QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 25 ta' April, 2024.

Numru 6

Rikors numru 10/2018/2 NB

Elizabeth Agius, Anthony Stellini, Frans Stellini, George Stellini, Joseph Stellini, Carmela Abela, Elena *sive* Emanuela Abdilla, Antonia Azzopardi u John Azzopardi, Antoinette Azzopardi hawn rappreżentata minn Evelyn Agius, Raymond Buttigieg, Giovanna Fenech, Publius Buttigieg, Sally Attard, Joanne Rapa, Mario Buttigieg John Azzopardi hawn ukoll rappreżentat mill-imsemmija Evelyn Agius

v.

L-Awtorità tal-Artijiet u permezz ta' digriet datat 24 ta' Novembru 2021 ġie awtorizzat l-intervent fil-kawża ta' Antonia Galea

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-Awtorità tal-Artijiet minn deċiżjoni mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ fil-25 ta' Ottubru, 2023, li

permezz tagħha l-Bord: (i) iddeċieda li l-kumpens dovut lill-atturi għall-proprjetà bin-numru 27, fi Triq Santa Katerina, fix-Xewkija, Għawdex, milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tad-29 ta' April, 2014 għandu jkun fl-ammont ta' €220,656.22, bl-imgħax bir-rata ta' 8% fis-sena, b'seħħ mill-imsemmija Dikjarazzjoni Presidenzjali pubblikata fil-11 ta' Ġunju, 2014, liema mgħax għandu jimxi fuq is-somma ta' €75,656.22 sad-data tas-sentenza appellata; (ii) bl-imgħax mis-sentenza sal-ħlas effettiv ikun skont il-liġi; (iii) illikwida l-ammont ta' €61,907.15 bħala danni materjali u s-somma ta' €350 bħala danni morali; u (iv) bl-ispejjeż jinqasmu bejn il-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità intimata u dak stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord skont il-liġi.

Daħla

2. B'rikors imressaq fl-4 ta' Mejju, 2018, ir-rikorrenti fissru kif kienu sidien tal-fond 27, qabel 34, Triq Santa Katerina, fix-Xewkija, Għawdex u li permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President tad-29 ta' April, 2014, u ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern (Avviż Numru 552) fil-11 ta' Ġunju, 2014, ġie ddikjarat li l-imsemmija proprjetà kienet meħtieġa mill-awtorità kompetenti għal skop pubbliku, dak iż-żmien, skont il-provvedimenti tal-**Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi** u li l-akkwist tagħha għandu jsir b'xiri assolut.

3. Is-sidien fissru kif permezz tal-istess Dikjarazzjoni Presidenzjali, il-kumpens offrut ġie ddikjarat bħala dak ta' €145,000, skont stima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A&CE u li tali valur ma kienx wieħed xieraq peress li mhux mera tal-valur reali tal-istess proprjetà, la fiż-żmien li saret il-valutazzjoni u wisq anqas fid-data tar-rikors promotur. L-atturi jgħidu li dan jirriżulta mill-valutazzjoni tad-9 ta' Marzu, 2015 imħejjija mill-Perit Teddy Busuttil (maħtur mill-atturi) tad-9 ta' Marzu, 2015, fejn il-valur tal-proprjetà ġie indikat bħala €194,000.

4. Ir-rikorrenti fissru kif, minkejja li għamlu diversi tentattivi sabiex ikunu jafu x'inhi l-intenzjoni tal-Awtorità intimata fir-rigward tal-proprjetà tagħhom, ukoll fid-dawl tal-bidla fil-liġi li wasslet għad-dħul fis-seħħ tal-**Att XVII tal-2017**, jiġifieri l-**Att dwar Artijiet tal-Gvern** baqgħu mingħajr tweġiba, tant li lanqas ma ngħataw informazzjoni dwar jekk sarx id-depożitu kontemplat mill-**Artikolu 52 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**, jew dwar is-somma li kellha tiġi hekk depożitata.

5. Jissoktaw jgħidu li kien għalhekk li permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 612/2018, huma talbu lill-Awtorità konvenuta sabiex: (i) tiddikjara l-intenzjonijiet tagħha fir-rigward tal-proprjetà tagħhom skont il-liġi; u (ii) tipprovdihom bl-informazzjoni kollha rigward kwalunkwe proċedura mibdija, jew li kienet ser issir fir-rigward, jew jekk kienx hemm

informazzjoni ulterjuri li kienet meħtieġa min-naħa tagħhom għall-konklużjoni ta' tali proċedura. L-Awtorità intimata ntalbet ukoll taħtar mill-ġdid periti tekniċi sabiex skont il-liġi tipprovdi valutazzjoni korretta u attwali tal-proprjetà u tavżahom bid-dettalji tal-perit, bid-data u ħin iffissati għall-aċċess relattiv u eventwalment bil-valur hekk determinat.

6. Ir-rikorrenti ddikjaraw li skont l-**Artikolu 55 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**, il-kumpens dovut lilhom għandu jkun dak ta' mhux inqas minn €205,000, *oltre*, imgħaxijiet, taxxi, bolol u/jew imposti oħrajn applikabbli skont il-każ, kif ukoll danni materjali u/jew morali mġarrba minnhom bħala konsegwenza ta' dak spjegat minnhom. Billi baqgħu mingħajr ebda tweġiba, ir-rikorrenti ressqu din il-kawża u talbu lill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet sabiex:

> *«1. Jistabbilixxi a tenur tal-liġi l-kumpens dovut lill-esponenti fir-rigward tal-proprjetà ossia fond 27 ġa 34, Triq Santa Katerina, Xewkija, liema kumpens, fil-fehma tal-esponenti m'għandux ikun inqas minn mitejn u ħamest elef ewro (€205,000) oltre mgħaxijiet, taxxi, bolol u/jew imposti oħrajn applikabbli skont il-każ u oltre d-danni materjali u/jew morali sofferti mill-esponenti likwidati wkoll minn dan l-Onorabbli Bord;*
>
> *2. Jordna lill-Awtorità intimata tħallas il-kumpens likwidat skont l-ewwel talba oltre dawk id-danni materjali u/jew morali likwidati mill-istess Onorabbli Bord u dana entro dak it-terminu qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan l-istess Onorabbli Bord. Bl-ispejjeż tal-proċedura odjerna kontra l-istess Awtorità intimata li r-rappreżentanti tagħha jinsabu minn issa inġunti in subizzjoni.»*

7. L-Awtorità tal-Artijiet wieġbet permezz tar-risposta tagħha datata 6 ta' Ġunju, 2018, fejn eċċepiet:

> *«1. Illi l-Awtorità esponenti ġiet notifikata bir-rikors datat 21 ta' Mejju, 2018 fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti ġiet mogħtija sas-6 ta' Ġunju, 2018 biex tirrispondi;*

2. Fl-ewwel lok ir-rikorrent iridu jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni;

3. Illi l-awtorità qiegħda permezz tal-preżenti risposta tindika illi l-Gvern irid jakkwista l-imsemmija art b'titolu ta' xiri assolut;

4. Illi l-awtorità esponenti ssostni illi l-art inkwistjoni, illi kienet saret talba għaliha mid-Dipartiment għall-Eko-Ghawdex u Żvilupp Reġjonali f'Settembru, 2013 biex issir pjazzetta ġdida u żona pedonali jidher li għadha meħtieġa għal skopijiet pubbliċi stante illi d-Dipartiment konċernat qatt ma informa lill-Awtorità illi dan il-proġett mhux ser isir;

5. Illi l-awtorità esponenti taqbel mat-talba tar-rikorrenti illi dan l-Onorabbli Bord jistabbilixxi kumpens dovut lill-istess rikorrenti b'dana illi: (a) ebda żieda m'għandha tingħata minħabba illi l-akkwist ikun obbligatorju; (b) il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament; (ċ) il-valur tal-art huwa l-valur illi kellha l-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni u ċjoè mija u ħamsa u erbgħin elf Ewro (€145,000) kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u mingħajr ma jittieħed qies ta' benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti u dan skont Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Illi rigward l-interessi l-awtorità intimata tirrimetti ruħha sakemm dawn l-interessi jkunu komputati skont id-dettami tal-liġi u strettament fejn dovuti;

7. Illi rigward danni morali u materjali l-Awtorità tirrileva illi hija għadha qiegħda tistenna informazzjoni kompluta dwar is-sidien tad-dar qabel ma tkun tista' tipproċedi u għaldaqstant m'hijiex l-Awtorità illi qiegħda toħloq id-dewmien f'dan il-każ. Huwa inutili illi wieħed jipponta s-swaba' lejn l-Awtorità meta ma jagħmilx il-parti tiegħu sabiex tingħalaq il-pendenza u għaldaqstant m'għandhiex tkun l-Awtorità illi tbati l-konsegwenzi ta' danni morali u/jew materjali f'dan il-każ;

8. Illi rigward it-tieni talba l-esponenti tirrimetti ruħha għas-savju ġudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.»

