BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 27 ta' Marzu 2025

Angcar Company Limited (C5707)

vs

Awtorità tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 6
Rikors Numru : 31/20NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta` Angcar Company Limited (C 5707) datat 5 ta' Mejju 2020 fejn gie premess:

1. *Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tal-21 ta` Ġunju 1990, il-kumpanija xtrat porzjoni diviża ta` art formanti parti mill-art magħrufa bħala Tal-Arkata l-Baxxa tal-Imdawra fil-limiti ta` Santa Venera ta` kejl superfiċjali komplessiv ta` 2893.73m² u kif aħjar deskritta fl-istess kuntratt (Dok A).*

2. *Illi inoltre, permezz ta` kuntratt ieħor fl-atti tal-istess Nutar fl-istess ġurnata tal-21 ta` Ġunju 1990 l-esponenti akkwistat porzjoni oħra tal-istess art mingħand sidien oħrajn ta` kejl superfiċjali ta` 5919m² u kif aħjar deskritta fl-istess kuntratt (Dok B).*

3. *Illi minn din l-art, parti minnha ttieħdet biex saret triq li jisimha Triq Ħal Qormi u Triq Notabile, Birkirkara liema porzjoni art meħuda għandha kejl superfiċjali ta` 368.8m^2 u tikkomprendi wkoll parti minn ġiebja skond kif jidher mill-pjanta hawn annessa (Dok C) u r-rapport tal-Perit Ian Cutajar (Dok D).*

4. *Illi l-esponenti ma ġiex informat jekk saritx Dikjarazzjoni Presidenzjali jew tal-Gvernatur relattiv għal din l-istess art.*

5. *Illi l-art qed tintuża għal skop u fl-interess pubbliku billi hija triq pubblika.*

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord, previa occorrendo konferma li l-esponenti hija l-proprjetarja tal-art fuq imsemmija:

i. tordna li l-art tittieħed b'titolu ta` xiri assolut;

ii. tistabbilixxi l-kumpens pagabbli għall-istess art u għal dan il-fini l-esponenti jiddikjara illi fl-opinjoni tiegħu l-prezz relattiv għandu jkun ta` €368,800;

iii. tikkundanna lill-Awtorità intimata sabiex tikkumpensa lill-esponenti kemm għad-danni morali kif ukoll għad-danni materjali sofferti mir-rikorrenti minħabba l-premess.

iv. tikkundanna lill-Awtorità intimata sabiex tħallas l-ammonti likwidati fuq imsemmija u taħtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun u tiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 22 ta' Gunju 2020 (fol 26 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

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

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

2.1 *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu dejjem jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni. Dan jista' jsehh biss talvolta l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd. Ghalhekk, dejjem minghajr pregudizzju ghal dak li se jinghad aktar tard, jehtieg dejjem li jigi prezentat root of title flimkien ma' pjanta li turi b'mod car kif l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha torbot ma' dik tal-kuntratt t'akkwist;*

2.2 *Illi nonstante il-premess, meta wiehed jiehu konjizzjoni ta' l-art indikata fil-pjanti annessi mar-rikors, jirrizulta dan li gej:*

2.2.1 Illi mir-rekords li ghandha l-Awtorita', jirrizulta li parti sostanzjali mill-art tal-kejl superficjali ta' 368.8 m.k. mertu tar-rikors gja kienet esproprijata u segwita b'kuntratt fosthom dak fl-Atti tan-Nutar Alexander Grech tas-26/03/1980;

2.2.2 Illi fi kwalunkwe kaz, u dejjem ghal kull buon fini, l-Awtorita' esponenti tixtieq tfakkar li, in tema legali, 'il-gvern ma ghandu ebda obligu jesproprija toroq u lanqas ghandu bzonn jaghmel dan.' (Ara Richard Buhagiar et. -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet et., deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar is-27 ta' Marzu 2020 – Cit Nru 735/92SM)

2.3 *Illi in vista tal-premess, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-interita' taghhom.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi.

