BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 30 ta' Jannar 2024

Michael Angelo Borg (ID 462241M) u b'Digriet tal-Bord tas-16 ta' Gunju 2021 l-isem Michael Angelo Borg (ID 462241(M) gie sostitwit bl-isem Edward Camilleri (ID 237245(M) bhala mandatarju tal-assenti Josephine Robbins (ID 0020647M) u tal-assenti Michael Camilleri (ID 0299552M), Franca Borg (ID 247445M), Marguerite Gatt (ID 459940M), Alexandra Radmilli (ID 468648M), Marian Galea (ID 457956M), Mark Pace (ID 134750M), John Pace (ID 398764M), Vincent John Rizzo (ID 469750M), Philip Edwin Rizzo (ID 678151M), Anne Mary Farrugia (ID 541654M), Edward Camilleri (ID 0237245M)

vs

L-Awtorita tal-Artijiet

Kawza Numru: 10
Rikors Numru : 9/21NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Edward Camilleri *nomine* et datat 9 ta' April 2021 fejn gie premess:

Illi r-rikorrenti huma s-sidien tas-sehem ta' terz (1/3) tas-segwenti propjeta: 15, Triq ir-Regina, il-Belt Valletta.

Illi din il-propjeta' ittiehdet by absolute purchase permezz tal-Avviz 307/2012 tas-7 ta' Marzu 2012 (Dok A) izda ma saret ebda intimazzjoni gudizzjarja.

Illi l-esponenti jsostnu li l-prezz tat-propjeta' fis-sena 2012 kien ta' €100,000 liema valur ghandu jigi awmentat skond l-Indici tal-lnflazzjoni kif stabbilit fil-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan s-sehem ta' 1/3 invidiz gie akkwistat mil-allura Avukat Giuseppe Pace permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona tas-27 ta' Dicembru 1952.

Dr Giuseppe Pace miet fl-1 ta' April 1974 u intiret mil-erba' wliedu - Alfredo Pace, Doctor Antonio Pace, Mary mart il-Kurunel Edwin Camilleri u Olga mart Doctor Albert Mercieca f'sehem indaqs bejniethom.

<u>Alfredo Pace</u> miet fit-3 ta' Settembru 1981 u skond testment fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut tal-4 ta' Lulju 1973 huwa innomina lil martu Maria Dolores sive Doris Pace bhala eredi universali. Hija mietet fis-26 ta' Frar 1994 u skond testment taghha fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tat-22 ta' Gunju 1993 innominat bhala eredi lit-tlett itfal ta' ohtha Rosa mart Vincent Anthony Rizzo cioe Vincent John Rizzo, Philip Edwin Rizzo u Anne Mary mart Carol Farrugia.

<u>Dottor Antonio Pace</u> miet fid-19 ta' Marzu 1989 u skond testment fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut tal-25 ta' Frar 1972 huwa halla l-uzufrutt lis-superstiti martu Myriam Pace u nnomina bhala eredi lill-erba' wliedu Alexandra, Maria sive Myriam, Mark u John. Myriam Pace, armla ta' Dottor Antonio Pace mietet fis-27 Dicembru 2015.

<u>Olga Maria Asteria sive Olga Mercieca</u> armla ta' Dottor Albert Mercieca mietet fil-25 ta' Marzu 2010 u a tenur tal-ahhar testment fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPius tad-19 ta' Settembru 1985, nominat bhala eredi liz-zewgt uliedha Marguerite Gatt u Franca Borg.

<u>Mary Camilleri</u> armla tal-Kurunel Edwin Camilleri mietet fit-2 ta' Mejju 2017 u skond zewg testmenti fl-atti ta-Nutar Paul Pullicino tad-29 Ditembru 1977 u tat-8 ta' Mejju 1992 nominat bhala eredi lit-tlett uliedha Edward Camilleri, Michael Camilleri u Josephine Robbins.

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

i. *Jiddikjara li huma s-sidien tal-proprjetajiet fuq imsemmija;*

ii. *Jillikwida l-kumpens ossia l-prezz pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti ghat-tehid tal-proprjeta fuq imsemmija b'titolu ta' xiri assolut;*

iii. *Jistabbilixxi d-dies a quo minn meta jibda jiddekorri l-imghax u fuq liema ammont ghandu jiddekorri u d-data sa meta tali imghax ghandu jigi komputat u rata tal-imghax applikabbli;*

iv. *Jiddikjara li l-intimati huma responsabbli biex ihallsu lir-rikorrenti kumpens ghal danni materjali u danni morali u jillikwida l-istess danni morali b'opra, jekk hemm bzonn, ta' periti nominandi;*

v. *Jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-ammonti hekk likwidati skond is-sehem rispettiv taghhom;*

vi. *Jinnomina nutar sabiex jippublika l-att opportun, kuratur sabiex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci u jiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess u kontestwali hlas tal-ammonti stabbiliti minn dan il-Bord.*

Bl-ispejjez tal-kawza u tal-imsemmi kuntratt kontra l-intimat li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' tal-Artijiet datata 4 ta' Mejju 2021 (fol 23 et seq) fejn gie eċċepit:

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

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

2.1 Illi minghajr pregudizzju ghal dak li se jinghad aktar 'il quddiem, jidher li, mill-ewwel daqqa t'ghajn, is-sit mertu tal-vertenza huwa s-segwenti:- 15, Triq ir-Regina, Rabat.

2.2 Illi f'dan ir-rikors m'hemm l-ebda prova li r-rikorrent huwa l-mandatarju tal-assenti Josephine Robbins (ID 0020647M) u tal-assenti Michael Camilleri (ID 0299552M), Franca Borg (ID 247445M), Marguerite Gatt (IF 459940M), Alexandra Radmilli (ID 468648M), Marian Galea (ID 457956M), Mark Pace (ID 134750M), John Pace (ID 398764M), Vincent John Rizzo (ID 469750M), Philip Edwin Rizzo (ID 678151M), Anne Mary Farrugia (ID 541654M), Edward Camilleri (ID 0237245M).

2.3 Illi bla pregudizzju ghal dak li nghad hawn fuq, ghad irid ikun verifikat ir-root of title tar-rikorrenti, hekk kif it-titolu ghad irid jigi verifikat u ezaminat mill-Awtorita' tal-Artijiet.

2.4 Illi in oltre, ir-rikorrenti ma provda l-ebda evidenza kif wasal ghal stima ta' €100,000 ghal propjeta' li qed jigi allegat li ttiehdet by absolute purchase skont id-Dikjarazzjoni 307/12.
2.5 Illi l-Awtorita' tal-Artijiet tirriserva d-dritt biex fi kwalunkwe kaz taghzel perit biex jaghmel stima gdida tal-propjeta' in kwistjoni.

2.6 Illi l-Awtorita' tal-Artijiet tirriserva d-dritt li tipprovdi eccezzjojijiet u ragunijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-Awtorita' tal-Artijiet titlob lil dan l-Onorabbli Bord biex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti,

Bi spejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti preżentata fit-30 ta' Awwissu 2023 (fol 87 et seq) filwaqt li l-Awtorita intimata, ghalkemm awtorizzata, ma pprezentatx Nota Responsiva.

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu kumpens għat-teħid tas-sehem taghhom ta' terz (1/3) mill-fond 15 Triq ir-Regina, il-Belt Valletta flimkien ma' danni morali u materjali a bażi tal-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta w imghax. Il-fond huwa soġġett għal żewġ dikjarazzjonijiet li t-tnejn ħarġu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 ossia d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta mertu tal-avviż numru 244 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' April 1953 (Dok. A – fol 78) għall-pussess u użu u d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta mertu tal-avviż numru 307 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu 2012 (Dok. B – fol 79) għax-xiri assolut flimkien ma' numru ta' proprjetajiet oħra versu l-kumpens globali ta' €304,757.71 skond valutazzjoni tal-perit Stefan Scotto. Minflok dan il-fond u l-fondi l-ohra li gew esporoprjati mieghu bid-Dikjarazzjoni sudetta, illum tinsab mibnija blokka

appartamenti residenzjali u hwienet fil-livell tat-triq. **Fix-xhieda taghha tas-16 ta' Gunju 2021, Tiziana Sciberras,** in rapprezentanza tal-Awtorita intimata esebiet block plan li jindika l-fond in meritu fil-passat (Dok TS 1 – fol 45) u *ortho photo* li jinsab fil-*file* tal-Awtorita (Dok TSS 2 – fol 50).

