a third part of which is an undeveloped plot of land, including its portion of street in front of it, falling within the Planning Authority's Local Plan of Zejtun.

The three portions of land together are subject to a perpetual emphyteusis of 1.75 Euros per annum.

After having taken into consideration the foregoing observations, the location and the existing property market, it is my considered opinion that a fair estimate of the free market value of this portion of land would be €220,000 (two hundred and twenty thousand Euros).

It is also my considered opinion that a fair estimate of this portion of land taken over by public road in Triq il-President Anton Buttiġieġ, Żejtin in 1991, when the presidential declaration was issued, would be €119,000 (one hundred and ninteen thousand Euros)".

L-Awtorita' intimata ppreżentat ukoll rapport ex parte tal-Perit Arielle Agius (fol 136 sa 157) fejn l-istess Perit issostni li l-art kellha valur ta' €23,268 fl-1991 bil-valur fl-2022 (awmentat skond l-indici tal-inflazzjoni) jkun ta' €45,481.49. Mill-*orthomap* tal-1998 jidher li l-art kienet diġa tifforma parti mit-triq. Mill-1968 survey sheets jidher li l-art kienet tifforma parti minn art ikbar mingħajr aċċess tat-triq u jidher li kienet tintuża għal skopijiet agrikoli. Ma jidhirx li kien hemm bini f'din l-art. L-art ġiet maqsuma f'żewġ biċċiet hekk kif it-triq għaddiet minn nofsha. Ma nstabet l-ebda policy li kienet tapplika fl-1991. Skont il-pjanta lokali Żejtun West Policy Map ippublikata mill-Awtorita' tal-Ippjanar fl-2006 il-proprjeta' tinsab fiż-żona ta' *Creation of Boulevard*. Skont il-pjanta lokali

Żejtun Building Heights ippubblikata mill-Awtorita' tal-Ippjanar fl-2006 l-art m'għandhiex limitu ta' għoli peress li hi skedata bħala triq. Ma nstab l-ebda permess ta' bini fuq l-art u s-sit jinsab fiż-żona fejn il-policy SMIA 04 hija applikabbli. Ma nstabet ebda policy li kienet tapplika fl-1991.

Sabiex waslet għall-valur taghha l-Perit Agius għamlet referenza għas-segwenti operazzjonijiet paragunabbli:-

1. Sit fiż-Żejtun fil-kejl ta' 107.5m^2 li fl-1991 kienet valutata fil-prezz ta' Lm1,698.50 ekwivalenti għal €3,956.44 bir-rata medja ta' €36.80

2. Sit fiż-Żejtun fil-kejl ta' 62m^2 li fl-1991 kienet valutata fil-prezz ta' Lm1,800 ekwivalenti għal €4,192.87 bir-rata medja ta' €22.32

3. Sit fiż-Żejtun fil-kejl ta' 22 m^2 li fl-1991 kienet valutata fil-prezz ta' Lm347.60 ekwivalenti għal €809.69 bir-rata medja ta' €36.80

Sottomissjonijiet

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti (fol 159 sa 168) jgħidu li l-art hija okkupata mill-Gvern għaliex qed tintuża bħala triq. Dan l-użu jaqa' taħt id-definizzjoni ta' użu ta' art għal skopijiet pubbliċi. L-art fiha *road markings* u ġiet indikata ġo *land drawing*. L-Avviż ta' Ftehim ma nħareġ qatt u fid-dikjarazzjoni presidenzjali ma hemm indikat ebda kumpens jew prezz. Jghidu wkoll li ma saret l-ebda dikjarazzjoni ulterjuri. Fir-rigward tal-kumpens jgħidu li dan għandu jkun ta' €140-il metru kwadru li jirrifletti l-valuri tas-sena 1991. In kwantu għad-danni materjali dan għandu jkun fir-rata ta' 3.5% hekk kif applikata mill-Membri Tekniċi fir-rapport tagħhom. Dan il-kumpens għandu jkun minħabba d-dewmien mis-26 ta' Diċembru 1986 meta saret l-invażjoni tal-art sad-data tas-sentenza u għandu jiffattura l-indiċi tal-inflazzjoni oltre l-interessi minn dakinhar tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ai termini tal-Art. 66 tal-Kap. 573. Dwar id-danni morali jgħidu li dawn m'għandhomx ikunu anqas minn €1,000 għal kull sena mis-26 ta' Diċembru 1986 u għandhom jieħdu in kunsiderazzjoni t-trapass taż-żmien u li l-Kummissarju tal-Artijiet baqa' inadempjenti.

Fin-nota responsiva l-Awtorita' intimata (fol 171 sa 176) tgħid li huwa paċifiku bejn il-partijiet li l-art għandha l-kejl ta' 726m.k, ġiet esproprjata permezz ta' dikjarazzjoni tal-1991, fil-mument tad-dikjarazzjoni l-art kienet waħda agrikola desinjata bħala triq allura mhix tajba għall-bini, id-dritt tal-kumpens jitnissel mill-Art. 64 tal-Kap. 573, id-dikjarazzjoni ħarġet qabel il-Kap. 573, mhux disputat li l-Gvern ħa l-pussess tal-art, qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim jew ġie ndikat il-kumpens għall-akkwist tal-art u r-rikorrenti għandhom titlu validu fuq l-art. B'hekk il-kwistjonijiet pendenti huma fir-rigward tal-istimi u l-kumpens dovut u d-danni.

Fir-rigward tal-istimi tal-Membri Tekniċi tgħid li dawn huma intrinsikament monki għaliex ma ndikawx x'inhu l-valur aġġornat mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni kif jirrikjedi l-Art. 64(3) tal-Kap. 573 u ma jindikawx liema huma l-operazzjonijiet paragunabbli li adoperaw.

Meta ġew rinfaċċjati bid-domandi in eskussjoni wieġbu li qagħdu fuq artijiet fabrikabbli li ttieħdu għat-twessiegħ ta' triq bħala operazzjoni paragunabbli kif ukoll straħu fuq is-sentenza numru 30/10. L-art mertu ta' dawn il-proċeduri kienet waħda agrikola desinjata bħala triq b'hekk l-operazzjonijiet paragunabbli huma skorretti. Inoltre m'hemmx indikazzjoni ta' kif il-valur tal-operazzjonijiet paragunabbli ġie aġġustat mad-data tal-esproprju fl-1991. Il-kumpens likwidat mill-Membri Tekniċi huwa ogħla minn dak indikat mill-partijiet u b'applikazzjoni tal-Art. 65(6) tal-Kap. 573 il-kumpens ma jistax ikun oghla minn dak indikat mill-atturi u allura qatt ma jista jeccedi €119,000 ghas-sena 1991.

In kwantu ghad-danni materjali, li l-atturi jsostnu huma komparabbli ma kumpens dovut għall-valur lokatizzju, tgħid li l-art ġiet effettivament rilaxxata mis-sidien fl-1991 u ma jistax ikun hemm loss of revenue minn kirjiet ta' art li tkun diġa għaddiet fil-pussess ta' ħaddieħor bil-liġi. Ir-rikorrenti ma ressqux prova li tikkorrabora l-allegazzjoni li l-art ittieħdet fl-1986. Inoltre ai termini tas-sentenza Paul Buhagiar et vs L-Onorevoli Prim' Ministru et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Diċembru 2022 (Rik Nru 4/18 JVC) jekk kien hemm potential loss of rent, għandha titnaqqas somma ekwivalenti għal 35% u wkoll persentaġġ ulterjuri ta' 20% stante li għandu jiġi tenut kont li mhux neċessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera.

Fir-rigward tad-danni morali tgħid li wieħed mill-fatturi ewlenin li jiddeterminaw jekk hemmx lok għal danni morali huwa l-fatt li r-rikorrenti jkunu talbu diversi drabi lill-Awtorita' sabiex isir l-akkwist u jiġu kkumpensati u minkejja dan baqgħu ma tħallsux il-kumpens u mill-proċeduri dan ma jirriżultax u b'hekk lanqas għandhom jedd għal danni morali.

