BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 18 ta' Marzu, 2024

Joseph Ellul (K.I. 699752(M))

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawża Numru: 7
Rikors Numru : 45/2020 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Joseph Ellul KI 699752(M) datat 2 ta' Ottubru 2020 fejn gie premess:

Illi l-esponenti huwa proprjetarju ta' art magħrufa bħala 'Iċ-Ċens ta' Xagħriet Frawlin', kontrada tal-Għallis, limiti tan-Naxxar tal-kejl ta' ċirca sebat itmiem (7T) u cioe' disat elef u ħames mitt metri kwadri (9,500mk) murija fuq il-pjanta annessa; (Dok A1, A2, A3, B).

Illi l-imsemmija art ġiet dikjarata bħala meħtiega għal skopijiet pubbliċi (b'xiri assolut) mill-Gvern ta` Malta permezz ta` Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, li dehret fil-Gazzetta tal-Gvern fit-tnax (12) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija tnejn u tmenin (1982); (Dok Ċ)

Illi wara sebgħa u tletin sena, l-esponenti għadhom sal-lum ma ġew notifikati b'ebda avviż għal ftehim sabiex issir offerta lilu, u peress li il-kuntratt definittiv għadu ma sarx,

lanqas ma tħallas ebda kumpens tat-teħid tal-art tagħhom, u dana għalkemm l-awtorita' kompetenti daħlet fiżikament żmien ilu fil-pussess tal-istess art.

Illi minkejja l-ittri uffiċjali mibghuta (Dok D), il-Kummissarju tal-Artijiet u issa l-intimata Awtorita' tal-Artijiet, għadhom ma ħadu l-ebda azzjoni konkreta u l-esponent għadu sal-lum ma rċieva ebda kumpens tat-teħid tal-art tieghu.

Illi għalhekk kellha issir din il-kawża.

Għaldaqstant l-esponenti a tenur ta' artikolu 64 tal-Kapitolu 573 jitolb bir-rispett li dan il-Bord, prevja kull dikjarazzjoni u provvediment li hemm bżonn, u kif awtorizzat bl-Artikolu 25 tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta:

a) *jikkonferma illi l-esponent huwa s-sidi tal-imsemmija art fuq indikata;*
b) *jordna li l-intimat fi żmien qasir u perentorju joħrog l-avviż għal ftehim lill-intimat dwar l-art in kwestjoni;*
c) *fin-nuqqas jordna lill-intimata sabiex, fi żmien qasir u perentorju jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att sabiex tiġi trasferita l-art mill-esponenti lill-intimat u dan bil-prezz tal-valur tal-istess art li jiġi likwidat minn dan il-Bord jekk hemm bżonn permezz ta` ħatra ta` periti tekniċi u tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att fil-ħin u post li jiġi indikat minn dan il-Bord u jiġu nominati kuraturi deputati għall-assenti;*
d) *jistabilixxi l-kumpens dovut lill-esponenti bl-għajnuna okkorrendo tal-periti membri ta dan il-Bord għall-akkwist tal-art;*
e) *jiffissa d-danni dovuti għall-okkupazzjoni b'effett minn meta l-awtorita' kompetenti ħadet pussess tal-art sal-ġurnata tal-pagament effettiv;*
f) *u jagħti dawk il-provedimenti kollha li hemm bżonn.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimata nġunta minn issa in subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 5 ta' Novembru 2022 (fol 22 et seq) fejn ġie eċċepit:

Illl l-Awtorità esponenti ġiet notifikata bir-rikors promotur fis-16 t'Ottubru 2020 u qiegħda tagħmel ir-risposta tagħha fit-terminu mogħti lilha bil-liġi;

Illi hemm qbil li l-art mertu ta' din il-kawża hija meħtieġa għal skop pubbliku;

Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord li huma tassew is-sidien tal-art in kwistjoni;

Illi in vista tas-suespost fir-rigward tat-talbiet rikorrenti l-Awtorità dan l-Onorabbli Bord għandu:

