QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis 23 ta' Novembru, 2023.

Numru 1

Rikors numru 4/17/1 NB

Maria Lourdes Vella, Winnifred mart Mario Gatt, Maria Carmela sive Marlene mart Maurice Degiorgio, Catherine sive Kathleen mart Andrea Nanni, Mary Rose mart Geoffrey Mallia, Joan mart Peter Wirth, William Vella, Jacqueline armla ta' William Vella u Ruth Galea Vella

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar żewġ appelli mressqa mill-Awtorità tal-Artijiet u mill-atturi minn deċiżjoni mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet nhar it-12 ta' Lulju, 2023, fejn il-Bord: (i) dwar l-art milquta bid-

Dikjarazzjoni Presidenzjali 1007 tas-sena 2010, bil-kejl ta' 1025 metru kwadru ffissa l-kumpens dovut lill-atturi fis-somma ta' €378,310, bl-imgħax ta' 8% mid-data tad-Dikjarazzjoni tas-6 ta' Ottubru, 2010 sad-data tal-pagament effettiv; (ii) illikwida d-danni morali fis-somma ta' €1,950; (iii) ċaħad it-talba għad-danni materjali; u (iv) kif ukoll ċaħad il-bqija tat-talbiet attriċi li kienu jitrattaw pretensjonijiet dwar il-proprjetà bil-kejl ta' 2,684 metru kwadru, li għalkemm ma kinitx milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali, kienet allegatament okkupata mill-awtoritajiet governattivi b'mod *de facto.* Dan kollu wara li l-Bord ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata sa fejn inkompatibbli ma' dak deċiż mill-istess Bord.

Daħla

2. B'rikors tat-12 ta' Lulju, 2017, l-atturi qalu hekk:

> *"1. Illi l-esponenti huma sidien ta' porzjoni art ta' kejl superfiċjali ta' 3,664m² li ġiet utilizzata għal skopijiet ta' toroq f'Paola fil-limiti tal-Fgura formanti parti minn Triq Wied Blandun, Vjal it-28 ta' April, Triq l-Għaqdiet tal-Ħaddiema, Triq il-Ħidma, u Triq Father Charles Platter, liema proprjetà tinsab immarkata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dokument A.*
>
> *2. Illi fuq parti minn din il-proprjetà ħarġet Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 1007 bid-data tas-6 ta' Ottubru 2010 (Dok B), liema Dikjarazzjoni tkopri art estensiva ta' 15,340m², li minnhom l-esponenti għandhom biss 1025m² skont kif muri fuq il-pjanta hawn annessa Dokument C.*
>
> *3. Il-kumplament tal-art tal-esponenti ta' kejl superfiċjali ta' 21,684m², għalkemm l-art ġiet okkupata mill-Gvern, ma sar ebda proċess ta' esproprju.*
>
> *4. Illi bħala provenjenza tal-art, l-esponenti jagħmlu referenza għall-File L748/85/Vol 11/1C fejn id-Dipartiment intimat għandu l-*

informazzjoni relattiva iżda f'kull każ l-esponenti jtennu illi l-provenjenza hija kif ser jingħad:

"i. Illi l-proprjetà kienet oriġinarjament akkwistata minn Paul, John Mary u Sebastiano Vella f'sehem ta' terz kull wieħed permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel tat-8 ta' Ottubru 1963 u ieħor permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella tat-12 ta' Mejju 1960.

ii. Illi sussegwentement, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tat-13 ta' Marzu 1976, John Mary Vella u ħuh Paul Vella akkwistaw is-sehem ta' ħuhom Sebastiano Vella biex b'hekk il-proprjetà ġiet tappartjeni kwantu għal nofs lil John Mary Vella u nofs lil Paul Vella.

iii. Maria Stella Vella mart John Mary Vella mietet fid-29 ta' Jannar 1987 u l-wirt tagħha ddevolva favur iż-żewġt itfal tagħha William u Ruth skont testment fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tas-27 ta' Lulju 1979.

iv. John Mary Vella, da parti tiegħu, miet fl-10 ta' Frar 2007 u skont it-testment tiegħu fuq imsemmi, il-wirt tiegħu ddevolva kwantu għal kwart favur it-tifel tiegħu William u tliet kwarti favur bintu Ruth Galea Vella.

v. Illi William Vella (bin John Mary Vella) miet fis-7 ta' Ġunju 2008 u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Maria Briffa tal-24 ta' Lulju 2007, il-wirt tiegħu ddevolva favur ir-rikorrenti martu Jacqueline Vella.

vi. Illi konsegwentement għar-rigward tas-sehem tan-nofs indiviż akkwistat minn John Mary Vella dan jappartjeni kwantu għal 5/16 favur Ruth Galea Vella u 3/16 favur Jacqueline Vella.

vii. Paul Vella miet fl-20 ta' April 1999 u permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tal-21 ta' April 1978 il-wirt tiegħu ddevolva ugwalment favur is-sitt uliedu, ċjoè r-rikorrenti Winnifred, Maria Carmela sive Marlene, Catherine sive Kathleen, Mary Rose, Joan u William aħwa Vella soġġett għall-użufrutt tar-rikorrenti ommhom Maria Lourdes Vella."

5. Illi għalkemm fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq imsemmija hemm indikazzjoni tal-valur, l-esponenti jtennu illi l-kumpens adatt għall-art li hija meqjusa li tifforma parti mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali 1007 tal-2010 għandha tigi stmata bir-rata ta' €1,000 kull metru kwadru u b'hekk din l-art ta' kejl superfiċjali ta 1025m^2 għandha valur ta' €980,000.

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

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

1. Għal dik il-parti tal-art milquta bl-imsemmija Dikjarazzjoni Presidenzjali ta' kejl superfiċjali ta' 1025m^2,

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

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

c) jillikwida l-imgħaxijiet dovuta lir-rikorrenti;

d) jillikwida d-danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien eċċessiv għall-akkwist relattiv;
e) jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammonti stabbiliti fis-sub-paragrafi (b), (ċ), (d) u (e) ta' din it-talba;

2. Fir-rigward tal-art li mhijiex milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq imsemmija iżda li ġiet attwalment okkupata u li fiha kejl superfiċjali ta' 2684m^2

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

b) jiffissa l-kumpens ossia l-prezz pagabbli lill-esponenti għat-trasferiment tal-ar;

c) jillikwida l-imgħaxijiet dovuta lir-rikorrenti;

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

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

3. Jaħtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun u jiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt.

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

3. L-Awtorità tal-Artijiet wieġbet permezz ta' risposta tal-24 ta' Ottubru, 2017, li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Illi l-esponenti ġie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija;

2. Illi l-fatti esposti fl-imsemmi rikors jistgħu jinġabru sintetikament hekk kif ġej:

2.1 Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' porzjoni ta' art ta' kejl superfiċjali ta' 3,644 metri kwadri li fi kliemhom, 'ġiet utilizzata għal skopijiet ta' toroq f'Paola fil-limiti tal-Fgura formanti parti minn Triq Wied Blandun, Vjal it-28 ta' April, Triq l-Għaqdiet tal-Ħaddiema, Triq il-Ħidma u Triq Father Charles Platter';

2.2 Illi l-imsemmija proprjetà ġiet immarkata fuq pjanta annessa mal-istess rikors;

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

2.4 Illi inoltre, il-kumplament tal-art ekwivalenti għal area ta' 2,684 metri kwadri ġiet allegatament okkupata mill-Gvern, mingħajr ma sar ebda espropriju;

2.5 Illi l-kumpens offrut fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali, ċjoè s-somma ta' €341,192, ma ġietx aċċettata mir-rikorrenti u dan minħabba s-segwenti raġuni partikolarment:

> *"[...]din l-art għandha tiġi stmata bir-rata ta' €1,000 kull metru kwadru u b'hekk din l-art ta' kejl superfiċjali ta' 980 metri kwadri għandha jkollha valur ta' €980,000";*

2.6 Illi fir-rigward tal-porzjon ta' l-art l-oħra u ċjoè l-art okkupata mill-Gvern mingħajr ma sar ebda espropriju, ir-rikorrenti ex admissis isostni li:

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

2.7 Per di più, jiġi rilevat li r-rikorrenti tkellmu dwar il-provenjenza tal-art inkwistjoni, mingħajr però ma ppreżentaw ebda evidenza sabiex jikkonfermaw it-titlu tagħhom, liema prova l-intimat qed isostni li għandha tiġi ppreżentata mir-rikorrenti fil-mori tal-kawża sabiex jiġi kkonfermat in linea preliminari t-titlu veru tar-rikorrenti;

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

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

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

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

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

3.1.4 Konsegwentement, dan il-Bord għandu jillikwida d-danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien eċċessiv għall-akkwist relattiv;

3.1.5 U finalment una volta dawn l-ammonti jkunu stabbiliti, il-Bord għandu jikkundanna lill-Awtorità esponenti tħallas lir-rikorrenti l-istess somma hekk likwidata ai fini tat-talbiet preċedenti;

3.2 Fir-rigward tal-art ekwivalenti għal area ta' 2,684 metri kwadri u li allegatament ġiet okkupata mill-Gvern, mingħajr ma sar ebda esproprju:

3.2.1 Ir-rikorrenti talab lil Bord jordna li l-proprjetà tittieħed b'xiri assolut;

3.2.2 Jiffissa l-kumpens ossia l-prezz pagabbli lir-rikorrenti għat-trasferiment tal-art;

3.2.3 Jillikwida l-imgħaxijiet dovuti lir-rikorrenti;

3.2.4 In segwitu jillikwida d-danni materjali u danni morali minħabba dewmien eċċessiv għall-akkwist relattiv;

4 Illi l-Awtorità esponenti tirribatti t-talbiet rikorrenti bis-segwenti difiża li qed issir għall-intimata Awtorità tal-Artijiet:

4.1 Illi fl-ewwel lok, minkejja li r-rikorrenti taw dettalji dwar il-provenjenza tal-art, huma naqsu milli jippreżentaw il-kuntratti relattivi sabiex jikkonfermw dak li ngħad minnhom u b'hekk dan il-Bord mhux f'pożizzjoni li jiddetermina t-titlu veru tal-art sabiex jingħata l-kumpens rikjest;

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

4.2.1 Fl-ewwel lok ir-rikorrenti qed jippretendu kumpens ta' €980,000 in kwantu l-art milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali li ġġib id-data tas-6 ta' Ottubru 2010 ammontanti għal kejl ta' 980 metri kwadri. Dan l-ammont mhux ġust u ma jirriflettix stima idoneja tal-valur tal-art. Invece, l-Awtorità esponenti offriet il-kumpens ta' €341,192 wara li għamlet valutazzjoni permezz ta' perit u għalhekk it-talba rikorrenti għandha tiġi miċħuda fir-rigward ta' din is-somma;

4.2.2 Fit-tieni lok, ir-rikorrenti qed jippretendu kumpens ta' €2,684,000 in kwantu dak li r-rikorrenti ddeskrivew bħala art okkupata mill-Gvern, mingħajr ma sar ebda esproprju ammontanti għal kejl ta' 2,684 metri kwadri;

4.3 Illi immedjatament jiġi rilevat li skont id-dispożizzjonijiet tal-liġijiet viġenti, il-valur tal-art għandu jkun stabbilit hekk kif ġej:

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

4.3.2 "Il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u mingħajr ma jittieħed qies ta' benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti" (Artikolu 61(1)(c) tal-Kap. 573);

4.3.3 "Meta l-kumpens li għandu jkun iffissat ikun għall-pussess u użu biss, l-ammont ta' kera t' akkwist għaż-żmien kollu li l-art sejra tkun miżmuma għandu jkun iffissat skont l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mikrija fis-suq minn sidha volontarjament" (Artikolu 61(2) tal-Kap. 573);

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

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

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

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

4.3.8 Il-valur irid jirrifletti "jekk il-proprjetà kinitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera" (Artikolu 79(3)(d) tal-Kap. 573).

4.4 Illi in kwantu l-art milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali li ġġib id-data tas-6 ta' Ottubru 2010 ammontanti għal kejl ta' 980

metri kwadri fejn il-kumpens offrut huwa ta' €341,192, l-Awtorità intimata tisħaq li dan huwa valur ġust. Dan meta wieħed iqis is-segwenti konsiderazzjonijiet.

4.4.1 Huwa evidenti li mill-istima tar-rikorrenti ma ttieħdet ebda kunsiderazzjoni tar-"restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali kif trid il-Liġi. Dan qed jingħad fil-kuntest li 'fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni', il-Pjan Lokali kien jagħmilha ċara li l-area inkwistjoni kienet destinata bħala triq. Mill-banda l-oħra, għandu jiġi rilevat li r-rikorrenti imponew rata ta' art fabrikabbli b'potenzjal għall-kostruzzjoni ta' numru ta' sulari, liema rata ma tirriflettix "l-istat li l-proprietà kienet fiha" fid-data ta' meta għandha tiġi valutata l-proprjetà skont il-liġi;

4.5 Illi in kwantu l-parti tal-art allegatament okkupata mill-Gvern, mingħajr ma sar ebda esproprju u li dejjem fi kliem ir-rikorrenti, din tammonta għal kejl ta' 2,684 metri kwadri, l-Awtorità intimata tixtieq tissenjala dan li ġej:

4.5.1 Illi r-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li l-Awtorità intimata qed tipposjedi u/jew tuża l-art inkwistjoni. Fi kwalunkwe każ, anke hawn, l-ammont reklamat mir-rikorrenti huwa irreali u eżaġerat u ma jirriflettix id-dettami tal-Kap. 573 in kwantu kif art għandha tiġi valutata f'każ ta' art meħuda għall-"pussess u użu" (Ara paragrafu 4.3 aktar 'il fuq). Għal darb'oħra, l-area inkwistjoni kienet destinata bħala triq "fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni" mentri r-rikorrenti imponew rata ta' art fabrikabbli b'potenzjal għall-kostruzzjoni ta' numru ta' sulari;

5 Illi għaldaqstant l-Awtorità esponenti qiegħda titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex;

5.1 Fl-ewwel lok dan il-Bord jikkonkludi a bażi ta' dak li ġie sottomess li mhux f'pożizzjoni jiddikjara li r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-art inkwistjoni u dan stante li r-rikors huwa priv minn tali dettalji;

5.2 Illi mingħajr preġudizzju għal dak appena ċitat:

5.2.1 In kwantu l-kumpens offrut għall-art milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali, tali valur huwa reali u ġust u b'hekk għandu jiġi kkonfermat;

5.2.2 In kwantu dik il-parti tal-art allegatament okkupata mill-Gvern, mingħajr ma sar ebda esproprju, dan il-Bord għandu jiddikjara li mhuwiex minnu li tali art hi okkupata u/jew użata mill-Awtorità esponenti u b'hekk it-talbiet tar-rikorrenti f'dan ir-rigward ma jistgħu qatt jiġu akkolti;

5.2.3 Illi fi kwalunkwe każ, ma hemm ebda lok għal danni materjali u danni morali peress li ma nġabet ebda prova in

sostenn għal tali danni u żgur li d-danni morali ma jistgħux jiġu provati f'dan ir-rigward.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi inġunti in subizzjoni."

4. Il-Bord ta d-deċiżjoni tiegħu fit-12 ta' Lulju, 2023, u l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

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

2. Jilqa' t-talba 1(b) u 1(c) u jiffissa l-kumpens ossia l-prezz pagabbli lir-rikorrenti għat-trasferiment tal-art indikata fil-paragrafu preċedenti fis-somma ta' tliet mija u tmienja u sebgħin elf tliet mija u għaxar Ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€378,310.41) bl-imgħax ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoè mis-6 ta' Ottubru 2010 sad-data tal-pagament effettiv.

3. Jilqa' in parte t-talba 1(d) fis-sens illi filwaqt li jiċħadha in kwantu għad-danni materjali, jilqagħha limitatament in kwantu għad-danni morali u jillikwida l-istess danni morali fis-somma ta' elf disa' mija u ħamsin Ewro (€1,950).

4. Jilqa' in parte t-talba 1(e) u jikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tliet mija u tmienja u sebgħin elf tliet mija u għaxar Ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€378,310.41) bħala kumpens ossia prezz għat-trasferiment tal-art in mertu bl-imgħax ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoè mis-6 ta' Ottubru 2010 sad-data tal-pagament effettiv u s-somma ta' elf disa' mija u ħamsin Ewro (€1,950) bħala danni morali.

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

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

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

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

«Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu: (i) kumpens għat-teħid ta' art tal-kejl superfiċjali ta' 1,025m.k mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 1007 tas-6 ta' Ottubru 2010 (Dok. B – fol 6 u 7) ai termini tal-Art. 64 tal-Kap. 573; u (ii) kumpens għat-teħid ta' art tal-kejl superfiċjali ta' 2,684m.k okkupata mill-Gvern mingħajr ma sar ebda proċess ta' esproprju ai termini tal-Art. 67 tal-Kap. 573 u kif ukoll fiż-żewġ każijiet danni materjali u morali u mgħax. Iż-żewġ artijiet huma utilizzati għal skopijiet ta' toroq f'Paola limiti tal-Fgura formanti parti minn Triq Wied Blandun, Vjal it-28 ta' April, Triq l-Għaqdiet tal-Ħaddiema, Triq il-Ħidma u Triq Father Charles Platter, kif aħjar jidhru fil-pjanta annessa bħala Dok. A mar-rikors promotur (fol 5). Fir-rikors promotur l-atturi jippremettu li huma sidien tal-art fil-kejl ta' 3,664MK li minnha l-porzjoni tal-kejl ta' 1025MK[1] hija kolpita bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali 1007 tas-6 ta' Ottubru 2010, filwaqt li l-kumplament tal-art għalkemm okkupata mill-Gvern ma sar ebda proċess ta' esproprju. Il-kejl tal-art allegatament okkupata iżda mhux espropriata u li l-atturi jgħidu huwa ta' 2,684MK huwa naturalment żbaljat billi jekk jitnaqqas il-kejl ta' 1025MK (l-art kolpita bid-dikjarazzjoni) minn 3,664MK (l-art li tagħha l-atturi jiddikjaraw huma sidien fir-rikors promotur) jifdal kejl ta' 2639MK u mhux 2,684MK. Din id-diskrepanza fil-kejl baqgħet tiġi riflessa san-nota ta' osservazzjonijet tal-atturi fejn a fol 163 jirreferu għall-art tal-kejl ta' 2684MK – fejn ma hemmx dikjarazzjoni.

IKKUNSIDRA

<u>Titolu</u>

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

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

---

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

Paul Vella miet fl-20 ta' April 1999 (fol 60) u permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tal-21 ta' April 1978 (fol 50), il-wirt tiegħu ddevolva fuq is-sitt uliedu ċjoè r-rikorrenti Winnifred, Maria Carmela sive Marlene, Catherine sive Kathleen, Mary Rose, Joan u William aħwa Vella soġġett għall-użufrutt tar-rikorrenti ommhom Maria Lourdes Vella. Il-wirt tiegħu ġie denunzjat permezz tal-opportuna dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dr. Gerard Spiteri Maempel datata 2 ta' Ottubru 1999 (fol 76 et seq).

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

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

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

L-Art. 64 tal-Kap. 573 jipprovdi:-

> *"64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titlu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.*
>
> *(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.*
>
> *(3) Il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.*

(4) Barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit f'dan l-artikolu, is-sid jista' jitlob ukoll lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

(5) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd mutatis mutandis għall-azzjoni taħt dan l-artikolu."

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

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

1. Id-dikjarazzjoni trid tkun inħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573;

2. Il-Gvern ikun ħa l-pussess tal-art;

3. Ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art;

4. Is-sid irid jipprova li għandu titlu validu ta' proprjetà fuq l-art.

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

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

jkun soddisfatt u purché jkunu jissussistu l-elementi l-oħra fuq deskritti għandu jsib applikazzjoni l-Artikolu 64.

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

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

> *"Permezz ta' dan l-Abbozz ta' Liġi rridu wkoll nagħtu ċertezza legali. Kien proprju għalhekk li ddeċidejna li nikkonsolidaw numru ta' liġijiet bil-għan li jkollna korp sħiħ ta' liġijiet li jitkellmu fuq l-artijiet tal-Gvern u fuq kif isiru t-trasferimenti eċċ.*
>
> *.....*
>
> *Parti mir-remit tiegħi bħala Segretarju Parlamentari huwa s-simplifikazzjoni tal-proċessi u nħoss li l-eżerċizzju li għamilna u li l-frott tiegħu qed narawh illum, huwa parti sostanzjali mis-simplifikazzjoni li qed nagħmlu. Issa l-poplu hemm barra se jkollu liġi waħda dwar it-trasferiment ta' artijiet u din se twieġeb il-mistoqsijiet kollha li jista' jkollu ...*
>
> *Aħna qed nipprovaw inneħħu din l-idea li l-Gvern jista' jaqbad u jeħodlok l-art tiegħek u la jkun hemm esproprju u lanqas biss tkun taf eżattament it-termini li jkun qed jeħodlok l-art bihom. Kulma tkun taf li dik l-art il-Gvern għandu bżonnha! Aħna nħossu li din mhijiex ġustifikata biżżejjed u allura qed inneħħu din il-possibilità mil-liġi għall-benefiċċju taċ-ċittadini li tteħditilhom biċċa art u ma ħadu xejn tagħha.*
>
> *...*
>
> *Sur President, ħafna mill-affarijiet li qed nipproponu li għandhom jinbidlu qed nipproponuhom proprju għaliex hemm deċiżjonijiet tal-qrati Maltin u anke ta' qrati esteri li jgħidu li mhumiex skont il-Kostituzzjoni. Għal numru ta' snin, il-qrati qalulna li ċerti proċeduri jmorru kontra l-Kostituzzjoni però qatt ma sar xejn dwarhom u għaldaqstant ħassejna l-ħtieġa li nonoraw dawk id-deċiżjonijiet u we right these wrongs. Fl-istess ħin għamilna proċedura ta' simplifikazzjoni u fejn stajna nissimplifikaw, issimplifikajna u anke ċċarajna xi regolamenti.*
>
> *… Qed jiġi wkoll propost li l-art li fuqha kien hemm dikjarazzjoni presidenzjali u li fuqha l-Gvern għandu pussess iżda ma kienx hemm notice to treat jew valur mogħti qabel l-introduzzjoni ta' din il-liġi, jekk jiġi muri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet li persuna hija sidt l-art, l-imsemmija persuna tista' titlob il-Bord sabiex l-Awtorità takkwista dik l-art b'bejgħ. Il-valur tal-art f'din l-istanza għandu jkun il-valur fi żmien id-dikjarazzjoni presidenzjali biż-żieda tar-rata tal-inflazzjoni misjuba fil-Kap. 158…..*
>
> *Barra minn hekk, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jiġi mitlub jillikwida d-danni morali u materjali mġarrba mis-sid minħabba li l-*

akkwist ikun dam biex sar u hawnhekk tapplika l-preskrizzjoni ta' tletin sena. Din hija ftit differenti minn dak li konna qegħdin ngħidu qabel u hawnhekk qed nitkellmu fejn ikun hemm pussess imma ma jkunx hemm notice to treat.

...

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

...

Min-naħa l-oħra, jekk is-sid jikkontesta l-valur tal-art, il-valur tal-art f'din l-istanza għandu jkun il-valur fi żmien id-dikjarazzjoni presidenzjali biż-żieda tar-rata tal-inflazzjoni misjuba f'Kap. 158. Il-valur mogħti mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid u mhux inqas minn dak indikat fin-notice to treat. Barra minn hekk, sabiex jitnaqqsu l-każijiet fil-qorti, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jiġi mitlub jillikwida danni morali u materjali mġarrba mis-sid minħabba li l-akkwist ikun dam biex sar u tapplika wkoll preskrizzjoni ta' tletin sena."

Minn dawn il-brani għandu jirriżulta illi apparti s-sitwazzjoni tal-Artikolu 55 li kif ingħad aktar 'il fuq japplika għad-dikjarazzjonijiet il-ġodda maħruġa wara l-Kap. 573, hemm żewġ sitwazzjonijiet li jirrigwardaw dikjarazzjonijiet antiki (ossia dawk preċedenti il-Kap. 573) li huma relevanti għal dan il-każ: (a) dawk li dwarhom ma jkunx inħareġ Avviż għal Ftehim (Art. 64); u (b) dawk li dwarhom ikun ħareġ Avviż għal Ftehim (Art. 65).

Hemm imbagħad l-Artikolu 63 li jitkellem dwar it-tħassir ta' dikjarazzjoni li tkun inħarġet ukoll qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 fejn l-art tibqa' ma tiġix akkwistata u ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku għal perjodu ta' aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, iżda dan mhux applikabbli għall-każ preżenti. Għall-finijiet ta' din il-kawża huma l-Artikolu 64 u 65 li jimmeritaw eżami.

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

Fil-fehma tal-Bord il-fatt li fid-dikjarazzjoni odjerna kien hemm indikat valur għall-akkwist m'għandux ikun ta' ostakolu għall-applikazzjoni tal-

Artikolu 64 tal-Kap 573 għaliex il-linja ta' demarkazzjoni bejn iż-żewġ artikoli jemerġi li hija l-ħruġ o meno tal-Avviż għal Ftehim.

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

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

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

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

*Dan il-ħsieb ġie addottat ukoll minn dan il-Bord diversament presjedut fis-sentenza tiegħu tat-12 ta' Ottubru 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Maria Paris et v. Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 12/17 SG)** li minnha ma sar ebda appell.*

*Di più l-Bord josserva li fil-każ ċitat supra fl-ismijiet **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C 10213) v. L-Awtorità tal-Artijie**t (Rikors numru 3/18) hemm hekk ukoll id-dikjarazzjoni presidenzjali kienet waħda li ħarġet wara l-2002 (f'dak il-każ id-dikjarazzjoni kienet tal-2011) u l-Qorti tal-Appell ma sabet ebda diffikultà biex tapplika l-Artikolu 64 tal-Kap 573. B'hekk ukoll is-sottomissjoni tal-Awtorità li fil-każ odjern l-Artikolu 64 ma jistax isib applikazzjoni għaliex bl-emendi tal-2002 in-nozzjoni legali tal-avviż ta' ftehim kienet ġiet abbandunata u essendo l-każ in mertu jittratta dwar dikjarazzjoni tal-2010 Avviż ta' Ftehim ma setax ikun hemm, m'għandhiex mis-sewwa.*

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

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

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

> ***"(1) Kull triq ġdida f'post abitat kif ukoll kull triq magħmula biex tagħmel sehem minn post abitat li 'l quddiem jista' jinbena, għandha tkun mill-inqas tmien metri wiesgħa:***
>
> *Iżda d-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi jista' jordna li kull triq bħal din għandha tkun ta' wisa' izjed minn tmien metri imma mhux iżjed minn tmintax-il metru. ...*
>
> *(5) Ebda bini li jmiss ma' triq ġdida ma jista' jinbena qabel ma t-triq tiġi nvellata sewwa mal-linja kif mogħtija mid-Direttur taxXogħlijiet Pubbliċi. It-tul tat-triq li għandha tiġi hekk invellata, għandu jibda minn triq li ġa hemm u li hija ġa miftuħa 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 joghgob id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi.*

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

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

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

<u>Kumpens</u>

L-Artikolu 64 jipprovdi li l-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni ċjoe fl-2010 aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni publikat taht il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Mill-atti proċesswali jirriżultaw is-segwenti valuri:-

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

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

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

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

---

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

..."

Kif jirriżulta mill-valuri indikati aktar 'il fuq hemm diskrepanza qawwija bejn il-valuri mogħtija għall-istess art, tal-istess kejl u fl-istess sena (2010) li jvarjaw bejn €22,796 u €410,000. Fir-rigward tal-proprjetà espropriata mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali de quo numru 1007 tal-2010 diġà ġew intavolati kawżi oħra li jikkonċernaw artijiet ta' terzi li nqabdu bl-istess dikjarazzjoni. Fost dawn is-sentenzi hemm is-sentenza ***J.E.M Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet*** *(Rik Nru 6/2011) deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju, 2020 fejn il-mertu tal-appell kien proprju l-valutazzjoni tal-art. F'dawk il-proċeduri l-artijiet espropriati u li huma koperti mill-istess dikjarazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri kienu konstistenti: (i) f'biċċa art (plot 2) li tinsab kollha f'żona ta' żvilupp fejn il-parti tal-Ġnien Pubbliku ġiet indikata bħala "Public Urban Open Space" skont Policy SMSE 4 u mill-kumplament bħala toroq u dan sa mis-snin sebgħin; (ii) biċċa minn plot 6 ta' 1000m.k li tinsab f'żona ta' żvilupp u identifikata bħala triq; u (iii) biċċa oħra minn plot 6 ta' 656m.k li tinsab barra miż-żona ta' żvilupp. Il-Membri Tekniċi adottaw ir-rata ta' €475/m.k għall-parti fabbrikabbli però bħala Public Open Space, ir-rata ta' €400/m.k għall-parti fabbrikabbli però żviluppata bħala triq u r-rata ta' €25/m.k għall-parti agrikola. Fis-sentenza ċitata l-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Bord u ċjoè kkonfermat ir-rata ta' €400/m.k għal espropprazzjoni ta' art fabrikabbli bil-limitazzjoni ta' triq liema art ġiet stmata skont il-valuri ta' Marzu 2011 ċjoè ħames xhur wara li ġiet ippubblikata id-Dikjarazzjoni Presidenzjali kemm mertu ta' dawn il-proċeduri u kif ukoll dik mertu ta' dik is-sentenza.*

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

Il-Bord josserva li r-rata ta' €400/m.k adoperata mill-membri teknici hija l-istess rata wżata fis-sentenza ċitata ta' J.E.M Investments. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser jadotta l-istess rata ta' €400/m.k liema rata ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ta' J.E.M Investments fuq imsemmija stante li l-art mertu ta' dawk il-proċeduri kienet fl-istess akkwata tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri, mertu tal-istess dikjarazzjoni u kienet klassifikata l-istess bħal dik odjerna u ċjoè bħala art fabrikabbli bil-limitazzjoni ta' triq. Ġaladarba l-valur fis-sentenza ċitata jirriżulta li huwa diġà wieħed ridott minħabba l-użu limitat tal-art bħala triq m'għandux jerġa' jitnaqqas 35% oħra msemmija fis-sentenza ta' Salvi Holdings Ltd. kif issostni l-Awtorità.