Fit-trattazzjoni finali fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2023 (fol 177 sa 180) ir-rikorrenti żiedu li l-art hija fabbrikabbli u t-triq ġiet iffurmata qabel ma saret id-dikjarazzjoni presidenzjali fl-1991. Bl-iżvilupp innifsu l-art ġiet fabbrikabbli. Fir-rigward tad-danni materjali jgħidu li r-riduzzjoni li l-intimata qed tgħid li għandu jsir ma jsibx applikazzjoni f'dan il-każ għaliex il-Bord m'għandhux quddiemu kwistjoni ta' leżjoni ta' drittijiet fundamentali. F'dan is-sens saret refereza għas-sentenza fl-ismijiet Zoqdi Developers Limited vs Direttur tat-Toroq deċiża mill-Qorti tal-Appell. Jgħidu li r-rapport tal-Perit Camilleri huwa ogħla minn dak mogħti mill-periti tekniċi u l-valutazzjoni tal-membri tekniċi mhijiex aġġustata skont l-indiċi. Fir-rigward tad-danni jgħidu li peress li d-dikjarazzjoni saret qabel l-2002, dan ifisser li l-art kienet għadha tar-rikorrenti. Fir-rigward tad-danni jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet BD Limited et vs Avukat tal-Istat deċiża fit-18 ta' Frar 2021 mill-Qorti Kostituzzjonali fejn ingħad li l-kwistjoni tad-danni materjali hija riservata għall-Bord.

L-intimata tgħid li l-art f'dan il-każ kienet waħda agrikola. F'każ ta' toroq għandu japplika l-persentaġġ ta' 30% jew 35% ta' dak li huwa l-open

market value. Fiż-żmien tad-dikjarazzjoni l-art kienet disinjata bħala triq. Tgħid li l-operazzjoni paragunabbli li jagħmlu referenza għaliha l-membri tekniċi hija dwar art fabrikabbli filwaqt li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri mhijiex fabbrikabbli. Fir-rigward tad-danni pekunjarji rappreżentanti l-valur lokatizzju tgħid li dawn ma jistgħux jiġu reklamanti meta l-art ma baqgħetx fil-pussess tar-rikorrenti. F'dan is-sens tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet Joseph Degiorgio vs Il-Kummissarju tal-Artijiet mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali (Rikors 102/16).

IKKUNSIDRA

L-atturi qegħdin jibbażaw l-azzjoni taghhom 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".*

<u>Titolu</u>

L-Awtorita' intimata teċċepixxi li l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in meritu. F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għal provi prodotti mill-atturi ossia l-*property ownership form* (Dok. A u POF – fol 4 sa 11 u 43 sa 52), riċerki testamentarji ta' oħt ir-rikorrenti Lorenza sive Lora Spiteri li mietet fit-23 ta' Novembru 2018 minfejn jirriżulta li hija ħatret bħala eredi universali tagħha lir-rikorrenti (Dok. C sa F – fol 18 sa 22). Ġie esebit ukoll il-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Robert Girard tas-26 ta' Lulju 1965 (Dok. MS2 – fol 38 sa 41) u d-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Lorenza Spiter fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tal-5 ta' Novembru 2019 (Dok. MS6 – fol 68 sa 72). Permezz ta' nota (fol 88) l-Awtorita' intimata ddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti fuq l-art. Fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2020 (fol 92) ġie

speċifikat li l-Awtorita' hija sodisfatta bit-titolu tal-atturi diment li t-titolu huwa limitat għall-utile dominium perpetwu. In vista ta' dan u tenut kont tal-provi sottomessi mir-rikorrenti l-Bord iqis li l-istess rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom dwar l-art in meritu u għalhekk il-Bord huwa soddisfatt bit-titolu tal-atturi.

<u>L-Awtorita' qatt ma għamlet użu jew ħadet pussess ta' xi art fiż-żona</u>

Fl-eċċezzjoni numru 2.3 l-Awtorita' tgħid li mad-daqqa t'għajn l-Awtorita' intimata qatt ma għamlet użu jew ħadet pussess ta' xi art fiż-żona indikata mir-rikorrenti filwaqt li fin-nota ta' sottomissjonijiet tgħid li mhuwiex qed jiġi disputat li l-Gvern ħa l-pussess tal-art. Mill-provi prodotti jirriżulta li fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri nħarġet dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tas-16 ta' Awwissu 1991 (Dok. B – fol 14) ċjoe qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 fejn jingħad li l-art in meritu – indikata fil-gazzetta bhala numru 9 - hija meħtieġa mill-awtorita' kompetenti għal skop pubbliku skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 88 bl-akkwist tagħha għandu jkun b'xiri assolut. Wara din id-dikjarazzjoni ma saret l-ebda dikjarazzjoni ulterjuri fejn l-art mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet ritornata lura lis-sidien. Mhux talli hekk iżda jirriżulta li saħanistra fl-14 ta' Frar 1991 kienet ġiet redatta pjanta li tindika l-esproprjazzjoni (Dok. MG1 – fol 35) u l-policy SMIA 04 tagħmel referenza speċifika li Triq il-President Antona Buttiġieġ fiż-Żejtun, fejn tinsab l-art mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet imfassla bħala *boulevard* (fol 151). Fid-dawl tad-dikjarazzjoni tal-intimata u l-provi msemmija l-Bord huwa sodisfatt li l-Gvern ħa l-pussess tal-art ai termini tal-Art. 64(1) tal-Kap. 573.

<u>L-Avviż Legali 29/2010</u>

Fl-eċċezzjoni numru 2.4 l-Awtorita' intimata tgħid li abbażi tal-Avviż Legali 29/2010 l-prassi tal-Qrati dejjem kienet li f'każ ta' toroq il-proprjeta' fit-triq li ġiet asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern. Dwar din il-kwistjoni fis-sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2023 fl-ismijiet Joseph Abela et vs -Awtorita' tal-Artijiet ingħad:-

> *"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 tax-Xogħlijiet Pubbliċi. It-tul tat-triq li għandha tiġi hekk invellata, għandu jibda minn triq li ġa hemm u li hija ġa miftuħa għall-pubbliku, 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 jogħġob 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".

15. Illum il-ġurnata dawn il-provvedimenti tal-liġi kollha ġew imħassra minn taħt il-Kodiċi tal-Pulizija, iżda ġew riprodotti permezztal-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. Kwindi l-preżunzjoni fil-liġi hija li l-persuni li jkollhom il-proprjetà li tmiss mat-triq, f'dan il-każ, ir-rikorrenti, li jkunu fetħu t-triq u għalhekk kuntrarjament għall-fehma tal-Bord bi kritika għall-argument tal-Awtorità appellanti, 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 in kwistjoni. Wara kollox, il-liġi tipprovdi li f'każ ta' triq ġdida li ma tkunx proprjetà tal-Gvern, il-persuna li tiftaħ it-triq tkun obbligata li twitti u tiksi t-triq, b'tali mod li tkun tajba għas-sewqan tal-ilma.

...

18. Din il-materja kienet trattata reċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Frar, 2022, fil-kawża fl-ismijiet Seaview Construction Limited v. Kummissarju tal-Artijiet:

"8. Il-qorti taqbel mal-konvenuti illi dan ma kienx każ ta' teħid għal skop pubbliku iżda każ ta' kontroll tal-użu ta' proprjetà. Bħalma l-istat għandu setgħa leġittima li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà, billi fost ħwejjeġ oħra jirregola liema art jista' jsir bini fuqha u liema le, u joħloq ukoll limitazzjonijiet fuq l-għoli ta' bini u l-użu li jista' jsir minnu, hekk ukoll jista' joħloq skemi biex jirregola kif u mnejn isir aċċess għal art mibnija. Il-fatt li l-pubbliku jista' jinqeda b'dawn it-toroq ma jfissirx illi primarjament dawn it-toroq ma nfetħux biex ikun regolat l-aċċess għall-bqija tal-art u hekk dik l-art, fl-interess tas-sidien, tista' tiġi żviluppata. Il-formazzjoni tat-toroq effettivament hija kondizzjoni fattwali għat-tgawdija tal-art għax mingħajr aċċess għaliha l-art ma tistax tintuża.

9. Din il-materja ġà kienet trattata minn din il-qorti f'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021 fl-ismijiet Saviour Schembri et v. Awtorità tal-Artijiet et (rik. kost. 45/2015) fejn ingħad hekk:

»27. … … … Fejn si tratta ta' kontroll ta' użu ta' proprjetà, in-nuqqas ta' ħlas ta' kumpens huwa biss wieħed mill-fatturi relevanti li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni sabiex jiġi stabbilit jekk inżammitx il-proporzjonalità meħtieġa jew le, iżda waħdu ma jwassalx awtomatikament għal sejbien ta' leżjoni. »…

… … »28. Fil-fehma ta' din il-qorti l-każ odjern ma jittrattax teħid forzuz ta' art, iżda jitratta biss kontroll ta' użu. Huwa minnu illi l-art mertu ta' din il-kawża tinsab kollha użata bħala toroq lokali. Però fil-verità din l-art hija biss parti mill-art li kienet ġiet akkwistata minn Saviour Schembri. Meta Schembri akkwista l-art, oriġinarjament parti minnha kienet diġà tinsab skedata sabiex isiru t-toroq in kwistjoni. Għalhekk sa minn dak iż-żmien l-istat kien impona kontroll fuq l-użu li Schembri seta' jagħmel mill-art tiegħu, billi parti minn din l-art evidentement ma setgħetx tiġi żviluppata għaliex kellha ssir triq. Ġaladarba hawn si tratta ta' kontroll ta' użu u mhux teħid ta' proprjetà n-nuqqas ta' kumpens ma jwassalx għal konklużoni awtomatika li l-jeddijiet tal-appellanti ġew imkasbra kif jargumentaw huma.

