# BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

## MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO

**B.A. M.A. (Fin. Serv.) LL.D.**

**Seduta tal-llum 13 ta’ Mejju 2024**

**Carmelo Mifsud KI 686245M) u**
**Catherine Mifsud (KI 330651M)**

**vs**

**L-Awtorita’ tal-Artijiet**

**Numru fuq il-Lista: 5**

**Rikors Numru : 25/19NB**

**Il-Bord,**

## I. PRELIMINARI

**Ra r-Rikors ta` Carmelo Mifsud detentur tal-karta tal-identita’ 686245M u Catherine Mifsud detentrici tal-karta tal-identita’ 330651M datat 30 ta’ Lulju 2019 fejn ġie premess:**

*Illi r-rikorrenti huma propjetarji ta' art li tinsab f'Monte Rose Gardens, Sqaq Tomna k/m Triq Santa Margarita, f'San Gwann in forza ta' kuntratt pubbliku datat 17 ta' Awwissu 1991 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, u kopja tal-istess qed tigi annessa ma' dan ir-rikors u mmarkata bhala* ***Dok. A****;*

*Illi parti minn din l-art li tifforma parti minn bicca art ikbar giet espropjata in forza taddikjarazzjoni tal-President ta' Malta bin-numru tar-referenza fil-file jkun L.222/78 u li taghmel referenza wkoll ghal pjanta mmarkata L.D.123/81, fejn kopja tal-istess*

*Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u pjanta tal-art referuta qed jigu annessi ma' dan ir-rikors u mmarkati bhala **Dok. B** u **Dok. C** rispettivament;*

*Illi tali bicca art giet iddikjarata bhala mehiega ghal skop pubbliku, u li ghandha tigi akkwistata mill-awtorita intimata b'xiri assolut skont l-istess Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u dan wara li l-art in kwistjoni kienet soggetta ghall-formazzjoni ta' Sqaq Tomna f'San Gwann fis-sena 2007;*

*Illi jirrizulta li minn din it-formazzjoni tat-triq ittiehdu ċirka 180 metri kwadri jew ammont verjuri mill-art tar-rikorrenti ghall-formazzjoni ta' Sqaq Tomna f'San Gwann, li hija triq li tintuza mill-pubbliku, u ghalhekk jehtieg li jsir it-trasferiment tat-titolu fuq l-art imsemmija a favur tal-awtorita' intimata;*

*Illi minhabba t-tehid tal-art in kwistjoni u l-formazzjoni ta' Sqaq Tomna, ir-rikorrenti inkorrew fi spejjez sabiex jinbena hajt tal-konfini biex jiddividi l-parti fabbrikabbli talart tieghu wara l-ftuh tat-triq in ezami;*

*Illi ghalhekk huwa dovut kumpens lir-rikorrenti ghall-art li kienet mehtiega ghall-skop pubbliku, fejn l-esponent qatt ma ntalab formalment sabiex jersaq halli jsir l-akkwist relattiv tal-art in kwistjoni da parti tal-awtorita' intimata jew mid-Dipartiment talArtijiet, u fejn qatt ma nhareg avviz tal-ftehim jew gie indikat il-kumpens offrut millawtoritajiet governattivi ghall-akkwist tal-art in kwistjoni, u li huwa dovut ukoll lillesponenti l-imghaxijiet relattivi skont kif provdut fil-ligi;*

*Illi skont stima rrilaxxjata da parti tal-Perit Samuel Formosa, huwa dovut lir-rikorrenti s-somma globali ta' €7,826.68, hekk kif il-valur tal-art fi zmien li harget id-dikjarazzjoni hi stmata ta' €6,662 filwaqt li jirrizulta li r-rikorrenti inkorra l-ispejjez ta' €1,164.68 ghall-kostruzzjoni tal-hajt tal-konfini wara li saret il-formazzjoni tat-triq fl-2007, u kopja ta' din l-istima tal-Perit imsemmi qed tigi annessa u mmarkata bhala **Dok. D**;*

*Illi l-Awtorita' intimata ghalkemm giet interpellata sabiex tikkumpensa lir-rikorrenti anke permezz ta' ittra ufficjali datata 17 ta' Lulju 2019, baqghet inadempjenti, u kopja tal-istess ittra uffitcali qed tigi annessa u mmarkata bhala **Dok. E**.*

*Ghalhekk, invista tas-suespost ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan il-Bord sabiex:*

1. *Jiddikjara jekk inhu l-kaz li l-esponenti huma s,sidien b'titolu validu talimsemmija art in kwistjoni;*

2. *Jordna lill-Awtorità intimata sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv ghax-xiri assolut tal-art appartenenti lir-rikorrenti, u li tifforma parti minn bicca art akbar, fejn gie dikjarat illi hija mehtiega ghal skop pubbliku skont id-Dikjarazzjoni tal-President (Dok " B") u*

3. *Jillikwida l-kumpens u l-imghaxijiet dovuti lir-rikorrenti ghal tali bicca art b'xiri assolut hekk kif provdut f'Kapitolu 573, u jekk inhu l-kaz permezz tal-hatra ta' Periti nominandi;*

4. *Jillikwida dawk id-danni materjali u danni morali dovuti mir-rikorrenti skont il-ligi u occorrendo, permezz tal-hatra ta' Periti nominandi;*

5. *Jikkundanna lill-Awtorita' intimata sabiex thallas dawk is-somom li jigu hekk likwidati minn dan il-Bord.*

*Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 17 ta' Lulju 2019 u bl-imghaxijiet kontra l-Awtorita' intimata, li r-rapprezentant taghha qed jigi ingunt minn issa in subizzjoni.*

**Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 29 ta' Awwissu 2019 (fol 14 *et seq*) fejn gie eċċepit:**

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

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

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

2.2 *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu ghalhekk jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni izda dan jista' jsehh biss talvolta l-art li rrikorrenti qed jippretendu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd u jigi debitament prezentat root of title in rigward;*

2.3 *Illi huwa proprju f'dak il-punt fejn l-Awtorita' tkun f'pozizzjoni li taghti risposti kwantu jekk tali art qatt kienet jew ghadhiex mehtiega ghal skop pubbliku u jekk hu lkaz, minn min;*

2.4 *Illi fi kwalunkwe kaz, u dan dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, l-istimi tal-valur tal-art ma sarux in lineja ma' dak li jrid il-**Kap 573** tal-**Ligijiet ta' Malta**;*

2.5 *Illi minghajr pregudizzju ghall-predett, tajjeb jinghad li minn indagini li ghamlet l-Awtorita' jirrizulta li ghalkemm l-art in disamina intlaqtet b'dikjarazzjoni lura fizzmien (snin tmenin), tali art qatt ma giet posseduta jew utilizzata b'xi mod ghal skop pubbliku;*

2.6 *Illi si segue li peress li sal-lum l-art imsemmija fir-rikors promotur ma gietx posseduta mill- u/jew trasferita lill-istat, m'ghandu jkun hemm ebda kumpens u/jew imghaxxijiet dovuti mill-Awtorita' esponenti.*

*3. Illi it-talbiet rikorrenti ghandhom ghalhekk jigu michuda.*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi. 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' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.**

**Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-28 ta' Frar 2024 (fol 166 *et seq*) u ra li l-Awtorita' intimata, għalkemm hekk awtorizzata, ma ressqet ebda Nota ta' Osservazzjonijiet Responsiva.**

**Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.**

## II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qedin jitolbu kumpens għal art li tinsab f'Monte Rose Gardens, Sqaq Tomna kantuniera ma' Triq Santa Margerita f'San Ġwann ta' 177 metru kwadru esproprjata flimkien ma' art akbar b'titolu ta' xiri assolut permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-24 ta' Awwissu 1981 (Dok. B – fol 7).

**Mill-affidavit tar-rikorrenti Carmelo Mifsud (fol 42 sa 43)** jirriżulta li l-art ġiet akkwistata fiż-żwieġ ma martu Catherine Mifsud b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tas-17 ta' Awwissu 1991 (Dok. A – fol 4 et seq). F'Novembru 2001 huwa kien ġie kkuntattjat mill-Awtorita' tal-Artijiet sabiex iforni prova tat-titolu tal-art. F'laqgħa li saret wara din it-telefonata ġie nfurmat li parti mill-art kienet meħtieġa biex tiġi ffurmata triq għall-użu pubbliku. F'Mejju 2007 sab li kien tneħħa l-ħajt tas-sejjiegħ li kien jiċċirkonda l-art u li kien għoli madwar sular. Minflok il-ħajt kienet saret ċinta b'ġebel ġdid għolja madwar għaxar (10) pulzieri u kienet tneħħiet il-ħamrija u twessegħet it-triq mingħajr ma kien avżat. Peress li l-ħajt li sar kien baxx wisq, kellu jinkorri spiża biex jibni ħajt għoli ta' tmien (8) filati bil-konkos a spejjeż tiegħu li sewa €1,164.68. Minn dakinhar li saret il-laqgħa ma sarx aktar kuntatt miegħu mill-Awtorita'. Fl-2017 għamel kuntatt man-Nutara Marisa Grech u pprovda wkoll xi dokumenti u ritratti. Ma reġgħa sar l-ebda kuntatt mill-intimata u fis-17 ta' Lulju 2019 ir-rikorrenti bagħtu ittra uffiċjali 1307/2019 (Dok. E – fol 11).

**In-Nutar Marisa Grech, in rappreżentanza tal-Awtorita' intimata, xehdet permezz ta' affidavit (Dok. MG1 – fol 52) u in kontro-eżami fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2021 (fol 71 sa 73)** li l-art in meritu hija dik indikata bħala plot 1 fil-pjanta LD 123/81/1 (Dok B – fol 54) ta' 177 MK. Din l-art, flimkien ma porzjon akbar, kienet ġiet esproprjata għal twessiegħ ta' triq fuq talba tad-Dipartiment tal-Public Works. L-esproprjazzjoni saret permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta numru 466 tal-24 ta' Awwissu 1981 li deheret fuq il-Gazzetta tal-Gvern tal-31/8/1981 (Dok A – fol 53). Ix-xogħolijiet fuq l-art in kwistjoni saru minn Transport Malta iżda d-*date of entry* fuq l-art ma setgħatx tiġi stabbilita (Dok K – fol 66 u 67). Ikkonfermat li x-xogħolijiet ma sarux mill-privat u saru fl-interess pubbliku.