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

Il-Porzjoni mhux milquta b'dikjarazzjoni

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

> *"67. (1) Meta art li fuqha ma tkun inħarġet l-ebda dikjarazzjoni, tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità jew inkella biex dik l-art tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni.*
>
> *(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.*
>
> *(3) L-awtorità fit-tweġiba tagħha għandha tindika jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l-art lis-sid.*
>
> *(4) Jekk l-awtorità tindika fit-tweġiba tagħha li trid tikseb l-art b'xiri assolut hija għandha turi għas-sodisfazzjon tal-Bord li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi.*
>
> *(5) F'każ li l-Bord tal-Arbitraġġ ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi huwa għandu jagħti żmien lis-sid u lill-awtorità biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art.*
>
> *(6) Jekk il-partijiet ma jaqblux bejniethom dwar il-kumpens li għandu jitħallas għal dik lart, allura għandu jkun il-Bord tal-Arbitraġġ li jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment ta' dik l-art, b'dana li l-kumpens m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat mill-awtorità.*
>
> *(7) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament u għandu jinħadem fuq il-valur li jkollha l-art ta' meta ġie mressaq ir-rikors skont dan l-artikolu.*
>
> *8) Flimkien mat-talba għax-xiri jew radd lura tal-art, tista' ssir ukoll talba biex il-Bord tal-Arbitraġġ jillikwida u jordna lill-awtorità tħallas id-danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni.*

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

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

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

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

i. Jekk fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża, nħarġitx dikjarazzjoni;

ii. Jekk fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża, hijiex okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti;

iii. Jekk tressqux provi għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li r-rikorrenti huwa sid b'titlu validu ta' proprjetà fuq dik l-art;

iv. Jekk l-awtorità fit-tweġiba tagħha, indikatx jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l-art lis-sid;

v. F'każ li l-awtorità indikat li trid tikseb l-art b'xiri assolut, hija għandha turi għas-sodisfazzjon tal-Bord, li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi;
vi. F'każ li l-Bord tal-Arbitraġġ ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi, huwa għandu jagħti żmien lis-sid u lill-awtorità, biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art."

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

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

Iżda din is-sentenza tkompli tgħid illi:

"Madankollu, ladarba l-Awtorità appellata toġġezzjona għall-azzjoni mressqa taħt l-Artikolu 67 tal-Kap. 573, għalkemm il-liġi ma tgħid xejn f'dan ir-rigward, il-Bord ikun obbligat li jistħarreġ ir-raġunijiet wara l-oppożizzjoni tal-Awtorità, u dan bħala punt ta' proċedura, sabiex jiddetermina jekk l-oġġezzjoni tal-Awtorità tkunx waħda fondata jew le, bħal kull eċċezzjoni oħra, qabel jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrent. Għalhekk jekk ikun hemm raġunijiet validi għala m'għandux iseħħ l-

esproprju, it-talbiet tar-rikorrent m'għandhomx jiġu milqugħa. Wara kollox, l-Artikolu 67(5) tal-Kap. 573 jipprovdi li, il-Bord irid ikun sodisfatt li l-art hija "tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi". Il-fatt li l-privat ikun wettaq l-iżvilupp għall-benefiċċju tiegħu stess, inkluż il-ftuħ u livellar tat-triq li twassal sabiex parti mill-proprjetà privata eventwalment issir triq skont il-liġi, li tkun qiegħda tiġi utilizzata mill-pubbliku in ġenerali, ma jfissirx li b'daqshekk ikun meħtieġ li jseħħ l-esproprju tal-art privata.

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

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

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

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

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

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

Iżda l-Bord jinnota li minn dan kollu l-atturi ma ressqu ebda prova. Mill-atti proċesswali ma jirriżultaw ebda provi dwar din il-porzjoni art li jissostanzjaw dak allegat mill-atturi u s-sottomissjonijiet tagħhom suddetti u dan anke wara s-sentenzi li ingħataw riċentement mill-Qorti tal-Appell ċitati supra fir-rigward tal-interpretazzjoni li għandha tiġi adoperata fir-rigward tal-Artikolu 67, fejn ir-rikorrenti baqgħu ma ressqu ebda provi. Skont l-insenjamenti fuq rapportati, jemani mill-aktar ċar li fil-każ preżenti fejn l-Awtorità qed toġġezzjona għall-

azzjoni mressqa taħt l-Artikolu 67 tal-Kap. 573 l-oneru tal-prova li l-art hija amministrata minn xi awtorità kompetenti, li l-housing estate nbniet mill-Gvern u li l-obbligu tal-formazzjoni tat-toroq kien vestit fil-Gvern kien jinkombi esklussivament fuq ir-rikorrenti u minn dan kollu l-atturi ma ressqu ebda prova fir-rigward. Għalhekk fuq nuqqas ta' provi l-Bord ser jiċħad it-talbiet attriċi fir-rigward ta' din il-porzjoni art.

Danni Materjali u Morali

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

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

Danni Morali

Fir-rigward tad-danni morali l-Bord fl-ewwel lok jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet ***Camilla Scerri et v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fis-16 ta' April 2021 (Rikors numru 14/2017) fejn intqal hekk:-*

> *«Il-Bord iqis li l-intenzjoni tal-leġislatur wara dan l-artikolu kien, li jforni rimedju ordinarju lill-individwu li sofra, jew li għadu qed isofri leżjoni tad-dritt ta' proprjetà 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 awtorità 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-Awtorità 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 proprjetà.»

Fil-każ de quo l-atturi jibbażaw l-azzjoni tagħhom kemm fuq l-artikolu 64 għal dik il-parti kolpita bid-dikjarazzjoni 1007 tal-2010 tal-kejl ta' 1025MK u kif ukoll fuq l-artikolu 67 għal dik il-parti mhux kolpita b'dikjarazzjoni. Il-Bord ġa ddikjara aktar 'il fuq illi kwantu għall-parti tal-azzjoni bbażata fuq l-artikolu 67 ma tressqux provi u ser jiċħad it-talbiet attrici fir-rigward ta' tali art.

Ghal dak li jirrigwarda dik il-parti tal-azzjoni bbażata fuq l-artikolu 64 il-Bord hu tal-fehma li l-imsemmi artikolu jipprospetta li apparti l-kumpens u mgħax sid l-art għandu dritt ukoll jitlob lill-Bord sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist. F'dan il-każ jirriżulta li kien hemm trapass irraġonevoli ta' żmien ta' ftit inqas minn tlettax (13) -il sena biex ir-rikorrenti jiġu kkumpensati – miż-żmien tad-Dikjarazzjoni sad-data ta' din is-sentenza. Għalhekk il-Bord hu tal-fehma li huma dovuti danni morali a tenur tal-artikolu 64(4) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

1. *Il-kobor u l-lok tal-fond;*

2. Il-perjodu ta' żmien mid-dikjarazzjoni presidenzjali;

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

4. L-assjem tal-kumpens għall-akkwist u mgħax.

*Il-Bord iqis illi fil-każ fuq imsemmi **Camilla Scerri et v. 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-proprjetà kienet konsistenti f'porzjon art fin-Naxxar tal-kejl superfiċjali ta' sitt itmiem, siegħ u tliet kejliet (6T-1S-3K) u kienet tinkludi wkoll kamra tar-raba. Fil-każ **Robert Hornyold Strickland v. 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 v. 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 ta' Ottubru 2016 u ma tħallas qatt il-kumpens dovut. Fis-sentenza **Pierre Chircop v. 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 komplessiv ta' circa 260m.k li ġew okkupati fl-2017 u s-sentenza in parte fejn l-art ġiet iddikjarata bħala neċessarja għall-interess jew skop pubbliku ngħatat 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 ċjoè madwar għaxar xhur wara s-sentenza preliminari. F'sentenza oħra mogħtija minn dan il-Bord fl-ismijiet **Giovanna Borg v. L-Awtorità 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 bħala fabbrikabbli bl-użu limitat ta' triq tal-kejl ta' 140m.k.*

*Fid-dawl tat-trapass taż-żmien ta' kważi tlettax-il sena, id-daqs tal-art u l-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija, il-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €150 għal kull sena li għaddiet mill-2010 sas-sena ta' din is-sentenza li jammontaw għal **€1,950.***

Imgħax

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

> *"66.(1) Fil-każijiet imsemmija fl-artikoli 64 u 65, is-sid għandu jedd ukoll li jirċievi mgħax bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija fuq il-kumpens li jkun ġie stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ kif dan ġie aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u dan l-imgħax għandu jibda jgħaddi mid-data ta' meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni."*

Fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2021 (fol 139) ġie vverbalizzat li fil-mori kienu qegħdin isiru arranġamenti sabiex l-Awtorità tħallas l-ammont not in dispute u jsir il-kuntratt relattiv. Kopja ta' dan il-kuntratt ma ġietx

esebita kif lanqas ġiet eżebita prova li l-ammont not in dispute tħallas. Fin-nuqqas ta' provi li l-ammont not in dispute tħallas, fuq il-valur tal-kumpens hawn fuq stabbilit ta' €378,310.41 għandu jiddekorri mgħax ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoè mis-6 ta' Ottubru 2010 sad-data tal-pagament effettiv.

Spejjeż

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

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

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

6. L-Awtorità tal-Artijiet appellat minn din is-sentenza b'rikors tal-31 ta' Lulju, 2023, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord, prevja kwalsiasi provvediment ieħor li jkun opportun fiċ-ċirkostanzi.

7. L-atturi wkoll appellaw b'rikors tal-1 ta' Awwissu, 2023 fejn talbu lil din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata u dan billi: (a) fir-rigward tal-art li ġiet esproprjata fl-2010: (i) iżżid il-kumpens fid-dawl ta' dak li ġie premess fl-appell tagħhom, (ii) tirrevoka l-parti tas-sentenza fejn ċaħdet it-talba għad-danni materjali u konsegwentement tibgħat lura l-atti sabiex dawn l-aspetti jiġu likwidati, epurati u deċiżi, (iii) tvarja l-parti tas-sentenza fejn illikwidat id-danni morali għar-raġunijiet premessi u/jew tordna li dawn jiġu

likwidati mill-ġdid jew, sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, iżżid tali danni morali għar-raġunijiet premessi fl-istess appell; u (b) fir-rigward tal-proprjetà li ma ġietx formalment esproprjata, tirrevoka s-sentenza appellata fejn din tirrigwarda tali proprjetà u konsegwentement jew tiddeċiedi li l-art inkwistjoni għandha tiġi formalment akkwistata b'titolu ta' xiri assolut u tagħti l-ordnijiet xierqa u opportuni kif hemm dettat fl-**Artikolu 67 tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern**, jew alternattivament, tirrinvija l-atti lill-Bord sabiex apparti l-premess, ikun hemm opportunità li jsiru l-kostatazzjonijiet u l-provi xierqa u opportuni sabiex jiġu determinati t-talbiet dwar id-danni materjali u morali, kif hemm ravviżat fl-**Artikolu 67 tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern**.

8. Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet ippreżentata fl-4 ta' Settembru, 2023, li fiha tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud.

9. Rat ir-risposta ta' Maria Lourdes Vella *et* ippreżentata fid-9 ta' Ottubru, 2023, li fiha taw ir-raġunijiet għala l-appell tal-Awtorità tal-Artijiet għandu jiġi miċħud.

10. Rat li l-partijiet waqt is-seduta tad-19 ta' Ottubru, 2023 ittrattaw l-appelli rispettivi tagħhom u li l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

11. Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

12. Illi dan il-każ huwa dwar biċċa art fil-Fgura, bil-kejl ta' 1025 m.k. milquta permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali bin-numru 1007 maħruġa fis-6 ta' Ottubru, 2010; u biċċa art oħra fil-Fgura bil-kejl ta' 2,684m.k. li għalkemm ma ġietx milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali, l-atturi jgħidu li ġiet attwalment okkupata minn awtoritajiet tal-Gvern.

13. B'sentenza tat-12 ta' Lulju, 2023, il-Bord iddeċieda l-kawża billi: (i) ċaħad it-talbiet tal-atturi dwar l-art li ma kinitx milquta bid-dikjarazzjoni tal-President għaliex ma nġabux provi biżżejjed li din l-art ġiet okkupata minn entitajiet tal-Gvern; u (ii) laqa' t-talbiet tal-atturi dwar l-art milquta bid-dikjarazzjoni tal-President billi ordna lill-Awtorità tal-Artijiet tħallas lill-atturi s-somma ta' €378,310.41, bl-imgħax ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoè mis-6 ta' Ottubru, 2010 sad-data tal-pagament effettiv, flimkien mas-somma ta' €1,950 bħala danni morali. It-talba għall-ħlas ta' danni materjali ġiet miċħuda għaliex ma ġietx pruvata.

14. Il-kontendenti fil-kawża lkoll ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk tressqu żewġ appelli.

15. L-appell tal-Awtorità tal-Artijiet jissejjes fuq tliet aggravji: (i) li l-**Artikolu 64 tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern** ma jsibx applikabbilità sa fejn jirrigwarda d-Dikjarazzjoni Presidenzjali Numru 1007 tas-6 ta' Ottubru, 2010; (ii) li l-mod kif il-Bord wasal għall-kumpens skont l-imsemmi **Artikolu 64** huwa f'kull każ ħażin; u (iii) li ma hemmx lok għal danni morali.

16. Fuq ix-xaqliba l-oħra, fl-appell tagħhom l-atturi ressqu erba' aggravji: (i) dwar il-prezz jew il-kumpens għall-art li ġiet formalment esproprjata fl-2010; (ii) dwar id-danni materjali tal-istess art li ġiet formalment esproprjata fl-2010; (iii) dwar id-danni morali fuq l-istess art li ġiet formalment esproprjata fl-2010; u (iv) dwar it-talbiet kollha rigward l-art li ma ġietx formalment esproprjata li fl-opinjoni tal-atturi appellanti hija milquta bid-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 67 tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern**.

17. Jiġi osservat li fir-risposta ta' Maria Lourdes Vella *et* jingħad li għalkemm l-Awtorità tal-Artijiet fl-ewwel aggravju tagħha ssostni li l-**Artikolu 64 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta** ma japplikax, dan huwa punt ġdid imressaq billi l-Awtorità tal-Artijiet ma kienet ressqet ebda eċċezzjoni formali fir-risposta tagħha.

18. Illi għalkemm ma ġiex eċċepit b'mod espress li l-**Artikolu 64 tal-Kapitolu 573** mhux applikabbli, il-pożizzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet toħroġ b'mod ċar bil-mod kif wieġbet. Tant dan huwa minnu, li l-Bord fis-sentenza tiegħu qal li l-Awtorità kienet qiegħda ssostni li dan l-artikolu ma japplikax u b'hekk il-Bord wettaq eżerċizzju jekk dan l-artikolu kienx applikabbli jew le għall-fatti tal-każ mistħarreġ minnu. Għaldaqstant l-appellati Vella m'għandhomx raġun f'din is-sottomissjoni.

19. Jitqies xieraq li l-ewwel jiġi trattat l-**<u>ewwel aggravju tal-Awtorità appellanti</u>**.

20. Permezz tar-risposta tal-appell tagħhom, l-atturi filwaqt li jagħmlu eżami ta' dak li qabel kien regolat bil-**Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta** u jsemmu r-rimedji li toffri l-liġi ġdida taħt il-**Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta**, iwieġbu għal dan l-aggravju billi jfissru l-għala fil-fehma tagħhom id-deċiżjoni tal-Bord kienet waħda ġusta u għalhekk l-aggravju tal-Awtorità għandu jiġi mwarrab.

21. Għandu jingħad mal-ewwel, li din il-Qorti ma tqisx li l-Awtorità appellanti għandha raġun f'dan l-ewwel aggravju tagħha. Din il-Qorti taqbel mal-Bord dwar l-applikabbilità tal-**Artikolu 64 tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern**, għall-każ tal-art tal-kejl ta' 1,025m^2 milquta bid-Dikjarazzjoni

Presidenzjali tas-6 ta’ Ottubru, 2010. Dan wara li kkunsidrat li dan il-provvediment tal-liġi japplika, fiċ-ċirkostanzi fejn il-proprjetà:

(i) tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att (Kap. 573);

(ii) il-Gvern ikun ħa pussess tagħha;

(iii) ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta’ dik l-art; u

(iv) s-sid irid jipprova li huwa għandu titolu validu ta’ proprjetà fuq l-art. (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta’ Ottubru, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***David Abela et v. Awtorità tal-Artijiet et***)

22. M’hemmx dubju li fil-każ in eżami, intlaħqu l-ewwel żewġ kriterji, fis-sens li l-proprjetà inkwistjoni hija milquta bid-dikjarazzjoni li nħarġet fl-2010 (i.e. qabel April tas-sena 2017 meta daħal fis-seħħ **l-Att Dwar Artijiet tal-Gvern**) u l-Gvern ħa l-pussess tagħha (kif wara kollox aċċettat mill-istess Awtorità). Hekk ukoll jinsab sodisfatt l-aħħar kriterju, ikkunsidrat li fil-mori tal-proċeduri, id-difensur tal-appellanti ddikjara li l-Awtorità tinsab sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti (ara *fol.* 138). Fil-każ tat-tielet kriterju huwa veru li ma jirriżultax li qatt inħareġ avviż għall-ftehim,

madankollu fid-dikjarazzjoni tal-President tal-2010, ġie indikat il-kumpens li l-Gvern kien qiegħed joffri għall-akkwist tal-art. Ikkunsidrat l-użu tal-konġunzjoni "*jew*" fl-**Artikolu 64**, l-interpretazzjoni korretta hija li huwa biżżejjed li jkun hemm waħda minn dawn iż-żewġ alternattivi fis-seħħ, sabiex japplika l-provvediment tal-liġi in eżami.

23. Din il-Qorti ma tistax taqbel mal-interpretazzjoni tal-Awtorità appellanti li l-**Artikolu 64** japplika biss għal dawk id-dikjarazzjonijiet fejn ikun inħareġ avviż għall-ftehim. Dan jinsab direttament kontradett min-nota marġinali għall-**Artikolu 64** li tgħid li dan l-artikolu japplika għal, "*Art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni* ***mingħajr avviż għall-ftehim.***" Dan jingħad ukoll peress li ma tirriżulta l-ebda limitazzjoni f'dan is-sens mil-liġi nnifisha. L-**Artikolu 64(3)** jipprovdi li l-kumpens għall-akkwist għandu jinħadem skont il-valur tal-art fiż-żmien li fiha nħarġet id-dikjarazzjoni, kif aġġornat bl-indiċi tal-inflazzjoni taħt il-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, mingħajr distinzjoni. Dan ifisser li l-liġi l-ġdida, ma tagħmilx distinzjoni bejn dikjarazzjonijiet li ħarġu qabel l-2002 u dawk li ħarġu wara l-2002. Dan apparti li huwa l-**Artikolu 65 tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern** li japplika għall-każijiet fejn ikun inħareġ Avviż għall-Ftehim wara d-Dikjarazzjoni Presidenzjali.

24. Lanqas ireġi l-argument tal-Awtorità li l-**Artikolu 64** ma jgħoddx minħabba li fil-każ tal-lum id-dikjarazzjoni presidenzjali nħarġet fl-2010,

meta ma setax jinħareġ avviż għall-ftehim peress li dan kien tneħħa bl-emendi tal-2002 u fejn it-trasferiment kien iseħħ fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali peress li fiha kien ikun hemm indikat il-valur. Dan qed jingħad peress li għalkemm il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President fl-2010 kien fiha l-ammont offrut bħala kumpens, din ma kienx fiha interpellazzjoni ġudizzjarja fejn l-atturi ngħataw xi żmien sabiex jieħdu l-passi meħtieġa sabiex jikkontestaw il-prezz offrut mill-predeċessur tal-Awtorità. Għalhekk qajla jista' jingħad li f'dan il-każ l-atturi warrbu offerta ta' kumpens. Madankollu, jiġi enfasizzat li din il-Qorti ma temminx li l-leġiżlatur ried iħalli lil dawn it-tip ta' każijiet f'limbu legali, kif donnha tagħti x'tifhem l-Awtorità u għalhekk jeħtieġ li l-liġi tiġi interpretata b'doża ta' loġika u buon sens. Fi kliem ieħor, l-**Artikolu 64** għandu jiġi interpretat li japplika mhux biss fis-sitwazzjoni ta' art soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż ta' ftehim, imma anke fis-sitwazzjoni ta' fejn tkun inħarġet dikjarazzjoni Presidenzjali bil-kumpens imsemmi fiha u l-proċess dwar il-kumpens xieraq għat-teħid tal-art ma jkunx ġie konkluż. Għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti ser twarrab dan l-ewwel aggravju tal-Awtorità appellanti u tikkonferma wkoll id-deċiżjoni tal-Bord sa fejn qies l-applikabbiltà tal-**Artikolu 64** għall-każ in eżami.

25. Imiss li jiġi trattat it-**<u>tieni aggravju tal-Awtorità</u>**, li fil-verità jista' jiġi trattat flimkien mal-**<u>ewwel aggravju tal-atturi appellanti</u>**, peress li t-tnejn jitrattaw il-kumpens jew prezz mogħti mill-Bord għall-art esproprjata fl-

2010. L-Awtorità appellanti tilmenta li għalkemm il-Bord għaraf l-argument tagħha li l-periti tekniċi m'adottawx operazzjoni paragunabbli relevanti fl-eżerċizzju mwettaq minnhom għall-valutazzjoni tal-art inkwistjoni, madankollu l-Bord xorta llikwida kumpens skont kif suġġerit mill-istess periti ta' €400 għal kull metru kwadru. Tilmenta li l-Bord warrab l-istima tal-perit *ex parte* inkarigat minnha mingħajr ma ta raġunijiet tekniċi jew legali, filwaqt li straħ fuq l-istima tas-sentenza ta' ***J.E.M. Investments***, peress li dik l-art kienet ukoll disinjata għall-formazzjoni ta' toroq u kienet tifforma parti mill-istess Dikjarazzjoni Presidenzjali bħall-art inkwistjoni, meta dan mhux neċessarjament biżżejjed sabiex tkun paragunabbli fit-termini tal-liġi.

26. Min-naħa l-oħra, l-atturi jilmentaw li filwaqt li jaqblu mal-Bord sa fejn adotta l-valur tal-art milquta bl-esproprju fl-2010, bħala dak ta' €400 għal kull metru kwadru (total ta' €410,000), jilmentaw li l-Bord sussegwentement naqqas din ir-rata għal dik ta' €300 għal kull metru kwadru (total ta' €307,500) kif stabbilit mill-perit inkarigat minnhom skont l-**Artikolu 58(1)(d) tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern**, liema rata ġiet sussegwentement aġġustata skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni sabiex it-total ġie rivedut għal €378,310.41. Dan meta l-ammont propost minnhom fir-rikors promotur kien dak ta' €1,000 għal kull metru kwadru. Għalhekk isostnu li jekk għandu jiġi applikat l-**Artikolu 58(1)(d) tal-Att Dwar Artijiet**

tal-Gvern, allura hija t-talba tagħhom fir-rikors promotur li tistabilixxi l-parametri u għalhekk ma kellu jkun hemm l-ebda tnaqqis fir-rata.

27. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-aggravju tal-Awtorità appellanti ma jreġix. Din il-Qorti tibda billi tgħid li hija taqbel perfettament mal-fehma tal-Bord li l-operazzjonijiet paragunabbli li għalihom għamlu referenza l-periti membri mhumiex relevanti, peress li għalkemm dawn kienu jitrattaw art esproprjata bl-iskop li jiġu ffurmati t-toroq, dawn però kienu jitrattaw artijiet fabbrikabbli f'Ħaż-Żebbuġ (li fihom ma tissemma l-ebda restrizzjoni mil-lat tal-ippjanar).

28. Jiġi wkoll osservat li għalkemm is-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet ***J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet*** kienet deċiża skont il-provvedimenti tal-**Kap. 88** (u mhux tal-**Kap. 573**) u minkejja li l-ħames kriterji tal-valutazzjoni taħt l-**Artikolu 25 (3A) tal-Kap. 88** (li huma identiċi għall-ewwel ħamsa taħt l-**Artikolu 79(3) tal-Kap. 573**) ma kinux jinkludu l-kriterju tar-restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali u, jew raġunijiet oħra pertinenti (**subinċiż (f) tal-Artikolu 79(3)**), kien hemm l-**Artikolu 18 tal-Kap. 88**, li kien qiegħed jingħata interpretazzjoni f'dan is-sens, kif jirriżulta mis-sentenza ċitata mill-Bord. Tant hu hekk li, l-**Artikolu 18(2) tal-Kap. 88**, li kien jipprovdi li, fid-deċiżjoni dwar il-kumpens dovut għall-art għall-bini għandu jittieħed qies tal-użu jew l-iżvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik

l-art, kien qiegħed jiġi interpretat sabiex art fabbrikabbli li kienet limitata fl-iżvilupp li seta' jsir fuqha, b'dak li jipprovdu l-liġijiet tal-ippjanar, ikollha l-valur aġġustat kif xieraq (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ċitata mill-Bord ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet***).

29. Dan ifisser li, għalkemm fil-liġi l-ġdida l-kriterji relevanti fil-valutazzjoni ġew imfissra aħjar kif elenkati kollha taħt l-**Artikolu 79(3) tal-Kap. 573**, jibqa' l-fatt li l-kriterji wżati fis-sentenza li fuqha straħ il-Bord jibqgħa relevanti kemm legalment, kif ukoll fattwalment, kunsidrat li titratta art kontigwa esproprjata fl-istess żmien, bl-istess Dikjarazzjoni Presidenzjali. Dan jingħad ukoll peress li fl-istess sentenza ta' ***JEM Investments*** jirriżulta li saret distinzjoni bejn: (i) art li tinsab kollha f'żona ta' żvilupp fejn il-parti tal-Ġnien Pubbliku ġiet indikata bħala "*Public Urban Open Space*" skont Policy SMSE 4; (ii) art li tinsab f'żona ta' żvilupp u identifikata bħala triq; u (iii) art li tinsab barra miż-żona ta' żvilupp. Il-Membri Tekniċi f'dik il-kawża adottaw rati differenti f'kull każ, jiġifieri r-rata ta' €475/m.k għall-parti fabbrikabbli però bħala *Public Open Space*, ir-rata ta' €400/m.k għall-parti fabbrikabbli però żviluppata bħala triq u r-rata ta' €25/m.k għall-parti agrikola. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura meta l-Bord f'dan il-każ adotta r-rata ta' €400 għal kull metru kwadru għall-parti fabbrikabbli però żviluppata bħala triq.

30. Fir-rigward tal-ilment li l-Bord skarta l-opinjoni tal-perit inkarigat mill-Awtorità, tajjeb li jiġi ribadit li dwar it-tema ta' perizji, kemm jekk ikunu *ex parte,* kif ukoll jekk ikunu maħturin mill-Qorti (ara **Artikoli 681** u **563A tal-Kap. 12**), il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha. Kull verifika li ssir minn parti, anke jekk permezz ta' espert inkarigat minnha, tirrappreżenta aċċertament tekniku li jibqa' wieħed unilaterali u, għalhekk ma jikkostitwix għall-ġudikant fonti oġġettiva ta' aċċertament ta' fatt u, allura, mhux bilfors trid taċċettah. Dan ukoll fejn *si tratta* minn perizja ta' espert nominat mill-Qorti. Għalkemm f'dan l-aħħar każ, irid jingħad li ladarba l-fehmiet tal-esperti tekniċi huma meqjusa bħala aċċertament ta' fatti, allura biex il-Qorti tkun tista' titbiegħed minnhom, jeħtieġ illi jkun hemm raġunijiet serji u validi biżżejjed (ara ***Paul Lungaro v. Salvino Lungaro*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2021 u ***Carmel sive Charles Gatt et v. Joseph Stagno*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar, 2021).

31. Barra minn hekk, għalkemm l-Awtorità talbet l-opinjoni tal-periti membri dwar dak li xehed il-perit Scotto, meqjus it-tweġiba li ngħatat mill-periti l-ewwel darba, kien ikun utli li qabel issir l-istess mistoqsija lill-periti għat-tieni darba, li jiġi aċċertat li l-istess periti jingħataw direzzjoni sabiex jieħdu konjizzjoni tal-istess xhieda sabiex iwieġbu d-domanda. Fin-nuqqas ta' insistenza tal-Awtorità li tingħata tweġiba għall-mistoqsija mqanqla minnha u mingħajr ma tnaqqas xejn mill-eżerċizzju mwettaq

mill-perit tal-Awtorità intimata, din il-Qorti ma tqisx li jkun ġust li twarrab l-istima li titratta l-art biswit eżatt dik odjerna, esproprjata fl-istess żmien u milquta bl-istess restrizzjonijiet tal-ippjanar u kriterji tal-iżvilupp. Isegwi li fil-fehma ta' din il-Qorti, il-Bord għamel sew meta warrab l-istima ppreżentata mill-perit *ex parte* nkarigat mill-Awtorità, sabiex adotta din ir-rata ta' €400 għal kull metru kwadru, għar-raġunijiet kif spjegat. Isegwi li t-tieni aggravju tal-Awtorità appellanti ma jreġix.

32. Fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti appellanti dwar it-tnaqqis magħmul mill-Bord għal din l-istess rata, din il-Qorti hija tal-fehma, li f'dan il-każ, l-atturi għandhom raġun. Dan jingħad peress b'referenza għall-**Artikolu 58(1)(d) tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern** li jipprovdi li l-Bord tal-Arbitraġġ jista':

> *«d) jiffissa l-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att u għal dan l-iskop jiddikjara jekk area hijiex art tajba għall-bini jew le, <u>b'dana li l-ammont ta' kumpens li jiġi determinat mill-Bord m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet»</u>* (Sottolinjar ta' din il-Qorti)

33. Tabilħaqq din il-Qorti taqbel li l-proposta mill-atturi għandha tittieħed bħala dik imressqa minnhom fir-rikors promotur, fejn talbu kumpens ta' €1000 għal kull metru kwadru għall-art esproprjata mill-Gvern. Huwa r-rikors promotur li jistabilixxi l-parametri tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, fil-kawżi fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Art v. Vanna Arrigo et*** u ***Kummissarju tal-Artijiet v. Ignatius Licari nomine***). Ir-rapport tal-perit

ex parte huwa prova mressqa mill-parti, li normalment issostni l-pretensjoni ta' dik il-parti, iżda jekk din tkun inqas minn dik imsemmija fir-rikors promotur, din ma tnaqqas xejn mill-pretensjoni ta' dik il-parti attriċi, iżda l-aktar l-aktar iddgħajjef il-pretensjonijiet tagħha.

