BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 29 ta' Mejju 2025

Joseph Abela (ID 728450M) u martu Pauline Abela (ID 788949M)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fil-Lista: 4
Rikors Numru : 7/2018 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Joseph Abela KI 728450(M) et ippreżentat fid-9 ta' April 2018 fejn ġie premess:

*1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia tas-6 ta' Novembru 1991 huma akkwistaw porzjoni art tal-Ferkun fi Triq A Caligari, kantuniera ma' Triq il-Liftija, Zabbar ta' kejl superficjali ta' 355.67m2 (**Dok A**).*

2. Illi parti minn din l-art tal-kejl ta' 152m2 ittiehdet u gew iffurmati toroq pubblici.

*3. Illi ghall-finijiet tat-tieni talba l-esponenti jiddikjara li l-valur ta' din l-art, skond l-istima magħmula mill-Perit Daniel Cordina, huwa ta' €203,520 (**Dok B**).*

4. Illi sal-lum il-gurnata ma sar l-ebda process ta' esporpju u l-esponenti ghadu ma giex kumpensat skond il-ligi.

5. Illi a tenur tal-Art 67 tal-Kap 573, meta art li fuqha ma tkun inharget l-ebda dikjarazzjoni, tkun okkupata jew amminstrata minn xi awtorita' kompetenti, kull min juri ghas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitragg li huwa sid b'titolu validu ta' propjeta' fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tigi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorita' jew inkella biex dik l-art tigi mrodda lura hielsa u franka minn kull okkupazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord, prevja okkerrendo konferma li l-esponenti huwa l-proprejatarju tal-art fuq imsemmija:

i. *Jiddikjara li l-art hija tassew mehtiega ghal skopijiet pubblici*

ii. *Taghti zmien lill-partijiet biex jiddikjaraw kemm ghandu jkun il-kumpens li ghandu jithallas ghat-transferiment tal-art, b'dan illi, ghar-rigward tar-rikorrenti, tali dikjarazzjoni qed issir minn issa stess permezz ta' dan ir-rikors.*

iii. *Jekk il-partijiet ma jaqblux bejniethom dwar il-kumpens li ghandu jithallas ghal dik l-art, allura ghandu jkun dan il-Bord tal-Arbitragg li jiffissa l-kumpens xieraq ghat-transferiment ta' dik l-art, b'dana li l-kumpens m'ghandux ikun oghla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat mill-awtorita' intimata.*

iv. *Jillikwida u jordna lill-awtorita' intimata thallas id-danni materjali u d-danni morali li gew imgarrba mis-sid ghas-snin kollha li l-art kienet qed tigi okkupata minghajr ma nharget id-dikjarazzjoni.*

v. *Jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu wkoll l-interessi mid-data tat-tehid fiziku tal-art sad-data ta' pagament effettiv;*

vi. *Jiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv u tahtar Nutar sabiex jippubblika l-att opportun u kuratur sabiex jipprezenta l-eventwali kontumaci.*

Bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 7 ta' Mejju 2018 (fol 13 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. *Ili hija giet notifikata bir-rikors promutur fl-isimijiet fuq imsemmija fit-13 ta' April, 2018 u dan l-Onorabbli Bord ta' lill-istess esponenti sas-7 ta' Mejju, 2018 biex tirrispondi;*

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

3. *Illi l-awtorita' skont l-Artiklu 67(2) qieghda permezz tal-prezenti risposta' tindika illi l-Gvern irid jakkwista l-imsemmija art b'titolu ta' xiri assolut;*

4. *Illi l-awtorita' esponenti ssostni illi l-art in kwistjoni ghadha mehtiega ghal skopijiet pubblici kif ser jigi muri ahjar fil-mori tal-kawza odjerna;*

5. *Illi hemm qbil illi l-Bord jaghti zmien lill-partijiet, skont il-ligi, sabiex jiddikjaraw kemm ghandu jkun il-kumpens u fin-nuqqas jiffissa kumpens xieraq b'dana illi l-imsemmi kumpens m'ghandux ikun oghla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat mill-awtorita' esponenti in lineja ma' dak li hemm provdut fil-Kap. 573 okkerendo bin-nomina ta' periti nominandi;*