8. Permezz tad-deċiżjoni tiegħu tal-25 ta' Ottubru, 2023, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet iddeċieda illi:

*«Jilqa' in parte l-ewwel talba attriċi u **jistabbilixxi l-kumpens dovut** lir-rikorrenti fir-rigward tal-proprjetà in meritu ossia l-fond 27 ġa 34 fi Triq Santa Katerina fix-Xewkija, Għawdex li huwa kolpit bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tad-29 ta' April 2014 pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil-11 ta' Ġunju 2014, Avviż. Nru. 552, fl-ammont ta' **mitejn u għoxrin elf, sitt mija u sitta u ħamsin ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€220,656.22**) oltre l-imgħax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena b'seħħ mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali sudetta pubblikata fil-11 ta' Ġunju 2014 liema mgħax għandu jiddekorri fuq is-somma ta' ħamsa u sebgħin elf sitt mija sitta u ħamsin Ewro u tnejn u għoxrin (€75,656.22) sad-data ta' din is-sentenza. Imgħax mis-sentenza sal-ħlas effettiv ikun skont il-Liġi; jistabilixxi d-danni materjali fis-somma ta' **wieħed u sittin elf disgħa mija u seba' ewro u ħmistax-il ċenteżmu (€61,907.15)** u dawk morali fis-somma ta' **tliet mija u ħamsin ewro (€350)** filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-talba fejn qiegħed jintalbu taxxi, bolol u/jew imposti oħrajn.*

2. Jilqa' in parte t-tieni talba attriċi fis-sens illi jordna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti il-kumpens, id-danni materjali u morali u l-imghax kif stabbiliti u likwidati mill-Bord fil-paragrafu preċedenti. Bl-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità intimata u dak hawn stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont hawn stabbilit mill-Bord u dan a tenur talArt.73(2) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.»

9. Il-Qorti ser tirreferi għall-partijiet mid-deċiżjoni tal-Bord li huma rilevanti għad-determinazzjoni tal-appell tal-lum:

*«**Kumpens***

***Ai fini ta' kumpens il-Bord ħatar lill-Membri Tekniċi l-Perit Valerio Schembri u Danica Mifsud li fir-rapport tagħhom (fol 143 sa 146)** irrelataw li l-fond illum jifforma parti mill-bini tal-Kunsill Lokali tax-Xewkija u l-bqija hija pjazzetta quddiem l-istess Kunsill. Skont il-Pjan Regolatur il-fond jinsab fiż-żona residenzjali tax-Xewkija u wara li użaw il-comparative method huma vvalutawh fil-valur ta' €235,000 fid-data tad-dikjarazzjoni presidenzjali tal-11 ta' Ġunju 2014 ċjoè €1,100 kull metru kwadru. Fuq domandi in eskussjoni mressqa mill-Awtorità intimata huma ppreżentaw kopja tal-operazzjonijiet paragunabbli li ntużaw minnhom minn fejn jirriżulta li house of character fix-Xewkija, Għawdex b'sebat ikmamar u garaxx street level u tal-kejl ta' 212.05 metri kwadri kienet fuq is-suq bil-prezz ta' €318,000 filwaqt li house of character oħra ukoll fix-Xewkija, Għawdex b'għaxart ikmamar viċin il-pjazza, tal-kejl ta' 161 metri kwadri kienet fuq is-suq bil-prezz ta' €320,000.*

***In-Nutar Marisa Grech in rappreżentanza tal-Awtorità intimata xehdet b'affidavit (fol 163 sa 176)** li l-Awtorità rċeviet talba għall-esproprazzjoni tal-fond in meritu fit-23 ta' Settembru 2013 (Dok. A – fol 164). Il-proprjetà in meritu kienet tikkonsisti f'fond fi Triq Santa Katerina*

fix-Xewkija, Għawdex tal-kejl ta' 212MK kif murija fuq PD 2013_555 (Dok B – fol 167). Dan il-fond ġie esproprjat b'xiri assolut permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President datata 29 t'April 2014 li dehret fuq il-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Ġunju 2014 bin-numru 552 (Dok C – fol 168 – 170). Mal-imsemmija dikjarazzjoni ġie indikat kumpens ta' €145,000 skont stima tal-Perit Arkitett Michael Schembri (Dok D – fol 171).

In-Nutar Grech tgħid illi in segwitu għad-dikjarazzjoni presidenzjali kien hemm is-segwenti korrispondenza bejn il-parijiet:-

1. 11 ta' Settembru 2014 – Ittra minn Dr. Carmelo Mifsud Bonnici għan-nom ta' George Stellini fejn talab informazzjoni jekk ittieħdux passi sabiex jitħallas il-kumpens (Dok. E – fol 172).

2. 29 ta' Settembru 2014 – L-Avukat Mifsud Bonnici ntalab jissottometti prova tat-titolu (Dok. F – fol 173).

3. 10 ta' Ġunju 2016 – Ġiet sottomessa l-property ownership form li ma kinitx sodisfaċenti.

4. 2 ta' Settembru 2016 – L-Awtorità infurmat li t-titolu ma kienx sodisfaċenti u ntalbu aktar dokumenti (Dok. G – fol 174).

5. 21 ta' Frar 2018 – Ittra uffiċjali mibgħuta mir-rikorrenti (Dok. H – fol 175).

***In kontroeżami (fol 179 et seq)** xehdet li t-titolu ġie kkunsidrat komplut waqt dawn il-proċeduri u sal-2019 il-kuntratt ta' akkwist kien għadu mhux fil-pussess tagħha. B'nota tat-18 ta' Novembru 2022 (fol 186 u 187) l-Awtorita esebiet ittra datata 14 ta' Marzu 2019 mibgħuta lill-Avukat Philip Magri dwar it-titolu fejn kien qiegħed jintalab il-kuntratt t'akkwist, u ċ-ċertifikati tal-mewt ta' Mary Farrugia u Maria Buttiġieġ (fol 187).*

Sottomissjonijiet

Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti jgħidu li l-azzjoni tagħhom tinkwadra fl-Art. 64 tal-Kap. 573. L-Art. 64 tal-Kap. 573 jipprovdi:-

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

għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

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

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

Il-Bord diġà kellu l-opportunità li jidħol fil-mertu dwar l-applikabbilità tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 għal fatti simili fis-sentenza fl-ismijiet ***David Abela proprio et nomine v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *(Rik Nru 13/21NB) deċiża fil-25 ta' Mejju 2022 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Ottubru 2023. F'dik is-sentenza ngħad:-*

Għalhekk sabiex l-azzjoni tinkwadra ruħha f'dan l-artikolu iridu jissussistu erba' elementi:-
1. Id-dikjarazzjoni trid tkun inħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573;
2. Il-Gvern ikun ħa l-pussess tal-art;
3. Ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art;
4. Is-sid irid jipprova li għandu 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-Awtorità 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-Awtorità 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' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jargumentaw illi in primis il-Kap. 573 ġie promulgat proprju biex jiġu eliminati l-problemi li kienu jeżistu taħt ir-regime legali tal-Kap. 88 u dan wara li l-Gvern kien ħa kont ta' numru ta' deċiżjonijiet tal-Qrati nostrani inkluż dawk ta' natura Kostituzzjonali u kif ukoll qrati esteri. Iżidu illi l-artikolu 64 jitkellem fuq sitwazzjoni meta għandek art soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim JEW ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art u jargumentaw illi bl-użu tal-konġuntiv 'jew' il-leġislatur ried illi fl-eventwalità li waħda biss mis-sitwazzjonijiet hemm kontemplati tkun soddisfatta, ossia jew ma jkunx inħareġ avviż ta' ftehim jew ma jkunx ġie indikat il-prezz, il-vot tal-Liġi jkun soddisfatt u purché jkunu jissussitu l-elementi l-oħra fuq deskritti għandu jsib applikazzjoni l-Artikolu 64.