Fl-affidavit taghha n-nutar Dr. Marisa Grech, *Acting Chief Officer* fi hdan l-Awtorita intimata (fol 77 et seq) tghid li l-fond in meritu flimkien ma' proprjetajiet ohra gie dikjarat meħtieġ għal skop pubbliku permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tat-28 ta' April 1953 (Dok. A – fol 78) għall-pussess u użu. Rigward is-sehem ta' terz tal-fond in meritu kienet tithallas *loss of rent* ta' €9.70 kull 6 xhur[1]. Sussegwentement permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta numru 307 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu 2012 (Dok. B – fol 79) il-kera relattiva giet kapitalizzata skond l-artikolu 22(11) tal-Kap 88 bil-1% u l-kumpens ghall-intier tal-fond kien jammonta ghal €5823. Rigward dan il-kumpens il-Kummissarju tal-Artijiet kien informa lil Micheal Angelo Borg f'isem Dr. G Pace u Nancy Vincenti b'ittra tat-8 ta' Marzu 2012 (Dok C – fol 82). L-Awtorita rceviet il-*property ownership form* f'Jannar 2019u f'April 2021 giet notifikata bil-kawza odjerna. **Fis-seduta tas-17 ta' Mejju 2023 xehdet ulterjorment** illi skond hi f'dan il-kaz il-kumpens gie mahdum skond il-parametri tal-Kap 88li kien vigenti fit-2012 meta harget id-Dikjarazzjoni u allura l-Gvern akkwista l-proprjeta bil-kapitalizzazzjoni . Tghid li fil-fehma taghha dan huwa kaz maghluq taht il-Ligi precedenti u mhux taht il-Kap 573. In Kontro-ezami tghid li stima per se ma saritx izda kalkolu matematiku ossia kapitalizzazzjoni fuq il-kera u mistoqsija kif inhadmet il-kera tghid li ma tafx ezatt jekk hux tramite stima ta' perit jew mill-Land Valuation Office jew mill-Bord li jirregola l-Kera. Minn dak iz-zmien li kienet stabbilita l-kera qatt ma giet riveduta u ma tara ebda artikolu fil-kap 573 li japplika ghal dan il-kaz billi ssostni li huwa kaz mghaluq taht il-Kap 88.

Fl-affidavit tieghu Michael Angelo Borg (fol 52 et seq) li jigi r-ragel tar-rikorrenti Franca Borg jghid li l-atturi ghandhom sehem ta' 1/3 mill-fond in meritu filwaqt li jikkonferma r-*root of title* indikata fil-*property ownership form* jghid li huwa ilu jamministra l-beni tar-rikorrenti derivanti mill-wirt tad-decuius avukat Giuseppi Pace ghal aktar minn 30 sena. Huwa jikkonferma li l-atturi ma rcevew ebda intimazzjoni gudizzjarja in segwitu ghal-ittra tal-Awtorita tat-2012 u baqghu ma thallsux il-kumpens ta' dan l-esproprju. L-atturi jsostnu li l-kumpens ghandu jkun fis-somma ta' €100,000. Huma ma nakrigaw ebda perit biex jottjenu stima. Il-Binja in meritu twaqqghet u llum hemm il-binja tal-Parlament.

Relazzjoni Peritali

Fis-seduta tas-6 ta' April 2022 (fol 61) il-Bord appunta bhala Membri Tekniċi tieghu l-perit Marie Louise Caruana Galea u Godwin Abela sabiex jaċċedu fuq is-sit u jagħmlu stima tal-proprjeta in meritu *as at* 7 ta'Marzu 2012 u jistabilixxu l-valur lokatizju minn

[1] €58.23/Lm25 fis-sena ghall-intier tal-proprjeta.

1953 il-quddiem b'intervalli ta' 5 snin. Fir-rapport taghhom (fol 84 sa 88) il-membri teknici kkonkludew li l-valur tal-fond in meritu fis-suq miftuħ fis-sena 2012 kien ta' €65,000 liema valur aggiornat bil-Kap 158 sal-ahhar indici publikat dak iz-zmien tar-rapport (2021) tela ghal €71,606. Huma vvalutaw ukoll il-valur lokatizzju billi kkapitalizzaw il-prezz fis-suq miftuħ b'rati li varjaw bejn il-5% u 2.50%.

Il-periti teknici tal-Bord qalu hekk:-

6. *Il-fond in meritu m'ghadux jezisti peress illi, flimkien ma fondi ohra adjacenti u fil-qrib, twaqqa' waqt it-tieni gwerra dinija u minflok inbena blokk appartamenti ressidenzjali u hwienet fil-livell tat-triq, mill-Gvern ta' Malta, kif jidher immarkat bl-ahmar fuq is-site plan hawn taht esebita, liema site plan mehuda mill-mapserver tal-Awtorita tal-Ippjanar.*

7. *Mill-atti jirrizulta li ma hemmx pjanta tal-fond in meritu kif kien jezisti.*

8. *Minn pjanta annessa mad-dikjarazzjoni presidenzjali li tinsab fuq pagna 3914 tal-Gazzetta tal-Gvern jirrizulta li l-kejl komplessiv tal-fondi kollha inkluzi f'dak il-profil, kien ta' 1,041 metri kwadri. Fuq l-istess pjanta hemm indikati l-qisien laterali tal-profil tal-blokk li minnu jifforma parti l-fond in mertu.*

9. *Minn zewg pjanti, immarkati TS 1 u TS 2, esibiti minn Tiziana Sciberras, rapprezentant tal-Awtorita tal-Artijiet fl-udjenza tas-16 ta' Gunju 2021, jirrizulta li l-fond in mertu, u cioe' Nru. 15 Triq ir-Regina, il-Belt Valletta, kien jifforma parti minn blokk delinejat bl-ahmar fuq pjanta TS 2, liema blokk jikkorrispondi mal-pjanta deskritta fil-paragrafu precedenti.*

10. *Fin-nuqqas ta' deskrizzjoni tal-fond in mertu, sija fir-rikors promotur sija fil-kuntratt tal-akkwist mill-aventi causa tar-rikorrenti tat-terz indiviz tal-fond, fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona datat 27 ta' Dicembru 1952, l-esponenti kellhom jistrapolaw kejl superficjali approssimattiv tal-fond mill-qisien murija fuq il-pjanti deskritti f'paragrafi 8 u 9 supra.*

11. *Mill-ezercizzju mghamul mill-esponenti a bazi tal-qisien murija fuq il-pjanta deskritti f'paragrafi 8 u 9 supra, qed jigi estrapolat li l-fond in mertu kellu kejl superficjali ta' circa 30 metri kwadri.*

......

14. *L-esponenti jiddikjaraw li fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali u cioe' fis-7 ta' Marzu 2021, il-valur tal-fond in mertu kien ta' €65,000 (hamsa u sittin elf ewro).*

15. *Illi in segwitu ghas-suespost u l-aggornament tal-kumpens skond il-Kap 158, l-esponenti jiddikjaraw li tali kumpens ghandu jkun ta' €71,606 (wiehed u sebghin elf, sitt mija u sitt ewro).*

16. *In adempiment mal-inkarigu moghti lilhom, l-esponenti qeghdin jissottomettu tabella bil-valuri lokatizji ghas-snin 1953 sa' 2022 f'intervalli ta' hames snin.*

VALURI LOKATIZJI			
SENA	***VALUR***	***YIELD***	***VALUR LOKATIZJU***
2022	*€143,578*	*5.00%*	*€7,178.90*
2017	*€93,316*	*5.00%*	*€4,665.90*
2012	*€65,000*	*4.50%*	*€2,925.00*
2007	*€45,276*	*4.50%*	*€2,037.43*
2002	*€31,538*	*4.00%*	*€1,261.50*
1997	*€23,019*	*4.00%*	*€920.75*
1992	*€16,801*	*4.00%*	*€672.04*
1987	*€12,555*	*3.50%*	*€439.41*
1982	*€9,382*	*3.50%*	*€328.35*
1977	*€6,535*	*3.50%*	*€228.72*
1972	*€4,552*	*3.00%*	*€136.56*
1967	*€3,483*	*3.00%*	*€104.48*
1962	*€2,665*	*3.00%*	*€79.94*
1957	*€2,088*	*2.50%*	*€52.20*
1953	*€1,718*	*2.50%*	*42.94*

Hadd mill-partijiet ma għamel mistoqsijiet in eskussjoni lill-membri teknici.

IKKUNSIDRA

__**Titolu**__

Mill-provi prodotti senjatament mill-*Property Ownership Form* esebita mar-rikors promotur (fol 12 sa 19), mill-kutratt ta' akkwist tal-allura Av. Giuseppe Pace tas-27 ta' Dicembru 1953 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona li bih l-istess *decuius* Pace kien akkwista s-sehem ta' terz (1/3) indiviz mill-fond in meritu u mill-affidavit ta' Michael Angelo Borg (fol 52) jirrizulta li l-atturi huma proprjetarji tal-fond in meritu fis-sehem ta' terz (1/3) indiviz u li huma akkwistaw l-istess proprjeta *in via di successione* mill-wirt tal-Av. Giuseppe Pace u s-suċċessuri fit-titolu tieghu.

Il-Bord jinnota li din il-kawża ġet intavolata fil-konfront tas-sehem ta' 1/3 mill-fond in meritu. Fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2021 l-Awtorita' intimata ddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti salv li qabel il-kuntratt eventwali ssir il-*causa mortis* ta' Mary Doris Pace. Il-provi mressqa mir-rikorrenti dwar it-titolu ma gew bl-ebda mod

kontradetti mill-intimata, anzi kif inghad l-Awtorita' intimata ddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. In vista ta' dan u tenut kont tal-provi sottomessi l-Bord iqis li l-istess rikorrenti ppruvaw it-titolu taghhom fis-sehem ta' 1/3 fil-proprjeta in meritu.