»29. Sabiex jiġi konkluż illi l-appellanti sofrew ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà għandu jirriżulta illi l-appellanti sofrew "an individual and excessive burden" minħabba l-użu minn parti tal-art mixtrija minn Schembri bħala toroq miftuħa għall-pubbliku. Fil-fehma ta' din il-qorti dan bl-ebda mod ma jirriżulta f'dan il-każ. Huwa stat ta' fatt illi l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jaqsam l-art mixtrija minnu f'numru ta' plots li huwa bigħ a profitt tiegħu. Għalhekk l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jgawdi benefiċċju akbar mill-kummerċjalizzazzjoni tal-art mixtrija minnu. … … …«" (enfasi ta' din il-Qorti).

19. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, konsidrat l-istess xhieda tar-rikorrent li kien huwa stess li bena l-proprjetà, jirriżulta assodat li l-iżvilupp li seħħ kien wieħed privat. Kwindi daħlu fis-seħħ bejn il-proprjetarji varji tal-artijiet li jagħtu għal fuq l-imsemmija triq il-provvedimenti tal-liġi viġenti dak iż-żmien, ċioè l-Artikolu 20 tal-Kodiċi tal-Pulizija, fosthom l-obbligu li persuna li tibni l-proprjetà tagħha li tillivella u tiksi t-triq mhux biss skont il-liġi, iżda kif rajna qabel, skont il-permess relattiv tal-bini tal-iżvilupp privat. Għalkemm ir-rikorrent jixhed li huwa biegħ din il-proprjetà, inkluż il-parti tat-triq, (għalkemm dan il-kuntratt ma jinsabx esebit in atti) jenfasizza li huwa biegħ sa nofs it-triq u għalhekk qiegħed jitlob li jiġi kkumpensat għall-kumplament tal-art li tiġi lil hinn min nofs tat-triq. Isegwi li huwa assodat li l-Gvern ma żviluppax u m'okkupax l-art tar-rikorrenti quddiem il-proprjetà mibnija minnhom stess. Il-pretensjoni tar-rikorrenti hija fir-rigward ta' dik il-parti tat-triq li taqbeż il-linja medjana peress li jikkontendu li t-triq "twessgħet" maż-żmien. Ma jingħadx minn min "twessgħet". Fi kwalunkwe każ, jinħass li kien ikun xieraq li jiġi esebit il-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà msemmi mir-rikorrenti u dan għall-fini tal-ewwel talba magħmula minnhom fil-proċeduri odjerni.

20. Hekk ukoll il-perit inkarigat ex parte mir-rikorrenti jispjega hekk:

> *"Land owners should form the area in front of their property. When there are buildings on both sides of the road the land owners should develop half of the road. When buildings are in front of a green area, and thus buildings are only on one side of the road, then the land owners should form the whole road width. In this case the building is not in front of a green area and hence land owner is to form half the road".*

> *L-istess spjegazzjoni tal-perit tirrifletti dak li huwa l-provvediment tal-liġi li tirregola l-materja ta' toroq residenzjali, kif ukoll regolamenti oħra li ilhom viġenti għal snin sħaħ. Għalhekk jibqgħu relevanti s-sentenzi ta' dawn il-Qrati li daħlu fil-mertu ta' formazzjoni ta' toroq qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573. Hekk per eżempju s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) tat-18 ta' Frar, 2021, fil-kawża fl-ismijiet B.D. Limited v. Avukat Ġenerali et".*

Fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni tal-Awtorita intimata, fil-kaz in ezami jirriżulta li r-rikorrenti jaqblu ma' dan l-argument tant li fl-istima ex parte tieghu l-Perit tal-atturi Paul Camilleri jghid li l-parti mill-art li taqa' fid-*development boundary* tħalliet barra. Fir-rapport (Dok. G – fol 23) jingħad:-

> *"This portion of land measures approximately 726 sq.m. for the purpose of this valuation, that half of the width of Triq il-President Anton Buttiġieġ, in front of the portion of land falling within the development boundary, has not been taken into consideration in this valuation"*

Apparti minn hekk fid-dikjarazzjoni presidenzjali in meritu, pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis-16 ta' Awwissu 1991 (fol 15 – item 9) huwa car li l-gvern esproprja l-art tal-kejl ta' 726 MK u huwa ghalhekk fir-rigward tal-art hekk esproprjata jrid jigi ffissat u ghandu jkun ikkalkulat il-kumpens relattiv.

B'hekk din l-eċċezzjoni qed titqies li ġiet sorvolata.

<u>L-istimi tal-Periti *ex parte* u Teknici tal-Bord u l-valutazzjoni tal-art</u>

Ai termini tal-Art. 64(3) tal-Kap. 573 il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni – f'dan il-każ fis-16 ta' Awwissu 1991 (fol 14) – liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

	Kejl	**Valur fl-1991**	**Valur aġġustat skont l-indiċi tal-inflazzjoni**
Stima ex parte tal-Perit Paul Camilleri (fol 23)	726m^2	€119,000	€220,000 (fl-2019)
Stima ex parte tal-Awtorita tal-Perit Arielle Agius (fol 142 tergo)	726m^2	€23,268	€45,481.49 (fl-2022)

Stima tal-Membri Tekniċi (fol 81)	726m^2	€106,493.65[1]	€200,000 (fl-2020)
Operazzjoni Paragunabbli – Att 102 – Sit fiż-Żejtun	107.5m^2	€3,956.44	N/A
Operazzjoni Paragunabbli – Att 381 – Sit fiż-Żejtun	62m^2	€4,192.87	N/A
Operazzjoni Paragunabbli – Att 392 – Sit fiż-Żejtun	22m^2	€809.69	N/A

Mill-provi prodotti jirriżultaw is-segwenti valuri:

Mit-tabella tirriżulta diskrepanza sostanzjali bejn il-valuri mogħtija mill-Awtorita' intimata u l-bqija tal-valutazzjonijiet għas-sena 1991. 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'għandhiex tiskarta l-konklużjonijiet tal-esperti tekniċi maħtura minnha, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċjuż. Hekk kif din il-Qorti kellha

[1] 468.21 (Indici 1991) ÷ 879.32 (Indici 2020) x €200,000 = €106,493.65.

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 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."*

In-natura tal-art fil-kaz prezenti tiddependi mill-kwalita` tal-art in kwistjoni kif kienet fis-16 ta' Awwissu 1991. Fiż-żmien tad-dikjarazzjoni ai termini tal-Artikolu 18 tal-Kap. 88 sabiex art titqies fabbrikabbli l-elementi kienu s-segwenti:-

(1) "Art titqies li tkun art għall-bini għall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk ikollha faċċata fuq it-triq diġa` eżistenti, u tkun qegħda f'żona mibnija jew, bla ħsara għas-sub artikolu (2) f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn żona mibnija u għandha titkejjel fuq l-assi tat-triq;

> *(2) Biex tiġi stabbilita jekk art hix art għall-bini minħabba l-fatt li tkun qeda f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn area mibnija, għandu jittieħed kont għat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni;*
>
> *(3) Art li tidħol fit-tifsir tas-subartikolu [1] jew [2] ta' dan l-artikolu għandha titqies li tkun art għall-bini sa fond l-aktar ta' ħamsa u għoxrin metru".*

Mill-provi prodotti jirriżulta li dakinhar tad-dikjarazzjoni presidenzjali l-art kienet diġa ffurmata bħala triq b'hekk minn natura tagħha l-art kellha faċċata fuq triq għaliex l-art kienet it-triq stess. Mill-pjanta Dok. MG1 jirriżulta wkoll li l-art kienet f'żona mibnija.