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

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

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

> *Barra minn hekk, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jiġi mitlub jillikwida d-danni morali u materjali mġarrba mis-sid minħabba li l-akkwist ikun dam biex sar u hawnhekk tapplika l-preskrizzjoni ta' tletin sena. Din hija ftit differenti minn dak li konna qegħdin ngħidu qabel u hawnhekk qed nitkellmu fejn ikun hemm pussess imma ma jkunx hemm notice to treat.*
>
> *...*
>
> *Qed jiġi propost ukoll li l-art li fuqha kien hemm dikjarazzjoni presidenzjali u li fuqha nħarġet notice to treat iżda ma jkun tħallas l-ebda kumpens sa meta tiġi introdotta din il-liġi, jekk jiġi muri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet illi persuna hija s-sid tal-art, il-Bord jista' jordna l-Awtorità tal-Artijiet biex tagħtiha kumpens. Fil-Qorti, l-Awtorità tal-Artijiet għandha tindika jekk għadx hemm interess li l-Awtorità takkwista din l-art u jekk is-sid tal-art ma jikkontestax il-valur tal-art meta nħarġet in-notice to treat, l-ammont li jitħallas ikun dak indikat f'dik in-notice.*
>
> *...*
>
> *Min-naħa l-oħra, jekk is-sid jikkontesta l-valur tal-art, il-valur tal-art f'din l-istanza għandu jkun il-valur fi żmien id-dikjarazzjoni presidenzjali biż-żieda tar-rata tal-inflazzjoni misjuba f'Kap. 158. Il-valur mogħti mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid u mhux inqas minn dak indikat fin-notice to treat. Barra minn hekk, sabiex jitnaqqsu l-każijiet fil-qorti, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jiġi mitlub jillikwida danni morali u materjali mġarrba mis-sid minħabba li l-akkwist ikun dam biex sar u tapplika wkoll preskrizzjoni ta' tletin sena.*

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

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

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

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

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

Dan il-ħsieb tal-Bord isib konferma fis-sentenza mgħotija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2022 fil-kawża fl-ismijiet ***Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C 10213) v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *(Rikors numru 3/18) fejn il-Qorti tal-Appell f'każ fejn kien hemm ukoll dikjarazzjoni maħruġa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 (f'dak il-każ kienet dikjarazzjoni tal-2011) bħal każ 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:*

.....

Il-Bord josserva li l-fatti tal-każ prezenti ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda artikolu ieħor għajr għall-Art. 64 tal-Kap 573. L-art hija milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tad-29 ta' April 2014 ippublikata b'avviz numru 552 tal-11 ta' Ġunju 2014 liema dikjarazzjoni nħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 li dahal fis-seħħ fil-25 ta' April 2017 u qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim. Fid-dawl tal-insenjamenti ċitati, il-kunsiderazzjonijiet suddetti u l-fattispeċji ta' dan il-każ il-Bord iqis li l-artikolu applikabbli f'dan il-każ huwa l-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dwar il-kumpens għall-akkwist tal-art li għandu jitħallas, l-Art. 64(3) jipprovdi li dan"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".

<u>Mill-atti jirriżultaw is-segwenti valuri:-</u>

1. Valur indikat fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali fl-2014 – €145,000 (fol 169)
2. Valur imsemmi fir-rikors promotur – €205,000 (fol 3)
3. Valur stmat mill-Perit ex parte tal-atturi Teddie Busuttil fl-2015 - €194,000 (fol 8)
4. Valutazzjoni mill-Membri Tekniċi fl-2014 – €235,000 (fol 146)

...

Il-Bord fl-ewwel lok jissenjala illi huwa jaqbel mal-argument tal-Awtorità intimata (fol 199) li ai termini tal-Art. 58(1)(d) tal-Kap 573 il-kumpens determinat mill-Bord ma jistax jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet.

Da parti tal-intimata l-kumpens indikat huwa ta' €145,000. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jindikaw kumpens ta' €205,000. Ma tressqux provi ta' kif ir-rikorrenti waslu għal dan il-valur għas-sena 2014 li hi s-sena tad-Dikjarazzjoni u dan partikolarment meta mir-rapport tal-Perit ex parte Teddie Busuttil jirriżulta l-valur fl-2015 (sena wara d-Dikjarazzjoni Presidenzjali) kien ta' €194,000. Ma jagħmilx sens li l-art hija vvalutata fl-2015 fil-valur ta' €194,000 u sena qabel fl-2014 €205,000. Il-Bord iqis li l-valur ta' €205,000 indikat mill-atturi fir-rikors promotur, ladarba mhux sostanzjat minn provi, bhala mhuwiex applikabbli. Minflok bħala kumpens propost mir-rikorrenti ai termini tal-Art. 58(1)(d) l-Bord ser iqis il-valur ta' €194,000 li ngħata mill-Perit ex parte tal-atturi Teddie Busuttil u viċin iż-żmien tad-Dikjarazzjoni. Dan il-valur imnaqqas skont l-indiċi tal-inflazzjoni ghat-2014 iwassal għal €191,889.86. Mill-banda l-oħra l-Awtorità intimata tistrieħ fuq il-valur mogħti fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Anke dan dan l-ammont ma ġiex sostanzjat u ma tressqux provi ta' kif l-intimata waslet għal dan l-ammont hlief li giet esebita il-valutazzjoni tal-perit tal-Awtorita Michael Schembri (Dok D – fol 171) li però ma fiha ebda indikazzjoni ta' operazzjonijiet paragunabbli u dettalji dwar kif wasal ghall-valur mogħti.

Jifdal ir-rapport tal-Membri Tekniċi li vvalutaw il-fond fil-valur ta' €235,000 fl-2014. Mir-risposti in eskussjoni jirriżulta li huma għamlu eżami komparattiv ma' proprjetajiet li kienu fis-suq f'Għawdex b'fattizzi simili għall-fond de quo. Huwa minnu dak li tgħid l-intimata li l-proprjetajiet li ntużaw sabiex isir paragun kienu fis-suq fl-2021 u jinkludu garaxx u għalhekk jattiraw valur ogħla mill-fond de quo – iżda hu ċar mill-valutazzjoni li kien hemm temperament fil-valur mogħti mill-Membri Tekniċi. Jekk jittieħed l-anqas valur tal-proprjetajiet li ntużaw għall-eżami komparattiv ċjoè ta' €318,000 għall-2021 u jiġi ttemprat skont l-indiċi tal-inflazzjoni tal-2014, il-valur ikun ta' cirka €293,550 bid-differenza tirrappreżenta l-karatteristiċi differenti bejn il-proprjeta de quo u dawk li ġiet ikkumparata magħhom. Mir-rapport tal-Membri Tekniċi jirriżulta li huma ħadu konjizzjoni tal-provi prodotti sa dak iż-żmien li kienu jinkludu sensiela ta' ritratti antiki esebiti mir-rikorrenti ta' kif kien il-fond qabel ma saru l-modifiki. Inoltre l-Membri Tekniċi żammew ukoll aċċess "sabiex jinfurmaw rwieħhom aħjar dwar l-ambjenti tal-fond".