<u>Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta</u>

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

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

Ir-rikorrenti jgħidu li ġja la darba d-Dikjarazzjoni tal-2012 ma tagħtix valur individwali lill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għandu jitqies li m'hemm l-ebda valur u għalhekk dan l-artikolu huwa applikabbli. Jaghmlu wkoll referenza ghas-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Emilia Spiteri et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 15/19 NB) deciza fil-31 ta' Mejju 2023**[2] u jsostnu li l-kunsiderazzjonijiet hemm mghamula japplikaw ghal kaz odjern. Jghidu li l-valur tal-art ghandu jittiehed bhala dak fis-sena 2012 ossia meta harget id-Dikjarazzjoni ta' xiri assolut ghaliex dak huwa l-*punctum temporis* relevanti. L-atturi jissottomettu li billi hadd mill-partijiet ma ressaq stima peritali, l-Bord ghandu jistrieh fuq il-valuri mghotija mill-membri teknici kwantu ghal valur essendo din

[2] Minn din id-decizjoni sar appell biss in kwantu ghal kalkolu tad-danni materjali, madanakollu l-modalita' ta' kalkolu tad-danni materjali stabbiliti mill-Bord giet konfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tas-7 ta' Dicembru 2023 u modifikata biss in kwantu l-Qorti tal-Appell iddecidiet li mill-*quantum* tad-danni stabbilit mill-Bord ghandhom jitnaqqasu 20% minħabba l-inċertezza li l-art kienet ser tinkera għall-perjodu kollu taż-żmien in linea mas-sentenza ***Cauchi v. Malta*** (14013/19).

kwistjoni teknika u ghalhekk il-Bord ghandu jistrieh fuq l-esperti teknici li jkunu gew mahtura proprju bhala parti mill-Bord biex jassistu fl-aspett tekniku.

Jinsistu wkoll li kuntrarjament ghal dak sollevat mill-Awtorita, dan il-kaz ma jistax ikun li jigi meqjus taht il-Kap 88 kemm ghaliex dak huwa abrogat u kif ukoll ghaliex l-azzjoni odjerna inbdiet taht il-Kap 573. *In fine* jiossottomettu illi l-metodu ta' kumpensazzjoni bazat fuq il-kapitalizzazzjoni tal-kera meta l-art tkun ittiehdet taht possession and use jew dominju pubbliku gie determinat bhala leziv tad-drittijiet fundamentali kif sanciti fl-Artikolu 1, Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja fis-sentenza **Carmelina Micallef vs Malta** (applikazzjoni numru 23264/18 – Final 28/1/22) fejn gie stabbilit li l-prezz irid ikun dak veljanti fid-data tat-tehid tal-*ownership*. Ghalhekk jinsistu li dan il-kaz ghandu jigi determinat skond l-Artikolu 64 tal-Kap 573 bil-valur tal-fond jittiehed *as at* 2012 ossia mad-Dikjarazzjoni ta' tehid b'xiri assolut.

Mill-banda l-oħra l-Awtorita' tgħid illi skond hi f'dan il-kaz il-kumpens indikat fid-Dikjarazzjoni tat-2012 gie maġdum skond il-parametri tal-Kap 88 li kien vigenti fit-2012 meta harget id-Dikjarazzjoni u allura l-Gvern akkwista l-proprjeta bil-kapitalizzazzjoni. Tghid li fil-fehma taghha dan huwa kaz maghluq taht il-Ligi preċedenti ossia l-Kap 88 u mhux taht il-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Bord jibda minnufih biex jghid li ma jaqbel xejn li dan il-kaz huwa kaz maghluq taht il-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Apparti l-kunsiderazzjonijiet ta' din il-Bord fis-sentenza citata mill-atturi fl-ismijiet **Emilia Spiteri et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 15/19 NB) deciza fil-31 ta' Mejju 2023** li aktar l-isfel il-Bord sejjer jaghmel referenza ghalihom, il-Bord josserva li l-Artikolu 9 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, taht liema Artikolu nharget id-Dikjarazzjoni tat-2012 f'dan il-kaz, kien jipprovdi hekk:

> *9(1) Kull meta l-President ta' Malta jiddikjara li l-art hija meħtieġa għal skop pubbliku, l-awtorità kompetenti tordna li kopja ta' dik id-dikjarazzjoni (flimkien ma' dettalji biżżejjed biex tkun magħrufa liema hija dik l-art) tkun imxandra fil-Gazzetta tal-Gvern, f'żewġ, mill-inqas, ġurnali lokali (wieħed minnhom ġurnal bl-Ingliż u l-ieħor ġurnal bil-Malti), u fuq tabella tal-avviżi fl-uffiċċju tal-Kunsill Lokali tal-lokalità fejn tinsab l-art.*
>
> *(2) L-awtorità kompetenti għandha wkoll tippreżenta kopja tad-dikjarazzjoni u tad-dettalji fir-reġistru tal-Bord, u tordna illi kopja tad-dikjarazzjoni u tad-dettalji għandha tkun notifikata b'mezz tal-Bord, kif stabbilit fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, lil kull sid u lil kull bniedem ieħor li għandu interess skont il-liġi fl-art imsemmija fid-dikjarazzjoni, illi l-awtorità kompetenti tkun taf bihom u taf min huma.*

Minn dan il-bran huwa ċar li biex il-process ta' esproprju jista' legalment jitqies li gie validament konkluz u s-sid jitpogga f'sitwazzjoni legali idoneja li jkun jista jinizzja proceduri ta' kontestazzjoni jekk ikun il-kaz, il-procedura ta' pubblikazzjoni u notifika

tad-Dikjarazzjoni relattiva, kif dettatta mill-Ligi, jehtieg li tigi rigorozament segwita u konkluza b'mod shih. Hekk iddecidiet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **L-Avukat Mark Refalo noe. vs Kummissarju tal-Artijiet (33/10 FDP)** deċiża fit-28 ta' Ġunju 2019 u hekk ukoll mexa dan il-Bord fis-sentenza tieghu fl-ismijiet **Andrew Schembri vs Awtorita' ta' l-Artijiet et (Rik. Nur. 33/19 NB)** deciza fit-12 ta' Lulju 2023.

Fil-kaz prezenti jirrizulta li ghajr ghall-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni in meritu fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu 2012 u ittra sussegwenti tat-8 ta' Marzu 2012 (Dok C - fol 82) ma sarx. Ma ngabu ebda provi li d-dettami tal-ligi kif kontenuti fl-Artikolu 9 tal-Kap 88 gew segwiti mill-Awtorita fit-totalita taghhom. Hekk ma ngabet ebda prova li d-Dikjarazzjoni giet imxandra f'żewġ, mill-inqas, ġurnali lokali (wieħed minnhom ġurnal bl-Ingliż u l-ieħor ġurnal bil-Malti), u fuq tabella tal-avviżi fl-uffiċċju tal-Kunsill Lokali tal-lokalità fejn tinsab l-art. Kif lanqas ma ngabet prova li Awtorità pprezentat kopja tad-dikjarazzjoni u tad-dettalji fir-reġistru tal-Bord, u li kopja tad-dikjarazzjoni u tad-dettalji giet notifikata b'mezz tal-Bord lil kull sid u lil kull bniedem ieħor li għandu interess skont il-liġi fl-art imsemmija fid-dikjarazzjoni, illi l-awtorità kompetenti tkun taf bihom u taf min huma. Fin-nuqqas ta' dawn il-provi l-Bord iqis li ma jistax ikun li l-process ta' esproprju jitqies konkluz taht il-Kap 88 u kwindi s-sottomisssjoni tal-Awtorita li dan il-kaz ghandu jitqies bhala kaz mghaluq taht il-Kap 88 m'ghandiex mis-sewwa. Dan apparti l-kunsiderazzjonijiet mehuda fis-sentenza ta' **Emilia Spiteri vs l-Awtorita tal-Artijiet** li hawnhekk il-Bord qed jiccita l-brani l-aktar saljenti u li huma pertinenti ghal dan il-kaz:

> *Ir-rikorrenti jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Paris et vs Awtorita' tal-Artijiet (12/17 SG)** deċiża fit-12 ta' Ottubru 2022 fejn dan il-Bord diversament presedut diġa kellu l-opportunita' li jiddeċiedi sitwazzjoni simili. F'dik is-sentenza l-proprjetajiet kienu akkwistati b'titolu ta' pussess u użu permezz ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta tat-28 ta' April 1953. Il-fondi ġew trasferiti b'titolu ta' dominju pubbliku lill-Gvern permezz ta' kuntratt ippubblikat fit-22 ta' Mejju 1971. Sussegwentement permezz tal-avviż numru 307 ippubblikat fil-ħarġa tas-7 ta' Marzu 2012, tal-Gazzetta tal-Gvern, il-President ta' Malta ddikjara li dawn il-fondi huma meħtieġa għal skop pubbliku, u li l-akkwist tagħhom għandu jkun b'xiri assolut. F'dak il-każ il-Bord qies li l-Artikoli 69 u 68(3) u (4) tal-Kap. 573 mhumiex applikabbli u dan wara li għamel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr. Francis Lanfranco et vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża mill-Bord fit-23 ta' Frar 2022. Qies li a bażi tas-sentenza fl-ismijiet **David Abela proprio et nomine vs L-Awtorita' tal-Artijiet** deċiża minn dan il-Bord fil-25 ta' Mejju 2022 il-fatti jaqgħu fl-azzjoni msemmija fl-Artikolu 64 tal-Kap. F'din is-sentenza ngħad:-*
>
>> *"....l-atturi jistgħu jakkampaw il-każ preżenti u fin-nota tagħha taghmel referenza għall-każ Ivory Venue Ltd vs Awtorita deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fejn il-Bord b'referenza għall-azzjonijiet li wieħed jista' jeżerċita taħt il-Kap. 573 qal hekk:-*

Il-Bord għandu l-kompetenza tiegħu limitata għal dak li jingħad fl-artikoli rispettivi tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li skont l-Artikolu 58(1)(e) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord għandu l-awtorità li jordna li dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni tiġi mħassra. Iżda sabiex dan il-Bord ikun jista' jagħti tali ordni, irid jikkonkorru ċirkostanzi preskritti fl-istess Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħtu s-setgħa lill-istess Bord sabiex jordna tħassir ta' dikjarazzjoni. L-Artikolu 58 jelenka s-setgħat ta' dan il-Bord tal-Arbitraġġ b'mod ġenerali, fis-sens li jelenka dak li jista' jagħmel il-Bord.

