BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2024

Joseph Mizzi karta ta' identita numru 72148G

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet u L-Awtorita' għat-Trasport f'Malta

Numru fuq il-Lista: 9
Rikors Numru : 26/18 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Joseph Mizzi, karta ta' identita numru 72148G ippreżentat fil-15 ta' Novembru 2018 fejn ġie premess:

i) Illi r-rikorrent huwa propjetarju tal-fond numru 25, Triq Santa Lucia, Kercem, Ghawdex, li l-esponenti kien akkwista permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tal-10 ta' Dicembru 1976 – Dok A;

ii) Illi dan l-fond ttiehed u ntuza mill-Gvern ta' Malta ghal skop pubbliku hekk kif nfethet triq u gew mghoddija servizzi;

iii) Illi l-imsemmi tehid u uzu tal-proprjeta hawn fuq deskritta sar mill-intimati jew min minnhom, l-ewwel permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta numru

656, li giet ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil-14 ta' Ottobru 1977 – Dok B – fejn gie ddikjarat illi l-proprjeta kienet mehtiega ghal skop pubbliku u l-akkwist taghha kien qed isir ghall-pussess u uzu;

iv) *Illi sussegwentement fil-15 ta' Frar 1993, fil-Gazzetta tal-Gvern numru 15,717 tat-18 ta' Frar 1993 – Dok C – gie ddikjarat illi l-akkwist tal-art numru 656 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Ottobru 1977, kellha tkun b'titolu ta' xiri assolut u mhux pussess u uzu;*

v) *Illi dan t-tehid sar minghajr ma gie ppublikat ebda avviz fil-Gazzetta tal-Gvern skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' l-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), illum sostitwit bl-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta) u minghajr ma qatt sar trasferiment ta' titolu ta' l-istess proprjeta favur il-Gvern;*

vi) *Illi konsegwentement, l-istess fond ghadu sallum proprjeta esklussiva tar-rikorrent, ghalkemm l-intimati jew min minnhom ghadhom jokkupaw l-imsemmija proprjeta abbuzivament u minghajr ebda titolu legali;*

vii) *Illi r-rikorrent anqas ma gie kkumpensat ghall-okkupazzjoni illegali u abbuziva ta' din l-proprjeta tul d-diversi snin li ghaddew;*

viii) *Illi konsegwentement, r-rikorrenti qieghed iressaq il-proceduri odjerni a tenur tal-Artikolu 64 ta' l-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta);*

Għaldaqstant r-rikorrenti jitlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, joghbgu:

i) *jiddikjara u jiddeciedi li l-intimati jew min minnhom qeghdin jokkupaw illegalment u abbuzivament l-proprjeta hawn fuq deskritta appartenenti lir-rikorrenti hekk kif ma gie ppublikat ebda avviz fil-Gazzetta tal-Gvern skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' l-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), illum sostitwit bl-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta), u qatt ma sar trasferiment ta' titolu tal-istess proprjeta favur il-Gvern;*

ii) *jordna lill-intimati jew min minnhom jakkwistaw f'xiri assolut l-istess proprjeta minghand r-rikorrenti, altrimenti jrodduwha lura hielsa u franka minn kull okkupazzjoni;*

iii) *jiffissa jekk ikun hemm lok, l-kumpens xieraq ghat-trasferiment ta' l-istess proprjeta, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;*

iv) *jordna lill-intimati jew min minnhom li jhallsu lir-rikorrenti l-imsemmi kumpens hekk iffissat;*

v) *jiddikjara u jiddeciedi li in vista tas-suespost, l-intimati jew min minnhom huwa responsabbli ghad-danni materjali u morali kkagunati lir-rikorrenti matul is-snin kollha li huma kienu qed jokkupaw illegalment u abbuzivament l-proprjeta hawn fuq deskritta appartenenti lilu minghajr ma' nhareg avviz ta' ftehim ghal skopijiet ta' espropriazzjoni;*

vi) *jillikwida d-danni materjali u morali sofferti mir-rikorrenti ghar-ragunijiet suesposti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;*

vii) *jordna lill-intimati jew min minnhom li jhallsu lir-rikorrenti l-imsemmija danni materjali u morali jekk likwidati;*

Bl-ispejjez u bl-imghax dekoribbli fuq s-somom ta' kumpens u danni likwidati b'effett mid-data li fiha l-intimati jew min minnhom okkupaw illegalment u abbuzivament l-art in kwistjoni sad-data tal-pagament effettiv kontra l-intimati jew min minnhom.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 23 ta' Jannar 2019 (fol 16 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

Illi l-awtorita' intimata giet notifikata bir-rikors promutur li jirrigwarda fond numru 25, Triq Santa Lucia, Kercem, Ghawdex, innotat it-talbiet maghmula mir-rirkorrenti permezz tieghu u tissottometti s-segwenti eccezzjonijiet:

1. *Illi fl-ewwel lok, minkejja li r-rikorrenti taw dettalji minimi dwar il-provenjenza ta' l-art flimkien mar-rikors promutur, ghandu jkun dan il-Bord li jiddetermina jekk, abbazi ta' tali dettalji, ir-rikorrenti humiex wara kollox is-sidien ta' l-art in kwistjoni;*

2. *Illi hija m'hijiex tokkupa illegalment u abbuzivament il-propjeta deskritta fir-rikors promutur w'ghaldaqstant dan l-Onor Tribunal ghandu jichad l-ewwel talba rikorrenti;*

3. *Illi hemm diskrepanza bejn it-test Ingliz u dak Malti fid-dikjarazzjoni Presidenzjali fejn filwaqt illi t-test Ingliz jghid 'and that the acquisition thereof is to take place by way of public tenure and not possession and use as stated in the Declaration…' it-test Malti ma jsemmix dominju pubbliku (public tenure) izda xiri assolut, fil-fatt citat verbatim jghid "li l-akkwist taghha ghandu jsir permezz ta' xiri assolut u mhux pussess u uzu kif miksub bis-sahha tad-Dikjarazzjoni…"*

4. *Illi l-Awtorita' taqbel li ghandu jkun hemm xiri assolut jekk l-Awtorita' esponenti tigi nfurmata li l-entita li talbitha ghad ghandha l-htiega ghaliha pero' stante illi jidher illi l-intendiment kien li l-art tkun miksuba b'dominju pubbliku meta harget l-ahhar dikjarazzjoni, titlob illi tinghata z-zmien prefiss mill-ligi sabiex tiddeciedi li taghmel dan u cioe ghaxar snin mid-dhul fis-sehh tal-Kap 573;*

5. *Illi taqbel mat-tielet talba dejjem jekk ikun hemm lok ta' xiri assolut sakemm dan ikun skont dak li tipprefiggi l-ligi;*

6. *Illi tirrimetti ruhha ghar-raba talba diment illi l-imsemmi kumpens ikun gie ffissat skont id-dettami tal-ligi u jkun wiehed gust fic-cirkustanzi;*

7. *Illi l-Awtorita' esponenti ssostni illi hija m'ghandhiex tigi misjuba responsabbli ghal danni morali u materjali w'ghaldaqstant it-talba ghandha tigi michuda fl-intier taghha;*

8. *Illi t-talba ghall-likwidazzjoni tad-danni kontra l-Awtorita' intimata ghandha tigi michudha ghall-istess ragunijiet tat-talba precedenti;*

9. *Illi tirrimetti ruhha ghas-seba' talba jekk u kemm -il darba l-imsemmija danni materjali u morali likwidati jkunu gew stabbiliti skont il-ligi.*

10. *Illi l-ispejjez u l-imghaxijiet, jekk u fejn dovuti, ghandhom ikunu kkalkolati skont il-ligi.*