34. Dan ifisser li għalkemm l-eżerċizzju ta' kumpens imwettaq mill-Bord dwar l-art esproprjata tal-kejl ta' 1025 metru kwadru, kellu jsir fuq ir-rata ta' €400 għal kull metru kwadru, huwa dan il-valur li jrid jiġi aġġustat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni. B'hekk wara li l-1025 metru kwadru jiġu multiplikati bir-rata ta' €400, dan iwassal għal €410,000. Meta dan l-ammont jiġi aġġustat skont l-indiċi tal-inflazzjoni, dan iwassal għas-somma ta' €504,413.88 (€410,000 x 947.40 (indiċi għas-sena 2022) ÷ 770.07 (indiċi tal-2010) = €504,413.88. Hija din is-somma li hija dovuta lir-rikorrenti bħala kumpens għall-art esproprjata skont il-liġi u għalhekk ikun xieraq li s-sentenza appellata tiġi riformata f'dan is-sens.

35. Dan iwassal għat-**<u>tielet aggravju tal-Awtorità appellanti</u>** fejn tilmenta li ma hemm lok għal ebda danni morali. Sa fejn dan l-aggravju tal-Awtorità appellanti jissejjes fuq il-fatt li l-**Artikolu 64** (li jipprovdi fost affarijiet oħra għad-danni morali) mhuwiex applikabbli għall-każ in eżami, din il-Qorti ġa qalet aktar kmieni li l-**Artikolu 64** huwa effettivament applikabbli għall-każ in eżami. Isegwi għalhekk li lanqas dan l-aggravju ma jista' jirnexxi. Minbarra dan, għalkemm f'dan l-aggravju l-Awtorità

appellanti tikkontendi li l-ammont indikat fid-Dikjarazzjoni tal-President tas-sena 2010 ġie ddepożitat f'kont bankarju, din il-prova fl-atti ma tirriżultax. Anzi, mill-provi in atti jirriżulta li l-proċess sabiex jitħallas l-ammont li ma kienx kontestat kien qiegħed isir fl-2021 (ara *fol.* 141). Ħadd m'għoġbu jressaq il-prova quddiem il-Bord li dan il-proċess ġie konkluż u li l-imsemmi depożitu sar. Jiġi b'hekk, li apparti li l-argument tal-Awtorità mhux sostnut mill-provi, xorta laħqu għaddew ħdax-il sena sabiex l-Awtorità tmexxi bil-proċess ta' depożitu ta' flus li ma kinux kontestati bħala dovuti. Dan ifisser li l-ebda wieħed mill-aggravji tal-Awtorità appellanti ma jista' jintlaqa' u konsegwentement, l-appell tagħha ser jiġi miċħud.

36. Imiss li jitqies it-**<u>tieni aggravju tal-atturi</u>**, dak fejn jilmentaw dwar id-danni morali u d-danni materjali li jitrattaw l-art li ġiet formalment espropriata. Huma jisħqu li għamluha ċara fil-proċeduri li kienu qegħdin jirriżervaw it-talba tagħhom għad-danni materjali u għad-danni morali għal stadju ulterjuri, peress li fil-fehma tagħhom il-periti tekniċi, membri tal-Bord, damu ħafna sabiex jippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom u sabiex iwieġbu l-mistoqsijiet in eskussjoni. B'hekk fil-fehma tal-appellanti, il-Bord ma kellu jagħti l-ebda deċiżjoni fuq l-aspett tad-danni li ġew riżervati, tant li lanqas biss ġew trattati. F'kull każ, l-atturi appellanti jsostnu li d-danni morali likwidati mill-Bord kienu pjuttost baxxi kunsidrat li l-esproprju tal-art għall-formazzjoni ta' triq arterjali kien ilu għaddej għal għexieren ta'

snin, mingħajr ma ngħataw l-ebda kumpens. Jilmentaw li minkejja li l-art ġiet okkupata fis-sena 2010, kien biss riżultat tal-emendi fil-liġi li setgħu jiġu intavolati l-proċeduri odjerni, li kienu minn tal-ewwel taħt il-**Kap. 573**.

37. Din il-Qorti tibda billi tinnota li meta l-atturi waqt is-seduta tal-21 ta' Novembru, 2018, iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi x'jippreżentaw (ara *fol. 87*) dan għamluh mingħajr riżerva (dwar provi tad-danni). Magħdud ma' dan, meta l-periti ngħataw l-inkarigu tagħhom, dawn intalbu li r-rapport tagħhom ikun skont l-**Att Dwar Artijiet tal-Gvern** mingħajr restrizzjonijiet. Kien biss fl-istadju tan-noti ta' sottomissjonijiet li l-atturi ddikjaraw li, «*dan l-aspett għandu jiġi riżervat għall-ġudizzju ulterjuri b'dan illi l-Bord għandu jaħtar Periti ġodda sabiex ma tiġix riskontrata d-diffikultà li tat lok għal dewmien sostanzjali f'dawn il-proċeduri.*»

38. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan mhux il-mod kif jitmexxew il-kawżi. Ġaladarba l-atturi fir-rikors promotur tagħhom ressqu fost it-talbiet tagħhom, il-likwidazzjoni u l-kundanna għall-ħlas tad-danni, huma kienu obbligati li jressqu l-provi kollha fir-rigward. Hekk ukoll, meta ddikjaraw li m'għandhomx aktar provi x'jippreżentaw, dan għamluh mingħajr riżerva. Mhux imħolli li l-partijiet jittantaw jirregolaw il-ġbir tal-provi fl-istadju inoltrat tas-sottomissjonijiet, meta l-provi jkunu laħqu ġew iddikjarati bħala magħluqa. Għalhekk il-Bord għamel sew li iddeċieda t-talbiet kollha tal-atturi, inklużi dawk marbuta mad-danni morali u d-danni materjali. Lanqas

jiswa li l-atturi jittantaw jiġġustifikaw in-nuqqas tagħhom billi jippuntaw subgħajhom lejn allegati nuqqasijiet tal-periti membri. L-oneru tal-prova kien jaqa' fuqhom.

39. Sa fejn imbagħad l-atturi appellanti jilmentaw li d-danni morali likwidati mill-Bord kienu pjuttost baxxi minħabba li l-esproprju tal-art għall-formazzjoni ta' triq arterjali kien ilu għaddej għal għexieren ta' snin bla ma ngħataw kumpens, għandu jingħad li ma tressqu l-ebda provi dwar meta l-art milquta bid-dikjarazzjoni tal-esproprju proprjetà tal-atturi ġiet effettivament okkupata mill-Gvern! Minkejja li l-atturi appellanti jsostnu li l-art ilha okkupata għal għexieren tas-snin, sussegwentement fl-istess appell jingħad minnhom li l-art ġiet okkupata fl-2010!

40. Il-provi li din il-Qorti setgħet tislet mill-atti kienu dawk mir-rapport tal-periti membri, fejn jingħad li b'referenza għall-Pjan Lokali ta' Nofsinhar, approvat fl-2006, li s-salib it-toroq inkwistjoni u t-tfassil tat-toroq kienu diġà saru, kif jirriżulta mill-pjanta inkluża fir-relazzjoni tagħhom (ara *fol.* 126). Kif ukoll, mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-2 ta' Ottubru, 1999, jirriżulta li fiha hemm iddikjarat li porzjon diviża ta' art formanti parti mit-territorju Casal Paola magħruf bħala "Ta' Ġemma" *sive* "Ta Binġemma" bil-kejl ta' 1082m^2 ġiet kollha esproprjata mill-Gvern (ara *fol.* 67). Dan ifisser li, fl-agħar ipotesi, dak li jista' jingħad huwa li l-art tal-atturi appellanti kienet ilha fil-pussess tal-Gvern sa mis-sena 1999, kif

riżultanti mill-provi in atti. Dan ifisser li, meta din il-Qorti tapplika r-rata stabbilita mill-Bord ta' €150 għal kull sena li għaddiet mis-sena 1999, isegwi li d-danni morali għandhom jiġu riveduti għas-somma ta' €3,600. Mentri fir-rigward tad-danni materjali, fin-nuqqas ta' provi, għamel sew il-Bord li ċaħad l-imsemmija danni. Għalhekk dan it-tieni aggravju tal-atturi appellanti ser jintlaqa' biss limitatament.

41. Imiss li jiġi trattat it-**tielet aggravju tal-atturi appellanti**, dak fejn jilmentaw dwar il-fatt li l-Bord wasal għall-konklużjoni li ma kienx hemm provi li l-art inkwistjoni, li kienu toroq, kienu mibnija mill-Gvern stess. Jagħmlu referenza għall-**Artikolu 67 tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern** u jsostnu li dan japplika għall-art tagħhom tal-kejl ta' 2,684m^2. Jgħidu li r-rimedju offrut permezz tal-**Att Dwar Artijiet tal-Gvern** huwa wieħed speċjali u partikolari li ma jikkonsidrax liġijiet oħra bħal **Kodiċi tal-Pulizija** jew l-**Avviż Legali 29/2010**. Jisħqu li l-kliem tal-**Att Dwar Artijiet tal-Gvern,** li jirreferu għal art "*okkupata jew amministrata*" minn xi Awtorità kompetenti għandhom jittieħdu fis-sens ordinarju tagħhom u li l-liġi ma titkellimx dwar formazzjoni ta' triq. Isostnu li ġaladarba triq tinsab asfaltata, bis-servizzi tad-dawl, drenaġġ u bis-sinjali tat-toroq, il-Gvern ikun qiegħed jokkupa dik it-triq. Fil-proċeduri odjerni rriżulta li l-art inkwistjoni hija fil-fatt triq skont kif wieħed jista' jara wkoll mir-relazzjoni tal-periti tekniċi. Iżidu jgħidu li malli triq tiġi asfaltata, dik tiġi amministrata mill-Gvern, tant li jkun vjetat lis-sid tal-art li jfixkel l-użu ġenerali ta' dik il-

proprjetà mill-pubbliku, tant li ma jkunx jista' jfixkel jew jagħlaq it-triq, jekk mhux bil-permess jew liċenzja partikolari minn xi awtorità. Issir referenza għall-A**rtikolu 7(2)(d) tal-Kap. 563**, fejn jingħad li l-Awtorità tal-Artijiet għandha s-setgħa u l-funzjoni li tamministra bl-akbar mod assolut it-toroq, fost affarijiet oħra.

42. L-appellanti jagħmlu referenza wkoll għal xi sentenzi tal-Bord fejn ġie deċiż li ġaladarba l-art tkun tifforma parti minn triq, din tkun qiegħda tintuża għal skop u fl-interess pubbliku, u għandha tittieħed b'titolu ta' xiri assolut. L-appellanti jisħqu li huma għamlu referenza għas-sentenzi tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Artijiet v. John Mary Vella*** – Rikors Numru 40/2001 deċiża fis-6 ta' Diċembru, 2004 – ritrattazzjoni 2/2005 deċiża fit-30 ta' Mejju, 2006, kif ukoll ***Kummissarju tal-Artijiet v. Paul Vella*** - Rikors Numru 23/2000 deċiża fis-6 ta' Diċembru, 2004 – ritrattazzjoni 1/2005 deċiż fit-30 ta' Mejju, 2006. Dawn il-proċeduri kienu jitrattaw il-kumpens għall-esproprju tal-*housing estate,* li permezz tagħhom il-predeċessuri fit-titolu tagħhom kienu ngħataw il-kumpens. Jilmentaw li l-Bord kellu l-obbligu jieħu konjizzjoni tal-istess proċessi, peress li fihom hemm indikazzjoni preċiża tal-art li ġiet espropriata u ssir referenza għall-ġurisprudenza fis-sens li atti ġjaċenti fir-reġistri tal-qrati lokali jistgħu jiġu konsultati mingħajr il-ħtieġa tal-eżibizzjoni formali tagħhom fil-proċeduri.

43. Dan apparti li l-appellanti jsostnu li l-fatt li l-proprjetà tagħhom illum il-ġurnata tikkonsisti f'toroq madwar is-*social housing* ma ġietx imxejna. B'hekk jingħad mill-appellanti li jekk il-Bord kellu xi dubju dwar dan, ma kellux jiċħad it-talba tagħhom, ikkunsidrat ukoll li t-talba tagħhom ma tistax tiġi riproposta, peress li t-terminu perentorju llum skada, iżda kellu jagħti l-opportunità sabiex dan il-punt jiġi kjarifikat u dan b'sens ta' ġustizzja. Għalhekk jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka din il-parti tas-sentenza u tiddikjara li din l-art għandha tinkiseb b'xiri assolut jew tibgħat l-atti lill-Bord sabiex ikun hemm id-*doppio esame*.

44. Illi waqt is-sottomissjonijiet quddiem din il-Qorti, l-abbli difensur tal-appellanti Vella saħaq ħafna dwar l-interpretazzjoni u l-applikazzjoni tal-**Artikolu 67 tal-Kapitolu 573**.

45. Din il-Qorti tqis li filwaqt li mhuwiex ikkontestat li huwa l-**Artikolu 67 tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern** li japplika fix-xenarju prospettat mill-atturi, għandu jingħad li tabilħaqq il-provi in atti dwar l-art li jingħad li hija okkupata mill-Gvern mingħajr l-esproprjazzjoni meħtieġa, huma skarsi. Huwa minnu li l-perit Scotto mressaq jixhed mill-Awtorità intimata, fuq mistoqsija mid-difensur tal-atturi xehed li l-arja ta' 2684m^2, inkwistjoni hija kollha triq u hija madwar *housing estate* mibni mill-Gvern (ara *fol. 101*). Madankollu, apparti li din il-Qorti taqbel mal-Bord li l-atturi naqsu milli jressqu provi sodisfaċenti fir-rigward, jiġi osservat li mill-atti jirriżultaw

numru ta' inkonsistenzi. Hekk per eżempju, fid-dikjarazzjoni *causa mortis* imsemmija qabel, l-art li jingħad li hija esproprjata mill-Gvern hija dik ta' 1082m^2, ma tissemma l-ebda art oħra okkupata mill-Gvern, mentri l-estent tal-art suġġett ta' din il-kawża li qiegħed jingħad li kellhom l-atturi huwa b'total ta' 3,664m^2, li minnhom l-art li rriżultat debitament esproprjata hija dik ta' 1,025m^2. Dan suppost iħalli bilanċ ta' 2,639 m^2 u mhux 2,684m^2, kif jingħad mill-periti *ex parte* mressqa mill-partijiet fil-kawża. Dan jixħet dubju dwar kemm twettqu eżerċizzji serji dwar l-estent ta' art li jingħad li hija okkupata mill-Gvern.

46. Din il-Qorti lanqas taqbel mal-atturi appellanti meta jingħad minnhom li l-fatt li jinsab assodat li l-art inkwistjoni titratta toroq, ifisser li dawn huma okkupati u amministrati mill-Gvern. Kif ingħad minn din il-Qorti, fis-sentenzi tad-9 ta' Frar, 2023, fl-ismijiet ***Reverendu Dun Ġwann Farrugia v. L-Awtorità tal-Artijiet*** u ***Edwige Testa et v. L-Awtorità tal-Artijiet,*** il-fatt li triq tkun asfaltata, ma jfissirx li dik it-triq tkun okkupata jew amministrata mill-Gvern, li għandha twassal għall-esproprju tagħha. Għalkemm huwa minnu li, l-**Kap. 573** joffri diversi rimedji li qabel ma kinux jeżistu, jibqa' l-fatt li dan ma jfissirx li l-leġiżlatur permezz tal-**Kap. 573** ġab fix-xejn il-provvedimenti tal-liġi li jirregolaw il-materja tat-toroq (ara l-**Avviż Legali 29 tas-sena 2010 (Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq**). Dan jingħad ukoll peress li filwaqt li l-Att **XVII tal-2017**, li bih daħlet il-liġi l-ġdida (**Kap. 573**) ħassret numru ta' liġijiet u

provvedimenti varji tal-liġijiet (ara **Artikolu 84** tal-istess att), ma ngħad xejn fir-rigward tar-regolamenti li jirregolaw il-materja ta' toroq. Isegwi li ż-żewġ liġijiet iridu jiġu interpretati b'tali mod li jagħmlu sens.

47. Hekk ukoll, huwa minnu li l-atturi appellanti għamlu referenza għall-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Artijiet v. John Mary Vella –*** Rikors Numru 40/2001 deċiża fis-6 ta' Diċembru, 2004 – ritrattazzjoni 2/2005 deċiża fit-30 ta' Mejju, 2006, kif ukoll ***Kummissarju tal-Artijiet v. Paul Vella*** - Rikors Numru 23/2000 deċiża fis-6 ta' Diċembru, 2004 – ritrattazzjoni 1/2005 deċiż fit-30 ta' Mejju, 2006, għal darb'oħra fl-istadju tan-nota ta' sottomissjonijiet. Madankollu, jiġi ribadit li dan mhux il-mod kif isiru l-kawżi. Huwa minnu li l-Qorti tista' tieħu konjizzjoni ta' proċessi li jinsabu fir-reġistri tagħha, madankollu dan mhux każ fejn sempliċement jiġi aċċertat li ġie ppreżentat xi att ġudizzjarju. Dan każ li kien jeħtieġ l-aċċertament tekniku dwar l-estent taż-żewġ esproprji li jingħad mill-atturi li seħħew in preċedenza, sabiex ikun jista' jiġi aċċertat l-estent tal-art li jingħad li hija okkupata mill-Gvern mingħajr l-esproprju meħtieġ. Għalhekk kien ikun utli li jintalab li l-imsemmija proċessi jiġu allegati, sabiex il-periti tekniċi jkunu jistgħu jagħmlu l-aċċertamenti meħtieġa.

48. Dan jingħad ukoll peress li, għalkemm l-atturi appellanti jargumentaw li l-iżvilupp li seħħ kien da parti tal-Gvern b'rabta mal-proġett

tal-akkomodazzjoni soċjali, sadanittant jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* li f'waħda mit-toroq li l-atturi qegħdin jippretendu kumpens għaliha (Triq l-Għaqdiet tal-Ħaddiema) fiha jirriżulta li għandhom proprjetà (ara *fol. 65* tal-proċess). Għalhekk il-ħtieġa li jitressqu l-provi kollha u li jsiru l-aċċertamenti meħtieġa fl-istadju tal-provi quddiem il-Bord (u mhux fl-istadju tas-sottomissjonijiet). Fin-nuqqas, din il-Qorti m'għandhiex is-serħan tal-moħħ li tiddikjara li jirriżulta ppruvat li l-art li fuqha l-atturi jressqu l-pretensjonijiet tagħhom kienet tabilħaqq iffurmata u okkupata mill-Gvern b'rabta mal-proġett tal-akkomodazzjoni soċjali. Isegwi li din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Bord li l-atturi ma ressqux il-provi meħtieġa in sostenn tal-pretensjonijiet tagħhom. Dan meta kien jispetta lilhom li jippruvaw dak allegat minnhom, kemm li kien il-Gvern li fetaħ it-toroq, kif ukoll l-estent tat-toroq hekk iffurmati. Għalhekk dan l-aggravju ser jiġi miċħud.

49. Ġaladarba mhuwiex ser jintlaqa' t-tielet aggravju tal-atturi appellanti, m'hemmx għalfejn li din il-Qorti tidħol fil-mertu tal-pretensjonijiet tagħhom għad-danni materjali u danni morali marbuta mal-istess art. Dan apparti li għall-istess raġunijiet imsemmija fit-tieni aggravju, ma jirriżulta li saret l-ebda riżerva fl-istadju tal-provi li ssostni t-teżi tal-atturi appellanti. Għalhekk dan l-aggravju wkoll ser jiġi miċħud.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti qiegħda fl-ewwel lok **tiċħad** l-appell tal-Awtorità tal-Artijiet u fit-tieni lok qiegħda **tilqa’** limitatament l-appell tal-atturi u b’hekk qiegħda tirriforma s-sentenza tal-Bord ta’ Arbitraġġ dwar Artijiet tat-12 ta’ Lulju, 2023, billi minflok l-ammonti msemmija fis-sentenza appellata, din il-Qorti qiegħda tillikwida u tordna lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex tħallas lill-atturi l-ammont ta’ €504,413.88 bl-imgħax ta’ 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoè mis-6 ta’ Ottubru 2010 sad-data tal-pagament effettiv u dana bħala kumpens għat-teħid tal-art bil-kejl ta’ 1025 metru kwadru esproprjata fl-2010, kif ukoll is-somma ta’ €3,600 bħala danni morali. Għall-bqija s-sentenza tal-Bord qiegħda tiġi kkonfermata.

L-ispejjeż kollha tal-appell tal-Awtorità tal-Artijiet għandhom jiġu mħallsa mill-Awtorità appellanti, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell tal-atturi għandhom jinqasmu bin-nofs bejn l-istess atturi u l-Awtorità tal-Artijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da