BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 29 ta' Mejju 2025

Monika Testaferrata Moroni Viani ID 492013L, Christopher Testaferrata Moroni Viani ID 71665M, L-Avukat Dr Martin Testaferrata Moroni Viani ID 14970M, Jane Testaferrata Moroni Viani ID 133133M, Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani ID 515258M, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani ID 562660M, Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani ID 541365M

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 7
Rikors Numru : 26/21NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Monika Testaferrata Moroni Viani (ID 492013L) *et* datat 9 ta' Ġunju 2021 fejn ġie premess:

*1. Illi l-esponenti kollha flimkien huma s-sidien u/jew uzufruttwarji f'kwoti indivizi differenti ammontanti b'kollox ghal **117/144** (ossija 13/16) tal-porzjoni art ta' circa elf mitejn wiehed u hamsin punt decimali erbgha metri kwadri (1,251.40m^2) adjacenti ma' Sliema Road Gzira deskritta u murija fuq l-istima maghmula mill-AIC Godwin Abela, kopja annessa **Dok A** u kif jidher mill-Property Ownership Report dwar il-provinienza hawn annessa bhala **Dok B** li tinkludi kopja tal-pjanta L.D.217/74.*

*2. Illi din il-porzjoni art hija soggetta ghall-esproprijazzjoni skont dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-12 ta' Ottubru 1977 bhala Avviz numru 641 (file ref L5/74). Kopja annessa bhala **Dok C**.*

*3. Illi l-Awtorita` intimata qatt ma resqet biex toffri l-kumpens dovut skond il-ligi u dan minkejja t-trapass ta' **44 sena** u ghalhekk ghandu jigi applikat l-Artiklu 64(4) Kap 573 li jaghti dritt lil-esponenti jitolbu ukoll danni materjali u morali minhabba d-dewmien ecessiv.*

4. Illi l-istima maghmula mill-AIC Godwin Abela turi il-valur tal-art fil-prezenti fis-somma ta' €2,815,650 li hija s-somma globali li qeghdin jippretendu l-esponenti inkluz danni materjali u morali qabel l-imghax.

5. Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu li dan il-Bord, prevja kull dikjarazzjoni u provediment li hemm bzonn:

a) jiddetermina illi l-esponenti huma s-sidien tal-imsemmi sehem indiviz ta' 117/144 tal-porzjoni art fuq indikata;

b) jiffissa l-prezz jew kumpens dovut lill-esponenti skont l-Artiklu 64 et sequitur Kap 573 bl-ghajnuna okkorrendo tal-periti membri ta' dan il-Bord;

c) jiffissa l-imghax dovut skont l-istess ligi bhala danni mid-data tal-taking of possession sad-data tal-pagament effettiv;

d) jiffissa ammont dovut lill-esponenti f'danni materjali u morali minhabba dewmien eccessiv ghal-hlas tal-kumpens a' tenur tal-Artikolu 64(4) Kap 573;

e) u jaghti dawk il-provedimenti kollha li hemm bzonn.

Bl-ispejjez.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 6 ta' Lulju 2021 (fol 16 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

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

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

Eċċezzjonijiet

2.1 Illi, ghad irid ikun verifikat, ir-root of title tar-rikorrent, hekk kif mhux biss ir-rikorrent ma provdiex evidenza konklussiva fir-rigward, iżda it-titlu għad irid jiġi verifikat u eżaminat mill-Awtorita tal-Artijiet.

2.2 Illi l-Awtorita' tal-Artijiet qed tikkontesta l-istima provduta u tirriserva d-dritt li f'kull każ tappunta perit sabiex jistima l-artijiet tal-każ odjern.

2.3 Illi l-Awtorita' tal-Artijiet tirriserva d-dritt li tipprovdi eċċezzjonijiet u ragunijiet ulterjuri.

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjon ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuti waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċħad dan ir-rikors.

Salv kull provediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fl-14 ta' Marzu 2025 (fol 178 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata ppreżentata fil-15 ta' April 2025 (fol 185 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Bord *inter alia* jillikwida l-kumpens u d-danni materjali u morali ta' art ta' circa 1,251.4 metri kwadri adjaċenti ma' Sliema Road, l-Gżira soġġetta għad-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 641 tat-12 ta' Ottubru 1977 (fol 12) li ttieħdet għat-twessiegħ tat-triq.

<u>Provi</u>

<u>Fis-seduta tas-17 ta' Mejju 2023 xehdet in-Nutar Marisa Grech, *Acting Chief Officer*, fi ħdan l-Awtorità tal-Artijiet (fol 43 - 44)</u> li t-talba għal-esproprazzjoni saret mill-*Public*

Works Division f'Diċembru 1973 (Dok. MG1 - fol 45) bid-data tad-dħul tkun Marzu 1992 (Dok. MG4 – fol 49).

Fis-seduta tal-1 ta' Lulju 2024 xehed Gaetano Vella, in rappreżentanza tad-Dipartiment tax-Xogħolijiet Pubbliċi (fol 84 - 85) li fir-rigward ta' meta bdew ix-xogħolijiet mid-dokumentazzjoni li ra ma kienx hemm data relatata mas-snin 70 iżda mas-snin 90. Madanakollu jgħid li d-data tad-Dikjarazzjoni hija indikattiva. Huwa esebixxa l-file relattiv (Dok GV 1 – fol 86 *et seq*).