Il-Bord għandu l-kompetenza tiegħu limitata għal dak li jingħad fl-artikoli rispettivi tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li skont l-Artikolu 58(1)(e) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord għandu l-awtorità li jordna li dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni tiġi mħassra. Iżda sabiex dan il-Bord ikun jista' jagħti tali ordni, irid jikkonkorru ċirkostanzi preskritti fl-istess Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħtu s-setgħa lill-istess Bord sabiex jordna tħassir ta' dikjrazzjoni.

L-Artikolu 58 jelenka s-setgħat ta' dan il-Bord tal-Arbitraġġ b'mod ġenerali, fis-sens li jelenka dak li jista' jagħmel il-Bord ... Madanakollu, din hija l-klawsola ġenerali tas-setgħat ta' dan il-Bord. Huwa mbagħad, x'ħin jiġu meqjusa l-artikoli individwali tal-Kap. 573 li jkun jista' jiġi stabbilit f'liema istanzi, jista' l-Bord jordna tħassir ta' dikjarazzjoni, jew f'liema istanzi jista' l-Bord jillikwida danni morali u materjali.

Għalhekk issostni l-Awtorita' li l-azzjoni attriċi hija improponibbli legalment għaliex għajr possibilment taħt l-Artikolu 55 (li pero kif ġie deċiż supra l-Bord iqis li mhux l-artikolu applikabbli) il-fattispecie tal-każ preżenti ma jissubentra taħt ebda artikolu ieħor.

Kif ingħad l-atturi jsostnu li l-azzjoni tagħhom hi bazata fuq l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta:-

64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan 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 għassodisfazzjon -tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.

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

(3) Il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

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

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

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

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

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

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

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

Il-Bord jibda billi jgħid illi mid-dibattiti paralmentari li ppreċedew il-Kap. 573 jemerġi ċar li l-intenzjoni tal-Leġislatur kienet dik li bil-Kap. 573 joħloq qafas legali wieħed u

sempliċi biex ikopri s-sitwazzjonijiet kollha dwar l-espropriji ġodda u antiki u joħloq rimedju ċar u effettiv liċ-ċitaddin tenut kont tal-mankanzi li kienu jeżistu taħt il-Liġi preċedenti – il-Kap 88. Ħarsa lejn id-dibattiti parlamentari jikkonfermaw dan kollu.

......

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

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

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

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

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

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

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

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

.....

L-Artikolu 64 jipprovdi li l-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni. Hekk kif ingħad, il-fond in meritu huwa soġġett għal żewġ dikjarazzjonijiet li tnejn ħarġu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 ossia d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur mertu tal-avviż numru 84 ippubblikata fis-27 ta' Frar 1951 (Dok. A – fol 12) għall-pussess u użu u d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta mertu tal-avviż numru 68 ippubblikata fis-23 ta' Jannar 2012 (Dok. C – fol 14) fejn il-fond qiegħed jiġi ddikjarat li għadu meħtieġa għal skop pubbliku u qiegħed jiġi akkwistat b'xiri assolut. Min-nota tan-Nutar Marisa Grech tas-26 ta' Novembru 2019 (fol 23) irriżulta wkoll li l-Gvern ħa l-pussess tal-fond fit-23 ta' Ġunju 1950 għaliex il-fond kien meqrud b'egħmil tal-għadu fil-Gwerra. Il-fond għaddha f'idejn il-Gvern b'dominju pubbliku permezz tal-kuntratt 149/66A fl-atti tan-Nutar A. Attard (Dok. B – fol 13).

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

> *16. Tajjeb li jigi mfakkar li skont l-Artikolu 5 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta), l-awtorità kompetenti tista' takkwista art meħtieġa għal skop pubbliku: (a) b'xiri assolut; (b) għall-pussess u użu għal żmien determinat jew (c) b'dominju pubbliku. L-għażla jew id-diskrezzjoni hija mħollija f'idejn l-appellat Kummissarju tal-Artijiet, li huwa identifikat bħala l-awtorità kompetenti. B'dan illi filwaqt li f'każ ta' teħid b'titolu ta' pussess u użu huwa maħsub li jkun għal żmien determinat, fil-każ ta' teħid permezz taż-żewġ titoli l-oħra, huwa mifhum li huwa għal dejjem......*
>
> *17. L-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88 jipprovdi sabiex f'każ fejn proprjetà tkun ittieħdet b'titolu ta' pussess u użu u jgħaddu aktar minn għaxar snin minn dakinhar li tkun hekk ittieħdet, is-sid ikollu l-jedd jitlob li dak il-ġid jew jinxtara*

jew jinkiseb b'titolu ta' dominju pubbliku jew, f'każ li la tintgħażel il-waħda u lanqas l-oħra, li jinħeles mill-ġdid favurih. Hu minnu illi fil-kaz in eżami l-konverzjoni tat-titolu ta' pussess u użu għal wieħed ta' dominju pubbliku sar madwar tmintax-il sena wara t-teħid b'pussess u użu, iżda fil-fehma ta' din il-Qorti, kif kellha okkazjoni oħra li tispjega, ladarba l-Kummissarju intimat ħa l-azzjoni meħtieġa sabiex it-titolu temporanju ta' pussess u użu isir wieħed permanenti ta' dominju pubbliku, l-azzjoni odjerna, kif intentata mill-appellanti permezz taż-żieda fit-talbiet fir-rikors promotur tagħhom, ma kenitx dik idoneja sabiex tattakka d-deċiżjoni meħuda mill-istess Kummissarju appellat. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2017, fir-rikors numru 44/2009 imsemmi qabel). Kif ġustament rilevat mill-Bord, ladarba l-Kummissarju appellat ħa l-azzjoni meħtieġa sabiex it-titolu ta' esproprju ta' proprjetà, preċedentement akkwistata taħt titolu ta' pussess u użu, ġie konvertit f'wieħed ta' dominju pubbliku, hekk kif kontemplat mill-istess artikolu, bħala waħda mis-soluzzjonijiet mogħtija lis-sid tal-art, l-istess Bord skont l-artikolu ċitat mill-appellant ma setax joħroġ ordni ulterjuri għal xiri kif mitlub mill-appellanti.......

18. Sa fejn fit-tieni aggravju tagħhom l-appellanti jikkontestaw it-teħid tal-proprjetà tagħhom bit-titolu ta' dominju pubbliku, ladarba għaddiet triq minnha, tajjeb li jiġi osservat li l-Artikolu 2 tal-Kap. 88 jagħti tifsira lill-frażi "dominju pubbliku" (fit-test Ingliż, "public tenure") bħala d-dominju ta' art minn awtorita` kompetenti li l-kwalitajiet ewlenin tiegħu huma msemmijin fis-subartikolu (5), (6) u (7) tal-Artikolu 19. Minn eżami ta' dawn il-provvedimenti tal-liġi jirriżulta li d-dominju pubbliku għandu natura perpetwa, b'rikonoxximent ta' ħlas ta' "kera ta' għarfien" li ma tinbidel qatt (Artikolu 19(5)) u fejn l-awtorita` għandha s-setgħa li tagħmel mill-art l-aktar użu wiesgħa, inkluż il-ħatt ta' kull bini li jkun hemm fuq l-art, li tbiddel id-destinazzjoni tal-art u saħansitra li tirrevendika dik l-art mingħand kull pussessur, eċċ. Fil-fatt l-Artikolu 19 jgħid illi l-akkwist "mill-awtorità kompetenti ma tkunx taħt ebda tirżin…" dwar dak li tista' tagħmel minn dik l-art miżmuma b'titolu ta' dominju pubbliku.
*19. Kif ingħad minn din il-Qorti (sede inferjuri) fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Ottubru, 2008, fil-kawża fl-ismijiet **Kummissarju tal-Art v. John Esposito**:-*

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

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

quddiem jingħad li l-kelma 'tenure has been relied upon to include 'lease hold'."

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

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

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

Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jgħidu li s-sehem ta' $^3/_4$ tal-fond fis-sena 2012 kellu valur ta' €150,000. Ma ġiet esebita l-ebda stima ex parte jew prova dwar kif waslu għal dan il-valur. Inoltre l-Bord jinnota li tul il-proċeduri ntalbet korrezzjoni li tirrifletti s-sehem tar-rikorrenti ghal dik ta' $^2/_3$ u l-valur aġġustat ghas-sehem ta' $^2/_3$ gie jammonta għal €133,333.33. Fin-nota tagħhom ir-rikorrenti donnhom jistrieħu fuq il-valutazzjoni tal-Membri Tekniċi li hija fir-rigward tad-dikjarazzjoni tal-2012.