__Stimi__

Sabiex jassistuh f'dawn il-proċeduri l-Bord innomina bħala **Membri Tekniċi lill-Perit Elena Borg Costanzi u Valerio Schembri**. Fir-rapport tagħhom (fol 69 u 70) ppremettew li dakinhar tal-aċċess l-art kienet asfaltata u kienet qed tiġi utilizzata bħala parti minn triq asfaltata. L-inkarigu tagħhom ġie estiż biex jirrelataw dwar il-valur tal-art in meritu u fit-tieni u fit-tielet rapport tagħhom (fol 82 u 83 u 161 sa 163) ippremettew li l-art tifforma parti mill-Pjan Lokali San Ġwann East Policy Map SG2 tan-North Harbour Plan approvat f'Lulju 2006 minfejn jirriżulta li l-art inkwistjoni tinsab f'residential area għal semi-detached dwelling irregolata mill-Policy NHHO 02. L-art ġiet valutata fl-2021 filvalur ta' €737,500 fil-kejl ta' 177 metri kwadri. Fl-1981 il-valur tal-art kien ta' €75,000 skont l-indiċi maħruġa mill-Bank Ċentrali. Fir-risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni (fol 90 u 91) magħmula mill-intimata wieġbu li sabiex stabbilew il-valur tal-art huma straħu fuq operazzjonijiet paragunabbli (Dok. VSEBC 0101 sa VSEBC 0103 – fol 94 sa 105) konsistenti f'reklami.

Ir-rikorrenti esebixxa affidavit (fol 45) u stima *ex parte* tal-Perit Samuel Formosa (Dok. D – fol 9 sa 10) li kkonstata li l-art tinsab f'żona residenzjali attraenti intiża għal żvilupp ta' villel. Adopera rata ta' Lm15.89 kull metru kwadru fir-rigward tal-art u kkonferma li r-rikorrenti nkorra spiża ta' €1,164.68 sabiex bena l-ħajt fuq il-konfini l-ġdid tal-art.

L-Awtorita' intimata ressqet ukoll stima *ex parte* tal-Perit Ian Camilleri Cassar (fol 112 sa 154) li kkonferma li l-art fil-kejl ta' 177 metru kwadru hija sit tul il-ġenb ta' Triq Tomna u tifforma parti mit-triq li qabel ma ġiet esproprjata kienet tifforma parti minn għalqa mhux użata. Għamel referenza għal operazzjonijiet paragunabbli kosistenti f'żewġ kuntratti li saru fin-Naxxar fejn il-valur mogħti kien ta' €17.26 u €17.24 kull metru kwadru (fol 146 sa 154). Mir-riċerka li għamel irriżulta li fuq l-art kien hemm tlett applikazzjonijiet għall-permess ta' żvilupp f'isem ir-rikorrenti Carmel Mifsud – PA/01522/93 *To erect semi-detached one stoery villa and two underlying garage* li ġie miċħud, PA/05684/17 *Plot Parcelling of Site* li ġie approvat fis-6 ta' Ottubru 2017 u PA/03722/18 *Construction of two semi detached villas with basement garage including*

*excavation and construction of pools in backyard* li ġie miċħud. Huwa jsostni li l-art fl1981 kellha valur ta' €17.25 kull metru kwadru li jwassal għal €3,053.25. Minn dan lammont ittieħed il-valur ta' terz abbażi tal-Policy tal-Awtorita' intimata LGS4 stante li l-art ittieħdet għal triq. Dan inaqqas il-valur għal €1,017.75 għas-sena 1981 aġġustat għal €2,445 skond l-indiċi tal-inflazzjoni tal-2021.

***IKKUNSIDRA***

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

> *64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik lart, 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 flIskeda 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 lillawtorità 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 lartikolu.*

Sabiex tintlaqa' l-azzjoni odjerna, jridu jikkonkorru erba' elementi li huma (i) idDikjarazzjoni tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) il-Gvern irid ikun ħa lpussess 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 dDikjarazzjoni *de quo* ħarġet fl-24 ta' Awwissu 1981 u allura qabel id-dħul fis-seħħ talKap. 573 fl-2017. Ma jirriżultax meta l-Gvern ħa l-pussess tal-art iżda mix-xhieda tarrikorrenti jirriżulta li f'Mejju 2007 sab ix-xogħolijiet diġa lesti. Il-Bord iqis li m'hemmx kwistjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti billi kif ingħad mill-Awtorita' nnifisha hija

soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti[1]. In oltre mill-provi prodotti mir-rikorrenti dwar ittitolu liema provi ma ġewx kontradetti, il-Bord iqis li t-titolu tar-rikorrenti huwa

soddisfaċentement ippruvat. 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-proveddiment tal-Art. 64. Għalhekk fid-dawl tal-enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali ravviżati flimsemmija sentenza u fid-dawl tal-fatti kif jirriżultaw fil-każ *de quo* l-Bord iqis illi dan ilkaż jinkwadra ruħu taħt l-Art. 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 fiżżmien 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-Perit Samuel Formosa – Lm15.89 ekwivalenti għal €37.01 kull metru kwadru għas-sena 1981 (fol 9 u 10)
2. Valur stmat mill-Membri Tekniċi – €423.73 kull metru kwadru għas-sena 1981 (fol 161 sa 163)[2]
3. Valur stmat mill-Awtorita' intimata abbażi tal-stima tal-Perit Ian Camilleri Cassar – €5.75 kull metru kwadru fl-1981 (fol 128)[3]