Fis-seduta tal-1 ta' Lulju 2024 xehed ukoll Ian Galea, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar (fol 155 - 156) li mill-aerial photos jidher li ma kienx għadu sar it-twessiegħ tat-triq fis-sena 1967 (fol 157) iżda kien diġa sar it-twessiegħ fis-sena 1978 (fol 158).

Rapporti Peritali

Ir-rikorrenti ppreżentaw rapport *ex parte* redatt mill-Perit Godwin Abela (fol 3 sa 5) li kkonstata li l-art ittieħdet sabiex tifforma parti minn Triq Tas-Sliema fil-Gżira. L-art tinsab f'żona residenzjali skont il-*Gżira & Ta' Xbiex Policy Map* li jifforma parti minn *North Harbour Local Plan* fejn hu permess żvilupp ta' sitt sulari skond DC 2015 u LN 277. Huwa ta stima tal-art bħala waħda li jista' jsir żvilupp fuqha fil-valur ta' €4,500 kull metru kwadru u €2,250 kull metru kwadru għall-art bħala triq li jwassal għal valur ta' €2,815,650 fit-18 ta' Jannar 2021.

L-Awtorità tal-Artijiet ippreżentat rapport *ex parte* redatt mill-Perit Denis Camilleri (Dok. SS1 – fol 64 sa 83) li kkonstata li fl-1977 l-art kienet konsistenti f'għelieqi b'żewġ faċċati fuq it-toroq eżistenti, waħda minnhom prinċipali u kienet mingħajr strutturi. Fl-1977 l-art kienet tinsab f'żona ta' *terraced development* fuq erba' sulari. Huwa għamel referenza għal żewġ operazzjonijiet paragunabbli konsistenti f'kuntratti ta' art wieħed fi Triq il-Kbira, f'Tas-Sliema tal-1976 fejn l-art ġiet ivvalutata €46.44 kull metru kwadru u kuntratt ieħor ta' art fi Triq il-Kbira Għargħur tal-1977 fejn l-art ġiet ivvalutata €7 kull metru kwadru. Ħa qies tal-valuri tas-suq ta' artijiet komparabbli fl-1977 u rrefera għall-kuntratti tal-Awtorità tal-Artijiet fejn ikkonstata r-rata ta' €35 kull metru kwadru għal art bħala triq qalb il-bini.

Il-valur fis-suq għar-residenzi nterni fil-Gżira fl-1977 kien ikkonstatat mid-*database* ta' DHI periti u kien komparabbli ma' residenzi fil-Fgura. Minn teżi tal-Perit Borg fl-1999 ir-rata għall-bini l-Fgura kienet tvarja bejn €19.25 u €33.75 kull metru kwadru. Peress li r-rata ta' €35 stabbilita fl-operazzjonijiet paragunabbli hija għolja għall-Gżira u dik ta' €7 hija baxxa huwa adotta r-rata tal-Fgura ta' €35 kull metru kwadru fl-1977 li minnha ħa l-valur ta' 35% in linea mal-LGS4 peress li l-art ittieħdet għat-twessiegħ tat-triq. B'hekk il-valur fis-suq tal-art fl-1977 kien ta' €15,329.65 aġġornat bl-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2023 jammonta għal €56,687.39.

In kontro-eżami fis-seduta tas-17 ta' Frar 2025 (fol 176 u 177) xehed li l-parametri tal-istima ġew mogħtija lilu mill-intimata stess.

Sabiex jassistuħ f'dan il-każ il-Bord innomina bħala Membri Tekniċi tiegħu lill-Perit Marie Louise Caruana Galea u Valerio Schembri li fir-rapport tagħhom (fol 28 sa 31) ikkonstataw li l-art tifforma parti minn triq u tinsab f'żona residenzjali fejn hu permissibbli żvilupp ta' erba' sulari. Qiesu li art żviluppabbli f'din l-akwata għandha valur ta' €3,000-il metru kwadru. Applikat il-prinċipju fis-sentenza ta' **Salvi Holdings Limited vs Kummissarju ta' l-Art (Rikors 2/04FDP)** deċiża mill-Bord diversament presedut adottaw ir-rata ta' 40% tal-art fabbrikabbli li jwassal għar-rata ta' €1,200 kull metru kwadru fl-2022. Fl-1977 l-valur kien ta' €123,500 abbażi tal-*Property Price Index* maħruġ mill-Bank Ċentrali u l-Indiċi tal-Inflazzjoni. Abbażi tal-Art. 64 tal-Kap. 573 u tal-Iskeda 13(1) u (2) tal-Kap. 158, il-kumpens tal-art in mertu għandu jkun ta' €391,000. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mir-rikorrenti (fol 33-34) wieġbu (fol 41) li fl-istima tagħhom ma kkunsidrawx ix-xogħol li sar mill-awtoritajiet bħal livellar u asfaltar tal-wiċċ tat-triq iżda stmaw l-art bħala art li fuqha kellha ssir triq.