1. *Jilqa' l-ewwel talba biss jekk ikun sodisfatt illi dan huwa l-każ wara li jsiru l-verifiki tat-titolu;*

2. *Jiċħad it-tieni talba stante illi ma jeżisti l-ebda avviż għal ftehim taħt il-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Jilqa' t-tieni talba b'dan il-valur ikun skont id-dettami tal-imsemmi Kap 573 u n-nutara jkunu dawk illi solitament jagħmlu dawn il-kuntratti fi ħdan l-Awtorità tal-Artijiet;*

4. *Jilqa' r-raba' talba;*

5. *Jiċħad il-ħames talba stante li l-Awtorita m'għandha l-ebda tort ghad-dewmien;*

6. *Jilqa' s-sitt talba;*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fil-5 ta' Jannar 2024 (fol 230 *et seq*) u ra li l-Awtorita' intimata, għalkemm awtorizzata, ma' ppreżentat ebda Nota ta' Sottomissjonijiet Responsiva.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qiegħed jitlob kumpens għal art ta' circa disat elef u ħames mitt metru kwadru magħrufa bħala Iċ-Ċens ta' Xagħriet Frawlin, kontrada tal-Għallies, fil-limit tan-Naxxar esproprjata b'titolu ta' xiri assolut permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-5 ta' Novembru 1982 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-12 ta' Novembru 1982 (Dok. C – fol 13 u 14).

Fl-affidavit tiegħu r-rikorrenti (fol 108 sa 111) jgħid li l-art għandha kejl ta' ċirka 9,400 metru kwadru. L-art bdiet tintuża biss madwar għoxrin sena wara li d-Dikjarazzjoni Presidenzjali bħala parti mill-kumpless tal-Mgħatab li hu parti mill-WasteServ, ma tħallasx kumpens u huwa u l-familja tiegħu ma setgħux jagħmlu użu minnha fil-perjodu

li din ma kienetx qed tintuża mill-Gvern. **Il-verżjoni tiegħu ġiet ikkonfermata wkoll minn bintu Veronica Ellul Federici (fol 112)**.

Fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2021 xehed Branton Grech, in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar (fol 114A sa 114C) li fl-2019 ġiet sottomessa applikazzjoni ta' żvilupp fuq l-art in meritu numru 3144/19 liema applikazzjoni għadha pendenti (Dok. BG10 – fol 95 sa 106) fejn l-iżvilupp propost huwa "*Proposed conversion of an unused existing hazardous cell into non-hazardous cell, including extension of cell boundary and sanctioning of excavation*". Fuq din l-applikazzjoni ħareġ l-executable version tal-permess iżda għad hemm xi kundizzjonijiet li għad iridu jiġu ndirizzati sabiex jaħroġ il-permess proprja. Jirriżulta li kien hemm permessi oħra ta' zvilupp fl-*area,* sa mill-2009, li l-applikant għalihom kienet il-Wasteserv u dawn għalkemm kienu jirrigwardaw is-sit li minnu tifforma parti l-art in meritu, iżda ma kienux jolqtu l-art in meritu.

Fl-istess seduta **xehed il-Perit Edric Micallef (fol 114D sa 114F), in rappreżentanza ta' Wasteserv Malta Limited**, li kkonferma li l-art tifforma parti mill-kumpless Ecohive tal-Wasteserv u l-area kollha qiegħda tiġi żviluppata f'landfill għal *mixed household material*. Oriġinarjament il-pjan kien li l-art tiġi żviluppata f'landfill għal *hazardous materials* iżda l-proġett ma sarx għaliex ġie deċiż li l-materjal jiġi esportat minflok mirdum. Mid-dokumenti esebiti bħala Dok. EM1 (fol 69 sa 73) jirriżulta li fil-31 ta' Mejju 2005 l-Kummissarju tal-Artijiet awtorizza l-Ministeru tal-Affarijiet Rurali u Ambjent li dak iż-żmien il-Wasteserv kienet taqa' taħtu sabiex jieħu l-pussess tal-art. Sal-2004 l-art kienet għadha għalqa u fl-2008 ġiet żviluppata (Dok. EM2 – fol 74 sa 76).