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 lkonklużjonijiet 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. Ilkonvinzjoni 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-*

[1] Fol 39 – seduta tas-16 ta' Settembru 2020
[2] €75,000 ÷ 177m.k = €423.73
[3] €1,017.75 ÷ 177m.k = €5.75 wara li sar it-tnaqqis ta' $^{1}/_{3}$

*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 talAppell – 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 talesperti 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, filkawża 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 filmaterja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoġġu fid-dubbju dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja.*

Il-Bord iqis li l-valutazzjoni mogħtija mill-Periti Tekniċi hija żbaljata. Fl-aħħar rapport tagħhom tal-15 ta' Mejju 2023 l-art ġiet stmata fl-1981 iżda skont l-istat li kienet iżżona fl-2021 u ċjoe bħala art li tinsab f'żona ta' żvilupp għal semi-detached villas u detached villas. Filwaqt li l-art illum hija f'din iż-żona skont il-Pjan Lokali approvat f'Lulju 2006, ma jirriżultax x'*policies* kienu jirregolaw l-akwata fl-1981 meta saret idDikjarazzjoni Presidenzjali. Dak iż-żmien l-art kienet tifforma parti minn għalqa u

millkuntratt ta' akkwist tal-atturi tas-17 ta' Awwissu 1991 (fol 4) l-art ġiet deskritta bħala waħda fabbrikabbli iżda in parti intiża ghal parti stradali. Mill-provi ħareġ ukoll li żżewġ applikazzjonijiet li saru mir-rikorrenti għall-iżvilupp tal-art f'vilel fl-1993 u l-2018 ġew miċħuda. Dan ixejjen il-valutazzjoni tal-Membri Tekniċi. Appart minn hekk ai fini ta' operazzjonijiet paragunabbli huma straħu fuq żewġ reklami fejn l-art kienet ser tinbiegħ bil-permessi ta' żvilupp. F'dan il-każ ma jirriżultax li fl-1981 l-art kellha permess ta' żvilupp u kif ingħad l-applikazzjonijiet għal żvilupp li saru fis-snin sussegwenti ġew miċħuda. Għalhekk il-valutazzjoni tal-Membri Tekniċi ser tiġi skartata.

Apparti minn hekk anke li kieku l-Bord kellu japplika r-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi, xorta waħda l-kumpens stabbilit minnhom hu inapplikabbli stante li 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 millpartijiet li f'dan il-każ hu ta' €37.01 kull metru kwadru propost mill-atturi.

Jifdal il-valutazzjonijiet mogħtija mill-Perit *ex parte* tal-partijiet. Il-Perit Ian Camilleri Cassar għall-Awtorita jibbaża r-rata tiegħu fuq żewġ operazzjonijiet paragunabbli fejn l-art hija deskritta bħala għalqa f'wieħed minnhom u bħala art fit-tieni kuntratt. Ma jirriżultax jekk dawn il-proprjetajiet kienux artijiet fabbrikabbli jew le. Ir-rata adoperata ta' €17.25 (li umghad tnaqqset ghal €5.75 kull MK billi ttieħdet għal triq) hija rata aktar konsona mar-rati applikabbli għal art agrikola. Kif ingħad fir-rapport tiegħu a fol 128 ilperit jgħid li naqqas ir-rata ta' €17.25 għal terz għaliex l-art ittieħdet għal triq li tinsab f'żona ta' żvilupp residenzjali. Iżda ladarba l-Bord m'għandux prova li r-rata ta' €17.25 li minnha beda l-valutazzjoni tiegħu l-Perit Camilleri Cassar hija rata ta' art fabbrikabbli u mhux art agrikola, l-Bord ser jiskarta din il-valutazzjoni ukoll.

Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser japplika r-rata mogħtija mill-Perit tal-atturi Samuel Formosa ta' Lm15.89 ekwivalenti għal €37.01 kull metru kwadru għas-sena 1981 li iżda trid tiġi ridotta għal 35% ċjoe minn €37.01 għal €12.95[4] kull metru kwadru u dan in linea massentenza **Salvi Holdings Limited vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fejn ingħad li *"...hija prassi li art esproprijata għall-formazzjoni ta' triq jew roundabout tiġi vvalutata circa bejn 30% u anke 40% fil-mija ta' art fabbrikabbli li tista tiġi żviluppata. F'dan il-każ il-valur li ingħatat l-art inkwistjoni kien ta' 35% ta' art fabbrikabbli għall-izvilupp. Dan it-tnaqqis isir għaliex art użata bħala triq fl-opinjoni tal-Membri Tekniċi tiswa inqas minn art li tista tiġi sviluppata".*

B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti huwa ta' €2,292.15 fl-1981 aġġornat skont laħħar indiċi tal-inflazzjoni sas-sena kurrenti skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 **€5,591.22**[5]**. <u>B'hekk il-kumpens għat-teħid dovut lir-rikorrenti qed jiġi stabbilit flammont ta' €5,591.22.</u>**

---

[4] €37.01 x 35% = €12.95

[5] €12.95 x 177m.k = €2,292.15 x (995.62 ÷ 408.16) = €5,591.22

**Danni Materjali**

Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħdin jitlobu wkoll danni materjali u morali. Finnota ta' sottomissjonijiet jispjegaw li apparti d-danni inkorsi fil-bini tal-ħajt ta' €1,164.68 huma ntitolat wkoll għal danni kemm materjali u morali.

In tema ta' danni materjali fi sfond ta' esproprjazzjoni l-Bord jagħmel referenza għassentenza mogħtija riċentement mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April 2024 fl-ismijiet

---

**Elizabeth Agius et vs L-Awtorita' tal-Artijiet (Rikors numru 10/2018/2 NB)** fejn ġie deċiż li d-danni materjali konsistenti f'telf ta' kera huma dovuti fir-rigward ta' dawk ilkażijiet fejn it-trasferiment tat-titolu ma jkunx għadu għadda f'idejn il-Gvern:-

> *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 għallħlas 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, ittrasferiment 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 taddikjarazzjoni 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 talesproprjazzjoni. L-għoti tad-danni materjali mhumiex awtomatiċi iżda jeħtieġ li jiġu ppruvati.*

Fil-każ odjern, id-Dikjarazzjoni Presidenzjali ġiet ippubblikata fl-1981. Dak iż-żmien sabiex l-art tgħaddi favur il-Gvern kien jeħtieġ li jiġi ffirmat il-kuntratt ta’ trasferiment bejn il-partijiet. Kien biss bid-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002 li l-Liġi nbidlet biex kif tinħareġ id-Dikjarazzjoni tal-President, il-proprjetà assoluta ta’ dik l-art bdiet tgħaddi minnufih f’idejn il-Gvern (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88). Għalhekk b’seħħ mill-imsemmi Att il-Liġi ma baqgħetx kif kienet qabel u cioe’ ma baqgħetx tirrikjedi li jiġi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet għat-trasferiment tat-titolu. B’hekk fil-każijiet li jirrigwardaw esproprjazzjonijiet wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, il-pożizzjoni legali hi illi wara li permezz tas-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet jew tal-Qorti tal-Appell ikun ġie determinat il-prezz mistħoqq għal tali esproprju, l-għan aħħari wara lpubblikazzjoni tal-kuntratt ikun dak biex jitħallsu l-flus dovuti hekk kif determinati millBord jew mill-Qorti. Iżda fejn id-Dikjarazzjoni tkun saret qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, sakemm ma jsir il-kuntratt ta’ trasferiment tat-titolu, l-esproprju jkun għadu mhux konkluż u t-trasferiment tat-titolu ma jkunx għadu għadda f’idejn il-Gvern. F’każijiet bħal dawn l-art tkun għadha fuq isem is-sidien u dawn ikollhom 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 bis-saħħa tad-Dikjarazzjoni sakemm idum għaddej il-proċess tal-esproprju li bih l-art tiġi trasferita lill-Gvern.

F’dan il-kuntest issir 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 ilvalur tal-art fiż-żmien tad-dikjarazzjoni, kif aġġornat maż-żmien skont lindiċi tal-inflazzjoni (ara Artikolu 64 (3)), iżda jippermetti wkoll li apparti l-ħlas tal-imgħax bir-rata sempliċi ta’ 8% fuq il-kumpens stabbilit millBord (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 ddanni materjali m’għandhomx ikunu ekwivalenti għall-valur lokatizju tal-fond, peress li f’dan il-każ il-post ma setax jinkera minħabba li kien*

*suġġett għad-dominju pubbliku. Fis-sottomissjonijiet orali quddiem din il-Qorti, l-avukata li tirrappreżenta l-Awtorità saħqet li d-danni materjali kellhom ikunu biss il-ħlas tal-imgħaxijiet billi l-ħlas dam ma sar.*

22. *Dan l-argument iżda mhux wieħed siewi.*

23. *Jissokta jingħad li skont bosta sentenzi msemmija wkoll fis-sentenza appellata, id-danni materjali ġew ħafna drabi mqabbla mat-telf talvalur 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 fissena 1950 b'titolu ta' pussess u użu, versu l-ħlas ta' kera kull sena. Fissena 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 filkawża 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 lprotezzjoni 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 idDikjarazzjoni tal-President għall-akkwist assolut fl-2012, dan meta lArtikolu 22 tal-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, kif emendat bl-Att XI tas-sena 2002, kien jipprovdi li madDikjarazzjoni 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 lantika. 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 LAkkwist 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 lArtikoli 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 talartikoli tal-liġi msemmija qabel, li jipprovdu għall-kumpens sħiħ, bilgħan ukoll li jiġu evitati proċeduri doppji. Hekk pereżempju, qieset ilQorti Kostituzzjonali, fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Marzu, 2023, filkawża 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 ilkażijiet 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 ttitolu 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 lpretensjonijiet tagħhom fil-parametri tal-Artikolu 64 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern, bil-kumpens sħiħ kif hemm ikkontemplat, inkluż iddanni 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, filkawża 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 talfond 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 għassomma 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 lfond kien jinkera tul dawn is-snin kollha u għall-valur hekk stmat millperiti, bħallikieku kien hemm xi ċertezza assoluta li l-atturi kien ser jirnexxielhom iżommu din il-proprjetà tagħhom mikrija għal dan iżżmien kollu bil-prezzijiet indikati mill-periti tekniċi. Dan jingħad*

*ukoll b'referenza għall-ġurisprudenza kopjuża b'rabta ma' danni pekunarji filqasam kostituzzjonali fosthom is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali tal25 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, flismijiet Cauchi v. Malta (14013/19) ġie adottat fost affarijiet oħra tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza li l-fond kien se jinkera għallperjodu kollu taż-żmien. Tant huwa hekk li fil-paragrafu 104 tassentenza 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 malprinċipju 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-24 ta' Awwissu 1981. Imbagħad ir-rikorrenti akkwistaw l-art esproprjata flimkien ma' art akbar fis-17 ta' Awwissu 1991 u sa llum it-titolu għadu m'għaddhiex favur il-Gvern u r-rikorrenti għadhom ma tħallsux il-kumpens dovut lilhom. Għalhekk in linea mas-sentenzi fuq ċitati ta' **Elizabeth Agius et** u **Emilia Spiteri et** l-Bord ser jakkorda d-danni lill-atturi konsistenti **(a) fis-somma ta' €1,164.68 bħala spejjeż attwalment inkorsi** mill-atturi sabiex inbena l-ħajt fuq il-konfini l-ġdid tal-art wara li saret it-triq. Dawn l-ispejjeż ma ġewx ikkontestati u jirriżultaw mir-rapport u affidavit tal-perit tal-atturi Samuel Formosa u **(b) danni materjali sofferti mirrikorrenti minħabba li ġew imċaħħda mill-pussess u t-tgawdija tal-art tagħhom blaġir tal-Gvern** liema danni ser jiġu kkalkulati fuq perċentwali tal-valur tal-art meqjus bħala l-valur lokatizju mal-medda taż-żmien.

F'dan il-każ il-Membri Tekniċi ma ntablux jillikwidaw il-valur lokatizzju tal-art esproprjata. Fis-sentenza 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 kienet waħda fabbrikabbli u ttieħedet sabiex tiġi ffurmata triq, il-Bord ser japplika r-rata ta' 3.5% liema danni materjali f'dan il-każ għandhom jiddekorru mis-sena li fiha r-rikorrenti akkwistaw l-art ossia fl-1991.

Id-danni materjali qed jiġu kkalkulati kif ġej:-

| Sena | Indiċi tal-Inflazzjoni | Valur tal-art | Rata | Valur Lokatizzju Annwali |
|---|---|---|---|---|
| **1981** | 408.16 | €2,292.15 | 0.0% | |
| **1982** | 431.83 | €2,425.08 | 0.0% | |
| **1983** | 428.06 | €2,403.90 | 0.0% | |
| **1984** | 426.18 | €2,393.35 | 0.0% | |
| **1985** | 425.17 | €2,387.67 | 0.0% | |
| **1986** | 433.67 | €2,435.41 | 0.0% | |
| **1987** | 435.47 | €2,445.52 | 0.0% | |
| **1988** | 439.62 | €2,468.82 | 0.0% | |
| **1989** | 443.39 | €2,490.00 | 0.0% | |
| **1990** | 456.61 | €2,564.24 | 0.0% | |
| | | | | |
| **1991** | 468.21 | €2,629.38 | 3.5% | **€92.03** |
| **1992** | 475.89 | €2,672.51 | 3.5% | **€93.54** |
| **1993** | 495.6 | €2,783.20 | 3.5% | **€97.41** |
| **1994** | 516.06 | €2,898.10 | 3.5% | **€101.43** |
| **1995** | 536.61 | €3,013.50 | 3.5% | **€105.47** |
| **1996** | 549.95 | €3,088.42 | 3.5% | **€108.09** |
| **1997** | 567.95 | €3,189.50 | 3.5% | **€111.63** |
| **1998** | 580.61 | €3,260.60 | 3.5% | **€114.12** |
| **1999** | 593 | €3,330.18 | 3.5% | **€116.56** |
| **2000** | 607.07 | €3,409.19 | 3.5% | **€119.32** |
| **2001** | 624.85 | €3,509.04 | 3.5% | **€122.82** |
| **2002** | 638.54 | €3,585.92 | 3.5% | **€125.51** |
| **2003** | 646.84 | €3,632.53 | 3.5% | **€127.14** |
| **2004** | 664.88 | €3,733.84 | 3.5% | **€130.68** |
| **2005** | 684.88 | €3,846.16 | 3.5% | **€134.62** |
| **2006** | 703.88 | €3,952.86 | 3.5% | **€138.35** |
| **2007** | 712.68 | €4,002.28 | 3.5% | **€140.08** |
| **2008** | 743.05 | €4,172.83 | 3.5% | **€146.05** |
| **2009** | 758.58 | €4,260.04 | 3.5% | **€149.10** |
| **2010** | 770.07 | €4,324.57 | 3.5% | **€151.36** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **2011** | 791.02 | €4,442.22 | 3.5% | **€155.48** |
| **2012** | 810.16 | €4,549.71 | 3.5% | **€159.24** |
| **2013** | 821.34 | €4,612.49 | 3.5% | **€161.44** |
| **2014** | 823.89 | €4,626.81 | 3.5% | **€161.94** |
| **2015** | 832.95 | €4,677.69 | 3.5% | **€163.72** |
| **2016** | 838.29 | €4,707.68 | 3.5% | **€164.77** |
| **2017** | 849.77 | €4,772.15 | 3.5% | **€167.03** |
| **2018** | 859.63 | €4,827.52 | 3.5% | **€168.96** |
| **2019** | 873.73 | €4,906.70 | 3.5% | **€171.73** |
| **2020** | 879.32 | €4,938.10 | 3.5% | **€172.83** |
| **2021** | 892.51 | €5,012.17 | 3.5% | **€175.43** |
| **2022** | 947.4 | €5,320.42 | 3.5% | **€186.21** |
| **2023** | 995.62 | €5,591.22 | 3.5% | **€195.69** |
| **2024** | 995.62 | €5,591.22 | 3.5% | **€195.69** |
| **TOTAL** | | | | **€4,825.47 *** |

