BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 28 ta' Novembru 2024

John Cachia (ID 513554M), Carmel Cachia (ID 36036M), Maria Grazia Azzopardi (ID 120537M), Maria Vincenza Zammit Pace (ID 531141M), Lucia Emmanuela Vassallo (ID 532845M), Saviour Cachia (ID 458448M) u Maria Victoria Xuereb (ID 662452M)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 6
Rikors Numru : 14/18NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors Ġuramentat ta' John Cachia et datat 16 ta' Mejju 2018 fejn ġie premess:

1. Illli huma s-sidien ta tmienja min tnax (8/12) tal-propjetajiet 8 Fuq is-Sur, 39 Triq Porto Salvu u 40 Triq Porto Salvu, Isla.

2. Illi l-postijiet 39 u 40 Triq Porto Salvo u 8 Fuq s-Sur, Isla ġew esproprijati b'titolu ta` xiri assolut permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 391 tas-sena 2012 (Publikata fit-28 ta'Marzu 2012) fejn dawn l-Gvern offra kumpens għal dawn l-propjetajiet flimkien ma diversi propjetajiet oħra l-prezz globali ta € 79,421.43.

3. Illi qatt ma inħareġ avviz għal ftehim fir-rigward tal-imsemmija propjetajiet in segwitu għad-Dikjarazzjoni tal-President fuq imsemmija.

4. Illi għalhekk japplikaw d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 64 (1) tal-Kap 573.

5. Illi għal finijiet tal-Art 64 (3), l-esponenti jikkontendu li l-valur tal-propjetajiet fit-28 ta Marzu 2012 (zmien meta ġiet publikata d-Dikjarazzjoni Presidenzjali) huma kif ser jingħad:

a) 8 Triq Sur, Senglea: €90,000 ghas-sehem ta' ¾
b) 39 u 40 Triq Portu Salvu, Senglea: €350,000 għas-sehem ta' ¾

6. Illi l-indiċi ta inflazzjoni taħt l-Kap 158 publikat fis-sena 2012 (LN 70/2012) huwa ta' 791.02 filwaqt li dak publikat fis-sena 2013 (LM 55/2013) huwa ta' 810.16.

7. Illi għal finijiet tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 64 (4) l-esponenti qed jitolbu li jitħallsu wkoll kemm d-danni materjali kif wkoll d-danni morali.

8. Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

1. Jiddikjara u jikkonferma li fondi imsemmija ġew meħuda għal skopijiet pubbliċi u konsegwentement jordna li l-propjeta tittieħed b'titolu assolut.

2. Tistabilixxi ossija tillikwida l-kumpens għal-akkwista tal-propjetajiet fuq imsemmija tenut kont l-prezz tal-proprjeta fis-sena 2012 awmentat skond l-indiċi tal-inflazzjoni.

3. Jistabilixxi d-dies a quo minn meta jibda jiddekorri l-imgħax u fuq liema ammont għandu jiddekorri u d-data sa meta tali imgħax għandu jiġi komputat u rata tal-imgħax applikabbili;

4. Jiddikjara li l-intimati huma responsabbli biex iħallsu lir-rikorrenti kumpens għal danni materjali u danni morali u jillikwida l-istess danni b'opra, jekk hemm bżonn, ta` periti nominandi u

5. jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-ammonti kollha hekk likwidati.

6. Tinnomina nutar sabiex jippublika l-att opportun, kuratur sabiex jirrapresenta l-eventwali kontumaċi u jiffissa l-ġurnata ħin u lok għal publikazzjoni tal-istess.

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

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 6 ta' Gunju 2018 (fol 19 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

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

2. Fl-ewwel lok ir-rikorrent iridu jissudisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni;

3. Illi l-awtorita' qieghda permezz tal-prezenti risposta' tindika illi l-Gvern jrid juza l-art ghal skop pubbliku u irid jakkwista' l-imsemmija art b'titolu ta' xiri assolut;

4. Illi l-awtorita' esponenti taqbel mat-talba tar-rikorrenti limitatament ghat-talba illi dan l-Onorabbli Bord jistabilixxi kumpens dovut lill-istess rikorrenti pero' ma taqbilx illi dan ghandu jkun tenut kont il-prezz tal-propjeta fis-sena 2012 awmentat skont l-indici tal-inflazzjoni ippublikat fl-Iskeda dwar l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar;

5. Illi dan ghaliex Kap 573 f'Artikolu 68 jitkellem specifikament dwar <u>art okkupata b'dominju pubbliku</u> u galadarba l-art in kwistjoni hija kollha okkupata b'dominju pubbliku ***m'ghandux japplika d-dispost tal-Artikolu 64(1) kif itendi r-rikorrent izda d-dispost tal-Artikolu 68 imsemmi mill-esponenti u sussegwentement Artikoli 38 u 52 sa 55.****.*

6. Illi huwa car illi l-art mizmuma mill-Gvern hija mizmuma b'dominju pubbliku. Dan johrog b'mod inekwivoku mill-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' Marzu, 2012 li fiha jissemmew l-artijiet in kwistjoni li tghid verbatim illi :

> *"B'dikjarazzjoni tat-18 ta' Ottubru,1963, parti mill-art hawn taht imsemmija kienet mehtiega mill-awtorita' kompetenti ghal skop pubbliku .. u li l<u>-akkwist taghha kien b'dominju pubbliku.</u>*
>
> *Illum hawnhekk … l-Akkwist taghha <u>ghandu jkun</u> b'xiri assolut."*

Ghaldaqstant galadarba x-xiri ghadu ma sarx l-art, f'dak l-istadju, ghadha prezentement tigi meqjusa mehuda taht dominju pubbliku.

7. Illi inoltre, jidher ukoll bic-car illi d-dispost tal-artikolu 64(1) ma japplikax ghal kaz odjern kif qed isostnu r-rikorrenti ghaliex dan l-artikolu ghaliex dak l-artikolu japplika meta ma jkunx gie ndikat kumpens ghall-akkwist mentri fil-kaz in dizamina il-kumpens gie ndikat tant illi anka fir-rikors promutur ir-rikorrenti jghid illi 'l-Gvern offra kumpens ghal dawn il-propjetajiet…"

8. Illi stante s-suespost u l-applikazzjoni tal-ligi appozita, u stante l-fatt illi l-ammont indikat fil-Gazzetta tal-Gvern ma giex ikkontestat u l-flus ekwivalenti ghall-kumpens dovut gew depozitati l-bank (Ara Dok A anness) taht Artikolu 52(3) ir-rikorrenti ghandu d-dritt, jekk "jissodisfa lill-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art … jitlob l-awtorizzazzjoni mill-Bord biex jiġbed is-somma li tkun ġiet depożitata kif imsemmi f'dan l-artikolu, flimkien mal-imgħax li jinġema' fuqha."

9. Illi dan ifisser illi l-valur tal-art li r-rikorrenti ghandu dritt ghalieh u li l-awtorita' esponenti ssostni illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jistabbilixxi huwa s-segwenti:

- *Rigward il-propjeta' ta' 8 Triq is-Sur, Senglea l-ammont ta' €1397.67 gia depozitat il-Bank (u cioe' €1,863.57[1] x .75) ghas-sehem ta' ¾ ;*

- *Rigward il-propjeta' 39 , Triq Porto Salvo, Senglea l-ammont ta' €3,493.42 gia depozitat il-Bank (u cioe' €4,658.57 x .75) ghas-sehem ta' ¾;*

- *Rigward il-propjeta' 40 , Triq Porto Salvo, Senglea l-ammont ta' €2096.25 gia depozitat il-Bank (cioe' €2795 x .75) ghas-sehem ta' ¾;*

kif ser jigi ahjar spjegat waqt il-mori tal-kawza.

10. Illi rigward l-interessi l-awtorita' intimata ssostni li ghandu jigi applikat id-dispost tal-Artikolu 52(3) illi jsemmi l-imghax illi jingema fuq is-somma depozitata l-bank, u cioe, l-imghax fuq is-somom citati fil-paragrafu precedenti.

11. 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;

12. Illi mill-bqija hemm qbil mar-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

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.

---

[1] Ara Dok A anness illi juri kemm kienu ddepożitati flus fil-kont bankarju u kemm kien l-ammont ta' flus li kien dovut minhabba li l-proprjeta kienet mehuda fuq public tenure.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fis-26 ta' April 2024 (fol 177 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata preżentata fis-26 ta' Gunju 2024 (fol 190 *et seq*).

Sema u ra t-trattazzjoni finali traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tat-2 ta' Lulju 2024 (fol 201 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qed jitolbu *inter alia* li l-Bord jordna t-teħid assolut tas-sehem tagħhom tal-fondi (i) 8, Fuq is-Sur, l-Isla u (ii) 39 u 40 Triq Porto Salvo, Isla, esproprjati permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali 391 tal-2012 kif ukoll sabiex jiġi likwidat u mħallas il-kumpens dovut għall-esproprju u jiġu likwidati u mħallsa d-danni materjali u morali. Ir-rikorrenti huma sidien tas-sehem indiviż ta' $^{8}/_{12}$.

Ir-rikorrenti Carmel Cachia fl-affidavit tiegħu xehed[2] dwar it-titolu tar-rikorrenti u li l-fondi kienu eżistenti sa minn qabel il-gwerra. Il-fond numru 39 u 40 kienu jmissu ma' xulxin. Il-fond 40 kien ħanut tax-xorb u kellu kamra privata wara u gallerija bi tnax-il purtella b'faċilitajiet sanitarji li kienet tagħti għal Point Street minn naħa ta' wara. Il-fond 39 wieħed kien jitla għalih bit-taraġ u kien sovrapost il-fond 40 u kien jintuża għal skoptijiet residenzjali u kien jikkonsisti f'żewġ appartamenti li kienu jinkrew lill-Ingliżi u fuq il-bejt kien hemm binja tal-injam u ħġieġ. In kwantu għall-fond numru 8, dan kien mezzanin b'sala kbira ta' circa 30 pied tul u l-isfel minnha kien hemm remissa fejn kienu jinżammu ż-żwiemel iżda r-remissa ma kenitzx tagħhom iżda kienu jikruha. Il-fond numru 8 kien jintuża għal skop residenzjali. Il-fondi waqgħu bil-gwerra u l-kumpens tal-*war damage* ittieħed kollu mill-Gvern iżda qatt ma reġa bnihom jew raddhom lura lis-sidien. Fejn kien hemm dawn it-tlett fondi illum huwa totalment demolit u huwa spazju vojt.

Mill-affidavit tan-Nutar Marisa Grech[3] **u mix-xhieda tagħha in kontro-eżami fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2021**[4] jirriżulta li <u>l-fondi 39 u 40 fi Triq Porto Salvu, Isla</u> ġew iddikjarati bħala meħtieġa għall-iskop pubbliku u li l-akkwist tagħhom għandu jkun b'pussess u użu skont notifikazzjoni tal-Gvern numru 236 tal-20 ta' Mejju 1955[5]. Il-kuntratt ta' pussess u użu ġie ffirmat fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tal-10 ta' Marzu 1956 li ġie kkonvertit f'dominju pubbliku permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tas-17 ta' Lulju 1965. Il-kera ta' għarfien li kienet titħallas għall-fond 39 kienet

[2] Fol 33 u 34
[3] Dok JC – fol 100
[4] Fol 97A sa 97C
[5] Dok A – fol 101

ta' €65.22 li kkapitalizzata bir-rata ta' 1.4% ai termini tal-Art. 22 tal-Kap. 88 twassal għal kumpens ta' €4,658.57 filwaqt li l-kera ta' għarfien li kienet titħallas għall-fond 40 kienet ta' €39.13 li kkapitalizzata bir-rata ta' 1.4% ai termini tal-Art. 22 tal-Kap. 88 twassal għal kumpens ta' €2,795.

In kwantu għall-fond 8 Fuq is-Sur, Isla kien ġie ddikjarat bħala meħtieġ għall-iskop pubbliku b'titolu ta' pussess u użu skont notifikazzjoni tal-Gvern numru 633 tal-11 ta' Novembru 1955[6]. Il-kuntratt ta' pussess u użu ġie ffirmat fl-atti tan-Nutar Herman Borg tal-5 ta' Diċembru 1956 u ġie kkonvertit f'dominju pubbliku permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tat-22 ta' Ottubru 1966[7]. Il-kera ta' għarfien li kienet titħallas għal dan il-fond kienet ta' €26.09 li kkapitalizzata bir-rata ta' 1.4% ai termini tal-Art. 22 tal-Kap. 88 twassal għal kumpens ta' €1,863.57.

Il-kumpens relattiv għat-tlett fondi ossia l-ammonti ta' €1,863.57, €4,658.57 u €2,795 kienu ndikati fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-28 ta' Marzu 2012 (Numru 391)[8] bħala parti minn ammont akbar flimkien ma' fondi oħra fejn il-kumpens globali offrut kien ta' €79,421.43. Fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali ma ġiex indikat prezz individwali għall-proprjetajiet. Xehdet li s-sidien kienu ġew infurmati bil-prezz ta' kull fond permezz ta' ittra mhux uffiċjali.

Valutazzjonijiet

Ir-rikorrenti ppreżentaw stima *ex parte* redatta mill-**Perit Elena Borg Costanzi**[9] li vvalutat il-fond 8 Triq is-Sur Isla fl-2018 fil-valur ta' €120,000 għall-intier u l-fondi 39 u 40 Triq Portu Salvu Isla fl-2018 fil-valur ta' €350,000 għall-intier.

Sabiex jassistuh fil-każ il-Bord innomina lill-Perit Valerio Schembri u l-Perit Marie Louise Caruana Galea bħala membri tekniċi tal-Bord. Fl-ewwel rapport tagħhom[10] ikkonstataw li l-fond numru 8 fi Triq is-Sur, Senglea, kellu footprint ta' 71m.k. Skond il-*Grand Harbour Local Plan* approvat fid-29 ta' April 2022, Inset Map 19, il-proprjeta' tinsab f'żona residenzjali. Stmaw il-fond fl-intier tiegħu fl-2020 fil-valur ta' €210,000. Il-valur f'Marzu 2012 tal-intier kien ta' €195,000 li għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ jiġi ta' €130,000. In kwantu għall-fondi 39 u 40 fi Triq Portu Salvu, Senglea, l-proprjeta' kellha footprint ta' 150m.k. Skond il-*Grand Harbour Local Plan* approvat fid-29 ta' April 2022, Inset Map 19, il-proprjeta' tinsab f'*open space area*. Stmaw il-fond fl-intier tiegħu fl-2020 fil-valur ta' €15,000. Il-valur f'Marzu 2012 tal-intier kien ta' €10,600 li għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ hu ta' €7,066.67. Għall mistoqsijiet in eskussjoni[11] wieġbu[12] li ai fini ta' operazzjonijiet

[6] Dok B – fol 102
[7] Dok E – fol 105 sa 109
[8] Dok G – fol 117 sa 120
[9] Dok B – fol 11 sa 14
[10] Fol 85 sa 88
[11] Fol 90 u 91
[12] Fol 98 u 99

paragunabbli għamlu referenza għar-Rikors 19/2018SG fl-ismijiet **Mary Pace et vs Awtorità tal-Artijiet** għal dak li jirrigwarda l-fond 137, Triq San Ġużepp, Isla, proprjeta' wkoll viċin u/jew faċċata tal-port u bil-vista relattiva naxxenti mil-lokazzjoni tagħha. Il-vista tal-fond fi Triq San Ġużepp hija dik tal-Birgu filwaqt li l-fond odjern jagħti fuq il-port fuq in naħa l-oħra fejn faċċata hemm Kordin. Minn din ix-xaqliba wieħed għandu vista tajba tas-swar tal-Floriana u l-Belt Valletta. Il-fond odjern jinsab fl-ogħli, jissorpassa l-għoli tas-sur u għaldaqstant hemm vista akbar mill-proprjeta' fi Triq San Ġużepp.

Il-Membri Tekniċi ingħataw inkarigu ulterjuri sabiex jirrelataw dwar il-valur lokatizzju tal-proprjetajiet b'intervalli ta' ħames snin b'effett mill-1966 sal-2018. F'dan it-tieni rapport tagħhom[13] huma użaw l-Indiċi tal-Inflazzjoni taħt il-Kap. 158 sabiex stabbilew il-valur tal-proprjetajiet mal-medda taż-żmien. Fir-rigward tal-valur lokatizzju annwali tal-proprjeta' bin-numru 8 Triq is-Sur, Senglea deherilhom li kellhom jadoperaw ir-rata ta' 4% tal-valur filwaqt li fir-rigward tal-proprjeta 39 u 40 fi Triq Portu Salvu, Senglea adoperaw ir-rata ta' 2%. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni tar-rikorrenti[14] wieġbu[15] li peress li t-talba hija waħda għall-kumpens ibbażaw ruħhom fuq il-Kap. 158 u mhux skont l-Indiċi tal-Bank Ċentrali. Irrilevaw ukoll li l-indiċi tal-Bank Ċentrali jwassal biss sal-1980. Fir-rigward tal-proprjeta' 39 u 40 fi Triq Portu Salvu, Senglea adoperaw ir-rata ta' 2% u mhux ta' 4% peress li l-art in kwistjoni hija *open space* jew ġnien.

Fit-tielet inkarigu, l-Membri Tekniċi ġew inkarigati sabiex jistmaw il-valur lokatizzju tal-proprjetajiet in mertu mal-medda tas-snin b'intervalli ta' ħames snin ibbażat fuq il-valur attwali tal-proprjeta mill-1955 'l quddiem. Fir-relazzjoni tagħhom[16] adoperaw l-istess perentaġġi tat-tieni rapport tagħhom u ħejjew tabella tal-valur lokatizju. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-partijiet[17] wieġbu[18] li fuq is-sit 39 u 40 fi Triq Portu Salvu, Senglea ma kien hemm l-ebda applikazzjonijiet mal-Awtorità tal-Ippjanar u kkonfermaw ir-rati ta' rendiment tagħhom.

IKKUNSIDRA

<u>Titolu</u>

Fir-rigward tat-titolu, r-rikorrenti sottomettew il-*Property Ownership Form*[19] minfejn jirriżulta li l-proprjetajiet kienu akkwistati minn Emmanuele Cachia permezz ta' subbasta fis-26 ta' Ġunju 1930. Huwa miet intestat fit-2 ta' Marzu 1933 u l-eredita' tiegħu iddevolviet fuq l-erba' uliedu – Salvatore Cachia, Agostino Cachia, Joseph Cachia

[13] Fol 139 sa 141
[14] Fol 138
[15] Fol 146
[16] Fol 165 sa 168
[17] Fol 171 u 174
[18] Fol 175
[19] Fol 53 sa 58

u Marianna Delmar. Joseph Cachia miet intestat u improle fit-22 ta' Diċembru 1958 u l-wirt tiegħu iddevolva fuq ħutu Salvatore, Marianna u Agostino. Salvatore Cachia iddispona mis-sehem tiegħu b'titolu ta' bejgħ favur ħuħ Agostino Cachia permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tas-26 ta' Jannar 1977. In kwantu għal Marianna Delmar, hija emigrat fl-Istati Uniti u ntilef kull kuntatt magħha. Agostino Cachia miet fis-27 ta' Ġunju 1980. Permezz ta' testment tat-22 ta' Diċembru 1977 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt il-wirt tiegħu iddevolva fuq Maria Grazia Azzopardi, Maria Vincenza Zammit Pace, Lucia Emmanuela Vassallo u Maria Victoria Xuereb u Joseph Cachia li miet qabel Agostino Cachia. It-total ta' sehem ir-rikorrenti huwa b'hekk ta' $^{8}/_{12}$. Fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2019[20], l-Awtorità tal-Artijiet ddikjarat li t-titolu huwa wieħed sodisfaċenti. In vista tal-provi prodotti mir-rikorrenti u d-dikjarazzjoni tal-Awtorità intimata, l-Bord huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti.

Mertu

1. Kwistjoni Preliminari – L-Applikabbilita' tal-Artikoli 64, 65 jew 68 tal-Kap. 573

Ir-rikorrenti ntavolaw l-azzjoni odjerna abbażi tal-Art. 64 tal-Kap. 573 peress li l-proprjetajiet ittieħdu b'titolu ta' xiri assolut b'Dikjarazzjoni Presidenzjali li saret qabel April 2017 u dan abbażi tas-sentenza fl-ismijiet **David Abela vs Awtorità tal-Artijiet** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Ottubru 2023. Fir-risposta l-Awtorità tal-Artijiet tikkontendi li l-azzjoni kellha tkun intavolata skont l-Art. 68 tal-Kap. 573 imbagħad fin-nota ta' sottomissjonijiet tgħid li l-artikolu l-aktar idoneu huwa l-Art. 65 tal-Kap. 573.

Sabiex jiġi stabbilit l-artikolu applikabbli, huma relevanti l-fatti s-segwenti:-

- Il-proprjetajiet ġew iddikjarati bħala meħtieġa għal skop pubbliku b'titolu ta' pussess u użu permezz ta' żewġ dikjarazzjonijiet tal-20 ta' Mejju 1955 u 11 ta' Novembru 1955;

- Fir-rigward tal-fondi 39 u 40 sar kuntratt ta' pussess u użu datat 10 ta' Marzu 1956;

- Fir-rigward tal-fond 8 sar kuntratt ta' pussess u użu permezz datat 5 ta' Diċembru 1956;

- B'dikjarazzjoni tat-18 ta' Ottubru 1963 il-proprjetajiet ittieħdu b'titolu ta' dominju pubbliku;

- B'dikjarazzjoni ppublikata fit-28 ta' Marzu 2012 il-proprjetajiet ittieħdu flimkien ma' proprjetajiet oħra b'titolu ta' xiri assolut fejn ġie indikat kumpens globali (u mhux indiviwali) ta' €79,421.43.

---

[20] Fol 61

L-Art. 64 tal-Kap 573 jittratta sitwazzjoni fejn art tkun soġġetta għal Dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-istess Att (cioe qabel il-25 ta' April 2017) u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist. B'kuntrast l-Art. 65 jitratta każijiet fejn tkun inħarġet kemm Dikjarazzjoni u kif ukoll Avviż Għall-Ftehim, filwaqt li l-Art. 68 jipprospetta sitwazzjonijiet fejn art mad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 tkun għadha miżmuma b'titolu ta' dominju pubbliku.

Il-Bord ma jaqbilx mal-Awtorita li f'dan il-każ japplikaw l-Art. 65 jew l-Art. 68 tal-Kap. 573. In kwantu għall-Art. 65, dan jeħtieġ li jkun inħareġ avviż ta' ftehim. F'dan il-każ ma jirriżultax li l-predeċessur fit-titlu tal-intimata kien ħareġ Avviż ta' Ftehim. Mix-xhieda tan-Nutar Marisa Grech jirriżulta biss li s-sidien ġew infurmati bil-prezz permezz ta' ittra informali mid-dipartimenti. L-Art. 12(1) tal-Kap. 88 kif kien qabel ma ġew introdotti l-emendi tal-2002 kien jipprovdi li l-Avviz għall-Ftehim kellu jiġi notifikat lis-sid b'att ġudizzjarju u li jkun fih l-ammont tal-kumpens. Imbagħad dak il-ftehim ried jiġi eżegwit b'kuntratt ta' trasferiment, f'liema punt ix-xiri assolut tal-art ikun ġie trasferit lill-Gvern ta' Malta. F'dan il-każ ma saritx prova li kien ġie ppreżentat u notifikat Avviż għall-Ftehim lir-rikorrenti jew il-predeċessuri fit-titolu tagħhom. Fin-nuqqas ta' dan il-kriterju, l-Art. 65 li jeħtieġ li jkun sar Avviż għall-Ftehim, mhuwiex applikabbli.

Bl-istess mod lanqas ma huwa applikabbli l-Art. 68 tal-Kap. 573. Dan l-artikolu jinneċessita' li fil-25 ta' April 2017 il-proprjetajiet kienu miżmuma b'titolu ta' dominju pubbliku. Bid-dikjarazzjoni Presidenzjali tal-2012 il-proprjetajiet ittieħdu b'titolu ta' xiri assolut mill-Gvern. 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. Qabel l-imsemmi Att, 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 hekk l-art tkun għadha fuq isem is-sidien. Iżda fil-każ preżenti bid-dikjarazzjoni tal-2012, l-art ma baqgħatx tinżamm b'titolu ta' dominju pubbliku iżda għaddiet favur il-Gvern b'titolu ta' xiri assolut minkejja li ma kienx sar kuntratt.

Jifdal għalhekk l-Art. 64 tal-Kap. 573, li jipprovdi:-

> *64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.*

(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.

(3) Il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

(4) Barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit f'dan l-artikolu, is-sid jista' jitlob ukoll lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist. (5) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd mutatis mutandis għall-azzjoni taħt dan l-artikolu.

Sabiex tintlaqa' l-azzjoni odjerna, jridu jikkonkorru erba' elementi li huma (i) id-Dikjarazzjoni tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) il-Gvern irid ikun ħa l-pussess tal-art, (iii) ir-rikorrenti jrid ikollhom titolu validu u (iv) qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim jew ġie ndikat il-kumpens għall-akkwist. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fondi ttieħdu b'titolu ta' pussess u użu permezz ta' żewġ dikjarazzjonijiet tal-Gvernatur tal-Malta tal-20 ta' Mejju 1955 u 18 ta' Novembru 1955. Sussegwentement it-titolu ġie kkonvertiti f'dominju pubbliku permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tas-17 ta' Lulju 1965[21] u ieħor tat-22 ta' Ottubru 1966[22] sakemm imbagħad inħarġet id-Dikjarazzjoni Presidenzjali għax-xiri assolut fl-2012 u allura qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 fl-2017. Mhuwiex ikkontestat li l-Gvern ħa l-pussess tal-fondi wara li dawn waqgħu fil-Gwerra u llum il-fond numru 8 jifforma parti minn sit li jinsab f'żona residenzjali filwaqt li l-fondi 39 u 40 jiffurmaw parti minn spazju miftuħ. In kwantu għat-tielet element il-Bord huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti hekk kif spjegat aktar 'l fuq.

Kwantu għar-raba' element, mill-atti jirriżulta li qatt ma nħareġ Avviż għall-Ftehim. In-Nutar Marisa Grech xehdet li s-sidien ġew infurmati bil-prezz permezz ta' ittra informali mid-Dipartiment. Kif ngħad aktar 'l fuq, l-Art. 12(1) tal-Kap. 88 kif kien qabel ma ġew introdotti l-emendi tal-2002 kien jipprovdi li l-Avviz ghall-Ftehim kellu jiġi notifikat lis-sid b'att ġudizzjarju u li jkun fih l-ammont tal-kumpens. F'dan il-każ ma saritx prova li kien ġie ppreżentat u notifikat Avviż għall-Ftehim lir-rikorrenti jew il-predeċessuri fit-titolu tagħhom. Permezz tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-2012 il-proprjetajiet ġew esproprjata b'titolu ta' xiri assolut u ġie ndikat valur globali ta' €79,421.43. Fir-rigward ta' dan ir-raba' element il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **David Abela**

---

[21] Dok F – fol 116 *et seq*
[22] Dok E – fol 105 sa 109

et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 13/21NB) deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-12 ta' Ottubru 2023. Il-Qorti tal-Appell qieset li huwa biżżejjed li jkun hemm waħda miż-żewġ alternattivi tar-raba' element sabiex japplika l-proveddiment tal-Art. 64. Għalhekk fid-dawl tal-enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali ravviżati fl-imsemmija sentenza u fid-dawl tal-fatti kif jirriżultaw fil-każ *de quo* l-Bord iqis illi dan il-każ jinkwadra ruħu taħt l-Art. 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Il-Kumpens skont id-Dikjarazzjoni Applikabbli

Sabiex il-Bord ikun jista' jiddetermina l-kumpens dovut irid l-ewwel jiġi stabbilit (i) liema dikjarazzjoni ser tittieħed qies sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-art u (ii) in-natura tal-art fid-data tad-Dikjarazzjoni. In kwantu għall-ewwel kweżit, il-kumpens għandu jiġi bbażat fuq id-Dikjarazzjoni aħħarija tat-28 ta' Marzu 2012 u dan abbażi ta' dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Angelo Borg *et* vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża mill-Bord fit-30 ta' Jannar 2024 (Rikors 9/21NB) li kienet titratta wkoll żewġ dikjarazzjonijiet – waħda maħruġa fl-1953 għall-pussess u użu u dikjarazzjoni oħra tal-2012 għax-xiri assolut flimkien ma' numru ta' proprjetajiet fejn ingħata kumpens globali ta' €304,757.71. F'dik is-sentenza l-Bord għamel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emilia Spiteri vs l-Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 15/19 NB)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru 2023 li trattat ukoll dan il-punt. Ingħad:-

> ...
>
> *L-Artikolu 64 jipprovdi li l-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni. Hekk kif ingħad, il-fond in meritu huwa soġġett għal żewġ dikjarazzjonijiet li tnejn ħarġu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 ossia d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur mertu tal-avviż numru 84 ippubblikata fis-27 ta' Frar 1951 (Dok. A – fol 12) għall-pussess u użu u d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta mertu tal-avviż numru 68 ippubblikata fis-23 ta' Jannar 2012 (Dok. C – fol 14) fejn il-fond qiegħed jiġi ddikjarat li għadu meħtieġa għal skop pubbliku u qiegħed jiġi akkwistat b'xiri assolut. Min-nota tan-Nutar Marisa Grech tas-26 ta' Novembru 2019 (fol 23) irriżulta wkoll li l-Gvern ħa l-pussess tal-fond fit-23 ta' Ġunju 1950 għaliex il-fond kien meqrud b'egħmil tal-għadu fil-Gwerra. Il-fond għaddha f'idejn il-Gvern b'dominju pubbliku permezz tal-kuntratt 149/66A fl-atti tan-Nutar A. Attard (Dok. B – fol 13).*
>
> *F'dan il-kuntest fejn il-fond ġie kolpit minn modi ta' akkwist differenti huwa siewi li wieħed iżomm f'moħħu d-distinzjoni bejniethom. Fis-sentenza **Michael Scicluna vs Kummissarju tal-Art (9/10 FDP)** deċiża fis-26 ta' Novembru 2020 il-Qorti tal-Appell spjegat:-*
>
> *16. Tajjeb li jigi mfakkar li skont l-Artikolu 5 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta), l-awtorità kompetenti tista' takkwista art meħtieġa għal skop pubbliku: (a) b'xiri assolut; (b) għall-*

pussess u użu għal żmien determinat jew (c) b'dominju pubbliku. L-għażla jew id-diskrezzjoni hija mħollija f'idejn l-appellat Kummissarju tal-Artijiet, li huwa identifikat bħala l-awtorità kompetenti. B'dan illi filwaqt li f'każ ta' teħid b'titolu ta' pussess u użu huwa maħsub li jkun għal żmien determinat, fil-każ ta' teħid permezz taż-żewġ titoli l-oħra, huwa mifhum li huwa għal dejjem......

17. L-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88 jipprovdi sabiex f'każ fejn proprjetà tkun ittieħdet b'titolu ta' pussess u użu u jgħaddu aktar minn għaxar snin minn dakinhar li tkun hekk ittieħdet, is-sid ikollu l-jedd jitlob li dak il-ġid jew jinxtara jew jinkiseb b'titolu ta' dominju pubbliku jew, f'każ li la tintgħażel il-waħda u lanqas l-oħra, li jinħeles mill-ġdid favurih. Hu minnu illi fil-kaz in eżami l-konverzjoni tat-titolu ta' pussess u użu għal wieħed ta' dominju pubbliku sar madwar tmintax-il sena wara t-teħid b'pussess u użu, iżda fil-fehma ta' din il-Qorti, kif kellha okkazjoni oħra li tispjega, ladarba l-Kummissarju intimat ħa l-azzjoni meħtieġa sabiex it-titolu temporanju ta' pussess u użu isir wieħed permanenti ta' dominju pubbliku, l-azzjoni odjerna, kif intentata mill-appellanti permezz taż-żieda fit-talbiet fir-rikors promotur tagħhom, ma kenitx dik idoneja sabiex tattakka d-deċiżjoni meħuda mill-istess Kummissarju appellat. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2017, fir-rikors numru 44/2009 imsemmi qabel). Kif ġustament rilevat mill-Bord, ladarba l-Kummissarju appellat ħa l-azzjoni meħtieġa sabiex it-titolu ta' esproprju ta' proprjetà, preċedentement akkwistata taħt titolu ta' pussess u użu, ġie konvertit f'wieħed ta' dominju pubbliku, hekk kif kontemplat mill-istess artikolu, bħala waħda mis-soluzzjonijiet mogħtija lis-sid tal-art, l-istess Bord skont l-artikolu ċitat mill-appellant ma setax joħroġ ordni ulterjuri għal xiri kif mitlub mill-appellanti...

18. Sa fejn fit-tieni aggravju tagħhom l-appellanti jikkontestaw it-teħid tal-proprjetà tagħhom bit-titolu ta' dominju pubbliku, ladarba għaddiet triq minnha, tajjeb li jiġi osservat li l-Artikolu 2 tal-Kap. 88 jagħti tifsira lill-frażi "dominju pubbliku" (fit-test Ingliż, "public tenure") bħala d-dominju ta' art minn awtorita` kompetenti li l-kwalitajiet ewlenin tiegħu huma msemmijin fis-subartikolu (5), (6) u (7) tal-Artikolu 19. Minn eżami ta' dawn il-provvedimenti tal-liġi jirriżulta li d-dominju pubbliku għandu natura perpetwa, b'rikonoxximent ta' ħlas ta' "kera ta' għarfien" li ma tinbidel qatt (Artikolu 19(5)) u fejn l-awtorita` għandha s-setgħa li tagħmel mill-art l-aktar użu wiesgħa, inkluż il-ħatt ta' kull bini li jkun hemm fuq l-art, li tbiddel id-destinazzjoni tal-art u saħansitra li tirrevendika dik l-art mingħand kull pussessur, eċċ. Fil-fatt l-Artikolu 19 jgħid illi l-akkwist "mill-awtorità kompetenti ma tkunx taħt ebda tirżin…" dwar dak li tista' tagħmel minn dik l-art miżmuma b'titolu ta' dominju pubbliku.

19. Kif ingħad minn din il-Qorti (sede inferjuri) fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Ottubru, 2008, fil-kawża fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Art v. John Esposito****:-*

"…din ix-xorta ta' akkwist tiddifferenzja ruħha minn dik tal-akkwist għall-pussess u użu. Distintament, il-perpetwita` fil-wahda u t-temporanjeta` fl-oħra. Dan hu sew illustrat fid-deċizjoni fl-ismijiet "Raffaele Said et -vs- Joseph Mifsud Bonnici nomine", Appell Ċivili, 26 ta' Novembru, 1956. Inter alia, minnha jistgħu jiġu estratti dawn il-kummenti u osservazzjonijiet:-

(1) “Anke kieku ma kienx hemm ebda definizzjoni tal-liġi, hu ċert li l-kelma ‘tenure’, għalkemm sa ma saret il-liġi ma kienetx affattu konoxxuta fis-sistema leġislattiv malti, tindika, fis-sistema legislattiv ingliż, relazzjonijiet ta’ ‘kera’. ‘The word tenure’, jingħad fl-iStroud’s Judicial Dictionary, ‘signifies the relation of tenant to lord’, u aktar ‘il quddiem jingħad li l-kelma ‘tenure has been relied upon to include ‘lease hold’.”

(2) “Acquisition rent” titħallas fil-każ fejn l-Awtorita` tkun ħadet il-pussess u l-uzu ta’ fond (ara s-subsection 2 tal-Artikolu 25, illum subsection 2 tal-Artikolu 27), mentri fil-kaz ta’ teħid ta’ fond “on public tenure” titħallas “recognition rent” (subartikolu 5 tal-Artikolu 18, illum subartikolu 5 tal-Artikolu 19);

(3) “Minn ezami ta’ dawn id-disposizzjonijiet (5, 6 u 7 tal-Artikolu 19) jidher li din il-public tenure hi speċi ta’ enfitewsi perpetwa”;

Issa f’dan il-kuntest ir-rikorrenti jgħidu li d-dikjarazzjoni applikabbli hija dik tal-2012. L-intimata tgħid li jekk għandu jitħallas kumpens dan għandu jkun fir-rata ta’ 1.4% tal-kera ta’ għarfien kif kienet tinħadem fi żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni aġġornata skont l-indiċi. Imbagħad tispjega li permezz tal-kuntratt tal-1966 dak li ttieħed kien id-dritt ta’ tgawdija filwaqt li bid-dikjarazzjoni tal-2012 ittieħed id-dritt residwali li r-rikorrenti jirċievu kull sena ammont determinat ta’ flus li qatt ma jitbiddel. Il-Bord ma jaqbilx ma dan l-argument għaliex a bażi ta’ dak li ngħad fil-paragrafi preċedenti l-azzjoni hija regolata mill-Artikolu 64 tal-Kap. 573 u mhux mill-Kap. 88. Ġja la darba l-azzjoni taqa’ fil-parametri tal-Art. 64 tal-Kap. 573, il-mekkaniżmu tal-kumpens dovut għandu jkun regolat mill-istess artikolu.

Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jgħidu li s-sehem ta’ 3/4 tal-fond fis-sena 2012 kellu valur ta’ €150,000. Ma ġiet esebita l-ebda stima ex parte jew prova dwar kif waslu għal dan il-valur. Inoltre l-Bord jinnota li tul il-proċeduri ntalbet korrezzjoni li tirrifletti s-sehem tar-rikorrenti ghal dik ta’ 2/3 u l-valur aġġustat ghas-sehem ta’ 2/3 gie jammonta għal €133,333.33. Fin-nota tagħhom ir-rikorrenti donnhom jistrieħu fuq il-valutazzjoni tal-Membri Tekniċi li hija fir-rigward tad-dikjarazzjoni tal-2012.

Fir-rigward ta’ liema hija d-dikjarazzjoni applikabbli ai fini ta’ kumpens, din mhijiex kwistjoni li ser taffettwa daqshekk il-kumpens dovut. Dan qiegħed jingħad għaliex il-Periti Tekniċi taw il-valur tal-fond fis-sena 2012 (meta nħarġet it-tieni dikjarazzjoni) fl-ammont ta’ €135,000 filwaqt li fir-rapport addizzjonali taghhom (fol 141 et seq) huma waslu ghal valur tal-fond anke fis-sena 1951 (data tal-ewwel dikjarazzjoni) fl-ammont ta’ €21,685. Iż-żewġ valuri jridu fi kwalunkwe każ jiżdiedu għall-aħħar indiċi tal-inflazzjoni sad-data tas-sentenza u meta ż-żewg valuri jigu hekk aġġornati jigu kważi identici għajr għal ċenteżmu fl-ammonti ta’ €157,868.823 u €157,868.81.

Ai fini ta’ kompletezza jingħad li skont is-sentenza ċitata supra t-teħid għall-pussess u użu huwa ekwiparat bħala kirja li tinneċessita li jiġi stabbilit il-perjodu

tagħha. Mid-dikjarazzjoni tas-27 ta' Frar 1951 (Dok. A – fol 12) jirriżulta li l-akkwist tal-fond kien b'pussess u użu għal "tul taż-żmien illi l-esiġenzi ta' l-iskop pubbliku jirrikiedu". Dan ifisser li f'dan il-każ il-pussess u użu kien mingħajr perjodu u a diskrezzjoni tal-Gvern. Sussegwentement bid-dikjarazzjoni numru 68 tat-23 ta' Jannar 2012 gie dikjarat illi l-akkwist ghandu jkun b'xiri assolut.

Hawnwhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mgħotija ***mill-Qorti tal-Appell fis- 26 ta' Ottubru, 2022 (Rik Nru 23/11/1 GG) fl-ismijiet Melina Micallef vs. Kummissarju tal-Artijiet illum l-Awtorita` tal-Artijiet*** *fejn il-Qorti tal-Appell abbraċċjat sentenza tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali li biha gie akkordat kumpens skond il-valur tal-art fid-data tad-dikjarazzjoni li biha l-art ġiet akkwistata b'xiri assolut. Bħal fil-każ odjern il-każ appena ċitat kien jitratta proprjeta` tal-attriċi f'Bormla li fis-sena 1949, il-Gvern ħa f'idejh b'titolu ta' pussess u użu versu l-ħlas ta' kera ta' sitt Liri Sterlini fis-sena. Fl-1966 it-titolu li bih ġie akkwistat dan il-fond inbidel f'wieħed ta' dominju pubbliku versu l-kera ta' għarfien ta' tmien liri u erbgħin ċenteżmu fis-sena (ekwivalenti għal €19.57) u sussegwentement fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Settembru, 2010 ġiet pubblikata Dikjarazzjoni tal-President li permezz tagħha l-Gvern akkwista l-proprjeta` in kwistjoni b'titolu ta' xiri assolut. Hawnhekk ukoll (bħal fil-każ in eżami) l-Awtorità argumentat bla suċċess li l-kumpens kellu jkun ikkalkulat fuq il-kera ta' għarfien kapitalizzat bir-rata ta' 1.4% skont l-Artikolu 22(11) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta). Iżda l-Qorti Ewropea ddeċidiet:*

> *63. In the light of the above the Court awards EUR 57,000 in pecuniary damage in respect of the expropriation in 2010.*
>
> *64. The Court further awards the applicant EUR 8,000 in respect of non-pecuniary damage, plus any tax that may be chargeable.*

Bl-istess mod fil-każ preżenti l-Bord huwa tal-fehma li għandu jistrieħ fuq il-valur tal-fond fil-mument tad-dikjarazzjoni maħruġa fl-2012 stante li kienet b'din id-dikjarazzjoni li fond għaddha f'idejn il-Gvern b'titolu ta' xiri assolut.

Fil-każ preżenti l-Bord josserva li l-fond in meritu huwa soġġett għal żewġ dikjarazzjonijiet li t-tnejn ħarġu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 ossia d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta mertu tal-avviż numru 244 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' April 1953 (Dok. A – fol 78) għall-pussess u użu u d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta mertu tal-avviż numru 307 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu 2012 (Dok. B – fol 79) għax-xiri assolut flimkien ma' numru ta' proprjetajiet oħra versu l-kumpens globali ta' €304,757.71 skond valutazzjoni tal-perit Stefan Scotto. Applikati l-kunsiderazzjonijiet u enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali sudetti għal każ odjern il-Bord iqis li l-azzjoni attriċi taqa' perfettament taħt l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta u li għal fini ta' valutazzjoni tal-fond il-Bord għandu jistrieħ fuq il-valur tal-fond fil-mument tad-dikjarazzjoni maħruġa fl-2012 stante li kienet b'din id-dikjarazzjoni li l-fond għaddha f'idejn il-Gvern b'titolu ta' xiri assolut.

Il-Bord iqis li m'għandux għalfejn ma japplikax l-insenjament ċitat u bl-istess mod ser jistrieħ fuq l-aħħar dikjarazzjoni ċjoe dik tas-7 ta' Marzu 2012 ai fini ta' valur u li permezz tagħha l-proprjetajiet għaddew f'idejn il-Gvern b'titolu ta' xiri assolut. Il-Bord josserva li fuq dan il-punt l-istess Awtorita intimata ddikjarat, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, li hija taqbel li l-valur għandu jkun dak fid-data tad-Dikjarazzjoni tal-2012 (fol 193).

3. <u>Kumpens</u>

Dwar il-kumpens fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva l-Awtorità tal-Artijiet tgħid li r-rikorrenti ma ndikawx prezz fiss fit-talba tagħhom, rekwiżit *ad nullitatem* skont l-Art. 55 tal-Kap. 573. Il-Bord ma jaqbilx mal-argument tal-Awtorita. Qabel xejn l-Art. 55 tal-Kap. 573 mhuwiex applikabbli għal dikjarazzjonijiet li ħarġu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 hekk kif ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Elizabeth Agius et vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fil-25 ta' April 2024 (Appell 10/2018/2NB). Anke li kieku japplika dan l-artikolu fl-paragrafu numru 5 tar-rikors promotur, dwar il-kumpens dovut, ir-rikorrenti jgħidu li "*... għal finijiet tal-Art. 64(3), l-esponenti jikkontendu li l-valur tal-proprjetajiet fit-28 ta' Marzu 2012 (żmien meta ġiet publikata d-Dikjarazzjoni Presidenzjali) huma kif ser jingħad:- a) 8, Triq Sur, Senglea: €90,000 għas-sehem ta' $^{3}/_{4}$ b) 39 u 40 Triq Porto Salvu, Senglea: €350,000 għas-sehem ta' $^{3}/_{4}$*" u kwindi indikaw valur. B'hekk dan l-argument qiegħed jiġi skartat.

Ngħaddu issa għall-kumpens dovut. 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-proprjetajiet iżda mhux dwar il-kumpens applikabbli.

i. 8 Triq is-Sur, Senglea

Fir-rigward ta' dan il-fond jirriżultaw is-segwenti valuri:-

Fond 8	**Valur**	**Sehem ta' $^{8}/_{12}$**	**Valur tas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ fl-2012**
Rikors Promotur	€90,000 għas-sehem ta' $^{3}/_{4}$ fl-2012	€80,000	€80,000
Rapport *ex parte* tal-Perit Elena Borg Costanzi	€120,000 għall-intier fl-2018	€80,000	€75,396.16
Rapport tal-Membri Tekniċi	€195,000 għall-intier fl-2012	€130,000	€130,000

Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti ddikjaraw li jaqblu mal-istima tal-periti tekniċi ta' €130,000 għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$. Fin-nota responsiva, l-intimata ddikjarat li m'għandhiex oġġezzjoni għall-valuri kif maħduma mill-Perit *ex parte* tal-atturi. Tgħid li l-valur tal-Perit *ex parte* irid jitnaqqas skont il-*property price index* għas-sena 2012 li jwassal għal valur ta' €45,294.11 għas-sehem tagħhom li mbagħad jiżdied skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja liema valur m'għandux ikun ogħla minn dak mitlub mir-rikorrenti.

B'applikazzjoni tal-Art. 58(1)(d) tal-Kap. 573, il-kumpens li jiġi determinat mill-Bord m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet. Il-kumpens ivvalutat mill-Membri Tekniċi għas-sena 2012 għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ huwa ta' €130,000 u b'hekk ogħla mill-kumpens propost mir-rikorrenti fir-rikors promotur ta' €90,000 għas-sehem ta' $^{3}/_{4}$ li jwassal għal €80,000 għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ fl-2012. Fir-rigward tad-diskrepanza bejn il-valur propost fir-rikors promotur u l-istima mertu tar-rapport *ex parte* Elena Borg Costanzi aġġornat għall-2012 ta' €4,603.84, il-Bord ser jistrieħ fuq il-valur aġġustat għas-sehem tal-atturi kif indikat fir-rikors promotur fl-2012 li jiġi €80,000 stante li huwa r-rikors promotur li jistabilixxi l-parametri tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit huwa prova mressqa mill-parti, li normalment issostni l-pretensjoni ta' dik il-parti, iżda jekk din tkun inqas minn dik imsemmija fir-rikors promotur, din ma tnaqqas xejn mill-pretensjoni ta' dik il-parti attriċi, iżda l-aktar l-aktar iddgħajjef il-pretensjonijiet tagħha (vide **Maria Lourdes Vella et vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru 2023 Appell 4/17/1NB).

B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti huwa ta' €80,000 għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ fl-2012 li aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni jwassal għal kumpens ta' **€98,313.42**[23] skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573. **B'hekk il-kumpens għat-teħid dovut lir-rikorrenti qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' €98,313.42 għall-fond 8 Triq is-Sur, Senglea għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$**.

ii. 39 u 40 fi Triq Porto Salvu, Senglea

Fir-rigward ta' dawn il-proprjetajiet jirriżultaw is-segwenti valuri:-

Fondi 39 u 40	**Valur**	**Sehem ta' $^{8}/_{12}$**	**Valur tas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ fl-2012**
Rikors Promotur	€350,000 għas-sehem ta' $^{3}/_{4}$ fl-2012	€311,111.11	€311,111.11
Rapport ex parte tal-Perit Elena Borg Costanzi	€350,000 għall-intier fl-2018	€233,333.33	€219,905.46

[23] €80,000 x (995.62 [L-aħħar indiċi tal-2023] ÷ 810.16 [Indiċi tal-2012])= €98,313.42

Rapport tal-Membri Tekniċi	€10,600 għall-intier fl-2012	€7,066.67	€7,066.67

Fir-rigward tal-fondi 39 u 40 fi Triq Porto Salvu, Senglea ir-rikorrenti jsostnu li l-valur għandu jkun ekwivalenti jew viċin dak mogħti mill-Perit Elena Borg Costanzi peress li l-proprjeta' kienet tikkonsisti f'binja meta l-Istat ħa l-pussess fiżiku tagħhom fl-1955. Kien l-Istat li ddemolixxa l-proprjeta' u rrendiha fl-istat li tinsab fiha llum. Inoltre meta saret id-dikjarazzjoni il-proprjetajiet ma ġewx deskritti bħala "art", "*public open space*" jew "sit" iżda bħala "fond" u "*premises*" u b'hekk għandhom jiġu stmati bħala tali. Jgħidu wkoll li l-valur għandu jieħu qies tal-lok tal-proprjeta' li hija fi *prime site* fil-promontorju tal-Isla u b'veduta eċċezzjonali. Fit-trattazzjoni jżidu li l-Kap. 88 jispeċifika li meta tinħareġ dikjarazzjoni, dan jikkristalliza n-natura tal-proprjeta' dakinhar. Meta saret l-ewwel dikjarazzjoni kien hemm binja u l-ispazju miftuħ huwa dak tal-llum u mhux l-istat li l-proprjetajiet kienu fih fl-1955. Sussidjarjament iżidu li l-valur għandu jiġi fl-agħar ipoteżi ikun ta' terz ta' art f'żona residenzjali. F'dan il-każ ittieħed valur anqas minn terz tal-valur tal-proprjeta' żviluppabbli.

Fin-nota responsiva l-Awtorita tal-Artijiet ddikjarat li m'għandhiex oġġezzjoni għall-valuri kif maħduma mill-Periti tal-Bord. Tgħid li l-valur tal-proprjeta' fl-2012 kien ta' *public open space* u li d-deskrizzjoni mogħtija fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali ma torbotx in-natura tal-proprjeta'.

Ir-rata stabbilita mill-Membri Tekniċi għas-sena 2012 hija dik ta' €7,066.67 ċjoe circa €47.11 kull metru kwadru[24], li hija ogħla minn rati mogħtija għal art agrikola u anqas minn rati mogħtija għal toroq u artijiet żviluppabbli. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Maria Lourdes Vella et vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fit-23 ta' Novembru 2023 (Appell numru 4/17/1/NB) trattat kwistjoni simili fejn art kienet żviluppata f'*public open space*. Saret referenza estensiva għas-sentenza **J.E.M Investments Limited vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fid-9 ta' Lulju, 2020 (Appell 6/11) li kienet titratta wkoll fatti simili. Ingħad:-

> *28. Jiġi wkoll osservat li għalkemm is-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet **J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet** kienet deċiża skont il-provvedimenti tal-Kap. 88 (u mhux tal-Kap. 573) u minkejja li l-ħames kriterji tal-valutazzjoni taħt l-Artikolu 25 (3A) tal-Kap. 88 (li huma identiċi għall-ewwel ħamsa taħt l-Artikolu 79(3) tal-Kap. 573) ma kinux jinkludu l-kriterju tar-restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali u, jew raġunijiet oħra pertinenti (subinċiż (f) tal-Artikolu 79(3)), kien hemm l-Artikolu 18 tal-Kap. 88, li kien qiegħed jingħata interpretazzjoni f'dan is-sens, kif jirriżulta mis-sentenza ċitata mill-Bord. Tant hu hekk li, l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, li kien jipprovdi li, fid-deċiżjoni dwar il-kumpens dovut għall-art għall-bini għandu jittieħed qies tal-użu jew l-iżvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art, kien qiegħed jiġi interpretat sabiex art fabbrikabbli li kienet limitata fl-*

[24] €7,066.67 ÷ 150M.k = €47.11 kull metru kwadru

iżvilupp li seta' jsir fuqha, b'dak li jipprovdu l-liġijiet tal-ippjanar, ikollha l-valur aġġustat kif xieraq (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ċitata mill-Bord ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet****).*

29. Dan ifisser li, għalkemm fil-liġi l-ġdida l-kriterji relevanti fil-valutazzjoni ġew imfissra aħjar kif elenkati kollha taħt l-Artikolu 79(3) tal-Kap. 573, jibqa' l-fatt li l-kriterji wżati fis-sentenza li fuqha straħ il-Bord jibqa relevanti kemm legalment, kif ukoll fattwalment, kunsidrat li titratta art kontigwa esproprjata fl-istess żmien, bl-istess Dikjarazzjoni Presidenzjali. Dan jingħad ukoll peress li fl-istess sentenza ta' ***J.E.M Investments*** *jirriżulta li saret distinzjoni bejn: (i) art li tinsab kollha f'żona ta' żvilupp fejn il-parti tal-Ġnien Pubbliku ġiet indikata bħala "Public Urban Open Space" skont Policy SMSE 4; (ii) art li tinsab f'żona ta' żvilupp u identifikata bħala triq; u (iii) art li tinsab barra miż-żona ta' żvilupp. Il-Membri Tekniċi f'dik il-kawża adottaw rati differenti f'kull każ, jiġifieri r-rata ta' €475/m.k għall-parti fabbrikabbli però bħala Public Open Space, ir-rata ta' €400/m.k għall-parti fabbrikabbli però żviluppata bħala triq u r-rata ta' €25/m.k għall-parti agrikola. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura meta l-Bord f'dan il-każ adotta r-rata ta' €400 għal kull metru kwadru għall-parti fabbrikabbli però żviluppata bħala triq.*

Stabbilit li l-prinċipji dwar il-valutazzjonijiet mertu tas-sentenza **J.E.M Investments** huma legalment relevanti taħt il-Kap. 573 ikun siewi li ssir referenza għal dak li ngħad mill-Qorti tal-Appell f'dik is-sentenza dwar *open public spaces*:-

Imiss li jiġi trattat it-tieni punt magħmul mill-Kummissarju appellant, dak dwar il-klassifikazzjoni tal-art. Huwa jagħmel referenza għar-rapport tal-Periti Membri, fejn jingħad minnhom li skont il-Pjan Lokali, l-art in kwistjoni kellha sservi ta' Public Open Space u l-ispjegazzjoni li ngħatat minnhom għall-mistoqsijiet in eskussjoni, fis-sens li proprjeta` li taqa' taħt din il-klassifikazzjoni għandha valur ogħla minn art li tkun barra mill-iskema tal-bini jew art li tkun intiża għal triq u dan stante li jista' jingħata permess ta' żvilupp limitat. Jingħad mill-Kummissarju appellant li dan ir-raġunament iwassal għall-mistoqsija, rigward liema tip ta' żvilupp jista' jsir - f'dan il-każ, ladarba huwa Public Open Space, l-iżvilupp jista' jsir biss minn entita` pubblika. Kwindi fil-fehma tiegħu, l-periti membri ma kellhomx jieħdu konsiderazzjoni ta' żvilupp li jista' jsir fuq art klassifikata bħala Public Open Space, ladarba dan jista' jsir biss minn l-awtorita` kompetenti.

Dan huwa wieħed minn dawk il-każijiet fejn il-konklużjoni tal-periti tekniċi tal-Bord tatratta kritika mill-Kummissarju tal-Artijiet. Dan mhux inaspettat, ladarba l-intimat appellant huwa rinfaċċjat bi stima tas-sit li fuqu jista' jsir żvilupp limitat, ikun stmat kumpens konsiderevoli hekk kif ġara fil-każ in eżami. Minkejja dan, ma hemm xejn straordinarju li arja tkun fabbrikabbli iżda b'limitazzjonijiet fl-iżvilupp li jista' jsir fuqha. Dan narawh f'diversi kawżi ta' kumpens u mhux xi skoperta ġdida. L-art suġġett ta' dawn il-proċeduri hija fil-maġġor parti tagħha fabbrikabbli b'limitazzjoni u għalhekk ma tistax titqies

bħala art li fuqha jista' jsir żvilupp konsistenti f'bini residenzjali, ħwienet u binjiet simili. Minn naħa l-oħra, l-Kummissarju appellant lanqas jista' jippretendi li s-soċjeta` rikorrenti tiġi kkumpensata għall-imsemmija art daqslikieku l-art kienet waħda agrikola.

*Id-distinzjoni bejn ir-rati ta' art li kellha limitazzjoni ta' żvilupp li setgħet tiġi żviluppata b'mod differenti saret ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph De' Conti Manduca et v. Kummissarju tal-Artijiet,** li kienet titratta art li għalkemm tinsab is-Swieqi, ġiet ukoll esproprjata fl-istess żminijiet:*

> *"Ghalkemm il-periti semmew in-natura ta' żvilupp li seħħ fuq l-art in kwistjoni, din il-Qorti tinsab konvinta li fis-suq liberu, fost il-kriterji li jiddeterminaw il-prezz, wieħed ċertament isib dak tal-potenzjal tal-iżvilupp li jista' jsir fuq l-art. Dana jinghad peress li minkejja li l-iżvilupp li seta' jsir fuq l-istess art huwa limitat b'dak li jipprovdu l-liġijiet tal-ippjanar, dan il-kriterju tal-użu jew żvilupp limitat jiffigura proprju f'dak li jipprovdi l-Artikolu 18(2) tal-Kap. 88, hekk kif citat qabel, kriterju li l-periti membri ċertament adottaw. Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab rifless ukoll fir-rati stipulati mill-periti tekniċi membri tal-Bord għall-art in kwistjoni, fejn il-periti membri għamlu distinzjoni wkoll bejn l-użu tal-art li setgħet tiġi żviluppata fi triq li giet stmata bir-rata ta' €400 għal kull metru kwadru, filwaqt li dik l-art li setgħet tiġi żviluppata f'Ċentru Ċiviku u spazju miftuħ ġiet stmata bir-rata ta' €800 għal kull metru kwadru. Din id-distinzjoni bejn ir-rati certament tirrifletti l-limitazzjoni tal-iżvilupp li seta' jsir fuq l-art in kwistjoni. Kif ġustament rilevat mill-appellati, dan mhux każ fejn il-kriterji tal-ippjanar inbidlu konsegwenza tal-esproprju li seħħ, iżda l-policies tal-ippjanar eżistenti għas-sit in kwistjoni ġew applikati għat-tip ta' żvilupp limitat li seta' jsir fuq l-istess art."*

Jiġi ppreċiżat li s-sentenza appena ċitata għandha sservi ta' eżempju fejn il-periti membri tekniċi għamlu distinzjoni bejn ir-rati għal tip ta' żvilupp differenti. Ċertament m'għandux ifisser li r-rata applikata għaċ-Ċentru Ċiviku fis-Swieqi hija applikabbli għal dan il-każ tal-Fgura, kemm peress li l-iżvilupp huwa għal darb'oħra differenti, kif ukoll l-iżvilupp qiegħed f'lokalita` differenti.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Andrew Agius et vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021 **(Rikors numru 889/09/1 JZM)** fejn intqal hekk:-

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta 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 referenza wkoll għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** (4/2016/1) deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal:-

Jibda billi jingħad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, speċjalment meta parti fil-kawża tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lilha sabiex tikkontrasta tali prova...

...Huwa ritenut illi l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti tekniċi maħtura minnha, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċjuż. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet:

"Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa ċertu punt, tagħti affidament lill-opinjoni ta' persuni mħarrġa fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoġġu fid-dubbju dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja".

Applikati dawn l-insenjamenti għall-każ odjern, il-Bord iqis li r-rikorrenti għandhom raġun fejn iqisu li r-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi hija baxxa. Fis-sentenzi ċitati u oħrajn dwar *open public spaces* jirriżultaw is-segwenti valuri għal *open public spaces* li huma ferm aktar minn dawk mogħtija mill-Membri Tekniċi fil-każ odjern:-

1. €475 kull metru kwadru (**J.E.M Investements Limited**) fl-2010 għall-art fabbrikabbli però bħala *public open space* f'Paola fil-limiti tal-Fgura.

2. €400 kull metru kwadru (**Maria Lourdes et**) fl-2010 għall-parti fabbrikabbli però bħala *public open space* f'Paola fil-limiti tal-Fgura.

3. €850 kull metru kwadru fl-2015 għal art żviluppabbli f'ċentru ċiviku u spazju miftuħ fis-Swieqi (**Silmarsand Holdings Limited vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża mill-Bord diversament presedut fil-5 ta' Lulju 2017 - Rikors 4/15FDP).

4. €600 kull metru kwadru fl-2015 art żviluppabbli jifformaw parti minn Misraħ Mikiel Anton Vassalli li hemm wara l-iskola primarja taż-Żejtun u t-toroq tal-madwar, qalb zona residenzjali (**Mario Degiorgio et vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża mill-Bord diversament presedut fil-5 ta' Lulju 2017 Rikors 14/15FDP).

Ir-rata mogħtija fil-każ odjern mill-Membri Tekniċi ta' €7,066.67 fl-2012 għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ (€47.11 kull metru kwadru) hija ferm baxxa meta mqabbla mar-rati surriferiti. Il-Bord iqis li din ir-rata ma tirrispekkjax il-valur tal-art in kwistjoni u għalhekk mhuwiex ser jadotta l-kumpens ta' €7,066.67. Minflok ser jadotta r-rata ta' €488.68 kull metru kwadru għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ fl-2012 liema rata ġiet maħduma fuq il-kumpens tal-Perit Elena Borg Costanzi ta' €219,905.46 għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ fl-2012, li jwassal għar-rata ta' €1,466.04 għal kull metru kwadru. Issa, fin-nuqqas ta' provi dwar kemm art b'użu ta' *public open space* tiswa' aktar minn triq, il-Bord ser jadotta l-minimu ċjoe terz ta' €1,466.04 għal kull metru kwadru stante l-limitazzjoni tal-iżvilupp tal-art li jwassal għar-rata ta' €488.68. Dan iwassal għall-kumpens ta' €73,302 għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ fl-2012. Il-Bord iqis li din ir-rata hija viċin dik mogħtija fis-sentenzi **J.E.M Investements Limited** u **Maria Lourdes et** ta' €400 u €475 fl-2010 għal art tal-istess klassifikazzjoni.

B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti huwa ta' €73,302 għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ fl-2012 li aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni jwassal għal kumpens ta' **€90,082.13**[25] skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573**. <u>Għaldaqstant il-kumpens għat-teħid dovut lir-rikorrenti qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' €90,082.13 għall-fondi 39 u 40 fi Triq Porto Salvu, Senglea għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$.</u>**

<u>Danni Materjali</u>

Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qedin jitlobu wkoll danni materjali u morali. Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April 2024 fl-ismijiet **Elizabeth Agius et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rikors numru 10/2018/2 NB)** fejn ġie deċiż li d-danni materjali konsistenti f'telf ta' qliegħ huma dovuti fir-rigward ta' dawk il-każijiet fejn it-trasferiment tat-titolu ma jkunx għadu għadda f'idejn il-Gvern. 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-*

[25] €73,302 x (995.62 [L-aħħar indiċi tal-2023] ÷ 810.16 [Indiċi tal-2012])= €90,082.13

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[26].***

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.

Fil-każ odjern, l-ewwel dikjarazzjonijiet ġew ippubblikati fl-1955 sabiex il-proprjetajiet numru 8 u 39 u 40 jiġu akkwistati b'titolu ta' pussess u użu. Imbagħad b'dikjarazzjoni tat-28 ta' Marzu 2012 ġew iddikjarati meħtieġa b'xiri assolut. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, kif tinħareġ id-Dikjarazzjoni Presidenzjali, il-proprjetà assoluta ta' dik l-art bdiet tgħaddi minnufih f'idejn il-Gvern (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88). Għalhekk b'seħħ mill-imsemmi Att il-Liġi ma baqgħetx kif kienet qabel u cioe' ma baqgħetx tirrikjedi li jiġi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet għat-trasferiment tat-titolu. B'hekk fil-każijiet li jirrigwardaw esproprjazzjonijiet wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, il-pożizzjoni legali hi illi wara li permezz tas-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jew tal-Qorti tal-Appell ikun ġie determinat il-prezz mistħoqq għal tali esproprju, l-għan aħħari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ikun dak biex jitħallsu l-flus dovuti hekk kif determinati mill-Bord jew mill-Qorti. Iżda fejn id-Dikjarazzjoni tkun saret qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, sakemm ma jsir il-kuntratt ta' trasferiment tat-titolu, l-esproprju jkun għadu mhux konkluż u t-trasferiment tat-titolu ma jkunx għadu għadda f'idejn il-Gvern. F'każijiet bħal dawn l-art tkun għadha fuq isem is-sidien u dawn

[26] Enfasi tal-Bord

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.

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

Fil-kuntest ta' danni materjali ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emilia Spiteri et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 15/19/1 NB)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru 2023 li kienet titratta wkoll żewġ dikjarazzjonijiet. Waħda tal-1951 fejn il-Gvern ħa l-proprjeta' b'titlu 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. Il-Qorti tal-Appell qieset li għalkemm huwa minnu li l-fond tal-atturi meħud b'dominju pubbliku ma setax jinkera. Ingħad li minkejja li laħaq għadda t-titolu tal-art fl-2012, id-dikjarazzjoni ma waslitx sabiex is-sidien jingħataw il-kumpens dovut lilhom taħt il-liġi l-qadima. Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat li l-perjodu li għalih kellhom jingħataw id-danni materjali u morali minn meta l-Gvern ħa l-pussess tal-art fl-1950 sal-2023, is-sena li fiha ngħatat is-sentenza, li minnu sar tnaqqis ta' 20% rappreżentanti l-inċertezza li l-fond kien ser jinkera għall-perjodu kollu skont is-sentenza **Cauchi vs Malta**. Il-Bord ser jadotta dan l-insenjament ai fini ta' kalkolazzjoni ta' danni materjali stante li japplika għal każ odjern. B'hekk id-danni materjali u morali ser jiġu kkalkulati mill-1955 sal-2024.

Il-Membri Tekniċi llikwidaw il-valur lokatizzju tal-fond 8, Triq is-Sur, Senglea fir-rata ta' 4% rappreżentanti proprjeta' residenzjali filwaqt li llikwidaw il-valur lokatizzju tal-proprjeta' 39 u 40, Triq Porto Salvo, Senglea fir-rata ta' 2% in vista tal-limitazzjoni ta' żvilupp.

Fis-sentenza ċitata ta' **Camilla Scerri vs L-Awtorità tal-Artijiet** ġiet applikata rata ta' 2.5% għal raba' b'użu limitat biex isservi bħala *buffer zone* fejn mhuwiex permess użu agrikolu u lanqas fabbrikabbli. Fis-sentenza **Dr. Michael Spiteri et vs Awtorità tal-Artijiet** ġiet applikata rata ta' 3.5% għal art esproprjata sabiex tinbena parti minn Triq l-President Anton Buttigieg fiż-Żejtun għal art fabbrikabbli desinjata bħala triq. Imbagħad fis-sentenza **Emilia Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru. 15/19/1 NB)** il-Qorti tal-Appell ikkonfermat ir-rata ta' bejn 3.75% u 5% għal fond mhux industrijali. Fiċ-ċirkostanzi fejn il-fond numru 8 huwa klassifikat bħala residenzjali, l-Bord ser japplika r-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi ta' 4% iżda kwantu għall-proprjeta' 39 u 49 mhux ser japplika r-rata mgħotija mill-membri tekniċi ta' 2% u

minflok ser japplika r-rata ta' 3.5% peress li kif stabbilit fis-sentenzi ċitati dwar il-kumpens, *public open space* għandu valur aktar jew viċin ta' triq. Ir-rata ta' 2% hija anqas minn dik solitament adoperata fir-rigward ta' toroq u għalhekk il-Bord mhuwiex ser japplika din ir-rata u minflok ser jadotta r-rata ta' 3.5% li tirrappreżenta wkoll art b'użu limitat iżda ta' triq.

Id-danni materjali qegħdin jiġu kkalkulati kif ġej:-

Sena	**Indiċi tal-Inflazzjoni**	**Valur tal-Fond 8 Triq is-Sur, Isla għas-sehem ta' 8/12**	**Rata**	**Valur Lokatizzju Annwali**
1955	138.8	€13,705.93	4.0%	**€548.24**
1956	142	€14,021.92	4.0%	**€560.88**
1957	145.7	€14,387.28	4.0%	**€575.49**
1958	148.3	€14,644.02	4.0%	**€585.76**
1959	151.1	€14,920.50	4.0%	**€596.82**
1960	158.8	€15,680.85	4.0%	**€627.23**
1961	164.84	€16,277.27	4.0%	**€651.09**
1962	165.16	€16,308.87	4.0%	**€652.35**
1963	168.18	€16,607.08	4.0%	**€664.28**
1964	172	€16,984.29	4.0%	**€679.37**
1965	174.7	€17,250.91	4.0%	**€690.04**
1966	175.65	€17,344.72	4.0%	**€693.79**
1967	176.76	€17,454.32	4.0%	**€698.17**
1968	180.42	€17,815.73	4.0%	**€712.63**
1969	184.71	€18,239.35	4.0%	**€729.57**
1970	191.55	€18,914.78	4.0%	**€756.59**
1971	196	€19,354.20	4.0%	**€774.17**
1972	202.52	€19,998.02	4.0%	**€799.92**
1973	218.26	€21,552.28	4.0%	**€862.09**
1974	234.16	€23,122.34	4.0%	**€924.89**
1975	254.77	€25,157.49	4.0%	**€1,006.30**
1976	256.2	€25,298.70	4.0%	**€1,011.95**
1977	281.84	€27,830.54	4.0%	**€1,113.22**
1978	295.14	€29,143.86	4.0%	**€1,165.75**
1979	316.21	€31,224.44	4.0%	**€1,248.98**
1980	366.06	€36,146.92	4.0%	**€1,445.88**
1981	408.16	€40,304.12	4.0%	**€1,612.16**
1982	431.83	€42,641.44	4.0%	**€1,705.66**
1983	428.06	€42,269.17	4.0%	**€1,690.77**

1984	426.18	€42,083.52	4.0%	**€1,683.34**
1985	425.17	€41,983.79	4.0%	**€1,679.35**
1986	433.67	€42,823.13	4.0%	**€1,712.93**
1987	435.47	€43,000.87	4.0%	**€1,720.03**
1988	439.62	€43,410.67	4.0%	**€1,736.43**
1989	443.39	€43,782.94	4.0%	**€1,751.32**
1990	456.61	€45,088.36	4.0%	**€1,803.53**
1991	468.21	€46,233.81	4.0%	**€1,849.35**
1992	475.89	€46,992.18	4.0%	**€1,879.69**
1993	495.6	€48,938.46	4.0%	**€1,957.54**
1994	516.06	€50,958.81	4.0%	**€2,038.35**
1995	536.61	€52,988.03	4.0%	**€2,119.52**
1996	549.95	€54,305.30	4.0%	**€2,172.21**
1997	567.95	€56,082.73	4.0%	**€2,243.31**
1998	580.61	€57,332.85	4.0%	**€2,293.31**
1999	593	€58,556.31	4.0%	**€2,342.25**
2000	607.07	€59,945.67	4.0%	**€2,397.83**
2001	624.85	€61,701.37	4.0%	**€2,468.05**
2002	638.54	€63,053.20	4.0%	**€2,522.13**
2003	646.84	€63,872.79	4.0%	**€2,554.91**
2004	664.88	€65,654.17	4.0%	**€2,626.17**
2005	684.88	€67,629.09	4.0%	**€2,705.16**
2006	703.88	€69,505.26	4.0%	**€2,780.21**
2007	712.68	€70,374.22	4.0%	**€2,814.97**
2008	743.05	€73,373.14	4.0%	**€2,934.93**
2009	758.58	€74,906.66	4.0%	**€2,996.27**
2010	770.07	€76,041.25	4.0%	**€3,041.65**
2011	791.02	€78,109.98	4.0%	**€3,124.40**
2012	810.16	€79,999.97	4.0%	**€3,200.00**
2013	821.34	€81,103.95	4.0%	**€3,244.16**
2014	823.89	€81,355.75	4.0%	**€3,254.23**
2015	832.95	€82,250.39	4.0%	**€3,290.02**
2016	838.29	€82,777.69	4.0%	**€3,311.11**
2017	849.77	€83,911.30	4.0%	**€3,356.45**
2018	859.63	€84,884.93	4.0%	**€3,395.40**
2019	873.73	€86,277.25	4.0%	**€3,451.09**
2020	879.32	€86,829.24	4.0%	**€3,473.17**
2021	892.51	€88,131.70	4.0%	**€3,525.27**
2022	947.4	€93,551.86	4.0%	**€3,742.07**
2023	995.62	€98,313.39	4.0%	**€3,932.54**
2024	995.62	€98,313.39	4.0%	**€3,932.54**

SUB-TOTAL	**€134,841.23**
TOTAL *	**€107,872.98**
**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*	

Sena	Indiċi tal-Inflazzjoni	Valur tal-proprjeta 39 u 40 Triq Porto Salvu, Isla għas-sehem ta' 8/12	Rata	Valur Lokatizzju Annwali
1955	138.8	€12,558.37	3.5%	**€439.54**
1956	142	€12,847.90	3.5%	**€449.68**
1957	145.7	€13,182.67	3.5%	**€461.39**
1958	148.3	€13,417.91	3.5%	**€469.63**
1959	151.1	€13,671.25	3.5%	**€478.49**
1960	158.8	€14,367.93	3.5%	**€502.88**
1961	164.84	€14,914.42	3.5%	**€522.00**
1962	165.16	€14,943.37	3.5%	**€523.02**
1963	168.18	€15,216.62	3.5%	**€532.58**
1964	172	€15,562.25	3.5%	**€544.68**
1965	174.7	€15,806.54	3.5%	**€553.23**
1966	175.65	€15,892.49	3.5%	**€556.24**
1967	176.76	€15,992.92	3.5%	**€559.75**
1968	180.42	€16,324.07	3.5%	**€571.34**
1969	184.71	€16,712.22	3.5%	**€584.93**
1970	191.55	€17,331.09	3.5%	**€606.59**
1971	196	€17,733.72	3.5%	**€620.68**
1972	202.52	€18,323.64	3.5%	**€641.33**
1973	218.26	€19,747.77	3.5%	**€691.17**
1974	234.16	€21,186.37	3.5%	**€741.52**
1975	254.77	€23,051.12	3.5%	**€806.79**
1976	256.2	€23,180.51	3.5%	**€811.32**
1977	281.84	€25,500.37	3.5%	**€892.51**
1978	295.14	€26,703.73	3.5%	**€934.63**
1979	316.21	€28,610.10	3.5%	**€1,001.35**
1980	366.06	€33,120.44	3.5%	**€1,159.22**
1981	408.16	€36,929.57	3.5%	**€1,292.53**

1982	431.83	€39,071.19	3.5%	**€1,367.49**
1983	428.06	€38,730.09	3.5%	**€1,355.55**
1984	426.18	€38,559.99	3.5%	**€1,349.60**
1985	425.17	€38,468.60	3.5%	**€1,346.40**
1986	433.67	€39,237.67	3.5%	**€1,373.32**
1987	435.47	€39,400.53	3.5%	**€1,379.02**
1988	439.62	€39,776.01	3.5%	**€1,392.16**
1989	443.39	€40,117.12	3.5%	**€1,404.10**
1990	456.61	€41,313.24	3.5%	**€1,445.96**
1991	468.21	€42,362.78	3.5%	**€1,482.70**
1992	475.89	€43,057.66	3.5%	**€1,507.02**
1993	495.6	€44,840.98	3.5%	**€1,569.43**
1994	516.06	€46,692.16	3.5%	**€1,634.23**
1995	536.61	€48,551.49	3.5%	**€1,699.30**
1996	549.95	€49,758.47	3.5%	**€1,741.55**
1997	567.95	€51,387.08	3.5%	**€1,798.55**
1998	580.61	€52,532.53	3.5%	**€1,838.64**
1999	593	€53,653.55	3.5%	**€1,877.87**
2000	607.07	€54,926.58	3.5%	**€1,922.43**
2001	624.85	€56,535.28	3.5%	**€1,978.73**
2002	638.54	€57,773.93	3.5%	**€2,022.09**
2003	646.84	€58,524.90	3.5%	**€2,048.37**
2004	664.88	€60,157.13	3.5%	**€2,105.50**
2005	684.88	€61,966.69	3.5%	**€2,168.83**
2006	703.88	€63,685.77	3.5%	**€2,229.00**
2007	712.68	€64,481.98	3.5%	**€2,256.87**
2008	743.05	€67,229.80	3.5%	**€2,353.04**
2009	758.58	€68,634.93	3.5%	**€2,402.22**
2010	770.07	€69,674.52	3.5%	**€2,438.61**
2011	791.02	€71,570.04	3.5%	**€2,504.95**
2012	810.16	€73,301.79	3.5%	**€2,565.56**
2013	821.34	€74,313.34	3.5%	**€2,600.97**
2014	823.89	€74,544.06	3.5%	**€2,609.04**
2015	832.95	€75,363.79	3.5%	**€2,637.73**
2016	838.29	€75,846.95	3.5%	**€2,654.64**
2017	849.77	€76,885.63	3.5%	**€2,691.00**
2018	859.63	€77,777.75	3.5%	**€2,722.22**
2019	873.73	€79,053.49	3.5%	**€2,766.87**
2020	879.32	€79,559.26	3.5%	**€2,784.57**
2021	892.51	€80,752.67	3.5%	**€2,826.34**
2022	947.4	€85,719.02	3.5%	**€3,000.17**
2023	995.62	€90,081.88	3.5%	**€3,152.87**

2024	995.62	€90,081.88	3.5%	**€3,152.87**
SUB-TOTAL				**€108,107.43**
TOTAL *				**€86,485.94**
**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*				

Id-danni materjali minħabba d-dewmien sabiex sar l-akkwist qed jiġu likwidati fl-ammont ta' €107,872.98 fir-rigward tal-fond 8, Fuq is-Sur, Senglea u €86,485.94 fir-rigward tal-proprjeta' 39 u 40 fi Triq Porto Salvu, Senglea.

Danni Morali

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 tat-22 ta' Ġunju 2023 fl-istess ismijiet ossia **Camilla Scerri et vs Awtorità tal-Artijiet** (Rik. Nru. 5/19/1).

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

> *Il-Bord iqis li l-intenzjoni tal-leġislatur wara dan l-artikolu kien, li jforni rimedju ordinarju lill-individwu li sofra, jew li għadu qed isofri leżjoni tad-dritt ta' proprjeta tiegħu, u/jew tad-dritt li jkollu rimedju xieraq. L-Artikolu 63(3) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta huwa ċar, fis-sens li d-danni morali huma proprju dawk id-danni morali "li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha" (test bil-Malti meħud mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573) jew "moral damages that have been suffered by the owner for all the years that the land has been kept by the Government without anything being done on it". (Test bl-Ingliż meħuda mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573).*
>
> *Il-Bord sejjer iqabbel dan l-artikolu ma' partijiet oħra fl-istess Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta fejn jissemmew danni morali. Per eżempju, fl-Artikolu 64 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim, jissemmew "danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*
>
> *Fl-Artikolu 65 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż 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 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 intiża sabiex art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, 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-1955 ċjoe mis-sena li ġew ippubblikati l-ewwel dikjarazzjonijiet presidenzjali dwar it-teħid b'titlu ta' pussess u użu sal-2024 (meta qed tingħata din is-sentenza). Mill-provi jirriżulta li tul is-snin ma ttieħdu l-ebda passi sabiex jiġi magħluq l-esproprju. L-unika kumpens ġie ffissat permezz tad-dikjarazzjoni tal-2012 fejn iżda ngħata kumpens globali għal numru ta' proprjetajiet inkluż dawk ta' terzi. Ma ġiex ippruvat li l-Awtorità ħadet passi biex jiġi mħallas dak dovut lir-rikorrenti. Fid-dawl ta' dawn in-nuqqasijiet ir-rikorrenti huma ntitolati 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, id-daqs tal-proprjetajiet 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' €100 għall-fond numru 8 u €100 għall-proprjetja numru 39 u 40 għal kull sena li għaddiet mill-1955 sal-2024 u ċjoe ta' 69 sena. **<u>B'hekk id-danni morali jammontaw għal €6,900 fir-rigward tal-fond 8, Fuq is-Sur, Senglea u €6,900 fir-rigward tal-proprjeta' 39 u 40 fi Triq Porto Salvu, Senglea, bil-kumpens globali ta' €13,800.</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 ta' kemm kienet il-parti tas-somma offruta

lir-rikorrenti mertu tad-Dikjarazzjoni fl-2012 u għalhekk l-imgħax għandu jiddekorri fuq is-somma ta' **€98,313.42 għall-fond 8 Triq is-Sur, Senglea għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$** u **€90,082.13 għall-fondi 39 u 40 fi Triq Porto Salvu, Senglea għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$** fir-rata ta' 8% mid-data li tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali mit-28 ta' Marzu 2012.

Spejjeż

Fir-rigward tal-ispejjeż, fil-fehma tal-Bord l-Art. 73(2) tal-Kap. 573 li jirregola l-ispejjeż f'dawn il-proċeduri mhuwiex applikabbli stante li dan jirregola biss dawk il-każijiet fejn l-Awtorità tkun għamlet offerta lis-sid. Kif ingħad fid-dikjarazzjoni presidenzjali ingħata kumpens globali li minnu ma jirriżultax kemm hu l-kumpens dovut għall-proprjeta' in mertu. Fin-nuqqas ta' provi l-ispejjeż kollha għandhom ikunu a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet.

III. KONKLUŻJONI

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.

2. Jilqa' t-tieni talba u jillikwida l-kumpens għall-akkwist tal-fond **8 Triq is-Sur, Senglea għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ fl-ammont ta' €98,313.42** kif aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni u l-kumpens għall-akkwist **tal-fondi 39 u 40 fi Triq Porto Salvu, Senglea għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$ fl-ammont ta'€90,082.13** kif aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna li l-imgħax għandu jiddekorri fuq is-somma ta' **€98,313.42 għall-fond 8 Triq is-Sur, Senglea għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$** u **€90,082.13 għall-fondi 39 u 40 fi Triq Porto Salvu, Senglea għas-sehem ta' $^{8}/_{12}$** fir-rata ta' 8% mid-data li tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali mit-28 ta' Marzu 2012.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jiddikjara li l-Awtorità tal-Artijiet hija responsabbli biex tħallas lir-rikorrenti d-danni materjali u d-danni morali u jillikwida d-danni materjali **minħabba d-dewmien sabiex sar l-akkwist fl-ammont ta' €107,872.98 fir-rigward tal-fond 8, Fuq is-Sur, Senglea u €86,485.94 fir-rigward tal-proprjeta' 39 u 40 fi Triq Porto Salvu, Senglea** u jillikwida **d-danni morali fl-ammont ta' €6,900 fir-rigward tal-fond 8, Fuq is-Sur, Senglea u €6,900 fir-rigward tal-proprjeta' 39 u 40 fi Triq Porto Salvu, Senglea, bil-kumpens globali ta' danni morali ta' €13,800**.

5. Jilqa' l-ħames talba u jordna lill-Awtorita intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammonti hekk likwidati.

6. Jilqa’ s-sitt talba u jiffissa d-data tal-Ġimgħa 31 ta’ Jannar 2025 fis-siegħa ta’ wara nofsinhar (1.00pm) gewwa l-Ufficju tal-Awtorita’ intimata sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorita u jaħtar lill-Avukat Rodianne Sciberras sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet.

7. 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’ Novembru 2024