Tant ghandha x'tissottometti ghas-savju gudizzju ta' dan it-Tribunal l-Awtorita' esponenti.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' għat-Trasport f'Malta datata 23 ta' Jannar 2019 (fol 18 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. *Illi preliminarjament jiġi rilevat illi l-isem indikat mir-rikorrent fir-Rikors huwa erronju u ghalhekk jidher illi hemm lok illi jigi emendat l-okkju ta' dawn il-proċeduri stante illi l-isem korrett tal-Awtoirta' esponenti ai termini ta' Artikolu 2 tal-Kapitolu 499 tal-Liġijiet ta' Malta ghandu jkun 'l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta';*

2. *Illi wkoll fuq bażi preliminari jiġi ulterjorment rilevat, illi kif indikat mill-Kapitolu 499 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorita' esponenti giet imwaqqfa permezz ta' Att datat l-1 ta' Jannar 2010. Issa, skont dak dikjarat fir-Rikors Promotur odjern it-tehid ta' art illi allegatament twettaq mill-Gvern sehh bejn is-snin sebghin u s-snin disghin. Illi dan ifisser illi meta sehh l-allegat tehid l-Awtorita' esponenti*

lanqas biss kienet eżistenti u ghalhekk certament illi hi mhix il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri;

3. *Illi minghajr pregudizzju ghal fuq premess l-esponenti taghmel referenza ghal Artikolu 64 tal-Kapitolu 573, illi fuqu r-Rikorrent qieghed isejjes it-talba tieghu u jirrileva illi skont l-istess Artikolu, r-rimedju mfittex mir-Rikorrent ghandu jkun lejn l-"awtorita' kompetenti". Illi skont id-definizzjoni ta' "awtorita' kompetenti" moghtija minn Artikolu 2 tal-Kapitolu 573, dawn il-kliem ghandom "ifissru l-Awtorita' tal-Artijiet stabbilita skont l-artikolu 5 tal-Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet jew kull persuna jew entita' ohra li bil-liġi jew b'kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern". L-Awtorita' esponenti tirrileva illi hi awtorita' ghal kollox distinta mill-Awtorita' tal-Artijiet u lanqas biss ghandha l-amministrazzjoni tal-art in kwistjoni, ghalhekk ghal darb' ohra tishaq li hi mhix legittimu kontradittur u ghaldaqstant ghandha tiġi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eċċezzjonijiet preliminari suesposi, l-esponenti tirrileva illi fil-mertu, ir-rikorrenti ghandu jġib l-ahjar prova tat-titolu minnu vantat;*

5. *Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost fi kwalunkwe każ ir-rikorrent ma sofriex danni.*

Għaldaqstant it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu, u stante li l-proċeduri fil-konfront tal-Awtorita esponenti huma frivoli u vessatorji, ir-rikorrent għandu jbati wkoll l-ispejjeż tal-Awtorita esponenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet ossia dik tar-rikorrenti ppreżentata fis-26 ta' Gunju 2024 (fol 155 *et seq*) u dik tal-Awtorita għat-Trasport f'Malta ppreżentata fit-28 ta' Awwissu 2024 (fol 166 *et seq*) filwaqt li josserva li l-Awtorita tal-Artijiet, għalkemm awtorizżata, ma ppreżentatx nota ta' sottomissjonijiet.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qiegħed jitlob *inter alia* li l-Bord jordna l-akkwist b'xiri assolut ta' parti minn proprjeta' bin-numru 25 fi Triq Santa Luċija, Kerċem, Għawdex li ġiet esproprjata permezz ta' Dikjarazzjoni tal-14 ta' Ottubru 1977 u Dikjarazzjoni ulterjuri numru 125 ippubblikata fit-18 ta' Frar 1993, kif ikkorreġuta permezz ta' notifikazzjoni numru 286 ippubblikata fit-30 ta' April 1993 għat-twessiegħ ta' Triq Kerċem, f'Kerċem, Għawdex, jiġi ffissat il-kumpens relattiv għall-istess akkwist u jiġu llikwidati u mħallsa d-danni materjali, morali u imgħax. L-art in meritu hija dik murija fl-LR plan esebita mill-Awtorita intimata Dok J - fol 97 tal-kejl ta' circa 67.8MK.

Mix-xhieda tar-rikorrenti Joseph Mizzi mogħtija fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2019[1] u permezz ta' affidavit[2] jirriżulta li permezz tal-kuntratt ta' enfitewsi fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tad-29 ta' April 1957[3] il-konjuġi Stellini kienu akkwistaw żewġ porzjonijiet art ossia sit fabbrikabbli mill-fond rustiku msejjaħ Tal-Madonna sive Tal-Punta fi Triq Santa Luċija f'Kerċem Gozo immarkati bħala plot 11 u 12 versu ċ-ċens annwu u perpetwu ta' għoxrin lira sterlina fis-sena in kwantu għal tlett liri u dsatax-il xelin fis-sena għal biċċa ż-żgħira tal-plot numru 11 u sittax-il liri xelin għall-plot numru 12. Tali ċens huwa wieħed rivedibbli kull ħamsin sena. Ir-rikorrenti akkwista ż-żewġ plots mingħand il-werrieta tal-konjuġi Stellini b'kuntratt tal-10 ta' Diċembru 1976[4]. Id-dirett dominju perpetwu tal-fond 'Yuri' fl-inħawi tal-Madonna sive Tal-Punta fi Triq Santa Luċia, Kerċem, Għawdex fil-kejl ta' 500m.k ġie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' Att fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tas-7 ta' Lulju 2005[5]. Ir-rikorrent xehed li l-proprjeta' kienet oriġinarjament tikkonsisti f'żewġt idjar u meta l-Gvern ġie biex iwessa it-triq kellhom bżonn iwaqqgħu il-faċċati taż-żewġt idjar. Iżda minflok waqqgħu biss faċċati l-awtoritajiet waqqgħu iż-żewġ fondi kollha bil-konsegwenza lir-rikorrenti kellu japplika għall-permessi ta' żvilupp[6] mill-ġdid biex jibni dar ġdida fuq il-parti rimanenti wara l-esproprjazzjoni. Il-parti esproprjata tinsab murija bl-aħmar fuq fil-pjanta Dok. JM4[7].

In-Nutar Marisa Grech, in rappreżentanza tal-Awtorita' intimata xehdet fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2020[8] u permezz ta' affidavit[9] li l-esproprazzjoni kienet saret fuq talba tal-Public Works[10] oriġinarjament b'titolu ta' pussess u użu permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 656 ippubblikata fl-14 ta' Ottubru 1977[11] hekk kif

---

[1] fol 24 sa 26
[2] fol 47 u 48
[3] Dok D – fol 27 sa 29
[4] Dok A – fol 4 sa 7 u Dok G – fol 92-93
[5] fol 33 sa 36
[6] fol 49 sa 51
[7] fol 52
[8] fol 45
[9] fol 85
[10] Dok. A – fol 86
[11] Dok. B – fol 87

tidher fuq il-pjanta LD148/75[12]. Sussegwentement permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali oħra numru 125 ippubblikata fit-18 ta' Frar 1993, kif ikkorreġuta permezz ta' notifikazzjoni numru 286 ippubblikata fit-30 ta' April 1993, il-proprjeta' ġiet iddikjarata meħtieġa b'xiri assolut[13]. Id-data tal-pussess hija il-15 ta' Settembru 1976 skont korrispondenza mibgħuta mill-Public Works[14]. Mir-riċerka li saret mill-Awtorita irriżulta li fl-2005 meta l-attur feda ċ-ċens in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tas-7 ta' Lulju 2005 il-fidi ma kienx sar fuq l-art esproprjata skont il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-fidi[15] u b'hekk l-art esproprjata mhijiex libera u franka. L-art esproprjata fiha l-kejl ta' 67.8 metri kwadri.

Valutazzjonijiet

Ir-rikorrenti ppreżenta stima *ex parte* tat-8 ta' Ottubru 2018 redatta mill-Perit Cornelia Tabone (Dok. JM5 – fol 54) li qalet illi l-porzjon tal-proprjeta' esproprjata hija fil-kejl ta' 67.8m.k u tinsab ġewwa żona ta' żvilupp. Din il-porzjon kienet okkupata minn parti t'entrata u żewġt ikmamar fil-pjan terran u tlett ikmamar fl-ewwel sular. Hija stmat l-istess art bil-valur ta' madwar €90,000. L-istess perit ikkonfermat l-imsemmi rapport meta xehdet fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2021 (fol 78-79).

L-Awtorità intimata esebiet rapport *ex parte* tal-Perit Edric Micallef (fol 102 sa 122) li ta' stima tal-art in meritu bħala waħda li tifforma parti minn triq pubblika fil-kejl ta' 67.8m.k. Ikkonferma li s-sit kien jifforma parti minn art akbar tal-kejl komplessiv ta' 618.27m.k li fl-intier tiegħu kienet soġġett għaċ-ċens perpetwu ta' Lm16.05 fis-sena pagabbli lill-Uffiċċju Konġunt. Huwa għamel referenza għall-operazzjonijiet paragunabbli konsistenti f'dar tal-kejl ta' 250m.k f'żona ta' żvilupp f'Kerċem irreklamata għall-bejgħ għall-prezz ta' €367,000 u dar tradizzjonali tal-kejl ta' 470 m.k f'żona ta' żvilupp f'Kerċem irreklamata għall-bejgħ għall-prezz ta' €690,000. Mill-operazzjonijiet paragunabbli huwa naqqas 10% u 5% minħabba l-prezz mitlub u sabiex jagħmel tajjeb għall-kummissjoni tal-aġenti. Dan iwassal għall-valur ta' €1,255.14/m.k għall-ewwel operazzjoni paragunabbli u €1,255.21/m.k għat-tieni operazzjoni paragunabbli bir-rata medja tkun dik ta' €1,255.18/m.k. Peress li s-sit ġie esproprjat għal użu ta' triq skemata skont il-Pjan Lokali, tapplika il-linja gwida LGS4 li l-valur tal-art għal triq għandu jkun ta' terz tal-valur fis-suq tal-art li għaliha t-triq tkun ser tipprovdi aċċess. B'hekk ir-rata applikabbli hija ta' €418.39 li jwassal għal valur ta' €28,367 għall-akkwist b'xiri assolut li imbagħad minnu jrid jonqos l-ammont ta' €82 rappreżentanti fidi taċ-ċens li jwassal għall-valur ta' €28,285.

Biex jassistuh f'din il-kawża l-Bord ħatar bħala membri tekniċi tiegħu lill-Periti Elena Borg Costanzi u Valerio Schembri li fir-rapport tagħhom ippreżentat fis-6 ta' Lulju 2022 (fol 126 sa 129) waslu għar-rata ta' €1,475/m.k għas-sena 2022 wara li ħadu in

[12] Dok. C – fol 88
[13] Dok. D u E – fol 89 u 90
[14] Dok. F - fol 91
[15] Dok. I u J – fol 96 u 97

konsiderazzjoni li l-art hija fabbrikabbli u tifforma parti minn triq, skont il-Gozo and Comino Local Plan approvat f'Lulju 2006 tinsab f'żona fejn huwa permissibbli bini ta' tlett sulari u basement skont il-pjanta 15.4C – Kerċem – Height Limitation and Main Development Boundaries. Stabbilew il-valur ta' €100,000 (rounded) għall-art libera u franka u peress li l-art ittieħdet għal-triq skemata applikaw 40% ta' dan il-valur skont is-sentenza **Salvi Holdings Limited vs Kummissarju tal-Art** fejn ġie deċiż li art użata bħala triq għandu jkollha valur ta' bejn 30% u 40% tal-valur fabbrikabbli. Biex waslu għall-valur tal-1977 huma applikaw il-Property Price Index maħruġ mill-Bank Ċentrali u l-Indiċi tal-Inflazzjoni. Abbażi ta' dawn il-fatturi stmaw l-art fl-2022 fil-valur ta' €40,000[16] u €8,045 fl-1993. Peress li fl-1993 kien għadu ma nfediex iċ-ċens, il-valur bħala *rounded figure* niżżluħ għall-€8,000 sabiex imagħad dan iwassal għall-valur ta' €14,400 fl-2021. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-partijiet kkonfermaw il-valuri mogħtija minnhom[17].

IKKUNSIDRA

<u>Eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita' Għat-Trasport f'Malta</u>

Fl-ewwel lok il-Bord ser iqis it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita' Għat-Trasport f'Malta li hija mhijiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri. Il-Bord jaqbel mas-sottomissjonijiet tal-Awtorita' Għat-Trasport f'Malta. Ai termini tal-Art. 3 tal-Kap. 573, l-Awtorità tal-Artijiet hija responsabbli biex tamministra l-art kollha proprjetà tal-Gvern u kif ukoll li tamministra kull art oħra li għalkemm mhux proprjetà tal-Gvern tinsab fil-pussess jew hija miżmuma jew amministrata mill-Gvern. L-azzjoni odjerna hija bbażata fuq l-Art. 64 tal-Kap. 573 li jipprovdi li meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 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*". 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. L-Art. 2 tal-Kap. 573 imbagħad jiddefinixxi t-terminu "awtorita'" jew "awtorita' kompetenti" bħala l-Awtorità tal-Artijiet stabbilita skont l-artikolu 5 tal-Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet jew kull persuna jew entità oħra li bil-liġi jew b'kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern.

Kif tajjeb rilevat mill-Awtorita' għat-Trasport f'Malta fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tagħha, fis-sentenza fl-ismijiet **Lapsi Estates Limited vs L-Awtorità tal-Artijiet u l-Ministeru għal Familja, Drittijiet tat-Tfal u Solidarjetà Soċjali** (Rikors 14/2019) deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fis-16 ta' April 2021 tqajjmet kwistjoni simili fir-rigward ta' azzjoni mibdija a tenur tal-Art. 64 tal-Kap. 573. Ingħad:-

---

[16] (€1,475/mk x 40%) x 67.8Mk

[17] fol 139 sa 141 u 145 sa 153

Il-Bord iqis li l-Awtorità tal-Artijiet hija l-leġittima kontradittriċi fi proċeduri bħal dawk in eżami. Il-Kap 573 jagħmilha ċara li hija l-Awtorità tal-Artijiet li hija l-awtorità kompetenti, u li hija l-mezz prinċipali li bih il-Gvern jimplimenta dmirijietu taħt il-Kap 573.