Imbagħad mit-total ta' **€4,825.47*** għandu jitnaqqas ta' 20% minħabba l-inċertezza li lart kienet ser tinkera għall-perjodu kollu taż-żmien in linea mas-sentenza fuq citata **Emilia sive Emily Spiteri et vs L-Awtorita' tal-Artijiet (Rik Nru 15/19/1 NB)** deċiża fis7 ta' Diċembru 2023 **li jwassal għal valur ta' €3,860.38*[6] rappreżentanti danni materjali minħabba dewmien sabiex sar l-akkwist li flimkien mal-ispejjeż għall-bini tal-ħajt inkorsi mir-rikorrenti fl-ammont ta' €1,164.68 jammontaw għal €5,025.06*.**

**B'hekk it-total ta' danni materjali qed jiġi likwidat <u>fl-ammont ta' €5,025.06</u>*.**

---

<u>**Danni Morali**</u>

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

Fl-imsemmija deċiżjoni tal-Bord (Rikors numru 14/2017/SG) intqal hekk:

---

[6] €4,825.47 - €965.09 = €3,860.38* (*Korrezzjonijiet awtorizzati b' digriet tal-25 ta' Gunju, 2024)

*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 taddritt ta' proprjeta tiegħu, u/jew tad-dritt li jkollu rimedju xieraq. LArtikolu 63(3) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta huwa ċar, fis-sens li ddanni morali huma proprju dawk id-danni morali "li ġew imġarrba missid 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, flArtikolu 64 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni minġħajr avviż tal-ftehim, jissemmew "danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*

*Fl-Artikolu 65 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż ġħal ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew "danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist". Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn Awtorità kompetenti mingħajr dikjarazzjoni, jissemmew "danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li lart kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni." Minn dawn il-frażijiet kollha, jirriżulta li l-leġislatur kien ċar li d-danni morali huma proprju dawk relatati mas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha fil-każ tal-Artikolu 63 tal-Kap 573, jew mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni fil-każ talArtikolu 67 tal-Kap 573, u huma proprju dawk relatati minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist fil-każ tal-Artikoli 64 u 65 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. F'għajnejn il-Bord, l-intenzjoni tal-leġislatur wara l-kunċett ta' danni morali, kien proprju li jiġu likwidati danni morali, in vista tad-dewmien li jseħħ f'dan it-tip ta' kwistjonijiet.*

*Il-Bord ma jaqbilx mal-argument tal-Awtorità intimata, fis-sens li rrikorrenti 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 lmedda 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 lakkwist.

Mill-provi f'dan il-każ irriżulta li in segwitu ghad-Dikjarazzjoni t'esproprju tal-24 ta' Awwissu 1981 la ġie ffissat kumpens permezz ta' dikjarazzjoni ulterjuri u lanqas ittieħdu passi biex jiġi mħallas dak dovut lir-rikorrenti. Filwaqt li f'Novembru 2001 kien sar kuntatt mar-rikorrenti sabiex jipprovdi prova tat-titolu u in segwitu r-rikorrent kien anke ltaqgha ma' certa Margaret Falzon fi ħdan l-Awtorita intimata u anke mar drabi oħra għand l-Awtorita huwa baqa ma sema xejn aktar sakemm f'Mejju 2007 sab ic-cint tal-art tiegħu imneħħi u saret ċinta aktar baxxa u kienet twessghet it-triq. F'dawn iċċirkostanzi r-rikorrenti huma ntitolat għad-danni morali. Anke fir-rigward tad-danni morali l-Bord iqis li dawn għandhom jiddekorru mill-1991 ċjoe meta ir-rikorrenti akkwistaw l-art.

