# BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

**Seduta tal-llum 29 ta' Mejju 2025**

**Austin Demajo (ID 118858M), Joan Demaria (ID 675455M) u Patrick Demajo (ID 561060M)**

**vs**

**L-Awtorita' tal-Artijiet**

**Numru fuq il-Lista: 8**
**Rikors Numru : 11/22NB**

**Il-Bord,**

**I. <u>PRELIMINARI</u>**

**Ra r-Rikors ta' Austin Demajo (ID 118858M) *et* datat 8 ta' Frar 2022 fejn ġie premess:**

*1.1 Illi r-rikorrenti kollha huma s-sidien tal-proprjetajiet segwenti kif muri fil-prospett hawn anness Dok P tal-propjeta segwenti:*

***39 u 40 Triq San Ġiljan, Senglea***

*1.2 Illi dawn l-propjetajiet ittieħdu by absolute purchase permezz ta' Dikjarazzjoni Presenzjali publikat bl-Avviż **983/2006** tat-22 ta' Novembru 2006 (Dok F) izda ma saret ebda intimazzjoni ġudizzjarja.*

*1.3. Illi l-esponenti jsostnu li l-prezz tal-propjeta fis-sena 2010 kien ta' €400,000 liema valur għandu jiġi awmentat skond l-indiċi tal-Inflazzjoni kif stabbili fil-Kap 158*

*tal-Liġijiet ta' Malta (Stima u dokumenti hemm annessi Dok EBC, A,B,C,D,E,F). Fl-1908 gew stmati £690.*

*2. Illi l-esponenti għadhom ma tħallsux għal dawn il-proprjetajiet minkejja li ilhom fil-pussess tal-Gvern għal għexierem ta` snin kif fuq imsemmi.*

*3. L-esponenti għandhom dritt fondamentali li jgawdu l-possedimenti tagħhom kif trid il-liġi u f'kaz opportun, jew jirriprendu l-pussess tal-propjeta jew jiġu debitament kompensati bil-konsiderazzjoni xierqa.*

*Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord, prevja konferma tat-titolu tar-rikorrenti*

*i. Jillikwida l-kumpens ossija l-prezz pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti għat-teħid tal-proprjetàjiet fuq imsemmija b'titolu ta` xiri assolut*

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

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

*iv. Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-ammonti hekk likwidati skond is-sehem rispettiv tagħhom.*

*v. Tinnomina nutar sabiex jippublika l-att opportun, kuratur sabiex jirrapresenta l-eventwali kontumaċi u jiffissa l-ġurnata ħin u lok għal publikazzjoni tal-istess u kontestwali ħlas tal-ammonti stabbiliti minn dan l-Bord.*

*Bl-ispejjeż tal-kawza u tal-imsemmi kuntratt kontra l-intimat li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.*

**Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 22 ta' Marzu 2022 (fol 60 *et seq*) fejn gie eċċepit:**

*1. Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar l-10 ta' Marzu 2022 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi.*

*2. Illi jidher li r-rikors promotur jirrelata dwar il-fondi 39 u 40, Triq San Ġiljan, l-Isla.*

*3. Illi l-esponenti tissenjala li s-segwenti risposta qiegħeda issir soġġetta għall-verifika tat-titolu, u dan filwaqt li tissenjala li hija qiegħeda tieħu konjizzjoni tal-property ownership form li ġiet preżentata mar-rikors promotur.*

*4. Illi jirriżulta li din il-propjeta' intlaqtet minn dikjarazzjoni, ippublikata bħala Avviz numru 983 tat-22 ta' Novembru 2006, u permezz ta' liema, il-President ta' Malta iddikjara diversi fondi bħala meħtieġa għall skop pubbliku skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitlu 88 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-fost dawn il-fondi ġie indikat 'il-fdal ta' proprjeta' ta' l-art miżmuma b'dominju Pubbliku mill-Gvern bil-jedd għall-Kera ta' Għarfien li jagħmel ma dak il-fdal a rigward id-dar bin-numri 39 u 40 fi Triq San Ġiljan. Il-Kera ta' Għarfien hija ta' disgħa u tletin Lira Maltija u għoxrin ċenteżmu fis-sena'. (Paragrafu 7 tad-dikjarazzjoni).*

*5. Illi jirriżulta wkoll li qabel dan l-akkwist, din il-proprjeta' kienet miżmuma mill-Gvern ta' Malta b' titolu ta' Dominju Pubbliku.*

*6. Illi mill-informazzjoni preżenti jirriżulta li ma nħariġx xi avviż għall-ftehim fir-rigward ta' dan l-akkwist. Madankollu jirriżulta li f'dik l-istess dikajrazzjoni kien gie indikat kumpens ta' elfejn u tminn mitt Lira Maltin (LM 2,800) u li sussegwentement dak l-istess ammont ġie depożitat f'kont bankarju u dan kollu ai termini tal-Kapitlu 88 tal- Liġijiet ta' Malta.*

*7. Illi jirriżulta li l-esponenti kienet ukoll f'kuntatt mar-rikorrenti sabiex isir l-att relattiv rigwardanti l-ammont li ma huwiex in kontestazzjoni.*

*8. Illi għall-kull bon fini l-esponenti tindika li hija żżomm ferm mal-ammont ta' kumpens kif indikat fid-dikjarazzjoni su-referita.*

*9. Illi l-esponenti tissenjala li dawn il-proċeduri qed jiġu inizzjati wara l-2017, u li għalhekk il-liġi applikabbli għall-istess huwa il-Kap. 573. Aktar minn hekk, jiġi senjalat ukoll li r-rikorrenti ma indikaw bl-ebda mod taħt liema artikolu ta' din il-liġi ressqu it-talbiet tagħhom.*

*10. Illi f'dan ir-rigward l-esponenti tissenjala li l-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta huwa liġi speċjali, u li konsegwentament l-unika azzjonijiet li jista' jiddetermina dan l-Onorabbli Bord huma dawk hemm elenkati. Kwalunkwe azzjoni ulterjuri ma hijiex fil-komptenza ta' dan l-Onorabbli Bord.*

*11. Illi għalhekk, u dan fir-rigward tat-talbiet, l-esponenti tissenjala is-segwenti;*

*1. Illi tali talbiet għandhom jiġu miċħuda f' każ li jeżorbitaw il-kompetenza ta' dan l-Onorabbli Tribunal. Dan jiġi senjalat ukoll b'mod partikolari mhux biss għall-dak*

*eċċepiet f'eċċezzjoni numru 8 ta' din ir-risposta, iżda wkoll għat-talba rikorrenti numru (iii).*

*Illi l-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi għal-kumpens għal-danni materjali u morali f'istanzi partikolari biss. Ċertament illi l-Kapitlu 573 ma jipprovdi għall-ebda danni ta' din in-natura fiċ-ċirkostanzi odjerni.*

*2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tissenjala li hija iżżomm ferma mal-kumpens ġja offert minnha, u dan stante li tali kumpens ġie kalkolat skont dak li kienet tistipola il-liġi viġenti (Kapitlu 88 tal-Liġijiet ta' Malta) fid-data ta' meta saret id-dikjarazzjoni.*

*Illi għall-kull bon fini jiġi senjalat ukoll li kwalunkwe imgħax jew danni oħra li dan l-Onorabbli Bord jista' jgħoġbu jillikwida m'għandhomx jirriflettu l-perjodu fejn din il-proprjeta' kienet miżmuma b' dominju pubbliku.*

*Illi l-esponenti, salv għal dak su-eċċepit, tirrimetti ruħha fir-rigward tal-kumplament tat-talbiet.*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.*

*Bl-Ispejjez.*

**Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fis-17 ta' Dicembru 2024 (fol 216 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata ppreżentata fil-5 ta' Marzu 2025 (fol 227 *et seq*).**

**Ra l-verbali tas-seduti.**

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

**Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.**

## II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Bord *inter alia* jillikwida l-kumpens u d-danni materjali u morali dovuti lilhom b'konsegwenza tal-esproprju tal-fond 39 u 40 fi Triq San Ġiljan, Senglea.