Huwa utli li ssir referenza għad-dibattiti parlamentari tat-3 ta' April 2017, li ppreċedew il-promulgazzjoni ta' dan l-Att ġdid, li minnhom jirriżulta li s-simplifikazzjoni tal-proċessi saret bil-għan, li l-Awtorità tal-Artijiet tkun l-entità li għandha tiġi nvoluta. Intqal:

> *"Parti mir-remit … 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, inkluż mistoqsijiet dwar art agrikola, dwar art residenzjali, x'tip ta' trasferimenti jistgħu jsiru, jekk hemmx permuti xi jsiru u l-ħafna mistoqsijiet li jistaqsuna ta' kuljum. Fil-fatt, kemm-il darba jkellmuna u jibagħtulna emails nies li ma jkunux jafu fejn se jaqbdu jfittxu….*
>
> *Dan l-Att jagħti wkoll il-poter lill-Awtorità tal-Artijiet li titlob informazzjoni minn kull persuna li jidhrilha xieraq rigward l-art li din ikollha fil-pussess tagħha. Nafu li waħda mill-problemi li kien hemm fid-Dipartiment tal-Artijiet kienet li ma kellux sistema li permezz tagħha seta' jkun jaf bil-preċiż min qed jagħmel xiex fuq liema art. Mhux għax neċessarjament fil-files ma kienx ikollhom miktub, jew għax ma kellhomx il-poter li jaraw min għandu dritt jagħmel xiex u fuq liema art, però kien hemm bżonn li l-affarijiet jieħdu xejra differenti. Pereżempju hemm bżonn li jkun hemm diġitalizzazzjoni tas-sistemi biex il-proċessi jitħaffu u fost affarijiet oħra nkunu nistgħu noffru servizz aħjar lin-nies. Hemm bżonn ukoll li l-Awtorità tal-Artijiet ikollha l-poter li titolb ċerta informazzjoni sabiex ikun hemm infurzar…*
>
> *Sur President, veru li dan l-Att qiegħed jikkonsolida numru sabiħ ta' liġijiet u konċetti differenti li llum huma sparpaljati f'diversi liġijiet, però hemm ċerti istanzi li qegħdin nibdluhom radikalment u fl-istess ħin qegħdin nissimplifikaw ċerti proċessi, qed nagħtu aktar trasparenza u qed inpoġġu l-Awtorità tal-Artijiet f'pożizzjoni li tieħu d-deċiżjonijiet b'ċerta rigorożità. Id-deċiżjonijiet li tieħu din l-Awtorità jistgħu jagħmlu differenza kbira, speċjalment meta tqis*

li l-Bord tal-Gvernaturi jista' jiddeċiedi li għandhom jitħallsu danni morali minbarra d-danni materjali. Dan jitfa' piż akbar fuq ix-xogħol li jkun qed isir mill-Awtorità tal-Artijiet u mill-Bord tal-Gvernaturi."

Il-Bord iqies li għalkemm huwa minnu li jista' jagħti l-każ li t-talba sabiex tittieħed din l-art, ġiet inizjata mill-Ministeru intimat jew predeċessuri tal-istess Ministeru intimat, il-liġi nfisha diġà speċifikat min għandu jkun il-leġittimu kontradittur, u għaldaqstant, il-kawza tista' tirnexxi biss fil-konfront tal-Awtorità tal-Artijiet.

Bl-istess mod u għall-istess raġunament il-Bord iqis li f'dan il-każ l-Awtorita' Għat-Trasport f'Malta mhijiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u għalhekk il-Bord ser jilqa it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-istess Awtorita' Għat-Trasport f'Malta.

<u>Titolu, estent tal-art u l-fidi taċ-ċens</u>

Fir-rigward tat-titolu jirriżulta li r-rikorrenti akkwista l-art mertu ta' dawn il-proċeduri flimkien ma' art akbar mingħand il-werrieta tal-konjuġi Stellini b'kuntratt tal-10 ta' Diċembru 1976. Da parti tagħhom il-konjuġi Stellini kienu akkwistaw żewġ porzjonijiet art ossia sit fabbrikabbli mill-fond rustiku msejjaħ Tal-Madonna sive Tal-Punta fi Triq Santa Luċija f'Kerċem immarkati bħala plot 11 u 12 versu ċ-ċens annwu u perpetwu ta' għoxrin lira sterlina fis-sena in kwantu għal tlett liri u dsatax-il xelin fis-sena għal biċċa żgħira fil-plot numru 11 u sittax-il liri xelin għall-plot numru 12 permezz tal-kuntratt ta' enfitewsi fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tad-29 ta' April 1957. Il-partijiet jaqblu fir-rigward tal-kejl tal-art ossia ta' 67.8MK u anke li r-rikorrenti huwa s-sid tal-art[18].

L-Awtorita' intimata ssostni li hemm diskrepanza bejn il-pjanti sottomessi mal-kuntratt ta' fidi taċ-ċens fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tas-7 ta' Lulju 2005 u l-art esproprjata u tgħid illi minn eżami tad-dokumenti jirriżulta li l-fidi li għamel l-attur kien ikopri biss il-proprjeta residenzjali tiegħu u mhux ukoll l-art esproprjata[19] b'hekk issostni li l-art esproprjata mhijiex libera u franka.

Il-Bord josserva li fil-kuntratt ta' fidi taċ-ċens imsemmi tal-2005 fġie mifdi ċ-ċens ta' Lm16.05 li huwa ċ-ċens kollu gravanti kemm l-art *de quo* kif ukoll dik miżmuma mir-rikorrenti. Iżda f'dan il-kuntratt ingħatat biss id-deskrizzjoni tal-porzjon miżmuma mir-rikorrenti u l-pjanta annessa mal-istess kuntratt tirrifletti din id-deskrizzjoni. Mill-provi prodotti l-Bord huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti u ċjoe li r-rikorrenti huwa sid tal-art in mertu iżda in vista tad-diskrepanza msemmija, fil-parti dispożittiva ta' din is-sentenza l-partijiet ser jiġu ordnati jagħmlu l-korrezzjonijiet neċessarji qabel ma jsir it-

[18] Nota tal-Awtorita tal-Artijiet tat-28 ta' Ġunju 2019 – fol 39 fejn iddikjarat li hi soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti.
[19] Dok. I u J – fol 96 u 97

trasferiment tal-art fil-kejl ta' 67.8m.k, b'dan li la darba ssir din il-korrezzjoni l-art li trid tiġi trasferita ser tkun libera u franka.

Mertu

Ir-rikorrenti jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq l-Art. 64 tal-Kap. 573, li jipprovdi:-

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

Sabiex tintlaqa' l-azzjoni odjerna, jridu jikkonkorru erba' elementi li huma (i) id-Dikjarazzjoni tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) il-Gvern irid ikun ħa l-pussess tal-art, (iii) ir-rikorrenti jrid ikollhom titolu validu u (iv) qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim jew ġie ndikat il-kumpens għall-akkwist. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-ewwel dikjarazzjoni ħarġet fl-14 ta' Ottubru 1977 sabiex l-art tittieħed b'titolu ta' pussess u użu. Permezz ta' dikjarazzjoni presidenzjali numru 125 ippubblikata fit-18 ta' Frar 1993, kif ikkoreġuta permezz ta' notifikazzjoni numru 286 ippubblikata fit-30 ta' April 1993, il-proprjeta' ġiet iddikjara meħtieġa b'xiri assolut u allura iż-żewġ dikjarazzjonijiet saru qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 li sar Liġi fl-2017. Mix-xhieda tan-Nutar Marisa Grech (fol 85) jirriżulta li d-data tad-dħul kienet 15 ta' Settembru 1976 skont korrispondenza mibgħuta mill-Public Works (fol 91). Il-Bord iqis li la darba

jsiru l-atti korrettorji neċessarji msemmija aktar 'l fuq, m'hemmx kwistjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti.

Kwantu għar-raba' element mill-atti jirriżulta li qatt ma nħareġ Avviż għall-Ftehim u fid-Dikjarazzjonijiet ma ġiex indikat kumpens. Fir-rigward ta' dan ir-raba' element il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **David Abela et vs L-Awtorità 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 fl-imsemmija sentenza u fid-dawl tal-fatti kif jirriżultaw fil-każ *de quo* l-Bord iqis illi dan il-każ jinkwadra ruħu taħt l-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 fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar"*.

Mill-provi prodotti hemm qbil dwar il-kejl tal-art ta' 67.8 metri kwadri. Mill-atti jirriżultaw is-segwenti valuri:-

1. Valur stmat mill-Awtorità tal-Artijiet abbażi tal-stima tal-Perit Edric Micallef – €417.18 kull metru kwadru fl-2021 għall-utile dominju perpetwu li aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni iwassal għal €465.38[20] u €418.39/MK fl-2021 għall-akkwist tal-art bħala libera u franka li aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni iwassal għal €466.73[21]kull metru kwadru.

2. Valur stmat mill-Membri Tekniċi – €118.66 bħala libera u franka fl-1993 li aġġornata skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni twassal għal €238.38[22] kull metru kwadru, u €590 kull metru kwadru bħala libera u franka fl-2022 aġġornata għal €620.03[23] skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni.

3. Valur mgħoti mill-perit *ex parte* tar-rikorrenti, l-Perit Cornelia Tabone li smat l-art fil-valur ta' madwar €90,000 skond rapport datat 8 ta' Ottubru 2018 (fol 54) li jagħti rata ta' €1,327.43 kull MK.

F'dan l-istadju l-Bord josserva illi fin-nota ta' sottomossjonijiet tiegħu r-rikorrenti jagħmel referena għas-sentenza fl-ismijiet **Eugenio sive Gino Azzopardi et vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu 2018 biex iressaq

[20] €417.18 x (995.62 (Indiċi tal-2023) ÷ 892.51 (Indiċi tal-2021) = €465.38
[21] €418.39 x (995.62 (Indiċi tal-2023) ÷ 892.51 (Indiċi tal-2021) = €466.73
[22] €118.66 x (995.62 (Indiċi tal-2023) ÷ 495.60 (Indiċi tal-1993) = €238.38
[23] €590 x (995.62 (Indiċi tal-2023) ÷ 947.40 (Indiċi tal-2022) = €620.03

l-argument li m'għanux ikun hemm it-tnaqqis kontemplat fis-sentenza ta' **Salvi Holdings** minħabba l-fatt li l-art ittieħdet għal triq.

Huwa jikkwota lill-Qorti tal-Appell tgħid *"li l-użu li l-gvern irid jagħmel mill-art esproprijata m'għandux jinċidi fuq il-valur. L-Artikolu 18(2) tal-Ordinanza rilevanti jgħid li fid-determinazzjoni tal-kumpens għandu jittieħed qies tal-użu jew l-iżvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art, u din l-art, kif intwera, kienet żviluppabbli f'bini li hu użu li seta' jsir kieku l-gvern ma ddeċidiex juża dik l-art partikolari għal triq. Din il-Qorti ma tarx li żewġ sidien b'art maġenb xulxin m'għandhom jiġu trattati b'mod differenti sempliċiment għax il-gvern jiddeċiedi li jħalli art ta' wieħed żviluppabbli b'bini, u tal-ieħor idawwarha fi triq. Dawk is-sidien li tteħditilhom l-art iridu jiġu trattati bl-istess mod, independentement minn kif il-gvern irid juża dawk l-istess biċċiet ta' art*". Dan in linea ma dak deċiż fis-sentenzi **Briffa vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fit-30 ta' Ottubru 2015 u **Zammit vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fid-29 ta' April 2016.

Iżda hawnhekk il-Bord josserva li s-sentenza ċitata ta' **Eugenio sive Gino Azzopardi et vs Kummissarju tal-Artijiet** kienet titratta każ fejn meta nħarġet id-dikjarazzjoni presidenzjali t-triq kienet għadha mhux iffurmata iżda kien hemm il-ħsieb li tintuża għal triq. F'dan il-każ jirriżulta li data tal-pussess hija 15 ta' Settembru 1976 ċjoe sena qabel ma ġiet ippubblikata l-ewwel dikjarazzjoni presidenzjali fl-14 ta' Ottubru 1977. Ir-rikorrenti akkwista l-art fl-10 ta' Diċembru 1976 ċjoe tlett xhur wara li kien ġja ttieħed il-pussess. Fil-kuntratt ta' akkwist tiegħu (fol 92A), jingħad li l-mandretta ġiet demolita u mwaqqgħa u tinsab inkorporata fi triq pubblika imsejjħa Triq Santa Lucia f'Kerċem. B'hekk jirriżulta illi malli ġiet ippubblikata l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali ftit anqas minn sena wara li r-rikorrent kien xtara l-proprjeta, in-natura tal-art ma kienetx dik ta' art bi struttura fuqha iżda kienet diġa triq u ma setgħa jsir l-ebda żvilupp fuqha. Dan il-fatt għandu jirrifletti fuq il-valur stmat u huwa in linea mal-aktar sentenzi riċenti mogħtija mill-Qorti tal-Appell fosthom dik fl-ismijiet **Rita Borg et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Appell numru 4/2018/1)** deċiża fl-24 ta' Novembru 2022 fejn il-Qorti tal-Appell ikkonfermat deċiżjoni tal-Bord fir-rigward ta' tnaqqis li għandu jsir għal art esproprjata destinata għal triq. Ingħad:-

> *17. Il-Bord qies ukoll li fir-rigward tal-bqija tal-art tal-kejl ta' 228 metru kwadru li fil-mument tal-esproprju kienet destinata għal triq, kellha tingħata valur inqas minn dak ta' art fabbrikabbli li fuqha jista' jsir il-bini għaliex fil-veritá, art użata bħala triq tiswa inqas minn art li tista' tiġi żviluppata. B'hekk applika r-rata ta' €114 għal kull metru kwadru, jiġifieri 35% tal-valur tal-art fabbrikabbli. Dan il-ħsieb tal-Bord huwa rifless f'deċiżjoni oħra tal-Bord ċitata mill-istess perit ex parte li ġġib referenza 2/04 fl-ismijiet Salvi Holdings Limited v. Kummissarju tal-Artijiet. Kien fuq is-saħħa ta' dan ir-raġunament li l-Bord wasal għall-konklużjoni tiegħu u fil-veritá din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fir-rigward.*

Għalhekk din is-sottomissjoni tar-rikorrenti m'għandhiex mis-sewwa u qed tiġi respinta.

Niġu issa għal-valutazzjoni mressqa mill-partijiet. Il-Bord mill-ewwel josserva li r-rapport tal-Perit *ex parte* tar-rikorrenti Cornelia Tabone hija għal kollox nieqsa mill-elementi rikjesti fl-Art. 79(3) tal-Kap. 573 fosthom id-data li saret referenza għaliha meta ġiet ivvalutata l-proprjeta', l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjeta', l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà, operazzjonijiet paragunabbli u l-metodu ta' kif waslet għall-valutazzjoni tagħha. Lanqas ma jirriżulta li sar xi tnaqqis minħabba l-użu tal-art bħala triq. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Bord ser jiskarta l-valutazzjoni *ex parte* tal-Perit Cornelia Tabone.

Jifdal għalhekk il-valutazzjoni *ex parte* tal-Perit tal-Awtorita intimata u dik tal-membri tekniċi tal-Bord. In kwantu għall-istima mogħtija mill-Perit *ex parte* tal-Awtorita, l-Perit Edric Micallef (fol 102 sa 122), il-Bord josserva li l-istess Perit wasal ghall-istima tal-art in meritu bħala waħda li tifforma parti minn triq pubblika fil-kejl ta' 67.8m.k. Huwa għamel referenza għall-operazzjonijiet paragunabbli konsistenti f'dar tal-kejl ta' 250m.k f'żona ta' żvilupp f'Kerċem irreklamata għall-bejgħ għall-prezz ta' €367,000 u dar tradizzjonali tal-kejl ta' 470 m.k f'żona ta' żvilupp f'Kerċem irreklamata għall-bejgħ għall-prezz ta' €690,000. Mill-operazzjonijiet paragunabbli naqqas 10% u 5% minħabba l-prezz mitlub u sabiex jagħmel tajjeb għall-kummissjoni tal-aġenti u wasal għall-rata medja ta' €1,255.18/m.k. u peress li s-sit ġie espropprjat għal użu ta' triq skemata ħa terż tal-valur biex wasal għar-rata ta' €418.39 li jwassal għal valur ta' €28,367 għall-akkwist b'xiri assolut.

