BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2024

Mortar Investments Limited (C 15406) u Zoqdi Developers Limited (C 10213)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 4
Rikors Numru : 21/18NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Mortar Investments Limited C-15406 *et* datat 5 ta' Settembru 2018 fejn ġie premess:

1. *Illi l-esponenti huma propjetarji ta' porzjon art li tifforma parti minn Triq ir-Rixtellu, Luqa ta' kejl superficjali ta' 350.5m^2 li hija indikata bl-Ittra 'C' fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata ittra '**P**'.*

2. *Illi din il-propjeta` giet akkwistata mill-esponenti kwantu ghas-sehem ta' 1/9 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion tas-27 ta' Ottubru tas-sena 2001 u r-rimanenti sehem ta' 8/9 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion tal-20 ta' Novembru 2002 hawn annessi bhala **Dokument A u B**. Porperty Ownership Form iffirmata minn Avukat huwa hawn anness bhala **Dokument D**.*

3. *Illi fil-fatt din l-art tifforma parti minn art ikbar li giet inkluza fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali pubblikata fid-29 ta' Novembru 1988 –Government Notice 797 tal-istess sena u ghalhekk l-art ghadha tappartjenti lill-esponenti (**Dok C**).*

4. *Illi l-esponenti ghadhom ma gewx kumpensati ghat-tehid ta' din l-art.*

5. *Illi ghalhekk japplikaw inter alia l-kweziti tal-Art 64 tal-Kap. 573.*

6. *Illi l-art ghandha titqies bhala art fabbrikabbli u l-valur tal-lum tal-istess art huwa ta' €470 l-metru kwadru cjoe €164,735.*

7. *Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:*

    i. *jillikwida u jordna lill-Awtorita intimata thallasha l-prezz skond il-ligi*

    ii. *jillikwida u jordna lill-awtorita thallasha danni materjali u morali minhabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*

    iii. *tikkundanna lill-Awtorita thallas l-interessi fuq il-prezzijiet likwidati u dan skond mekkanizmu, rata u perjodu li jidhirlu il-Bord.*

    iv. *Tiffissa il-gurnata, hin u lok sabiex isir il-kuntratt opportun, tahtar Nutar sabiex jippublika l-Att opportun u tahtar kuratur sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci liema kuntratt isir ghas-spejjez tal-intimat.*

Bl-ispejjez kontra l-intimatli minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' tal-Artijiet datata 5 ta' Ottubru 2018 (fol 38 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. *Illi l-Awtorita` esponenti hiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija b'dan illi giet mghotija sas-seduta li jmiss cans biex tirrispondi;*

2. *Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita` esponenti tixtieq tissenjala is-segwenti;*

2.1 Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti iridu qabel xejn 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 ir-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd;

2.2 Illi fi kwalunkwe kaz, irid jigi sottolinjat li l-Awtorita` esponenti qatt ma ghamlet uzu jew hadet pussess ta' xi art fiz-zona indikata fil-pjanti mar-rikors;

2.3 Illi fi kwaliunkwe kaz, l-Awtorita` intimata tippreciza, minghajr pregudizzju, li abbazi tal-Avviz Legali 29/2010, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li f'kaz ta' toroq il-propjeta` fit-triq li giet asfaltata ma tghaddix awtomatikament ghand il-Gvern;

*2.4 Illi fi kwaliunkwe kaz, u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, lanqas jirrizulta car li ir-rikorrent wasal ghall-valur indikat minnu, liema valur (f'kaz ta' trasferiment ta' dan it-tip) irid necessarjament jinhadem skont id-Dettami tal-**Kap 573** u ghalhekk, bir-rispett kollu, wiehed ma jista' qatt ghalhekk jistrieh fuq l-istima indikata fir-rikors.*

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

Salv eccezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din il-kawża tirrigwarda esproprju ta' porzjon art fil-kejl ta' 350.5 metri kwadri li ttieħdet mill-Awtorita kompetenti għall-formazzjoni ta' triq pubblika. L-art hija dik indikata bħala porzjon 2 fil-pjanta a fol 28 tal-proċess[1] u tifforma parti minn Triq ir-Rixtellu, Ħal Luqa. Din l-art ittieħdet b'titolu ta' xiri assolut permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Aġent President ta' Malta tad-29 ta' Novembru 1988 (fol 27). L-esponenti qedin jitolbu kumpens għat-teħid, imgħax u danni stante li għadhom ma ġewx ikkumpensati għat-teħid ta' din l-art.

Titolu

L-intier tal-art ġie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' żewġ kuntratti wieħed datat 27 ta' Ottubru 2001 fejn ġie akkwistat is-sehem ta' 1/9 u l-ieħor datat 20 ta' Novembru 2002 fejn ġie akkwistat il-kumplament ta' 8/9, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Carmelo

[1] Verbal tal-14 ta' Mejju 2024 – fol 290.

Mangion[2]. L-art kienet tifforma parti minn art akbar li ġiet inkluża fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali ppubblikata fid-29 ta' Novembru 1988[3].

In kwantu għall-eċċezzjoni numru 2.1 sollevata mill-Awtorita' intimata ossia dwar it-titolu jiġi rilevat li s-soċjetajiet rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art in meritu permezz tal-kuntratti ta' akkwist minnhom esebiti fuq imsemmija u dan kif jidher ukoll mill-*property ownership form* appożita ppreżentata mir-rikorrenti bħala Dok D - a fol 29. Dan huwa wkoll konfermat fl-affidavit ta' Andrew Agius (fol 56). Apparti minn hekk il-Bord jagħmel referenza għall-verbal tat-23 ta' Jannar 2019 (fol 58) fejn intqal hekk:

> *"Dr. Musumeci b'referenza ghall-eccezzjoinijiet tat-titolu gharraf il-Bord li in vista tad-dokumentazzjoni prezentata u wara li saret ir-ricerka mill-Awtorita ma hemm ebda oggezzjoni dwar it-titolu tas-socjeta rikorrenti".*

In vista ta' dan u tenut kont tal-provi sottomessi mis-socjetajiet rikorrenti il-Bord iqis illi l-istess rikorrenti pprovaw it-titolu tagħhom dwar il-proprjeta in meritu.

<u>Użu tal-art</u>

Jirriżulta mhux kontestat li din l-art ġiet milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 797 tad-29 ta' Novembru 1988 kif jidher minn Dok. C (fol 27). Kif joħroġ ċar mir-rapport tal-periti teknici maħtura mill-Bord, il-Periti Edgar Rossignaud u David Pace[4]:

> *L-art kienet intiza ghal formazzjoni ta' triq gdida, cioe' parti minn Triq ir-Rixtellu, Hal Luqa. Il-pjanta tal-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta rikorrenti turi t-Triq proprosta ghaddejja minn nofs tal-art akkwistata.*
>
> *Fil-fatt giet effettivament uzata ghal dan l-iskop, u dan kif jirrizulta mill-access li zammew l-esponenti ghaliex it-triq giet iffurmata.*
>
> *Jirrizulta wkoll mill-pjanta tad-Dipartiment tal-Artijiet illi fl-1988, il-porzjoni art in kwistjoni kienet tmiss ma' parti diga miftuha ta' Triq ir-Rixtellu, fejn iz-zewg nahat tat-triq kienu zviluppati, bhala kontinwazzjoni taz-zona urbana ta' Hal Luqa".*

<u>Valur</u>

Fir-rigward tal-valur, ir-rikorrenti esebew **stima ġuramentata *ex parte* tal-Perit Ian Zammit, b'nota tas-27 ta' Marzu 2019 (fol 60)**, fejn huwa jsostni li l-art għandha titqies bħala waħda fabrikabbli u tinsab f'żona ta' żvilupp u l-valur tagħha huwa ta' €166,991.

[2] Dok A - Fol 4 u Dok B – Fol 11.
[3] Dok C – Fol 27.
[4] Prezentat fis-7 ta' Ottubru 2019 – Fol 68 et seq.

Il-Bord josserva li fir-rikors promotur ir-rikorrenti ndikaw valur tal-art ta' €470-il metru kwadru u ċjoe €164,735.

Ir-rikorrenti esebew ukoll kuntratt datat 2 ta' Marzu 2012[5] **fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon li jirreferi għall-kuntratt bejn il-Gvern u certu Leonardo Cutajar dwar kumpens ta' art li tigi appoġġ mal-art mertu tal-kawża**, fejn il-valur tad-drittijiet għall-kumpens wara Dikjarazzjoni għal esproprju numru 139/2012 tal-art tal-kejl 185m.k. imsejha 'Ta Torba' fl-istess Triq ir-Rixtellu kien ta' €58,234.33 għall-intier. Fl-istess kuntratt hemm dikjarat ukoll illi hemm dovuta lill-vendituri s-somma ta' €34,945.05 bħala interessi li bdew jiddekorru mit-13 ta' Frar 1990 (meta l-gvern ha pussess) sal-15 ta' Frar 2012 fuq id-differenza bejn is-somma li kienet ġiet offruta lill-vendituri u s-somma li kienet qed titħallas.

Minn naħa l-oħra l-Awtorita' intimata ppreżentat rapport tal-Perit Edric Micallef datat 2 ta' Jannar 2020[6] **li vvaluta l-art fil-valur ta' €31,182.21 fl-2020**. Din l-istima saret abbażi tal-valur liberu tal-art fl-1988 (€15,617.63) miżjud bir-rata tal-inflazzjoni[7]. Ai fini ta' din l-istima il-Perit Micallef applika rati differenti peress li skond id-*data sheet* mogħtija lilu mill-Awtorita l-art kienet in parti żviluppabbli (229m.k) u in parti agrikola (111m.k) filwaqt li kien kemm struttura konsistenti f'kamra, vaska u bir (fol 94 u 92). <u>In kontro-eżami, l-Perit Micallef xehed</u>[8] li sabiex wasal għall-valur huwa ngħata l-parametri fuq x'hiex kellu jibbaża l-istima tiegħu mill-Awtorita intimata inkluż il-kejl tal-*area* kunsidrata bħala fabrikabbli u dik agrikola. In fatti mistoqsi jekk bħala perit daħalx f'ezercizzju biex jiddeċiedi hu jekk l-art kienetx agrikola jew le huwa jwieġeb fin-negattiv. Huwa jgħid li ma ħax in konsiderazzjoni l-*proprety index* u sabiex wasal għall-*base price* tal-art fl-1988 għamel referenza għal kuntratti fejn tikkonċerna l-Awtorita u m'għamilx referenza għall-kuntratti privati u lanqas sentenzi tal-Qorti. Di piu l-valuri ttieħdu skont id-dati tal-kuntratt u l-valur imniżżel fihom u ma daħalx fil-kwistjoni tas-sena li fihom effettivament ġew stabbiliti l-valuri tal-kumpens dovut.

Fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2021 xehdet in-Nutar Marisa Grech (fol 147A *et seq*) għall-Awtorita intimata li esebiet l-istimi li abbazi tagħhom kienu saru l-kuntratti li għamel referenza għalihom il-Perit Micallef fir-rapport tieghu għal finijiet ta' operazzjonijiet paragunabbli. Dawn l-istimi ġew immarkati Dok JC 1 sa 4[9].

L-esperti tekniċi nominati mill-Bord il-periti Edgar Rossignaud u David Pace fl-ewwel rapport tagħhom (fol 68 *et seq*) ikkonstataw li meta saret id-dikjarazzjoni fl-1988 il-*"porzjoni art in kwistjoni kienet tmiss ma' parti diġa miftuħa ta' Triq ir-Rixtellu fejn iż-żewġ naħat tat-triq kienu żviluppati bħala kontinwazzjoni taż-żona urbana ta' Ħal Luqa".* Fir-rapport tagħhom huma kkonkludew li l-art in kwistjoni kienet waħda

---

[5] Nota tad-29 ta' Novembru 2018 – Fol 46.
[6] Nota tad-9 ta'Lulju 2020 – Fol 84.
[7] Vide tabella a fol 97.
[8] Seduta tal-25 ta' Novembru 2020 (fol 126 *et seq*).
[9] Fol 152 sa 159.

fabbrikabbli u stmawha fil-valur ta' €157,725 abbażi tas-segwenti kunsiderazzjonijiet ai termini tal-Art. 79(3) tal-Kap. 573:-

i. Id-data tal-valutazzjoni hija 9 ta' Mejju 2019;

ii. L-art kienet diġa ffurmata bħala triq f'din id-data;

iii. L-użu tal-art fid-9 ta' Mejju 2019 kienet bħala parti mis-sistema tat-toroq ta' ġewwa Ħal Luqa;

iv. Saret referenza għas-sentenza tal-11 ta' Dicembru 2013 ta' dan il-Bord diversament presedut, rikors numru 30/2010 fl-ismijiet Joseph Abela vs Kummissarju tal-Artijiet fejn gew citati mhux anqas minn ghaxar stimi ta' bcejjec ta' art li kienu gew espropriati ghal formazzjoni ta' triq arterjali, kif inhu f'dan il-kaz, u l-istimi kienu jvarjaw bejn Lm 153 u Lm 481.07 (€356.39 sa €1120.59) kull metru kwadru.

v. Il-periti teknici addottaw rata ta' €450 kull metru kwadru.

Fir-risposti tagħhom għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Awtorita[10] huma kkonfermaw li skond il-pjan lokali għan-nofinshar ta' Malta, l-art in kwistjoni kienet tinsab ġewwa żona residenzjali li tippermetti żvilupp ta' bini għoli ta' tlitt sulari u *semi-basement taħt*. Il-valur mogħti huwa ta' art żviluppabbli pero maħsub għall-użu bħala triq skont il-pjan lokali.

Permezz ta' Digriet tiegħu tas-26 ta' Jannar 2022 il-Periti Tekniċi ġew diretti sabiex jirrelataw dwar il-valur tal-art in meritu fiż-żmien li nħarġet id-Dikjarazzjoni ossia fin-1988 u kif ukoll sabiex jirrelataw dwar il-valur lokatizju tal-proprjeta mid-data tal-okkupazzjoni l-quddiem. **Fir-rapport ulterjuri tagħhom[11] il-Periti tekniċi kkonkludew li l-valur l-art in meritu fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali kien ta' €79,360. Huma ppreżentaw ukoll tabella bil-valur lokatizju minn 1988 sat-2018.** Sussegwentement il-membri tekniċi ppreżentaw rapport ulterjuri[12] fejn ressqu tabella addizzjonali bil-valur lokatizju għas-snin 2019 sa 2020. Il-membri tekniċi wieġbu ukoll għad-domandi addizzjonali tal-Awtorita (fol 189) permerzz ta' nota b'risposti ulterjuri ppreżentata fis-7 ta' Lulju 2022 (fol 201) fejn ikkonfermaw ir-rata mgħotija minnhom.

Fil-mori tal-kawża r-rikorrenti ressqu provi attinenti għal azzjoni taħt l-Artikolu 67 tal-Kap 573 (fol 222 et seq). Madanakollu fil-verbal tas-seduta tal-14 ta' Mejju 2024 (fol 290) id-difensuri qablu li l-art in meritu hi kollha kemm hi kolpita b'Dikjarazzjoni Presidenzjali tan-1988 u li għalhekk kull referenza għall-Artikolu 67 tal-Kap 573 u s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell dwar l-istess Artikolu m'għandhom ebda relevanza f'dan

[10] Domandi (fol 75 u 76) u Risposti (fol 162).
[11] Fol 184 *et seq*.
[12] Fol 197-198.

il-każ. Id-difensuri qablu li l-azzjoni in meritu hi bażata fuq l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta’ Malta.

<u>Mertu</u>

Din l-azzjoni hi bbażata fuq l-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta’ Malta, li jipprovdi:-

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

Sabiex tintlaqa’ l-azzjoni odjerna, jridu jikkonkorru erba’ elementi li huma (i) id-Dikjarazzjoni tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) il-Gvern 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-art in meritu hi kolpita b’Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 797 tad-29 ta’ Novembru 1988 (Dok. C - fol 27) fejn il-proprjeta’ ġiet iddikjarata meħtieġa għall-użu pubbliku b’xiri assolut liema Dikjarazzjoni saret qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 li sar Liġi fl-2017. Il-Gvern ha l-pussess tal-art tant li ġiet iffurmata triq kif anke jirriżulta mir-rapport tal-membri tekniċi. Di piu l-Bord gja ddikjara li ma hemmx kwistjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti.

Kwantu għar-raba' element, mill-atti jirriżulta li qatt ma nħareġ Avviż għall-Ftehim u fid-Dikjarazzjoni ma ġiex indikat kumpens. Fir-rigward ta' dan ir-raba' element il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **David Abela et vs L-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 li 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' 350.5 metri kwadri. Kwantu għall-valur tal-art, mill-atti jirriżultaw is-segwenti valuri:-

1. Valur mgħoti mill-Perit *ex parte* tar-rikorrenti Ian Zammit li qies l-art bħala waħda fabrikabbli bil-valur ta' €166,991 f'Jannar 2019 (fol 61).

2. Valur indikat mir-rikorrenti fir-rikors promotur ta' €470-il metru kwadru u ċjoe €164,735.

3. Valur ta' art appoġġ ma dik tal-atturi li kienet il-mertu tal-kuntratt tat-2 ta' Marzu 2012[13] fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon bejn il-Gvern u Leonardo Cutajar fejn tħallas kumpens wara Dikjarazzjoni ta' esproprju numru 139/2012 għall-art tal-kejl 185m.k. imsejha 'Ta Torba' fl-istess Triq ir-Rixtellu fl-ammont ta' €58,234.33 għall-intier.

4. Valur mgħoti mill-perit *ex parte* tal-Awtorita intimata Edric Micallef li vvaluta l-art fil-valur ta' €31,182.21 fl-2020. Din l-istima saret abbażi tal-valur liberu tal-art fl-1988 (€15,617.63) miżjud bir-rata tal-inflazzjoni[14].

5. Valur mgħoti mill-Periti Tekniċi tal-Bord li kkonkludew li l-art in kwistjoni kienet waħda fabbrikabbli u stmawha fil-valur ta' €157,725 fid-9 ta' Mejju 2019 bħala parti mis-sistema tat-toroq ta' ġewwa Ħal Luqa. Il-periti teknici addottaw rata €450 kull metru kwadru.

[13] Nota tad-29 ta' Novembru 2018 – Fol 46.
[14] Vide tabella a fol 97.

6. Valur tal-Periti Tekniċi fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia fl-1988 ta' €79,360.

Il-Bord josserva li r-rapport tal-Perit *ex parte* tar-rikorrenti ma jagħmilx referenza għal valur tal-art meta nħarget id-Dikjarazzjoni ta' esproprju li skond il-Liġi huwa l-*punto di partenza* għal fini biex jiġi stabbilit il-kumpens ġust f'dan il-każ. Għal din ir-raġuni biss il-Bord ma jistax jistrieħ fuq tali valutazzjoni li għalhekk qed tiġi skartata. Fir-rigward tal-valutazzjoni *ex parte* tal-Perit tal-Awtorita intimata l-Bord josserva li għalkemm l-istess Perit ta valur tal-art fiż-żmien id-Dikjarazzjoni qajla jista jingħad li r-rapport tiegħu kien frott ta' eżerċizzju liberu u professjonali ta' Perit in kwantu kif ħareġ ċar mill-kontro-eżami tal-istess Perit, sabiex wasal għall-valur, huwa ngħata l-parametri fuq x'hiex kellu jibbaża l-istima tiegħu mill-Awtorita intimata stess inkluż il-kejl tal-*area* li kellha tiġi meqjusa bħala fabrikabbli u dik agrikola u ma daħalx f'ezercizzju biex jiddeċiedi hu jekk l-art kienetx agrikola jew le. Inoltre sabiex wasal għall-*base price* tal-art fl-1988 għamel referenza għal kuntratti fejn tikkonċerna l-Awtorita u m'għamilx referenza għall-kuntratti privati u lanqas sentenzi tal-Qorti. Għalhekk il-Bord ma jistax jistrieh lanqas fuq tali rapport.

Minn naħa tagħhom il-periti tekniċi tal-Bord **il-periti Edgar Rossignaud u David Pace fl-ewwel rapport tagħhom (fol 68 *et seq*)** ikkonstataw li meta saret id-dikjarazzjoni fl-1988 il-*"porzjoni art in kwistjoni kienet tmiss ma' parti diġa miftuħa ta' Triq ir-Rixtellu fejn iż-żewġ naħat tat-triq kienu żviluppati bħala kontinwazzjoni taż-żona urbana ta' Ħal Luqa".* Fir-rapport tagħhom huma kkonkludew li l-art in kwistjoni kienet waħda fabbrikabbli u stmawha fil-valur ta' €157,725 fid-9 ta' Mejju 2019 fejn qiesu li l-art kienet diġa ffurmata bħala triq u l-valur mgħoti kien dak ta' art bħala parti mis-sistema tat-toroq ta' ġewwa Ħal Luqa. Bħala operazzjonijiet paragunabbli għamlu referenza għas-sentenza tal-11 ta' Diċembru 2013 (rikors numru 30/2010) fl-ismijiet Joseph Abela vs Kummissarju tal-Artijiet fli kienet tittratta artijiet li kienu ġew esproprjati għal formazzjoni ta' triq arterjali. Fuq direzzjoni tal-Bord huma kkonkludew li l-valur l-art in meritu fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali kien ta' €79,360. Il-periti tekniċi żammew ferm mal-valutazzjoni tagħhom anke wara li sarulhom domandi in eskussjoni.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) vs Direttur Dipartiment tat-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-prinċipji ġurisprudenzjali għal każ odjern il-Bord hu tal-fehema li l-valur mogħti mill-Membri Tekniċi fl-aħħar rapport tagħhom ossia l-valur fid-data tad-Dikjarazzjoni jirrispekkja 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 tagħhom. Dan anke tenut kont tal-fatt li fir-rapporti tagħhom il-Periti Teknici mxew mad-dettami li trid il-Ligi u anke meta ġew eskussi żammew ferm il-konkluzjonijiet tagħhom. 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 l-valur stabbilit mill-istess membri tekniċi ossia ta' €79,360 fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tad-29 ta' Novembru 1988 aġġornata għal €179,728.86[15] skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni.

B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti kif aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni huwa ta' **€179,728.86** skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573**. Għaldaqstant il-kumpens għat-teħid dovut lir-rikorrenti għall-art in meritu qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' €179,728.86**. Mhux il-każ li l-kumpens hawn stabbilit jiġi ridott għal valur indikat mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom ai termini tal-Artikolu 58(1)(d) tal-Kap 573 billi huwa ovvju li l-ammont hawn stabbilit mill-Bord mhuwiex għola mill-għola valur propost mill-atturi fir-rikors promotur liema valur jirreferi għas-sena 2018 filwaqt li l-valur hawn stabilit mill-Bord jinkorpora fih l-awmenti skond l-aħħar indiċi ta' inflazzjoni kif irid l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573[16].

Danni Materjali

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 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[17].***

[15] €79,360 x (995.62 (Indiċi tal-2023) ÷ 439.62 (Indiċi tal-1988) = €179,728.86.
[16] Vide **Elizabeth Agius et vs L-Awtorita tal-Artijiet et (Rik Nru 10/2018/2/NB)** deżiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April 2024.
[17] Enfasi tal-Bord.

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, id-Dikjarazzjoni Presidenzjali ħarġet fid-29 ta' Novembru fl-1988 sabiex l-art tiġi akkwistata b'titolu ta' 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 li 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.

Fil-kuntest ta' danni materjali ssir ukoll 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 tas-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 fuq 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 tagħhom il-membri tekniċi tal-Bord ħejjew tabelli indikanti l-valur lokatizju tal-art in meritu maħduma fuq medda ta' snin minn 1988 (data tad-Dikjarazzjoni) sal-2022 (l-aħħar rapport peritali). Il-Membri Tekniċi adoperaw rata ta' 3% bħala perċentwali biex stabbilew il-valur lokatizju. Il-Bord jaqbel mar-rata indikata mill-membri tekniċi in kwantu ssir referenza għas-sentenza fuq ċitata ta' **Camilla Scerri vs L-Awtorità tal-Artijiet** fejn ġiet applikata rata ta' 2.5% għal raba' b'użu limitat biex isservi bħala *buffer zone* fejn mhuwiex permess użu agrikolu u lanqas fabbrikabbli filwaqt li 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 l-Bord jaqbel mar-rata adoperata mill-membri tekniċi ta' 3%.

B'hekk id-danni materjali qed jiġu kkalkulati kif ġej:-

Sena	**Valur tal-art skond it-tabella tal-Periti Tekniċi**	**Valur Lokatizzju Annwali**	
1988*	€79,360.00	**€198.00**	* il-valur lokatizju għas-sena 1988 qed jingħata biss għal xahar (ossia Diċembru) billi d'Dikjarazzjoniu nħarget fid-29 ta' Novembru 1988
1989	€79,360.00	**€2,380.00**	
1990	€79,360.00	**€2,380.00**	
1991	€79,360.00	**€2,380.00**	
1992	€79,360.00	**€2,380.00**	
1993	€89,463.00	**€2,683.00**	
1994	€89,463.00	**€2,683.00**	
1995	€89,463.00	**€2,683.00**	
1996	€89,463.00	**€2,683.00**	
1997	€89,463.00	**€2,683.00**	
1998	€104,812.00	**€3,144.00**	
1999	€104,812.00	**€3,144.00**	
2000	€104,812.00	**€3,144.00**	
2001	€104,812.00	**€3,144.00**	
2002	€104,812.00	**€3,144.00**	
2003	€116,767.00	**€3,503.00**	
2004	€116,767.00	**€3,503.00**	

2005	€116,767.00	**€3,503.00**	
2006	€116,767.00	**€3,503.00**	
2007	€116,767.00	**€3,503.00**	
2008	€134,135.00	**€4,024.00**	
2009	€134,135.00	**€4,024.00**	
2010	€134,135.00	**€4,024.00**	
2011	€134,135.00	**€4,024.00**	
2012	€134,135.00	**€4,024.00**	
2013	€148,268.00	**€4,448.00**	
2014	€148,268.00	**€4,448.00**	
2015	€148,268.00	**€4,448.00**	
2016	€148,268.00	**€4,448.00**	
2017	€148,268.00	**€4,448.00**	
2018	€155,180.00	**€4,655.00**	
2019	€157,745.00	**€4,732.00**	
2020	€158,755.00	**€4,763.00**	
2021	€161,136.00	**€4,834.00**	
2022	€166,615.00	**€4,938.00**	
2023	€166,615.00	**€4,938.00**	
2024	€166,615.00	**€4,938.00**	
SUB-TOTAL		**€132,526.00**	
[redacted]			
TOTAL *1		**€106,020.80**	
**1 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' €106,020.80.</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 minġħajr avviż tal-ftehim, jissemmew "danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

Fl-Artikolu 65 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż ġħal ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew "danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist". Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn Awtorità kompetenti mingħajr dikjarazzjoni, jissemmew "danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li 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-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 ntiża 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-1988 ċjoe mis-sena li ġiet ippubblikata d-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 huma ntitolatiu 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 36 sena, id-daqs tal-art u l-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn il-proċeduri biex jieħdu l-kumpens, il-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €125 għal kull sena li għaddiet. <u>**B'hekk id-danni morali jammontaw għal €4,500.**</u>

<u>**Imgħax**</u>

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' **<u>€179,728.86</u>** stabbilita mill-Bord bir-rata ta' 8% mid-data tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia mid-29 ta' Novembru 1988.

<u>Spejjeż</u>

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.

II. <u>KONKLUŻJONI</u>

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

1. Jilqa' l-ewwel talba attriċi u jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti għat-teħid tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-art fil-kejl ta' 350.5 metri kwadri indikata bħala porzjon 2 fil-pjanta a fol 28 tal-proċess u tifforma parti minn Triq ir-Rixtellu, Ħal Luqa liema tinsab kolpita b'Dikjarazzjoni tal-Aġent President ta' Malta tad-29 ta' Novembru 1988 fis-somma ta' **mija disa u sebgħin elf seba mija tmienja u għoxrin Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (<u>€ 179,728.86</u>)** u jordna lill-Awtorità tal-Artijiet tħallas lir-rikorrenti l-kumpens hekk likwidat.

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-Awtorità tal-Artijiet hija responsabbli għad-danni materjali u morali versu r-rikorrenti u jillikwida **<u>d-danni materjali</u>** fl-ammont ta' **mija u sitt elef u għoxrin Ewro u tmeninm ċenteżmu (<u>€106,020.80</u>)** ikkalkulati skond l-iskeda indikata fis-sezzjoni 'danni materjali' aktar il-fuq f'din is-sentenza u **<u>d-danni morali</u>** fl-ammont ta' **erbat elef u ħames mitt euro (<u>€4,500</u>)** u jordna lill-Awtorità tal-Artijiet tħallas id-danni materjali u morali hekk likwidati.

3. Jilqa t-tielet talba u jikkundanna lill-Awtorita' tal-Artijiet tħallas l-interessi bir-rata ta' 8% fuq is-somma ta' **<u>€179,728.86</u>** stabbilita mill-Bord mid-data tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia mid-29 ta' Novembru 1988 sallum skont l-Artikolu 66 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Imgħax millum il-quddiem skond il-Liġi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jiffissa d-data tat-Tnejn 16 ta' Diċembru 2024 fis-siegħa ta' wara nofsinhar (1.00pm) gewwa l-Ufficju tal-Awtorita' intimata sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt opportun ta' trasferiment minn Nutar tal-Awtorita u jaħtar lill-Avukat Veronique Dalli sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet.

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

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jkunu a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet intimata u bl-imgħax kif deċiż *supra*.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

28 ta' Ottubru 2024