BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 25 ta' Ottubru, 2023

Charles Adrian Sive Adrian Strickland (ID 32241M) u Jacqueline Strickland (ID 990344M)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawża Numru : 9
Rikors Numru 28/2019

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Charles Adrian *sive* Adrian u Jacqueline Strickland datat 16 ta' Settembru 2019 fejn gie premess:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien ta' porzjoni art ta' circa 542 metri kwadri li kienet tifforma parti integrali mil-gnien anness mad-dar taghhom numru 81 Triq Marsaxlokk, Zejtun akkwistata minnhom waqt iz-zwieg permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Henry Sciriha fid-9 ta' Novembru 1979 kif jidher mill-formola dwar il-provinienza hawn annessa bhala* ***Dok A*** *u d-dokumenti hemm mehmuza nkluz il-kuntratt tal-akkwist.*

2. *Illi din il-porzjoni art hja soggett ghal proceduri ta' esproprijazzjoni skont dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern*

*tas-16 ta' Awwissu 1991 bhala Avviz numru 17 (file ref: 243/87) (Kopja **Dok B)** fejn pero` l-art hija ndikata li ghandha kejl ta' 480 metri kwadri ma liema kejl l-esponenti mhumiex qeghdin jaqblu in kwantu jiddikjaraw illi fiha l-kejl ta' 542 metri kwadri.*

3. *Illi l-intimat qatt ma resaq biex jofri l-kumpens dovut skond il-ligi u dan minkejja t-trapass ta' 28 sena u ghalhekk ghandu jigi applikatl-Artiklu 64(4) li jaghti dritt lil-esponenti jitolbu ukoll danni materjali u morali minhabba d-dewmien ecessiv.*

4. *Illi l-esponenei qeghdin jezebixxu ukoll bhala **Dok C** stima maghmula mill-AIC Godwin Abela li turi il-valur tal-art fis-snin 1991, 2005 u illum.*

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-imsemmija porzjoni art fuq indikata u li fil-fatt fiha l-kejl ta' 542 metri kwadri u mhux ta' 480 metri kwadri kif indikat fid-dikjarazzjoni;*
   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' tal-Artijiet datata 28 ta' Novembru 2019 (a fol 31 et seq) fejn gie eccepit:

Illi r-rikorrenti jikkontendu illi huma sidien ta' porzjon ta' art ta' circa 542 metri kwadri hekk kif ahjar deskritta fir-rikors promutur liema art hija soggetta ghal proceduri ta' esproprjazzjoni skont dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-16 ta' Awissu, 1991 bhala Avviz Nru 17 liema gazzetta pero' taghti bhala kejl 480metri kwadri;

Illi r-rikorrenti qabel xejn ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom a sodisfazzjon tal-Bord;

Illi l-esponenti m'hijiex qieghda taqbel mar-rikorrenti stante li min imkien ma jirrizulta illi l-kejl li kien mghoti fil-gazzetta tal-gvern imsemmija huwa wiehed zbaljat;

Illi l-imsemmija art illum il-gurnata tintuza bhala triq;

Illi ta' min jirrileva illi fir-rikors promutur ma hemm l-ebda talba sabiex l-art in kwistjoni tigi akkwistati b'xiri assolut izda hemm talba biss biex jigi ffissat il-prezz jew kumpens dovut;

Illi l-awtorita' esponenti ma thossx illi ghandha tbati danni materjali u morali;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

Tilqa' l-ewwel talba limitatament ghad-determinazzjoni tas-sidien pero' fuq il-porzjoni indikata fil-gazzetta tal-gvern tas-16 ta' Awwissu, 1992;

Tichad it-tieni talba stante illi dan l-Onorabbli Bord ma jistghax jghaddi biex jiffissa prezz dovut skont l-Artikolu 64 jekk ma jkunx hemm talba ghal xiri assolut kif rikjest fl-istess artikolu tal-ligi u fin-nuqqas ta' akkoljiment ta' din ir-raguni, tilqa' t-talba;

Tichad it-tielet talba ghall-istess raguni tat-talba precedenti u fin-nuqqas ta' akkoljiment ta' din ir-raguni, tilqa' t-talba sakemm l-istess imghax ikun mahdum skont il-ligi u l-insenjament gurisprudenzjali prezenti;

Tichad ir-raba' talba ghall-istess raguni taz-zewg talbiet precedenti u fin-nuqqas ta' akkoljiment ta' din ir-raguni, ghaliex l-esponenti ma thossx illi jokkorru l-elementi biex tali danni jigu sofferti mill-awtorita' esponenti;

Tilqa' l-hames talba.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti pprezentata fit-13 ta' Marzu 2023 u dik tal-Awtorita intimata pprezentata fl-10 ta'

Mejju 2023 u sema u ra t-trattazzjoni finali traskritta waqt l-udjenza tal-24 ta' Mejju 2023.

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Mejju 2023 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-likwidazzjoni ta' kumpens fir-rigward ta' espropprazzjoni ta' porzjon art ta' 500.6[1] metru kwadru li kienet tifforma parti integrali mill-ġnien anness mad-dar residenzjali 81, Triq Marsaxlokk fiż-Żejtun ai termini tal-Art. 64 tal-Kap. 573. Il-porzjon art hija l-mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali Numru 589 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-16 ta' Awwissu 1991 (Dok. B – fol 8 et seq) u hija indikata bhala *item* 17 fl-istess Gazzetta. Fl-imsemmija Dikjarazzjoni intqal li l-art hi mehtiega ghal skop pubbliku u li l-akkwist taghha ghandu jkun b'xiri assolut u ma gie indikat ebda prezz. Mill-provi jirrizulta li qatt ma ġie offrut kumpens lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti qedin jitolbu wkoll danni materjali u morali u imghax. Ir-rikorrenti pprezentaw rapport ex parte tal-perit Godwin Abela (fol 10 et seq) fejn b'referenza ghal-valur tal-art fis-sena tad-Dikjarazzjoni ossia 1991 huwa wasal ghal rata ta' €145 kull Mk.

L-Awtorita wiegbet illi t-talba ghal kumpens ghandha tkun ristretta ghal kejl indikat fil-Gazzetta. Dan il-punt gie sorvolat fil-mori tal-kawza fejn kif inghad gie stabbilit u maqbul li l-kejl tal-art mehuda huwa ta' 500.6Mk. Hija wiegbet ukoll li ma jistax ikun hemm l-iffisssar ta' kumpens billi l-atturi ma ghamlux talba ghax-xiri assolut, filwaqt li kwantu ghal imghax u danni wiegbet li l-imghax ghandu jinhadem skond il-Ligi filwaqt li mhux responsabbli ghad-danni. Bhala parti mill-provi taghha l-Awtorita esebiet rapport ex parte tal-perit Arielle Agius li wara li ghamlet il-kostatazzjonijiet taghha skond ir-rapport esebit b'nota tas-27 ta' Settembru 2021 (fol 51 sa 91) hija waslet ghal rata fin-1991 ta' €36.80[2].

Rapporti Peritali

Kif inghad, ir-rikorrenti ppreżentaw rapport peritali redatt mill-Perit Godwin Abela (fol 10 sa 20) fejn jgħid li l-kejl tal-art esproprjata hija ta' 542 metri kwadri u kienet tifforma parti minn plot fabbrikabbli li skont il-*policies* applikabbli dak iż-żmien setgħat tiġi żviluppata f'sittax-il appartament tal-kejl ta' 150 metri kwadri kull wieħed u erba' penthouses irtirati ta' ċirka 70 metru kwadru kull wieħed. Ġiet rilevata diskrepanza fil-

---

[1] Dan il-kejl gie stabbilit mill-Periti teknici wara li ntalbu jistabillixxu l-kejl preciz tal-art esproprjata wara li kien hemm differenza fil-kejl kif indikat mill-atturi ta 542Mk u dan indikat mill-Awtorita fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-16 ta' Awwissu 1991 ta' 480 Mk. Eventwalment iz-zewg partijiet qablu fuq dan il-kejl ta' 500.6Mk kif jirrizulta kemm mid-dikjarazzjoni tal-Avukat tal-atturi fis-seduta tal-20 ta' April 2022 u x-xhieda ta' Joseph Sammut (ghall-Awtorita) fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2022 u kif ukoll minn noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet.