Fir-rigward ta' liema hija d-dikjarazzjoni applikabbli ai fini ta' kumpens, din mhijiex kwistjoni li ser taffettwa daqshekk il-kumpens dovut. Dan qiegħed jingħad għaliex il-Periti Tekniċi taw il-valur tal-fond fis-sena 2012 (meta nħarġet it-tieni dikjarazzjoni) fl-ammont ta' €135,000 filwaqt li fir-rapport addizzjonali taghhom (fol 141 et seq) huma waslu ghal valur tal-fond anke fis-sena 1951 (data tal-ewwel dikjarazzjoni) fl-ammont ta' €21,685. Iz-zewg valuri jridu fi kwalunkwe kaz jiżdiedu ghall-aħħar indiċi tal-inflazzjoni sad-data tas-sentenza u meta z-zewg valuri jigu hekk aġġornati jigu kważi identici għajr għal ċenteżmu fl-ammonti ta' €157,868.82[3] u €157,868.81[4].

Ai fini ta' kompletezza jingħad li skont is-sentenza ċitata supra t-teħid għall-pussess u użu huwa ekwiparat bħala kirja li tinneċessita li jiġi stabbilit il-perjodu tagħha. Mid-dikjarazzjoni tas-27 ta' Frar 1951 (Dok. A – fol 12) jirriżulta li l-akkwist tal-fond kien b'pussess u użu għal "tul taż-żmien illi l-esiġenzi ta' l-iskop pubbliku jirrikiedu". Dan

[3] 947.40 (Indiċi tal-2022) ÷ 810.16 (Indiċi tal-2012) x €135,000 = €157,868.82

[4] 130.10 (Indiċi tal-1951) ÷ 810.16 (Indiċi tal-2012) x €135,000 = €21,679.05
947.40 (Indiċi tal-2022) ÷ 130.10 (Indiċi tal-1951) x €21,679.05 = €157,868.81

ifisser li f'dan il-każ il-pussess u użu kien mingħajr perjodu u a diskrezzjoni tal-Gvern. Sussegwentement bid-dikjarazzjoni numru 68 tat-23 ta' Jannar 2012 gie dikjarat illi l-akkwist ghandu jkun b'xiri assolut.

Hanwhekk il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza mghotija ***mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022 (Rik Nru 23/11/1 GG) fl-ismijiet Melina Micallef vs. Kummissarju tal-Artijiet illum l-Awtorita` tal-Artijiet*** *fejn il-Qorti tal-Appell abbraċċjat sentenza tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali li biha gie akkordat kumpens skond il-valur tal-art fid-data tad-dikjarazzjoni li biha l-art giet akkwistata b'xiri assolut. Bhal fil-kaz odjern il-każ appena citat kien jitratta proprjeta` tal-attriċi f'Bormla li fis-sena 1949, il-Gvern ħa f'idejh b'titolu ta' pussess u użu versu l-ħlas ta' kera ta' sitt Liri Sterlini fis-sena. Fl-1966 it-titolu li bih ġie akkwistat dan il-fond inbidel f'wieħed ta' dominju pubbliku versu l-kera ta' għarfien ta' tmien liri u erbgħin ċenteżmu fis-sena (ekwivalenti għal €19.57) u sussegwentement fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Settembru, 2010 ġiet pubblikata Dikjarazzjoni tal-President li permezz tagħha l-Gvern akkwista l-proprjeta` in kwistjoni b'titolu ta' xiri assolut. Hawnhekk ukoll (bhal fil-kaz in ezami) l-Awtorita argumentat bla suċċess li l-kumpens kellu jkun ikkalkulat fuq il-kera ta' għarfien kapitalizzat bir-rata ta' 1.4% skont l-Artikolu 22(11) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta). Izda l-Qorti Ewropea ddecidiet:*

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

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

Fil-kaz prezenti l-Bord josserva li l-fond in meritu huwa soġġett għal żewġ dikjarazzjonijiet li t-tnejn ħarġu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 ossia d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta mertu tal-avviż numru 244 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' April 1953 (Dok. A – fol 78) għall-pussess u użu u d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta mertu tal-avviż numru 307 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu 2012 (Dok. B – fol 79) għax-xiri assolut flimkien ma' numru ta' proprjetajiet oħra versu l-kumpens globali ta' €304,757.71 skond valutazzjoni tal-perit Stefan Scotto. Applikati l-kunsiderazzjonijiet u enuncjazzjonijiet gurisprudenzjali sudetti ghal kaz odjern il-Bord iqis li l-azzjoni attrici taqa' perfettament taħt l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta u li ghal fini ta' valutazzjoni tal-fond il-Bord ghandu jistrieħ fuq il-valur tal-fond fil-mument tad-dikjarazzjoni maħruġa fl-2012 stante li kienet b'din id-dikjarazzjoni li l-fond għaddha f'idejn il-Gvern b'titolu ta' xiri assolut.

Il-Kumpens

Fil-kaz prezenti hadd mill-partijiet ma ressaq valutazzjoni *ex parte*. Ghalkemm l-atturi jsostnu li l-valur tal-fond fit-2012 kien ta' €100,000 huma ma resssqu ebda prova teknika in sostenn tal-istess valur. Minn naha tal-Awtorita, ghalkemm hija tghid li l-valur tal-fond fit-2012 huwa ta' €5,823 huwa car li dan il-valur ittiehed b'mezz matematiku ossia bil-kapitalizzazzjoni tal-*loss of rent* u mhux b'xi valutazzjoni peritali mwettqa. Ghalhekk il-Bord ma jistax jistrieh fuq ebda wahda minn dawn il-valuri.

Kif inghad, f'dan il-kaz il-Bord appunta bhala Membri Tekniċi tieghu l-perit Marie Louise Caruana Galea u Godwin Abela li wara li accedew fis-sit in meritu pprezentaw ir-rapport taghhom (fol 84 sa 88) fejn ikkonkludew li valur tal-fond fis-suq miftuħ fis-sena 2012 abbażi tal-Art. 64 tal-Kap. 573 kien ta' €65,000 filwaqt li l-istess valur aggiornat bil-Kap 158 sat-2021 jitla ghal €71,606. Huma vvalutaw ukoll il-valur lokatizzju skond it-tabella indikata fl-istess rapport. Hadd mill-partijiet ma' għamel domandi in eskussjoni tal-periti teknici.

Hawnhekk il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Andrew Agius et vs. Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deciza finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021 (Rikors numru 889/09/1 JZM) fejn intqal hekk:-

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

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

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

Applikati dawn l-insenjamenti ghal kaz odjern il-Bord ma jara ebda lok li jiddisturba r-relazzjoni teknika tal-Periti Membri tieghu ħlief li jirrileva li għal finijiet ta' kumpens il-valur stabbilit mill-membri teknici jrid jigi aggiustat ghall-ahhar indici tal-inflazzjoni ppublikat qabel din is-sentenza. B'hekk fil-fehema tal-Bord il-kumpens dovut għandu jinħadem bil-valur tal-fond tal-2012 kif stabbilit mill-membri teknici fis-somma ta' €65,000 li aġġustat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni ghas-sena 2022 ai termini tal-Artikolu 64(3) tal-Kap. 573 jghati l-ammont ta' €76,011. **<u>Dan il-valur ghandu jigi aġġustat għas-sehem ta' $^{1}/_{3}$ li għandhom ir-rikorrenti li jammonta għal €25,337</u>**. Dan il-valur jaqa' fil-parametri tal-Art. 58(1)(d) tal-Kap. 573 stante li huwa anqas mill-ogħla ammont ta' kumpens li ġie propost mir-rikorrenti.

<u>Danni Materjali</u>

In tema ta' danni materjali fi sfond ta' esproprjazzjoni l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza citata aktar il-fuq fl-ismijiet **Emilia Spiteri et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 15/19/1 NB)** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Dicembru 2023 fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

20. Kif ingħad drabi oħra, l-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern jikkontempla mhux biss il-kumpens għall-art li tkun ittieħdet lis-sid mill-Gvern skont il-valur tal-art fiż-żmien tad-dikjarazzjoni, kif aġġornat maż-żmien skont l-indiċi tal-inflazzjoni (ara Artikolu 64 (3)), iżda jippermetti wkoll li apparti l-ħlas tal-imgħax bir-rata sempliċi ta' 8% fuq il-kumpens stabbilit mill-Bord (ara Artikolu 66(1)), għandu jsir ħlas ulterjuri ta'

danni materjali u morali (ara Artikolu 64(4)) u s-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Novembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet L-Avukat Dr. Michael Spiteri et v. Awtorità tal-Artijiet).

21. Fil-verità fl-appell tagħha l-Awtorità appellanti mhijiex qiegħda tgħid li l-ebda danni materjali ma huma dovuti, li qed tgħid huwa li d-danni materjali m'għandhomx ikunu ekwivalenti għall-valur lokatizju tal-fond, peress li f'dan il-każ il-post ma setax jinkera minħabba li kien suġġett għad-dominju pubbliku. Fis-sottomissjonijiet orali quddiem din il-Qorti, l-avukata li tirrappreżenta l-Awtorità saħqet li d-danni materjali kellhom ikunu biss il-ħlas tal-imgħaxijiet billi l-ħlas dam ma sar.