Il-membri tekniċi tal-Bord il-Periti Elena Borg Costanzi u Valerio Schembri fir-rapport tagħhom (fol 126 sa 129) waslu għar-rata ta' €1,475/m.k għas-sena 2022 wara li ħadu in konsiderazzjoni li l-art hija fabbrikabbli u tifforma parti minn triq, skont il-Gozo and Comino Local Plan approvat f'Lulju 2006 tinsab f'żona fejn huwa permissibbli bini ta' tlett sulari u basement skont il-pjanta 15.4C – Kerċem – Height Limitation and Main Development Boundaries u stabbilew l-valur ta' €100,000 (*rounded*) għall-art libera u franka u peress li l-art ittieħdet għal-triq skemata applikaw 40% ta' dan il-valur skont is-sentenza **Salvi Holdings Limited** u għalhekk stmaw l-art fl-2022 fil-valur ta' €40,000[24] u €8,045 fl-1993. Il-Periti tekniċi żammew ferm il-valutazzjoni tagħhom anke meta sarulhom mistoqsijiet in eskussjoni[25].

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) vs Direttur Dipartiment tat-**

[24] (€1,475/mk x 40%) x 67.8Mk
[25] fol 139 sa 141 u 145 sa 153

Toroq et, deciza finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021 (Rik. Nru. 889/09/1 JZM) fejn intqal hekk:

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

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

> *Jibda billi jinghad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, specjalment meta parti fil-kawza tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lillha sabiex tikkontrasta tali prova. F'dan il-kaz ukoll, kif gustament osserva l-istess Bord, hadd mill-partijiet ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni tal-periti membri tal-Bord wara li gie pprezentat ir-rapport taghhom. Huwa inutili li l-Awtorit appellanti tressaq argumenti f'dan l-istadju sabiex tittanta tattakka r-rata adoperata mill-istess periti meta lanqas biss ipprovat tiskossa l-periti membri mill-fehma taghhom quddiem il-Bord. Huwa ritenut illi l-Qorti m'ghandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti teknici mahtura minnha, specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriccjuz. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza 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 certu punt, taghti affidament lill-opinjoni ta' persuni mharrga fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoggu fid-dubbju dak li jghidu n-nies teknici fil-materja".*

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għal kaz odjern il-Bord hu tal-fehema li r-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi tirrispekkja l-valur veru tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri u ma jara ebda raġuni valida għala għandu jiddipartixxi mill-konkluzjonijiet raġġunti mill-istess periti teknici fir-rapport taghhom. Dan anke tenut kont tal-fatt illi fir-rapport tagħhom il-Periti Teknici mxew mad-dettami li trid il-Ligi u anke meta ġew eskussi huma żammew ferm il-konkluzjonijiet taghhom. Għalhekk il-Bord filwaqt li jiddikjara li ma jara ebda lok li jiddisturba r-relazzjoni teknika tal-Periti Membri tal-Bord fuq imsemmija jirrileva sejjer jaddotta ir-rata stabbilita mill-istess membri tekniċi ossia ta' €590 kull metru kwadru bħala libera u franka fl-2022 aġġornata għal €620.03[26] skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni.

B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti huwa ta' €620.03 kull metru kwadru kif aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni li jwassal għal kumpens ta' **€42,038[27]** skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573**. <u>B'hekk il-kumpens għat-teħid dovut lir-rikorrenti qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' €42,038 għall-art bħala libera u franka.</u>**

<u>Danni Materjali</u>

Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qedin jitlobu wkoll danni materjali u morali. Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April 2024 fl-ismijiet **Elizabeth Agius et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rikors numru 10/2018/2 NB)** fejn ġie deċiż li d-danni materjali konsistenti f'telf ta' qliegħ huma dovuti fir-rigward ta' dawk il-każijiet fejn it-trasferiment tat-titolu ma jkunx għadu għadda f'idejn il-Gvern – bħal ma huwa l-każ preżenti. Fis-sentenza ta' **Elizabeth Agius et** li kien każ fejn it-titolu tal-proprjeta kien diġa għadda favur il-Gvern, għaliex l-esproprju kien seħħ wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, il-Qorti tal-Appell qalet illi:-

> *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***

[26] €590 x (995.62 (Indiċi tal-2023) ÷ 947.40 (Indiċi tal-2022) = €620.03
[27] €620.03 x 67.8m.k = €42,038

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[28].

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.

F'dan il-każ, l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali ġiet ippubblikata fl-14 ta' Ottubru fl-1977 sabiex l-art tiġi akkwistata b'titolu ta' pussess u użu. Imbagħad b'Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 125 ippubblikata fit-18 ta' Frar 1993, kif ikkorreġuta permezz ta' notifikazzjoni numru 286 ippubblikata fit-30 ta' April 1993, il-proprjeta' ġiet iddikjarata meħtieġa b'xiri assolut. Dak iż-żmien sabiex l-art tgħaddi favur il-Gvern kien jeħtieġ li jiġi ffirmat il-kuntratt ta' trasferiment bejn il-partijiet. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, kif tinħareġ id-Dikjarazzjoni Presidenzjali, 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-Arbitraġġ dwar Artijiet jew tal-Qorti tal-Appell ikun ġie determinat il-prezz mistħoqq għal tali esproprju, l-għan aħħari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ikun dak biex jitħallsu l-flus dovuti hekk kif determinati mill-Bord 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.

---

[28] Enfasi tal-Bord

Fil-kuntest ta' danni materjali ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emilia Spiteri et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 15/19/1 NB)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru 2023 fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:-

20. Kif ingħad drabi oħra, l-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern jikkontempla mhux biss il-kumpens għall-art li tkun ittieħdet lis-sid mill-Gvern skont il-valur tal-art fiż-żmien tad-dikjarazzjoni, kif aġġornat maż-żmien skont l-indiċi tal-inflazzjoni (ara Artikolu 64 (3)), iżda jippermetti wkoll li apparti l-ħlas tal-imgħax bir-rata sempliċi ta' 8% fuq il-kumpens stabbilit mill-Bord (ara Artikolu 66(1)), għandu jsir ħlas ulterjuri ta' danni materjali u morali (ara Artikolu 64(4)) u s-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Novembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet L-Avukat Dr. Michael Spiteri et v. Awtorità tal-Artijiet).

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

22. Dan l-argument iżda mhux wieħed siewi.

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

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

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

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

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

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

għall-valur tal-art ikun dak meta tinħareġ id-dikjarazzjoni ġdida, liema dritt għall-kumpens jitqies bħala dritt immobbli (ara wkoll Artikolu 54 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern).