[2] €17,664 ÷ 480 = €36.80.

kejl meħud minnu ta' 542 metri kwadri u dak imsemmi li fil-Gazzetta tal-Gvern ta' 480 metri kwadri. Liema diskrepanza giet eventwalment solvolata kif inghad aktar qabel. Il-Perit Abela vvaluta l-art fis-segwenti valuri fil-kejl ta' 542 metri kwadri:-

i. Fil-5 ta' Settembru 2019 fil-valur ta' €1,100 kull metru kwadru li jammontaw għal €596,200.
ii. Fl-2005 fil-valur ta' €400 kull metru kwadru li jammontaw għal €216,800.
iii. Fl-1991 fil-valur ta' €145 kull metru kwadru li jammontaw għal €78,590.

Mill-valutazzjoni precedenti tieghu datata 19 ta' Ġunju 2018 (fol 13 et seq) annessa flimkien mar-rapport jirriżulta li l-art tifforma parti minn art akbar ta' kejl superficjali ta' 2100Mk konsistenti townhouse ta' ċirka 200 metru kwadru u l-kumplament ta' 1,900 metru kwadru huwa patio, ġnien b'passaġġ, swimming pool area u ġnien fuq wara li jagħti għal fuq Triq il-President Anton Buttiġeġ. Mid-deskrizzjoni tal-fond jirriżulta li d-dar u l-parti ta' wara huma f'*Urban Conservation Area* skont iż-Żejtun West Policy Map filwaqt li l-bqija tal-proprjeta taqa' f'development zone li kienet tinkludi triq skemata u tista tigi zviluppata f'bini ta' tlett sulari fuq semi basement skond iz-Zejtun Building Heights Policy Map. Il-valur tad-dar flimkien mal-ġnien huma ta' €2,000,000, il-parti fabbrikabbli waħda ta' €1,200,000 u l-kumplament tal-art li tinsab in-naha l-ohra ta' Triq il-President Anton Buttigieg, kalkulata bhala barra miz-zona ta' zvilupp, fil-valur ta' €50 kull metru kwadru ammontanti ghal €25,000 u li flimkien jagħmlu valur ta' €3,225,000.

L-intimata ppreżentat rapport *ex parte* tal-Perit Arielle Agius (fol 52 sa 91) li kkonstatat li l-art kienet diġa tifforma parti minn triq skond l-orthomap tal-1998. Mis-survey sheets tan-1968 jidher li l-art kienet tifforma parti minn art akbar mingħajr aċċess tat-triq u jidher li kienet tintuża għal skopijiet agrikoli u ma jidhirx li kien hemm bini fuqha. L-art ġiet maqsuma f'biċċtejn hekk kif it-triq għaddiet minn nofsha. Ma nstabet l-ebda policy applikabbli fl-1991. Skont il-pjanta lokali Żejtun West Policy Map tal-2006 l-art kienet tinsab f'żona ta' *creation of boulevard* u għaliha tapplika l-policy SMIA 04. Fl-2006 l-art tirriżulta li kienet skedata bhala triq. Ma nstab l-ebda permess ta' bini. Hija waslet għall-valur ta' €17,664 għas-sena 1991 (fuq kejl ta' 480 Mk) li aġġornat għal €34,017 ghs-sena 2021 skond l-indici ta' inflazzjoni. Hija għamlet operazzjonijiet paragunabbli konsistenti:-

i. Biċċa art ta' 107.5 metri kwadri fiż-Żejtun mertu tal-Att 102 fir-rata ta' €36.80 kull metru kwadru;
ii. Proprjeta' li tinkludi biċċa art b'arja ta' madwar 22 metru kwadru fiż-Żejtun mertu tal-Att 392 fir-rata ta' €36.80 kull metru kwadru;
iii. Proprjeta' li tinkludi biċċa art b'arja ta' madwar 62 metru kwadru fiż-Żejtun mertu tal-Att 381 konsistenti fi plot bini u mhux f'ODZ fir-rata ta' €67.63 kull metru kwadru u b'hekk mhux paragunabbli.

Il-Bord innomina lill-Membri Tekniċi l-Perit Valerio Schembri u Marie Louise Caruana Galea li fir-rapport tagħhom (fol 46 sa 48) ippremettew li l-art tifforma parti minn triq pubblika. Fiż-żmien meta nħarġet id-dikjarazzjoni presidenzjali l-art kienet parti integrali mill-ġnien anness mad-dar bin-numru 81 fi Triq Marsaxlokk fiż-Żejtun. Il-valur tal-art bħala ġnien konness mad-dar fl-1991 kien ta' €150 kull metru kwadru u għalhekk fl-ammont ta' €81,300 fil-kejl ta' 542 metri kwadri u €72,000 fil-kejl ta' 480 metri kwadri li aġġornati skont l-indiċi tal-inflazzjoni jwassal għal €152,685.15 u €135,219.32 rispettivament. Fir-rapport ulterjuri taghhom (fol 97 sa 99) irrelataw li l-kejl tal-art esproprjata huwa ta' 500.6 metri kwadri.

L-ewwel Eccezzjoni - Titolu

Fir-risposta tagħha l-intimata eċċepiet li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom. Fis-seduta tas-17 ta' Frar 2021 (fol 42) l-intimata vverbalizzat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrent. Mill-kuntratt ta' akkwist tad-9 ta' Novembru 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha (fol 6 sa 7) u l-*Property Ownership Form* (Dok. A – fol 3 sa 5) jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw fiż-żwieġ id-dar flimkien mal-ġnien permezz tal-kuntratt fuq imsemmi. Fid-dawl tad-dikjarazzjoni tal-Awtorita intimata u l-kuntratt ta' akkwist l-Bord huwa sodisfatt mill-prova tat-titolu.

It-Tieni Eccezzjoni – Azzjoni mankanti ghaliex ma hemmx talba ghax-xiri assolut

Fit-tieni eccezzjoni taghha l-Awtortita tissolleva l-punt illi l-Bord ghandu jichad it-tieni talba attrici fejn qed jintalab jiffissa l-kumpens ghat-tehid billi ma jista qatt ikun hemm talba biex jigi ffissat prezz dovut ai termini tal-Artikolu 64 minghajr ma jkun hemm ukoll talba ghax-xiri assolut tal-art.

Din il-kwistjoni giet trattata minn dan il-Bord kif presjedut fis-sentenza **fl-ismijiet Alfred Cremona pro et noe et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 10/19) deciza fit-23 ta' Marzu 2022**. F'din is-sentenza l-Bord qal hekk:

> *Illi permezz tal-eċċezzjonijiet enumerati 3 sa 6 l-Awtorita' intimata sostniet li fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti m'għamlu ebda talba għall-akkwist b'xiri assolut tal-art iżda biss talba għall-kumpens u li ġjaladarba din it-talba ma saritx kull talba oħra li tipprexindi minnha hija bla bażi u għandha tiġi miċħuda.*
>
> *Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **"Carmela Camilleri vs Rita Debono et" (Rikors numru 149/2018)** deċiża mill-Bord Li Jirregola l-Kera fil-31 ta' Jannar 2022 fejn ingħad:-*
>
> > *Il-Bord hawnhekk jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet "Patricia Pace et vs Alfred Mallia et" (Ċitazzjoni numru 345/2007) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Settembru 2010 fejn ingħad:-*

Kif diga` osservat, fir-rikors promotur kienet nieqsa t-talba għall-kundanna tal-konvenuti għall-ħlas tad-danni likwidati. Din il-Qorti tgħid li, għalkemm din kienet mankanza li ma kellhiex tkun u ma hemmx ġustifikazzjoni għaliha, mhix nuqqas li ġġb in-nullita` jew l-irritwalita` tal-azzjoni attriċi. Ir-raġuni hi li fid-domanda għal likwidazzjoni tad-danni hemm virtwalment kompriża d-domanda għall-kundanna tal-hlas.