IKKUNSIDRA

Titolu

Ir-rikorrenti ppreżentaw il-*Property Ownership Form* (Dok B – fol 6 *et seq*) li minnha jirriżulta li l-art kienet orġinarjament tappartjeni lil **Paolo u Beatrice Testaferrata** li ħallew il-primoġenitura favur binhom Ercole Martino Testaferrata. Wara l-abolizzjoni tal-primoġenitura l-art kienet vestita kwantu għal nofs f'isem **Pietro Paolo Testaferrata Moroni Viani** u n-nofs l-ieħor f'isem ibnu **Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani**. Pietro Paolo Testaferrata Moroni Viani miet mingħajr testament fit-18 ta' Marzu 1954 u n-nofs sehem tiegħu mill-primoġenitura ntiret mill-erba' wliedu cjoe **Salvino**, **Mario**, **Maria** u **Bice**. Jiġifieri l-erba' ulied wirtu, kull wieħed u waħda ottava mill-primoġenitura, filwaqt illi n-nofs l-ieħor kien ikkonsolida favur Salvino Testaferrata Moroni Viani. B'hekk Salvino Testaferrata Moroni Viani sar proprjetarju ta' ħames ottavi mentri ħutu Mario, Maria u Bice kellhom ottava kull wieħed u waħda minnhom.

Maria mietet fl-14 ta' Ġunju 1999 u l-werrieta tagħha huma uliedha Agnes mart Alfred Gera de Petri, Caren mart Josef Preziosi u Annamaria mart John Spiteri Debono. B'hekk kull waħda wirtet terz indiviż minn ottava jiġifieri sehem ta' wieħed minn erbgħa u għoxrin kull waħda. Il-wirt ġie debitament iddenunzjat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-2 ta' Ġunju 2000.

Mario Testaferrata Moroni Viani miet fis-27 ta' Frar 2007. B'testment fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tad-9 ta' Jannar 2001 huwa ħalla bħala l-werrieta tiegħu lil uliedu Caroline (mart Gerald Zammit), Peter Paul, u Paul Stephen u dana bħala soġġett għall-użufrutt *vita durante* favur ommhom Jane Testaferrata Moroni Viani. B'hekk kull

wieħed u waħda minnhom wiret terz indiviż minn ottava ndiviża jiġifieri sehem ta' wieħed minn erbgħa u għoxrin. Il-wirt ġie debitament iddenunzjat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tat-22 ta' Awwissu 2007.

Beatrice Testaferrata Moroni Viani mietet xebba u minghar ulied fid-9 ta' Lulju 2007 u a tenur tal-aħħar testment tagħha magħmul in atti tan-Nutar Hugh Grima tas-6 ta' Lulju 2007 istitwiet bħala eredi tagħha lit-tlett ibniet t'oħtha Maria u cioe' Agnes mart Alfred Gera de Petri, Caren mart Josef Preziosi u Annamaria mart John Spiteri Debono u dana wara li ddisponiet mis-sehem taghha ta' ottava b'legat favur Martin u Christopher aħwa Testaferrata Moroni Viani kwantu għal terz tal-ottava bejniethom u b'legat favur Caroline, Peter Paul u Paul Stephen ta' sesta parti minn ottava.

Salvino Testaferrata Moroni Viani miet fl-20 ta' April 2017. Permezz tal-aħħar testment tiegħu tad-9 ta' Diċembru 2016 fl-atti tan-Nutar Edward Flores huwa ħalla bħala eredi universali tiegħu lil uliedu Christopher u Martin Testaferrata Moroni Viani soġġett għall-użufrutt favur ommhom Monika Testaferrata Moroni Viani. Il-wirt tiegħu ġie debitament iddenunzjat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-14 ta' Marzu 2021.

Permezz ta' nota tad-9 ta' Frar 2022 (fol 22-23) r-rikorrenti Martin Testaferrata Moroni Viani kkonferma li l-ebda parti mill-art in mertu ma ġiet trasferita mir-rikorrenti.

B'hekk ir-rikorrenti huma s-sidien tas-segwenti ishma:-

-	Monika Testaferrata Moroni Viani	90/144 użufrutt
-	Christopher Testaferrata Moroni Viani	3/144 u 45/144 nuda proprjeta
-	Martin Testaferrata Moroni Viani	3/144 u 45/144 nuda proprjeta
-	Jane Testaferrata Moroni Viani	18/144 użufrutt
-	Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani	1/144 u 6/144 nuda proprjeta
-	Peter Paul Testaferrata Moroni Viani	1/144 u 6/144 nuda proprjeta
-	Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani	1/144 u 6/144 nuda proprjeta
-		
Total		**$^{117}/_{144}$ ossia $^{13}/_{16}$**

Is-sidien l-oħra tal-art huma Agnes Gera de Petri, Caren Preziosi u Anna Maria Spiteri Debono kwantu għal 9/144 kull waħda minnhom li pero m'humiex parti f'din il-kawża.

Fis-seduta tat-2 ta' Novembru 2022 (fol 39) l-Awtorità tal-Artijiet iddikjarat li tinsab sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. In vista tal-provi prodotti li ma ġewx kontradetti, u tad-dikjarazzjoni tal-Awtorità intimata, l-Bord huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti u l-ishma tagħhom ta' $^{117}/_{144}$ ossia $^{13}/_{16}$.

Mertu

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

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

Sabiex tintlaqa' l-azzjoni odjerna, jridu jikkonkorru erba' elementi li huma (i) id-Dikjarazzjoni tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) il-Gvern 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-art ittieħdet b'titolu ta' xiri assolut permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-12 ta' Ottubru 1977 (Dok C – fol 12) qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 li sar Liġi fl-2017. L-Awtorità tal-Artijiet tikkontendi li l-Gvern ħa l-pussess tal-art f'Marzu tas-sena 1992 filwaqt li r-rikorrenti jsostnu li l-pussess ittieħed qabel is-sena 1978. M'hemmx dubju li hemm qbil li l-Gvern ħa l-pussesss tal-art. In kwantu għad-data meta ttieħed il-pussess, din ser tiġi kkunsidrata aktar 'l isfel stante li dan jimpinġi fuq id-danni. In kwantu għat-tielet element il-Bord ġja ddikjara li 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 u lanqas ġie indikat il-kumpens dovut fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Fir-rigward ta' dan ir-raba' element il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **David Abela et vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rik Nru 13/21NB) deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-12 ta' Ottubru 2023. Il-Qorti tal-Appell qieset li huwa biżżejjed li jkun hemm waħda miż-żewġ alternattivi tar-raba' element sabiex japplika l-provvediment

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.

Il-Kumpens

Il-Bord ser jibda billi jqis **l-istima *ex parte* tal-atturi tal-Perit Godwin Abela**. F'din l-istima l-Perit Abela wasal għall-valur ta' €4,500 kull metru kwadru fit-18 ta' Jannar 2021 ibbażata fuq il-kunsiderazzjoni li l-art kienet f'żona residenzjali żviluppabbli f'erba' sulari skont in-*North Harbour Local Plan* tal-2006 u sussegwentement f'sitt sulari skont id-*Development Control Design Policy, Guidance and Standards* tal-2015. Mill-ammont ta' €4,500 kull metru kwadru huwa naqqas 50% peress li l-art ittieħdet għat-twessiegħ ta' triq biex ġab rata ta' €2,250. Il-Bord ser jiskarta din l-istima peress li l-istima kellha tieħu qies tar-restrizzjonijiet tal-iskemar u l-policies viġenti fis-sena 1977 u mhux fis-sena 2021. Dak iż-żmien la kienu għadhom daħlu fis-seħħ in-*North Harbour Local Plan* tal-2006 u lanqas id-*Development Control Design Policy, Guidance and Standards* tal-2015. B'hekk x'setgħa jsir fuq l-art fl-2006 u fil-2015 ma jfissirx li setgħa jsir fl-1977. Inoltre l-Bord jinnota wkoll li t-tnaqqis ta' 50% adoperat peress li l-art hija triq mhijiex ir-rata solitament applikata f'dawn il-każijiet. F'każijiet simili issir referenza għas-sentenza **Salvi Holdings Limited vs Kummissarju tal-Artijiet (Rikors 2/2004)** deċiża mill-Bord diversament presedut fil-1 ta' Marzu 2017 fejn ir-rata ta' triq hija bejn 30% u 40% ta' art fabbrikabbli li tista tiġi żviluppata.

Mill-band l-oħra **r-rapport *ex parte* ppreżentat mill-Awtorità** intimata jagħti r-rata ta' €35 kull metru kwadru għas-sena 1977. Din ir-rata ġiet stabbilita abbażi tar-rati adoperati għall-Fgura skont *database* ta' DHI periti. Din id-*database* la ġiet esebita, ma jirriżultawx il-valuri meħuda u lanqas ġie spjegat il-parametri li tieħu in kunsiderazzjoni tali *database* ai fini ta' valuri, kif lanqas ġew indikati l-istess valuri. Lanqas ma tressqu provi dwar kif ġiet stabbilita r-rata għall-Fgura mit-teżi tal-Perit Borg u kif dan il-Peritwasal għall-istess stima. In kwantu għall-operazzjonijiet paragunabbli, l-Bord iqis li dawn mhumiex relevanti peress li waħda minnhom hija dwar il-Għargħur li titratta raħal għal kollox differenti mill-Gżira u t-tieni operazzjoni paragunabbli konsistenti fil-kuntratt tas-17 ta' Frar 1976 hija dwar art f'Tas-Sliema u mhux fil-Gżira. B'hekk il-Bord ser jiskarta wkoll dan ir-rapport.

Jifdal **l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord**. Fl-istima tagħhom il-Membri Tekniċi jirreferu wkoll għan-*North Harbour Local Plan* tal-2006. Abbażi tal-pjan lokali tal-2006 stmaw li l-art fabbrikabbli ġġib prezz ta' €3,000 kull metru kwadru fl-2022. Sussegwentement sar tnaqqis sabiex jirrappreżenta li l-art kienet parti minn triq u qiesu li fl-2022 il-valur tal-art bħala triq kien ta' 40% tal-art fabbrikabbli fl-ammont ta' €1,200 kull metru kwadru abbażi tas-sentenza ċitata ta' **Salvi Holdings Limited**. Peress li n-*North Harbour Local Plan* tal-2006 ma kienx applikabbli fl-1977 sabiex waslu għall-valur tal-1977 użaw il-*Property Price Index* maħruġ mill-Bank Ċentrali u l-Indiċi tal-Inflazzjoni

kif ukoll ir-*residual method* sabiex waslu għall-valur tal-art fl-1977 ta' €123,500 ċjoe €98.69 kull metru kwadru li aġġornat skont l-Indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2021 iwassal għal valur ta' €391,000 ċjoe €312.45 kull metru kwadru għas-sena 2021.

Il-Bord josserva li f'dan il-każ il-Membri Tekniċi ma għamlux referenza għal operazzjonijiet paragunabbli, jekk kien hemm, kif meħtieġ a tenur tal-Artikolu 79(3) tal-Kap. 573. Iżda l-Bord jinnota li huma għamlu referenza għall-*Property Price Index* maħruġ mill-Bank Ċentrali li jiġi kkalkulat fuq il-prezzijiet ta' transazzjonijiet li seħħu fiż-żmien relevanti u b'hekk jagħti stampa li tirrispekkja l-prezzijiet ta' dak iż-żmien.

Ai fini ta' paragun il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Il-Kummissarju tal-Art vs William Gatt (Rikors 37/2001)** deċiża mill-Bord diversament presedut fl-14 ta' Frar 2008. Din is-sentenza kienet titratta t-teħid ta' parti minn fond fil-kejl ta' 40 metru kwadru fl-istess triq – Triq Tas-Sliema l-Gżira. F'dik is-sentenza ingħata kumpens ta' €34,940.60 ċjoe €873.5 kull metru kwadru għas-sena 2001 li skont l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 1977 iwassal għal €393.99 kull metru kwadru. Id-dikrepanza bejn ir-rata ta' €393.99 misluta mis-sentenza citata u dik mogħtija mill-Membri Tekniċi fil-każ odjern hija dovuta għal-fatt li fis-sentenza ċitata kien ittieħed parti minn fond filwaqt li l-art in mertu kienet għalqa faċċata ta triq u ma kellhiex strutturi mibnija fuqha u loġikament tattira valur anqas.

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 il-principji ġurisprudenzjali għal kaz odjern il-Bord hu tal-fehema li r-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi tirrispekkja l-valur veru tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri fis-sena 1977 li hija s-sena relevanti u ma jara ebda raguni valida għala għandu jiddipartixxi mill-konklużjonijiet raġġunti mill-istess periti teknici fir-rapport taghhom.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet **S. Mifsud & Sons Ltd vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2017 fejn il-Qorti tal-Appell qieset li m'għandu jsir l-ebda tnaqqis meta art hija skedata biex issir triq. Il-Bord josserva li wara din is-sentenza kien hemm is-sentenza **Rita Borg et vs Awtorita' tal-Artijiet (Appell 4/18/1 NB)** deċiża fl-24 ta' Novembru 2022 fejn il-Qorti tal-Appell ikkonfermat li għandu jsir tnaqqis abbażi tas-sentenza **Salvi Holdings Limited**. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser jimxi mas-sentenza l-aktar riċenti.

B'hekk il-kumpens dovut għall-intier huwa ta' €123,500 fl-1977 li aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2025 iwassal għal erba' mija tlieta u erbgħin elf erba' mija tnejn u sebgħin Euro u disa' ċenteżmi (€443,472.09)[1]. Sehem ir-rikorrenti minn dan l-ammont huwa ta' tlett mija sittin elf tlett mija wieħed u għoxrin Euro u seba' ċenteżmi (€360,321.07) għas-sehem ta' 117/144. **B'hekk il-kumpens għat-teħid dovut lir-rikorrenti qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' tlett mija sittin elf tlett mija wieħed u għoxrin Euro u seba' ċenteżmi (€360,321.07).**

[1] €123,500 x (1012.05 [2024] ÷ 281.84 [1977]) = €443,472.09

Danni Materjali

Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħdin jitlobu wkoll danni materjali u morali. 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 ġie deċiż li għandu jsir tnaqqis ta' 20% rappreżentanti l-inċertezza li l-fond kien ser jinkera għall-perjodu kollu abbażi tas-sentenza **Cauchi vs Malta**.

Wara din is-sentenza ingħatat sentenza oħra dwar id-danni materjali fl-ismijiet **Elizabeth Agius et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rikors numru 10/2018/2 NB)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April 2024. F'dik is-sentenza il-Qorti tal-Appel kompliet tiddefinixxi l-parametri tad-danni materjali. 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. Il-Qorti tal-Appell qalet illi:-

> ...
>
> *F'dan il-każ, id-Dikjarazzjoni Presidenzjali ħarġet fid-29 ta' Novembru fl-1988 sabiex l-art tiġi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut. Dak iż-żmien sabiex l-art tgħaddi favur il-Gvern kien jeħtieġ li jiġi ffirmat il-kuntratt ta' trasferiment bejn il-partijiet. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, kif tinħareġ id-Dikjarazzjoni Presidenzjali, il-proprjetà assoluta ta' dik l-art bdiet tgħaddi minnufih f'idejn il-Gvern (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88). Għalhekk b'seħħ mill-imsemmi Att il-Liġi ma baqgħetx kif kienet qabel u cioe' ma baqgħetx tirrikjedi li jiġi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet għat-trasferiment tat-titolu. B'hekk fil-każijiet li jirrigwardaw espropriazzjonijiet wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, il-pożizzjoni legali hi li wara li permezz tas-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jew tal-Qorti tal-Appell ikun ġie determinat il-prezz mistħoqq għal tali esproprju, l-għan aħħari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ikun dak biex jitħallsu l-flus dovuti hekk kif determinati mill-Bord jew mill-Qorti. Iżda fejn id-Dikjarazzjoni tkun saret qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, sakemm ma jsir il-kuntratt ta' trasferiment tat-titolu, l-esproprju jkun għadu mhux konkluż u t-trasferiment tat-titolu ma jkunx għadu għadda f'idejn il-Gvern. F'każijiet bħal dawn l-art tkun għadha fuq isem is-sidien u dawn ikollhom il-jedd li jiġu kkumpensati għad-danni materjali li jkunu ġarrbu minħabba l-fatt li huma ma jkunux jistgħu jinqdew minn dak il-ġid li tteħdilhom bis-saħħa tad-Dikjarazzjoni sakemm idum għaddej il-proċess tal-esproprju li bih l-art tiġi trasferita lill-Gvern.*

F'dawn il-proċeduri d-Dikjarazzjoni Presidenzjali saret fl-1977. La darba l-esproprju sar qabel is-sena 2002, huma dovuti d-danni materjali in linea mal-ġurisprudenza fuq ċitata. L-Awtorità tal-Artijiet tikkontendi li l-Gvern ħa l-pussess tal-art f'Marzu 1992. **Mix-xhieda ta' Ian Galea, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar**, ħareġ li t-triq kienet diġa ffurmata fis-sena 1978. Għalhekk mhuwiex verosimili li l-pussess ittieħed mill-Gvern fl-1992. Apparti minn hekk mill-ittra a fol 125 datata 14 ta' Novembru 1977

il-Kummissarju tal-Artijiet irrikonoxxa li l-art kienet ġiet diġa okkupata u talab lid-Direttur għax-Xogħolijiet Pubbliċi jispeċifika d-data tal-okkupazzjoni. A fol 151 id-Dipartiment bagħat ittra lill-predeċessuri tar-rikorrenti fejn jingħad li s-sidien kienu taw il-permess biex isiru x-xogħolijiet saħansitra qabel il-ħruġ tad-Dikjarazzjoni ta' teħid. Abbażi ta' dawn il-provi l-Bord huwa konvint li l-pussess tal-art ittieħed qabel 1992 iżda fin-nuqqas tas-sena speċifika meta ttieħdet, il-Bord ser iqis li d-danni materjali għandhom jibdew jiddekorru mis-sena 1978 u ċjoe minn meta t-triq tirriżulta li ġiet imwessgħa skont l-*aerial photo* relattiv, sallum.

In kwantu għar-rata applikabbli rappreżentanti d-danni materjali ma tressqux provi. F'każijiet simili d-danni materjali jkunu rappreżentanti l-valur lokatizzju tal-art. Fis-sentenza **Angcar Company Limited vs Awtorità tal-Artijiet** (31/20 NB) deċiża mill-Bord fis-27 ta' Marzu 2025 ġiet adoperata r-rata ta' 1.5% għal art li ttieħdet sabiex tifforma triq. Fin-nuqqas ta' provi l-Bord ser jadopera din ir-rata. B'hekk id-danni materjali qegħdin jiġu kkalkulati kif ġej:-

Sena	**Indiċi tal-Inflazzjoni**	**Valur tal-Art**	**Rata**	**Valur Lokatizzju Annwali**
1977	281.84	€123,500.00		
1978	295.14	€129,327.95	1.5%	**€1,939.92**
1979	316.21	€138,560.65	1.5%	**€2,078.41**
1980	366.06	€160,404.52	1.5%	**€2,406.07**
1981	408.16	€178,852.40	1.5%	**€2,682.79**
1982	431.83	€189,224.40	1.5%	**€2,838.37**
1983	428.06	€187,572.42	1.5%	**€2,813.59**
1984	426.18	€186,748.62	1.5%	**€2,801.23**
1985	425.17	€186,306.04	1.5%	**€2,794.59**
1986	433.67	€190,030.67	1.5%	**€2,850.46**
1987	435.47	€190,819.42	1.5%	**€2,862.29**
1988	439.62	€192,637.92	1.5%	**€2,889.57**
1989	443.39	€194,289.90	1.5%	**€2,914.35**
1990	456.61	€200,082.80	1.5%	**€3,001.24**
1991	468.21	€205,165.82	1.5%	**€3,077.49**
1992	475.89	€208,531.13	1.5%	**€3,127.97**
1993	495.60	€217,167.90	1.5%	**€3,257.52**
1994	516.06	€226,133.30	1.5%	**€3,392.00**
1995	536.61	€235,138.15	1.5%	**€3,527.07**
1996	549.95	€240,983.63	1.5%	**€3,614.75**
1997	567.95	€248,871.08	1.5%	**€3,733.07**
1998	580.61	€254,418.59	1.5%	**€3,816.28**
1999	593.00	€259,847.79	1.5%	**€3,897.72**
2000	607.07	€266,013.15	1.5%	**€3,990.20**

2001	624.85	€273,804.20	1.5%	**€4,107.06**
2002	638.54	€279,803.04	1.5%	**€4,197.05**
2003	646.84	€283,440.04	1.5%	**€4,251.60**
2004	664.88	€291,345.02	1.5%	**€4,370.18**
2005	684.88	€300,108.86	1.5%	**€4,501.63**
2006	703.88	€308,434.50	1.5%	**€4,626.52**
2007	712.68	€312,290.59	1.5%	**€4,684.36**
2008	743.05	€325,598.48	1.5%	**€4,883.98**
2009	758.58	€332,403.60	1.5%	**€4,986.05**
2010	770.07	€337,438.42	1.5%	**€5,061.58**
2011	791.02	€346,618.54	1.5%	**€5,199.28**
2012	810.16	€355,005.54	1.5%	**€5,325.08**
2013	821.34	€359,904.52	1.5%	**€5,398.57**
2014	823.89	€361,021.91	1.5%	**€5,415.33**
2015	832.95	€364,991.93	1.5%	**€5,474.88**
2016	838.29	€367,331.87	1.5%	**€5,509.98**
2017	849.77	€372,362.32	1.5%	**€5,585.43**
2018	859.63	€376,682.89	1.5%	**€5,650.24**
2019	873.73	€382,861.39	1.5%	**€5,742.92**
2020	879.32	€385,310.89	1.5%	**€5,779.66**
2021	892.51	€391,090.64	1.5%	**€5,866.36**
2022	947.40	€415,142.99	1.5%	**€6,227.14**
2023	995.62	€436,272.60	1.5%	**€6,544.09**
2024	1012.05	€443,472.09	1.5%	**€6,652.08**
2025	1012.05	€443,472.09	1.5%	**€6,652.08**
Total tal-Valur Lokatizzju				**€203,000.06**
Sehem ta' $^{117}/_{144}$				**€164,937.55**
TOTAL *				**€131,950.04**
**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>**Id-danni materjali minħabba d-dewmien sabiex sar l-akkwist ser jiġu likwidati fl-ammont ta' mija wieħed u tletin elf, disa' mija u ħamsin euro u erba' ċenteżmi (€131,950.04)**</u>**.**

Danni Morali

Fir-rigward tad-danni morali l-Bord fl-ewwel lok jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Camilla Scerri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fis-16 ta' April 2021 (Rikors numru 14/2017SG) fejn intqal hekk:-

> *Il-Bord iqis li l-intenzjoni tal-leġislatur wara dan l-artikolu kien, li jforni rimedju ordinarju lill-individwu li sofra, jew li għadu qed isofri leżjoni tad-dritt ta' proprjeta tiegħu, u/jew tad-dritt li jkollu rimedju xieraq. L-Artikolu 63(3) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta huwa ċar, fis-sens li d-danni morali huma proprju dawk id-danni morali "li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha" (test bil-Malti meħud mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573) jew "moral damages that have been suffered by the owner for all the years that the land has been kept by the Government without anything being done on it". (Test bl-Ingliż meħuda mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573).*
>
> *Il-Bord sejjer iqabbel dan l-artikolu ma' partijiet oħra fl-istess Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta fejn jissemmew danni morali. Per eżempju, fl-Artikolu 64 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni minġħajr avviż tal-ftehim, jissemmew "danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*
>
> *Fl-Artikolu 65 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż ġħal ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew "danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist". Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn Awtorità kompetenti mingħajr dikjarazzjoni, jissemmew "danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni." Minn dawn il-frażijiet kollha, jirriżulta li l-leġislatur kien ċar li d-danni morali huma proprju dawk relatati mas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha fil-każ tal-Artikolu 63 tal-Kap 573, jew mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni fil-każ tal-Artikolu 67 tal-Kap 573, u huma proprju dawk relatati minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist fil-każ tal-Artikoli 64 u 65 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. F'għajnejn il-Bord, l-intenzjoni tal-leġislatur wara l-kunċett ta' danni morali, kien proprju li jiġu likwidati danni morali, in vista tad-dewmien li jseħħ f'dan it-tip ta' kwistjonijiet.*
>
> *Il-Bord ma jaqbilx mal-argument tal-Awtorità intimata, fis-sens li r-rikorrenti kellhom iressqu xi provi biex jippruvaw li soffrew xi tbatija. Dawn id-danni morali ġew introdotti biex jservu in parti għal rimedju għal-leżjoni sofferta moralment mis-sidien tal-proprjeta minħabba l-medda taż-żmien li l-art kienet milquta b'dikjarazzjoni, u l-istess baqgħu mingħajr pussess legali tal-istess proprjeta.*

L-azzjoni taħt l-artikolu 64 hija intiża sabiex art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 u li l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, is-sid

jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-Awtorità u jiġi ffissat il-kumpens. F'din l-azzjoni apparti l-kumpens u imgħax is-sid għandu dritt ukoll jitlob lill-Bord sabiex jillikwida u jordna lill-Awtorità tħallsu danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist. F'dan il-każ jirriżulta ċar li kien hemm trapass irraġjonevoli ta' żmien biex ir-rikorrenti jiġu kkumpensati – sebgħa u erbgħin (47) sena – mis-sena li fiha ttieħed il-pussess tal-fond sad-data ta' din is-sentenza. Għalhekk il-Bord hu tal-fehma li huma dovuti danni morali a tenur tal-artikolu 64(4) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

1. Il-kobor u l-lok tal-proprjeta;
2. Is-sehem l-atturi mill-proprjeta;
3. Il-perjodu ta' żmien minn mindu ttieħed il-pussess sallum;
4. Il-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn il-proċeduri biex jieħdu l-kumpens;
5. L-assjem tal-kumpens għall-akkwist u tad-danni materjali likwidati aktar il-fuq rigward il-proprjeta.

Il-Bord iqis li 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-1S-3K) 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 ghall-art desinjata bhala fabbrikabbli bl-uzu limitat ta' triq tal-kejl ta' 140m.k. Fis-sentenza fuq citata **Emilia sive Emily Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rik. Nru. 15/19 NB) il-Bord akkorda bhala danni morali s-somma ta' €100 għal kull sena

li għaddiet mill-1950 sat-2023 wara li qies fost ohrajn it-trapass taż-żmien ta' tlieta u sebgħin sena, id-daqs tal-fond u sehem ir-rikorrenti.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien ossia sebgħa u erbgħin sena, id-daqs tal-art, is-sehem tal-atturi mill-proprjeta u l-fatt li r-rikorrenti kellhom jibdew dawn il-proċeduri biex isir l-esproprju u jingħataw kumpens, il-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €250 għal kull sena li għaddiet sa llum għas-sehem sħiħ. **<u>B'hekk id-danni morali għas-sehem tar-rikorrenti jammontaw għal disat elef ħames mija sitta u erbgħin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€9,546.88)</u>.**

<u>Imgħax</u>

Fit-tielet talba r-rikorrenti jitolbu wkoll lill-Bord sabiex jiffissa l-imgħax. L-Artikolu 66 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta jgħid hekk:-

> *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. Fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-12 ta' Ottubru 1977 ma ġie offrut l-ebda kumpens għall-akkwist b'xiri assolut. Ma ġewx imressqa provi li tul is-snin l-intimata jew il-Kummissarju tal-Artijiet qabilha offrew xi somma għall-akkwist. Għalhekk fil-każ *de quo* l-imgħax għandu jiddekorri fuq il-kumpens ta' €360,321.07 bir-rata ta' 8% mit-12 ta' Ottubru 1977 sad-data tal-pagament effettiv.

<u>Spejjeż</u>

Fir-rigward tal-ispejjeż, f'dan il-każ ma japplikax l-Artikolu 73 tal-Kap. 573 peress li qatt ma saret offerta lis-sidien. Għaldaqstant l-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-Awtorità tal-Artijiet.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li r-rikorrenti huma sidien tas-sehem indiviż ta' $^{117}/_{144}$ tal-porzjoni art in meritu fi Sliema Road, Gżira mertu tad-Dikjarazzjoni tal-

President ta' Malta tat-12 t'Ottubru 1977 – Avviż Nru 641 – liema art hija tal-kejl ta' circa elf mitejn wieħed u ħamsin punt deċimali erbgħa metri kwadri (1,251.40m.k).

2. Jilqa' t-tieni talba u jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-akkwist tas-sehem tagħhom tal-art in meritu b'titolu ta' xiri assolut ai termini tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ammont ta' **tlett mija sittin elf tlett mija wieħed u għoxrin Euro u seba' ċenteżmi (€360,321.07).**

3. Jilqa' t-tielet talba u jiffissa **l-imgħax dovut fuq il-kumpens ta' tlett mija sittin elf tlett mija wieħed u għoxrin Euro u seba' ċenteżmi (€360,321.07) bir-rata ta' 8% mit-12 ta' Ottubru 1977 sad-data tal-pagament effettiv.**

4. Jilqa' r-raba' talba u jiffissa **d-danni materjali** dovuti lir-rikorrenti fis-somma ta' **mija wieħed u tletin elf, disa' mija u ħamsin euro u erba' ċenteżmi (€131,950.04)** u **d-danni morali fis-somma ta' disat elef ħames mija sitta u erbgħin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€9,546.88).**

5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ħames talba.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

29 ta' Mejju 2025