Filwaqt li r-rapporti esebiti ma jagħmlux referenza għad-distanza minn area mibnija, mill-pjanta skalata Dok. MG1 jirriżulta li l-art hija f'distanza ta' anqas minn wieħed u disgħin metru u nofs minn area mibnija u hija anqas minn ħamsa u għoxrin metru fond. Skont il-pjanta msemmija l-art għandha fond ta' madwar tnax-il metru. B'hekk dakinhar tas-16 ta' Awwissu 1991, l-art mertu ta' dawn il-proċeduri kienet waħda fabbrikabbli.

L-art in kwistjoni llum-il ġurnata hija soġġetta għaż-Żejtun West Policy Map u japplika għaliha l-policy SMIA04 Creation of Boulevards (fol 151) li ġew promulgati f'Lulju 2006. Meta l-art ġiet esproprjata fl-1991 il-policies imsemmija ma kienux eżistenti. Dan jirriżulta wkoll mir-rapport ex parte fejn il-Perit Arielle Agius tgħid li ma nstabet l-ebda policy applikabbli fl-1991. Minn dan ir-rapport u mix-xhieda tar-rikorrenti Michael Spiteri (fol 37) jirriżulta li l-art kienet tintuża għal skopijiet agrikoli qabel l-1991. Iżda r-rikorrenti jgħid li meta nħarġet id-dikjarazzjoni presidenzjali fis-sena 1991, it-triq kienet diġa ffurmata u saret pubblika u li mal-istess triq fuq naħa waħda kien hemm diġa bini eżistenti u għalhekk l-art li ttieħdet tikkwalifika bħala fabbrikabbli. Dan huwa rifless ukoll fl-istima tal-Perit *ex parte* tal-atturi Paul Camilleri li ma tieħux in kunsiderazzjoni "*the half of the width of Triq il-President Anton Buttiġieġ, in front of the portion of land within development boundary".* Dan ifisser li jekk l-art kellha titqies bħala agrikola kellu jiżdied magħha kejl ulterjuri flimkien ma dak ta' 762m^2. Mill-provi jirriżulta li l-awtorita' intimata mhijiex qed tikkontesta l-kejl ta' 762m^2. Dan ifisser li hija rrikonoxxiet ukoll li l-art meħuda hija waħda fabbrikabbli altriment kienet tikkontesta l-kejl ta' 762m^2.

Ai termini tal-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 il-Bord huwa obbligat li japplika l-valur fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Dakinhar tad-dikjarazzjoni l-art ma kientx soġġetta għal policy iżda kienet diġa ffurmata bħala triq, b'hekk l-użu tagħha kien diġa limitat. Fil-fehma tal-Bord il-valur tal-art għandu jkun dak fabbrikabbli bil-limitazzjoni ta' triq ċjoe perstenaġġ ta' 35% u dan in linea mas-sentenza Salvi Holdings Limited vs Kummissarju tal-Art deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fl-1 ta' Marzu 2017. Dan il-kuncett huwa llum stabbilit ukoll fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet Rita Borg et vs Awtorita

tal-Artijiet (Rik. Nru. 4/18/1 NB) deciza fl-24 ta' Novembru 2022. F'din is-sentenza intqal hekk:

> *"22. Effettivament, il-periti membri tal-Bord ħarġu rata waħda għal dik li hija art fabbrikabbli, filwaqt li l-perit inkarigat mill-Awtoritá qies din il-kwistjoni ta' limitazzjoni fl-iżvilupp u ħareġ id-differenza fir-rati bejn art fabbrikabbli u art fejn ikun hemm limitazzjoni fl-iżvilupp ta' toroq. Lil hinn mid-distakk bejn il-valuri, materja li ġiet evalwata fl-aggravju preċedenti, kunsidrat li l-art in kwistjoni, minkejja li fabbrikabbli ma tistax titqies bħala art li fuqha jista' jsir żvilupp konsistenti f'bini residenzjali, ħwienet jew binjiet simili, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-prinċipju li ssir din id-distinzjoni. Wara kollox, din id-distinzjoni hija waħda mhux biss riflessa fil-liġi, iżda dettata wkoll mil-loġika, li ċertament titħaddan fis-suq tal-bejgħ tal-proprjetá. Isegwi li lanqas dan l-aggravju ma jimmerita li jiġi milqugħ".*

Ġja la darba l-art ser titqies bħala fabbrikabbli, il-Bord ma jistax jistrieħ fuq il-valutazzjoni tal-Perit Arielle Agius li hija fir-rigward ta' art agrikola. B'hekk jifdal il-valutazzjoni tal-Membri Tekniċi u dik tar-rikorrenti li għas-sena 1991 huwa ta' €106,493.65[2] u €119,000 rispettivament. Il-Bord iqis li fiċ-ċirkostanzi fejn ir-rati huma viċini ma jqisx li għandu japplika r-rati mogħtija mill-Perit Camilleri anke għaliex dan huwa nieqes mill-kriterji ai termini tal-Art. 79 tal-Kap. 573. Fir-rigward tal-istima mogħtija mill-membri tekniċi, filwaqt li din tagħmel referenza għal stimi ta' operazzjonijiet paragunabbli fl-2005 u f'lokalita' differenti, fir-risposta għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Awtorita' intimata (fol 96) jgħidu "*L-art simili mhux bil-fors kienet esproprjata fis-sena 1991. Il-fatt li l-art kienet simili jiġifieri li l-art ittieħdet għal skopijiet biex tifforma triq. Il-lokalita' tal-fond tiġi ikkonsidrata peress illi l-valur jvarja skond il-lokalita. Il-valur imbagħad jiġi aġġordnat mas-snin skont l-indici tal-inflazzjoni...".*

Meta wieħed jieħu r-rata ta' €355 ċitata mill-Membri Tekniċi bhala operazzjonijet paragunabbli fl-istess risposti u jnaqqasha skont l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 1991, tali rata tigi differenti mill-valur ikkwotat minnhom ghall-art in dizamina. B'hekk jirrizulta li kemm il-lokalita' u kif ukoll ir-rata adoperata minnhom tieħu in kunsiderazzjoni l-fatt li l-art in dizamina hija fiż-Żejtun u li ġiet esproprjata fl-1991. B'hekk il-valur applikabbli fl-1991 ghandu jkun dak stabbilit mill-periti teknici ta' €106,493.65 li aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni (2022) jammonta għal €215,484.68[3]. Dan il-valur għandu jiġi ttemprat għal 35% stante li l-art qed titqies fabbrikabbli bil-limitazzjoni ta' triq u dan in linea mas-sentenzi ċitati aktar 'l fuq fl-ismijiet Salvi Holdings Limited vs Kummissarju tal-Art u Rita Borg et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik. Nru. 4/18/1 NB) deciza fl-24 ta' Novembru 2022. B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti huwa ta' €75,419.64[4].

---

[2] 468.21 ÷ 879.32 x €200,000 = €106,493.65.

[3] 947.40 ÷ 468.21 x €106,493.65 = €215,484.68.

[4] €215,484.68 x 35% = €75,419.64.

Danni

Jifdal issa l-kwistjoni tad-danni. Ai termini tal-Artikolu 58(g) tal-Kap. 573 il-Bord għandu l-awtorità li jillikwida u jagħti danni materjali u morali. Fid-dibattiti tal-kamra tad-deputati, partikolarment dawk tas-seduta numru 501 miżmuma fit-3 ta' April 2017, is-Segretarja Parlimentari, dak iż-żmien spjegat:-

"Sur President, ħafna mill-affarijiet li qed nipproponu li għandhom jinbidlu qed nipproponuhom proprju għaliex hemm deċiżjonijiet tal-qrati Maltin u anke ta' qrati esteri li jgħidu li mhumiex skont il-Kostituzzjoni. Għal numru ta' snin, ilqrati qalulna li ċerti proċeduri jmorru kontra l-Kostituzzjoni però qatt ma sar xejn dwarhom u għaldaqstant ħassejna l-ħtieġa li nonoraw dawk iddeċiżjonijiet 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[5] 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;

[5] 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).

b. Il-perjodu ta' żmien li għadda sabiex il-Gvern ħa l-passi meħtieġa sabiex l-art tiġi esproprjata;

c. Il-fatt li sallum ma ingħata l-ebda kumpens għal użu li sar tal-art de quo;

d. Il-perjodu ta' żmien minn meta s-soċjetà rikorrenti ġiet imċaħħda mill-użu u t-tgawdija tal-proprjetà tagħha;
e. L-iskop għalfejn ittieħdet; u

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

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

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

"29. Relattivament għall-ilment dwar il-prova tad-danni pekunjarji, il-Qorti tqis illi huwa diffiċli jekk mhux impossibli illi s-soċjeta` attriċi tressaq prova konkreta 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-1986. 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 għandhom jiddekorru mill-1 ta' Jannar 1987 fir-rata ta' 3.5% likwidata mill-Periti Tekniċi, li jammontaw għal €185,818. Jekk wieħed jiffattura l-indiċi tal-inflazzjoni skont dak deċiż fis-sentenza Abela vs Awtorità tal-Artijiet (Rikors 6/2018) dan jiżdied. Minn naħa l-oħra l-Awtorità intimata fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha tgħid li d-danni materjali mhumiex dovuti għaliex ir-rikorrenti qatt ma setgħu jinkorru *loss of revenue* minn kirjiet ta' art li tkun diġa għaddiet fil-pussess ta' ħaddieħor bil-liġi. Iżżid tgħid li r-rikorrenti ma jsostnux it-talba tagħhom li l-pussess ittieħed fl-1986. F'dan il-kuntest taghmel referenza għas-sentenza Paul Buhagiar et vs L-Onorevoli Prim'Ministru deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Diċembru 2022 u tghid li għandu jkun hemm tnaqqis ta' 35% u wkoll persentaġġ ulterjuri ta' 20% stante li għandu jiġi tenut kont li l-proprjeta' mhux neċessarjament kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera.