Bl-istess mod il-Bord hu tal-fehma illi għalkemm ma saritx talba espressa sabiex isir il-kiri tal-fond, meta wieħed jara t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti huwa ben ċar illi dak li qed jintalab jagħmel il-Bord huwa essenzjalment li jawtorizza li jsir il-kiri tal-fond in kwistjoni u l-likwidazzjoni u ordni tal-ħlas tal-kera, fir-rigward taż-żewġ kompussessuri intimati biex iħallsu tali kera".

Illi dan l-argument għandu wkoll jiġi applikat għall-każ odjern. Minkejja li ma saritx talba espressa sabiex isir l-akkwist b'xiri assolut tal-art mill-Awtorita' intimata, l-atturi fit-tielet talba taghhom jaghmlu referenza espressa ghall-Artikolu 64 tal-Kap 573 u ghalhekk huwa ċar li l-Bord qiegħed jintalab li jordna l-akkwist tal-art in meritu b'xiri assolut u kif ukoll jillikwida u jordna l-ħlas tal-kumpens relattiv. Dan qiegħed jingħad ukoll b'referenza għas-seba' eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' intimata fejn iddikjarat li l-art in kwistjoni għadha meħtieġa għal skopijiet pubbliċi. Jirrizulta mir-rapport tal-Periti Teknici tal-Bord (fol 92) li fil-prezent l-art in meritu giet tifforma parti minn triq pubblika. Dan huwa wkoll konfermat mir-rapport ex parte tal-Awtorita a fol 106 et seq. Ghalhekk il-Bord sejjer jichad l-eccezzjonijet enumerati 3 sa 6 tal-Awtorita intimata billi hu tal-fehema li l-art in kwistjoni ghandha tigi akkwistata b'xiri assolut.

Dawn il-kunsiderazzjonijiet japplikaw b'mod identiku ghal kaz odjern. Ghaldaqstant, ghall-istess ragunijiet fuq imsemmija l-Bord ser jichad it-tieni eccezzjoni tal-Awtorita. Sorvolat dan il-punt il-Bord jghaddi issa ghall-mertu.

Mertu

L-azzjoni attrici hi bbażata fuq l-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet 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.

Il-Bord diġa kellu l-opportunita' li jidħol fil-mertu dwar l-applikabbilita tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 fis-sentenza fl-ismijiet **David Abela proprio et nomine vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 13/21)** deċiża fil-25 ta' Mejju 2022 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Ottubru 2023. F'dik is-sentenza ngħad:-

Għalhekk sabiex l-azzjoni tinkwadra ruħha f'dan l-artikolu iridu jissussitu erba' elementi:-

1. *Id-dikjarazzjoni trid tkun inħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573;*
2. *Il-Gvern ikun ħa l-pussess tal-art;*
3. *Ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art;*
4. *Is-sid irid jipprova li għandu titolu validu ta' proprjetà fuq l-art.*

Mill-provi prodotti ma hemmx kontestazzjoni li d-dikjarazzjoni li nħarġet fl-2006, inħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 li daħal fis-seħħ f'April tal-2017. Inoltre mhuwiex ikkontestat lanqas li l-Gvern ħa l-pussess tal-fond - dan hu konfermat mill-Awtorità stess. Lanqas huwa kontestat it-titolu tar-rikorrenti fil-fond in meritu ... Jifdal għalhekk biss it-tielet element x'jiġi eżaminat fejn is-sid irid jipprova li fir-rigward tal-fond in meritu ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art. Fil-każ preżenti jirriżulta li ma nħareġ qatt avviż għal ftehim iżda fid-dikjarazzjoni numru 982 tat-22 ta' Novembru 2006 hemm indikat il-prezz offrut mill-Awtorità għax-xiri assolut tal-fond in meritu bil-prezz indikat ikun dak ta' Lm4,400. Għalhekk iqum il-kweżit jekk japplikax l-Artikolu 64 billi fid-dikjarazzjoni hemm indikat il-prezz.

Fin-nota ta' sottomissjoinijiet tagħhom ir-rikorrenti jargumentaw illi in primis il-Kap.573 ġie promulgat proprju biex jiġu eliminati l-problemi li kienu jeżistu taħt ir-regime legali tal-Kap. 88 u dan wara li l-Gvern kien ha kont ta' numru ta' deċiżjonijiet tal-Qrati nostrani inkluż dawk ta' natura Kostituzzjonali u kif ukoll qrati esteri. Iżidu illi l-artikolu 64 jitkellem fuq sitwazzjoni meta għandek art 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 u jargumentaw illi bl-użu tal-konġuntiv 'jew' il-leġislatur ried illi fl-eventwalita li waħda biss mis-sitwazzjonijiet hemm kontemplati tkun soddisfatta, ossia jew ma jkunx inħareġ avviż ta' ftehim jew ma jkunx ġie ndikat il-prezz, il-vot tal-Liġi jkun soddisfatt u purche jkunu jissussitu l-elementi l-oħra fuq deskritti għandu jsib applikazzjoni l-Artikolu 64.
Altrimenti l-leġislatur kien juża l-konġuntiv 'u'. Il-Bord hu tal-fehma li biex wieħed janalizza l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 irid jieħu kont ukoll tal-artikolu 65 sabiex wieħed ikollu l-istampa intiera.

Il-Bord jibda billi jgħid illi mid-dibattiti paralmentari li ppreċedew il-Kap. 573 jemerġi ċar li l-intenzjoni tal-Leġislatur kienet dik li bil-Kap. 573 joħloq qafas legali wieħed u sempliċi biex ikopri s-sitwazzjonijiet kollha dwar l-espropriji ġodda u antiki u joħloq rimedju ċar u effettiv liċ-ċitaddin tenut kont tal-mankanzi li kienu jeżistu taħt il-Liġi preċedenti – il-Kap 88. Ħarsa lejn id-dibattiti parlamentari jikkonfermaw dan kollu. Fis-seduta Nru 501 tat-3 ta' April 2017, l-Onor. Deborah Schembri kellha dan xi tgħid dwar l-iskop wara l-Kap 573:

> *"Permezz ta' dan l-Abbożż ta' Liġi rridu wkoll nagħtu ċertezza legali. Kien proprju għalhekk li ddeċidejna li nikkonsolidaw numru ta' liġijiet bil-għan li jkollna korp sħiħ ta' liġijiet li jitkellmu fuq l-artijiet tal-Gvern u fuq kif isiru t-trasferimenti eċċ.*
>
> *.....*
>
> *Parti mir-remit tiegħi bħala Segretarju Parlamentari huwa s-simplifikazzjoni tal-proċessi u nħoss li l-eżerċizzju li għamilna u li l-frott tiegħu qed narawh illum, huwa parti sostanzjali mis-simplifikazzjoni li qed nagħmlu. Issa l-poplu hemm barra se jkollu liġi waħda dwar it-trasferiment ta' artijiet u din se twieġeb il-mistoqsijiet kollha li jista' jkollu ...*
>
> *Aħna qed nipprovaw inneħħu din l-idea li l-Gvern jista' jaqbad u jeħodlok l-art tiegħek u la jkun hemm esproprju u lanqas biss tkun taf eżattament it-termini li jkun qed jeħodlok l-art bihom. Kulma tkun taf li dik l-art il-Gvern għandu bżonnha! Aħna nħossu li din mhijiex ġustifikata biżżejjed u allura qed inneħħu din il-possibilità mil-liġi għall-benefiċċju taċ-ċittadini li tteħditilhom biċċa art u ma ħadu xejn tagħha. ...*

Sur President, ħafna mill-affarijiet li qed nipproponu li għandhom jinbidlu qed nipproponuhom proprju għaliex hemm deċiżjonijiet tal-qrati Maltin u anke ta' qrati esteri li jgħidu li m'humiex skont il-Kostituzzjoni. Għal numru ta' snin, il-qrati qalulna li ċerti proċeduri jmorru kontra l-Kostituzzjoni però qatt ma sar xejn dwarhom u għaldaqstant ħassejna l-ħtieġa li nonoraw dawk id-deċiżjonijiet u we right these wrongs. Fl-istess ħin għamilna proċedura ta' simplifikazzjoni u fejn stajna nissimplifikaw, issimplifikajna u anke ċċarajna xi regolamenti.

… Qed jiġi wkoll propost li l-art li fuqha kien hemm dikjarazzjoni presidenzjali u li fuqha l-Gvern għandu pussess iżda ma kienx hemm notice to treat jew valur mogħti qabel l-introduzzjoni ta' din il-liġi, jekk jiġi muri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet li persuna hija sid l-art, l-imsemmija persuna tista' titlob il-Bord sabiex l-Awtorità takkwista dik l-art b'bejgħ. Il-valur tal-art f'din l-istanza għandu jkun il-valur fi żmien id-dikjarazzjoni presidenzjali biż-żieda tar-rata tal-inflazzjoni misjuba fil-Kap. 158.….

Barra minn hekk, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jiġi mitlub jillikwida d-danni morali u materjali mġarrba mis-sid minħabba li l-akkwist ikun dam biex sar u hawnhekk tapplika l-preskrizzjoni ta' tletin sena. Din hija ftit differenti minn dak li konna qegħdin ngħidu qabel u hawnhekk qed nitkellmu fejn ikun hemm pussess imma ma jkunx hemm notice to treat.

...

Qed jiġi propost ukoll li l-art li fuqha kien hemm dikjarazzjoni presidenzjali u li fuqha nħarġet notice to treat iżda ma jkun tħallas l-ebda kumpens sa meta tiġi introdotta din il-liġi, jekk jiġi muri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet illi persuna hija s-sid tal-art, il-Bord jista' jordna l-Awtorità tal-Artijiet biex tagħtiha kumpens. Fil-Qorti, l-Awtorità tal-Artijiet għandha tindika jekk għadx hemm interess li l-Awtorità takkwista din l-art u jekk is-sid tal-art ma jikkontestax il-valur tal-art meta nħarġet in-notice to treat, l-ammont li jitħallas ikun dak indikat f'dik in-notice.

...

Min-naħa l-oħra, jekk is-sid jikkontesta l-valur tal-art, il-valur tal-art f'din l-istanza għandu jkun il-valur fi żmien id-dikjarazzjoni presidenzjali biż-żieda tar-rata tal-inflazzjoni misjuba f'Kap. 158. Il-valur mogħti mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid u mhux inqas minn dak indikat fin-notice to treat. Barra minn hekk, sabiex jitnaqqsu l-każijiet fil-qorti, il-

> *Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jiġi mitlub jillikwida danni morali u materjali mġarrba mis-sid minħabba li l-akkwist ikun dam biex sar u tapplika wkoll preskrizzjoni ta' tletin sena.*

Minn dawn il-brani għandu jirriżulta illi apparti s-sitwazzjoni tal-Artikolu 55 li kif ingħad aktar 'l fuq japplika għad-dikjarazzjonijiet il-ġodda maħruġa wara l-Kap. 573, hemm żewġ sitwazzjonijiet li jirrigwardaw dikjarazzjonijiet antiki (ossia dawk preċedenti il-Kap. 573) li huma relevanti għal dan il-każ: (a) dawk li dwarhom ma jkunx inħareġ Avviż għal Ftehim (Art. 64) u (b) dawk li dwarhom ikun ħareġ Avviż għal Ftehim (Art. 65).

Hemm umbagħad l-Artikolu 63 li jitkellem dwar it-tħassir ta' dikjarazzjoni li tkun inħarġet ukoll qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 fejn l-art tibqa' ma tiġix akkwistata u ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku għal perjodu ta' aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, iżda dan mhux applikabbli għal każ preżenti. Għal finijiet ta' din il-kawża huma l-Artikolu 64 u 65 li jimmeritaw eżami.

Mid-dibattiti parlamentari jemerġi ċar li d-distinzjoni netta li tiddefinixxi jekk azzjoni ta' sid milqut b'dikjarazzjoni antika u li qed jitlob kumpens għat-teħid għandiex tkun waħda taħt l-Artikolu 64 jew 65 hija l-kwistjoni ta' jekk ikunx inħareġ jew le Avviż għall-Ftehim. Dan jidher ukoll ċar mill-marginal note tal-artikoli rispettivi li fil-każ ta' Art. 64 jgħid: Art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim u fil-każ ta' Art 65 jgħid: Art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż għal ftehim iżda li ma tkunx ġiet akkwistata.

Fil-fehma tal-Bord il-fatt li fid-dikjarazzjoni odjerna kien hemm indikat valur għall-akkwist m'għandux ikun ta' ostakolu għall-applikazzjoni tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 għaliex il-linja ta' demarkazzjoni bejn iż-żewġ artikoli jemerġi li hija l-ħruġ o meno tal-Avviż għal Ftehim.

Dan il-ħsieb tal-Bord isib konferma fis-sentenza mgħotija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2022 fil-kawża fl-ismijiet ***Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C 10213) v. L-Awtorità` tal-Artijiet*** *(Rikors numru 3/18) fejn il-Qorti tal-Appell f'każ fejn kien hemm ukoll dikjarazzjoni maħruġa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 (f'dak il-każ kienet dikjarazzjoni tal-2011) bħal kaz odjern u fejn fl-istess dikjarazzjoni kien hemm ukoll indikat il-prezz offrut sabet illi japplika l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tal-Appell qalet hekk:*

> *Din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorità` appellata li ladarba l-proprjeta` in kwistjoni ġiet esproprjata fl-2011 meta kien viġenti l-Kap. 88, allura dak huwa l-punctum temporis li wieħed irid iħares lejh bħala ż-żmien li fih twettqet it-transazzjoni, mingħajr żidiet skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Dan mhux biss peress li l-Kap. 88 ġie revokat bl-Att XVII tal-2017, l-istess Att li ġab fis-seħħ il-liġi l-ġdida (Kapitolu 573 – Att dwar Artijiet*

tal-Gvern). Iżda wkoll peress li l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 jipprovdi proprju għall-każijiet fejn bħal dak in eżami, l-art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha, mingħajr ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim, is-sid huwa ntitolat li jitħallas kumpens għall-akkwist tal-art "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." (ara f'dan is-sens is-sub-inċiż (3) tal-Artikolu 64). Isegwi li minn qari tal-liġi, l-intenzjoni tal-leġislatur hija waħda ċara, dik li l-valur tal-art jiġi awmentat skont l-indiċi tal-inflazzjoni.

Il-Bord jaqbel perfettament ma dan l-insenjament tal-Qorti tal-Appell u jagħmlu tiegħu.

Illi l-Bord hu tal-fehma li l-azzjoni attriċi taqa' perfettament fil-binarju tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord josserva li l-fatti tal-każ prezenti jinkwadra ruħu taħt l-Art. 64 tal-Kap 573. L-art hija milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-16 ta' Awwissu 1991 li nħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 u qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim. Fid-dawl tal-insenjamenti ċitati, il-kunsiderazzjonijiet sudetti u l-fattispeċie tal-każ il-Bord iqis li l-artikolu applikabbli f'dan il-każ huwa l-Art. 64 tal-Kap. 573.

Kumpens

Dwar il-kumpens għall-akkwist tal-art li għandu jitħallas, l-Art. 64(3) jipprovdi li dan "*għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar*". Mill-atti jirriżultaw is-segwenti valuri fis-sena tad-Dikjarazzjoni ossia 1991 li qed jigu aġġustati għall-kejl ta' 500.6 metri kwadri:-

1. Valur *ex parte* tal-Perit Godwin Abela fl-1991 – €72,587 (€145 kull metru kwadru)
2. Valur *ex parte* tal-Perit Arielle Agius fl-1991 – €18,422.08 (€36.80 kull metru kwadru)
3. Valutazzjoni mill-Membri Tekniċi fl-1991 – €75,090 (€150 kull metru kwadru)

Il-Bord jagħmel referenza għas-segwenti enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali li jinsabu riportati fil-kawża **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.

F'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **Rita Borg et vs Awtorità tal-Artijiet** (Rik Nru 4/18) deċiża fl-24 ta' Novembru 2022 ingħad:-

14. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, għalkemm din il-Qorti ma tiskartax faċilment il-giudizio dell'arte kif espressa mill-periti tekniċi, dan ma jfissirx li hija jew il-Bord huma marbuta li jadottaw l-konklużjonijiet peritali fis-sħiħ. Fil-fatt l-Artikolu 59 tal-Kap. 573 li jitratta r-rapport tal-membri, fis-sub-inċiż (4) tiegħu jipprovdi li c-chairman għandu jiddeċiedi l-kawża huwa stess, wara li jkun ikkunsidra b'mod xieraq ir-rapporti taż-żewġ Periti tal-lista u kull att ieħor relevanti jew sottomissjonijiet magħmula. Inoltre, huwa prinċipju assodat li l-konsiderazzjonijiet u l-opinjonijiet tal-esperti tal-Qorti jikkostitwixxu, skont il-

liġi, prova ta` fatt u għandhom jitqiesu bħala tali mill-Qorti. Madankollu, il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha (Artikolu 681 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk il-Qorti għandha dritt li tiskartah bħal kull prova oħra. Ladarba l-liġi applikabbli fil-każ in eżami (Kap. 573) tagħti lill-Bord tal-Arbitraġġ l-istess setgħat illi għandha l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u tqis li l-provvedimenti tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħoddu għall-Bord bl-istess mod, il-prinċipji hawn imfissra, japplikaw ukoll għall-każ in eżami.

15. Kwindi, il-fatt li l-Bord ħatar esperti tekniċi sabiex jassistuh, ma jfissirx illi huwa ma kellux iħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika sottomessa lilu jew li ma kellux jiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx tirriżolvi kif suppost il-materja ta' natura teknika. Min-naħa l-oħra, sabiex Qorti twarrab perizja teknika, hija trid tagħmel dan wara li tkun konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kenitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni għandha fil-fatt tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, inkluż mill-lat tekniku. (Ara fost oħrajn, is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawżi fl-ismijiet John Saliba et noe v. Joseph Farrugia deċiża fit-28 ta' Jannar, 2000, u Emanuel Attard v. George Tedesco et. deċiża fl-1 ta' Ġunju, 2007.)

...

L-Artikolu 79(3) tal-Kap. 573 relattiv għall-istima peritali fost affarijiet oħra jipprovdi linji gwida għall-fatturi li jiddeterminaw il-valutazzjoni, kemm meta jitqabbdu periti mill-Awtoritá, kif ukoll meta jitqabbdu mill-Bord tal-Arbitraġġ, fosthom:-

(a) id-data tal-valutazzjoni;
(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;
(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom;
(f) ir-restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali u, jew raġunijiet pertinenti oħra;...."

...

21. Din il-materja kienet trattata diversi drabi minn din il-Qorti, fosthom fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet J.E.M. Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet, fejn fost affarijiet oħra ngħad:-

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

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

Il-kwistjoni prinċipali fil-kawza odjerna u li temerġi anke mir-rapporti peritali hija jekk l-art għandhiex titqies bħala formanti parti mir-residenza tar-rikorrenti jew inkella ghandhiex tigi meqjusa bħala għalqa. Mill-kuntratt ta' akkwist li bih akkwistaw ir-rikorrenti tad-9 ta' Novembru 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha (fol 6 sa 7) jingħad:-

*..... the house situated at numbers seventy-nine and eighty-one Marsaxlokk Road, Zejtun with its annexed garden and adjoining field to the rear of the said garden (**which field now forms an integral part of the said garden annexed to the said house**[3]) and the narrow passageway leading to the two rural rooms or stables with a yard at the back, which passageway, rooms and yard adjoin the said garden and are included in the sale.*

Mill-provenzjenza mogħtija fl-istess kuntratt l-art, il-ġnien u d-dar kienu ġew akkwistati mill-predeċessur fit-titlu tar-rikorrenti Lady Pamela Sue armla ta' Sir John Montague Brocklebank Bart li kien akkwista l-imsemmija ambjenti flimkien permezz ta' kuntratt

[3] Enfasi tal-Bord.

wieħed fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino tat-12 ta' Lulju 1968. Id-deskrizzjoni li tagħti l-Perit Arielle Agius fir-rapport tagħha tkompli tissostanzja dan il-fatt. Hija tgħid li fl-1968 l-art kienet tifforma parti minn art akbar mingħajr aċċess tat-triq (fol 59). La darba l-art ma kellhiex aċċess separat u l-imsemmija ambjenti ġew akkwistati flimkien fl-1968, l-art esproprjata, il-ġnien u d-dar kienu diġa ħaġa waħda. Il-Perit Godwin Abela u l-Membri Tekniċi huma wkoll tal-fehma li l-art esproprjata kienet parti mill-ġnien konness mad-dar residenzjali tal-atturi u li l-art esproprjata hija feles mill-ġnien anness mal-istess dar u din ġiet esproprjata sabiex tiġi ffurmata parti minn Triq il-President Anton Buttiġieġ.

Fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ossia fl-1991 l-art ma jirrizultax li kienet kolpita minn *policies* li jillimitaw l-izvilupp. Sia fir-rapport *ex parte* tal-atturi tal-perit Godwin Abela u sia fir-rapport tal-Periti Teknici tal-Bord l-istess Periti jghaddu biex jistmaw l-art bħala parti integrali minn ġnien konness ma' dar residenzjali, filwaqt li r-rapport tal-Perit Arielle Agius ma jieħux in kunsiderazzjoni dan l-aspett.

Fil-fehma tal-Bord dan l-aspett huwa wieħed kruċjali peress li mill-provi u mid-deskrizzjoni tal-art kif temani mill-kuntratt tal-akkwist johrog ghal kwantu car li l-art mhijiex għalqa, kif qed titqies mill-Perit tal-Awtorita Arielle Agius, iżda ġnien konness ma' dar residenzjali u dan il-fattur huwa rifless fir-rata stabbilita minnha li hija aktar viċin rata ta' art agrikola. Ghalkemm fir-rapport taghha l-Perit Agius tghamel referenza għal operazzjonijiet paragunabbli, fil-fehma tal-Bord dawn m'humiex daqstant relevanti peress li huma fir-rigward ta' ġiardina li ma jirriżultax jekk kienetx konnessa ma' dar residenzjali, art li tinsab wara plot (mhux residenza) ġo housing estate u li ma jirriżultax kienetx tifforma parti mill-istess plot u art li tifforma parti minn art akbar.

Mill-banda l-oħra r-rata mogħtija mill-Perit Godwin Abela ta' €145 tieħu qies tal-iżvilupp potenzjali tal-art fiż-żmien li sar ir-rapport u jissemma li l-art hija parti minn gnien anness ma dar residenzjali. Din ir-rata hija viċin ħafna tar-rata mogħtija mill-Membri Tekniċi ta' €150 li wkoll tieħu qies tal-art bħala parti ntegrali minn ġnien anness ma' dar. L-intimata għandha raġun meta targumenta li r-rapport tal-Membri Tekniċi huwa nieqes minn operazzjonijiet paragunabbli. Fir-rapport tagħhom il-Membri Tekniċi jgħidu biss li użaw il-*comparative method* sabiex jistabilixxu l-valuri relattivi tagħhom. Iżda dan in-nuqqas, ma jfissirx li r-rata stabbilita minnhom hija ħażina jew ma tiehux kont tal-aspetti li kellhom jigu meqjusa ghal fini biex jigi stabbilit il-valur gust.

Pjuttost il-Bord iqis li r-rata adoperata mill-membri teknici mhijiex waħda esaġerata. Fis-sentenza fl-ismijiet **Dorothy Trapani Galea Feriol et vs Awtorita' tal-Artijiet (Rik. Nru. 17/15)** deċiża fid-29 ta' Marzu 2019, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat rata ta' €800 ghall kull metru kwadru għal bicca art tal-kejl ta' 294Mk adjacenti ghall-fond residenzjali numru 1, Triq Alfons Maria Galea, Birzebbugia li kienu jinsabu quddiem il-baħar fejn l-imsemmija art giet meqjusa bhala fabbrikabbli bl-uzu limitat bhala spazju

miftuh fuq zewg toroq u quddiem il-bahar. F'dawk il-proċeduri l-Awtorita intimata kienet qed toffri kumpens ta' €125,000 fis-sena 2015 li ghal art tal-kejl ta' 294Mk jghati rata ta' €425.17. Fil-każ odjern ma tapplikax rata daqshekk ogħlja għaliex l-art mertu ta' din is-sentenza għandha aspetti anqas vantaġġużi fosthom li mhijiex quddiem il-baħar. Apparti minn hekk kieku r-rata konfermata mill-Qorti tal-Appell ta' €800 kull Mk u dik offruta mill-Awtorita ta' €425.17 fit-2015 fil-kaz **Dorothy Trapani Galea Feriol et** kellhom jigu aggiornati l-isfel ghas-sena 1991 li hija s-sena relevanti ghal kaz odjern dan iwassal ghal rati ta' €449[4] u €239[5] kull Mk rispettivament. B'hekk ma jistghax jinghad li l-valur stabbilit mill-membri teknici mhux wiehed gust meta l-Awtorita stess, f'cirkostanzi simili ta' art annessa ma dar residenzjali f'Birzebbugia (u allura vicin l-art mertu tal-kaz odjern li tinsab iz-Zejtun) izda bid-differenza li l-ewwel art kienet quddiem il-bahar, kienet offriet kumpens bir-rata ta' €425 kull Mk fl-2015 li aggiornat l-isfel ghas-sena 1991 jghati rata ta' €239 kull Mk li hija oghla mir-rata stabbilita mill-membri teknici f'dan il-kaz. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser jadotta r-rata tal-Membri Tekniċi tieghu ta' €150 kull metru kwadru.

Izda ai termini tal-Art. 58(1)(d) tal-Kap 573 il-kumpens determinat mill-Bord ma jistax jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet. F'dan il-każ il-kumpens ma jistax jeċċedi r-rata ta' €145 kull metru kwadru ndikata mir-rikorrenti fir-rapport ex parte taghhom tal-Perit Godwin Abela li fil-kejl tal-art ta' 500.6 metru kwadru jammontaw għal €72,587. Dan l-ammont aġġornat għas-sena kurrenti skond l-indiċi tal-inflazzjoni jammonta għal **€146,876.24** u maħdum hekk:-

Sena	**Indiċi tal-Inflazzjoni**	**Valur tal-Art miżjuda skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni**
1991	468.21	€72,587
1992	475.89	€73,777.64
1993	495.60	€76,833.30
1994	516.06	€80,005.23
1995	536.61	€83,191.11
1996	549.95	€85,259.22
1997	567.95	€88,049.78
1998	580.61	€90,012.47
1999	593.00	€91,933.30
2000	607.07	€94,114.59
2001	624.85	€96,871.03
2002	638.54	€98,993.41
2003	646.84	€100,280.16
2004	664.88	€103,076.92

[4] €800 x 468.21 (indici 1991) ÷ 832.95 (indici 2015) = €449.68
[5] €425.17 x 468.21 (indici 1991) ÷ 832.95 (indici 2015) = €238.99

2005	684.88	€106,177.54
2006	703.88	€109,123.12
2007	712.68	€110,487.39
2008	743.05	€115,195.68
2009	758.58	€117,603.31
2010	770.07	€119,384.62
2011	791.02	€122,632.51
2012	810.16	€125,599.80
2013	821.34	€127,333.05
2014	823.89	€127,728.38
2015	832.95	€129,132.96
2016	838.29	€129,960.82
2017	849.77	€131,740.58
2018	859.63	€133,269.18
2019	873.73	€135,455.12
2020	879.32	€136,321.74
2021	892.51	€138,366.59
2022	947.40	€146,876.24
2023	947.40	**€146,876.24**

B'hekk il-kumpens dovut mill-Awtorita intimata ghax-xiri assolut tal-art in meritu ai termini tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta qed jigi ffissat fl-ammont ta' **€146,876.24**

F'dan il-każ, avolja fl-ebda hin ma tqajjem mill-Awtorita intimata l-punt dwar tnaqqis fir-rata tenut kont li l-art ittiehdet ghall-uzu ta' Triq, il-Bord iqis li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz ma jezistux l-estremi biex jadopera t-tnaqqis għal toroq ta' artijiet fabbrikabbli mertu tas-sentenza **Salvi Holdings Ltd vs Kummissarju ta' l-Art** deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fl-1 ta' Marzu 2017, liema insenjament jinsab ukoll konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fuq citata ta' **Rita Borg et vs Awtorità tal-Artijiet** (Rik Nru 4/18) deċiża fl-24 ta' Novembru 2022, u dana peress illi fil-kaz prezenti ma rrizultax li fiz-zmien relevanti ossia fid-data tad-Dikjarazzjoni u cioe fl-1991 l-art esproprjata kienet kolpita minn xi *policies* li jillimitaw l-izvilupp ghal uzu ta' triq. Il-limitazzjonijiet li jirrizultaw fuq l-art huma tat-2006 li jigu wara d-Dikjarazzjoni filwaqt li skond ir-rapport tal-perit Arielle Agius (fol 64) ma nstabet ebda policy li kienet tapplika fl-1991. Huwa car li kieku l-Awtorita intimata riedet li l-valur talvolta stabbilit jigi kkunsidrat b'referenza ghal xi limitazzjoni li jolqot il-valur ta' dik l-art kien jinkombi fuqha li tipprova l-istess.

Danni Materjali u Morali

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

> *..... il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħti kumpens u dan minħabba li apparti li l-Gvern kien qiegħed jagħmel użu minn din l-art b'mod abbużiv, is-soċjeta' rikorrenti ma setatx tagħmel użu minnha. Sabiex tiddetermina l-kumpens xieraq din il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni is-segwenti fatturi:*
>
> *a. Il-valur tal-art;*
> *b. Il-perjodu ta' żmien li għadda sabiex il-Gvern ħa l-passi meħtieġa sabiex l-art tiġi esproprjata;*
> *c. Il-fatt li sallum ma ingħata l-ebda kumpens għal użu li sar tal-art de quo;*
> *d. Il-perjodu ta' żmien minn meta s-soċjetà rikorrenti ġiet imċaħħda mill-użu u t-tgawdija tal-proprjetà tagħha;*
> *e. L-iskop għalfejn ittieħdet; u*
> *f. In-nuqqas ta' spjegazzjoni għalfejn ma saritx l-esproprjazzjoni qabel.*
>
> *Wara li qieset dawn il-fatturi, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens ġust huwa ta' ħamsin elf ewro (€50,000) bħala danni pekunjarji u ħmistax-il elf ewro (€15,000) bħala danni non-pekunjarji.*

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

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

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

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

Il-Bord josserva li l-kumpens stabbilit *supra* għall-'akkwist tal-art' mhuwiex għas-saldu tal-okkupazzjoni da parti tal-Awtorità intimata tal-art in meritu. L-Artikolu 64 tal-Kap 573 jipprovdi specifikatament illi:-

64(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".

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

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

ta' tletin elf euro (€30,000) għal danni morali mogħti mill-ewwel qorti huwa wisq, u qiegħda tillikwida, minflok, kumpens ta' elfejn euro (€2,000) għal danni morali". (enfasizzar ta' dan il-Bord)

Fuq l-istess vena hija s-sentenza fl-ismijiet **Joseph Degiorgio et vs Awtorità` tal-Artijiet et** – deċiża wkoll mill-Qorti Kostituzzjonali (Rikors. Nru. 102/16/1) fis-27 ta' Jannar 2021 fejn il-Qorti qalet illi:

Din il-Qorti tosserva wkoll li r-rimedju mogħti mill-ewwel Qorti huwa wieħed non-pekunjarju, jigifieri għad-danni morali biss, filwaqt li l-mekkaniżmu stabbilit fil-Kap. 88 sabiex jingħataw imgħaxijiet ulterjuri għad-dewmien huwa relevanti fil-komputazzjoni tad-danni pekunjarji.

Iżda l-Bord jinnota li bil-promulgazzjoni tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta il-Leġislatur ried jikkreja dritt speċifiku ta' danni materjali u morali b'żieda mad-dritt tal-kumpens għall-akkwist u l-imgħax. Hekk l-Artikolu 64 tal-Kap. 573, jitkellem fuq dritt tas-sid sia għall-kumpens u kif ukoll għad-danni materjali u morali subiti u in aġġunta ma' dawn il-Leġislatur fassal ukoll mekkanismu ulterjuri ta' ħlas fil-forma ta' imgħax kalkolabbli 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 (Art 66(1)) tal-Kap 573.

Għalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi taħt il-Kap. 573 il-kumpens għad-danni materjali m'għandux ikun ekwiparat ma' / jew meqjus soddisfatt bl-għotja ta' imgħax fuq il-kumpens ossia fuq il-valur stabbilit għax-xiri għaliex huwa ċar li tali dritt għad-danni huwa dritt b'żieda mad-dritt li s-sid jiġi kumpensat tat-teħid u l-imgħax fuq l-istess valur u fil-fehma tal-Bord tali danni materjali għandhom jingħataw bħala danni sofferti mis-sid minħabba li huwa jkun ġie mċaħħad mill-użu u tgawdija ta' ħwejjġu għal perjodu ta' żmien mingħajr kumpens.

Dan il-ħsieb ġie kkonfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Camilla Scerri et vs Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru. 5/19)** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2023 fejn ingħad li ai fini ta' likwidazzjoni tad-danni materjali, fin-nuqqas ta' provi dwar id-danni materjali li effettivament ġarrbu r-rikorrenti minħabba li ġew imċaħħda mill-pussess u tgawdija tal-fond tagħhom, dawn għandhom jinħadmu bħala perċentwali tal-valur lokatizju tal-fond kif aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fil-każ odjern il-Membri Tekniċi ma ntablux jillikwidaw il-valur lokatizzju tal-art esproprjata. Fis-sentenza ċitata ta' **Camilla Scerri vs L-Awtorita' tal-Artijiet** ġiet applikata rata ta' 2.5% għal raba' b'użu limitat biex isservi bħala buffer zone fejn mhuwiex permess użu agrikolu u lanqas fabbrikabbli. Imbagħad fis-sentenza **Dr.**

Michael Spiteri et vs Awtorita' tal-Artijiet ġiet applikata rata ta' 3.5% għal art esproprjata sabiex tinbena parti minn Triq l-President Anton Buttigieg fiż-Żejtun (parti differenti mit-triq mertu ta' dawn il-proċeduri) għal art fabbrikabbli desinjata bħala triq.

L-art mertu ta' dawn il-proċeduri kienet tifforma parti integrali mill-ġnien anness mad-dar residenzjali tar-rikorrenti. Skont ir-rapport tal-Perit Arielle Agius kienet anke mingħajr access tat-triq. Ma tressqux provi jekk l-art kienetx aċċessibbli minn x'imkien ieħor apparti mir-residenza tar-rikorrenti. Il-Bord iqis li l-possibilita li l-art bħal din tiġi mikrija meta tifforma parti integrali mill-ġnien anness ma' dar residenzjali hija xi ftit remota. Dan ma jfissirx pero li m'humiex dovuti danni materjali għaliex fl-aħħar mill-ahhar l-art ittiehdet mill-Gvern u giet trasformata u ntuzat u qed tintuza bhala triq pubblika u ghalhekk ittiehdet mit-tgawdija w uzu ta' sidha minghajr kumpens. B'hekk il-Bord iqis li għandu japplika r-rata ta' 2.5% għad-danni materjali li għandhom jiġu kkalkulati kif ġej:-

Sena	Indiċi tal-Inflazzjoni	Valur tal-Art miżjuda skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni	Rata	Valur Lokatizzju Annwali
1991	468.21	€72,587	2.50%	€1,814.68
1992	475.89	€73,777.64	2.50%	€1,844.44
1993	495.6	€76,833.30	2.50%	€1,920.83
1994	516.06	€80,005.23	2.50%	€2,000.13
1995	536.61	€83,191.11	2.50%	€2,079.78
1996	549.95	€85,259.22	2.50%	€2,131.48
1997	567.95	€88,049.78	2.50%	€2,201.24
1998	580.61	€90,012.47	2.50%	€2,250.31
1999	593	€91,933.30	2.50%	€2,298.33
2000	607.07	€94,114.59	2.50%	€2,352.86
2001	624.85	€96,871.03	2.50%	€2,421.78
2002	638.54	€98,993.41	2.50%	€2,474.84
2003	646.84	€100,280.16	2.50%	€2,507.00
2004	664.88	€103,076.92	2.50%	€2,576.92
2005	684.88	€106,177.54	2.50%	€2,654.44
2006	703.88	€109,123.12	2.50%	€2,728.08
2007	712.68	€110,487.39	2.50%	€2,762.18
2008	743.05	€115,195.68	2.50%	€2,879.89
2009	758.58	€117,603.31	2.50%	€2,940.08
2010	770.07	€119,384.62	2.50%	€2,984.62
2011	791.02	€122,632.51	2.50%	€3,065.81
2012	810.16	€125,599.80	2.50%	€3,140.00
2013	821.34	€127,333.05	2.50%	€3,183.33

2014	823.89	€127,728.38	2.50%	€3,193.21
2015	832.95	€129,132.96	2.50%	€3,228.32
2016	838.29	€129,960.82	2.50%	€3,249.02
2017	849.77	€131,740.58	2.50%	€3,293.51
2018	859.63	€133,269.18	2.50%	€3,331.73
2019	873.73	€135,455.12	2.50%	€3,386.38
2020	879.32	€136,321.74	2.50%	€3,408.04
2021	892.51	€138,366.59	2.50%	€3,459.16
2022	947.4	€146,876.24	2.50%	€3,671.91
2023	947.4	€146,876.24	2.50%	€3,671.91
		TOTAL MILL-1991 SAL-2023		**€91,106.25**

B'hekk id-danni materjali ser jiġu likwidati fl-ammont ta' **€91,106.25**.

Danni Morali

Fir-rigward tad-danni morali, l-Bord jagħmel referenza 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 14/2017) 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 talArtikolu 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. Dan l-artikolu jipprospetta wkoll li apparti l-kumpens u imgħax sid l-art 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 li kien hemm trapass irraġjonevoli ta' żmien ta' tnejn u tletin sena biex ir-rikorrenti jiġu kkumpensati – miż-żmien tad-Dikjarazzjoni (1991) 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-art;
2. Il-perjodu ta' żmien mid-dikjarazzjoni presidenzjali;
3. Il-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn il-proċeduri;
4. L-assjem tal-kumpens għall-akkwist u imgħax.

Il-Bord iqis illi fil-każ fuq imsemmi **Camilla Scerri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** kien hemm trapass ta' 55 sena miż-żmien minn meta nħarġet id-dikjarazzjoni ta' esproprju sakemm ma nħarġet id-dikjarazzjoni ta' rilaxx f'Novembru 2020 u d-danni morali ġew likwidati mill-Bord fis-somma ta' €750 fis-sena. Dik il-proprjeta' kienet konsistenti f'porzjon art fin-Naxxar tal-kejl superfiċjali ta' sitt itmiem, siegħ u tlett kejliet (6T-1S3K) u kienet tinkludi wkoll kamra tar-raba'. Fil-każ **Robert Hornyold Strickland vs L-**

Awtorità tal-Artijiet deċiż minn dan il-Bord fit-23 ta' Frar 2022 ingħata kumpens ta' €250 fis-sena fir-rigward tal-art fil-kejl ta' 1,269 m.k fejn kien hemm trapass ta' bejn 30 u 31 sena.

F'sentenza oħra ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Maurice Zarb Adami et vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-8 ta' Lulju 2020, ingħata kumpens bħala lump sum ta' €1,000 fir-rigward ta' art tal-kejl ta' 533m.k fiż-Żurrieq fejn id-dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fis-6 t'Ottubru 2016 u ma tħallas qatt il-kumpens dovut. Fis-sentenza **Pierre Chircop vs l-Awtorità tal-Artijiet** deċiża minn dan il-Bord fit-22 ta' Ġunju 2022, ingħata kumpens ta' €125 għal kull sena fir-rigward ta' porzjonijiet fil-kejl kumplessiv ta' circa ta' 260m.k li ġew okkupati fl-2017 u s-sentenza in parte fejn l-art ġiet iddikjarata bħala neċessarja għall-interess jew skop pubbliku ingħatat fit-30 ta' Settembru 2020. Id-dikjarazzjoni nħarġet fis-17 ta' Mejju 2021 filwaqt li l-kumpens not in dispute tħallas fit-12 ta' Lulju 2021 ċjoe madwar għaxar xhur wara s-sentenza preliminari.

F'sentenza oħra mogħtija minn dan il-Bord fl-ismijiet **Giovanna Borg vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-28 ta' Settembru 2022 ingħata kumpens ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1989 sas-sena 2022 fir-rigward ta' esproprju li seħħ 33 sena qabel fir-rigward ta' art għall-art desinjata bħala fabbrikabbli bl-użu limitat ta' triq tal-kejl ta' 140m.k.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien ta' tnejn u tletin sena, id-daqs tal-art u l-kunsiderazzjonijiet fuq imsemmija, l-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1991 sas-sena ta' din is-sentenza li jammontaw għal **€3,200.**

Imgħax

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll sabiex il-Bord sabiex jiffissa l-imgħax dovut. Ai termini tal-Artikolu 66 tal-Kap. 573 li jipprovdi:-

> *66.(1) Fil-każijiet imsemmija fl-artikoli 64 u 65, is-sid għandu jedd ukoll li jirċievi mgħax bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija fuq il-kumpens li jkun ġie stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ kif dan ġie aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u dan l-imgħax għandu jibda jgħaddi mid-data ta' meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni.*

Peress li f'dan il-każ qatt ma ġie offrut kumpens mill-intimata jew mill-Kummissarji tal-Artijiet qabilha, l-insenjament mertu tas-sentenza **Luqa Development Company Limited vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2023 li l-imgħax għandu jiddekorri fuq il-bilanċ tal-ammont rappreżentanti d-differenza bejn is-

somma akkordata u dik offruta mhuwiex applikabbli. B'hekk l-imgħax bir-rata ta' 8% għandu jiddekorri fuq il-kumpens ta' €146,876.24 mis-16 ta' Awwissu 1991.

Spejjeż

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

> *73. (1) Meta l-awtorità tkun għamlet offerta bil-miktub lil sid somma sew jekk jistħoqq li titħallas perjodikament jew bħala somma għal darba biss bħala kumpens u s-somma mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ lil dak is-sid ma tkunx iżjed mis-somma offerta, il-Bord jordna li s-sid ibati l-ispejjeż tiegħu u jħallas l-ispejjeż tal-awtorità illi jkunu saru wara li tkun ġiet magħmula l-offerta*
>
> *(2) Meta sid ma jaċċettax l-offerta tal-awtorità u jvanta li l-ammont dovut bħala kumpens għandu jkun ogħla, u jindika dik is-somma, kemm jekk din titħallas perjodikament jew bħala somma f'daqqa, bħala kumpens, u s-somma mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ tkun iktar minn dik offruta mill-awtorità, allura l-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorità u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza flammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.*

Il-Bord iqis li dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għal dan il-każ. Sabiex ikun applikabbli jrid ikun hemm offerta bil-miktub. F'dawn il-proċeduri ma ġewx imressqa provi li juru li qatt kien hemm offerta bil-miktub mill-intimata b'hekk l-ispejjeż għandhom ikunu kollha a karigu tal-Awtorita intimata.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

Għalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jiddeciedi din il-kawza billi:

1. Jilqa' in parte l-ewwel talba u jiddikjara li r-rikorrenti huma sidien tal-imsemmija porzjoni art fil-kejl **ħames mitt metru kwadru punt sitta (500.6m^2)**.

2. Jilqa' t-tieni u t-tielet talba u jiffissa l-kumpens dovut fl-ammont ta' **mija sitta u erbgħin elf tmien mija sitta u sebgħin Euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€146,876.24)** ghax-xiri assolut tal-art in meritu oltre l-imgħax fir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena mis-16 ta' Awwissu 1991 sad-data ta' din is-sentenza. Imghax minn din is-sentenza sal-hlas effettiv ikun skond il-Ligi.

3. Jilqa’ r-raba’ talba u jistabilixxi d-danni materjali fis-somma ta’ **wieħed u disgħin elf mija u sitt Euro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€91,106.25)** u dawk morali fis-somma ta’ **tlett elef u mitejn Euro (€3,200)**.

4. Jilqa’ l-hames talba u jiffissa d-data tal-Gimgha 15 ta’ Dicembru 2023 fid-disa ta’ filghodu (9.00am) gewwa l-Ufficju tal-Awtorita sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorita u jaħtar lill-Avukat Dr. Charlene Grima sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt, liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata safejn inkompatibbli ma dak deciz hawn fuq.

Bl-ispejjeż a karigu tal-Awtorita’ tal-Artijiet.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

25 ta’ Ottubru 2023