22. Dan l-argument iżda mhux wieħed siewi.

23. Jissokta jingħad li skont bosta sentenzi msemmija wkoll fis-sentenza appellata, id-danni materjali ġew ħafna drabi mqabbla mat-telf tal-valur lokatizju tal-proprjetà. Kif ingħad minn din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Marzu, 2021, fil-kawża fl-ismijiet Andrew Agius et v. Direttur Dipartiment tat-Toroq et, il-prinċipju hu li ħadd m'għandu dritt jivvantaġġja ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr ma jħallas kumpens mistħoqq u adegwat. Huwa minnu li f'dak il-każ, il-kumpens likwidat kien għall-valur lokatizju tal-art okkupata mill-Gvern mingħajr titolu.

24. Iżda fil-każ tagħna, il-Gvern ħa f'idejh din il-proprjetà tal-atturi fis-sena 1950 b'titolu ta' pussess u użu, versu l-ħlas ta' kera kull sena. Fis-sena 1966 it-titolu li bih ġie akkwistat dan il-fond inbidel f'wieħed ta' dominju pubbliku versu l-ħlas ta' kera ta' għarfien. Mentri saret Dikjarazzjoni Presidenzjali fis-sena 2012, fejn il-Gvern wera l-intenzjoni tiegħu li jakkwista l-fond b'titolu ta' xiri assolut.

25. Fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Novembru, 2017 fil-kawża fl-ismijiet Melina Micallef v. Kummissarju tal-Artijiet il-kwistjoni kienet simili bħal dik tal-lum, fejn fis-sena 1966 ittieħdet il-proprjetà b'dominju pubbliku, li hu pars dominii, mentri fis-sena 2012 ittieħed biss id-dritt residwali li tirċievi l-kera fis-sena. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet li dan id-dritt residwali huwa fih innifsu dritt tas-sidien li jixraqlu l-protezzjoni tal-liġi.

26. Din is-sentenza kostituzzjonali iżda nstab li ma kinitx waħda ġusta. Fil-fatt b'sentenza tat-28 ta' Ottubru, 2021, mogħtija mill-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali fil-każ li jġib referenza 23264/2018, fl-ismijiet Carmelina Micallef v. Malta, instab li seħħ ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kkundannat lill-istat Malti jħallas, fost affarijiet oħra, kemm kumpens pekunarju; kif ukoll kumpens mhux pekunarju peress li: "The mere fact that the State had controlled the applicant's property under different titles - even on conditions which verged onto a de facto expropriation - prior to that date does not alter that conclusion. Had the State wanted to obtain full ownership in 1966 and pay the value of the property at the time, it could have acquired the property under title of absolute purchase at the time, or soon thereafter. It however, failed to do so".

27. Illi jeħtieġ li jiġi kkunsidrat ukoll li fil-każ in eżami laħqet saret id-Dikjarazzjoni tal-President għall-akkwist assolut fl-2012, dan meta l-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, kif emendat bl-Att XI tas-sena 2002, kien jipprovdi li mad-Dikjarazzjoni tal-President, il-proprjetà assoluta ta' dik l-art tgħaddi minnufih f'idejn il-Gvern (Artikolu 22(8)). Iżda kif osservat mill-Bord, minkejja li s-sidien ingħataw ħjiel tal-kumpens li kien ser jiġi offrut lilhom, baqa' ma sar xejn sabiex jiġu finalizzati l-proċeduri ta' kumpens dovut lis-sidien.

28. Għalkemm huwa minnu li l-fond tal-atturi meħud b'dominju pubbliku fl-1966 ma setax jinkera, jibqa' l-fatt li l-metodu ta' kumpens kontemplat taħt il-liġi l-ġdida warrab il-kunċett preċedenti taħt il-liġi l-antika. Din tal-aħħar kienet torbot il-kumpens dovut lis-sid mal-valur ta' kemm il-Gvern kien iħallas bħala kera sakemm huwa kien qiegħed iżomm il-post b'titlu ta' pussess u użu u l-formola matematika li biha kienet tiġi kapitalizzata, kif qabel kontemplat taħt l-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, li biha kienet titħallas il-kera ta' għarfien b'titolu ta' dominju pubbliku (li kienet meqjusa għal kollox maqtugħa mir-realtajiet tas-suq miftuħ) sabiex minflok, iddaħħlu l-Artikoli 68(4) u 69(1) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern, fejn il-kumpens għall-valur tal-art ikun dak meta tinħareġ id-dikjarazzjoni ġdida, liema dritt għall-kumpens jitqies bħala dritt immobbli (ara wkoll Artikolu 54 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern).

29. Huwa mifhum li l-Att dwar Artijiet tal-Gvern ried jilħaq l-għan li joffri rimedju sħiħ lis-sidien li tkun ittieħdetilhom l-art u dan permezz tal-artikoli tal-liġi msemmija qabel, li jipprovdu għall-kumpens sħiħ, bil-għan ukoll li jiġu evitati proċeduri doppji. Hekk pereżempju, qieset il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Marzu, 2023, fil-kawża fl-ismijiet Maria Grech et v. Avukat tal-Istat et fejn il-kumpens maħdum skont l-Artikolu 22(11)(b) tal-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, tqis bħala wieħed inġust. Wara li rreferiet għar-rimedji maħsuba taħt l-Att dwar Artijiet tal-Gvern għal dawk il-każijiet fejn art tkun okkupata b'dominju pubbliku jew b'użu u pussess għal aktar minn għaxar snin, tat kumpens bħala rimedju kostituzzjonali, apparti mill-kumpens mogħti fil-proċeduri ordinarji skont l-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi.

30. Meta nduru mill-ġdid għall-każ tagħna, minkejja li laħaq għadda t-titolu tal-art fl-2012, jibqa' l-fatt li din id-dikjarazzjoni ma waslitx sabiex is-sidien jingħataw il-kumpens dovut lilhom taħt il-liġi l-qadima. Għalhekk meta l-atturi nedew il-proċeduri tal-lum, ġustament, ressqu l-pretensjonijiet tagħhom fil-parametri tal-Artikolu 64 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern, bil-kumpens sħiħ kif hemm ikkontemplat, inkluż id-danni materjali. Fl-aħħar mill-aħħar, m'hemmx dubju li huwa l-Artikolu 64 li japplika għall-każ in eżami (ara wkoll f'dan is-sens, is-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet David Abela et v. L-Awtorità tal-Artijiet.)

31. B'rabta mal-metodu ta' kumpens fil-qasam tad-danni materjali, kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Ġunju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet Camilla Scerri et v. Awtorità tal-Artijiet, fin-nuqqas ta' provi oħra dwar id-danni materjali li effettivament ġarrbu r-rikorrenti, minħabba li ġew imċaħħda mill-pussess u

tgawdija tal-fond tagħhom minħabba l-aġir tal-Gvern u dan għal aktar minn sebgħin sena, ma tara xejn ħażin fil-fatt li l-Bord ta kumpens ikkalkulat fuq perċentwal tal-valur li tul is-snin varja bejn 5% u 3.75%, li tqies li huwa l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. B'dan illi, il-Bord straħ fuq l-eżerċizzju metikoluż imwettaq mill-periti tekniċi fejn il-valur tal-fond ġie aġġustat sena b'sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni, sabiex wasal għall-valur lokatizju annwali fuq medda ta' sebgħin sena, jiġifieri dak ta' €222,450.63, bħala l-ammont totali ta' danni materjali. Il-Bord aġġorna din il-figura għas-somma ta' €239,867.71 sabiex tqies ukoll il-valur lokatizju sas-sena kurrenti. Inoltre, din is-somma ġiet aġġustata sabiex jitqies li s-sehem tal-atturi mill-fond kien dak ta' żewġ terzi, jiġifieri €159,911.81, u kkunsidrat li s-sentenza ngħatat f'Mejju tas-sena 2023, sar tnaqqis ulterjuri sabiex ġie likwidat l-ammont ta' €155,000 bħala danni materjali. Din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Bord sa fejn id-danni materjali jiġu ekwiparati mat-telf tal-valur lokatizju tal-proprjetà.

32. L-uniku punt li jista' jingħad li jiġġustifika tnaqqis fl-ammont ta' danni materjali huwa li dan il-kalkolu huwa bbażat fuq il-premessa li l-fond kien jinkera tul dawn is-snin kollha u għall-valur hekk stmat mill-periti, bħallikieku kien hemm xi ċertezza assoluta li l-atturi kien ser jirnexxielhom iżommu din il-proprjetà tagħhom mikrija għal dan iż-żmien kollu bil-prezzijiet indikati mill-periti tekniċi. Dan jingħad ukoll b'referenza għall-ġurisprudenza kopjuża b'rabta ma' danni pekunarji fil-qasam kostituzzjonali fosthom is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 t'Ottubru, 2023, fl-ismijiet Monica Magro et v. Louis Cutajar et u Salvino Micallef v. L-Avukat tal-Istat et, fejn b'referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem tal-25 ta' Marzu, 2021, fl-ismijiet Cauchi v. Malta (14013/19) ġie adottat fost affarijiet oħra tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza li l-fond kien se jinkera għall-perjodu kollu taż-żmien. Tant huwa hekk li fil-paragrafu 104 tas-sentenza qalet li: "Furthermore, the Court is ready to accept, ...that ... the property ... would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%".

Applikat dan l-insenjament ghal kaz odjern il-Bord hu tal-fehma li l-elementi indikati fl-artikolu 64(4) tal-Kap 573 huma soddisfatti u t-talba għad-danni materjali mressqa mill-atturi hija ġustifikata. Mhuwiex ikkontestat li l-Gvern ħa l-pusess tal-fond mill-1953 in segwitu ghad-dikjarazzjonital-Gvernatur Generali tat-28 t'April 1953 għall-pussess u użu tal-fond, sakemm sussegwentement, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta numru 307 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu 2012 akkwista l-fond b'titolu ta' xiri assolut. Sallum ir-rikorrenti ghadhom ma thallsux il-kumpens dovut lilhom tat-tehid. B'hekk id-danni materjali ser jiġu kkalkulati mis-sena 1953 sallum.

Ai fini ta' danni materjali, il-Bord estenda l-inkarigu tal-Periti Tekniċi tiegħu sabiex jistabilixxu l-valur lokatizju relattiv fejn huma kkapitalizzaw il-prezz fis-suq miftuħ b'rati li varjaw bejn il-5% u 2.50% u hejjew it-tabella indikata fil-para. 16 tar-rapport taghhom (fol 87). Filwaqt li l-Bord sejjer jadopera l-percentwali ta' rendiment stabbiliti mill-

membri teknici ghas-snin relattivi, il-Bord hu tal-fehema li ghandu juza bhala valur tal-fond, il-valur kif aggiornat mal-medda tas-snin bl-indici tal-inflazzjoni taht il-Kap 158 u in rigward hejja t-tabella t'hawn indikanti kalkolu ta' danni materjali bazat fuq awment skond l-indici ta' inflazzjoni kull 5 snin:

Sena	Indiċi tal-Inflazzjoni	Valur tal-fond skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni	Rata ta' rendiment	Valur Lokatizzju Annwali
2023	947.4	€76,010.91	5.00%	3,800.55
2022	**947.4**	**€76,010.91**	**5.00%**	**€3,800.55**
2021	849.77	€68,177.95	5.00%	€3,800.55
2020	849.77	€68,177.95	5.00%	€3,800.55
2019	849.77	€68,177.95	5.00%	€3,800.55
2018	849.77	€68,177.95	5.00%	€3,800.55
2017	**849.77**	**€68,177.95**	**5.00%**	**€3,408.90**
2016	810.16	€65,000.00	4.50%	€3,408.90
2015	810.16	€65,000.00	4.50%	€3,408.90
2014	810.16	€65,000.00	4.50%	€3,408.90
2013	810.16	€65,000.00	4.50%	€3,408.90
2012	**810.16**	**€65,000.00**	**4.50%**	**€2,925.00**
2011	712.68	€57,179.08	4.50%	€2,925.00
2010	712.68	€57,179.08	4.50%	€2,925.00
2009	712.68	€57,179.08	4.50%	€2,925.00
2008	712.68	€57,179.08	4.50%	€2,925.00
2007	**712.68**	**€57,179.08**	**4.50%**	**€2,573.06**
2006	638.54	€51,230.74	4.00%	€2,573.06
2005	638.54	€51,230.74	4.00%	€2,573.06
2004	638.54	€51,230.74	4.00%	€2,573.06
2003	638.54	€51,230.74	4.00%	€2,573.06
2002	**638.54**	**€51,230.74**	**4.00%**	**€2,049.23**
2001	567.95	€45,567.23	4.00%	€2,049.23
2000	567.95	€45,567.23	4.00%	€2,049.23
1999	567.95	€45,567.23	4.00%	€2,049.23
1998	567.95	€45,567.23	4.00%	€2,049.23
1997	**567.95**	**€45,567.23**	**4.00%**	**€1,822.69**
1996	475.89	€38,181.16	4.00%	€1,822.69
1995	475.89	€38,181.16	4.00%	€1,822.69
1994	475.89	€38,181.16	4.00%	€1,822.69
1993	475.89	€38,181.16	4.00%	€1,822.69
1992	**475.89**	**€38,181.16**	**4.00%**	**€1,527.25**
1991	435.47	€34,938.22	3.50%	€1,527.25
1990	435.47	€34,938.22	3.50%	€1,527.25

1989	435.47	€34,938.22	3.50%	€1,527.25
1988	435.47	€34,938.22	3.50%	€1,527.25
1987	**435.47**	**€34,938.22**	**3.50%**	**€1,222.84**
1986	431.83	€34,646.18	3.50%	€1,222.84
1985	431.83	€34,646.18	3.50%	€1,222.84
1984	431.83	€34,646.18	3.50%	€1,222.84
1983	431.83	€34,646.18	3.50%	€1,222.84
1982	**431.83**	**€34,646.18**	**3.50%**	**€1,212.62**
1981	281.84	€22,612.32	3.50%	€1,212,62
1980	281.84	€22,612.32	3.50%	€1,212,62
1979	281.84	€22,612.32	3.50%	€1,212,62
1978	281.84	€22,612.32	3.50%	€1,212,62
1977	**281.84**	**€22,612.32**	**3.50%**	**€791.43**
1976	202.52	€16,248.40	3.00%	€791.53
1975	202.52	€16,248.40	3.00%	€791.53
1974	202.52	€16,248.40	3.00%	€791.53
1973	202.52	€16,248.40	3.00%	€791.53
1972	**202.52**	**€16,248.40**	**3.00%**	**€487.45**
1971	176.76	€14,181.64	3.00%	€487.45
1970	176.76	€14,181.64	3.00%	€487.45
1969	176.76	€14,181.64	3.00%	€487.45
1968	176.76	€14,181.64	3.00%	€487.45
1967	**176.76**	**€14,181.64**	**3.00%**	**€425.45**
1966	165.16	€13,250.96	3.00%	€425.45
1965	165.16	€13,250.96	3.00%	€425.45
1964	165.16	€13,250.96	3.00%	€425.45
1963	165.16	€13,250.96	3.00%	€425.45
1962	**165.16**	**€13,250.96**	**3.00%**	**€397.53**
1961	147.7	€11,850.13	2.50%	€397.53
1960	147.7	€11,850.13	2.50%	€397.53
1959	147.7	€11,850.13	2.50%	€397.53
1958	147.7	€11,850.13	2.50%	€397.53
1957	**147.7**	**€11,850.13**	**2.50%**	**€296.25**
1956	139.1	€11,160.14	2.50%	€296.25
1955	139.1	€11,160.14	2.50%	€296.25
1954	139.1	€11,160.14	2.50%	€296.25
1953	**139.1**	**€11,160.14**	**2.50%**	**€279.00**
			TOTAL DANNI	**€113,634.46**

B'hekk it-total ta' danni materjali għall-intier mill-1953 sal-2023 jammontaw ghal €113,634.46. Peress li s-sentenza qeda tinghata fl-ahhar ta' Jannar 2024 il-Bord hu tal-

fehema li ghandha ssir zieda ta' xahar bhala danni ghal Jannar 2024 b'mod li t-total ta' danni ghall-intier sal-ahhar ta' Jannar 2024 qed jigi *rounded up* ghal €113,950. Imbagħad minn dan it-total għandu jsir tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza li l-art kienet ser tinkera għall-perjodu kollu taż-żmien in linea mas-sentenza fuq citata **Emilia sive Emily Spiteri et vs L-Awtorita' tal-Artijiet** (Rik. Nru. 15/19/1 NB) li jwassal għall-ammont ta' €91,160[5]. Dan l-ammont jeħtieġ li jiġi aġġustat għas-sehem tar-rikorrenti ta' $^{1}/_{3}$ li jwassal ghal €30,386.66. *In fine* minn dan l-ammont ghandhom jitnaqqsu €19.41 kull sena rapprezentanti l-*loss of rent* li skond l-Awtorita kien jithallas lir-rikorrenti minn 1953 sa ma' harget id-dikjarazzjoni b'xiri assolut fl-2012 f'total ta' €1,145.19. Dan it-tnaqqis huwa rikonoxxut mill-atturi nfushom fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom (fol 94). **<u>Ghalhekk il-Bord qed jiffissa d-danni materjali dovuti lir-rikorrenti fis-somma ta' €29,241.47.</u>**

<u>Danni Morali</u>

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

> *Il-Bord iqis li l-intenzjoni tal-leġislatur wara dan l-artikolu kien, li jforni rimedju ordinarju lill-individwu li sofra, jew li għadu qed isofri leżjoni tad-dritt ta' proprjeta tiegħu, u/jew tad-dritt li jkollu rimedju xieraq. L-Artikolu 63(3) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta huwa ċar, fis-sens li d-danni morali huma proprju dawk id-danni morali "li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha" (test bil-Malti meħud mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573) jew "moral damages that have been suffered by the owner for all the years that the land has been kept by the Government without anything being done on it". (Test bl-Ingliż meħuda mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573).*
>
> *Il-Bord sejjer iqabbel dan l-artikolu ma' partijiet oħra fl-istess Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta fejn jissemmew danni morali. Per eżempju, fl-Artikolu 64 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni 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 ġħal ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew "danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist". Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn awtorita kompetenti mingħajr dikjarazzjoni, jissemmew "danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-*

[5] €113,950 - €22,790 = €91,160

art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni." Minn dawn il-frażijiet kollha, jirriżulta li l-leġislatur kien ċar li d-danni morali huma proprju dawk relatati mas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha fil-każ tal-Artikolu 63 tal-Kap 573, jew mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni fil-każ talArtikolu 67 tal-Kap 573, u huma proprju dawk relatati minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist fil-każ tal-Artikoli 64 u 65 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. F'għajnejn il-Bord, l-intenzjoni tal-leġislatur wara l-kunċett ta' danni morali, kien proprju li jiġu likwidati danni morali, in vista tad-dewmien li jseħħ f'dan it-tip ta' kwistjonijiet.

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

L-azzjoni taħt l-artikolu 64 hija intiża sabiex art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 u li l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, is-sid jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità u jiġi ffissat il-kumpens. F'din l-azzjoni apparti l-kumpens u imgħax is-sid għandu dritt ukoll jitlob lill-Bord sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist. F'dan il-każ jirriżulta ċar li kien hemm trapass irraġjonevoli ta' żmien biex ir-rikorrenti jiġu kkumpensati – sebgħin (70) sena – miż-żmien li fiha ttieħed il-pussess tal-fond sad-data ta' din is-sentenza. Għalhekk il-Bord hu tal-fehma li huma dovuti danni morali a tenur tal-artikolu 64(4) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

1. Il-kobor u l-lok tal-fond;
2. Is-sehem l-atturi mill-fond;
3. Il-perjodu ta' żmien minn mindu ttieħed il-pussess sakemm inħarġet id-dikjarazzjoni presidenzjali;
4. Il-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn il-proċeduri biex jiehdu l-kumpens;
5. L-assjem tal-kumpens għall-akkwist u tad-danni materjali likwidati aktar il-fuq rigward il-fond.

Il-Bord iqis li fil-każ fuq imsemmi **Camilla Scerri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** kien hemm trapass ta' 55 sena miż-żmien minn meta nħarġet id-dikjarazzjoni ta' esproprju sakemm ma nħarġet id-dikjarazzjoni ta' rilaxx f'Novembru 2020 u d-danni morali ġew

likwidati mill-Bord fis-somma ta' €750 fis-sena. Dik il-proprjeta' kienet konsistenti f'porzjon art fin-Naxxar tal-kejl superfiċjali ta' sitt itmiem, siegħ u tlett kejliet (6T-1S-3K) u kienet tinkludi wkoll kamra tar-raba'. Fil-każ **Robert Hornyold Strickland vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiż minn dan il-Bord fit-23 ta' Frar 2022 ingħata kumpens ta' €250 fis-sena fir-rigward tal-art fil-kejl ta' 1,269 m.k fejn kien hemm trapass ta' bejn 30 u 31 sena. F'sentenza oħra ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Maurice Zarb Adami et vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-8 ta' Lulju 2020, ingħata kumpens bħala lump sum ta' €1,000 fir-rigward ta' art tal-kejl ta' 533m.k fiż-Żurrieq fejn id-dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fis-6 t'Ottubru 2016 u ma tħallas qatt il-kumpens dovut. Fis-sentenza **Pierre Chircop vs l-Awtorità tal-Artijiet** deċiża minn dan il-Bord fit-22 ta' Ġunju 2022, ingħata kumpens ta' €125 għal kull sena fir-rigward ta' porzjonijiet fil-kejl kumplessiv ta' circa ta' 260m.k li ġew okkupati fl-2017 u s-sentenza in parte fejn l-art ġiet iddikjarata bħala neċessarja għall-interess jew skop pubbliku ingħatat fit-30 ta' Settembru 2020. Id-dikjarazzjoni nħarġet fis-17 ta' Mejju 2021 filwaqt li l-kumpens *not in dispute* tħallas fit-12 ta' Lulju 2021 ċjoe madwar għaxar xhur wara s-sentenza preliminari. F'sentenza oħra mogħtija minn dan il-Bord fl-ismijiet **Giovanna Borg vs L-Awtorita' tal-Artijiet** deċiża fit-28 ta' Settembru 2022 ingħata kumpens ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1989 sas-sena 2022 fir-rigward ta' esproprju li seħħ 33 sena qabel fir-rigward ta' art ghall-art desinjata bhala fabbrikabbli bl-uzu limitat ta' triq tal-kejl ta' 140m.k. Fis-sentenza fuq citata **Emilia sive Emily Spiteri et vs L-Awtorita' tal-Artijiet** (Rik. Nru. 15/19 NB) il-Bord akkorda bhala danni morali s-somma ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1950 sat-2023 wara li qies fost ohrajn it-trapass taż-żmien ta' tlieta u sebgħin sena, id-daqs tal-fond u sehem ir-rikorrenti.

Applikati dawn l-insenjamenti l-Bord hu tal-fehema li fil-kaz prezenti ghandu jimxi bl-istess mod indikat fis-sentenza **Emilia Spiteri et vs L-Awtorita' tal-Artijiet** u ghalhekk mehud kont tat-trapass taż-żmien ta' sebgħin sena, id-daqs tal-fond, sehem ir-rikorrenti u l-kunsiderazzjonijiet fuq imsemmija, **l-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-kaz għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1953 sallum[6] fl-ammont ta' €7,000.**

Imgħax

Fit-tielet talba r-rikorrenti jitolbu wkoll lill-Bord sabiex jiffissa l-imgħax. L-Artikolu 66 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk:-

> *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*

[6] Il-Bord qed jikkalkula d-danni morali sas-sena 2023 stante li s-sena 2024 ghadha proprju fil-bidu taghha u ghalhekk mhux il-kaz li jigi komputat sat-2024.

l-Kontroll tad-Djar u dan l-imgħax għandu jibda jgħaddi mid-data ta' meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni.

Abbażi tas-sentenza fl-ismijiet **Luqa Development Company Limited vs L-Awtorita' tal-Artijiet** (Rik. Nru 36/19/1) deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 mill-Qorti tal-Appell, l-imgħax jiddekorri fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont talvolta offrut mill-Awtorita'. Bl-ittra taghha tat-8 ta' Marzu 2012 (Dok C – fol 82) l-Awtorita offriet kumpens ghall-akkwist b'xiri assolut fl-ammont ta' €5,823 ghall-intier ossia €1,941 ghas-sehem tar-rikorrenti. Għalhekk fil-każ *de quo* l-imgħax għandu jiddekorri fuq il-bilanċ tal-ammont li hija d-differenza bejn is-somma akkordata mill-Bord ta' €25,337 u dik offruta mill-Awtorita' ta' €1,941 u ċioe' fuq €23,396 bir-rata ta' 8% mis-7 ta' Marzu 2012 sallum. Imghax ulterjuri millum il-quddiem jithallas skond il-Ligi sal-pagament effettiv.

<u>Spejjeż</u>

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

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

Permezz tal-ittra datata 8 ta' Marzu 2012 (fol 82) l-intimata nfurmat lill-uħud mir-rikorrenti li l-fond ġie akkwistat b'titolu ta' xiri assolut u li l-kumpens ta' akkwist kien ta' €5,823 għall-intier. Il-Bord iqis li permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti ma aċċettawx l-offerta tal-Awtorita'. Ġja la darba m'hemmx aċċettazzjoni u l-kumpens stabbilit mill-Bord huwa aktar minn dak offrut mill-intimata huwa applikabbli l-Art. 73(2) fir-rigward tal-ispejjeż.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

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

1. Jilqa' l-ewwel talba fis-sens illi jiddikjara li r-rikorrenti huma proprjetarji tas-sehem ta' **terz indiviz (1/3) tal-fond in meritu 15, Triq ir-Regina, l-Belt, Valletta**;

2. Jilqa' t-tieni talba u jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti għat-teħid b'titolu ta' xiri assolut tas-sehem ta' terz indiviz (1/3) tal-fond in meritu 15, Triq ir-Regina, l-Belt, Valletta fis-somma ta' **hamsa u ghoxrin elf tlett mija u seba' u tletin Euro (€25,337)**.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li fil-każ *de quo* **l-imgħax għandu jiddekorri** fuq id-differenza bejn is-somma akkordata mill-Bord ta' €25,337 u dik offruta mill-Awtorita' ta' €1,941 u ċioe' **fuq €23,396 bir-rata ta' 8% mis-7 ta' Marzu 2012 sallum**. Imghax ulterjuri millum il-quddiem jithallas skond il-Ligi sal-pagament effettiv.

4. Jilqa' r-raba talba u jiddikjara li l-intimata hija responsabbli biex thallas lir-rikorrenti danni materjali u danni morali jillikwida d-danni materjali **fis-somma ta' disa u ghoxrin elf mitejn u wiehed u erbghin Ewro u seba' u erbghin centezmu (€29,241.47)** u d-danni morali **fis-somma ta' sebat elef Euro (€7,000).**

5. Jilqa' l-hames talba u jikkundanna lill-Awtorita' intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti l-ammonti hawn likwidati fil-paragrafi precedenti.

6. Jilqa' s-sitt talba u jiffissa d-data tat-Tnejn 15 ta' April 2024 fis-siegha ta' wara nofsinhar (1.00pm) gewwa l-Ufficju tal-Awtorita' intimata sabiex jiġi ppublikat jekk ikun il-kaz il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorita intimata u jahtar lil Dr. Rodianne Sciberras bhala kuratur sabiex tirrapprezenta l-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt, liema kuntratt ghandu jsir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet.

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

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Jannar 2024