### Provi

**Ir-rikorrenti Austin Demajo fl-affidavit tiegħu xehed (fol 29 u 30)** li kull wieħed mir-rikorrenti huwa sid ta' terz indiviż tal-fond. Qabel ġew intavolati l-proċeduri odjerni

huwa kien inkariga lill-Perit Elena Borg Costanzi li stmat il-proprjeta fil-valur ta' €400,000. Xehed li l-fond ma twaqqgħax riżultat tal-Gwerra iżda mill-Gvern sabiex titwessa t-triq u jsir bini ġdid. Permezz tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali 983/2006 tat-22 ta' Novembru 2006 il-Gvern akkwista l-fond b'titolu ta' xiri assolut u offra l-kumpens ta' €6,522.25 (Lm2,800) li fil-fehma tagħhom huwa kumpens baxx. Xehed ukoll li l-fond ilu fil-pussess tal-Gvern sa mis-sena 1950.

**<u>Fis-seduta tad-9 ta' Jannar 2023 in-Nutar Marisa Grech, *acting Chief Officer*, fi ħdan l-Awtorita tal-Awtorità tal-Artijiet xehdet (fol 75 sa 80)</u>** li l-fond kien oriġinarjament ittieħed b'titolu ta' pussess u użu permezz ta'Dikjarazzjoni tal-Gvernatur, Avviz Numru 305 datat 20 ta' Mejju 1949 (Dok MG 1 – fol 81 *et seq*). Sussegwentement ġie ppublikat il-kuntratt ta' pussess u użu fl-1950 liema kuntratt ix-xhud ma setgħetx tirrintraċċja[1]. Sussegwentement dan il-kuntratt ġie ssuperat permezz ta' kuntratt ieħor datat 4 ta' Mejju 1963 fl-atti tan-Nutar Anthony Attard (fol 84 *et seq*) b'titolu ta' dominju pubbliku sakemm fit-22 ta' Novembru 2006 inħarġet id-Dikjarazzjoni Presidenzjali (Avviż numru 983) li permezz tagħha l-fond ġie akkwistat b'titolu ta' xiri assolut (Dok. MG5 – fol 104 *et seq*) liema Dikjarazzjoni ġiet sussegwentement sostitwita minħabba xi korrezzjonijiet permezz ta' Dikjarazzjoni oħra datata 20 ta' Diċembru 2006 (Dok. MG4 – fol 89 *et seq*).

Meta nħarġu d-dikjarazzjonijiet tal-2006 saret il-kapitalizzazzjoni tal-kera t'għarfien ta' LM39.20 bir-rata ta' 1.4% li wassal għall-kumpens offrut ta' €6,522.25 li sussegwentement ġie ddepożitat f'kont bankarju li jrendi imgħax fl-2020 (Dok MG9 – fol 121).

Permezz ta' żewġ noti (fol 126 *et seq* u 140 *et seq*) l-Awtorità tal-Artijiet ippreżentant żewġ deċiżjonijiet tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet tal-20 ta' Settembru 2021 (fol 127) u 8 ta' Novembru 2021 (fol 128) li permezz tagħhom il-Bord tal-Gvernaturi awtorizza l-publikazzjoni ta' ħlas ta' drittijiet ta' kumpens *not in dispute* ta' €2,800 skont id-dikjarazzjoni numru 983 tat-22 ta' Novembru 2006 flimkien mal-interessi sal-pubblikazzjoni tal-kuntratt bir-rata ta' 5% flimkien mal-*board memos* relattivi u abbożż tal-kuntratt tal-bejgħ ta' drittijiet ta' kumpens. Ir-rikorrenti ġew infurmati b'dan il-ftehim permezz ta' ittra (fol 129).

**<u>Fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2023 xehed Joseph Sammut in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet (fol 133 sa 135)</u>** li permezz ta' ittra tat-18 ta' Ottubru 2021 huwa talab lir-rikorrenti sabiex jattendu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt (Dok. JS1 – fol 136) iżda l-kuntratt baqa' ma ġiex iffirmat. Ġiet esebita wkoll il-korrispondenza bejn il-partijiet (Dok. JS2 – fol 137 u Dok. LAX3A – fol 161 *et seq*).

[1] Madanakollu l-Bord josserva li l-kuntratt ta' pussess u użu huwa dak eżebit mir-rikorrenti fl-atti tan-Nutar Carmelo Farrugia (Dok. E – fol 14 *et seq*)

**<u>Rapporti Peritali</u>**

**<u>Ir-rikorrenti ppreżentaw rapport *ex parte* redatt mill-Perit Elena Borg Costanzi (fol 3 sa 21)</u>** li jagħti deskrizzjoni estensiva ta' x'kien jikkomprendi l-fond qabel il-pussess ittieħed mill-Gvern. Il-fond kellu kejl ta' madwar 120 metru kwadru u ġie deskritt bħala "*a house spread on three levels over an underlying basement. At ground floor level the house had a hallway with a door numbered 40. The said hall led to a lateral room having another door numbered 39 on the same street and adjoined another room and a yard. The dwelling also had a staircase leading down to a basement level as well as to the overlying levels of the property. The house also had a kitchen at ground floor level. At basement level, the property consisted of a similar layout to the ground floor level and contained three iron ventilation grilles to the street and one to the mentioned courtyard. Whilst one of these contained what is described to be a primitive toilet or area where chamber pots were usually emptied, the other two contained a well and a hearth or old stove respectively. At first floor level, the property consisted of a bathroom, two adjoining rooms overlooking the street (one with a window and the other with a balcony) and a third room which overlooked the courtyard. At second floor level the house consisted of a room with a timber balcony overlooking the street and a room overlooking the yard. At rood level the property had another room and included the entire airspace overlying the said property*". Ġie osservat ukoll li l-valur attribwit lill-proprjeta fl-1908 kien ta' £690 li kien wieħed għoli għal dak iż-żmien u setgħu jippermettuh numru limitat ta' persuni. Hija vvalutat il-fond fit-22 ta' Novembru 2006 fil-valur ta' €400,000.

**<u>L-Awtorità tal-Artijiet ippreżentat rapport *ex parte* redatt mill-Perit Stefan Scotto (Dok. SS1 – fol 171 sa 185)</u>** li ta valur għax-xiri assolut aġġustat bil-kapitalizzazzjoni ta' 2% tal-kera ta' akkwist, bil-valur aġġustat għas-sena 2024, fl-ammont ta' €39,908.47 (għas-sena referenza 1949) u bil-kapitalizzazzjoni ta' 2% tal-kera ta' għarfien aġġustat għas-sena 2024 fl-ammont ta' €30,083.22 (għas-sena referenza 1960).

**<u>Sabiex jassistuh f'dan il-każ il-Bord innomina bħala Membri Tekniċi tiegħu lill-Perit Bernice Van Dyke u Cleaven Tabone li fir-rapport tagħhom (fol 198 sa 206)</u>** straħu fuq id-deskrizzjoni tal-fond mogħtija fil-kuntratt tas-7 ta' Lulju 1908 fejn il-fond ġie deskritt li jikkonsisti f'dar fuq tlett sulari b'bitħa u kantina li jkopru footprint ta' 120 metru kwadru. Ġie kkunsidrat ukoll il-potenzjal tal-iżvilupp f'għoli ta' erba' sulari. Wara tali kunsiderazzjonijiet waslu għall-valur ta' €529,500 fit-22 ta' Novembru 2006. Fl-istess rapport taw il-valur lokatizzju tal-proprjeta' mis-sena 1949 b'intervalli ta' ħames snin. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Awtorità tal-Artijiet (fol 207) wieġbu (fol 211 *et seq*) li l-fond jinsab indikat fil-Grand Harbour Local Plan tal-2002 Mappa Figure 19 u jinsab f'żona ta' żvilupp u fil-konfini ta' Żona Urbana ta' Konservazzjoni. F'dan il-każ tapplika l-policy GL11 li tipprovdi li fl-għoli tal-bini jittieħdu in kunsiderazzjoni l-għoli eżistenti, l-iskyline, ir-roofscape u l-istreetscape iżda dawn l-elementi ma jbiddlu xejn mill-potenzjal fil-valutazzjoni tagħhom. In kwantu għall-parti

stradali spejgaw li m'hemmx pjanti ċari li jistgħu jintużaw biex jiġi kkalkulat il-kejl mill-fond li ntuża bħala triq. In kwantu għall-operazzjonijiet paragunabbli ppreżentaw dokumenti (fol 214) fejn għamlu referenza għal tlett operazzjonijiet paragunabbli bid-deskrizzjoni tagħhom.

***IKKUNSIDRA***

<u>**Titolu**</u>

Mill-affidavit tar-rikorrenti Austin Demajo (fol 29 *et seq*) u mill-*Property Ownership Form* (fol 22 *et seq*) jirriżulta li fl-1950 il-proprjeta' kienet tappartjeni lil **Evelyn, Biagio u Frank aħwa Demajo** skont kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Farrugia tas-6 ta' Mejju 1950. <u>Biagio Demajo</u> miet *ab intestato* fl-4 ta' Lulju 1983. Is-suċċessjoni tiegħu ġiet iddikjarata favur ħutu Evelyn u Frank Demajo (Dok. AD2 – fol 32) liema wirt ġie debitament iddenunzjat fis-7 ta' Ottubru 1983 (Dok. AD3 – fol 33). <u>Frank Demajo</u> miet fl-14 ta' Diċembru 1989 u permezz tat-testment tiegħu fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello tat-30 ta' Settembru 1983 (Dok. AD4 – fol 43) innomina bħala eredi universali lill-uliedu r-rikorrenti Austin Demajo, Joan De Maria u Patrick Demajo. Il-wirt tiegħu ġie debitament iddenunzjat fit-18 ta' Mejju 1990 (Dok. AD5 – fol 45). <u>Evelyn Demajo</u> mietet fid-19 ta' Jannar 1990 u permezz tat-testment tagħha tat-30 ta' Settembru 1983 (Dok. AD6 – fol 51) innominat bħala eredi univerali lin-neputijiet tagħha ossia r-rikorrenti Austin Demajo, Joan De Maria u Patrick Demajo. Il-wirt tagħha ġie debitament iddenunzjat fit-18 ta' Mejju 1990 (Dok. AD7 – fol 53).

Permezz ta' nota (fol 69) l-Awtorità tal-Artijiet iddikjarat li tinsab sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti.

**In vista tal-provi dwar it-titolu prodotti mir-rikorrenti u tad-dikjarazzjoni tal-Awtorità intimata, l-Bord huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti.**

<u>**Mertu**</u>

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-fond ittieħed b'titolu ta' pussess u użu permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta fl-20 ta' Mejju 1949 (fol 81) segwit b'kuntratt ta' pussess u użu datat 6 ta' Mejju 1950. Sussegwentement ġie ppubblikat kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Anthony Attard datat 4 ta' Mejju 1963 b'titolu ta' dominju pubbliku (fol 84) fejn ġiet stabbilita l-kera ta' għarfien ta' Lm39.20 sakemm umbagħad ħarġet id-Dikjarazzjoni Presidenzjali għax-xiri assolut fit-22 ta' Novembru 2006 (Avviż 983) li ġiet korretta b'Dikjarazzjoni oħra tal-20 ta' Diċembu 2006 (fol 89). F'dawn id-Dikjarazzjonijiet il-prezz ikkapitalizzat kien ta' Lm2,800.

B'hekk mis-suespost jemerġi li d-dikjarazzjoni ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 li sar Liġi fl-2017. Mill-affidavit tar-rikorrent jirriżulta wkoll li l-Gvern ħa l-pussess tal-fond fl-1950 u llum il-fond jifforma in parti minn binja f'żona residenzjali u in parti minn triq. 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. Dan jinsab ikkonfermat ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet. Permezz tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-2006 l-fond ġie espproprjat b'titolu ta' xiri assolut u ġie ndikat valur ta' Lm2,800. 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-proveddiment tal-Art. 64. Għalhekk fid-dawl tal-enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali ravviżati fl-imsemmija sentenza u fid-dawl tal-fatti kif jirriżultaw fil-każ *de quo* l-Bord iqis li dan il-każ jinkwadra ruħu taħt l-Art. 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

## Id-Dikjarazzjoni Applikabbli

Peress li l-fond kien kolpit minn aktar minn dikjarazzjoni waħda fi żminijiet differenti, sabiex il-Bord ikun jista' jiddetermina l-kumpens dovut irid l-ewwel jiġi stabbilit liema dikjarazzjoni ser tittieħed qies tagħha sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-art b'referenza għal *punctum temporis* applikabbli. Dan il-punt diġa ġie trattat f'numru ta' sentenzi fejn ġie deċiż li l-kumpens għandu jiġi bbażat fuq id-Dikjarazzjoni bis-saħħa ta' liema jkun sar l-akkwist b'xiri assolut, f'dan il-każ l-aħħar Dikjarazzjoni ossia tat-22 ta' Novembru 2006. Is-sentenza fl-ismijiet **Michael Angelo Borg *et vs* L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża mill-Bord fit-30 ta' Jannar 2024 (Rikors 9/21NB) kienet titratta wkoll żewġ dikjarazzjonijiet – waħda maħruġa fl-1953 għall-pussess u użu u dikjarazzjoni oħra tal-2012 għax-xiri assolut ta' fond. F'dik is-sentenza l-Bord għamel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emilia Spiteri vs l-Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 15/19 NB)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Dicembru 2023 li trattat ukoll dan il-punt. Ingħad:-

> "...
>
> *L-Artikolu 64 jipprovdi li l-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni. Hekk kif ingħad, il-fond in meritu huwa soġġett għal żewġ dikjarazzjonijiet li tnejn ħarġu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 ossia d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur mertu tal-avviż numru 84 ippubblikata fis-27 ta' Frar 1951 għall-pussess u użu u d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta mertu tal-avviż numru 68 ippubblikata fis-23 ta' Jannar 2012 fejn il-fond qiegħed jiġi ddikjarat li għadu meħtieġa għal skop pubbliku u qiegħed jiġi akkwistat b'xiri assolut. Min-nota tan-Nutar Marisa Grech tas-26 ta' Novembru 2019 (fol 23) irriżulta wkoll li l-Gvern ħa l-pussess tal-fond fit-23 ta' Ġunju 1950 għaliex il-fond kien meqrud b'egħmil tal-għadu fil-Gwerra. Il-fond għaddha f'idejn il-Gvern b'dominju pubbliku permezz tal-kuntratt 149/66A fl-atti tan-Nutar A. Attard.*
>
> *F'dan il-kuntest fejn il-fond ġie kolpit minn modi ta' akkwist differenti huwa siewi li wieħed iżomm f'moħħu d-distinzjoni bejniethom. Fis-sentenza **Michael Scicluna vs Kummissarju tal-Art (9/10 FDP)** deċiża fis-26 ta' Novembru 2020 il-Qorti tal-Appell spjegat:-*
>
> *16. Tajjeb li jigi mfakkar li skont l-Artikolu 5 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta), l-Awtorità kompetenti tista' takkwista art meħtieġa għal skop pubbliku: (a) b'xiri assolut; (b) għall-pussess u użu għal żmien determinat jew (c) b'dominju pubbliku. L-għażla jew id-diskrezzjoni hija mħollija f'idejn l-appellat Kummissarju tal-Artijiet, li huwa identifikat bħala l-Awtorità kompetenti. B'dan illi filwaqt li f'każ ta' teħid b'titolu ta' pussess u użu huwa maħsub li jkun għal żmien determinat, fil-każ ta' teħid permezz taż-żewġ titoli l-oħra, huwa mifhum li huwa għal dejjem...*
>
> *17. L-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88 jipprovdi sabiex f'każ fejn proprjetà tkun ittieħdet b'titolu ta' pussess u użu u jgħaddu aktar minn għaxar snin minn dakinhar li tkun*

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

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

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

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

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

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

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

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

*...*

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

*63. In the light of the above the Court awards EUR 57,000 in pecuniary damage in respect of the expropriation in 2010.*

*64. The Court further awards the applicant EUR 8,000 in respect of non-pecuniary damage, plus any tax that may be chargeable.*

*...*

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

Il-Bord m'għandux għalfejn ma japplikax l-insenjament ċitat għal każ in eżami u bl-istess mod ai fini ta' valur ser jistrieħ fuq l-aħħar dikjarazzjoni ċjoe dik tat-22 ta' Novembru 2006 li permezz tagħha l-fond għaddha f'idejn il-Gvern b'titolu ta' xiri assolut.

<u>**Il-Kumpens**</u>

Il-Bord ser jibda billi jqis l-istima *ex parte* ppreżentata mill-Awtorità tal-Artijiet imħejjija mill-Perit Stefan Scotto. Hawnhekk il-Bord josserva li l-istima saret abbażi ta' kalkolu matematiku ibbażat fuq il-kapitalizzazzjoni tal-kera ta' għarfien. Kif ingħad fis-sentenza ċitata aktar 'l fuq fl-ismijiet **Emilia Spiteri vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 15/19 NB)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru 2023, il-metodu ta' kapitalizzazzjoni li kien japplika taħt il-Kap. 88 m'għadux isib applikazzkoni taħt il-liġi l-ġdida, l-Kap. 573. F'din is-sentenza ġie osservat ukoll li l-kera ta' għarfien b'titolu ta' dominju pubbliku hija għal kollox maqtugħa mir-realtajiet tas-suq miftuħ. Dan ifisser li meta ssir kapitalizzazzjoni fuq il-kera ta' għarfien, ikkunsidrata li ma tirrispekkjax il-prezzijiet tas-suq miftuħ, il-kumpens riżultanti ser ikun maqtugħ ukoll mir-realta tas-suq miftuħ. Ingħad:-

*28. Għalkemm huwa minnu li l-fond tal-atturi meħud b'dominju pubbliku fl-1966 ma setax jinkera, jibqa' l-fatt li l-metodu ta' kumpens kontemplat taħt il-liġi l-ġdida warrab il-kunċett preċedenti taħt il-liġi l-antika. Din tal-aħħar kienet torbot il-kumpens dovut lis-sid mal-valur ta' kemm il-Gvern kien iħallas bħala kera sakemm huwa kien qiegħed iżomm il-post b'titlu ta' pussess u użu u l-formola matematika li biha kienet tiġi kapitalizzata, kif qabel kontemplat taħt l-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, li biha kienet titħallas il-kera ta' għarfien b'titolu ta' dominju pubbliku (li kienet meqjusa għal kollox maqtugħa mir-realtajiet tas-suq miftuħ) sabiex minflok, iddaħħlu l-Artikoli 68(4) u 69(1) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern, fejn il-kumpens għall-valur tal-art ikun dak meta tinħareġ id-dikjarazzjoni ġdida, liema dritt għall-kumpens jitqies bħala dritt immobbli (ara wkoll Artikolu 54 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern).*

*29. Huwa mifhum li l-Att dwar Artijiet tal-Gvern ried jilħaq l-għan li joffri rimedju sħiħ lis-sidien li tkun ittieħdetilhom l-art u dan permezz tal-artikoli tal-liġi msemmija qabel, li jipprovdu għall-kumpens sħiħ, bil-għan ukoll li jiġu evitati proċeduri doppji. Hekk pereżempju, qieset il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Marzu, 2023, fil-kawża fl-ismijiet Maria Grech et v. Avukat tal-Istat et fejn il-kumpens maħdum skont l-Artikolu 22(11)(b) tal-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, tqis bħala wieħed inġust. Wara li rreferiet għar-rimedji maħsuba taħt l-Att dwar Artijiet tal-Gvern għal dawk il-każijiet fejn art tkun okkupata b'dominju pubbliku jew b'użu u pussess għal aktar minn għaxar snin, tat kumpens bħala rimedju kostituzzjonali, apparti mill-kumpens mogħti fil-proċeduri ordinarji skont l-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi.*

Għaldaqstant il-Bord ser jiskarta l-istima *ex parte* ppreżentata mill-Awtorità tal-Artijiet.

Minn noti ta' sottomissjonijiet jirriżulta li hemm qbil bejn il-partijiet li l-Bord ma jistax jistrieħ fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi peress li ai termini tal-Artikolu 58(1)(d) tal-Kap. 573 l-istima ta' €529,500 mgħotija mill-Membri Tekniċi teċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens propost mill-partijiet – f'dan il-każ tal-atturi fl-ammont ta' €400,000. Apparti din ir-raġuni l-Bord jinnota wkoll li r-rapport għandu jiġi skartat peress li l-valutazzjoni saret abbażi tal-Artikolu 68(4) tal-Kap. 573 dwar art okkupata b'dominju pubbliku. Dan l-artikolu jirreferi għal dawk id-dikjarazzjoni li għadhom iridu jinħarġu miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet. Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord ser jiskarta l-istima tal-Membri Tekniċi.

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".*

Jifdal ir-rapport *ex parte* ppreżentat mir-rikorrenti imħejji mill-Perit Elena Borg Costanzi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-Awtorità tal-Artijiet targumenta li dan ir-rapport (i) huwa nieqes minn operazzjonijiet paragunabbli, (ii) ma jieħux qies tal-istat tal-fond fl-2006 u (ii) l-valur mogħti jieħu qies tal-potenzjali li l-proprjeta' tiġi żviluppata ai finijiet ta' ospitabbilita' meta fl-2006 l-potenzjal ta' żvilupp kien ineżistenti peress li l-fond kien in parti diġa mibni mill-Gvern u in parti jiffurma triq. Il-Bord ma jaqbilx ma dawn l-argumenti.

L-Artikolu 64(3) jipprovdi li l-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. Dan l-artikolu ma jipprovdix jekk il-valur tal-art huwiex il-valur tal-art fl-istat dakinhar tad-dikjarazzjoni li permezz tagħha l-fond ġie akkwistat b'titolu ta' xiri assolut jew inkella l-istat fis-snin preċedenti għal meta l-Gvern ikun ħa l-art b'pussess u użu jew dominju pubbliku.

Għal kwalunkwe kumpens li jiġi akkordat f'każ ta' xiri assolut, l-Artikolu 61 tal-Kap. 573 jipprovdi li l-Bord, meta jiġi biex jiffissa l-kumpens, għandu josserva dawn ir-regoli:-

*(a) ebda żjieda m'għandha tingħata minħabba illi l-akkwist ikun obbligatorju;*

*(b)* *il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament;*

*(c)* *il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar,* ***u mingħajr ma jittieħed qies ta' benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija minn xi Awtorità kompetenti****;*

L-istess punt ġie deċiż fis-sentenza **Dr. Francis Lanfranco et vs L-Awtorità tal-Artijiet (556/22NB)** deċiża mill-Bord fis-27 ta' Frar 2024 fejn ingħad li la darba fil-valutazzjoni ma jitqiesux il-benefikati li Gvern ikun seta' għamel fuq l-art wara t-teħid tal-pussess tal-art, bl-istess mod m'għandux jittieħed kont tal-fatt li l-Gvern ikun neħħa kwalsiasi benefikati li seta kien hemm fuq l-art mat-teħid tal-pussess. Filwaqt li dik is-sentenza kienet intavolata abbażi tal-Artikolu 69 tal-Kap. 573 dwar art okkupata b'użu u pussess għal aktar minn għaxar snin, l-istess prinċipju xorta waħda jgħodd għal dan il-każ. Intqal hekk:-

*Il-Bord josserva wkoll li l-atturi għandhom raġun meta jgħidu li f'azzjonijiet bħal dawn ai termini tal-Artikolu 68(3) u (4) tal-Kap 573 il-valur relevanti huwa dak tal-proprjeta' fid-data tad-Dikjarazzjoni li tkun inħarġet abbażi tal-Artikolu 38 (li f'dan il-każ huma d-Dikjarazzjonijiet Avviżi Numri 817 u 818 tas-7 ta' Lulju 2022) iżda fl-istat u bl-użu li kellhom meta l-pussess tagħhom kien ittieħed mill-Awtorità kompetenti li f'dan il-każ mill-provi jirriżulta li kienu ħanut u mezzanin f'Bormla. Il-Bord jaqbel ukoll mas-sottomissjoni attriċi illi bl-istesss mod kif l-Artikolu 68(4) jistipula li* ***fil-valutazzjoni ma jitqiesux benefikati li Gvern ikun seta' għamel fuq l-art wara t-teħid tal-pussess tal-art, bl-istess mod m'għandux jittieħed kont tal-fatt li l-Gvern ikun neħħa kwalsiasi benefikati li seta kien hemm fuq l-art mat-teħid tal-pussess biex bħal f'dan il-każ ġew demoliti l-bini li kien hemm biex saret it-triq li llum hemm quddiem il-waterfront quddiem Dock 1 u jsir l-open space li hemm fl-istess żona. Izda l-Bord hu tal-fehma illi l-proprjetajiet de quo għandhom jiġu stmati bħala żewġ fondi urbani.***

F'dan il-każ ukoll m'għandux jittieħed qies tal-benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija mill-Gvern minflok il-fond li kien eżistenti fil-mument li l-Gvern ħa l-pussess u bl-istess mod m'għandux jittieħed kont tal-fatt li l-Gvern neħħa l-fond eżistenti mat-teħid tal-pussess biex bena minflok bini residenzjali u in parti triq. B'hekk il-kumpens dovut għandu jirrifletti l-istat tal-fond fl-ewwel dikjarazzjoni fl-20 ta' Mejju 1949 u mhux l-istat tiegħu fl-2006.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond ma sofriex ħsarat minħabba l-Gwerra iżda twaqqa' mill-Gvern fis-snin ta' wara. Il-Perit Elena Borg Costanzi tagħti deskrizzjoni estensiva ta' x'kien jikkomprendi l-fond qabel il-pussess tiegħu ittieħed mill-Gvern, liema deskrizzjoni tinsab rapportat aktar il-fuq f'din is-sentenza u a skans ta' repetizzjoni qeda ssir referenza għas-sezzjoni relattiva intotolata "Rapporti Peritali".

B'mod partikolari ssir referenza għall-fatt li l-fond in mertu kellu kejl ta' madwar 120 metru kwadru u ġie deskritt bħala "*a house spread on three levels over an underlying basement".* Il-kumpens għandu jirrifletti d-deskrizzjoni msemmija.

In kwantu għan-nuqqas ta' operazzjonijiet paragunabbli, l-Artikolu 79(3) tal-Kap. 573 jelenka l-kriterji li għandhom jiġu nklużi fir-rapporti peritali sabiex dawn jitqiesu validi. Fost dawn il-kriterji ir-rapport għandu jinkludi operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom. Skont l-ewwel parti ta' dan l-artikolu, il-kriterji hemm imsemmija japplikaw għar-rapport mħejjija mill-periti tal-Awtorità tal-Artijiet u mill-periti mqabbda mill-Bord. Il-periti *ex parte* mqabbda mis-sidien li qegħdin jintavolaw l-azzjoni mhumiex imsemmija. Dan ifisser li jekk wieħed mill-kriterji huwa nieqes fir-rapport *ex parte* ippreżentat mis-sidien, ir-rapport xorta jitqies validu. Għalkemm il-Bord hu tal-fehema li xorta waħda għandhom jiġu segwiti l-kriterji stabbiliti mill-Liġi.

Ai fini ta' paragun, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emilia sive Emily Spiteri et vs l-Awtorità tal-Artijiet** (15/19NB) deċiża mill-Bord fil-31 ta' Mejju 2023 u sussegwentement mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru 2023. Din is-sentenza kienet titratta mezzanine żgħir b'żewġ bibien fi Triq San Ġiljan (l-istess triq li jinsab fiha l-fond odjern) konsistenti f'kamra fil-pjan terran b'taraġ li jitla għas-sulari ta' fuq u basement li kien jintuża bħala kċina. Fl-ewwel sular kien hemm kamra b'gallarija tal-injam magħluqa għal fuq Triq San Ġiljan u fit-tieni sular kamra oħra b'gallarija miftuħa għal fuq Triq San Ġiljan u kamra oħra fuq in-naħa ta' wara tat-taraġ sovrastanti għal terzi, b'gallarija miftuħa fuq Sqaq il-Ġnien kif ukoll terrazzin minn fejn kien jitla garigor tal-ġebel għal bejt. Dan il-fond kien ta' cirka 12.5m fond u bejn 4.9m u 5.9m wisa ċjoe area ta' circa 61.25 metri kwadri u 73.75 metri kwadri. L-intier tal-fond ġie stmat mill-Membri Tekniċi fl-ammont ta' €135,000 għas-sena 2012.

Mid-deskrizzjoni taż-żewġ proprjetajiet huwa ċar li l-fond in mertu kien akbar kważi d-doppju mill-mezzanine mertu tas-sentenza ċitata ta' **Emilia Spiteri**. Jekk il-valur ta' €135,000 fl-2012 jiġi aġġustat skont l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2006 dan iwassal għal €117,290.16 għal kejl ta' bejn 61.25 metri kwadri u 73.75 metri kwadri. Stante li l-kejl tal-fond in mertu huwa kważi d-doppju minn dak ta' **Emilia Spiteri** dan iwassal għal valur ta' circa €234,580.32 bl-istess rata għal kull metru kwadru. Iżda, l-fond mertu ta' din is-sentenza għandu plot area ferm akbar u mhuwiex sovrappost fuq proprjeta' ta' terzi. Dawn il-fatturi għandhom jirriflettu żieda sostanzjali fil-prezz.

In kwantu għall-potenzjal, l-Artikolu 61(ċ) jipprovdi li l-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament. Stabbilit li l-istat tal-art jew il-fond għandu jkun dakinhar tat-teħid tal-pussess, kwalunkwe potenzjal ta' żvilupp irid jiġi kkunsidrat fiż-żmien tat-teħid tal-pussess. Fis-sentenza **Aġent Kummissarju ta' l-Artijiet vs Ignatius Licari noe (Appell 5/1999/2)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2020 ingħad li l-Bord m'għandux jikkonsidra

biss l-art *ut sic,* iżda għandu jingħata qies ukoll tal-potenzjal li seta' kellha l-art in kwistjoni. Dana jingħad peress li kif kienet tipprovdi l-Ordinanza, l-Bord fid-determinazzjoni tal-kumpens dovut lis-sid, kellu jqis l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament. L-istess kunsiderazzjoni ċjoe tal-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament huwa wkoll applikabbli wkoll għal dan il-każ bis-saħħa tal-Artikolu 61 tal-Kap 573. Fis-sentenza **Bezzina Ship Repair Yard Limited vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Appell 23/20/2/NB) fir-rigward ta' azzjoni mibdija wkoll taħt l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 ingħad li għal dak li hija l-valutazzjoni tal-art *ut sic,* irid jittieħed ukoll kont tal-potenzjal tal-istess art.

In kwantu għall-istima tal-Perit Elena Borg Costanzi, dwar il-potenzjal tgħid li "*Similar properties in the area today have the potential of being converted into boutique hotels or similar commercial and hospitality projects*". Imkien fir-rapport ma jingħad li l-kumpens ta' €400,000 jinkludi fih il-potenzjal ta' żvilupp ai finijiet ta' ospitabilita'.

Abbażi ta' dawn il-konstatazzjonijiet il-Bord iqis li l-valur stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi jirrifletti l-istat tal-fond fl-1949 u għaldaqstant il-Bord ser jadotta l-kumpens stabbilit minnha. B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti huwa ta' €400,000 fl-2006 li aġġornat skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2025 iwassal għal kumpens ta' **€575,126.44**[2] skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573. **<u>B'hekk il-kumpens għat-teħid dovut lir-rikorrenti qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' ħames mija ħamsa u sebgħin elf mija sitta u għoxrin Euro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€575,126.44)</u>.**

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

Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħdin jitlobu wkoll danni materjali u morali. Dwar id-danni materjali r-rikorrenti jgħidu li għandu japplika l-kalkolu tal-Membri Tekniċi u li m'għandux ikun hemm tnaqqis ta' 20% stabbilit fis-sentenza ta' **Emilia Spiteri**. Mill-band l-oħra l-Awtorità tal-Artijiet issottomettiet li fil-komputazzjoni tad-danni l-Bord għandu qabel xejn iżomm quddiemu li r-rikorrenti naqsu milli jersqu għall-ħlas tal-ammont *not in dispute*, m'hemmx prova tad-danni attwalment sofferti, għandu jittieħed qies tal-ħlasijiet li saru tal-kera ta' għarfien u f'każ li jiġu akkordati danni għandu jkun hemm it-tnaqqis ta' 20% stabbilit fis-sentenza ta' **Emilia Spiteri**.

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 li kienet titratta wkoll żewġ dikjarazzjonijiet. Permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali tal-1950 il-Gvern ħa l-fond b'titolu ta' pussess u użu. Fis-sena 1966 it-titolu inbidel f'wieħed ta' dominju pubbliku versu l-ħlas ta' kera ta' għarfien. Sussegwentement ġiet ippubblikata Dikjarazzjoni Presidenzjali fis-sena 2012, fejn il-Gvern wera l-intenzjoni tiegħu li jakkwista l-fond b'titolu ta' xiri assolut. Il-Qorti tal-

[2] €400,000 x (1012.05 [L-aħħar indiċi tal-2024] ÷ 703.88 [Indiċi tal-2006]) = €575,126.44

Appell qieset minkejja li laħaq għadda t-titolu tal-art fl-2012, id-dikjarazzjoni tal-2012 ma waslitx sabiex is-sidien jingħataw il-kumpens dovut lilhom taħt il-liġi l-qadima. Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat li l-perjodu li għalih kellhom jingħataw id-danni materjali u morali kellu jkun mill-ewwel dikjarazzjoni tal-1950 sal-2023, is-sena li fiha ngħatat is-sentenza li minnu sar tnaqqis ta' 20% rappreżentanti l-inċertezza li l-fond kien ser jinkera għall-perjodu kollu 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-Appell kompliet tiddefinixxi l-parametri tad-danni materjali. Ġie spjegat 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, u fejn l-esproprju jkun ġie ffinalizzat id-danni huma marbuta mal-esproprju. Ingħad:-

> *...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.*
>
> *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.*

L-Awtorità tal-Artijiet targumenta li f'dan il-każ kien hemm nuqqas da parti tar-rikorrenti li jersqu għall-ħlas tal-ammont *not in dispute* minkejja li l-abbożż propost kien jinkludi klawżola li l-ħlas kien qiegħed isir mingħajr preġudizzju għal dawn il-

proċeduri. Mill-banda l-oħra, fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2023 (fol 159) ġie vverbalizzat li "*Dr. Borg Costanzi għar-rikorrenti jiddikjara li l-ostakolu għall-ħlas tal-ammont not in dispute huwa dovut għall-fatt illi fuq l-abbozz, dan kien jgħid li l-ħlas jirrappreżenta l-valur raġonevoli fis-suq u għalhekk ir-rikorrenti ma jaqblux ma' din il-frażi billi tippreġudika dawn il-proċeduri*". Mill-aħħar abbozz tal-kuntratt approvat mill-Awtorità intimata (a fol 153) tirriżulta din id-diskrepenza fejn minn banda jingħad li qiegħed jiġi riżervat a favur il-vendituri kull tip ta' kumpens, danni kif ukoll imgħaxijiet li jiġu deċiżi minn kwalunkwe Qorti f'Malta u Internazzjonali u mill-banda l-oħra jingħad li l-partijiet iddikjaraw li l-valur ta' €2,800 huwa ġust u rejali. Fiċ-ċirkostanzi, r-rikorrenti kienu ġustifikati li ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt għall-ħlas tal-ammont *not in dispute* kif redatt. La darba d-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-2006 ma wasslitx biex is-sidien jingħataw il-kumpens dovut lilhom taħt il-liġi l-qadima, id-danni materjali għandhom jiġu kkalkulat mid-data tal-pubblikazzjoni tal-ewwel Dikjarazzjoni fl-20 ta' Mejju 1949 li permezz tagħha l-pussess tal-fond għaddha fuq il-Gvern sad-data ta' din is-sentenza. In kwantu għat-tnaqqis ta' 20% mertu tas-sentenza ta' **Emilia Spiteri** l-Bord mhuwiex ser jiddipartixxi mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell. Apparti dan it-tnaqqis għandu jsir ukoll tnaqqis tal-kera mħallsa mit-8 ta' Marzu 1950 ċjoe meta l-Gvern ħa l-pussess tal-fond u l-kera ta' għarfien li baqgħet titħallas sal-31 ta' Marzu 2020 skont ittra mibgħuta mill-Awtorità tal-Artijiet lir-rikorrenti fis-27 ta' Frar 2020 (fol 121).

Il-Membri Tekniċi llikwidaw id-danni materjali rappreżentanti l-valur lokatizzju fir-rata ta' 2% tal-prezz tal-bejgħ. Il-Bord ser japplika r-rata ta' 2% stante li ħadd mill-partijiet ma kkontestaha. B'hekk id-danni materjali qegħdin jiġu kkalkulati kif ġej:-

| **Sena** | **Indiċi tal-Inflazzjoni** | **Valur tal-Fond** | **Rata** | **Valur Lokatizzju Annwali** |
|---|---|---|---|---|
| **1949** | 109.7 | €62,340.17 | 2.0% | **€1,246.80** |
| **1950** | 116.9 | €66,431.78 | 2.0% | **€1,328.64** |
| **1951** | 130.1 | €73,933.05 | 2.0% | **€1,478.66** |
| **1952** | 140.3 | €79,729.50 | 2.0% | **€1,594.59** |
| **1953** | 139.1 | €79,047.56 | 2.0% | **€1,580.95** |
| **1954** | 141.2 | €80,240.95 | 2.0% | **€1,604.82** |
| **1955** | 138.8 | €78,877.08 | 2.0% | **€1,577.54** |
| **1956** | 142 | €80,695.57 | 2.0% | **€1,613.91** |
| **1957** | 145.7 | €82,798.20 | 2.0% | **€1,655.96** |
| **1958** | 148.3 | €84,275.73 | 2.0% | **€1,685.51** |
| **1959** | 151.1 | €85,866.91 | 2.0% | **€1,717.34** |
| **1960** | 158.8 | €90,242.65 | 2.0% | **€1,804.85** |
| **1961** | 164.84 | €93,675.06 | 2.0% | **€1,873.50** |
| **1962** | 165.16 | €93,856.90 | 2.0% | **€1,877.14** |
| **1963** | 168.18 | €95,573.11 | 2.0% | **€1,911.46** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1964** | 172 | €97,743.93 | 2.0% | **€1,954.88** |
| **1965** | 174.7 | €99,278.28 | 2.0% | **€1,985.57** |
| **1966** | 175.65 | €99,818.15 | 2.0% | **€1,996.36** |
| **1967** | 176.76 | €100,448.94 | 2.0% | **€2,008.98** |
| **1968** | 180.42 | €102,528.84 | 2.0% | **€2,050.58** |
| **1969** | 184.71 | €104,966.75 | 2.0% | **€2,099.34** |
| **1970** | 191.55 | €108,853.78 | 2.0% | **€2,177.08** |
| **1971** | 196 | €111,382.62 | 2.0% | **€2,227.65** |
| **1972** | 202.52 | €115,087.80 | 2.0% | **€2,301.76** |
| **1973** | 218.26 | €124,032.50 | 2.0% | **€2,480.65** |
| **1974** | 234.16 | €133,068.13 | 2.0% | **€2,661.36** |
| **1975** | 254.77 | €144,780.36 | 2.0% | **€2,895.61** |
| **1976** | 256.2 | €145,593.00 | 2.0% | **€2,911.86** |
| **1977** | 281.84 | €160,163.66 | 2.0% | **€3,203.27** |
| **1978** | 295.14 | €167,721.77 | 2.0% | **€3,354.44** |
| **1979** | 316.21 | €179,695.40 | 2.0% | **€3,593.91** |
| **1980** | 366.06 | €208,024.09 | 2.0% | **€4,160.48** |
| **1981** | 408.16 | €231,948.62 | 2.0% | **€4,638.97** |
| **1982** | 431.83 | €245,399.78 | 2.0% | **€4,908.00** |
| **1983** | 428.06 | €243,257.37 | 2.0% | **€4,865.15** |
| **1984** | 426.18 | €242,189.00 | 2.0% | **€4,843.78** |
| **1985** | 425.17 | €241,615.04 | 2.0% | **€4,832.30** |
| **1986** | 433.67 | €246,445.41 | 2.0% | **€4,928.91** |
| **1987** | 435.47 | €247,468.31 | 2.0% | **€4,949.37** |
| **1988** | 439.62 | €249,826.67 | 2.0% | **€4,996.53** |
| **1989** | 443.39 | €251,969.08 | 2.0% | **€5,039.38** |
| **1990** | 456.61 | €259,481.72 | 2.0% | **€5,189.63** |
| **1991** | 468.21 | €266,073.76 | 2.0% | **€5,321.48** |
| **1992** | 475.89 | €270,438.14 | 2.0% | **€5,408.76** |
| **1993** | 495.6 | €281,638.91 | 2.0% | **€5,632.78** |
| **1994** | 516.06 | €293,265.89 | 2.0% | **€5,865.32** |
| **1995** | 536.61 | €304,944.02 | 2.0% | **€6,098.88** |
| **1996** | 549.95 | €312,524.85 | 2.0% | **€6,250.50** |
| **1997** | 567.95 | €322,753.87 | 2.0% | **€6,455.08** |
| **1998** | 580.61 | €329,948.28 | 2.0% | **€6,598.97** |
| **1999** | 593 | €336,989.25 | 2.0% | **€6,739.79** |
| **2000** | 607.07 | €344,984.93 | 2.0% | **€6,899.70** |
| **2001** | 624.85 | €355,088.93 | 2.0% | **€7,101.78** |
| **2002** | 638.54 | €362,868.66 | 2.0% | **€7,257.37** |
| **2003** | 646.84 | €367,585.37 | 2.0% | **€7,351.71** |
| **2004** | 664.88 | €377,837.12 | 2.0% | **€7,556.74** |
| **2005** | 684.88 | €389,202.69 | 2.0% | **€7,784.05** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **2006** | 703.88 | €400,000.00 | 2.0% | **€8,000.00** |
| **2007** | 712.68 | €405,000.84 | 2.0% | **€8,100.02** |
| **2008** | 743.05 | €422,259.47 | 2.0% | **€8,445.19** |
| **2009** | 758.58 | €431,084.83 | 2.0% | **€8,621.70** |
| **2010** | 770.07 | €437,614.35 | 2.0% | **€8,752.29** |
| **2011** | 791.02 | €449,519.79 | 2.0% | **€8,990.40** |
| **2012** | 810.16 | €460,396.65 | 2.0% | **€9,207.93** |
| **2013** | 821.34 | €466,750.00 | 2.0% | **€9,335.00** |
| **2014** | 823.89 | €468,199.11 | 2.0% | **€9,363.98** |
| **2015** | 832.95 | €473,347.72 | 2.0% | **€9,466.95** |
| **2016** | 838.29 | €476,382.33 | 2.0% | **€9,527.65** |
| **2017** | 849.77 | €482,906.16 | 2.0% | **€9,658.12** |
| **2018** | 859.63 | €488,509.39 | 2.0% | **€9,770.19** |
| **2019** | 873.73 | €496,522.12 | 2.0% | **€9,930.44** |
| **2020** | 879.32 | €499,698.80 | 2.0% | **€9,993.98** |
| **2021** | 892.51 | €507,194.39 | 2.0% | **€10,143.89** |
| **2022** | 947.4 | €538,387.21 | 2.0% | **€10,767.74** |
| **2023** | 995.62 | €565,789.61 | 2.0% | **€11,315.79** |
| **2024** | 1012.05 | €575,126.43 | 2.0% | **€11,502.53** |
| **2025** | 1012.05 | €575,126.43 | 2.0% | **€11,502.53** |
| **Total tal-Valur Lokatizzju** | | | | **€408,526.67** |
| **Tnaqqis tal-ħlasijiet tal-kera ta' Lm28 fis-sena mit-8 ta' Marzu 1950** *(Lm28 x 10 snin = Lm280 ekwivalenti għal €652.22)* **Tnaqqis tal-kera ta' għarfien mit-8 ta' Marzu 1960 sal-31 ta' Marzu 2020** *(Lm39.20/365 = Lm0.11 x 21,847 ġurnata = Lm2,346.31 ekwivalenti għal €5,465.43* | | | | **€6,117.65** |
| **SUB-TOTAL** | | | | **€402,409.02** |
| [redacted] | | | | |
| **TOTAL *** | | | | **€321,927.22** |

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

---

**<u>Id-danni materjali minħabba d-dewmien sabiex sar l-akkwist ser jiġu likwidati fl-ammont ta' tlett mija wieħed u għoxrin elf disa' mija seba' u għoxrin Euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€321,927.22).</u>**

**<u>Danni Morali</u>**

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 – sitta u sebgħin (76) 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-fond;
2. Is-sehem l-atturi mill-fond;
3. Il-perjodu ta' żmien minn mindu ttieħed il-pussess sakemm inħarġet id-dikjarazzjoni presidenzjali;
4. Il-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn il-proċeduri biex jiehdu l-kumpens;
5. L-assjem tal-kumpens għall-akkwist u tad-danni materjali likwidati aktar il-fuq rigward il-fond.

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 bħala danni morali s-somma ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1950 sat-2023 wara li qies fost oħrajn it-trapass taż-żmien ta' tlieta u sebgħin sena, id-daqs tal-fond u sehem ir-rikorrenti.

Applikati dawn l-insenjamenti l-Bord hu tal-fehma li fil-każ preżenti għandu jimxi bl-istess mod indikat fis-sentenza **Emilia Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** u għalhekk meħud kont tat-trapass taż-żmien ta' sitta u sebgħin sena, id-daqs tal-fond, sehem ir-rikorrenti u l-kunsiderazzjonijiet fuq imsemmija, **<u>l-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1949 sa llum fl-ammont ta' €7,600.</u>**

**<u>Imgħax</u>**

Fit-tieni talba r-rikorrenti jitolbu wkoll lill-Bord sabiex jiffissa l-imgħax. L-Artikolu 66 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta jghid 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. Permezz tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-22 ta' Novembru 2012 l-Awtorità offriet kumpens għall-akkwist b'xiri assolut fl-ammont ta' Lm2,800 ekwivalenti għal €6,522.25 għall-intier. Fl-ittra datata 27 ta' Frar 2020 (fol 121) l-Awtorità infurmat lir-rikorrenti li dan l-ammont ġie ddepożitat f'kont bankarju li jrendi imgħax. Għalhekk fil-każ *de quo* l-imgħax għandu jiddekorri fuq il-bilanċ tal-ammont li hija d-differenza bejn is-somma akkordata mill-Bord ta' €575,126.44 u dik offruta mill-Awtorità ta' €6,522.25 u ċioe' fuq €568,604.19 bir-rata ta' 8% mit-22 ta' Novembru 2006 sa llum. Imgħax ulterjuri mil-lum 'il quddiem jitħallas skond il-Liġi sal-pagament effettiv.

**<u>Spejjeż</u>**

Fir-rigward tal-ispejjeż, skont l-Art. 73(2) tal-Kap. 573:-

*(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.*

Permezz tal-ittra datata 4 ta' Diċembru 2006 (fol 118) l-intimata nfurmat lir-rikorrenti li l-fond ġie akkwistat b'titolu ta' xiri assolut u bgħatet kopja tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali fejn hemm indikat il-kumpens ta' Lm2,800. Il-Bord iqis li permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti ma aċċettawx l-offerta tal-Awtorità. Ġja la darba m'hemmx aċċettazzjoni u l-kumpens stabbilit mill-Bord huwa aktar minn dak offrut mill-intimata huwa applikabbli l-Art. 73(2) fir-rigward tal-ispejjeż.

## III. KONKLUŻJONI

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

**1.** Jilqa' l-ewwel talba u jillikwida l-kumpens pagabbli mill-Awtorità tal-Artijiet lir-rikorrenti għat-teħid tal-fond 39 u 40 fi Triq San Ġiljan, Senglea b'titolu ta' xiri assolut fl-ammont ta' **ħames mija ħamsa u sebgħin elf mija sitta u għoxrin Euro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€575,126.44).**

**2.** Jilqa' t-tieni talba u jistabilixxi l-imgħax fuq is-somma ta' **ħames mija tmienja u sittin elf sitt mija u erba' Euro u dsatax-il ċenteżmu (€568,604.19) bir-rata ta' 8% mit-22 ta' Novembru 2006** sa llum. Imgħax ulterjuri mil-lum 'il quddiem jitħallas skond il-Liġi sal-pagament effettiv.

**3.** Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li l-Awtorità tal-Artijiet hija responsabbli biex tħallas lir-rikorrenti d-danni materjali fl-ammont ta' **tlett mija wieħed u għoxrin elf disa' mija seba' u għoxrin Euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€321,927.22)** u d-danni morali fl-ammont ta' **sebat elef u sitt mitt Euro (€7,600).**

**4.** Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lill-Awtorità tal-Artijiet tħallas lir-rikorrenti l-ammonti hekk likwidati fil-paragrafi preċedenti.

**5.** Jilqa' l-ħames talba u jiffissa d-data tal-Ġimgħa 18 ta' Lulju 2025 fid-9.00am, ġewwa l-Uffiċċju tal-Awtorità tal-Artijiet sabiex jiġi ppubblikat jekk ikun il-każ il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorità tal-Artijiet u jaħtar lil Av. Carina Nagiah bħala kuratur sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt, liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorità tal-Artijiet.

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

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a tenur tal-Artikolu 73(2) tal-Kap 573 ikunu a karigu tal-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità tal-Artijiet u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

**Moqrija.**

**Noel Bartolo**
**Maġistrat**

**Marisa Bugeja**
**Deputat Reġistratur**

**29 ta'  Mejju 2025**