Fir-rigward tal-*quantum* ta' danni morali, l-Bord iqis illi fil-każ fuq imsemmi **Camilla Scerri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** kien hemm trapass ta' 55 sena miż-żmien minn meta nħarġet id-dikjarazzjoni ta' esproprju sakemm ma nħarġet id-dikjarazzjoni ta' rilaxx f'Novembru 2020 u d-danni morali kienu 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-1S3K) u kienet tinkludi wkoll kamra tar-raba'. Filkaż **Robert Hornyold Strickland vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiż minn dan il-Bord fit-23 ta' Frar 2022 ingħata kumpens ta' €250 fis-sena fir-rigward tal-art fil-kejl ta' 1,269 m.k fejn kien hemm trapass ta' bejn 30 u 31 sena. F'sentenza oħra ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Maurice Zarb Adami et vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-8 ta' Lulju 2020, ingħata kumpens bħala lump sum ta' €1,000 fir-rigward ta' art tal-kejl ta' 533m.k fiż-Żurrieq fejn id-dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fis-6 t'Ottubru 2016 u ma tħallas qatt il-kumpens dovut.

Fis-sentenza **Pierre Chircop vs l-Awtorità tal-Artijiet** deċiża minn dan il-Bord fit-22 ta' Ġunju 2022, ingħata kumpens ta' €125 għal kull sena fir-rigward ta' porzjonijiet fil-kejl kumplessiv ta' circa ta' 260m.k li ġew okkupati fl-2017 u s-sentenza in parte fejn l-art ġiet iddikjarata bħala neċessarja għall-interess jew skop pubbliku ingħatat fit-30 ta' Settembru 2020. Id-Dikjarazzjoni nħarġet fis-17 ta' Mejju 2021 filwaqt li l-kumpens *not in dispute* tħallas fit-12 ta' Lulju 2021 ċjoe madwar għaxar xhur wara s-sentenza preliminari. F'sentenza oħra mogħtija minn dan il-Bord fl-ismijiet **Giovanna Borg vs LAwtorità 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 vs LAwtorità tal-Artijiet** ingħata fir-rigward ta' fond fl-Isla kumpens ta' €100 għal kull sena mill-1950.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien, id-daqs tal-art u l-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn ilproċeduri biex jieħdu l-kumpens, il-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €100 għal kull sena li għaddiet. **<u>B'hekk id-danni morali jammontaw għal €3,300.</u>**

**<u>Imgħax</u>**

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll sabiex il-Bord sabiex jiffissa l-imgħax dovut. LArtikolu 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 vs L-Awtorita' tal-Artijiet** (Rik. Nru 36/19/1) deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 mill-Qorti tal-Appell, l-imgħax jiddekorri fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont talvolta offrut mill-Awtorita'. F'dan il-każ ma tressqux provi li ġiet offruta xi somma lir-rikorrenti u għalhekk l-imgħax għandu jiddekorri fuq is-somma ta' €5,591.22 bir-rata ta' 8% middata li fiha inħarġet id-dikjarazzjoni ossia 24 ta' Awwissu 1981.

**Spejjeż**

Fir-rigward tal-ispejjeż, fil-fehma tal-Bord l-Art. 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 tarrikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet talAwtorità intimata:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li r-rikorrenti huma s-sidien b'titolu validu tal-art in meritu.

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-Awtorita' intimata sabiex tersaq għallpubblikazzjoni tal-att relattiv għax-xiri assolut tal-art in meritu ossia dik indikata bħala plot 1 fil-pjanta LD 123/81/1 (Dok B – fol 54) tal-kejl ta' 177 metri kwadri li ġiet dikjarata meħtieġa għal skop pubbliku skont id-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-24 ta' Awwissu 1981.

3. Jilqa' t-tielet talba u jillikwida l-kumpens u l-imgħaxijiet dovuti lir-rikorrenti għal tali biċċa art b'xiri assolut fl-ammont ta' **ħamest elef ħames mija wieħed u disgħin Euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€5,591.22)** oltre l-imgħax ai termini tal-Artikolu 66(1) tal-Kap 573 li għandu jiddekorri fuq is-somma ta' €5,591.22 bir-rata ta' 8% mid-data li fiha inħarġet id-dikjarazzjoni ossia 24 ta' Awwissu 1981.

4. Jilqa' r-raba' talba u jillikwida d-danni materjali fis-somma **ħamest elef, ħamsa u għoxrin Euro u sitt ċenteżmi (€5,025.06)*** u d-danni morali fis-somma ta' **tlett elef u tlett mitt Euro (€3,300)**.

5. Jilqa' l-ħames talba u jikkundanna lill-Awtorita' intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammonti kollha hawn likwidati.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tat-18 ta' Lulju 2019 a karigu tal-Awtorita' intimata.

**Moqrija.**

**Noel Bartolo**
**Maġistrat**

**Caroline Perrett - Deputat Reġistratur** **13 ta' Mejju 2024**

***Korrezzjonijiet awtorizzati b' digriet tal-25 ta' Ġunju, 2024.**