Ir-rikorrenti jirribattu li din ir-riduzzjoni ma ssibx applikazzjoni f'dawn il-proċduri stante li mhumiex ta' natura kostituzzjonali. F'dan is-sens saret refereza għas-sentenza fl-ismijiet Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited vs Direttur tat-Toroq et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021 (889/09 JZM). Fir-rigward tad-danni jgħidu li peress li d-dikjarazzjoni saret qabel l-2002, dan ifisser li l-art kienet għadha tar-rikorrenti. Fir-rigward tad-danni jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet BD Limited et vs Avukat tal-Istat deċiża fit-18 ta' Frar 2021 mill-Qorti Kostituzzjonali fejn ingħad li l-kwistjoni tad-danni materjali hija riservata għall-Bord.

Kif jirriżulta mill-provi prodotti, l-art ġiet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tas-16 ta' Awwissu 1991 (fol 14). Ir-rikorrenti jgħidu li l-Gvern daħal fl-art tagħhom fil-21 ta' Diċembru 1986 (Affidavit ta' Dr Michael Spiteri – fol 37). Ma ngabet ebda prova mill-Awtorita li b'xi mod ixxejjen din l-affermazzjoni tal-atturi li ghalhekk baqghet mhux kontradetta. Mhux hekk biss, in sostenn ta' dan l-atturi ppreżentaw ukoll kopja ta' protest datat 28 ta' Novembru 1990 (fol. 57) li jagħmel referenza għal protest antecedenti ppreżentat fid-9 ta' Diċembru 1988 (fol. 60). Dan fil-fehema tal-Bord ikompli jsahhah it-tezi attrici li t-tehid fattwali kien sehh neccessarjament qabel il-prezentata tal-ewwel protest.

Il-Bord hu konxju li tirriżulta diskrepanza bejn id-data tad-9 ta' Diċembru 1988 (l-ewwel protest) u dik tal-21 ta' Diċembru 1986 imsemmija fl-affidavit tar-rikorrenti Michael Spiteri. Il-Bord madanakollu huwa konxju li dan mhuwiex każ iżolat fejn minkejja li ma tkunx saret esproprazzjoni għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi jkun hemm it-teħid de facto tal-art mill-Gvern[6]. Ghalhekk il-Bord iqis li t-tehid de facto sehh fil-21 ta' Diċembru 1986.

Mill-1991 (meta harget id-dikjarazzjoni presidenzjali) ma saret l-ebda dikjarazzjoni ulterjuri, notice to treat jew intimazzjoni ġudizzjarja u għadu sa llum ma tħallas ebda kumpens lir-rikorrenti, tant illi l-atturi kellhom iniedu l-proċeduri odjerni biex jiġi 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' 37 sena. Mhux hekk biss iżda mill-provi sottomessi mir-rikorrenti (u mhux kontestati mill-Awtorità intimata) inkluz il-protesti fuq imsemmija l-intimata baqgħet inadempjenti. Il-Bord hu tal-fehma li dawn il-protesti 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 fejn 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-*

[6] Vide Mario Dingli vs Il-Kummissarju tal-Artijiet et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Mejju 2017.

> *mekkaniżmu stabbilit fil-Kap. 88 sabiex jingħataw imgħaxijiet ulterjuri għad-dewmien huwa relevanti fil-komputazzjoni tad-danni pekunjarji.*

Izda l-Bord jinnota li bil-promulgazzjoni tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta l-Leġislatur ried jikkreja dritt 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-fehema 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 filwaqt li l-pussess de facto u legali tal-art kien f'idejn l-entitajiet pubbliċi ossia sa mill-21 Diċembru 1986 (dak de facto) u wara erbatax il-jum mid-dikjarazzjoni presidenzjali tas-16 ta' Awwissu 1991 (dak legali) baqa' ma thallas ebda kumpens.

Ai fini ta' danni materjali, il-Bord estenda l-inkarigu tal-Periti Tekniċi tiegħu sabiex jistabilixxu l-valur lokatizju relattiv mill-1986 b'intervalli ta' ħames snin. In adempiment ta' dan l-inkarigu ulterjuri l-Periti Tekniċi

llikwidaw il-valur lokatizzju fir-rata ta' 3.50% kif jidher mir-rapport tagħhom a fol 130. Din ir-rata ta' 3.50% ser tiġi applikata fuq il-kumpens stabbilit mill-Bord supra kif aġġornat mas-snin skond l-indiċi tal-inflazzjoni:

	Valur tal-Art	Rata	Valur Lokatizzju
1986	€34,523.14	3.50%	€1,208.31
1987	€34,523.14	3.50%	€1,208.31
1988	€34,523.14	3.50%	€1,208.31
1989	€34,523.14	3.50%	€1,208.31
1990	€36,349.32	3.50%	€1,272.23
1991	€36,349.32	3.50%	€1,272.23
1992	€36,349.32	3.50%	€1,272.23
1993	€36,349.32	3.50%	€1,272.23
1994	€36,349.32	3.50%	€1,272.23
1995	€42,717.88	3.50%	€1,495.13
1996	€42,717.88	3.50%	€1,495.13
1997	€42,717.88	3.50%	€1,495.13
1998	€42,717.88	3.50%	€1,495.13
1999	€42,717.88	3.50%	€1,495.13
2000	€48,326.99	3.50%	€1,691.44
2001	€48,326.99	3.50%	€1,691.44
2002	€48,326.99	3.50%	€1,691.44
2003	€48,326.99	3.50%	€1,691.44
2004	€48,326.99	3.50%	€1,691.44
2005	€54,521.21	3.50%	€1,908.24
2006	€54,521.21	3.50%	€1,908.24
2007	€54,521.21	3.50%	€1,908.24
2008	€54,521.21	3.50%	€1,908.24
2009	€54,521.21	3.50%	€1,908.24
2010	€61,302.93	3.50%	€2,145.60
2011	€61,302.93	3.50%	€2,145.60
2012	€61,302.93	3.50%	€2,145.60
2013	€61,302.93	3.50%	€2,145.60
2014	€61,302.93	3.50%	€2,145.60
2015	€66,308.62	3.50%	€2,320.80
2016	€66,308.62	3.50%	€2,320.80
2017	€66,308.62	3.50%	€2,320.80
2018	€66,308.62	3.50%	€2,320.80
2019	€66,308.62	3.50%	€2,320.80
2020	€69,999.99	3.50%	€2,450.00
2021	€71,050.01	3.50%	€2,486.75
2022	€75,419.64	3.50%	€2,639.69
2023	€75,419.64	3.50%	€2,639.69
		TOTAL	€69,216.58

Dwar id-danni materjali l-intimata tgħid li ai termini tas-sentenza Paul Buhagiar et vs L-Onorevoli Prim' Ministru et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) għandu jkun hemm tnaqqis ta' 35% u wkoll persentaġġ ulterjuri ta' 20% stante li għandu jiġi tenut kont li l-proprjeta' mhux neċessarjament kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera. Il-Bord jinnota li s-sentenza ċitata kienet titratta okkupazzjoni ta' fond residenzjali b'kirja protetta ai termini tal-Kapitolu 158 u mhux esproprju. Ir-riduzzjoni f'dak il-każ saret wara li l-Qorti kkunsidrat id-deċiżjoni Cauchi vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021 fejn l-argument prinċipali kien ibbażat fuq il-ġustizzja soċjali u protezzjoni tal-inkwilini. Iżda din l-istess sentenza għarfet li mhux kull kwistjoni li taqa taħt il-kappa ta' interess pubbliku timmerita dan it-tnaqqis. Il-Bord iqis li fis-sentenza ngħad:-

> *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein)".*

Minkejja li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri ttieħdet għal skop pubbliku, il-Bord iqis li dan il-każ ma jimmeritax tnaqqis fl-ammont ta' danni likwidati. Il-Bord għandu sitwazzjoni quddiemu fejn ir-rikorrenti ttieħditilhom art li kienet tappartjeni lilhom mingħajr il-possibilita' li tittieħed lura (kuntrarju għas-sitwazzjoni taħt il-Kap. 158 fejn is-sidien jibqgħu sidien tal-fond, jistgħu jitolbu ż-żieda fil-kera u f'ċerti ċirkostanzi saħanistra jieħdu lura l-fond).