6. *Illi l-awtorita' esponenti tirrileva illi dan l-Onorabbli Bord qieghed jigi mitlub 'jillikwida u jordna lill-awtorita' intimata thallas id-danni materjali u d-danni morali li gew imgarrba mis-sid ghas-snin kollha li l-art kienet qed tigi okkupata minghajr ma nharget id-dikjarazzjoni' u dan skont il-ligi vigenti taht il-Kap 573 b'dana pero' illi dan m'ghandux iffisser jew jittiehed illi huwa ekwivalenti ghal danni subiti ghaliex l-art ma gietx effitavament trasferita! Dan ghaliex skont il-massima legali ubi lex voluit dixit, ubi noluit taquit li kieku l-legizlatur ried illi d-danni jkunu danni ghaliex ma sarx it-transferiment kien jghid propju hekk, pero' l-legislatur illimita ruhhu ghad-danni subiti ghall-incertezza naxxenti mill-fatt illi l-gvern baqa' ma harigx dikjarazzjoni aktar milli ghan-nuqqas ta' transferiment ta' propjeta' effettiv;*

7. *Illi rigward l-interessi l-awtorita' intimata tirrimetti ruhha sakemm dawn l-interessi jkunu komputati skont id-dettami tal-ligi u strettament fejn dovuti;*

8. *Illi rigward l-ahhar talba l-esponenti tirrimetti ruhha ghas-savju gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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 tiegħu tat-30 ta' Jannar 2023 permezz ta' liema laqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti u f'dan is-sens iddeċieda hekk:

1. *"Filwaqt li jiddikjara illi l-atturi huma s-sidien tal-porzjon art tal-kejl ta' 152m² magħrufa bħala "Tal-Ferkun fi Triq A. Caligari, kantuniera ma' Triq il-Liftija, Ħaż-Żabbar li r-rikorrenti akkwistaw flimkien ma' art akbar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia tas-6 ta' Novembru 1991 (Dok. A – fol 3 sa 6) u liema art hija dik delinejata bir-roza fil-pjanta mmarkata Dok JSX 1 (fol 110) u Dok JSX 2 (fol 117), jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-art in meritru hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi;*

2. *Jilqa' t-tieni talba u jipprefiġġi terminu ta' erba' xhur 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;*

3. *Jirriserva li jipprovdi ulterjorment dwar il-kumplament tat-talbiet.*

Bl-ispejjeż riżervati 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 fl-4 ta' Ottubru 2024 (fol 168 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata ppreżentata fit-18 ta' Frar 2025 (fol 181 *et seq*).

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

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Din il-kawża tirrigwarda esproprju ta' porzjoni art fil-kejl ta' 152m² magħrufa bħala Tal-Ferkun fi Triq A. Caligari, kantuniera ma' Triq il-Liftija, Ħaż-Żabbar li r-rikorrenti akkwistaw flimkien ma' art akbar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia tas-6 ta' Novembru 1991 (Dok. A – fol 3 sa 6) u liema art hija dik delinejata bir-roza fil-pjanta mmarkata Dok JSX 1 (fol 110) u Dok JSX 2 (fol 117) li ġiet meħuda mill-Gvern għal skopijiet ta' toroq.

Ġja ngħad li permezz tas-sentenza parzjali tiegħu tat-30 ta' Jannar 2023 l-Bord iddeċieda l-ewwel żewġ talbiet attriċi fis-sens li l-Bord ordna li l-istess art tiġi akkwistata mill-Awtorita intimata li ġiet ordnata wkoll tiddikjara l-prezz li skond hi għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art filwaqt li l-Bord irriserva li jipprovdi ulterjorment dwar il-kumplament tat-talbiet.

Il-Bord josserva li in segwitu għas-sentenza parzjali tiegħu ħarġet Dikjarazzjoni mic-*Chairperson* tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita tal-Artijiet datata 17 ta'

Marzu 2023, Avviz Numru 381, ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern datata 23 ta' Marzu 2023 permezz ta' liema l-art in meritu ġiet dikjarata li hija meħtieġa għal skop pubbliku u li l-akkwist tagħha għandu jkun b'xiri assolut. Fid-Dikjarazzjoni ġie indikat il-kumpens offrut mill-Awtorita fis-somma ta' €156,800 skond stima tal-perit Roderick Spiteri u ġiet annessa wkoll il-*Land Registry Plan* relattiva tal-art (fol 146 *et seq*).

In segwitu għall-istess Dikjarazzjoni, permezz ta' kuntratt tat-2 ta' Ġunju 2023 fl-atti tan-Nutar Dr. Renee Gatt (fol 155 *et seq*) il-Gvern ta' Malta ħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €156,911.59 rappreżentanti in kwantu s-somma ta' €156,800 bħala l-valur tad-drittijiet ta' kumpens rigward it-trasferiment tal-porzjoni art in meritu u in kwantu għas-somma ta' €111.59 bħala imgħax li kien laħaq iddekorra fuq il-prezz offrut mill-Awtorita fid-Dikjarazzjoni sudetta.

Il-Bord josserva li fis-seduta **tas-6 ta' Frar 2024** ġie verbaliżżat hekk:

> *F'dan l-istadju l-Av. Borg Costanzi ghar-rikorrenti jiddikjara li l-prezz indikat fil-gazzetta tat-23 ta' Marzu 2023 avviz numru 381 fl-ammont 156,800 euros ma huwiex kontestat.*
> …
>
> *F'dan l-istadju l-Av Schembri tiddikjara li ma tehtiegx ulterjorment ix-xhieda tal-Perit Spiteri.*
>
> *L-Av Borg Costanzi jiddiikjara li l-prezz offrut fil-Gazzetta fil-fatt thallas lir-rikorrent b'kuntratt tat-2 ta' Gunju 2023 li jinsab esebit bhala DOK JSX1 a fol 155 et seq tal-process u li l-atturi jinsabu sodisfatti ghal dak li jirrigwardja l-kumpens ghat-tehid u li l-unika kontestazzjoni li ghad fadal min-naha tar-rikorrenti tirrigwardja biss t-talba numru 4 u cioe' ghal-likwidazzjoni u se mai kundanna ghall-hlas tad-danni materjali u morali.*
>
> *Id-difensuri jaqblu li f'kaz li t-talba ghal tali danni tigi milqugha ma jkunx hemm il-htiega ta' hatra ta' Nutar ai finijiet ta' kuntratt.*

B'hekk jiġi li t-talbiet relattivi għall-likwidazzjoni u ħlas tal-kumpens u imgħax għat-trasferiment tal-art in meritu huma llum sorvolati u kif mistqarr u maqbul fis-seduta sudetta jifdal biss li l-Bord jipprovdi dwar ir-raba talba attriċi marbuta mal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni materjali u morali rigward l-art in meritu u l-kap tal-ispejjeż. **Għaldaqstant mit-talbiet rimanenti wara s-sentenza parzjali tal-Bord tat-30 ta' Jannar 2023, it-talbiet enumerati 3, 5 u 6 qed jitqiesu bħala sorvolati u l-Bord ser jastjeni milli jieħu aktar konjizzjoni tal-istess.**

Kif ingħad it-talba li fadal tiġi deċiża hija dik enumerata 4 ossia dik relatata ma' danni materjali u morali u kif ukoll il-kap tal-ispejjeż. Din is-sentenza hija għalhekk limitata għal dan.

Fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tagħhom entrambi difensuri tal-partijiet jaqblu li kullma fadal x'jiġi deċiż f'din il-kawża huwa t-talba għad-danni materjali u morali. Jaqblu wkoll li għal finijiet ta' danni materjali d-***dies a quo*** għandu jkun id-data meta l-atturi xtraw l-art ossia 6 ta' Novembru 1991 u d-***dies ad quem*** id-data tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni ossia 23 ta' Marzu 2023. Fejn ma jaqblux il-partijiet huwa dwar il-*quantum* fejn filwaqt li l-atturi jinsistu li d-danni materjali għandhom jammontaw għall-valur lokatizju sħiħ tal-proprjeta għaż-żmien in kwistjoni kif stabbilit mill-membri tekniċi, l-Awtorita ntimata ssostni li stante li l-art kienet diġa triq meta l-atturi akkwistawha allura ma kellhomx aspettattiva leġittima li jikru l-art lill-terżi u kwindi mhux ġust li jingħataw danni fil-forma ta' valur lokatizju. Fi kwalunkwe każ l-Awtorita ssostni wkoll li għandu jkun hemm riduzzjoni ta' 20% rappreżentanti l-inċertezza li l-art kienet tinkera għaż-żmien kollu.

Fir-rigward ta' danni morali l-atturi, filwaqt li jiċċitaw sentenzi tal-Bord jgħidu li dan hu aspett ekwitattiv u mħolli fil-ġudizzju tal-Bord. Jiċċitaw ukoll sentenza tal-*ECHR* **Cauchi vs Malta** u tac-*Chamber* (Prim Istanza) **Pizzati vs Italy** fejn ġie eżaminat il-kumpens għal dewmien f'każ ta' leżjoni għal smiegħ xieraq u jgħidu li fil-fehma tagħhom il-kumpens għal danni morali m'għandux ikun inqas minn €500 fis-sena. Minn naħa tagħha l-Awtorita ssostni li l-ammont ta' €500 fis-sena huwa eżorbitanti tenut kont tat-trapass taż-żmien u d-daqs tal-art.

<u>Danni Materjali</u>

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

> *(8) Flimkien mat-talba għax-xiri jew radd lura tal-art, tista' ssir ukoll talba biex il-Bord tal-Arbitraġġ jillikwida u jordna lill-awtorità tħallas id-danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarażżjoni.*

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għal dak deċiż minn dan il-Bord **fil-kawża fl-ismijiet Giovanna Borg vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru 13/18NB) deċiża fit-28 ta' Settembru 2022** fejn intqal hekk:

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

> *"Sur President, ħafna mill-affarijiet li qed nipproponu li għandhom jinbidlu qed nipproponuhom proprju għaliex hemm deċiżjonijiet tal-qrati Maltin u anke ta' qrati esteri li jgħidu li mhumiex skont il-Kostituzzjoni. Għal numru ta' snin, il-qrati qalulna li ċerti proċeduri jmorru kontra l-Kostituzzjoni però qatt ma sar xejn dwarhom u għaldaqstant ħassejna l-ħtieġa li nonoraw dawk id-deċiżjonijiet u we right these wrongs. Fl-istess ħin għamilna proċedura ta' simplifikazzjoni u fejn stajna nissimplifikaw, issimplifikajna u anke ċċarajna xi regolamenti....*
>
> *...... Sabiex jitnaqqsu l-każijiet quddiem il-qorti, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jkun mitlub jillikwida danni morali u materjali mġarrbin mis-sid għas-snin kollha li l-Gvern kellu f'idejh art u m'għamilx użu minnha..."*

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

---Omissis----

Għar-rigward tad-danni materjali, r-rikorrenti tekwivalhom mad-danni ta' okkupazzjoni. Fin-nota tagħha tgħid (fol 163) li dan l-eżerċizzju kien rikonoxxut a bażi tal-Artikolu 1033 tal-Kap. 16 anke qabel il-promulgazzjoni tal-Kap. 573 u f'dan is-sens iċċitat is-sentenza ***Agius vs Direttur tat-Toroq (889/09)*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021. F'din is-sentenza l-Qorti tal-Appell qalet hekk:-*

> *L-atturi għandhom kull dritt jitolbu li jiġu kumpensati għad-danni ta' okkupazzjoni minn dakinhar li parti mill-art li ġiet okkupata sa dakinhar tal-esproprju (ċioe`, sas-7 ta' Mejju, 2011), u fir-rigward ta' biċċiet oħra tal-art sa dakinhar li jsir l-esproprju.*
>
> *...*
>
> *Fir-rigward tal-aggravju marbut mat-telf, din il-Qorti tirrileva li, għalkemm l-art kienet skedata bħala triq, darba li l-atturi ġew*

mċaħda mid-dgawdija tal-art, huma jeħtieġilhom li jiġu kkumpensati, u dana a bażi tal-prinċipju li ħadd ma għandu dritt jivvantaġġa ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor.

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

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

a. Il-valur tal-art;
b. Il-perjodu ta' żmien li għadda sabiex il-Gvern ħa l-passi meħtieġa sabiex l-art tiġi esproprjata;
c. Il-fatt li sal-lum ma ingħata l-ebda kumpens għal użu li sar tal-art de quo;
d. Il-perjodu ta' żmien minn meta s-soċjetà rikorrenti ġiet imċaħħda mill-użu u ttgawdija tal-proprjetà tagħha;
e. L-iskop għalfejn ittieħdet; u
f. In-nuqqas ta' spjegazzjoni għalfejn ma saritx l-esproprjazzjoni qabel.

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

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

29. Relattivament għall-ilment dwar il-prova tad-danni pekunjarji, il-Qorti tqis illi huwa diffiċli jekk mhux impossibli illi s-soċjeta` attrici tressaq prova konkreta tad-dannu materjali illi hija sofriet minħabba li ġiet imcahhda mill-pussess, użu u tgawdija tal-art in kwistjoni għal għoxrin sena kaġun tal-aġir abbużiv tal-Awtorita` appellanti. Għalkemm l-art kienet ġiet rilaxxata, l-Istat kien żamm il-pussess ta' din l-art u għalhekk ma kienx prattiku, u addirittura possibli, għas-soċjeta` attriċi li ssib mod kif tagħmel profitt mill-proprjeta` tagħha, b'mod illi għalhekk ma jistax ikun hemm provi konkreti dwar id-danni materjali sofferti minnha. B'referenza għall-argument imbagħad illi valutazzjoni ibbażata fuq żvilupp potenzjali huwa argument

merament ipotetiku peress illi dan jiddependi fuq jekk jinghatax permess għall-iżvilupp, il-Qorti tirrileva illi dan l-argument huwa kontradett mill-provi. Mix-xhieda ta' Peter Mamo, il-Kummissarju tal-Artijiet, jirriżulta illi l-art in kwistjoni kienet "daħlet fl-ischeme tal-bini, ġiet tajba għal bini" (fol. 68) u għalhekk huwa ċar li kien possibli li din l-art tiġi żviluppata. Imbagħad, fix-xhieda tiegħu, il-Perit ex parte spjega illi huwa wasal għal valutazzjoni tiegħu b'referenza għall-permessi ta' żvilupp li nħarġu f'dik iz-zona (fol. 121B). Il-Qorti tqis għalhekk, illi l-valutazzjoni magħmula mill-perit ex parte b'referenza għall-potenzjal ta' żvilupp tal-art in kwistjoni, hija altru milli ipotetika jew konġettura kif isostni l-Awtorita` appellanti.

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

---Omissis----

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

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

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

> *"Din il-Qorti tosserva wkoll li r-rimedju moghti mill-ewwel Qorti huwa wiehed non-pekunjarju, jigifieri ghad-danni morali biss, filwaqt li l-mekkanizmu stabbilit fil-Kap. 88 sabiex jinghataw imghaxijiet ulterjuri ghad-dewmien huwa relevanti fil-komputazzjoni tad-danni pekunjarji".*

Izda l-Bord jinnota li bil-promulgazzjoni tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta il-Legislatur ried jikkreja dritt specifiku ta' danni materjali u morali b'zieda mad-dritt tal-kumpens ghall-akkwist u l-imghax....

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

*Ghalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi taht il-Kap. 573 il-kumpens ghad-danni materjali m'ghandux ikun ekwiparat ma' jew meqjus soddisfatt bl-ghotja ta' imghax fuq il-kumpens ossia fuq il-valur stabbilit ghax-xiri ghaliex huwa car li tali dritt ghad-danni huwa dritt b'zieda mad-dritt li s-sid jigi kumpensat tat-tehid u l-imghax fuq l-istess valur u fil-fehma tal-Bord tali danni materjali ghandhom jinghataw bhala danni sofferti mis-sid minhabba li huwa jkun gie mcahhad mill-uzu u tgawdija ta' hwejjgu ghal perijodu ta' zmien minghajr kumpens. B'mod simili l-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Marianna Sive Manon Calleja et vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fis-17 ta' Marzu 2022 qieset li inkwilin imcahhad mid-dritt li jissulloka l-fond lilu mikri lil terzi minhabba esproprju ghandu jigi kkumpensat danni materjali rapprezentanti t-telf tal-valur lokatizzju. F'din is-sentenza ngħad:-*

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

appellati bħala inkwilini). Kwindi fil-fehma ta' din il-Qorti t-telf ta' qligħ mġarrab mir-rikorrenti appellati jinkludi l-valur lokatizju tal-fond esproprjat...."

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

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

Il-partijiet ma ressqux provi dwar meta effettivament ġiet okkupata l-art hlief li l-attur esebixxa l-affidavit fuq imsemmi li kif inghad gie pprezentat fi stadju meta l-provi kienu gja maghluqa. Iżda l-Awtorita' ma tikkontestax li l-art ġiet okkupata mill-2017. Tikkontesta biss li d-danni materjali m'għandhomx jeċċedu s-somma ta' €6,155. Fiċ-cirkostanzi u anke in vista ta' dak sottomess mill-attur stess fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu l-Bord ser iqis li s-sena 2017 għandha tittieħed bħala s-sena li fiha ġiet okkupata l-art.

*Id-difensur tal-attur fit-trattazzjoni tieghu dwar id-danni jirreferi ghas-sentenza (Rikors numru 889/09/1 JZM) fl-ismijiet **Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C10213) v. Direttur Dipartiment tat-Toroq, u b'digriet tal-15 ta' Ottubru 2010, l-Awtorita` għat-Trasport f'Malta assumiet l-atti bħala konvenut***

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

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

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

Tghid ukoll illi:

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

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

Dawn l-insenjamenti ġew ċitati b'approvazzjoni minn dan il-Bord diversament presjedut fil-kawża fl-ismijiet **Joseph De Conti Manduca (ID 53238M) et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik. Nru. 38/19 SG) deċiża fit-30 ta' Settembru 2024**[1] fejn intqal hekk:

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

[1] Mhux appellata

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

Applikati dawn l-insenjamenti għal każ odjern il-Bord hu tal-fehma li l-elementi ndikati fl-Artikolu 67(8) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, huma sodisfatti, u t-talba għad-danni materjali hija waħda ġustifikata.

Sabiex jassistu lill-Bord f'din l-aħħar parti tal-kawża l-Bord estenda l-inkarigu tal-periti tekniċi ġja maħtura **l-Periti David Pace u Marie Louise Caruana Galea**[2] sabiex jistabilixxu l-valur lokatizju tal-art in meritu minn 1991 b'intervalli ta' kull 5 snin. Permezz tar-rapport tagħhom ippreżentat fil-25 ta' April 2024 (fol 162 *et seq*) il-membri tekniċi rrelataw hekk:

1. *Illi dan il-Bord permezz ta' digriet tas-6 ta' Frar 2024, estenda l-inkarigu Tal-periti membri tekniċi, biex jigi stabbilit il-valur lokatizju tal-art in mertu b'effett minn 1991 sal-lum b'intervalli ta' hames snin.*

2. *Illi l-esponenti ħadu konizzjoni tal-process partikolarment il-kuntratt Dok JSX1 a fol 155 u l-Avvis 381 tal-gazzetta tat-23 ta' Marzu 2023.*

1.VALUTAZZJONI

1.01 Illi l-esponenti ħejjew tabella bil-valur fis-suq ta' fis-sena 2023 ta' €156,800, skont il-kuntratt tan-Nutar Dottor Renee Gatt tat-2 ta' Gunju 2023, u il-valuri retrospettivi sas-sena 1991 maħdumin bl-Inflazzjoni tal-Awtorità tal-Istatistika[3] (vide Dok P01 anness).

1.02 Illi il-valuri fis-suq miftuħ ġew kapitallizzati bil perċentagg ta' 3.5% biex nħadmu l-valuri lokatizju mitluba. Il-perċentaġġ ta' 3.5% hija yield adattata ghal propjeta bħal dik mertu tal-kawża

Sena	*Valur Lokatizzju Anwali-Kap @ 3.5%*
1991	*€ 2,581*
1996	*€ 3,032*
2001	*€ 3,445*
2006	*€ 3,880*

[2] Fis-seduta tas-6 ta' Frar 2024 (fol 160 *tergo*)
[3] L-Iskeda Artikolu 13(2)] ta' Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta

2011	*€ 4,360*
2016	*€ 4,621*
2021	*€ 4,920*
2023	*€ 5,488*

Kif ġja ngħad, fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tagħhom entrambi difensuri tal-partijiet qablu li għal-finijiet ta' danni materjali dawn għandhom jiddekorru mis-6 ta' Novembru 1991 (data tal-akkwist tal-art mill-atturi) sat-23 ta' Marzu 2023 (data tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni). Fejn m'hemmx qbil huwa dwar il-*quantum* tal-istess. L-atturi jsostnu li d-danni materjali għandhom jammontaw għall-valur lokatizju sħiħ kif stabbilit mill-membri tekniċi filwaqt li l-Awtorita intimata ssostni li ġjaladarba l-art kienet diga triq meta l-atturi akkwistaw l-art mhux ġust li jingħataw danni fil-forma ta' valur lokatizju għaliex skond hi dan l-ammont ma seta qatt kien il-valur rejalistiku ta' ħlas li kien ser jingħata lilhom. L-Awtorita ssostni wkoll illi fi kwalunkwe każ għandu jkun hemm riduzzjoni ta' 20% rappreżentanti l-inċertezza li l-art kienet tinkera għaż-żmien kollu.

Il-Bord jibda mill-ewwel biex josserva li l-Awtorita m'għandiex raġun fl-ewwel sottomissjoni tagħha għal dak li jirrigwarda d-danni materjali kalkolati fuq il-valur lokatizju tal-art. Ġja rajna l-insenjamenti fuq ċitati fejn f'materja ta' danni materjali fi sfond ta' art meħuda mingħajr Dikjarazzjoni u allura fl-ambitu tal-Artikolu 67(8) tal-Kap 573 (liema artikolu japplika għall-art in meritu għall perijodu in kwistjoni – essendo dak iż-żmien meħuda bla Dikjarazzjoni) dan il-Bord ġja ddeċieda li tali danni għandhom jingħataw bħala danni sofferti mis-sid minħabba li huwa jkun ġie mċaħħad mill-użu u tgawdija ta' ħwejjġu għal perijodu ta' żmien mingħajr ma tkun inħarget id-Dikjarazzjoni u li dawn id-danni jiġu kalkolati abbażi tal-valur lokatizju tal-art.

Fil-każ in kwistjoni l-periti tekniċi tal-Bord imxew mal-valur tal-art kif dikjarat mill-Awtorita stess fl-2023 u kif del resto ġie minnha stess imħallas lill-istess atturi, u dan il-valur ġie aġġiustat lura sas-sena 1991 bil-valuri maħduma skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar kif irid il-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk ma jistax jingħad li l-valuri m'humiex rejalistiċi. Inoltre l-istess membri tekniċi qiesu li persentaġġ ta' 3.5% hija *yield* adattata għal proprjeta bħal dik in meritu. Minn dan jinżel li l-membri tekniċi ħadu kont tal-fatt li l-art hi triq.

Il-Bord iqis illi apparti li ma saret ebda eskussjoni lill-Periti Tekniċi in rigward l-inkarigu ulterjuri tagħhom b'rabta mal-valur lokatizju, il-Bord hu tal-fehema illi *yield* ta' 3.5% hu ġustifikat f'ċirkostanzi bħal dawn in meritu fejn si tratta ta' triq. In fatti dan l-argument ġja ġie trattat mill-Bord fil-kawża fuq ċitata ta' **Giovanna Borg**. B'żieda ma dan il-Bord josserva kif fis-sentenza **Camilla Scerri vs L-Awtorità tal-Artijiet** ġiet applikata rata ta' 2.5% għal raba' b'użu limitat biex isservi bħala

buffer zone fejn mhuwiex permess użu agrikolu u lanqas fabbrikabbli. Umbagħad fis-sentenza **Dr. Michael Spiteri et vs Awtorità tal-Artijiet** ġiet applikata proprju rata ta' 3.5% għal art esproprjata sabiex tinbena parti minn Triq il-President Anton Buttigieg fiż-Żejtun u finalment 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. Għalhekk il-Bord ma jara ebda raguni valida għala għandu jiddipartixxi mill-konklużjonijiet raġġunti mill-periti teknici tiegħu fir-rapport tagħhom sudett u għalhekk ser japplika r-rata ta' 3.5% fuq il-valuri kif stabbiliti mill-membri tekniċi u s-sottomissjoni sudetta tal-Awtorita qed tiġi respinta.

Fejn il-Bord iqis li l-Awtorita għandha raġun huwa dwar it-tieni sottomissjoni tagħha ossia dwar 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 liema sottomissjoni qed tiġi milqugħa. Għalhekk, applikati l-valuri mgħotija mill-membri tekniċi, mis-somma reklamata mill-atturi ta' €123,397 bħala danni materjali l-Bord iqis li għandha titnaqqas is-somma ta' €24,679.50[4] in linea mas-sentenza sudetta biex b'hekk **id-danni materjali dovuti lir-rikorrenti fir-rigward tal-porzjoni art in meritu qed jiġu likwidati fis-somma ta' €98,717.60**[5].

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).*

[4] €123,397 x 20% = €24,679.40
[5] €123,397 – €24,679.40 = €98,717.60

> *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. Ir-rikorrenti jsostnu li d-danni morali m'għandhomx ikun inqas minn €500 fis-sena filwaqt li l-Awtorità intimata ssostni li tali figura hija eżorbitanti tenut iż-żmien u d-daqs 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. F'dan il-każ hemm qbil li l-art ġiet okkupata mill-1991 filwaqt li d-Dikjarazzjoni ħarġet fl-2023 u għalhekk hemm medda 32 sena bħala okkupazzjoni bla Dikjarazzjoni.

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 u bl-istess mod il-Bord iqis li fil-każ preżenti għandhom jiġu akkordati 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 32 sena (minn 1991), id-daqs tal-art (152MK) u l-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn il-proċeduri biex isir l-esproprju u jingħataw 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 sal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni. **B'hekk id-danni morali jammontaw għal tlett elef u mitejn Euro (€3,200).**

<u>**Spejjeż**</u>

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

73. (1) Meta l-awtorità tkun għamlet offerta bil-miktub lil sid somma sew jekk jistħoqq li titħallas perjodikament jew bħala somma għal darba biss bħala kumpens u s-somma mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ lil dak is-sid ma tkunx iżjed mis-somma offerta, il-Bord jordna li s-sid ibati l-ispejjeż tiegħu u jħallas l-ispejjeż tal-awtorità illi jkunu saru wara li tkun ġiet magħmula l-offerta.

(2) Meta sid ma jaċċettax l-offerta tal-awtorità u jvanta li l-ammont dovut bħala kumpens għandu jkun ogħla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din titħallas perjodikament jew bħala somma f'daqqa, bħala kumpens, u s-somma mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità, allura l-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

(3) Meta l-Bord tal-Arbitraġġ jordna lis-sid iħallas l-ispejjeż jew biċċa mill-ispejjeż tal-awtorità, din tista' taqta' l-ammont li għandu hekk jitħallas mis-sid mill-ammont tal-kumpens li għandu jitħallas lilu.

Fil-każ preżenti rriżulta illi dawn il-proċeduri inbdew taħt l-Artikolu 67 tal-Kap 573 billi l-art kienet okkupata mingħajr Dikjarazzjoni t'esproprju u kien biss wara s-sentenza preliminari tal-Bord tat-30 ta' Jannar 2023 li l-Awtorita ħarġet Dikjarazzjoni t'akkwist u eventwalment ħallset il-kumpens tal-akkwist. Minn dan jinżel li l-Awtorita kienet għal kollox żbaljata fil-mod kif ikkonduċiet dan l-esproprju. L-Awtoritajiet pubbliċi għandhom jassiguraw li mat-teħid ta' art privata l-prezz offrut mill-entita pubblika għandu jkun disponibbli għal ħlas lis-sid (li għandu jipprova li huwa tassew sid b'titolu validu) kif wara kollox irid il-Kap 573. F'dan il-każ mhux talli ma kien hemm ebda prezz disponibbli għal ħlas mat-teħid, talli addirittura lanqas proċess kwalsiasi ta' esproprjazzjoni, li seta potenzjalment iwassal għal ħlas, ma kien hemm. Dan ipoġġi lill-Awtorita f'qagħda fejn hija għandha tassorbi l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża.

Inoltre l-Bord josserva li fil-mument li ġew intavolati dawn il-proċeduri ma kien hemm ebda offerta bil-miktub mill-intimata lir-rikorrenti.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord iqis li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri inkluż tas-sentenza parzjali tal-Bord għandhom ikunu kollha a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet.

III. KONKLUŻJONI

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet **enumerati 3, 5 u 6**.

2. Jilqa' **r-raba talba attriċi** u jillikwida d-danni materjali u d-danni morali fir-rigward tal-art in meritu **fis-somma ta' tmienja u disgħin elf seba mija u sbatax il-Ewro u sittin ċenteżmu (€98,717.60)** bħala danni materjali **u fis-somma ta' tlett elef u mitejn Euro (€3,200)** bħala danni morali u jikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lill-atturi dawn l-ammonti bl-imgħax sempliċi ta' 8% mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri inkluż tas-sentenza parzjali tal-Bord ikunu a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet.

Moqrija.

Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

29 ta' Mejju 2025