BORD TA' ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET
CHAIRPERSON MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH B.A., LL.D.

Rikors Nru: 38/2019SG

Joseph De Conti Manduca (ID 53238M)

Mary Louise Manduca (ID 353236M)

Therese Calleja (ID 435039M)

Jean De' Conti Manduca (ID 516140M)

Marguerite De' Conti Manduca (ID 288948M) f'isimha proprju u bħala mandatarja ta' ħuha assenti Louis Manning (Tax number 885710710), UK passport number 212716187)

Raymond De' Conti Manduca (ID 177844M)

David De' Conti Manduca (ID 213045M) u b'digriet tad-19 ta' Frar 2024, l-atti ġew trasfużi favur il-konkorrenti Marguerite de Conti Manduca

Helen Leone Ganado (ID 1056646M)

Angele Vella (ID 94250M)

Bernard De Conti Manduca (ID 780053M)

vs

Awtorità tal-Artijiet

Illum, 30 ta' Settembru, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph De Conti Manduca et, fejn ġie premess:

"1. Illi huma s-sidien ta' żewġ porzjonijiet art f'sehem ta' 1/3 indiviż li jinsabu kwantu għall-porzjoni trijangolari fi Triq it-Terz ta' kejl approssimattiv ta' ċirka 17.79 metri kwadri mmarkata fuq il-pjanta hawn annessa bħala T6 u porzjoni oħra li tinsab fl-istess inħawi, pero' fi Triq G Bessiera, Swieqi ta' kejl superfiċjali ta' ċirka 44.25m² indikata fuq il-pjanta hawn annessa bħala T7.

2. Illi din l-art ittieħdet għal skop pubbliku billi huma triq u bankina kif jidher ukoll mill-istess pjanta iżda ma sar l-ebda proċess ta' espropju.

3. Illi l-art in kwistjoni ġiet okkupata snin ilu.

4. Illi proprjeta' adjaċenti fl-istess inħawi u senjatament il-parti indikata T1 u T2 fuq l-istess pjanta ġa ġiet esproprijata u wara sentenza mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet kif konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet 'Joseph de Conti Manduca vs Kummisarju tal-Artijiet Rikors 9/2011 deċiża fl-14 ta' Marzu 2019, il-valur as at 2011 ta' din l-art kienet bir-rata ta' €400 kull metru kwadru.

5. Illi skond il-Kap 573, l-prezz għandu jkun dak viġenti llum, li huwa ta' €500 kull metru kwadru u għalhekk il-valur tal-art indikata bħala porzjon T6 huwa ta' €10,500 mentri tal-art T7 huwa ta' €35,000.

6. Illi bħala prova tat-titolu tal-esponenti, l-esponenti jagħmlu referenza għal Lands File L362/09 fejn hemm l-informazzjoni kollha relattiva għat-titolu tal-esponenti.

7. Illi għalhekk f'dan il-każ japplika dak li hemm dispost fl-Artikolu 67 tal-Att 573.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu, previa konferma tat-titolu tal-esponenti tal-art in kwistjoni f'sehem ta' terz indiviż:

i. jordna lill-Awtorita' tal-Artijiet takkwista l-proprjeta' b'titolu ta' xiri assolut u dan stante illi l-art illum hija triq pubblika u bankina pubblika u għalhkk ma tistgħax tiġi riprestinata;

ii. tagħti żmien qasir u perentorju lill-Awtorita' sabiex tindika l-prezz relattiv.

Għal din il-fini l-esponenti ġa indika l-prezz tiegħu kif fuq ingħad.

iii. f'każ illi l-prezz offrut mill-Awtorita' m'huwiex ekwivalenti għall-ammont mitlub mill-esponenti, ikun dan il-Bord biex jistabbillixi l-kumpens ġust għat-trasferiment tal-art u dan skond hemm provdut fl-Artikolu 67(6) tal-Kap. 573;

iv. tikkundanna lill-Awtorita' sabiex tħallas id-danni materjali u d-danni morali spettanti lill-esponenti minħabba d-dewmien bejn meta l-art ġiet okkupata sakemm l-art tittieħed b'titolu ta' xiri assolut;

v. tikkundanna lill-Awtorita' sabiex tħallas lill-esponenti l-prezz likwidat minn dan il-Bord kif ukoll id-danni morali u d-danni materjali kif fuq imsemmija;

vi. tikkundanna lill-Awtorita' tħallas l-interessi fuq il-prezz stabbilit minn dan il-Bord bir-rata ta' 8% fis-sena mid-data ta' meta l-art ġiet okkupata sad-data ta' ħlas effettiv tal-prezz.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet, fejn ġie eċċepit li:

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

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

2.1 Illi in primis, jigi precizat li l-Awtorita' esponenti qatt ma rceviet talba minn xi entita' ta' l-istat sabiex l-art mertu tar-rikors, cioe' il-partijiet markati T6 u T7 fis-site plan aannessa mal-istess rikors, tigi esproprijata ghal skop pubbliku;

2.2 Illi min-naha taghha, l-Awtorita' esponenti tippreciza wkoll li qatt ma wettqet xi azzjoni jew agir biex takkwista din l-art ghal skop pubbliku;

2.3 Illi fi kwalunkwe kaz, u dejjem minghajr pregudizzju ghall predett, ir-rikorrenti jridu 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 r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd u jigi debitament prezentat root of title in rigward;

2.4 Illi fi kwalunkwe kaz, u dejjem minghajr pregudizzju ghall-predett, kwalunkwe kumpens, kieku ghall-grazzja ta' l-argument kien dovut , irid jinhadem skont id-dettami tal-Kap 573 u mhux mhux sempliciment copy and paste ta' valuri stabbiliti skont ligijiet ohra;

2.5 Illi fi kwalunkwe kaz, u dejjem minghajr pregudizzju ghall-predett, kwalunkwe kumpens talvolta dovut lir-rikorrenti, ghandu jinhadem abbazi tal-Artikolu 67(8) tal-Kap 573 minghajr ebda danni materjali/morali u dan ghaliex, kif juru c-cirkostanzi, id-'dewmien biex isir l-akkiwst' ma jistax ikun addebitat lill-Awtorita' intimata jew il-precedessur taghha.

3. Illi it-talbiet rikorrenti ghandhom ghalhekk ghandhom jigu michuda fl-interita' taghhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi."

Ra d-dokumenti ppreżentati;

Sema' l-provi;

Ra r-rapporti tal-Membri Teknici tiegħu;

Ra l-atti tal-proċess allegat bin-numru 9/11, fl-ismijiet, Joseph De Conti Manduca et vs Kummissarju ta' l-Artijiet, deċiż fl-14 ta' Marzu, 2019, mill-Qorti tal-Appell;

Ra s-sentenza mogħtija minn dan il-Bord hekk kif ippresedut, tat-12 ta' Ottubru, 2022;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Ai termini tas-sentenza mogħtija fit-12 ta' Ottubru 2022, dan il-Bord laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, b'dana li l-ispejjeż baqgħu riżervati għal ġudizzju finali.

Fil-mori tad-differimenti, ir-rikorrenti ddikjaraw li huma qed jaqblu mal-valur kif stmat mill-Perit Simone Vella Lenicker (Vide verbal tas-16 ta' Marzu, 2023). In oltre, inħarġet id-dikjarazzjoni apożita fil-Gazzetta tal-Gvern, li ġiet eżebita

a fol 232 et seq tal-proċess. In oltre, fin-nota tar-rikorrenti tal-24 ta' Ottubru, 2023, l-istess rikorrenti ddikjaraw li huma mhumiex qed jikkontestaw il-kumpens (prezz) imsemmi f'dik id-dikjarazzjoni. Sussegwentement, fil-mori sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Diana Galea, eżebit flimkien man-nota tat-23 ta' Mejju, 2024.

In vista ta' dan kollu, jirriżulta li t-tieni, it-tielet talbiet tar-rikorrenti u parti mill-ħames talba li tirrigwarda ħlas għall-prezz likwidat, ġew sorvolati, bil-konsegwenza li l-Bord ser jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

Jifdal għalkekk, ir-raba' talba, il-ħames talba għal dak li tirrigwarda ħlas għal danni morali u materjali, u s-sitt talba.

Ikkunsidra:

Permezz tar-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti talbu sabiex jiġu likwidati danni materjali u danni morali, u dana ai termini ta' dak li jiddisponi s-subartikolu 8 tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan is-subartikolu jistipola li:

> *"(8) Flimkien mat-talba għax-xiri jew radd lura tal-art, tista' ssir ukoll talba biex il-Bord tal-Arbitraġġ jillikwida u jordna lill-awtorità tħallas id-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-dikjarażżjoni."*

Dan il-Bord ħa konjizzjoni ta' dak senjalat bir-reqqa u b'dettal, dan l-istess Bord hekk kif diversament ippresedut, **fil-kawża deċiża fit-28 ta' Settembru, 2022, fl-ismijiet, Giovanna Borg (ID 866336M) vs L-Awtorità tal-Artijiet**. F'dik il-kawża, il-Bord għadda biex l-ewwel ta introduzzjoni brevi dwar danni materjali u morali, fejn spjega:

"Jifdal issa l-kwistjoni tad-danni. Ai termini tal-Artikolu 58(g) tal-Kap. 573 il-Bord għandu l-awtorità li jillikwida u jagħti danni materjali u morali. Fid-dibattiti tal-kamra tad-deputati, partikolarment dawk tas-seduta numru 501 miżmuma fit-3 ta' April 2017, is-Segretarja Parlimentari, dak iż-żmien spjegat:

"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..."

.....Id-danni materjali għandhom jinżammu distinti mid-danni morali għaliex iż-żewg kunċetti għandhom ratio legis differenti, fis-sens li f'ta' l-ewwel l-iskop huwa dak li minn sofra ħsara materjali jiġi kkumpensat b'danni bażati fuq it-telf materjali subit minnu filwaqt li f'każ ta' danni morali dawn jekwivalu għas-sofferenża interna ta' persuna li tkun għaddiet minn tbatija u inċertezza minħabba l-aġir u d-dewmien tal-entita pubblika."

Dwar x' jekwivali għal danni materjali, dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fil-kawża appena ċitata, u ċioè dik fl-ismijiet, **Giovanna Borg (ID 866336M) vs L-Awtorità tal-Artijiet**, għamel is-segwenti osservazzjonijiet li dan il-Bord hekk kif ippresedut, jaqbel magħhom:

"Għar-rigward tad-danni materjali, r-rikorrenti tekwivalhom mad-danni ta' okkupazzjoni. Fin-nota tagħha tgħid (fol 163) li dan l-eżerċizzju kien rikonoxxut a bażi tal-Artikolu 1033 tal-Kap. 16 anke qabel il-

promulgazzjoni tal-Kap. 573 u f'dan is-sens iċċitat is-sentenza Agius vs Direttur tat-Toroq (889/09) deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021. F'din is-sentenza l-Qorti tal-Appell qalet hekk:-

L-atturi għandhom kull dritt jitolbu li jiġu kumpensati għad-danni ta' okkupazzjoni minn dakinhar li parti mill-art li ġiet okkupata sa dakinhar tal-esproprju (ċioe`, sas-7 ta' Mejju, 2011), u fir-rigward ta' biċċiet oħra tal-art sa dakinhar li jsir l-esproprju.

...

Fir-rigward tal-aggravju marbut mat-telf, din il-Qorti tirrileva li, għalkemm l-art kienet skedata bħala triq, darba li l-atturi ġew mċaħda mid-dgawdija tal-art, huma jeħtieġilhom li jiġu kkumpensati, u dana a bażi tal-prinċipju li ħadd ma għandu dritt jivvantaġġa ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor.

In tema ta' danni materjali fi sfond ta' esproprjazzjoni l-Bord jagħmel referenzagħas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) filkawża fl-ismijiet B & B. Property Development Co. Ltd vs Il-Kummissarju talArtijiet (Rik. Nru. 76/16 RGM) deċiża fit-8/07/2020 fejn intqal hekk:

..... il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħti kumpens u dan miħhabba li apparti li lGvern kien qiegħed jagħmel użu minn din l-art b'mod abbużiv, is-soċjeta' rikorrenti ma setatx tagħmel użu minnha. Sabiex tiddetermina l-kumpens xieraq din il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni is-segwenti fatturi:

a. Il-valur tal-art;

b. Il-perjodu ta' żmien li għadda sabiex il-Gvern ħa l-passi meħtieġa sabiex l-art tiġi esproprjata;

c. Il-fatt li sal-lum ma ingħata l-ebda kumpens għal użu li sar tal-art de quo;

d. Il-perjodu ta' żmien minn meta s-soċjetà rikorrenti ġiet imċaħħda mill-użu u ttgawdija tal-proprjetà tagħha;

e. L-iskop għalfejn ittieħdet; u

f. In-nuqqas ta' spjegazzjoni għalfejn ma saritx l-esproprjazzjoni qabel.

Wara li qieset dawn il-fatturi, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens ġust huwa ta' ħamsin elf ewro (€50,000) bħala danni pekunjarji u ħmistax-il elf ewro (€15,000) bħala danni non-pekunjarji.

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

29. Relattivament għall-ilment dwar il-prova tad-danni pekunjarji, il-Qorti tqis illi huwa diffiċli jekk mhux impossibli illi s-soċjeta` attrici tressaq prova konkreta tad-dannu materjali illi hija sofriet minħabba li ġiet imcahhda mill-pussess, użu u tgawdija tal-art in kwistjoni għal għoxrin sena kaġun tal-aġir abbużiv tal-Awtorita` appellanti. Għalkemm l-art kienet ġiet rilaxxata, l-Istat kien żamm il-pussess ta' din l-art u għalhekk ma kienx prattiku, u addirittura possibli, għas-soċjeta` attriċi li ssib mod kif tagħmel profitt mill-proprjeta` tagħha, b'mod illi għalhekk ma jistax ikun hemm provi konkreti dwar id-danni materjali sofferti minnha. B'referenza għall-argument imbagħad illi valutazzjoni ibbażata fuq żvilupp potenzjali huwa argument merament ipotetiku peress illi dan jiddependi fuq jekk jinghatax permess għall-iżvilupp, il-Qorti tirrileva illi dan l-argument huwa kontradett mill-provi. Mix-xhieda ta' Peter Mamo, il-Kummissarju tal-Artijiet, jirriżulta illi l-art in kwistjoni kienet "daħlet fl-ischeme tal-bini, ġiet tajba għal bini" (fol. 68) u għalhekk huwa ċar li kien possibli li din l-art tiġi żviluppata.

Imbagħad, fix-xhieda tiegħu, il-Perit ex parte spjega illi huwa wasal għal valutazzjoni tiegħu b'referenza għall-permessi ta' żvilupp li nħarġu f'dik iz-zona (fol. 121B). Il-Qorti tqis għalhekk, illi l-valutazzjoni magħmula mill-perit ex parte b'referenza għall-potenzjal ta' żvilupp tal-art in kwistjoni, hija altru milli ipotetika jew konġettura kif isostni l-Awtorita` appellanti.

30. Għaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma illi l-Awtorita` tal-Artijiet ma ressqet lebda argument illi jista' jwassal lil din il-Qorti sabiex tirrevedi l-ammont ta' kumpens likwidat mill-ewwel Qorti. Is-somma likwidata mill-ewwel Qorti bħala kumpens kemm pekunjarju u kif ukoll non-pekunjarju tidher raġjonevoli b'mod illi din il-Qorti ma tqis illi għandha tissostitwixxi l-apprezzament tagħha għal dak talewwel Qorti.

......B'applikazzjoni tal-insenjamenti sudetti dan il-fatt ta' pussess jew tgawdija ta' ġid ħaddiehor jimmerita kumpens in linea ta' danni materjali. Issa, l-Bord huwa konxju ta' ġurisprudenza fejn id-danni materjali ġew ekwiparati ma' imgħax fuq il-kumpens tal-akkwist. Hekk fil-kawża J.E.M. Investments Limited (C6861) vs Avukat Ġenerali et –(Qorti Kostituzzjonali – Rik. Nru. 33/2016/1) deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020 intqal:

"39. Meqjusa l-fatturi kollha li saru fil-konsiderazzjonijiet dwar l-ewwel aggravju, u meqjus ukoll illi żmien ta' għaxar snin bejn is-6 ta' Ottubru 2010 u d-9 ta' Lulju 2020, li matulu l-attriċi ġiet imċaħħda minn ħwejjiġha bla ma ngħatat kumpens għalhekk, huwa wkoll żmien itwal milli hu xieraq meta tqis illi l-proċess ta' likwidazzjoni tal-kumpens ma kienx xi wieħed partikolarment kompless, u meqjus ukoll illi għad-danni materjali li ġarrbet minħabba d-dewmien l-attriċi ġà ngħatat kumpens xieraq u biżżejjed bl-imgħaxijiet mill-21 ta' Ġunju 1973 mogħtija lilha mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet u konfermati bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Lulju 2020, il-qorti hija tal-fehma illi l-kumpens ta' tletin elf euro (€30,000) għal danni morali mogħti mill-ewwel qorti huwa wisq, u qiegħda tillikwida, minflok, kumpens ta' elfejn euro (€2,000) għal danni morali".

Fuq l-istess vena hija s-sentenza fl-ismijiet Joseph Degiorgio et vs Awtorita` talArtijiet et – Qorti Kostituzzjonali – Rik. Nru. 102/16/1 – deciza 27 ta' Jannar 2021 fejn il-Qorti qalet illi:

"Din il-Qorti tosserva wkoll li r-rimedju moghti mill-ewwel Qorti huwa wiehed non-pekunjarju, jigifieri ghad-danni morali biss, filwaqt li l-

mekkanizmu stabbilit fil-Kap. 88 sabiex jinghataw imghaxijiet ulterjuri ghad-dewmien huwa relevanti fil-komputazzjoni tad-danni pekunjarji".

Izda l-Bord jinnota li bil-promulgazzjoni tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta il-Legislatur ried jikkreja dritt specifiku ta' danni materjali u morali b'zieda mad-dritt tal-kumpens ghall-akkwist u l-imghax. ...Hekk ukoll ghac-cirkostanzi li jaqghu taht l-artikolu 67 tal-Kap. 573 fejn il-legislatur fassal mekkanizmu fejn il-prezz tal-kumpens ghall-akkwist jigi kalkolat abbazi tal-prezz tal-art fid-data meta jkun gie pprezentat ir-rikors promutur – u allura l-prezz gja ser ikun jassorbi fih l-akkrexximenti kollha fil-valur tal-art mal-medda taz-zmien –ikkonceda wkoll lis-sid id-dritt li jirreklama d-danni materjali u morali mgarrba mis-sid minhabba l-okkupazzjoni.

Ghalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi taht il-Kap. 573 il-kumpens ghad-danni materjali m'ghandux ikun ekwiparat ma' jew meqjus soddisfatt bl-ghotja ta' imghax fuq il-kumpens ossia fuq il-valur stabbilit ghax-xiri ghaliex huwa car li tali dritt ghad-danni huwa dritt b'zieda mad-dritt li s-sid jigi kumpensat tat-tehid u l-imghax fuq l-istess valur u fil-fehma tal-Bord tali danni materjali ghandhom jinghataw bhala danni sofferti mis-sid minhabba li huwa jkun gie mcahhad mill-uzu u tgawdija ta' hwejjgu ghal perijodu ta' zmien minghajr kumpens (sottolinjar maghmul minn dan il-Bord).

B'mod simili l-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet Marianna Sive Manon Calleja et vs Kummissarju tal-Artijiet deċiża fis-17 ta' Marzu 2022 qieset li inkwilin imcahhad mid-dritt li jissulloka l-fond lilu mikri lil terzi minhabba esproprju ghandu jigi kkumpensat danni materjali rapprezentanti t-telf tal-valur lokatizzju. F'din is-sentenza ngħad:-

19. Madankollu, konsidrat li l-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond in kwistjoni f'paragarafu (h) (a fol. 6 tal-proċess) kien jipprovdi li "L-inkwilin għandu d-dritt li jissulloka l-fond lil terzi..." huwa ritenut illi t-telf tal-valur lokatizju tal-fond ukoll jifforma parti mid-danni materjali li l-Bord jista' jakkorda (skont Artikolu 58(1)(g) u l-Artikolu 64(3) tal-Kap. 573 applikabbli għall-każ in eżami, fejn għalkemm inħarġet Dikjarazzjoni

Presidenzjali fuq il-fond in kwistjoni ma kien hemm ebda avviż għall-ftehim maħruġ fil-konfront tar-rikorrenti appellati bħala inkwilini). Kwindi fil-fehma ta' din il-Qorti t-telf ta' qligħ mġarrab mir-rikorrenti appellati jinkludi l-valur lokatizju tal-fond espropriat...."

Il-Bord jagħmel ukoll referenza għal dak deċiż minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fit-22 ta' Ġunju, 2022, fil-kawża fl-ismijiet, **Pierre Chircop (ID 165593M) vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rikors Numru 2/2018NB),** fejn intqal is-segwenti:

"In kwantu għad-danni materjali, fin-nota tiegħu r-rikorrenti jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell deċiża fit-13 ta' Novembru 2018 (Appell numru 14/2015) fl-ismijiet Mario Degiorgio et vs Kummissarju tal-Artijiet et fejn ingħad li fin-nuqqas ta' stima tal-periti tal-Bord, l-aktar valutazzjoni oġġettiva tkun dik fejn wieħed jieħu l-valur tal-art stabbilit u jaħdem b'lura b'applikazzjoni tal-Indiċi tal-Inflazzjoni skont il-Kap. 158. Fil-fehma tar-rikorrenti jekk wieħed jikkalkula 2% għal 5 snin wieħed jasal għall-figura rappreżentanti d-danni ta' okkupazzjoni sofferti mir-rikorrenti minħabba d-dewmien miż-żmien li l-Gvern kien jokkupa l-art ċjoe mill-inqas 5 snin qabel ma sar it-teħid bid-dikjarazzjoni tal-2021. Minn naħa tagħha l-Awtorita' ssostni li l-valur li fuqhom għandhom jiġu kkalkulati d-danni materjali m'għandux ikun il-valur tal-art iżda għandu jkun valur ġust li mhuwiex neċessarjament il-valur tal-art. Fl-eventwalita' li dan il-Bord iqis li huma dovuti danni materjali, l-valur li għandu jittieħed bħala bażi tal-kalkolu għandu jinħadem b'lura b'applikazzjoni tal-indiċi tal-inflazzjoni skont il-Kap. 158. L-Awtorità intimata toġġezzjona għar-rata ta' 2% stante li din ma tirriżultax mis-sentenza ċitata mir-rikorrenti. Skont it-tabella a fol 208 tosserva li jekk tiġi applikata ir-rata ta' 2%, id-danni morali jirduppjaw mill-ammont dovut skont l-indiċi tal-inflazzjoni. ...Id-difensur tal-attur fit-trattazzjoni tieghu dwar id-danni jirreferi ghas-sentenza (Rikors numru 889/09/1 JZM) fl-ismijiet Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) v. Direttur Dipartiment tat-Toroq, u b'digriet tal-15 ta' Ottubru 2010, l-Awtorita` għat-Trasport f'Malta assumiet l-atti bħala konvenut minflok id-Direttur

Dipartiment tat-Toroq; u Awtorita` ta' Malta dwar itTrasport, u b'digriet tal-11 ta' Novembru 2010, kien korrett l-isem tal-konvenuta Awtorita` ta' Malta dwar it-Trasport biex ġie jaqra Awtorita` għat-Trasport f'Malta, deciza finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021.

F'din is-sentenza l-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"L-atturi għandhom kull dritt jitolbu li jiġu kumpensati għad-danni ta' okkupazzjoni minn dakinhar li parti mill-art li ġiet okkupata sa dakinhar talesproprju (ċioe`, sas-7 ta' Mejju, 2011), u fir-rigward ta' biċċiet oħra tal-art sa dakinhar li jsir l-esproprju".

Tgħid ukoll illi:

"Fir-rigward tal-aggravju marbut mat-telf, din il-Qorti tirrileva li, għalkemm l-art kienet skedata bħala triq, darba li l-atturi ġew mċaħda mid-dgawdija tal-art, huma jeħtieġilhom li jiġu kkumpensati, u dana a bażi tal-prinċipju li ħadd ma għandu dritt jivvantaġġa ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor".

Il-Bord josserva li filwaqt li r-rikkorenti ġie kkumpensat tal-akkwist tal-art, dan il-valur mhuwiex għas-saldu tal-okkupazzjoni tal-art mill-2017 sakemm inħarġet id-dikjarazzjoni tas-17 ta' Mejju 2021 u ghalhekk huma dovuti lill-attur danni materjali li skond l-artikolu 67(8) tal-Kap 573 huma "id-danni materjali ..... li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni"."

F'dik is-sentenza appena ċitata fl-ismijiet, **Pierre Chircop kontra l-Awtoritá tal-Artijiet,** il-Bord kien għadda biex illikwida d-danni materjali, abbażi tal-valur lokatizzju tal-istess ambjenti, mid-data ta' meta ġiet okkupata l-art, sad-data li nħarġet id-dikjarazzjoni relattiva. Dan il-Bord jaqbel ma' dan l-insenjament. Iqis li skont it-talba magħmula mir-rikorrenti li ġiet milqugħa, l-Periti Tekniċi kellhom jistmaw il-valur lokatizju tal-art in kwistjoni, b'effett mill-1 ta' Jannar, 2010, in kwantu jirrigwarda komputazzjoni tad-danni materjali. Dan il-Bord

sejjer għalhekk iqis id-danni materjali mis-sena 2010 sa meta nħarġet id-dikjarazzjoni relattiva, fl-20 ta' April, 2023. Dan il-Bord huwa tal-fehma li l-elementi ndikati fl-Artikolu 67(8) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, huma sodisfatti, u t-talba għad-danni materjali hija waħda ġġustifikata. Huma dovuti danni materjali lill-atturi, minħabba li l-art kienet qed tiġi okkupata, mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni apożita.

Il-Bord iqis li l-Membri Tekniċi ġew mitluba sabiex jistabilixxu l-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni minn 2010, b'intervalli ta' kull ħames snin. Dan il-Bord ra l-komputazzjonijiet u kalkoli li waslu għalihom il-Membri Tekniċi fir-relazzjoni addizzjonali tagħhom, a fol 267 sa 268 tal-proċess. Il-Membri Tekniċi għażlu bħala l-valur tal-art li ser joqghodu fuqu, bħala dak ta' €38,137.31 għal porzjon T6 u €94,860.94c għall-porzjon T7. Jidher iżda, li huma ma ħadux in konsiderazzjoni li r-rikorrenti għandhom biss terz indiviż ta' dawn iż-żewġ porzjonijiet art. L-istess Membri Tekniċi bbażaw irwieħhom fuq l-indiċi tal-Bank Ċentrali sabiex waslu għall-valuri tas-snin verjuri. Huma kkonkludew li għal dak li huwa *yield* tal-art in kwisjtoni, kellhom jaddottaw ir-rata ta' 1.5% *per annum*.

Ikkalkolaw il-valur lokatizzju annwali tal-porzjon T6 bħala:

2010 = € 300

2015 = € 350

2020 = € 550

2024 = € 625

Ikkalkolaw il-valur lokatizzju annwali tal-porzjon T7 bħala :

2010 = € 750

2015 = € 900

2020 = € 1350

2024 = € 1550.

Meta jiġu kkunsidrati dawn il-kalkoli, jirriżulta s-segwenti:

i. Il-valur lokatizzju annwali tal-porzjon T 6 huwa ta' € 300 (2010); € 300 (2011); € 300 (2012); € 300 (2013); € 300 (2014); € 350 (2015); € 350 (2016); € 350 (2017); € 350 (2018); € 350 (2019); € 550 (2020); € 550 (2021); € 550 (2022), € 550 (2023); u ċioè total ta' € 5,450 , u terz ta' dan jammonta għal € 1,816.66c;

ii. Il-valur lokatizzju annwali tal-porzjon T 7 huwa ta' € 750 (2010); € 750 (2011); € 750 (2012); € 750 (2013); € 750 (2014); € 900 (2015); € 900 (2016); € 900 (2017); € 900 (2018); € 900 (2019); € 1350 (2020); € 1350 (2021); €1350 (2022) € 1350 (2023) u ċioè total ta' € 13,650 , u terz ta' dan jammonta għal € 4,550.

Il-Bord, wara li qies l-atti kollha ta' dan il-każ, iqis li sejjer jillikwida d-danni materjali fis-somma ta' € 6, 366.66ċ.

Dwar id-danni morali, dan il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord hekk kif ippresedut, fl-ismijiet, **Camilla Scerri et vs L-Awtorità tal-Artijiet, fis-16 ta' April 2021, (Rikors numru 14/2017)**, fejn intqal hekk:

> *"Il-Bord iqis li l-intenzjoni tal-leġislatur wara dan l-artikolu kien, li jforni rimedju ordinarju lil 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 millGvern mingħajr ma sar xejn fuqha" (test bil-Malti meħud mill-Artikolu 63(3) talKap 573) jew "moral damages that have been suffered by the owner for all the years that the land has been kept by the Government without anything being done on it". (Test bl-Ingliż meħuda mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573).*

Il-Bord sejjer iqabbel dan l-artikolu ma' partijiet oħra fl-istess Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta fejn jissemmew danni morali. Per eżempju, fl-Artikolu 64 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim, jissemmew "danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist." Fl-Artikolu 65 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż għal ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew "danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist".

Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn awtorita kompetenti mingħajr dikjarazzjoni, jissemmew "danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni." 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 tal-Artikolu 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-proprjetà minħabba l-medda taż-żmien li l-art kienet milquta b'dikjarazzjoni, u l-istess baqgħu mingħajr pussess legali tal-istess proprjeta."

Il-Bord jagħmel referenza għal dak senjalat minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fil-kawża ġjà ċitata, fl-ismijiet, **Pierre Chircop vs L-Awtorità tal-Artijiet**, fejn ingħad:

"Fil-fehma tal-Bord id-danni morali prospettati fl-Artikolu 67 jemanu proprju mill-fatt innifsu li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni u huma intizi li joffru rimedju ghas-sidien proprju minhabba t-tbatija li soffrew b'tali agir. Fil-fehema tal-Bord mill-assiem tal-atti huwa pacifiku li l-art kienet okkupata mit-2017 filwaqt li d-dikjarazzjoni inharget fit-2021 u ghalhekk ma jenhtieg ebda prova ulterjuriu l-Bord iqis li tali danni morali huma dovuti.

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

a. L-estensjoni u l-lokazzjoni tal-artijiet in kwistjoni;

b. Il-perjodu ta' żmien minn mindu l-art ġiet okkupata sakemm inħarġu d-Dikjarazzjonijiet tal-Awtorita;

c. Il-fatt li r-rikorrenti fl-2017 kien diġa talab lill-Awtorità intimata jekk kellhiex intenzjoni li tesproprja l-art mertu ta' dawn il-proċeduri (ittra datata 1 ta' Awwissu 2017 – fol 74);

d. Il-fatt li l-attur kellu jinizzja dawn il-proċeduri;

Il-Bord iqis illi fil-każ fuq imsemmi Camilla Scerri et vs L-Awtorita' tal-Artijiet kien hemm trapass ta' 55 sena miż-żmien minn meta nħarġet id-dikjarazzjoni ta' esproprju sakemm ma nħarġet id-dikjarazzjoni ta' rilaxx f'Novembru 2020 u d-danni morali ġew likwidati mill-Bord fis-somma ta' €750 fis-sena. Dik il-proprjeta' kienet konsistenti f'porzjon art fin-Naxxar tal-kejl superfiċjali ta' sitt itmiem, siegħ u tlett kejliet (6T 1S 3K) u kienet tinkludi wkoll kamra tar-raba'. Fil-każ Robert Hornyold Strickland vs LAwtorità tal-Artijiet deċiż minn dan il-Bord fit-23 ta' Frar 2022 ingħata kumpens ghal danni morali 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 ohra ta' dan il-Bord fl-ismijiet Maurice Zarb Adami et vs L-Awtorita' tal-Artijiet deċiża fit-8 ta' Lulju 2020, ingħata kumpens bħala lump sum ta' €1,000 fir-rigward ta' art tal-kejl ta' 532m.k fiż-Żurrieq fejn id-dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fis-6 t'Ottubru 2016 u ma tħallas qatt il-kumpens dovut.

F'dan il-każ, l-art ġiet okkupata fl-2017 u s-sentenza in parte fejn l-art ġiet iddikjarata bħala neċessarju 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. Filwaqt li dan mhuwiex żmien esagerat, xorta waħda tali trapass huwa ta' sofferenza għar-rikorrenti billi l-pussess tal-art kien ilu li ttiħiedlu sa mill-2017 u tħallas biss 4 snin wara.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien u tad-daqs tal-proprjetà mertu ta' dan il-każ, il-Bord iqis li d-danni morali għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €125 għal kull sena li għaddiet mill-2017 sas-sena li fiha sar il-pagament ċioè 2021 li jammontaw għal ħames mitt Ewro (€500)."

Fid-dawl ta' dan kollu, dan il-Bord, wara li qies li din l-art kienet ilha okkupata sa mis-sena 2010 (in vista tat-talba li kienet saret biex il-likwidazzjoni dwar il-valur lokatizju ssir minn tali data), u d-Dikjarazzjoni ħarġet fis-sena 2023, wara s-sentenza in parte mogħtija minn dan il-Bord, kif ukoll wara li qies l-estensjoni u s-sit fejn tinsab l-art in kwistjoni, id-danni morali għandhom jiġu llikwidati fis-somma ta' € 500.

Jifdal biss il-kwistjoni tal-imgħax. L-Artikolu 66 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta 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.

Minn qari ta' dan l-artikolu, ma jirriżultax li dan japplika fil-każijiet eżerċitati taħt l-Artikolu 67 tal-Kap 573. Tal-istess fehma huwa dan il-Bord hekk kif

diversament ippresedut, kif jirriżulta mis-sentenza ġjà ċitata, **Pierre Chircop vs L-Awtorità tal-Artijiet**. Issa fis-sitt talba tar-rikorrenti, intalab li l-Awtorità tiġi kkundanata tħallas l-interessi fuq il-prezz stabbilit minn dan il-Bord, bir-rata ta' 8% fis-sena, mid-data ta' meta l-art ġiet okkupata, sad-data tal-ħlas effettiv tal-prezz. Ġjaladarba, dan il-Bord ma llikwidax il-prezz, iżda dan ġie maqbul bejn il-kontendenti, dan il-Bord sejjer jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din it-talba, peress li din ġiet sorvolata meta seħħ qbil dwar il-prezz bejn il-partijiet, u meta sar kuntratt bejn il-kontendenti, li fih lanqas ma ssemma xejn dwar imgħaxijiet.

Deċide

Għar-raġunijiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni, tat-tielet, ta' dik il-parti mill-ħames talba li tirrigwarda ħlasijiet ta' prezz likwidat mill-Bord, u tas-sitt talba, filwaqt li jipprovdi dwar il-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata, billi:-

a. **jilqa' r-raba' talba u jillikwida s-somma ta' € 6,366.66ċ rappreżentanti danni materjali, u s-somma ta' € 500 rappreżentanti danni morali;**

b. **jilqa' in parte l-ħames talba, fis-sens li jordna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti, dawn l-ammonti hekk likwidati;**

ċ. **Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.**

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Reġistratur