In-Nutar Marisa Grech, in rappreżentanza tal-Awtorita' intimata, xehdet fis-seduta tas-27 ta' April 2022 kif ukoll permezz ta' affidavit (Dok. MG1 – fol 221) li fil-25 ta' Ottubru 1979 l-art ġiet mitluba mid-Dipartiment tal-Agrikoltura u Sajd sabiex tiġi allokata lill-produtturi tal-ħalib (Dok. MGX1 – fol 144). Il-ħtieġa tas-sit ġiet ikkonfermata mill-Ministru tal-Agrikoltura u Sajd permezz ta' ittra tat-23 ta' Lulju 1980 (Dok. MGX3 – fol 146). Fil-15 ta' Marzu 2005 is-Segretarju Permanenti fil-Ministeru għall-Affarijiet Rurali u l-Ambjent ikkonferma li l-art kienet meħtieġa għal sabiex tifforma parti mill-Magħtab Waste Disposal Site u ntalab il-permess biex il-Ministeru jieħu pussess tal-art (Dok. MGX6 – fol 149 sa 154). Il-pussess ingħata permezz ta' ittra tal-31 ta' Mejju 2005 (Dok. MGX7 – fol 185). Fil-15 ta' Ġunju 2009 il-Ministeru għar-Riżorsi u Affarijiet Rurali kkonferma li l-art tifforma parti mill-Magħtab Complex u kienet qed titntuża għal skop pubbliku li ghalih ġiet akkwistata (Dok MG 1 – fol 133). Fl-24 ta' Frar 2009 l-Assistent Direttur tal-Kuntratti informa lil Wasteserv li kien hemm talba għar-rilaxx tal-art u ntbgħatet ukoll reminder fis-6 ta' Mejju 2009 (Dok. MGX4 u MGX5 – fol 147 u 148). L-Awtorita' rċeviet ittra uffiċjali tat-30 ta' Awwissu 2019 (Dok. D – fol 15) fejn ġiet interpellata mir-rikorrenti sabiex tatribwixxi valur lill-art flimkien mal-imgħax. Fl-ittra responsiva datata 3 ta' April 2020 mibgħuta lill-avukat tal-attur, l-Awtorita' wieġbet li kienet ser tagħmel kuntatt mas-sid meta tkun fl-istadju li takkwista l-art u tħallas il-kumpens (fol 156).

Titolu

L-intimata eċċepiet li r-rikorrenti għandu jissodisfa lill-Bord li huwa tassew sid l-art in meritu. In sostenn tat-titolu ġie esebit kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Romina Bartolo tat-22 ta' Diċembru 2010 (fol 25 sa 27) li biħ l-attur ma martu (llum defunta) kienu akkwistaw in-nofs indiviż tal-art in meritu mingħand Brother James Calleja, kuntratt ta' donazzjoni ieħor ukoll fl-atti tan-Nutar Dr. Romina Bartolo tal-31 ta' Lulju 2012 (fol 28 sa 30) li biħ l-attur ma martu (llum defunta) kienu akkwistaw in-nofs indiviż l-ieħor tal-art in meritu mingħand Catherine Ellul u testment ta' mart l-attur Marie Louise Ellul tas-17 ta' Diċembru 2013 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri li permezz tiegħu hija ħalliet lir-rikorrenti zewġha bħala eredi universali ta' ġidha. Ġiet esebita wkoll il-*Property Ownership Form* (fol 36 et seq).

Fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2021 (fol 67) l-Awtorita' intimata ddikkjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti.

Mill-assiem tal-provi miġjuba mir-rikorrent dwar it-titolu ossia mill-kuntratti esebiti inkluż il-*Property Ownership Form* u kif ukoll tenut kont tad-dikjarazzjoni sudetta tal-Awtorita intimata l-Bord huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti.