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

Ra s-sentenza parzjali tieghu tat-18 ta' Marzu 2024 permezz ta' liema laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u f'dan sens:

(i) Jiddikjara li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-porzjonijiet art delinejati bl-ahmar fuq il-pjanta Dok MGX 1 tal-kejl ta' 173mk u 34mk rispettivament qed jintużaw għall-skop u fl-interess pubbliku u huma hekk meħtieġa u jikkundanna lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex takkwista l-istess porzjonijiet art b'titolu ta' xiri assolut;

(ii) 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.

(iii) Jirriserva li jipprovdi dwar il-kumplament tat-talbiet attriċi u l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorita fi stadju ulterjuri.

Bl-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-12 ta' Diċembru 2024 (fol 113 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata ppreżentata fis-6 ta' Frar 2025 (fol 115 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija sentenza in segwitu għas-sentenza parzjali mogħtija mill-Bord fit-18 ta' Marzu 2024 li permezz tagħha l-Bord iddikjara li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-porzjonijiet art delinejati bl-aħmar fuq il-pjanta Dok. MGX1 (fol 74) tal-kejl ta' 173mk u 34mk rispettivament qed jintużaw għall-skop u fl-interess pubbliku u huma hekk meħtieġa, ikkundanna lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex takkwista l-istess porzjonijiet art b'titolu ta' xiri assolut u pprefiġġa terminu perentorju ta' xahrejn mid-data tas-sentenza sabiex l-Awtorità tal-Artijiet intimata tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art. L-Awtorità tal-Artijiet naqset milli tiddikjara fit-terminu prefiss kemm skont hi għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art in mertu.

Din is-sentenza hija bi tkomplija mas-sentenza parzjali sudetta tal-Bord u tirrigwarda l-kumplament tat-talbiet attriċi ossia rigward it-tieni parti tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573 fejn il-Bord qed jintalab jistabilixxi l-kumpens dovut, id-danni materjali u morali.

Sabiex jassistuh il-Bord ħatar bħala Membri Tekniċi tiegħu l-Perit Godwin Abela u Valerio Schembri li fir-rapport tagħhom (fol 107 *et seq*) ikkonstataw li sa mill-2018 l-art kienet diġa ffurmata u asfalata bħala triq. It-triq kienet għadha eżistenti fl-2020 fis-sena li fiha ġie mressaq ir-rikors. L-art tinsab f'żona fejn huwa permess bini ta' għoli ta' tlett sulari u semi-basement skont il-*Birkirkara Building Height Limitations Map BKM4* kif elenkat fis-*Central Malta Local Plan* approvat f'Lulju 2006. Il-prezz tal-art fabbrikabbli tal-art li tista' tiġi żviluppata fl-area in kwistjoni fl-2024 ġie stmat fir-rata ta' €2,500 kull metru kwadru. Abbażi tas-sentenza Salvi Holdings Limited vs Kummissarju tal-Art addottaw il-percentwali ta' 40% tal-valur stabbilit li jwassal għar-rata ta' €1,000 kull metru kwadru fl-2024 li jwassal għall-valur ta' €207,000. L-art bħala triq fl-2020 ġiet stmata fil-valur ta' €169,2000 u €23,950 bħala triq fl-1990. L-eqdem *orthopohoto* fejn tidher it-triq jirrisali għas-sena 1998. Inkwantu għall-valur lokatizzju stmawh fir-rata ta' 1.5% fis-sena fejn fl-1990 kien ta' €350, fl-1995 kien ta' €600, fl-2000 kien ta' €850, fl-2005 kien ta'

€1,450, fl-2010 kien ta' €1,575, fl-2015 kien ta' €1,675, fl-2020 kien ta' €2,525 u fl-2024 kien ta' €3,100.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjetà rikorrenti tgħid li l-kumpens għandu jkun ta' €207,000 stabbilit mill-Periti Tekniċi għas-sena 2024. In kwantu għad-danni materjali tgħid li l-art ilha fiżikament okkupata sa mis-snin disgħin. Is-soċjetà rikorrenti akkwistat l-art fil-21 ta' Ġunju 1990. Fir-rigward tad-danni morali tgħid li dawn għandhom jiġu kkalkulati skont is-sentenza **Joseph Abela vs Awtorità tal-Artijiet** (Rikors 1/2019) deċiza mill-Bord fit-28 ta' Ottubru 2024.

Fin-nota responsiva, l-Awtorità intimata tgħid li ai termini tal-Art. 67(7) tal-Kap. 573 il-kumpens għandu jkun il-valur fl-2020 ta' €168,299. In kwantu għad-danni materjali tgħid li ma tressqet l-ebda prova li fis-sena 1990 l-art kienet tintuża bħala triq u jekk xejn id-danni materjali għandhom jinħadmu mill-1998 skont l-aktar *orthophoto* antika. Jekk il-Bord ser jakkorda d-danni materjali għandu jkun hemm tnaqqis ulterjuri ta' 20% minħabba li l-inċertezza li l-art kienet ser tinkera għall-perjodu kollu taż-żmien. Fir-rigward tad-danni morali, m'għandu jitħallas l-ebda kumpens stante li l-ewwel pass li sar mir-rikorrenti kien ir-rikors fl-2020 li permezz tiegħu ġew intavolati dawn il-proċeduri.

IKKUNSIDRA

<u>Kumpens</u>

Fin-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar il-kumpens li għandu jitħallas, l-Artikolu 67(7) tal-Kap. 573 jipprovdi li l-kumpens għandu jkun il-valur li l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament u għandu jinħadem fuq il-valur li jkollha l-art meta ġie mressaq ir-rikors skont dan l-artikolu. Ir-rikors li permezz tiegħu ġew intavolati dawn il-proċeduri ġie ppreżentat fil-5 ta' Mejju 2020 u għaldaqstant il-valur għandu jkun dak tas-sena 2020 u mhux tal-2024 kif tippretendi s-soċjetà attriċi. Il-Membri Tekniċi stmaw l-art fl-2020 fil-valur ta' €169,200 għall-art bħala triq. Ħadd mill-partijiet ma kkontesta dan l-ammont u lanqas saru mistoqsijiet in eskussjoni. **<u>B'hekk il-kumpens li għandu jitħallas mill-Awtorità intimata lis-soċjetà attriċi għandu jkun ta' mija disgħa u sittin elf u mitejn Euro (€169,200).</u>** Il-Bord mhux ser inaqqas persentaġġ rappreżentanti l-limitazzjoni tal-art bħala triq stante li t-tnaqqis fil-valur diġa sar mill-Membri Tekniċi li stmaw l-art bħala triq.

<u>Danni Materjali</u>

Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qed titlob ukoll id-danni materjali u morali. L-Artikolu 67(8) tal-Kap. 573 jipprovdi li flimkien mat-talba għax-xiri jew radd lura tal-art, tista' ssir ukoll talba biex il-Bord jillikwida u jordna lill-Awtorità tħallas id-

danni materjali u morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni.

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

> *... Kif ġie mfisser aktar 'il fuq, il-Gvern sar sid tal-post minnufih hekk kif ġiet ippubblikata d-Dikjarazzjoni tal-President. Dan ifisser li ma jistax ikun li l-atturi ġarrbu danni materjali li jinħadmu daqslikieku kien hemm telf ta' kera. Ladarba t-titolu tal-proprjetà għadda mal-ewwel għand il-Gvern ma seta' qatt ikun li l-atturi kien se jkollhom iċ-ċans li jikru l-proprjetà li fl-aħħar mill-aħħar ma baqgħetx tagħhom.* ***Kien ikun hemm jedd għall-ħlas ta' danni materjali ekwivalenti għal telf ta' kera, li kieku l-Gvern ikun ħa l-pussess u l-użu tal-fond b'riħet id-dikjarazzjoni tal-President, iżda l-proċess tal-esproprju ma jkunx intemm. F'qagħda bħal din, it-trasferiment tat-titolu ma jkunx għadu għadda f'idejn il-Gvern, u peress li l-post ikun għadu fuq isem is-sidien dawn jkollhom il-jedd li jiġu kkumpensati għad-danni materjali li jkunu ġarrbu minħabba l-fatt li huma ma jkunux jistgħu jinqdew minn dak il-ġid li tteħdilhom sakemm idum għaddej il-proċess tal-esproprju li bih l-post jiġi trasferit lill-Gvern[1].***
>
> *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.*

[1] Enfasi tal-Bord

Il-Bord iqis li għal dan il-każ għandu japplika l-insenjament hawn fuq ċitat billi l-Gvern ħa l-pussess tal-art mingħajr dikjarazzjoni. Dan ifisser li minkejja li l-art baqgħet tgħajjat lir-rikorrenti din ma setgħetx tinqeda minnha peress l-art ittieħdet fiżikament mill-Gvern iżda ma sarx it-trasferiment tagħha.

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

> *31. B'rabta mal-metodu ta' kumpens fil-qasam tad-danni materjali, kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Ġunju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet Camilla Scerri et v. Awtorità tal-Artijiet, fin-nuqqas ta' provi oħra dwar id-danni materjali li effettivament ġarrbu r-rikorrenti, minħabba li ġew imċaħħda mill-pussess u tgawdija tal-fond tagħhom minħabba l-aġir tal-Gvern u dan għal aktar minn sebgħin sena, ma tara xejn ħażin fil-fatt li l-Bord ta kumpens ikkalkulat fuq perċentwal tal-valur li tul is-snin varja bejn 5% u 3.75%, li tqies li huwa l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. B'dan illi, il-Bord straħ fuq l-eżerċizzju metikoluż imwettaq mill-periti tekniċi fejn il-valur tal-fond ġie aġġustat sena b'sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni, sabiex wasal għall-valur lokatizju annwali fuq medda ta' sebgħin sena, jiġifieri dak ta' €222,450.63, bħala l-ammont totali ta' danni materjali. Il-Bord aġġorna din il-figura għas-somma ta' €239,867.71 sabiex tqies ukoll il-valur lokatizju sas-sena kurrenti. Inoltre, din is-somma ġiet aġġustata sabiex jitqies li s-sehem tal-atturi mill-fond kien dak ta' żewġ terzi, jiġifieri €159,911.81, u kkunsidrat li s-sentenza ngħatat f'Mejju tas-sena 2023, sar tnaqqis ulterjuri sabiex ġie likwidat l-ammont ta' €155,000 bħala danni materjali. Din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Bord sa fejn id-danni materjali jiġu ekwiparati mat-telf tal-valur lokatizju tal-proprjetà.*
>
> *32. L-uniku punt li jista' jingħad li jiġġustifika tnaqqis fl-ammont ta' danni materjali huwa li dan il-kalkolu huwa bbażat fuq il-premessa li l-fond kien jinkera tul dawn is-snin kollha u għall-valur hekk stmat mill-periti, bħallikieku kien hemm xi ċertezza assoluta li l-atturi kien ser jirnexxielhom iżommu din il-proprjetà tagħhom mikrija għal dan iż-żmien kollu bil-prezzijiet indikati mill-periti tekniċi. Dan jingħad ukoll b'referenza għall-ġurisprudenza kopjuża b'rabta ma' danni pekunarji fil-qasam kostituzzjonali fosthom is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 t'Ottubru, 2023, fl-ismijiet Monica Magro et v. Louis Cutajar et u Salvino Micallef v. L-Avukat tal-Istat et, fejn b'referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem tal-25 ta' Marzu, 2021, fl-ismijiet Cauchi v. Malta (14013/19) ġie adottat fost affarijiet oħra tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza li l-fond kien se jinkera għall-perjodu kollu taż-żmien. Tant huwa hekk li fil-paragrafu 104 tas-sentenza qalet li: "Furthermore, the Court is ready to accept, ...that ... the property ... would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%".*

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tagħha s-soċjetà attriċi tgħid li d-danni materjali għandhom jiġu kkalkulati sa mill-1990 ċjoe mis-sena li ġiet akkwistata l-art. Mill-banda l-oħra l-Awtorità tal-Artijiet tgħid li f’każ li għandhom jiġu allokati danni materjali dawn għandhom jingħataw mis-sena 1998 skont l-eqdem *orthopohot*o li fiha tirriżulta li t-triq kienet iffurmata. Il-Bord jaqbel mal-Awtorità tal-Artijiet li mill-atti ma jirriżultax meta ġiet iffurmata t-triq fuq l-art in mertu. Mill-kuntratti t’akkwist tal-1990 ma jingħad xejn dwar l-użu li kien qiegħed isir mill-art jew minn parti minnha jew jekk it-triq kienetx eżistenti. Jingħad biss li kienet qed tiġi eskluża l-garanzija tad-difetti latenti u li l-garanzija li l-art setgħat tiġi żviluppata. Fin-nuqqas ta’ provi d-danni materjali għandhom jiġu kkalkulati mis-sena 1998 skont l-eqdem *orthopohot*o li fiha tirriżulta li t-triq kienet iffurmata, sas-sena kurrenti peress li t-trasferiment għadu mhux konkluż. Ir-rata ta’ 1.5% rappreżentanti l-valur lokatizzju tal-art stmata mill-Membri Tekniċi ma ġietx ikkontesta mill-partijiet u għalhekk il-Bord ser japplika din ir-rata b’dan li mill-ammont finali għandu jsir tnaqqis ulterjuri ta’ 20% rappreżentanti l-inċertezza li l-art kienet ser tinkera għall-perjodu kollu taż-żmien skont is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Emilia sive Emily Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 15/19/1 NB)** deċiża fis-7 ta’ Diċembru 2023. B’hekk id-danni materjali qed jiġu kkaljkulati kif ġej:-

Sena	Valur Lokatizzju Annwu
1998	€600.00
1999	€600.00
2000	€850.00
2001	€850.00
2002	€850.00
2003	€850.00
2004	€850.00
2005	€1,450.00
2006	€1,450.00
2007	€1,450.00
2008	€1,450.00
2009	€1,450.00
2010	€1,575.00
2011	€1,575.00
2012	€1,575.00
2013	€1,575.00
2014	€1,575.00
2015	€1,675.00
2016	€1,675.00
2017	€1,675.00
2018	€1,675.00

2019	€1,675.00
2020	€2,525.00
2021	€2,525.00
2022	€2,525.00
2023	€2,525.00
2024	€3,100.00
2025	€3,100.00
SUB-TOTAL	€45,250.00
TOTAL *	**€36,200.00**

**Wara tnaqqis ta' 20% skont is-sentenza Emilia sive Emily Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 15/19/1NB) deċiża fis-7 ta' Diċembru 2023 minħabba l-inċertezza li l-art kienet ser tinkera għall-perjodu kollu taż-żmien*

<u>Għalhekk id-danni materjali minħabba li l-art kienet okkupata mingħajr ma nħarġet dikjarazzjoni qegħdin jiġu likwidati fl-ammont ta' sitta u tletin elf u mitejn Euro (€36,200).</u>

<u>Danni Morali</u>

Fir-rigward tad-danni morali, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Camilla Scerri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rikors numru 14/2017/SG) deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fis-16 ta' April 2021 fejn gie stabbilit mekkaniżmu ta' komputazzjoni tad-danni morali liema ħsieb ġie wkoll konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza 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-Artikolu 67 tal-Kap 573 jipprovdi li fejn art tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti mingħajr ma tkun inħarġet l-ebda dikjarazzjoni is-sid ikun jista' jitlob id-danni materjali u morali imġarrba għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni. L-Awtorità intimata qed topponi għad-danni morali abbażi tal-argument li meta l-parti mġarrba tieħu ż-żmien tagħha biex tniedi proċedura, ikun ifisser li dik il-persuna b'xi mod qiegħda tittollera l-ksur li ġarrbet u dan għandu jinċidi fuq il-kumpens morali. Tgħid li l-fattur ewlieni li jiddetermina jekk hemmx lok għad-danni morali huwa l-fatt li r-rikorrenti jkunux talbu diversi drabi lill-Awtorità sabiex isir l-akkwist biex jiġu kkumpensati u minkejja dan ikunu baqgħu ma tħallsu l-ebda kumpens.

Il-Bord ma jaqbilx ma' dan l-argument tal-Awtorita. Qabel xejn in kwantu għas-sentenza ċitata mill-intimata fl-ismijiet **Maria Lourdes Vella et vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru 2023, il-Bord iqis li dik is-sentenza filwaqt li titratta in parti l-artikolu 67, mhijiex applikabbli għal każ odjern. F'dik is-sentenza l-Qorti tal-Appell ċaħdet l-azzjoni tas-sidien għaliex il-provi li tressqu dwar l-art li ngħad li kienet okkupata mill-Gvern mingħajr l-

espropjazzjoni meħtieġa kienu skarsi u dan apparti li kien hemm inkonsistenzi dwar l-estent tal-art.

L-artikolu 67 huwa ċar f'dak li jipprovdi li d-danni morali għandhom jiġu akkordati għas-snin kollha li l-art tkun okkupata mingħajr ma tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, ċjoe riżultat tan-nuqqas tal-Awtorità tal-Artijiet jew il-Kummissarju tal-Artijiet qabilha li fl-ewwel lok kellhom joħorġu d-dikjarazzjoni presidenzjali. Fis-sentenza **Pierre Chircop vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża mill-Bord fit-22 ta' Ġunju 2022, dwar danni fil-kuntest tal-Artikolu 67, ingħad li d-danni morali prospettati f'dan l-artikolu jemanu proprju mill-fatt innifsu li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni u huma intiżi li joffru rimedju għas-sidien proprju minħabba t-tbatija li soffrew b'tali aġir. Għaldaqstant il-Bord iqis li għandhom jiġu akkordati d-danni morali.

Fir-rigward tal-*quantum* tad-danni morali, il-Bord iqis li fil-każ fuq imsemmi ta' **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-proprjetà 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 desinjata bħala fabbrikabbli bl-użu limitat ta' triq tal-kejl ta' 140m.k. Imbagħad fis-sentenza ċitata ta' Emilia sive **Emily Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** ingħata fir-rigward ta' fond fl-Isla kumpens ta' €100 għal kull sena mill-1950.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien ossia 27 sena (minn 1998), id-daqs tal-art u l-fatt li s-soċjetà attriċi kellha tibda dawn il-proċeduri biex isir l-esproprju u tingħata l-kumpens, il-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €100 għal kull sena li għaddiet. **B'hekk id-danni morali jammontaw għal elfejn u seba' mitt Euro (€2,700).**

In kwantu għall-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, fin-nuqqas ta' offerta bil-miktub mill-intimata lis-soċjetà rikorrenti ai termini tal-Artikolu 73 tal-Kap. 573, l-ispejjeż għandhom ikunu kollha a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

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

1. Jilqa' it-tieni talba u jistabilixxi l-kumpens għat-trasferiment tal-art fis-somma ta' **<u>mija disgħa u sittin elf u mitejn Euro (€169,200).</u>**

2. Jilqa' wkoll it-tielet talba u jikkundanna lill-Awtorità intimata sabiex tħallas lis-soċjetà rikorrenti id-danni materjali fl-ammont ta' **<u>sitta u tletin elf u mitejn Euro (€36,200)</u>** u d-danni morali fl-ammont ta' **<u>elfejn u seba' mitt Euro (€2,700).</u>**

3. Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lill-Awtorità intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti l-ammonti hekk likwidati fil-paragrafi preċedenti filwaqt li jiffissa d-data tal-Ġimgħa 30 ta' Mejju 2025 fid-disa ta' filgħodu (9.00am) gewwa l-Ufficju tal-Awtorita' intimata sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorita intimata u jaħtar lil Dr. Phyllisianne Bugeja bħala kuratriċi sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt, liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet fejn dawn huma inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

Bl-ispejjeż inkluż tas-sentenza parzjali tat-18 ta' Marzu 2024 a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet u bl-imgħax skond il-Liġi sal-pagament effettiv.

Moqrija.

Noel Bartolo	**Marisa Bugeja**
Maġistrat	**Deputat Reġistratur**

27 ta' Marzu 2025