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

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

31. B'rabta mal-metodu ta' kumpens fil-qasam tad-danni materjali, kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Ġunju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet Camilla Scerri et v. Awtorità tal-Artijiet, fin-nuqqas ta' provi oħra dwar id-danni materjali li effettivament ġarrbu r-rikorrenti, minħabba li ġew imċaħħda mill-pussess u tgawdija tal-fond tagħhom minħabba l-aġir tal-Gvern u dan għal aktar minn sebgħin sena, ma tara xejn ħażin fil-fatt li l-Bord ta kumpens ikkalkulat fuq perċentwal tal-valur li tul is-snin varja bejn 5% u 3.75%, li tqies li huwa l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. B'dan illi, il-Bord straħ fuq l-eżerċizzju metikoluż imwettaq mill-periti tekniċi fejn il-valur tal-fond ġie aġġustat sena b'sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni, sabiex wasal għall-valur lokatizju annwali fuq medda ta' sebgħin sena, jiġifieri dak ta' €222,450.63, bħala l-ammont totali ta' danni materjali. Il-Bord aġġorna din il-figura għas-somma ta' €239,867.71 sabiex tqies ukoll il-valur lokatizju sas-sena

kurrenti. Inoltre, din is-somma ġiet aġġustata sabiex jitqies li s-sehem tal-atturi mill-fond kien dak ta' żewġ terzi, jiġifieri €159,911.81, u kkunsidrat li s-sentenza ngħatat f'Mejju tas-sena 2023, sar tnaqqis ulterjuri sabiex ġie likwidat l-ammont ta' €155,000 bħala danni materjali. Din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Bord sa fejn id-danni materjali jiġu ekwiparati mat-telf tal-valur lokatizju tal-proprjetà.

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

L-Art. 64(4) tal-Kap. 573 jagħti lis-sid dritt li jitlob danni materjali '*minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist'* liema danni skond il-ġurisprudenza ċitata huma marbuta mal-prinċipju li ħadd m'għandu dritt jivvantaġġja ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr ma jħallas kumpens mistħoqq u adegwat.

Fil-każ preżenti ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll danni materjali għaliex bl-esproprju il-Gvern beda jokkupa l-art mingħajr ma nħareġ avviż ta' ftehim u/jew tħallas il-kumpens.

Fir-rapporti tekniċi ma ġiex illikwidat il-valur lokatizzju tal-art esproprjata. Fis-sentenza ċitata ta' **Camilla Scerri vs L-Awtorità 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 Awtorità 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-Awtorità 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 ttieħdet sabiex tiġi ffurmata triq, il-Bord ser japplika r-rata ta' 3.5%.

Fid-dibattiti parlamentari li pprecedew il-Kap. 573 mill-Onor. Deborah Schembri li fis-seduta Nru 501 tat-3 ta' April 2017 jemerġi ċar li l-intenzjoni tal-Leġislatur kienet dik li bil-Kap. 573 joħloq qafas legali wieħed u sempliċi biex ikopri s-sitwazzjonijiet kollha dwar l-esproprji ġodda u antiki u joħloq rimedju ċar u effettiv liċ-ċitaddin tenut kont tal-mankanzi li kienu jeżistu taħt il-Liġi preċedenti – il-Kap 88, kif ukoll n-numru ta' liġijiet differenti. Ħarsa lejn id-dibattiti parlamentari jikkonfermaw dan kollu. Ingħad:-

> ...
>
> *Permezz ta' dan l-Abbozz ta' Liġi rridu wkoll nagħtu ċertezza legali. Kien proprju għalhekk li ddeċidejna li nikkonsolidaw numru ta' liġijiet bil-għan li jkollna korp sħiħ ta' liġijiet li jitkellmu fuq l-artijiet tal-Gvern u fuq kif isiru t-trasferimenti eċċ.*
>
> ...
>
> *Sur President, ħafna mill-affarijiet li qed nipproponu li għandhom jinbidlu qed nipproponuhom proprju għaliex hemm deċiżjonijiet tal-qrati Maltin u anke ta' qrati esteri li jgħidu li mhumiex skont il-Kostituzzjoni. Għal numru ta' snin, il-qrati qalulna li ċerti proċeduri jmorru kontra l-Kostituzzjoni però qatt ma sar xejn dwarhom u għaldaqstant ħassejna l-ħtieġa li nonoraw dawk id-deċiżjonijiet u we right these wrongs. Fl-istess ħin għamilna proċedura ta' simplifikazzjoni u fejn stajna nissimplifikaw, issimplifikajna u anke ċċarajna xi regolamenti.*
>
> ...
>
> ***Sabiex jitnaqqsu l-każijiet quddiem il-qorti, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jkun mitlub jillikwida danni morali u materjali mġarrbin mis-sid għas-snin kollha li l-Gvern kellu f'idejh art u m'għamilx użu minnha.***

B'hekk fejn qabel id-danni materjali u morali kienu jiġu akkordati fi proċeduri kostituzzjonali, issa dawn jistgħu jiġu akkordati mill-Bord. Id-danni materjali qed jiġu kkalkulati kif ġej:-

Sena	Indiċi tal-Inflazzjoni	Valur tal-art libera u franka	Rata	Valur Lokatizzju Annwali
1977	281.84	€11,900.11	3.5%	**€416.50**
1978	295.14	€12,461.67	3.5%	**€436.16**

1979	316.21	€13,351.31	3.5%	**€467.30**
1980	366.06	€15,456.12	3.5%	**€540.96**
1981	408.16	€17,233.71	3.5%	**€603.18**
1982	431.83	€18,233.13	3.5%	**€638.16**
1983	428.06	€18,073.95	3.5%	**€632.59**
1984	426.18	€17,994.57	3.5%	**€629.81**
1985	425.17	€17,951.92	3.5%	**€628.32**
1986	433.67	€18,310.82	3.5%	**€640.88**
1987	435.47	€18,386.82	3.5%	**€643.54**
1988	439.62	€18,562.04	3.5%	**€649.67**
1989	443.39	€18,721.22	3.5%	**€655.24**
1990	456.61	€19,279.41	3.5%	**€674.78**
1991	468.21	€19,769.20	3.5%	**€691.92**
1992	475.89	€20,093.47	3.5%	**€703.27**
1993	495.6	€20,925.68	3.5%	**€732.40**
1994	516.06	€21,789.56	3.5%	**€762.63**
1995	536.61	€22,657.25	3.5%	**€793.00**
1996	549.95	€23,220.50	3.5%	**€812.72**
1997	567.95	€23,980.51	3.5%	**€839.32**
1998	580.61	€24,515.05	3.5%	**€858.03**
1999	593	€25,038.20	3.5%	**€876.34**
2000	607.07	€25,632.27	3.5%	**€897.13**
2001	624.85	€26,383.00	3.5%	**€923.40**
2002	638.54	€26,961.03	3.5%	**€943.64**
2003	646.84	€27,311.48	3.5%	**€955.90**
2004	664.88	€28,073.18	3.5%	**€982.56**
2005	684.88	€28,917.64	3.5%	**€1,012.12**
2006	703.88	€29,719.87	3.5%	**€1,040.20**
2007	712.68	€30,091.44	3.5%	**€1,053.20**
2008	743.05	€31,373.75	3.5%	**€1,098.08**
2009	758.58	€32,029.47	3.5%	**€1,121.03**
2010	770.07	€32,514.61	3.5%	**€1,138.01**
2011	791.02	€33,399.18	3.5%	**€1,168.97**
2012	810.16	€34,207.33	3.5%	**€1,197.26**
2013	821.34	€34,679.38	3.5%	**€1,213.78**
2014	823.89	€34,787.05	3.5%	**€1,217.55**
2015	832.95	€35,169.59	3.5%	**€1,230.94**
2016	838.29	€35,395.06	3.5%	**€1,238.83**
2017	849.77	€35,879.78	3.5%	**€1,255.79**
2018	859.63	€36,296.10	3.5%	**€1,270.36**
2019	873.73	€36,891.44	3.5%	**€1,291.20**
2020	879.32	€37,127.46	3.5%	**€1,299.46**

2021	892.51	€37,684.39	3.5%	**€1,318.95**
2022	947.4	€40,002.00	3.5%	**€1,400.07**
2023	995.62	€42,037.99	3.5%	**€1,471.33**
2024	995.62	€42,037.99	3.5%	**€1,471.33**
SUB-TOTAL				**€44,537.80**
TOTAL *				**€35,630.24**
**Wara tnaqqis ta' 20% skont is-sentenza Emilia sive Emily Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 15/19/1 NB) deċiża fis-7 ta' Diċembru 2023 minħabba l-inċertezza li l-art kienet ser tinkera għall-perjodu kollu taż-żmien*				

<u>Id-danni materjali minħabba d-dewmien sabiex sar l-akkwist ser jiġu likwidati fl-ammont ta' €35,630.24.</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).

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

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

dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim, jissemmew "danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

Fl-Artikolu 65 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż ġħal ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew "danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist". Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn Awtorità kompetenti mingħajr dikjarazzjoni, jissemmew "danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni." Minn dawn il-frażijiet kollha, jirriżulta li l-leġislatur kien ċar li d-danni morali huma proprju dawk relatati mas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha fil-każ tal-Artikolu 63 tal-Kap 573, jew mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni fil-każ 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 r-rikorrenti kellhom iressqu xi provi biex jippruvaw li soffrew xi tbatija. Dawn id-danni morali ġew introdotti biex jservu in parti għal rimedju għal-leżjoni sofferta moralment mis-sidien tal-proprjeta minħabba l-medda taż-żmien li l-art kienet milquta b'dikjarazzjoni, u l-istess baqgħu mingħajr pussess legali tal-istess proprjeta.

L-azzjoni taħt l-artikolu 64 hija intiża sabiex art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 u li l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, is-sid jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità u jiġi ffissat il-kumpens. F'din l-azzjoni apparti l-kumpens u imgħax is-sid għandu dritt ukoll jitlob lill-Bord sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

Anke fir-rigward tad-danni morali l-Bord iqis li dawn għandhom jiddekorru mill-1977 ċjoe mis-sena li ġiet ippubblikata l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali. Mill-provi jirriżulta li tul is-snin la ġie ffissat kumpens permezz ta' dikjarazzjoni ulterjuri u lanqas ittieħdu passi biex jiġi mħallas dak dovut. F'dawn iċ-ċirkostanzi r-rikorrenti huwa ntitolat għad-danni morali.

Fir-rigward tal-*quantum* ta' danni morali, il-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 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'. Fil-każ **Robert Hornyold Strickland vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiż minn dan il-Bord fit-23 ta' Frar 2022 ingħata kumpens ta' €250 fis-sena fir-rigward tal-art fil-kejl ta' 1,269 m.k fejn kien hemm trapass ta' bejn 30 u 31 sena. F'sentenza oħra ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Maurice Zarb Adami et vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-8 ta' Lulju 2020, ingħata kumpens bħala lump sum ta' €1,000 fir-rigward ta' art tal-kejl ta' 533m.k fiż-Żurrieq fejn id-dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fis-6 t'Ottubru 2016 u ma tħallas qatt il-kumpens dovut.

Fis-sentenza **Pierre Chircop vs l-Awtorità tal-Artijiet** deċiża minn dan il-Bord fit-22 ta' Ġunju 2022, ingħata kumpens ta' €125 għal kull sena fir-rigward ta' porzjonijiet fil-kejl kumplessiv ta' circa ta' 260m.k li ġew okkupati fl-2017 u s-sentenza in parte fejn l-art ġiet iddikjarata bħala neċessarja għall-interess jew skop pubbliku ingħatat fit-30 ta' Settembru 2020. Id-dikjarazzjoni nħarġet fis-17 ta' Mejju 2021 filwaqt li l-kumpens *not in dispute* tħallas fit-12 ta' Lulju 2021 ċjoe madwar għaxar xhur wara s-sentenza preliminari. F'sentenza oħra mogħtija minn dan il-Bord fl-ismijiet **Giovanna Borg vs L-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 tal-kejl ta' 140m.k. Imbagħad fis-sentenza ċitata ta' Emilia sive **Emily Spiteri et vs 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 ossia 47 sena, id-daqs tal-art u l-fatt li l-attur kellu jibda dawn il-proċeduri biex jieħu 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. **B'hekk id-danni morali jammontaw għal €4,700.**

Imgħax

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll sabiex il-Bord 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 vs L-Awtorità 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-Awtorità. F'dan il-każ ma tressqux provi li ġiet offruta xi somma lir-rikorrenti u għalhekk l-imgħax għandu jiddekorri fuq is-somma ta' €42,038 stabbilita mill-Bord bir-rata ta' 8% mid-data tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia mill-14 ta' Ottubru 1977.

Spejjeż

Fir-rigward tal-ispejjeż, fil-fehma tal-Bord l-Art. 73(2) tal-Kap. 573 li jirregola l-ispejjeż f'dawn il-proċeduri mhuwiex applikabbli stante li dan jirregola biss dawk il-każijiet fejn l-Awtorità tkun għamlet offerta lis-sid, li f'dan il-każ ma saritx. B'hekk l-ispejjeż kollha għandhom ikunu a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet għajr għall-ispejjeż tal-Awtorità Għat-Trasport f'Malta li għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet u tal-Awtorità Għat-Trasport f'Malta billi:-

1. Jilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-Awtorità Għat-Trasport f'Malta u jiddikjarha li mhijiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u jilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Jilqa' in parte l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi fis-sens illi jordna lill-Awtorità tal-Artijiet takkwista b'titolu ta' xiri assolut il-proprjeta in meritu ossia dik murija fl-LR plan Dok J - fol 97 tal-kejl ta' circa 67.8MK. mingħand ir-rikorrenti u dan wara li jsir l-att korrettorju meħtieġ sabiex jiġi korrett il-kejl mogħti fil-kuntratt tal-fidi taċ-ċens datat fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tas-7 ta' Lulju 2005 u l-pjanta annessa mal-istess kuntratt.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiffissa l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għat-trasferiment tal-art esproprjata bħala libera u franka fis-somma ta' **tnejn u erbgħin elf u tmienja u tletin Ewro (€42,038).**

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna lill-Awtorità tal-Artijiet tħallas lir-rikorrenti l-kumpens hekk likwidat.

5. Jilqa' l-ħames u s-sitt talba u jiddikjara li l-Awtorità tal-Artijiet hija responsabbli għad-danni materjali u morali versu r-rikorrenti u jillikwida **d-danni materjali** fl-ammont ta' **ħamsa u tletin elf sitt mija u tletin Ewro u erba u għoxrin ċenteżmu (€35,630.24)** ikkalkulati fuq il-kumpens għall-art bħala libera u franka skond l-

iskeda indikata fis-sezzjoni 'danni materjali' aktar il-fuq f'din is-sentenza u **d-danni morali** fl-ammont ta' **erbat elef u seba' mitt euro (€4,700).**

6. Jilqa s-seba' talba u jordna lill-Awtorità tal-Artijiet tħallas id-danni materjali u morali hekk likwidati.

7. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita tal-Artijiet intimata fejn dawn huma inkompatibbli ma dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet għajr għal dawk tal-Awtorità Għat-Trasport f'Malta li għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti. Bl-imgħax ai termini tal-Artikolu 66(1) tal-Kap 573 li għandu jiddekorri fuq is-somma ta' €42,038 stabbilita mill-Bord bir-rata ta' 8% mid-data tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia mill-14 ta' Ottubru 1977.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

30 ta' Settembru 2024