Stimi

Sabiex jassistuh f'dawn il-proċeduri l-Bord innomina bħala Membri Tekniċi lill-Perit Godwin Abela u Danica Mifsud. Fir-rapport tagħhom (fol 62 sa 66) ippremettew li l-art hija nkorporata fl-impjanti tal-Wasteserv fil-Magħtab. Qalu li l-art għandha kejl superfiċjali ta' 9,388 MK u kienet tinkludi kamra rurali. Ivvalutaw l-art skond l-Artikolu 64 tal-Kap 573 fl-1982 ossia fid-data tad-Dikjarazzjoni u stmawha bħala art agrikola fil-valur ta' €14.73 kull metru kwadru ċjoe €138,312 aġġornat għal €281,640.

Ir-rikorrenti esebixxa stima *ex parte* tal-Periti Michael Lanfranco u Elena Borg Costanzi (fol 57 sa 60) fejn ikkonstataw li l-art ġiet żviluppata bħala *landfill* u nkorporata fil-faċilita' tal-Wasteserv fl-2004 u għandha kejl ta' circa 9,396.9m.k. L-art kienet tikkonsisti f'livelli differenti, kienet aċċessibbli minn triq rurali u kellha fuqha kamra rurali. L-art kienet imdawwra b'ħitan tas-sejjiegħ u minn dak li rriżulta mill-Geoserver kellha ftit li xejn ħamrija u partijiet estensivi kienu blat. B'hekk aktarx l-art ma kienetx għall-kultivazzjoni għajr għal partijiet minnha u għal din ir-raġuni għandha valur rikreazzjonali aktar milli agrikolu. Irriżultaw numru ta' applikazzjonijiet għal żvilupp bejn l-1996 u l-2019. Skont il-Pjan Lokali l-art hija intiża biex tifforma parti mill-*Magħtab Landfill Rehabilitation*. Fil-fehma tagħhom il-valur tal-art fl-1982 kien ta' €25,578.85 filwaqt li l-valur preżenti tagħha bħala art li tifforma parti mill-faċilita tal-Wasteserv hija ta' €100 kull metru kwadru ċjoe €939,690.

L-Awtorita' intimata ressqet ukoll stima *ex parte* tal-Perit Herman Bonnici (Dok. MG1 – fol 166 sa 219) li kkonferma li l-art fil-kejl ta' 9,388 metru kwadru tifforma parti minn *engineered landfill* fil-kumpless tal-Wasteserv. Meta ttieħdet l-art kienet tikkonsisti f'art agrikola. Għamel referenza għal operazzjonijiet paragunabbli konsistenti fi tlett kuntratti (fol 175) – kuntratt dwar esproprju li sar fl-1983 li jirreferi għal art f'żona ta' żvilupp esproprjata sabiex tifforma parti minn triq fil-kejl ta' 10.6MK fejn il-kumpens mgħoti kien ta' €181.69 kwindi bir-rata ta' €17.14 kull metru kwadru (fol 201 sa 205), kuntratt ta' art f'żona rurali fejn l-art ġie esproprjata fil-1983 sabiex tifforma triq u ngħata l-valur ta' €2.66 kull metru kwadru (fol 206 sa 213) u kuntratt ieħor fir-rigward ta' art f'żona ta' żvilupp esproprjata sabiex tifforma parti minn triq ukoll fl-1983 fil-kejl ta' 74MK fejn il-kumpens mgħoti kien ta' €1,275.56 kwindi bir-rata ta' €17.24 kull metru kwadru (fol 214 sa 217). Mill-Pjan Lokali għaċ-Ċentru ta' Malta rriżulta li l-art taqa' l-barra miż-żona tal-iżvilupp u hija meqjusa bħala żona ta' importanza xjentifika (CG22). Huwa jistma l-art fl-1983 fil-valur ta' €2.66 kull metru kwadru li jwassal għal €24,972.08 aġġustat għal €25,192.01 għas-sena 1982 li jwassal għal valur ta' €61,421.95 fl-2023.

IKKUNSIDRA

Ir-rikorrenti jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq fl-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta 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.

Sabiex tintlaqa' l-azzjoni odjerna, jridu jikkonkorru erba' elementi li huma (i) id-Dikjarazzjoni tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) il-Gvern irid ikun ħa l-pussess tal-art, (iii) ir-rikorrenti jrid ikollhom titolu validu u (iv) qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim jew ġie ndikat il-kumpens għall-akkwist. Mill-provi prodotti jirriżulta li d-Dikjarazzjoni *de quo* ħarġet fil-5 ta' Novembru 1982 u ġiet ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fit-12 ta' Novembru 1982 u allura qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 fl-2017. Permezz tal-ittra tal-31 ta' Mejju 2005 (fol 185) l-pussess tal-art ingħadda lil Wasteserv. B'hekk it-tieni element huwa sodisfatt ukoll. Fir-rigward tat-titolu l-Bord ġja qies t-titolu huwa wieħed soddisfaċenti. Kwantu għar-raba' element mill-atti jirriżulta li qatt ma nħareġ Avviż għall-Ftehim u fid-Dikjarazzjoni ma ġiex indikat kumpens. Fir-rigward ta' dan ir-raba' element il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **David Abela et vs L-Awtorita' tal-Artijiet (Rik Nru 13/21NB) deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-12 ta' Ottubru 2023**. Il-Qorti tal-Appell qieset li huwa biżżejjed li jkun hemm waħda miż-żewġ alternattivi tar-raba' element sabiex japplika l-provvediment tal-Artikolu 64. Għalhekk fid-dawl tal-enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali ravviżati fl-imsemmija sentenza u fid-dawl tal-fatti kif jirriżultaw fil-każ *de quo* l-Bord iqis illi dan il-każ jinkwadra ruħu taħt l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Kumpens</u>

L-Art. 64(3) tal-Kap. 573 jipprovdi li l-kumpens "*għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar*".

Mill-atti jirriżultaw is-segwenti valuri:-

1. Valur pretiż mir-rikorrenti abbażi tal-stima tal-Periti Michael Lanfranco u Elena Borg Costanzi – €2.72 kull metru kwadru għas-sena 1982 (fol 57 sa 60)
2. Valur stmat mill-Membri Tekniċi – €14.73 kull metru kwadru għas-sena 1982 (fol 62 sa 66)
3. Valur stmat mill-intimata abbażi tal-istima tal-Perit Herman Bonnici – €2.68 kull metru kwadru għas-sena 1982 (Dok. MG1 – fol 166 sa 219)

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

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma

jfissirx pero` illi qorti dan tista` tagħmlu b`mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

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

Issir referenza wkoll għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** (4/2016/1) deċiża 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...

...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.

Il-Bord jinnota li l-valutazzjoni mogħtija mill-partijiet huma viċini ħafna filwaqt li l-valutazzjoni mogħtija mill-Membri Tekniċi hija eċċessiva. Ai termini tal-Art. 58(1)(d) tal-Kap. 573, 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. F'dan il-każ l-ogħla ammont propost huwa dak tar-rikorrenti ta' €2.72 kull metru kwadru għas-sena

1982. B'hekk il-Bord huwa prekluż milli juża l-valutazzjoni tal-Membri Tekniċi u ser jiskartaha. Jifdal l-istima tar-rikorrenti ta' €2.72 kull metru kwandu u dik tal-Awtorita' intimata ta' €2.68 kull metru kwadru. Id-diskrepanza bejn iż-żewġ valur hija waħda minima – ta' €0.04 kull metru kwadru. In vista tal-prinċipji ġurisprudenzjali ċitati, tal-Art. 58(1)(d) tal-Kap. 573 u tad-diskrepenza negliġibbli ta' erba' ċenteżmi biss, il-Bord ser jadotta r-rata ta' €2.72 mogħtija mill-Periti Michael Lanfranco u Elena Borg Costanzi.