Il-Bord ma jaqbilx mal-argument tal-intimata li l-Membri Tekniċi l-ewwel waslu għall-ammont b'mod arbitrarju mbagħad għamlu fishing expedition għal operazzjonijiet paragunabbli. Qabel xejn ghalkemm ir-rapport per se hu datat 19/04/2021 u ċjoè 3 ijiem wara li l-Membri Tekniċi ħarġu l-print outs tal-proprjetajiet li ntużaw għall-finijiet komparattivi, l-imsemmi rapport ġie pprezentat fl-24 ta' Mejju 2021 u ghalhekk wara l-imsemmi eżami komparattiv. Biex tirnexxi fis-sottomissjoni tagħha l-Awtorita kien jeħtieġilha tipprova li l-Membri Tekniċi aċċeddew ghall-ewwel darba għall-websites inkwistjoni (li ntużaw għall-finijiet komparattivi) wara li ġie ppreżentat ir-rapport. Li mhux il-każ. Dan apparti li d-data tal-21 ta' April 2021 turi d-data meta l-iscreenshots ittieħdu iżda dan ma jfissirx li l-Membri Tekniċi ma kinux aċċedew għalihom qabel.

*Magħmula tali konsiderazzjonijiet il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ għandu jistrieħ fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi ta' €235,000 li ai termini tal-Art. 58(1)(d) tal-Kap 573 għandu jiġi ridott għall-€191,889.86 ossia l-valur mogħti mill-Perit tal-atturi Teddie Busuttil fl-2015 imnaqqas bl-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2014. Dan l-ammont aġġornat għas-sena kurrenti skont l-indiċi tal-inflazzjoni jammonta għal **€220,656.22**.*

Sena	***Indiċi tal-Inflazzjoni***	***Valur tal-Art miżjuda skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni***
2014	*823.89*	*€191,889.86*
2015	*832.95*	*€194,000.00*
2016	*838.29*	*€195,243.72*
2017	*849.77*	*€197,917.50*
2018	*859.63*	*€200,213.96*
2019	*873.73*	*€203,497.95*
2020	*879.32*	*€204,799.90*
2021	*892.51*	*€207,871.95*
2022	*947.4*	*€220,656.22*
2023	*947.4*	*€220,656.22*

<u>Danni Materjali u Morali</u>

*Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll il-likwidazzjoni ta' danni materjali. In tema ta' danni materjali fi sfond ta' esproprjazzjoni l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet **B & B. Property Development Co. Ltd v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (Rik. Nru. 76/16 RGM) deċiża fit-8 ta' Lulju 2020 fejn intqal hekk:-*

...

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

...

Il-Bord josserva li l-kumpens stabbilit aktar il-fuq għall-'akkwist tal-art' mhuwiex għas-saldu tal-okkupazzjoni tal-proprjetà in meritu da parti tal-Awtorità intimata. L-Artikolu 64 tal-Kap 573 jipprovdi specifikatament illi:-

> *64(4) "Barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit f'dan l-artikolu, is-sid jista' jitlob ukoll lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist".*

B'applikazzjoni tal-insenjamenti suddetti dan il-fatt ta' pussess jew tgawdija ta' ġid ħaddieħor jimmerita kumpens in linea ta' danni materjali. Issa, l-Bord huwa konxju ta' ġurisprudenza fejn id-danni materjali ġew ekwiparati ma' imgħax fuq il-kumpens tal-akkwist.

...

Iżda l-Bord jinnota li bil-promulgazzjoni tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta il-Leġislatur ried jikkrea dritt speċifiku ta' danni materjali u morali b'żieda mad-dritt tal-kumpens għall-akkwist u l-imgħax. Hekk l-Artikolu 64 tal-Kap. 573, jitkellem fuq dritt tas-sid sia għall-kumpens u kif ukoll għad-danni materjali u morali subiti u in aġġunta ma' dawn il-Leġislatur fassal ukoll mekkaniżmu ulterjuri ta' ħlas fil-forma ta' mgħax kalkolabbli bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija fuq il-kumpens li jkun ġie stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ kif dan ġie aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u dan l-imgħax għandu jibda jgħaddi mid-data ta' meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni (Art 66(1)) tal-Kap 573.

Għalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi taħt il-Kap. 573 il-kumpens għad-danni materjali m'għandux ikun ekwiparat ma' / jew meqjus soddisfatt bl-għotja ta' mgħax fuq il-kumpens ossia fuq il-valur stabbilit għax-xiri għaliex huwa ċar li tali dritt għad-danni huwa dritt b'żieda mad-dritt li s-sid jiġi kumpensat tat-teħid u l-imgħax fuq l-istess valur u fil-fehma tal-Bord tali danni materjali għandhom jingħataw bħala danni sofferti mis-sid minħabba li huwa jkun ġie mċaħħad mill-użu u tgawdija ta' ħwejjġu għal perjodu ta' żmien mingħajr kumpens.

Dan il-ħsieb ta' komputazzjoni tad-danni materjali fi sfond ta' azzjoni taht l-Artikolu 64 tal-Kap 573 huwa llum konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Camilla Scerri et v. Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru. 5/19/1 NB)*** *deċiża fit-22 ta' Ġunju 2023.*

Fir-rigward tad-danni morali, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Camilla Scerri et v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *(Rikors numru 14/2017/SG) deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fis-16 ta' April 2021 fejn ġie stabbilit mekkanizmu ta' komputazzjoni tad-danni morali liema ħsieb ġie wkoll konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fuq citata tat-22 ta' Ġunju 2023 fl-istess ismijiet ossia* ***Camilla Scerri et v. Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru. 5/19/1****).*

....

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.

L-intimata tgħid li f'dan il-każ m'għandhomx jiġu akkordati danni għaliex ir-rikorrenti naqsu milli jissottomettu Property Ownership Form kompluta

għaliex kien hemm dokumenti nieqsa li ġew sottomessi waqt dawn il-proċeduri. B'hekk id-dilungar kien riżultat tal-aġir tar-rikorrenti stess.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-Gvern ifformula l-ħsieb ta' x'kellu jsir mill-fond in meritu sa mit-23 ta' Settembru 2013 (fol 164). Ma jirriżultax eżatt meta ttieħed il-pussess iżda mir-rapport li għamlet Evelyn Agius mal-Pulizija Eżekuttiva (fol 52) il-pussess kien għadu f'idejn is-sidien sal-25 ta' April 2014. Imbagħad mir-ritatt a fol 84 jidher li l-proġett kien inawgurat fl-20 ta' Ġunju 2016. B'hekk il-pussess ittieħed xi żmien wara l-25 ta' April 2014 u qabel l-20 ta' Ġunju 2016. Ir-rikorrenti bagħtu l-ewwel korrispondenza fil-11 ta' Settembru 2014 (fol 172) u ġew mitluba jissottomettu prova tat-titolu fid-29 ta' Settembru 2014 (fol 173). Mhuwiex ikkontestat li l-Property Ownership Form waslet għand l-Awtorità fl-10 ta' Ġunju 2016 (Affidavit tan-Nutar Marisa Grech – fol 163 – punt numru 7) u għalhekk kważi sentejn wara l-aħħar korrispondenza. Tliet xhur wara, fit-2 ta' Settembru 2016, l-Awtorità infurmat li t-titolu ma kienx sodisfaċenti (fol 174) għas-segwenti raġunijiet:-

> *The root of title has to be in detail. All succession details have to be indicated including wills and dates of death. Furthermore, deed of acquisition published by Notary Refalo on 12/11/1945 has to be included in the root of title and has to be linked with the present owners. File shall be left pending until updated legal advice will be available.*

Ma jirriżultax lir-rikorrenti qatt issottomettew id-dokumentazzjoni mitluba f'din l-ittra qabel ma nbdew dawn il-proċeduri. Wara din l-ittra r-rikorrenti bagħtu l-ittra uffiċjali fil-21 ta' Frar 2018 (fol 175) fejn interpellaw lill-intimata tiddikjara x'inhuma l-intenzjonijiet dwar il-fond, tipprovdi informazzjoni dwar il-proċedura inizjata u dokumenti meħtieġa biex tiġi konkluża u jiġu appuntati periti sabiex issir valutazzjoni mill-ġdid. Ma jidhirx li ntbagħtet risposta għal din l-ittra sakemm inbdew dawn il-proċeduri fl-4 ta' Mejju 2018.