Għalhekk id-danni materjali dovuti lir-rikorrenti huma likwidati fl-ammont ta' €69,216.58.

<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 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 – 37 sena miż-żmien li fiha ttieħed il-pussess *de facto* tal-art u d-data ta' din is-sentenza bis-saħħa ta' liema ser jiġi ordnat l-akkwist 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 tal-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 ttiehed il-pussess de facto u wara nħarġet id-dikjarazzjoni presidenzjali;

3. Il-fatt li r-rikorrenti interpellaw lill-Awtorita jew entitajiet pubblici f'lokha sabiex isir l-akkwist u jiġu kkumpensati permezz ta' zewg protesti gudizzjarji 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 (37 sena), tad-daqs tal-art (726m.k) u l-kunsiderazzjonijiet fuq imsemmija, l-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-

kaz għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €350 għal kull sena li għaddiet mill-1986 sas-sena ta' din is-sentenza li jammontaw għal €12,950.

<u>Imgħax</u>

Ai termini tas-sitt 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' €75,419.64 għandu jiddekorri imgħax ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoe' mis-16 ta' Awwissu 1991 sad-data tal-pagament effettiv".

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorità tal-Artijiet, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti temenda s-sentenza appellata u dan sa fejn kompatibbli mar-raġunijiet mogħtija minnha fl-imsemmi rikors tal-appell tagħha.

6. Rat ir-risposta tal-appell u appell inċidentali ta' Dr. Michael Spiteri et, li permezz tagħhom talbu lil din il-Qorti:

(a) tiċħad l-appell interpost mill-Awtorità; u

(b) tilqa' l-appell inċidentali tagħhom u tvarja s-sentenza appellata billi tawmenta l-kumpens jew il-prezz għall-ammont aktar xieraq u ġust fid-dawl ta' dak sottomess minnhom.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità.

7. Rat ir-risposta tal-appell tal-Awtorità għall-appell inċidentali, fejn filwaqt li żammet ferm mat-talbiet tagħha fl-appell prinċipali, talbet lil din il-Qorti tiċħad l-appell inċidentali.

8. Semgħet lill-partijiet jitrattaw l-appell rispettiv tagħhom, waqt is-seduta tal-10 ta' Ottubru, 2023, meta l-kawża baqgħet differita għas-sentenza.

9. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

10. Illi dan il-każ jitratta talba da parti tar-rikorrenti aħwa Spiteri sabiex filwaqt li l-Bord jiddikjara li huma għandhom titolu validu fuq il-proprjetà tal-kejl ta' 726 metru kwadru li tinsab iż-Żejtun, limiti ta' Bir id-Deheb, formanti parti minn għalqa akbar u liema għalqa kienet aċċessibbli minn Triq Ħal Bajda ġa Alexander Lane magħruf bħala Sqaq il-Waħx, sabiex fuqha nbniet parti minn Triq il-President Anton Buttigieg, iż-Żejtun, kif soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu pro-rata ta' €0.30 : (i) tikkundanna lill-Awtorità intimata sabiex takkwista l-proprjetà inkwistjoni; (ii)

tistabbilixxi l-kumpens tal-akkwist tal-istess art; (iii) tillikwida d-danni materjali u morali minħabba d-dewmien esaġerat; (iv) tikkundanna lill-intimata tħallas l-ammonti stabbiliti fit-tieni u t-tielet talba; (v) taħtar nutar sabiex jippubblika l-kuntratt opportun; (vi) tordna li jitħallsu l-interessi u tiddeċiedi fuq liema ammont għandhom jiddekorru tali interessi, ir-rata tal-istess, minn meta jiddekorru u sa meta jibqgħu għaddejjin. Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata.

11. Permezz tas-sentenza tas-17 ta' April, 2023, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet iddeċieda l-kawża billi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u filwaqt li ordna lill-Awtorità takkwista l-proprjetà mertu tal-proċeduri b'xiri assolut, stabbilixxa l-kumpens dovut għall-akkwist tal-istess art fl-ammont ta' €75,419.64, kif ukoll l-imgħax bir-rata ta' 8% fuq l-istess prezz mis-16 ta' Awwissu, 1991, sad-data tal-pagament effettiv. Il-Bord laqa' wkoll it-tielet talba tar-rikorrenti u llikwida d-danni materjali fl-ammont ta' €69,216.58 u d-danni morali fl-ammont ta' €12,950, u kkundanna lill-Awtorità tħallas lir-rikorrenti dawn l-ammonti hekk likwidati. Bl-ispejjeż tal-proċeduri kontra l-Awtorità tal-Artijiet.

12. Il-kontendenti fil-kawża ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u filwaqt li l-Awtorità tal-Artijiet ressqet l-appell prinċipali, ir-rikorrenti ressqu appell inċidentali.

13. L-appell prinċipali tal-Awtorità jissejjes fuq żewġ aggravji prinċipali:

(I) Il-periti tal-Bord waslu għall-valur *freehold* billi applikaw *ir-retail price index* minflok *il-property immovable index;* u

(II) Ma tressqet l-ebda prova li turi li s-sidien tabilħaqq ġarrbu telf effettiv minħabba d-dewmien sabiex isir l-akkwist.

14. Mentri l-appell inċidentali tar-rikorrenti huwa wkoll imsejjes fuq il-valur tal-proprjetà kif deċiż mill-Bord u dan peress li fil-fehma tar-rikorrenti, il-Bord għamel *double deduction*, meta l-ewwel għamel referenza għall-istima tal-periti tekniċi tal-Bord, li kienu ġa għamlu stima ta' art li qed tintuża għal skopijiet stradali, iżda l-Bord għamel riduzzjoni ulterjuri ta' żewġ terzi.

15. Jitqies xieraq li l-ewwel jiġi trattat l-ewwel aggravju tal-Awtorità appellanti prinċipalment, fejn tilmenta dwar il-fatt li l-periti tal-Bord waslu għall-valur *freehold* billi applikaw *ir-retail price index* minflok *il-property immovable index.* Hija ssostni li jekk kemm-il darba l-periti tal-Bord telqu mill-bażi tar-rata ta' €355 għal kull metru kwadru, bħala r-rata applikabbli għas-sena 2005, u aġġustaw din ir-rata sabiex tirrifletti r-rata applikabbli fl-1991 bir-*retail price index,* dawn żbaljaw peress li messhom addottaw il-*property price index.* Għalkemm tikkonċedi li l-liġi taħt il-Kap. 573

issemmi li l-kumpens għandu jkun imsejjes fuq il-valur relattiv għad-data tal-ħruġ tad-dikjarazzjoni ta' esproprju (f'dan il-każ 1991) aġġustata skont l-indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, sabiex apparti l-interessi li jagħmlu tajjeb għad-dewmien li ġarrab is-sid meta jsir il-kuntratt, il-valur tas-suq fid-data tal-esproprju jiġi awmentat bir-*retail price index*, dan ma jfissirx li b'daqshekk ir-*retail price index* jirrifletti l-*free market value* tal-artijiet u l-bini. Kwindi ssostni li l-periti tekniċi kellhom jirrikorru għall-*property price index* sabiex jaġġustaw ir-rata ta' €355 / metru kwadru (valur relattiv għas-sena 2005 qabel it-temperament għal 35% skont il-prinċipju ta' Salvi Holdings) għas-sena 1991. Hija tikkalkula r-rata li fil-fehma tagħha kellha tiġi applikata għas-sena 1991, sabiex tirrifletti l-*property price index* ta' €96.74 / metru kwadru.