Il-Bord josserva li mill-atti tirriżulta diskrepanza minima wkoll fil-kejl tal-art. Fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali jingħata l-kejl ta' 9,388 metri kwadri. L-istess kejl jingħata mill-Membri Tekniċi u anke mill-Perit Herman Bonnici (tal-Awtorita) filwaqt li fir-rapport *ex parte* (tal-attur) tal-Periti Michael Lanfranco u Elena Borg Costanzi jingħata l-kejl ta' 9,396.9 metri kwadri ċjoe diskrepanza ta' 8.9 metri kwadri. La darba l-partijiet ma qajjmux il-kwistjoni dwar il-kejl, il-Bord ser jimxi mal-kejl mogħti fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali ta' 9,388 metri kwadri.

B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti huwa ta' €25,535.36 fl-1982 aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni sas-sena kurrenti skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 **€58,873.90**[1]. **B'hekk il-kumpens għat-teħid dovut lir-rikorrenti qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' €58,873.90.**

Danni Materjali

Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħed jitlob ukoll danni. Fin-nota ta' sottomissjonijiet jispjega li huwa ntitolat għal danni kemm materjali u morali. In tema ta' danni materjali fi sfond ta' esproprjazzjoni l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emilia Spiteri et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 15/19/1 NB)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru 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*

[1] €2.72 x 9,388m.k = €25,535.36 x (995.62 ÷ 431.83) = €58,873.90

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%".

L-Art. 64(4) tal-Kap. 573 jagħti lis-sid dritt li jitlob danni materjali '*minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist'* liema danni skond il-ġurisprudenza ċitata huma marbuta mal-prinċipju li ħadd m'għandu dritt jivvantaġġja ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr ma jħallas kumpens mistħoqq u adegwat. Fil-każ preżenti l-art ittieħdet b'Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-5 ta' Novembru 1982 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-12 ta' Novembru 1982. Sa llum ir-rikorrenti għadu ma tħallasx il-kumpens dovut lilu għal dan it-teħid. Għalhekk in linea mas-sentenza fuq ċitata l-Bord, fin-nuqqas ta' provi oħra dwar id-danni materjali li effettivament ġarrab ir-rikorrenti minħabba li ġie mċaħħad mill-pussess u t-tgawdija tal-art tiegħu bl-aġir tal-Gvern, qed jiffissa danni materjali kkalkulati fuq perċentwali tal-valur ta' rendiment tal-art meqjus bħala l-valur lokatizju mal-medda taż-żmien.

Fil-każ odjern il-Membri Tekniċi ma ntalbux jirrelataw dwar il-valur lokatizzju tal-art esproprjata. Fis-sentenza ċitata ta' **Camilla Scerri vs L-Awtorita' tal-Artijiet** ġiet applikata rata ta' 2.5% għal raba' b'użu limitat biex isservi bħala *buffer zone* fejn mhuwiex permess użu agrikolu u lanqas fabbrikabbli. Fis-sentenza **Dr. Michael Spiteri et vs Awtorita' tal-Artijiet** ġiet applikata rata ta' 3.5% għal art esproprjata sabiex tinbena parti minn Triq l-President Anton Buttigieg fiż-Żejtun għal art fabbrikabbli desinjata bħala triq. Imbagħad fis-sentenza **Emilia Spiteri et vs L-Awtorita' tal-Artijiet (Rik. Nru. 15/19/1 NB)** il-Qorti tal-Appell ikkonfermat ir-rata ta' bejn 3.75% u 5% għal fond mhux industrijali. Fiċ-ċirkostanzi fejn l-art hija klassifikata bħala waħda agrikola iżda konsistenti fil-parti l-kbira tagħha f'xagħri u għalhekk bi skop agrikolu limitat, il-Bord ser japplika r-rata ta' 2.5% ghall-finijiet ta' komputazzjoni tad-danni materjali liema danni materjali f'dan il-kaz għandhom jibdew jiddekorru mis-sena li fiha r-rikorrenti akkwista l-art in meritu u ċjoe nofs indiviż mill-2010 u r-rimanenti nofs mill-2012 sal-għoti ta' din is-sentenza.

Id-danni materjali qed jiġu kkalkulati kif ġej:-

Sena	Indiċi tal-Inflazzjoni	Valur tal-art	Rata	Valur Lokatizzju Annwali
1982	431.83	€25,535.36	0.0%	

1983	428.06	€25,312.43	0.0%	
1984	426.18	€25,201.26	0.0%	
1985	425.17	€25,141.53	0.0%	
1986	433.67	€25,644.16	0.0%	
1987	435.47	€25,750.60	0.0%	
1988	439.62	€25,996.01	0.0%	
1989	443.39	€26,218.94	0.0%	
1990	456.61	€27,000.67	0.0%	
1991	468.21	€27,686.61	0.0%	
1992	475.89	€28,140.76	0.0%	
1993	495.60	€29,306.27	0.0%	
1994	516.06	€30,516.12	0.0%	
1995	536.61	€31,731.31	0.0%	
1996	549.95	€32,520.14	0.0%	
1997	567.95	€33,584.53	0.0%	
1998	580.61	€34,333.15	0.0%	
1999	593	€35,065.81	0.0%	
2000	607.07	€35,897.81	0.0%	
2001	624.85	€36,949.19	0.0%	
2002	638.54	€37,758.72	0.0%	
2003	646.84	€38,249.52	0.0%	
2004	664.88	€39,316.28	0.0%	
2005	684.88	€40,498.94	0.0%	
2006	703.88	€41,622.47	0.0%	
2007	712.68	€42,142.83	0.0%	
2008	743.05	€43,938.70	0.0%	
2009	758.58	€44,857.03	0.0%	
2010	770.07	€45,536.47	2.5%	569.21*
2011	791.02	€46,775.31	2.5%	584.69*
2012	810.16	€47,907.11	2.5%	**€1,197.68**
2013	821.34	€48,568.22	2.5%	**€1,214.21**
2014	823.89	€48,719.00	2.5%	**€1,217.98**
2015	832.95	€49,254.75	2.5%	**€1,231.37**
2016	838.29	€49,570.52	2.5%	**€1,239.26**
2017	849.77	€50,249.36	2.5%	**€1,256.23**
2018	859.63	€50,832.41	2.5%	**€1,270.81**
2019	873.73	€51,666.19	2.5%	**€1,291.65**
2020	879.32	€51,996.74	2.5%	**€1,299.92**
2021	892.51	€52,776.70	2.5%	**€1,319.42**
2022	947.40	€56,022.51	2.5%	**€1,400.56**
2023	995.62	€58,873.90	2.5%	**€1,471.85**

2024	995.62	€58,873.90	2.5%	**€1,471.85**
		TOTAL		**€16,882.78**
** Dan l-ammont huwa nofs id-danni materjali għas-sena msemmija stante li r-rikorrenti fis-sena 2010 u 2011 kien sid ta' nofs indiviż u mhux tal-intier*				

Imbagħad mit-total ta’ **€16,882.78** għandu jsir tnaqqis ta’ 20% minħabba l-inċertezza li l-art kienet ser tinkera għall-perjodu kollu taż-żmien in linea mas-sentenza **Emilia sive Emily Spiteri et vs L-Awtorita’ tal-Artijiet (Rik Nru 15/19/1 NB)** deċiża fis-7 ta’ Diċembru 2023 **li jwassal għal valur ta’ €13,506.22[2] rappreżentanti danni materjali.**

Danni Morali

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

> *Il-Bord iqis li l-intenzjoni tal-leġislatur wara dan l-artikolu kien, li jforni rimedju ordinarju 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 għal ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew “danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist”. Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn awtorita kompetenti mingħajr dikjarazzjoni, jissemmew “danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni.”*

[2] €16,882.78 - €3,376.56 = €13,506.22

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.

Anke fir-rigward tad-danni morali l-Bord iqis li dawn għandhom jiddekorru mill-2010 ċjoe meta ir-rikorrenti akkwista l-art. Mill-provi jirriżulta li tul is-snin la ġie ffissat kumpens permezz ta' Dikjarazzjoni ulterjuri u lanqas ittieħdu passi mill-intimata sabiex jiġi stabbilit dak dovut lir-rikorrent. Intbagħtet biss ittra fit-3 ta' April 2020 (fol 156) fejn l-Awtorita' wieġbet għal ittra uffiċjali tar-rikorrenti u nfurmatu li kienet ser tagħmel kuntatt miegħu meta tkun fl-istadju li takkwista l-art u tħallas il-kumpens. Iżda ma jirriżulta li ttieħed ebda pass ulterjuri mill-intimata u ssussegwentement ġew intavolati dawn il-proċeduri. F'dawn iċ-ċirkostanzi r-rikorrenti huwa ntitolat għad-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-art;
2. Il-perjodu ta' żmien minn mindu l-attur akkwsita l-art in meritu;
3. Il-fatt li l-attur kellu jibda dawn il-proċeduri biex jieħu l-kumpens;
4. L-assjem tal-kumpens għall-akkwist u tad-danni materjali likwidati aktar il-fuq rigward l-art.

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. Fis-sentenza 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 u fis-sentenza **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.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien, id-daqs tal-art u l-fatt li l-attur kellu jinizzja dawn il-proċeduri biex jieħu l-kumpens, il-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €250 għal kull sena li għaddiet b'dan li l-kumpens għas-sena 2010 u 2011 għandu jkun €125 stante li r-rikorrenti kien sid ta' nofs indiviż u mhux tal-intier. **<u>B'hekk id-danni morali jammontaw għal €3,500.</u>**

<u>Imgħax</u>

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*

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

Il-Bord jinnota li skont ir-rikors promotur ir-rikorrenti ma rreklamaw ebda imgħax fit-talbiet taghhom. Kif inhu risaput, il-Bord hu marbut mat-talbiet kif dedotti u ghalhekk billi ma kien hemm talba ghal imgħax l-Bord huwa prekluz milli jipprovdi dwar l-istess.

<u>**Spejjeż**</u>

Fir-rigward tal-ispejjeż, fil-fehma tal-Bord l-Artikolu 73 tal-Kap. 573 li jirregola l-ispejjeż f'dawn il-proċeduri mhuwiex applikabbli stante li dan jirregola biss dawk il-każijiet fejn l-Awtorita' tkun għamlet offerta lis-sid, li f'dan il-każ ma saritx. B'hekk l-ispejjeż kollha għandhom ikunu a karigu tal-Awtorita' intimata.

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 u jiddikjara li r-rikorrenti Joseph Ellul huwa s-sid tal-art indikata fir-rikors promotur.

2. Jiċħad it-tieni talba.

3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti għat-teħid b'titolu ta' xiri assolut tal-art in meritu ossia l-art tal-kejl ta' 9,388 MK esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-5 ta' Novembru 1982 ippubblikata fil-Gażżetta tal-Gvern fit-12 ta' Novembru 1982 (Dok. C – fol 13 u 14) fl-ammont ta' **tmienja u ħamsin elf tmien mija tlieta u sebgħin Euro u disgħin ċenteżmu (€58,873.90)** u jordna lill-Awtorita intimata tħallas l-istess kumpens lir-rikorrenti filwaqt li jordna lill-Awtorita' intimata sabiex tersaq għall-pubblikjazzjoni tal-att relattiv ta' trasferiment u jiffissa d-data tal-Ġimgħa 31 ta' Mejju 2024 fid-disa' ta' filgħodu (9.00am) gewwa l-Uffiċju tal-Awtorita' intimata sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorita intimata u jaħtar lil Dr. Carina Nagiah bhala kuratur sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt, liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet.

4. Jilqa' in parte l-ħames talba u jiffissa d-danni materjali fis-somma ta' **tlettax-il elf ħames mija u sitt Euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€13,506.22)** u d-danni morali fis-somma ta' **tlett elef u ħames mitt Euro (€3,500)** u jordna lill-Awtorita intimata tħallas lir-rikorrenti l-imsemmija ammonti hawn likwidati.

5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tas-sitt talba.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż a karigu tal-Awtorita' intimata.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

18 ta' Marzu 2024