Mis-suespost jirriżulta ċar li kien hemm dilungar mhux riżultat tal-aġir tal-intimata iżda tan-nuqqas tar-rikorrenti li jissottomettu d-dokumentazzjoni mitluba minnhom sabiex jiġi aċċertat it-titolu tagħhom. Mill-banda l-oħra jibqa' l-fatt li l-kumpens indikat fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali ma kienx jirrifletti kumpens xieraq kif stabbilit mill-Bord supra u għalhekk anke li kieku d-dokumentazzjoni mitluba mill-intimata ġiet sottomessa mir-rikorrenti minnufih, xorta waħda kellhom jinbdew dawn il-proċeduri odjerni sabiex jikkontestaw il-kumpens offrut lilhom. Għalhekk il-Bord iqis li r-rikorrenti huma ntitolati għad-danni. Il-kwistjoni issa hija x'tip ta' danni għandhom jiġu akkordati – jekk hux materjali jew morali jew it-tnejn li huma u l-miżura tal-istess.

Mis-sentenzi ċitati aktar 'il fuq jemerġi li d-danni materjali jirrappreżentaw kumpens sabiex jagħmel tajjeb għaż-żmien lis-sidien ġew imċaħħda mit-tgawdija u l-pussess ta' ħwejjiġhom mingħajr kumpens filwaqt li d-danni morali huma danni rappreżentanti l-ksur tad-drittijiet tas-sid kawża tad-dewmien fil-konklużjoni tal-proċedura tal-esproprju, sabiex jingħata l-kumpens, ossia danni sabiex jirrimedjaw għat-tbatija li jkunu soffrew. Fil-

fehma tal-Bord ir-rikorrenti għandhom jiġu akkordati kemm danni materjali – għaliex dawn jirrapreżentaw in-nuqqas ta' tgwadija u l-pussess tal-fond tagħhom u għalhekk mhux relatati mad-dilungar – u kif ukoll danni morali stante li d-danni morali m'għandhomx jingħataw biss f'dawk il-każijiet ta' dewmien fil-konklużjoni tal-proċedura tal-esproprju mill-intimata iżda jistgħu jirrappreżentaw anke n-nuqqas ta' kumpens xieraq offrut li minnu nnifsu jammota għal ksur tad-drittijiet tas-sidien hekk kif ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmelina Micallef v. Malta*** *deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-28 ta' Ottubru 2021. Naturalment f'dan il-każ il-quantum tad-danni morali irid jiġi ttemprat minħabba d-dilungar tar-rikorrenti.*

<u>Danni Materjali</u>

Ai fini ta' likwidazzjoni tad-danni materjali dawn għandhom jinħadmu fuq il-valur lokatizju tal-proprjetà li l-uzu u t-tgawdija tagħha r-rikorrenti jkunu ġew arbitrarjament imċaħħda minnu mal-medda taż-żmien mingħajr ma jkunu ingħataw kumpens. Tali danni jinħadmu bħala perċentwali tal-valur tal-fond kif aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni ai termini tal-Kap. 158. Din il-modalità ta' likwidazzjoni ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ċitata aktar 'il fuq fl-ismijiet ***Camilla Scerri et v. L-Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 5/19).***

...

Fis-sentenza ***Emilia sive Emily Spiteri et v. L-Awtorità tal-Artijiet*** *(Rik. Nru. 15/19) deċiża mill-Bord fil-31 ta' Mejju 2023, prezentement pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell, intuża perċentwali ta' 5% fuq il-valur tal-proprjetà esproprjata bejn is-sena 1950 u 1997 u 3.75% bejn is-sena 1997 u 2020. Imbagħad rata ta' 3.5% ingħatat għal artijiet u raba'. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser jadotta r-rata ta' 3.75%.*

Mir-rapport li għamlet Evelyn Agius mal-Pulizija Eżekuttiva (fol 52) jirriżulta li l-pussess tal-fond kien għadu f'idejn is-sidien sal-25 ta' April 2014, imbagħad mir-ritratt a fol 84 jidher li l-proġett ġie inawgurat fl-20 ta' Ġunju 2016. B'hekk il-pussess ittieħed xi żmien wara l-25 ta' April 2014 iżda qabel l-20 ta' Ġunju 2016. Fin-nuqqas ta' prova eżatta ta' meta ttieħed il-pussess il-Bord ser jieħu s-sena 2016 sas-sena 2023. Id-danni materjali għandhom jiġu kkalkulati kif ġej:-

Sena	**Indiċi tal-Inflazzjoni**	**Valur tal-Art miżjuda skont l-Indiċi tal-inflazzjoni**	**Rata**	**Valur Lokatizzju Annwali**
2014	823.89	€191,889.86	3.75%	€7,195.87
2015	832.95	€194,000.00	3.75%	€7,275.00
2016	838.29	€195,243.72	3.75%	**€7,321.64**
2017	849.77	€197,917.50	3.75%	**€7,421.91**
2018	859.63	€200,213.96	3.75%	**€7,508.02**

2019	873.73	€203,497.95	3.75%	**€7,631.17**
2020	879.32	€204,799.90	3.75%	**€7,680.00**
2021	892.51	€207,871.95	3.75%	**€7,795.20**
2022	947.40	€220,656.22	3.75%	**€8,274.61**
2023	947.40	€220,656.22	3.75%	**€8,274.61**
	TOTAL MILL-2016 SAL-2023			**€61,907.15**

*B'hekk id-danni materjali ser jiġu likwidati fl-ammont ta' **€61,907.15**.*

<u>Danni Morali</u>

*Inkwantu għad-danni morali, il-Bord iqis illi fil-każ fuq imsemmi **Camilla Scerri et v. L-Awtorità tal-Artijiet** kien hemm trapass ta' 55 sena miż-żmien minn meta nħarġet id-dikjarazzjoni ta' esproprju sakemm ma nħarġet id-dikjarazzjoni ta' rilaxx f'Novembru 2020 u d-danni morali ġew likwidati mill-Bord fis-somma ta' €750 fis-sena. Dik il-proprjetà kienet konsistenti f'porzjon art fin-Naxxar tal-kejl superfiċjali ta' sitt itmiem, siegħ u tlett kejliet (6T-1S3K) u kienet tinkludi wkoll kamra tar-raba'. Fil-każ **Robert Hornyold Strickland v. L-Awtorità tal-Artijiet** deċiż minn dan il-Bord fit-23 ta' Frar 2022 ingħata kumpens ta' €250 fis-sena fir-rigward tal-art fil-kejl ta' 1,269 m.k fejn kien hemm trapass ta' bejn 30 u 31 sena. F'sentenza oħra ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Maurice Zarb Adami et v. L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-8 ta' Lulju 2020, ingħata kumpens bħala lump sum ta' €1,000 fir-rigward ta' art tal-kejl ta' 533m.k fiż-Żurrieq fejn id-dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fis-6 t'Ottubru 2016 u ma tħallas qatt il-kumpens dovut.*

*Fis-sentenza **Pierre Chircop v. l-Awtorità tal-Artijiet** deċiża minn dan il-Bord fit-22 ta' Ġunju 2022, ingħata kumpens ta' €125 għal kull sena fir-rigward ta' porzjonijiet fil-kejl 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 v. L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-28 ta' Settembru 2022 ingħata kumpens ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1989 sas-sena 2022 fir-rigward ta' esproprju li seħħ 33 sena qabel fir-rigward ta' art għall-art desinjata bhala fabbrikabbli bl-użu limitat ta' triq talkejl ta' 140m.k. Imbagħad fis-sentenza ċitata ta' **Emilia sive Emily Spiteri et v. L-Awtorità tal-Artijiet** ingħata fir-rigward ta' fond fl-Isla kumpens ta' €100 għal kull sena mill-1950.*