16. Illi għandu jingħad mal-ewwel, li l-periti tekniċi m'għamlux referenza għar-*retail price index,* iżda għall-indiċi tal-inflazzjoni. Din il-Qorti tista' tasal li taqbel li l-periti tekniċi tal-Bord għamlu l-valutazzjoni tal-proprjetà inkwistjoni, b'metodu tassew ingarbuljat, meta bħala operazzjoni paragunabbli telqu mir-rata ta' €355 / metru kwadru - valur relattiv għas-sena 2005 (mhux 1991) li kien jirreferi għal-lokalità differenti (Ħaż-Żebbuġ u mhux iż-Żejtun) u marru lura għar-rata applikabbli fis-sena 1991 billi użaw l-indiċi tal-inflazzjoni, sabiex imbagħad reġgħu aġġornaw ir-rata skont l-indiċi tal-inflazzjoni kif maħsub fil-liġi. Hija ħasra li l-istess periti

membri ma ġewx rinfaċċjati b'dawn l-argumenti tekniċi da parti tal-istess Awtorità waqt l-eskussjoni.

17. Iżda, għandhom raġun ir-rikorrenti appellati meta fir-risposta tagħhom jirrilevaw li apparti li ma tressqet l-ebda prova dwar l-*Immovable Property Price Index* quddiem il-Bord, kien ikun għaqli li dan il-punt jitressaq għall-konsiderazzjoni tal-periti tekniċi jew tal-Bord. Skont il-prinċipju ben stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna ta' *noviter deductus,* ma jippermettix lill-partijiet li jressqu kwistjonijiet ġodda quddiem il-Qorti tal-Appell. Dan l-insenjament jinsab ribadit f'bosta sentenzi ta' din il-Qorti, fosthom dik tal-31 ta' Mejju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet **A+ Building Products Limited v. Kurt Galea Pace *proprio* et *nomine*** u dik tal-11 ta' Mejju, 2015, fl-ismijiet **Pawlu Bezzina et v. Charles Vassallo** fejn b'referenza għall-ġurisprudenza oħra, ingħad illi sabiex Qorti fi grad ta' appell ikollha verament il-funzjoni ta' Qorti ta' reviżjoni, u biex, anzi, jiġi evitat li din issir Qorti ta' Prim Istanza, l-eċċezzjonijiet u l-provi dwarhom kellhom jingħataw, jiġu prodotti u trattati quddiem il-Qorti Inferjuri, jew f'dan il-każ il-Bord. Is-sens komun jiddetta li jinkombi dejjem fuq il-parti li ġġib quddiem il-Bord id-difiżi u l-argumenti eżawrjenti u kompluti mill-provi, li hi setgħet iġġib 'il quddiem għas-soluzzjoni tal-każ.

18. Konsidrat ukoll, l-eżami dettaljat imwettaq mill-Bord, fejn ġew ikkonsidrati kemm l-istimi tal-periti mressqa mill-kontendenti fil-kawża, kif ukoll tal-valutazzjoni tal-periti tekniċi tal-Bord, fejn warrab l-istima ppreparata mill-perit inkarigat mill-Awtorità, inkwantu kienet imsejsa fuq il-premessa żbaljata, li l-art kellha tiġi stmata bħala waħda agrikola. Dan meta l-Bord ikkonsidra li skont il-liġi, il-valutazzjoni kellha tkun ibbażata skont il-valur tal-art meta nħarġet id-Dikjarazzjoni (f'dan il-każ fl-1991) meta allura l-art kienet diġà żviluppata fi triq, u li allura kienet taqa' fil-parametri ta' art tajba għall-bini skont l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 (kif kien viġenti meta l-art ġiet esproprjata). Isegwi li l-kriterju applikabbli f'dan il-każ, kellu jkun dak ta' art fabbrikabbli li l-użu tagħha kien intiż li ssir triq. Dan huwa l-kriterju li ġie addottat kemm mill-perit inkarigat mir-rikorrenti, kif ukoll mill-periti membri maħtura mill-Bord. Isegwi li din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord li joqgħod fuq l-istima tal-periti membri u għalhekk, l-ewwel aggravju tal-Awtorità appellanti ma jimmeritax li jiġi milqugħ.

19. F'dan l-istadju jkun xieraq li jiġi trattat l-aggravju tar-rikorrenti fl-appell inċidentali tagħhom, ġaladarba jiċċentra ruħu wkoll fuq il-kwistjoni tal-valutazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti jissejjes fuq il-fehma li l-Bord għamel tnaqqis doppju, fis-sens meta għamel referenza għall-istima tal-periti tekniċi, dawn tal-aħħar kien għamlu l-istima tagħhom ibbażata fuq art li tintuża għal skopijiet stradali u għalhekk il-Bord ma kellux jagħmel

riduzzjoni ulterjuri ta' $^{2}/_{3}$. Dan it-tnaqqis, ir-rikorrenti jikkontendu li, kien ikun ġustifikat kieku l-periti kkonsidraw li l-art kienet ser tinbena f'residenzi jew kumplessi kummerċjali, li mhuwiex il-każ. Inoltre, ir-rikorrenti jsostnu li f'każ ta' art li ssir triq, it-tnaqqis m'għandux ikun awtomatiku, iżda għandu jittieħed qies tat-tip ta' triq u l-effett li qed ikollha l-istess triq. Ir-rikorrenti jsemmu fost affarijiet oħra li, triq tintuża minn kulħadd, iżda filwaqt li triq residenzjali ssir għall-benefiċċju tar-residenzi, triq arterjali bħal dik li saret fuq l-art tagħhom, apparti li tiffaċilità l-kummerċ u allura tkattar ukoll l-ekonomija tal-pajjiż, tagħti kontribut ukoll lill-ambjent meta t-traffiku ma jgħaddix aktar min-nofs ir-raħal. Konsegwentment, it-triq hija ta' benefiċċju soċjali u ekonomiku b'mod ġenerali għall-pajjiż. Għalhekk ukoll jikkontendu li ma kellu jsir l-ebda tnaqqis, jew jekk isir it-tnaqqis ikun ta' perċentwal ferm inqas minn dak addottat mill-Bord.

20. Filwaqt li din il-Qorti taqbel mal-Awtorità appellata inċidentalment meta fit-tweġiba tagħha ssostni li huwa minn ewl id-dinja li l-valur ta' triq jiġi ekwiparat mal-valur ta' sit li jista' jinbena, inkwantu dan ma jirriflettix ir-realta tal-ħajja, peress li kriterji importanti fil-valutazzjoni ta' art, huma ċertament l-użu li jista' jsir mill-proprjetà u r-restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar tal-art skont il-pjani lokali (ara l-Artikolu 79(3) tal-Kap. 573), li ċertament jiddettaw il-prezz fis-suq. Hekk ukoll, il-fatt li din l-art ġiet żviluppata fi triq arterjali kienet probabbli r-raġuni wara l-esproprju li sar mill-Gvern, inkwantu normalment ir-responsabbilità għall-ftuħ u żvilupp ta'

toroq residenzjali taqa' fuq is-sidien tar-residenzi li jagħtu għal fuq l-istess art. Id-distinzjoni li ssir mir-rikorrenti bejn toroq residenzjali u toroq arterjali, ma titqisx li hija relevanti, għall-fini tal-eżerċizzju ta' valutazzjoni meħtieġa f'dan il-każ.

21. Madankollu, din il-Qorti ssib li r-rikorrenti appellanti għandhom raġun fl-argument tagħhom li l-periti tekniċi membri tal-Bord kienu taw qies tal-fatt li l-art kienet intiża li tiġi żviluppata fi triq meta waslu għall-valutazzjoni tagħhom ta' €200,000 relattiva għas-sena 2020. Dan jingħad peress li fir-rapport tagħhom, kemm f'paragrafu 2 jissemma li l-art skont il-Pjan Regolatur tagħmel parti mis-sistema ta' toroq tal-lokal, kif ukoll taħt il-kriterju ta' użu hemm imniżżel "*użu bħala triq*" u "*ma jistax isir żvilupp fuqha sakemm jibqa' l-użu preżenti*" (ara fol. 80). Inoltre, meta saru l-mistoqsijiet in eskussjoni mressqa mill-Awtorità, wieġbu li ħadu qies ta' "*art simili jiġifieri li l-art ittieħdet għal skopijiet biex tifforma triq".* Tant hu hekk li, meta addottaw l-eżempji ċitati minnhom bħala operazzjonijiet paragunabbli, huma għamlu referenza "*għal* ***espropriazzjonijiet t'artijiet fabbrikabbli li ttieħdu għat-twessiegħ tat-triq.***"

22. Ġaladarba l-valutazzjoni mogħtija mill-periti tekniċi tal-Bord kienet dik ta' triq, (li l-Bord ġustament fis-sentenza aġġornaha għas-somma ta' €215,484.68, sabiex tirrifletti l-valur tagħha skont l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2022) mhuwiex ġust li jsir it-tnaqqis ulterjuri magħmul mill-

Bord fis-sens li addotta perċentwal ta' 35% tal-valur aħħari (skont is-sentenza ta' **Salvi Holdings Limited v. Kummissarju tal-Art).** Tabilħaqq li bit-tnaqqis tal-perċentwal addottat mill-Bord, ir-rikorrenti kienu ser jiġu penalizzati darbtejn għall-fatt li l-art li ġiet esproprjata kienet ġiet żviluppata fi triq. Għalhekk, tqis ġust li jintlaqa' dan l-aggravju tar-rikorrenti appellanti inċidentalment u ser tiġi riformata s-sentenza appellata f'dan is-sens.

23. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju tal-Awtorità appellanti, dak fejn tilmenta li ma tressqet l-ebda prova li turi li s-sidien ġarrbu telf effettiv minħabba d-dewmien sabiex sar l-akkwist. Tilmenta li, apparti li r-rikorrenti ser jieħdu l-valur tal-art hekk kif aġġustat, u l-imgħaxijiet bit-8% minħabba dewmien fil-ħlas, kif ukoll, id-danni morali marbuta mal-istess dewmien, il-Bord deherlu li għandu jillikwida wkoll danni materjali, meta r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova li sofrew tali danni. Minkejja li l-Bord għamel referenza għall-Artikolu 64 tal-Kap. 573 u għad-diskors li ngħad fil-Parlament waqt li s-Segretarju Parlamentari kienet qiegħda tippromwovi l-liġi, jibqa' l-fatt li danni materjali jfissru telf effettiv. Kwindi kien meħtieġ mis-sid li jressaq prova li jkun ġarrab xi telf pekunarju minħabba d-dewmien tal-Gvern li jiffinalizza l-kuntratt. Sabiex tali danni materjali jkunu ġustifikati, irid jiġi stabbilit in-ness bejn it-telf li seħħ u d-dewmien. Tisħaq li l-argument li s-sidien tilfu l-kirja peress li l-Gvern dam m'akkwista l-art, m'għandu l-ebda valur, peress li tali prova ma tressqitx.

Mhuwiex biżżejjed li jintwera kemm kien il-valur lokatizju tal-fond fiż-żminijiet relevanti, iżda dak li jkun għandu juri li effettivament tkun intilfet il-kirja minħabba l-aġir tal-imħarrek. Għalhekk issostni li l-Bord ma seta' qatt jipproponi danni materjali msejsa fuq valuri lokatizji, meta l-liġi tikkontempla aġġustament speċifikatament minħabba d-dewmien.

24. Għandu jingħad li, għalkemm huwa minnu li r-rikorrenti, ma ressqux provi dwar id-danni li effettivament ġarrbu minħabba li ġew imċaħħda mill-pussess u tgawdija tal-art tagħhom minħabba l-aġir tal-Awtorità, u dan għal madwar sebgħa u tletin sena, jibqa' l-fatt li kemm qabel taħt l-Artikolu 12 tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll illum taħt l-Artikolu 45 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, persuna titlef il-pussess fuq art li tkun meħtieġa għal skop pubbliku, wara li tkun ħarġet ordni ta' esproprju. Terġa' f'dan il-każ, ir-rikorrenti tilfu l-pussess tal-art tagħhom sa mis-sena 1986, meta l-Gvern qabad u daħal fl-art tagħhom.

25. Minkejja n-nuqqas ta' prova min-naħa tar-rikorrenti dwar danni materjali, huma talbu lill-periti membri tal-Bord sabiex jagħtu stima tal-valur lokatizju għaż-żmien li huma kienu mċaħħda mill-pussess u t-tgawdija tal-art tagħhom. Il-periti membri stabbilew ir-rata ta' 3.5% bħala perċentwal tal-valur, (stabbilit wara li l-istess periti kkonsidraw li din ir-rata hija addattata għal triq), li ġie ekwiparat mal-valur lokatizju tal-art inkwistjoni - din ċertament tikkostitwixxi prova, li ġiet addottata mill-Bord.

B'dan illi, il-Bord wettaq eżerċizzju metikoluż li dan il-valur ġie aġġustat sena b'sena, sabiex wasal għall-valur lokatizju annwali fuq il-medda ta' sebgħa u tletin sena, sabiex wasal għall-figura ta' €69,216.58, bħala l-ammont totali ta' danni materjali.

26. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza msemmija fis-sentenza appellata, id-danni materjali ġew bosta drabi ekwiparati mat-telf tal-valur lokatizju tal-proprjetà. Kif ingħad minn din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Marzu, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Andrew Agius et v. Direttur Dipartiment tat-Toroq et**, il-prinċipju hu li ħadd m'għandu dritt jivvantaġġja ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr ma jħallas kumpens mistħoqq u adekwat. Jingħad li f'każijiet bħal dawn, meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, (peress li effettivament dan huwa wieħed minn dawk il-każijiet ta' esproprju li jmur lura għas-sena 1991, meta d-Dikjarazzjoni tal-President fiha nnifisha ma kinitx tgħaddi titolu fuq l-art) il-kumpens dovut bħala danni, is-soltu jiġi kkalkulat fuq il-bażi tal-valur lokatizju tal-fond.

27. Inoltre, fil-każ imsemmi mill-Awtorità ta' din il-Qorti tat-28 ta' Settembru, 2012, fl-ismijiet **Schembri et. v. Zahra *nomine***, dik il-Qorti xorta akkordat kumpens għall-okkupazzjoni bla titolu, b'dan illi, f'dak il-każ akkordat il-kera li kienet preċedentement pattwita bejn il-kontendenti

fil-kawża, minflok li qagħdet fuq stima peritali. Jiġifieri ċ-ċirkostanzi ma kinux bħal dawk tal-każ in eżami. Għalkemm il-valur lokatizju mhuwiex neċessarjament ekwiparat mal-kera preċedentement imħallsa, iżda jista' jiġi bbażat ukoll fuq stima ta' perit, b'dan illi jrid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żgur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'seta' ġara mill-post jew kemm kienet tkun il-kera xierqa bil-prezz li jġib is-suq. (Ara s-sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawżi fl-ismijiet **Madame X Limited v. Attard et** tal-25 ta' Mejju, 2010, **Vincent Curmi noe v. John Bosco Bonaci** tat-30 ta' Ottubru, 2008, kif ukoll dik fl-ismijiet **Baruni Nicholas Depiro d'Amico Inguanez et v. Kummissjarju tal-Artijiet et** tas-16 ta' Ottubru, 2006). F'dan il-każ jeżisti n-ness bejn it-telf li sehh (rata aġġustata għal 3.5% tal-valur tal-art sabiex tirrifletti l-użu magħmul mill-art) u d-dewmien ta' żmien (ir-rikorrenti kienu mċaħħda mill-pussess u użu tal-art tagħhom għal 37 sena).

28. M'hemmx dubju 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)) - il-Bord wara li qies dawn il-provvedimenti tal-liġi, applikahom għall-każ in eżami. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Bord fis-sħiħ u għalhekk lanqas dan it-tieni aggravju tal-Awtorità appellanti mhu ser jintlaqa'.

Deċide

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet kollha, filwaqt li din il-Qorti tiddisponi mill-appell prinċipali tal-Awtorità intimata billi tiċħad l-istess, tilqa' l-appell inċidentali tar-rikorrenti appellanti u tvarja d-deċiżjoni tal-Bord tas-17 ta' April, 2023, fil-kawża fl-ismijiet premessi billi, kif spjegat qabel, tirrevedi l-kumpens għall-akkwist dovut lir-rikorrenti għall-istess art, fis-somma ta' mitejn, ħmistax-il elf, erba' mija u erbgħa u tmenin ewro, u tmienja u sittin ċenteżmu (€215,484.68), u tordna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont hawn likwidat bl-imgħax bir-rata sempliċi ta' 8% fuq l-istess prezz dekorribbli mid-data tad-dikjarazzjoni presidenzjali *ossia* mis-16 ta' Awwissu 1991, sad-data tal-pagament effettiv.

Tikkonferma s-sentenza fil-bqija, b'dan illi, tiffissa d-data sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt għal nhar il-Ġimgħa 15 ta' Diċembru, 2023, fid-disgħa ta' filgħodu (9:00am).

Bl-ispejjeż kollha tal-proċeduri, kemm dawk in Prim Istanza, kif ukoll dawk tal-appell prinċipali u tal-appell inċidentali tħallashom l-Awtorità intimata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm