BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 28 ta' Novembru 2024

Giovanna Borg (ID 866336M)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fil-Lista: 5
Rikors Numru : 13/2018 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Giovanna Borg (ID 866336M) ippreżentat fis-16 ta' Mejju 2018 fejn ġie premess:

1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona tas-17 ta' Mejju 1961 (Dok A) 'l allura zewgha Francesco Borg xtara u akkwista porzjoni art I-Gzira li taghmel parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Gzira" kontrada ta' Sqaq Taljana kif murija bl-ittri C fuq il-pjanta (Dok B) annessa fl-atti tan-Nutar Dr Giuseppe Sammut tal-15 ta' Marzu 1960.

2. Illi Francesco Borg miet fid-19 ta' Gunju 2015 (Dok C) u skond testment fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler tal-5 ta' Marzu 2014 (Dok D) huwa nomina lill-esponenti bhala eredi universali u ghalhekk l-esponenti ghandha sehem ta' nofs indiviz in veste proprio stante li l-proprjetà giet akkwistata matul iz-zwieg u ghar-rigward tan-nofs indiviz l-iehor li wirtet minghand 'l allura zewgha.

3. Illi l-parti l-kbira tal-art imsemmija giet esproprijata u wtilizzata bhala triq li llum tifforma parti minn Regional road u cioe Triq il-Madonna tal-Gebla, l-Gzira kif ser jinghad:

***<u>Porzjoni 2A</u>**: <u>Din hija regolata inter alia bl-Art 64 tal-Kap 573:</u>*

Ghar-rigward tal-porzjoni art indikata fuq il-pjanta u stima tal-Perit Hector Zammit hawn annessa bhala Dok 2A, porzjoni art ta' kejl ta' 98m^2 u din giet esproprijata permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President bid-data tat-18 ta' Lulju 1989 li giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern Avviz numru 417 tal-istess data.

Ghal din l-art il-Gvern ma ghamilx Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra, notice to treat jew xi intimazzjoni gudizzjarja u ghalhekk il-propjeta ghadha proprjetà tal-esponenti. Ghal fini ta' kumpens l-esponenti tiddikjara li l-kumpens ta' din il-proprjetà huwa ta' €165,000 skond stima u pjanta tal-Perit Hector Zammit hawn annessi u immarkati Dok 2A (1 & 2).

***<u>Porzjoni C1</u>**: <u>Din hija regolata inter alia bl-Art 55 tal-Kap 573.</u>*

Porzjoni art immarkata bhala porzjoni C1 u mmarkata l-istess fuq il-pjanta annessa mal-istima u pjanta hawn annessa bl-istess ittri ta' kejl superficjali ta' 56m^2. Din l-art hija milquta bid-Dikjarazzjoni Presdienzjali tal-15 ta' Ottubru 2014 li giet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil-15 ta' Ottubru 2015, Avviz numru 1037 bhala parti minn art akbar indikati fl-istess Avviz bhala porzjoni art ta' 637m^2 li giet stmata ghall-valur ta' €371, 000. Il-porzjoni tal-esponenti fiha kejl ta' 56m^2 tiddikjara u ghalhekk pro rata l-offerta tal-Gvern hija ta' €31,450.55.

Ghal fini ta' kumpens l-esponenti tiddikjara li l-kumpens ta' din il-propjeta' huwa ta' €65,000 skond stima u pjanta tal-Perit Hector Zammit hawn annessi u immarkati Dok C1, liema stima trid tigi awmentata skond kif hemm dispost fl-Art 64 (3) tal-Kap 573.

***<u>Porzjoni C2</u>**: <u>Din hija regolata inter alia bl-Art 47 u Art 67 tal-Kap 573.</u>*

Porzjoni mmarkata bhala Porzjoni C2 fuq l-istima u pjanta hawn annessi u mmarkati bl-istess ittri, liema art ma gietx esproprijata izda fir-realta qieghda tintuza ghal skop pubbliku u fiha kejl superficjali ta' 112m^2 u din l-art ghandha valur ta' €177,000. Illi l-esponenti m'ghandhomx iktar propjetà fl-inhawi u taqa taht il-kriterju tal-Art 47 tal-Kap 573 u konsegwentement, kif ghandha dritt li taghmel skond l-Art 67 tal-istess Att, hija trid li din ukoll tittiehed b'titolu ta' xiri assolut.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu li dan l-Bord joghgbu, prevja okkorrendo li r-rikorrenti hija s-sid tal-proprjetà u drittijiet rejali mertu ta' dan ir-rikors:

A: Fir-rigward tal-porzjoni art 2A

1. jillikwida u jordna lill-Awtorita intimata thallasha l-prezz tal-art skond l-valur tal-art fis-sena 1989 aggornat mas-snin skont l-indici ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar

2. jillikwida u jordna lill-awtorità thallasha danni materjali u danni morali minhabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

B: Fir rigward tal-porzjoni art C1

1. tillikwida I-prezz tal-Art u tordna lil-Awtorita sabiex thallas il-prezz hekk stabbilit.

C: Fir-rigward tal-porzjoni art C2

1. tiddikjara li ghal din l-art huma sodisfatti l-kweziti tal-Art 47 u l-Art 67 tal-Kap 573 u li l-art hija mehtiega ghal skopijiet pubblici.

2. taghti zmien lis-sid u lill-awtorità biex jiddikjaraw kemm ghandu jkun il-kumpens li ghandu jithallas ghat-trasferiment tal-art. Ghal finijiet ta' din t-talba l-esponenti gja iddikjarat aktar 'l fuq f'dan r-rikors kemm qed titlob li ghandu jkun tali kumpens

3. F'kaz li ma ikunx hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-kumpens li ghandu jithallas ghal dik l-art, li jiffissa l-kumpens xieraq ghat-trasferiment ta' dik l-art

4. jillikwida u jordna lill-awtorità thallasha danni materiali u danni morali mgarrba mil-esponenti ghall-perjodu li l-art kienet qed tigi okkupata minghajr ma nharget id-dikjarazzjoni.

D: Fir-rigward tat-tlett porzjonijiet art,

1. tikkundanna lil-Awtorita tahallas l-interessi fuq l-prezzijiet likwidati u dan skond mekkanizmu, rata u perjodu li jidhirlu dan l-Bord.

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

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita' intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita tal-Artijiet datata 6 ta' Gunju 2018 (fol 25) fejn ġie eċċepit:

1. Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors datat 28 ta' Mejju, 2018 fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet mghotija sas-6 ta' Gunju, 2018 biex tirrispondi;

2. Fl-ewwel lok ir-rikorrent trid tissudisfa lil dan I-Onorabbli Bord illi hija tassew is-sid ta' l-art in kwistjoni;

3. Illi I-awtorita' esponenti ssostni illi l-art in kwistjoni ghadha mehtiega ghal skopijiet pubblici stante li llum hija utilizzata maggiorment bhala triq u del resto hija qatt ma giet infurmata minn Transport Malta li kienet I-entita' li originarjament ghamlet it-talba ghall-espropju illi l-art m'ghadhiex mehtiega;

4. Illi l-awtorita' qieghda permezz tal-prezenti risposta' tindika illi I-Gvern irid jakkwista' I-imsemmija art fl-intier taghha b'titolu ta' xiri assolut;

5. Illi rigward Porzjon 2A l-awtorita' esponenti:

5.1 Taqbel ma l-ewwel talba tar-rikorrenti li dan I-Onorabbli Bord jillikwida u jordna lill-Awtorita' intimata thallas I-prezz tal-art skont il-valur tal-art fis-sena 1989 aggornat skont l-indici tal-inflazzjoni ppublikata fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar;

5.2 Tirimetti ruhha ghas-savju gudizzlu ta' dan l-Onorabbli Bord fejn tidhol it-tieni talba, b'dan pero' illi r-rikorrenti iridu jippruvaw sal-grad illi tirikjedi l-ligi I-bazi li fuqha qieghdin jitolbu l-imsemmija danni minn naha l-wahda u l-element tal-kolpevolezza minn naha tal-awtorita', minn naha l-ohra;

6. Illi rigward il-Porzjon C1:

6.1 Fl-ewwel lok ir-rikorrenti trid tissudisfa lil dan I-Onorabbli Bord ill hija tassew is-sid ta' l-art in kwistjoni;

6.2 Illi l-awtorita' esponenti taqbel mat-talba tar-rikorrenti illi dan I-Onorabbli Bord jistabilixxi kumpens dovut lill-istess rikorrenti b'dana illi (a) ebda zjieda m'ghandha tinghata minhabba illi l-akkwist ikun obbligatorju; (b) il-valur tal-art ghandu jittiehed li hu l-ammont illi l-art tista' gib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament; (c) il-valur tal-art huwa I-valur illi kellha l-art fiz-zmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzioni u cioe wiehed u tletin elf erba' mija u

hamsin Ewro u hamsa u hamsin centezmu (€31,450.55) kif aggornat mas-snin skont l-indici ta’ inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, u minghajr ma jittiehed qies ta' benefikati jew xoghlijiet maghmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti u dan skont Kap 573 tal-Ligjiet ta' Malta;

7. Illi rigward il-Porzjon C2:

7.1 L-Awtorita' ghadha qieghda taghmel il-verifiki taghha rigward din il-porzjon ta’ art u tirrizerva d-dritt illi malli jkollha r-risposti f’idejha tinforma lil dan l-Onorabbli Bord jekk din l-art hijiex qed tintuza w’ghaldaqstant mehtiega ghal skop pubbliku o meno u jekk il-Gvern jridx jikseb din il-porzjon ta' art b'xiri assolut jew inkella jridx irodd lura l-istess lir-rikorrenti;

7.2 Illi fl-istanti illi hemm skop pubbliku u l-Gvern irid jixtri b'xiri assolut jaqbel mat-talba tar-rikorrenti limitatament ghall-fatt illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti zmien lill-awtorita' esponenti u lir-rikorrenti jiddikjaraw kemm ghandu jkun il-kumpens u fin-nuqqas ta' qbil jiffissa kumpens xieraq ghat-trasferiment in lineja ma' dak li hemm provdut fil-Kap. 573 okkorrendo n-nomina ta' periti nominandi;

7.3 Illi rigward danni morali u materjali l-awtorita' tirrimetti ruhha ghas-savju gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord, b'dan pero' illi r-rikorrenti iridu jippruvaw sal-grad illi tirrikjedi l-ligi l-bazi li fuqha qieghdin jitolbu l-imsemmija danni minn naha l-wahda u l-element tal-kolpevolezza minn naha tal-awtorita’, minn naha l-ohra;

8. Illi rigward it-talbiet fil-konfront tat-tlett porzjonijiet ta’ l-art l-awtorita’ esponenti:

8.1 Rigward il-hlas tal-interessi l-awtorita’ intimata tirrimetti ruhha sakemm dawn l-interessi jkunu komputati skont id-dettami tal-ligi u strettament fejn dovuti;

8.2 Taqbel mat-tieni talba rigward il-hatra ta’ nutar ghall-pubblikazzjoni tal-att opportun u ta’ kuratur ghall-eventwalita kontumaci.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra s-sentenza ta' dan il-Bord tat-28 ta' Settembru 2022 (fol 168 *et seq*) permezz ta' liema ġie deċiż hekk:

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

1. *Jilqa' l-ewwel talba immarkata A1 u t-talba mmarkata D1 u filwaqt li jordna x-xiri assolut da parti tal-Awtorita intimata tal-porzjoni art immarkata '2A' jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti fir-rigward tal-istess Porzjon 2A fil-kejl ta' 140m.k fis-somma ta'* ***mija u wiehed elf seba mija tmienja u erbghin Ewro u erbghin centezmu (€101,748.40)*** *hekk kif gja aġġornat skont l-ahhar indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas l-istess somma ta'* ***mija u wiehed elf seba mija tmienja u erbghin Ewro u erbghin centezmu €101,748.40*** *bir-rata tal-imgħax sempliċi ta' 8% mit-18 ta' Lulju 1989 sad-data tal-pagament effettiv.*

2. *Jilqa' t-tieni talba mmarkata A2 u jillikwida d-danni materjali u d-danni morali fir-rigward tal-Porzjon 2A fil-kejl ta' 140m.k* ***fis-somma ta' mija wiehed u tletin elf sitt mija wiehed u għoxrin Euro u tlieta u għoxrin centezmu (€131,621.23)*** *rappreżentanti €128,321.23 (mija tmienja u għoxrin elf, tlett mija u wieħed u għoxrin euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu) danni materjali u tlett elef u tlett mitt Euro (€3,300) danni morali u tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lill-attrici l-istess somma ta'* ***mija wiehed u tletin elf sitt mija wiehed u għoxrin Euro u tlieta u għoxrin centezmu (€131,621.23)*** *bl-imgħax sempliċi ta' 8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;*

3. *Jilqa' t-talba mmarkata B1 u t-talba mmarkata D1 u filwaqt li jordna x-xiri assolut da parti tal-Awtorita intimata tal-porzjoni art immarkata 'C1' jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti fir-rigward tal-istess Porzjon C1 fil-kejl ta' 11m.k* ***fl-ammont ta' tnax-il elf tlett mija sebgħa u ħamsin euro u disa u ghoxrin ċenteżmu (€12,357.29)*** *hekk kif diġa aġġornat skont l-ahhar indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas l-istess somma* ***tnax-il elf tlett mija sebgħa u ħamsin euro u disa u ghoxrin ċenteżmu (€12,357.29)*** *bir-rata tal-imgħax sempliċi ta' 8% mill-15 ta' Ottubru 2014 sad-data tal-pagament effettiv;*

4. *Jilqa' l-ewwel talba mmarkata C1 u jiddikjara li fir-rigward tal-porzjon art 'C2' huma sodisfatti l-kweżiti tal-Artikoli 47 u 67 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u li l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi u jikkundanna lill-Awtorità intimata sabiex takkwista l-istess proprjeta' b'titolu ta' xiri assolut;*

5. *Jilqa' t-tieni talba mmarkata C2 u jipprefiġġi terminu ta' xaharejn mid-data ta' din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex l-Awtorità*

tal-Artijiet intimata tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art;

6. *Jirriserva li jipprovdi ulterjorment dwar it-tielet u r-raba' talba enumerati C3 u C4 u in parte it-talbiet immarkati D1 u D2 limitatament fir-rigward tal-porzjon art 'C2';*

7. *Jilqa' t-talba mmarkata D2 limitatament fir-rigward tal-porzjonjiet art '2A' u 'C1' u jiffissa d-data ta' l-Ġimgha 25 ta' Novembru 2022 fid-disa ta' filghodu (9.00am) gewwa l-Ufficju tal-Awtorita' intimata sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorita u jaħtar lill-Avukat Dr. Phyllis Aquilina sabiex tirrapreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt, liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet.*

   Bl-ispejjeż riservati għall-ġudizzju finali.

Ra li in segwitu għall-istess deċiżjoni ġew ippublikati l-kuntratti relattivi u sar il-ħlas relattiv fir-rigward tal-porzjonijiet art 2A u C1.

Ra wkoll li in segwitu għall-istess deċiżjoni ħarġet id-Dikjarazzjoni numru 139 tat-2 ta' Frar 2023 rigward il-porzjoni art C2 u sussegwentement ġie anke ppublikat il-kuntratt relattiv u sar il-ħlas tal-kumpens għat-trasferiment u tal-imgħax fir-rigward l-istess porzjoni art C2.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet tal-partijiet ossia dik tar-rikorrenti tal-11 ta' Ġunju 2024 (fol 245 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata tat-12 ta' Lulju 2024 (fol 249 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza fuq il-kumplament tat-talbiet.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Din il-kawża tirrigwarda esproprju ta' tlett porzjonijiet art indikati bħala 2A, C1 u C2 li kienu jiffurmaw parti minn art magħrufa bħala "Tal-Gżira" fil-kontrada ta' Sqaq Taljana, il-Gżira proprjeta tar-rikorrenti li ttieħdu mill-Gvern ta' Malta għall-użu ta' toroq ossia bħala parti minn Triq il-Madonna tal-Ġebla u Triq Mikiel Anton Vassalli inkluż parti pavimentata.

Ġja ngħad li permezz tas-sentenza tiegħu tat-28 ta' Settembru 2022 l-Bord ġja ddeċieda *in toto* t-talbiet attriċi fir-rigward tal-porzjonijiet art 2A u C1, dwar liema, sussegwentement anke ġew ippublikati l-kuntratti relattivi u sar il-ħlas.

Fir-rigward tal-porzjoni art C2, fl-istess sentenza, t-talbiet attriċi kienu ġew deċiżi biss *in parte* fis-sens illi l-Bord kien ordna li l-istess art tiġi akkwistata mill-Awtorita intimata li ġiet ordnata wkoll tiddikjara l-prezz li skond hi għandu jitħallas għat-

trasferiment tal-istess art filwaqt li l-Bord irriserva li jillikwida d-danni materjali u morali rigward l-istess porzjoni art fi stadju ulterjuri u rriserva wkoll li jipprovdi dwar il-kap tal-ispejjeż.

Il-Bord josserva li permezz ta' kuntratt tas-17 ta' April 2023 fl-atti tan-Nutar Dr. Renee Gatt (fol 205 *et seq*) il-Gvern ta' Malta ħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €163,890.87 rappreżentanti in kwantu s-somma ta' €163,861.96 bħala l-valur tad-drittijiet ta' kumpens rigward it-trasferiment tal-porzjoni art C2 u in kwantu għas-somma ta' €28.91 bħala imgħax li kien laħaq iddekorra fuq il-prezz offrut mill-Awtorita fid-Dikjarazzjoni numru 139 tat-2 ta' Frar 2023. B'hekk jiġi li t-talbiet kollha rigward il-likwidazzjoni u ħlas tal-kumpens u imgħax għat-traferiment tal-istess porzjoni art 'C2' huma llum sorvolati u jifdal biss it-talbiet marbuta mal-likwidazzjoni tal-ħlas ta' danni materjali u morali rigward tali art 'C2' u l-kap tal-ispejjeż. **Għaldaqstant mit-talbiet li kien fadal, wara s-sentenza tal-Bord tat-28 ta' Settembru 2022, it-talbiet numri C3 u D2 qed jitqiesu bħala sorvolati u l-Bord ser jastjeni milli jieħu aktar konjizzjoni tal-istess.**

Isegwi li t-talba li fadal tiġi deċiża hija biss dik enumerata C4 rigward il-porzjoni art 'C2' tal-kejl ta' 89MK ossia t-talba għad-danni materjali u morali rigward l-istess art u l-kap tal-ispejjeż. Din is-sentenza hija għalhekk limitata għat-talba attriċi marbuta mad-danni materjali u morali rigward il-porzjoni art C2 u l-kap tal-ispejjeż. Fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tagħhom entrambi difensuri tal-partijiet jaqblu li kullma fadal x'jiġi deċiż f'din il-kawża huwa t-talba għad-danni materjali u morali rigward il-porzjoni art C2.

<u>**Danni Materjali**</u>

Fis-sentenza tiegħu tat-28 ta' Settembru 2022 il-Bord ġja ddeċieda li huma dovuti danni materjali lir-rikorrenti fir-rigward tal-porzjoni art C2 u għalhekk jifdal li jiġu likwidati l-istess danni materjali. Sabiex jassistu lill-Bord f'din l-aħħar parti tal-kawża l-Bord estenda l-inkarigu tal-periti tekniċi ġja maħtura l-Periti Edgar Rossignaud u Marie Louise Caruana Galea[1] sabiex jistabilixxu l-valur lokatizju tal-porzjon art C2 ta' 89 MK b'effett mill-15 ta' Ottubru 2014 sas-17 ta' April 2023. Permezz tar-rapport tagħhom ippreżentat fis-16 ta' Novembru 2023 (fol 232 – 234) il-membri tekniċi rrelataw hekk:

"1. Huma, bhala Membri Teknici ta' dan il-Bord, rcevew Komunika dwar Inkarigu Estiz, b'digriet tal-14 ta' Gunju 2023 "sabiex jistabillixxu il-valur lokatizju tal-porzjon art indikata bhala 'C2' ta' 89 mk b'effett mill- 15 ta' Ottubru 2014 - stante li din giet okkupata b'rizultat tal-esproprijazzjoni tal-porzjoni 'C1'– b'intervalli ta' hames snin, sas- 17 t'April 2023"

[1] B'Digriet tal-14 ta' Ġunju 2023 (fol 230)

2 L-Esponenti nnutaw li fl-10 ta' Mejju tal-2023, gew ezebiti fil-process zewg kuntratti, maghrufa bhala Dok. A u Dok. B, li jirregwardaw trasferiment ta' zewg porzjonijiet, mis-sit mertu ta' din il-kawza.

3 Gie nnutat li t-trasferiment tal-porzjoni tal-art kif tidher fis-site plan Drg. No P.D. 2021_0421_2, mmarkata bhala document b'ittra 'A', sar bi prezz ghola min dak adottat mil-Esponenti fir-rapport taghhom, (li kien ibbazat fuq valuri tal-2018), liema zieda tirrifletti iz-zieda fil-valur ta' l-art f'dawk il-hames snin sal-2023

4 Ghalhekk, l-Esponenti, wara li kkunsidraw dan kollu, qeghdin hawnhekk jipprezentaw tabella ('matrix') li taghti l-informazzjoni mitluba mill-Onorabbli Qorti.

Year	***Index of Inflation***	***Inflation Rate***	***Market Value €***	***Rental Value € yield at 3.5%***
2014	*823.89*	*0.31*	*€ 133,303*	*€ 4,666*
2015	*832.95*	*1.10*	*€ 134,769*	*€ 4,717*
2016	*838.29*	*0.64*	*€ 135,632*	*€ 4,747*
2017	*849.77*	*1.37*	*€ 137,490*	*€ 4,812*
2018	*859.63*	*1.16*	*€ 139,085*	*€ 4,868*
2019	*873.73*	*1.64*	*€ 141,366*	*€ 4,948*
2020	*879.32*	*0.64*	*€ 142,270*	*€ 4,979*
2021	*892.51*	*1.50*	*€ 144,404*	*€ 5,054*
2022	*947.40*	*6.15*	*€ 153,285*	*€ 5,365*
2023*		*6.90*	*€ 163,862*	*€ 5,735*

Fuq domandi in eskussjoni minn naħa tal-Awtorita (fol 236) l-Periti Tekniċi wieġbu (fol 242- 243) illi:

"Huma, bhala Membri Teknici ta' dan il-Bord, rcevew Komunika b'digriet tal-12 ta' Marzu 2023 fejn gew mitluba sabiex jikkonsidraw u jirrispondu ghal-domandi 'in eskussjoni' maghmula mill-Avukat Deborah Schembri dwar ir-Rapport taghhom ta' l-20 ta' Novembru 2023.

2 L-Esponenti kkunsidraw dawn id-domandi u jikkumentaw:
i - Illi fir-rapport taghhom ta' l-24 ta' Novembru 2020, f'pagna 6 f'paragrafu "6.2 – Porzjoni denominate C2", il-fatt li din il-porzjoni kienet tinkludi parti fabbrikabbli u parti triq, kien mehud fil-kostatazzjoni ta' dak ir-rapport, u l-valur indikat dik in-nhar kien it-total taz-zewg porzjonijiet. Rapporti jew risposti dwar din il-porzjoni li saru wara kienu ibbazati fuq din il-kostatazzjoni.

ii - Illi, fid-digriet tas-seduta tat 28 ta' Settembru 2022, il-Magistrat Noel Bartolo, f'pagna 22, para 41, u pagna 26 para 12, (estratt tad-dokument appiez), jaghmila cara li l-Esponenti ikkinsidraw u ivvalutaw il-porzjoni C2 bhala maghmula minn bictejn art, li wahda kienet kunsiderata fabbrikkabbli u wahda bhala formanti min triq.

L-esponenti taw il-valur lokatizzju bħala valur wieħed fejn il-yield ta' 3.5% qed tieħu in konsiderazzjoni il-fatt li parti mill-art hija fabbrikkabbli u parti formanti min triq".

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-attriċi tissottometti illi ladarba l-proġett in meritu sar fl-2014 hija għandha dritt titlob danni materjali u morali minn dakinhar sa meta ħarġet id-Dikjarazzjoni fl-2023. Tgħid li fir-rigward tal-*quantum* tad-danni materjali hija taqbel mar-rapport tal-periti tekniċi b'dan illi għas-sena 2014 mhux qed jintalab kumpens stante li l-proġett sar fl-aħħar tas-sena u għas-sena 2023 l-ammont għandu jiġi diviż b'sitta ladarba d-Dikjarazzjoni saret fi Frar. Tgħid illi l-ammont spettanti lilha bħala danni materjali jammonta għal €40,565.

Minn naħa l-oħra l-Awtorita intimata, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, filwaqt li taqbel mal-attriċi li huma dovuti lilha danni materjali mit-2014 (meta beda l-proġett) sal-2023 (meta ħarġet id-Dikjarazzjoni) ma taqbilx mal-*quantum* reklamat. L-Awtorita targumenta li t-3.5% *yield* stabbilit mill-membri tekniċi ma kellux jiġi adoperat versu l-art kollha ladaraba l-art kienet in parti fabbrikabbli u in parti formanti triq. Tgħid li filwaqt li 3.5% jagħmel sens għal parti fabbrikabbli dan m'għandux japplika għall-parti stradali. Tgħid ukoll li fi kwalunkwe każ għandu jsir it-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. Issostni li mill-provi ħareġ li filwaqt li 29 MK mill-art hija l-parti fabbrikabbli, 60MK hija l-parti tat-triq u għalhekk tissottometti li jekk wieħed kellu juża l-figura li talbet l-attriċi ta' €40,565 jiġi li s-somma ta' €13,217 huwa l-kumpens għall-parti fabbrikabbli u €27,347 għall-parti stradali. Kwantu għall-parti fabbrikabbli għandu jingħata l-kumpens sudett li minnu għandu jitnaqqas 20% li jwassal għal €10,573 filwaqt li m'għandu jkun hemm ebda danni likwidati għall-parti stradali.

Il-Bord ma jaqbilx mal-Awtorita li l-perċectwali ta' 3.5% bħala *yield* stabbilit mill-Periti Tekniċi m'għandux jiġi applikat fuq il-porzjoni art C2 kollha u li ebda danni m'huma dovuti in kwantu l-parti stradali. Apparti l-fatt li l-periti tekniċi stess in eskussjoni spjegaw li l-*yield* ta' 3.5% tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li parti mill-art hi fabbrikabbli u parti hi stradali, l-Bord josserva li l-periti tekniċi, fir-rapport tagħhom dwar il-valur lokatizju tal-art, adoperaw bħala *base value* proprju l-istess valur offrut u mħallas mill-Awtorita intimata stess ta' €163,862 għas-sena 2023 liema valur ġie umbagħad aġġiornat lura skond l-indiċi tal-inflazzjoni. Għalhekk il-

Bord ma jara ebda raguni valida għala għandu jiddipartixxi mill-konklużjonijiet raġġunti mill-istess periti teknici fir-rapport ulterjuri tagħhom.

Inoltre l-Bord josserva li fis-sentenza **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 il-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 ser japplika r-rata ta' 3.5% stabbilita mill-membri tekniċi għall-porzjoni art C2 u s-sottomissjoni sudetta tal-Awtorita qed tiġi miċħuda.

Fejn il-Bord jagħaraf li l-Awtorita għandha raġun huwa dwar l-applikazzjoni tat-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.

Il-Bord josserva illi applikati l-valuri mgħotija mill-membri tekniċi s-somma reklamata mill-attrici ta' €40,565 bħala danni materjali hija korretta iżda l-Bord iqis li minn din il-figura għandha titnaqqas is-somma ta' €8,113[2] in linea mas-sentenza sudetta biex b'hekk **<u>id-danni materjali dovuti lir-rikorrenti fir-rigward tal-porzjoni art C2 qed jiġu likwidati fis-somma ta' €32,452</u>**[3].

<u>Danni Morali</u>

A skans ta' repetizzjoni l-Bord jagħmel referenza għal parti ntitolata 'Danni Morali' fis-sentenza tiegħu tat-28 ta' Settembru 2022 u l-ġurisprudenza hemm ċitata. Fir-rigward ta' din il-porzjoni art l-attriċi tgħid li tenut kont tal-fatti tal-każ hija dovuta danni morali li m'għandhomx ikunu inqas minn €1,000.

L-Awtorita tgħid li ebda danni morali m'huma dovuti billi l-kejl preċiż tal-art ġie stabbilit fil-mori tal-kawża u dewmien bejn meta ġie stabbilit il-kejl u l-ħruġ tad-Dikjarazzjoni ma kienx hemm. Il-Bord ma jaqbilx, għaliex indipendentement mill-kejl o meno tal-art il-Gvern ħa l-art tar-rikorrenti almenu mit-2014 għall-proġett tiegħu ma ħarġitx id-Dikjarazzjoni ta' esproprju jekk mhux wara s-sentenza tal-Bord u l-proċeduri li kellha tiftaħ ir-rikorrenti. Id-Dikjarazzjoni ħarġet fl-2023. B'hekk in linea mas-sentenzi citati mill-Bord fid-deċiżjoni tiegħu tat-28 ta' Settembru 2022 huma dovuti danni morali lir-rikorrenti għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni ai termini tal-

---

[2] €40,565 x 20% = €8,113

[3] €40,565 – €8,113 = €32,452

Artikolu 67(8) tal-Kap 573. F'dan il-każ il-porzjoni art C2 ġiet okkupata f'Ottubru 2014 filwaqt li d-Dikjarazzjoni ħarġet fi Frar 2023.

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

1. L-estensjoni u l-lok tas-sit in kwistjoni;
2. Il-periodu ta' żmien minn mindu l-art ġiet okkupata sa ma nħarġet id-Dikjarazzjoni t'esproprju;
3. Il-fatt li l-attrici kellha tinizzja dawn il-proċeduri;
4. L-assiem tal-kumpens għax-xiri li ġie mħallas u d-danni materjali likwidati aktar il-fuq rigward din il-porzjoni art.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien bejn l-okkupazzjoni u l-ħruġ tad-Dikjarazzjoni, d-daqs tal-porzjoni art C2 (89MK), il-kunsiderazzjonijiet fuq imsemmija u l-ġurisprudenża ċitata mill-Bord fis-sentenza tiegħu tat-28 ta' Settembru 2022 l-Bord iqis li d-danni morali għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €100 fis-sena kalkolati bejn it-2015 u t-2022[4] li jammontaw għal tminn mitt Ewro (€800).

__Spejjeż__

Fir-rigward tal-ispejjeż il-Bord josserva li l-Art. 73 tal-Kap. 573 li jirregola l-kap tal-ispejjeż f'dawn il-proċeduri jipprovdi hekk:

> *73. (1) Meta l-awtorità tkun għamlet offerta bil-miktub lil sid somma sew jekk jistħoqq li titħallas perjodikament jew bħala somma għal darba biss bħala kumpens u s-somma mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ lil dak is-sid ma tkunx iżjed mis-somma offerta, il-Bord jordna li s-sid ibati l-ispejjeż tiegħu u jħallas l-ispejjeż tal-awtorità illi jkunu saru wara li tkun ġiet magħmula l-offerta.*
>
> *(2) Meta sid ma jaċċettax l-offerta tal-awtorità u jvanta li l-ammont dovut bħala kumpens għandu jkun ogħla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din titħallas perjodikament jew bħala somma f'daqqa, bħala kumpens, u s-somma mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità, allura l-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.*
>
> *(3) Meta l-Bord tal-Arbitraġġ jordna lis-sid iħallas l-ispejjeż jew biċċa mill-ispejjeż tal-awtorità, din tista' taqta' l-ammont li għandu hekk jitħallas mis-sid mill-ammont tal-kumpens li għandu jitħallas lilu.*

[4] Il-Bord hu tal-fehema li m'għandu jkun hemm ebda danni morali għas-sena 2014 għaliex l-okkupazzjoni seħħet fl-aħħar tas-sena 2014 u lanqas għas-sena 2023 għaliex id-Dikjarazzjoni ħarġet fil-bidu tas-sena ossia fi Frar.

Fil-każ preżenti jirriżulta illi:

(a) Fir-rigward tal-porzjoni art '2A' kolpita bid-Dikjarazzjoni numru 417 tat-18 ta' Lulju 1989 ma kien hemm indikat ebda kumpens;

(b) In kwantu għall-porzjoni art C1 kolpita bid-Dikjarazzjoni tal-15 ta' Ottubru 2014 tali Dikjarazzjoni kienet tolqot ukoll artijiet oħra u fiha kien hemm indikat biss prezz globali għall-art sħiħa; u

(c) Kwantu għall-art C2, din ittieħdet mingħajr Dikjarazzjoni u d-Dikjarazzjoni ta' esproprju bil-valur tal-kumpens ħarġet biss wara d-deċiżjoni tal-Bord fuq imsemmija.

F'dawn iċ-ċirkostanzi l-Bord hu tal-fehema li l-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tal-Awtorita intimata.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn il-motivi, l-Bord qiegħed jipprovdi dwar il-talbiet rimanenti tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata billi:-

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet **enumerati C3 u D2.**

2. Jilqa' **t-talba enumerata C4 rigward il-porzjoni art 'C2' tal-kejl ta' 89MK** u jillikwida d-danni materjali u d-danni morali fir-rigward tal-istess Porzjoni Art 'C2' fil-kejl ta' 89m.k **fis-somma ta' tnejn u tletin elf erba mija tnejn u ħamsin Ewro (€32,452)** bħala danni materjali **u fis-somma ta' tminn mitt Ewro (€800)** bħala danni morali u jikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lill-attrici s-somma komplessiva ta' **tlieta u tletin elf mitejn tnejn u ħamsin Ewro (€33,252)** bl-imgħax sempliċi ta' 8% mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv;

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

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur **28 ta' Novembru 2024**