*Fid-dawl tat-trapass taż-żmien minn meta ttieħed il-pussess tal-fond, fl-2016, id-daqs tal-fond iżda wkoll tenut kont tad-dilungar da parti tar-rikorrenti in rigward il-prova tat-titolu l-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €50 għal kull sena li għaddiet mill-2016 sas-sena ta' din is-sentenza li jammontaw għal **€350**.*

<u>Imgħax</u>

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

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

*Abbażi tas-sentenza fl-ismijiet **Luqa Development Company Limited v L-Awtorita' tal-Artijiet** (Rik. Nru 36/19/1) deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 l-imgħax jiddekorri fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont talvolta offrut mill-Awtorità. 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' €220,656.22 u dik offruta mill-Awtorità ta' €145,000 u ċjoè fuq €75,656.22 bir-rata ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoè mid-29 ta' April 2014.»*

10. L-Awtorità tal-Artijiet appellat minn din is-sentenza, b'rikors tal-appell imressaq fl-14 ta' Novembru, 2023, li jissejjes fuq tliet aggravji: (i) li l-Bord tal-Arbitraġġ mar kontra dak li tipprovdi l-liġi fl-**Artikolu 58(1)(d) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**, meta stabbilixxa kumpens dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' €220,656.22, li huwa aktar minn dak li talbu r-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom ta' €205,000; (ii) li l-Bord tal-Arbitraġġ ma messux laqa' t-talba tar-rikorrenti għad-danni, meta f'dan il-każ kien hemm id-depożitu tal-kumpens skont dak l-ammont indikat fil-Gazzetta tal-Gvern, li seta' faċilment jiġi żbankat mir-rikorrenti; (iii) li s-sentenza appellata tagħmel referenza għall-imgħax fuq l-ammont ta' €220,656.22, meta dan kellu jinħadem fuq l-ammont imnaqqas ta' €191,889.86, skont l-istess sentenza fl-ismijiet ***Luqa Development Company Limited v. L-Awtorità tal-Artijiet***. Għalhekk l-Awtorità appellanti ssostni li l-imgħax kellu jinħadem fuq id-differenza bejn l-

ammont ta' €191,889.86 u l-ammont offrut minnha ta' €145,000, jiġifieri fuq l-ammont ta' €46,889.96 bir-rata ta' 8% mid-29 ta' April, 2014.

11. L-atturi u l-intervenuta fil-kawża ressqu r-risposta tagħhom tas-16 ta' Jannar, 2024, u taw ir-raġunijiet tagħhom għala l-appell għandu jiġi miċħud.

12. Inżamm smigħ fl-14 ta' Marzu, 2024, fejn id-difensuri tal-partijiet trattaw l-appell li tħalla għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet

13. Fl-**ewwel aggravju** tagħha, l-Awtorità appellanti tilmenta dwar l-interpretazzjoni mogħtija mill-Bord dwar l-**Artikolu 58(1)(d) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**. Mingħajr ebda tidwir mal-lewża, din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju tagħha. Huwa minnu li l-ġurisprudenza hija konsistenti fir-rigward tal-prinċipju li l-kumpens li jingħata mill-Bord ma jistax ikun aktar minn l-ogħla ammont propost minn xi waħda mill-partijiet (ara b'eżempju s-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Novembru, 2011, fl-ismijiet ***Maria Lourdes Vella et v. Kummissarju tal-Artijiet***) u li din normalment tittieħed bħala dik imressqa mir-rikorrenti fir-rikors promotur (li ovvjament tkun ogħla mill-ammont propost mill-Gvern u għalhekk ikun hemm il-proċeduri quddiem il-Bord). Fis-sentenza tas-17 ta' Marzu, 2022 il-Qorti

tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Marianna sive Manon Calleja et v. Kummissarju tal-Artijiet*** ippreċiżat li l-**Artikolu 58(d) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern** huwa msejjes fuq dak li qabel kien l-**Artikolu 25 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi**, fejn kif ingħad diversi drabi minn din il-Qorti, m'għandux jingħata kumpens ogħla minn dak mitlub mill-partijiet (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Diċembru, 2014, fil-kawża fl-ismijiet ***Aġent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Limited*** fejn saħansitra ġie determinat li dan l-artikolu għandu japplika retroattivament).

14. Sfiq ma' dan, ġie meqjus li meta l-proprjetarju jingħata dak li talab, ikun qed jieħu kumpens ġust u reali. Din hija regola ta' interess pubbliku, meħud kont tal-fatt li jkun kontrosens li sid art jingħata bħala kumpens aktar milli jippretendi u li hu stess iqis ġust u raġonevoli (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-24 ta' Ottubru, 2019 fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Baldacchino et v. Kummissarju tal-Artijiet***).

15. F'dan il-każ, ir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom talbu s-somma ta' €205,000. Irid però jitqies x'kien il-punt tat-tluq ta' dawn il-proċeduri, kif issa regolati bil-liġi l-ġdida. Il-Gvern, permezz tal-Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fil-11 ta' Ġunju, 2014, kien qiegħed joffri għall-proprjetà milquta bl-esproprjazzjoni kumpens ta' €145,000. Dan l-ammont ta' kumpens huwa marbut mad-data tat-teħid tal-proprjetà u

allura maż-żmien li saret l-offerta, fl-2014. Dan huwa l-*punctum temporis* rilevanti għall-fini tal-istima li saret mid-Dipartiment tal-Artijiet, u allura meta saret il-kontra-proposta mis-sidien, wieħed jifhem, li din ukoll saret b'referenza għall-istess żmien, sabiex wieħed ikun jista' jgħid li qiegħed iqabbel valur ma' valur ieħor paragunabbli li jkun marbut mal-istess żmien speċifiku. Tant hu hekk, li l-valutazzjoni tal-perit *ex parte* Teddy Busuttil li kienet magħmula fl-2015 kienet dik ta' €194,000. Sewwa għamel il-Bord li ħadem dan l-ammont skont il-valur tas-sena 2014, u użatu bħala punt tat-tluq sabiex wasal għas-somma ta' €191,889.86.

16. Imbagħad wieħed irid jara l-kliem tal-liġi fejn filwaqt l-**Artikolu 58(1)(d) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**, fejn jingħad li l-Bord jista'

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

17. Għalkemm ir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom jinvokaw l-**Artikolu 55 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**, ġustament il-Bord qies li dan il-provvediment tal-liġi japplika għad-dikjarazzjonijiet il-ġodda maħruġa wara d-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att, filwaqt li l-każ taħt eżami jinkwadra ruħu taħt l-**Artikolu 64 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**, peress li għalkemm inħarġet id-dikjarazzjoni fl-2014, qatt ma kien inħareġ l-avviż għall-ftehim. Rilevanti huwa s-**subinċiż (3)** ta' dan il-provvediment tal-liġi:

> *«(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.»*

18. Minn qari ta' dan il-provvediment tal-liġi, jirriżulta li għalkemm tissemma l-kelma *"kumpens*", hawn ukoll il-punt tat-tluq huwa ż-żmien li fiha nħarġet id-dikjarazzjoni, li mbagħad għandu jiġi aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Fil-fatt il-liġi, kemm **fl-Artikolu 58(1)(d),** kif ukoll **fl-Artikolu 64 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern** titkellem dwar "*il-kumpens*" (il-punt tat-tluq) li kif ingħad qabel, jeħtieġ li jirreferi għall-istess żmien. Ta' min jinnota wkoll li, filwaqt li **l-Artikolu 58(1)(d)** jitkellem fuq "*il-kumpens*", **l-Artikolu 64(3)** jibda bil-«*kumpens skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni*» iżda mbagħad ikompli dan il-kumpens għandu *«jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni.»*

19. Dan ikompli jsaħħaħ il-fehma ta' din il-Qorti, li meta r-rikorrenti ressqu r-rikors promotur, dan l-ammont li huma jkunu qegħdin jipproponu huwa marbut maż-żmien tad-dikjarazzjoni, f'dan il-każ dak tas-sena 2014, sabiex wieħed ikun jista' jikkumparah ma' dak li jkun propost mill-Gvern. Imbagħad huwa xogħol il-Bord li jaġġusta l-kumpens stabbilit minnu relattiv għas-sena meta saret id-Dikjarazzjoni, u jaġġorna l-istess kumpens skont l-indiċi ta' inflazzjoni.

20. Dan ifisser li meta l-Bord għalkemm qabel mal-istima tal-periti maħtura minnu li stmaw il-proprjetà fl-ammont ta’ €235,000, dejjem b’rabta maż-żmien relevanti, jiġifieri s-sena 2014, ħaddem b’mod tajjeb il-provvediment tal-**Artikolu 58(1)(d)** meta kkunsidra li l-ammont mitlub mir-rikorrenti (€205,000) ma kienx debitament ippruvat, peress li l-ammont stmat mill-perit tagħhom fis-sena 2015 kien dak ta’ €194,000. Dan l-aħħar ammont tnaqqas mill-Bord permezz tal-indiċi tal-inflazzjoni għall-valur tal-2014, jiġifieri €191,889.86. Għalhekk meta l-Bord kien qiegħed jadotta din is-somma, bħala l-kumpens dovut għall-proprjetà tar-rikorrenti dejjem relattivament għas-sena 2014, din is-somma ma kinitx taqbeż l-ogħla ammont mitlub mir-rikorrenti (ta’ €205,000). Imbagħad jiskatta l-eżerċizzju li jrid jitwettaq mill-Bord taż-żieda fil-valur tal-art skont l-indiċi tal-inflazzjoni, kif tipprovdi l-liġi.

21. Fil-verità, ġaladarba l-Bord qabel mar-relazzjoni tal-periti membri li stmaw il-valur tal-proprjetà fl-2014, fl-ammont ta’ €235,000, seta’ jadotta l-pretensjoni tal-atturi kif riżultanti mir-rikors promotur, jiġifieri s-somma ta’ €205,000 bħala l-punt tat-tluq għall-fini tal-eżerċizzju tiegħu, iżda fin-nuqqas ta’ appell f’dan ir-rigward min-naħa tar-rikorrenti, din il-Qorti mhix ser tidħol fil-mertu ta’ din il-kwistjoni.

22. Għalhekk l-Awtorità tiżbalja meta tikkumpara l-kumpens dovut lir-rikorrenti, kif likwidat mill-Bord fl-ammont ta’ €220,656.22 (kif aġġornat

għall-valur applikabbli skont l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2023) ma' dak li kien oriġinarjament propost mir-rikorrenti fir-rikors promotur, li kif rajna jissarraf bħala kontroproposta magħmula minnhom marbuta mal-valuri applikabbli fis-sena 2014.

23. Għalhekk dan l-aggravju tal-Awtorità appellanti ma jreġix u ser jiġi miċħud.

Imiss li jiġi mistħarreġ **<u>it-tieni aggravju</u>** tal-Awtorità appellanti, dak fejn tilmenta dwar id-deċiżjoni tal-Bord sa fejn laqa' t-talba tar-rikorrenti għad-danni materjali meta f'dan il-każ kien hemm id-depożitu tal-kumpens skont dak l-ammont indikat fil-Gazzetta tal-Gvern, li seta' faċilment jiġi żbankat mir-rikorrenti.

24. Tajjeb jiġi mfakkar li l-proċeduri ta' esproprju f'dan il-każ inbdew fis-sena 2014, qabel ma daħal fis-seħħ l-**Att dwar Artijiet tal-Gvern** meta dak iż-żmien kienet għadha fis-seħħ l-**Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi** u l-proċedura kienet regolata permezz tal-**Artikolu 22** ta' dik il-liġi.

25. Tul is-snin kien hemm diversi emendi sostanzjali, inkluż tal-**Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi**, permezz tal-Att XI tas-sena 2002. Fost l-emendi importanti, wieħed kien isib li fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-pubblikazzjoni tad-

Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern, il-Gvern kellu jiddepożita f'kont bankarju li jirrendi l-imgħax, l-ammont ta' flus li jkun qiegħed jiġi offrut bħala kumpens, kif indikat fid-Dikjarazzjoni tal-President. Dik is-somma setgħet tabilħaqq tinġibed liberament, ma' kull imgħax li jinġema' fuqha, mill-persuna jew persuni li jkollhom jedd għal dak il-kumpens, jekk issir il-prova tal-jedd li jkollhom, għas-sodisfazzjon tal-Kummissarju tal-Artijiet (**Artikolu 22(3) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi**).

26. Il-ġbid ta' tali somma, inkluż l-imgħax li jista' jinġema' ma kienx jippreġudika l-jedd tal-persuna li jfittex kumpens ogħla quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet **(Artikolu 22(5) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi**). Emenda oħra kienet dik li kif tinħareġ id-Dikjarazzjoni tal-President, il-proprjetà assoluta ta' dik l-art tgħaddi minnufih f'idejn il-Gvern (**Artikolu 22(8) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi**), u mhux wara li jiġi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet, kif kien jiġri qabel. Għalhekk, wara li permezz tas-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, jew ta' din il-Qorti, jiġi determinat il-prezz mistħoqq għal tali esproprju, l-għan aħħari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, kien li jitħallsu l-flus dovuti, hekk kif determinati mill-Bord jew minn din il-Qorti.

27. Dawn l-istess kunċetti ġew imdaħħla fl-**Att dwar Artijiet tal-Gvern** permezz tal-**Artikolu 52**, b'dan illi, taħt din il-liġi, s-sid tal-post esproprijat għandu jedd li jitlob lill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex jitħalla jiġbed dan l-ammont depożitat flimkien ma' kull imgħax li seta' nġema' fuqu. Dan il-ġbid għandu jsir permezz ta' rikors. Filwaqt li s-**subinċiż (5) tal-Artikolu 52**, jipprovdi li dan il-ġbid tad-depożitu u tal-imgħax m'għandux jippreġudika l-jedd tas-sid li jekk irid jitlob li jingħata kumpens aktar għoli minn dak li jkun ġie ddepożitat mill-Awtorità tal-Artijiet.

28. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dak li jingħad mill-appellati fir-risposta tagħhom meta jingħad minnhom li minn imkien ma jirriżulta li l-Awtorità wettqet id-depożitu. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Lulju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Luqa Development Company Limited v. L-Awtorità tal-Artijiet***, ladarba l-liġi fl-**Artikolu 52 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern** tqiegħed obbligu fuq l-Awtorità li tiddepożita l-flus li jkun ġie indikat minnha bħala kumpens, wieħed għandu jistenna li l-Awtorità tal-Artijiet ħa toqgħod ma' dak li tgħid il-liġi. B'hekk jiġi li l-Awtorità tal-Artijiet (u qabilha l-Gvern) igawdu mill-*præsumptio facti* li ddepożitaw is-somma ta' €145,000 skont kif trid il-liġi, b'dana għalhekk li kien jaqa' fuq ir-rikorrenti li juru li dawn il-flus ma ġewx depożitati u li l-Gvern ma mexiex ma' dak li tgħid il-liġi u mhux li l-Gvern jipprova li mexa mal-liġi.

29. Dan kollu jfisser li, hekk kif ġiet ippubblikata d-dikjarazzjoni presidenzjali, fl-2014, għalkemm il-proprjetà assoluta ta' dik l-art esproprjata għaddiet minnufih f'idejn il-Gvern, dan ma kienx mingħajr kumpens, kif kien jiġri qabel l-emendi għall-**Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi**, iżda l-esproprju kien qiegħed iseħħ kontra l-kumpens ta' €145,000, li skont l-Gvern kien dovut lis-sidien, li kellhom rimedju, dak li jiżbankaw dawk il-flus ladarba jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art esproprjata.

30. Jiġi mtenni li (kuntrarjament għal dak li jingħad mill-appellati fir-risposta tal-appell tagħhom) dan kollu ma kienx jippreġudika l-jedd tas-sidien li xorta jikkontestaw l-valutazzjoni magħmula mill-Gvern (**Artikolu 22(5) tal-Ordinanza, illum Artikolu 52(5) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern)**. B'hekk għalkemm il-proċeduri quddiem il-Bord iddeterminaw li s-sidien kien jistħoqqilhom kumpens ogħla minn dak li kien offrielhom il-Gvern fl-2014, kien nuqqas tas-sidien milli jaddottaw il-miżuri meħtieġa bħal dik li jressqu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom mill-aktar fis possibbli, (liema prova tressqet fil-mori ta' dawn il-proċeduri) u li jressqu l-proċedura indikata sabiex tal-inqas jiżbankaw dak l-ammont ta' flus li kienu depożitati bħala kumpens għall-art li tteħditilhom.

Dan kollu jwassal lil din il-Qorti għall-konklużjoni li l-eżerċizzju li twettaq mill-Bord dwar it-telf tal-valur lokatizju ma kienx f'loku f'dan il-każ. Kif ġie

mfisser aktar 'il fuq, il-Gvern sar sid tal-post minnufih hekk kif ġiet ippubblikata d-Dikjarazzjoni tal-President. Dan ifisser li ma jistax ikun li l-atturi ġarrbu danni materjali li jinħadmu daqslikieku kien hemm telf ta' kera. Ladarba t-titolu tal-proprjetà għadda mal-ewwel għand il-Gvern ma seta' qatt ikun li l-atturi kien se jkollhom iċ-ċans li jikru l-proprjetà li fl-aħħar mill-aħħar ma baqgħetx tagħhom. Kien ikun hemm jedd għall-ħlas ta' danni materjali ekwivalenti għal telf ta' kera, li kieku l-Gvern ikun ħa l-pussess u l-użu tal-fond b'riħet id-dikjarazzjoni tal-President, iżda l-proċess tal-esproprju ma jkunx intemm. F'qagħda bħal din, it-trasferiment tat-titolu ma jkunx għadu għadda f'idejn il-Gvern, u peress li l-post ikun għadu fuq isem is-sidien dawn jkollhom il-jedd li jiġu kkumpensati għad-danni materjali li jkunu ġarrbu minħabba l-fatt li huma ma jkunux jistgħu jinqdew minn dak il-ġid li tteħdilhom sakemm idum għaddej il-proċess tal-esproprju li bih l-post jiġi trasferit lill-Gvern.

31. Jiġi b'hekk, li f'każijiet bħal dan li qiegħed jiġi mistħarreġ illum, fejn il-Gvern jiġi sid tal-art esproprjata minnufih wara l-ħruġ tad-dikjarazzjoni tal-President, id-danni materjali għandhom ikunu intrinsikament marbuta mal-esproprju nnifsu. Bħal pereżempju, tinħareġ Dikjarazzjoni tal-President li permezz tagħha tiġi esproprjata dar residenzjali biex b'hekk is-sidien ikollhom jidħlu fi spejjeż żejda biex jiċċaqalqu mir-residenza tagħhom biex jikru jew sabiex jixtru proprjetà oħra. Jew inkella meta tiġi esproprjata proprjetà li minn ġo fiha jkun qiegħed jitmexxa negozju, u allura possibbilment jista' jkun hemm jedd għal danni materjali minħabba

telf tan-negozju. Naturalment kull każ ikun irid jiġi mistħarreġ skont iċ-ċirkostanzi tiegħu u skont dak li jirriżulta mill-provi mressqa mill-partijiet.

32. F'kull każ, jaqa' fuq spallejn l-attur li jressaq provi konvinċenti li juru li huwa tassew ġarrab danni materjali bħala konsegwenza tal-esproprjazzjoni. L-għoti tad-danni materjali mhumiex awtomatiċi iżda jeħtieġ li jiġu ppruvati. Meta nduru għall-każ tagħna, l-atturi ma ressqux provi li juru li huma ġarrbu danni materjali. Tant huwa hekk li l-ilment tagħhom idur mal-fatt li huma ma qablux mal-kumpens offrut mill-Awtorità. Xejn aktar u xejn anqas. Meqjus il-fatt, kif fuq imfisser, li huma setgħu jressqu rikors sabiex jiġbdu l-ammont depożitati flimkien mal-imgħax li jkun inġema', u meqjus ukoll il-fatt li fuq id-differenza bejn l-ammont offrut mill-Awtorità tal-Artijiet u l-ammont likwidat mill-Bord tal-Arbitraġġ se jibbenefikaw mill-aġġustament tal-indiċi tal-inflazzjoni u sejrin jirċievu wkoll l-imgħax bit-8% sakemm isir il-ħlas effettiv, dan ma jistax ħlief ifisser li m'hemmx ħtieġa li jirċievu wkoll danni materjali, billi ma ġiex ippruvat minnhom li huma kellhom jidħlu f'xi spejjeż żejda, tilfu xi qligħ jew ġarrbu xi sura ta' danni oħra bħala riżultat tal-esproprju. .

33. Għaldaqstant dan l-aggravju huwa mistħoqq u l-Qorti sejra għalhekk tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Awtorità tal-Artijiet ġiet ordnata tħallas danni materjali lir-rikorrenti.

34. Jonqos li jitqies l-**aħħar aggravju** tal-Awtorità appellanti, dak li jittratta l-imgħax, li huwa marbut mal-ewwel aggravju, fejn l-Awtorità kienet qiegħda targumenta li l-ogħla kumpens li seta' jakkorda l-Bord kien dak ta' €191,889.86 u li konsegwentement l-imgħax kellu jinħadem fuq id-differenza bejn l-ammont ta' €191,889.86 akkordat mill-Bord u l-ammont offrut mill-Awtorità appellanti ta' €145,000, jiġifieri fuq is-somma ta' €46,889.86, bir-rata ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni, jiġifieri mid-29 ta' April, 2014.

35. Meqjusa ċ-ċaħda tal-ewwel aggravju tal-Awtorità appellanti fejn kienet qiegħda titlob li jiġi rivedut il-kumpens akkordat mill-Bord, ġaladarba l-kumpens għall-art esproprjata ser jiġi kkonfermat minn din il-Qorti, peress li tqies li l-kumpens stabbilit mill-Bord bħala dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' €220,656.22, huwa wieħed skont kif jipprovdu l-provvedimenti tal-liġi, ma hemmx lok għal reviżjoni dwar il-komputazzjoni tal-imgħax.

36. Hawn ukoll jitqies li l-komputazzjoni tal-imgħax, fuq is-somma ta' €75,656.22 (id-differenza bejn is-somma ta' €220,656.22 akkordata mill-Bord, kif aġġornata bl-indiċi tal-inflazzjoni u dik ta' €145,000 kif offrut mill-Gvern) kif deċiż mill-Bord huwa konformi ma' dak li tipprovdi l-liġi taħt l-**Artikolu 61(3) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern** (ara f'dan is-sens is-

sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Luqa Development Company Limited v. L-Awtorità tal-Artijiet*** msemmija qabel).

37. Isegwi li dan l-aħħar aggravju tal-Awtorità appellanti wkoll mhux mistħoqq.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti qiegħda filwaqt li tiċħad l-ewwel u t-tielet aggravji mressqa mill-Awtorità tal-Artijiet, **tilqa'** t-tieni aggravju tal-Awtorità tal-Artijiet u għalhekk tħassar is-sentenza appellata sa fejn laqgħet it-talba tal-atturi għal-likwidazzjoni tad-danni materjali u minflok tiddeċiedi li ebda danni materjali ma huma dovuti lill-atturi minħabba li l-atturi ma seħħilhomx jippruvaw li tabilħaqq ġarrbuhom. Mill-bqija s-sentenza appellata qiegħda titħalla kif inhi.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu fir-rigward is-sehem ta' żewġ terzi ($^2/_3$) mill-Awtorità tal-Artijiet u terz ($^1/_3$) jitħallas mir-rikorrenti lkoll bejniethom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss