# BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

**Seduta tal-llum 25 ta' Ottubru, 2023**

**Elizabeth Agius (7232(G)), Anthony Stellini, (324056(M)), Frans Stellini (680757(M)), George Stellini (374759(M)), Joseph Stellini (365560(M)), Carmela Abela (15638(G)), Elena sive Emanuela Abdilla (20940(G)), Antonia Azzopardi (12167(G)) u John Azzopardi (21968(G)), Antoinette Azzopardi (detentrici tal-passport Australjan bin-numru 105021) hawn rapprezentata minn Evelyn Agius (493860(M)), Raymond Buttigieg (66256(G)), Giovanna Fenech (53955(G)), Publius Buttigieg (1359(G)), Sally Attard (1259(G)), Joanne Rapa (1874(G)), Mario Buttigieg (15370(G)), John Azzopardi (detentur tal-passaport Australjan bin-numru 778652) hawn ukoll rapprezentat mill-imsemmija Evelyn Agius (493860(M))**

**vs**

**L-Awtorita` tal-Artijiet u permezz ta' Digriet datat 24 ta' Novembru 2021 gie awtorizzat l-intervent fil-kawza ta' Antonia Galea ID 807239(M)**

**Kawża Numru : 8**
**Rikors Numru 10/2018 NB**

**Il-Bord,**

## I. PRELIMINARI

**Ra r-rikors ta' Elizabeth Agius et datat l-4 ta' Mejju 2018 fejn gie premess:**

1. *Illi l-esponenti kienu proprjetarji tal-fond 27 gja` 34, Triq Santa Katerina fix-Xewkija, Ghawdex liema proprjeta` hija mertu tal-file tal-Awtorita` intimata li jgib in-numru L289/2013.*

2. *Illi permezzz ta' Dikjarazzjoni tal-President datata hdax (11) ta' Gunju, 2014 u ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern (Numru 552; kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'A') gie dikjarat li l-proprjeta` surreferita hija mehtiega mill-awtorita` kompetenti ghal skop pubbliku, dak iz-zmien, skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u illi l-akkwist taghha ghandu jsir b'xiri assolut.*

3. *Illi permezz ta' l-istess Dikjarazzjoni Presidenzjali datata hdax (11) ta' Gunju, 2014 il-kumpens offrut gie dikjarat bhala dak ta' mija u hamsa u erbghin elf euro (€145,000) skont stima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A&CE.*

4. *Illi tali valur bl-ebda mod m'huwa xieraq u ma jirrispekkjax il-valur reali tal-istess proprjeta` la fiz-zmien li saret tali valutazzjoni wisq anqas issa. Dan kien jirrizulta diga` car fid-disgha (9) ta' Marzu, 2015 meta, skont il-valutazzjoni mhejjija mill-Perit Teddy Busuttil (hawn annessa u mmarkata Dok. 'B') il-valur tal-proprjeta` gie indikat bhala mija, erba' u disghin elf euro (€194,000).*

5. *Illi l-esponenti ghamlu diversi tentattivi sabiex ikunu jafu x'inhija l-intenzjoni tal-Awtorita` intimata fir-rigward tal-proprjeta` taghhom kemm in vista tas-surreferit u kif ukoll, aktar ricentement in vista tal-bidla fil-ligi li wasslet ghad-dhul fis-sehh tal-Att XVII tal-2017 ossija l-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta).*

6. *Illi filwaqt illi kien hemm zmien meta kienu gew infurmati li l-valutazzjoni surreferita kellha tigi riveduta, ricentement huma gew sahansitra infurmati li ebda informazzjoni ma setghet tinghata ghaliex il-file relattiv ma kienx disponibbli.*

7. *Illi l-esponenti lanqas m'ghandhom ebda informazzjoni dwar jekk sarx id-depozitu kontemplat mill-art. 52 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta u, jekk iva, kemm hi s-somma hekk depozitata.*

8. *Illi in vista tas-surreferit permezz tal-ittra ufficjali bin-numru 612/2018 l-esponenti talbu lill-Awtorita` intimata sabiex:*

   *i. Fl-ewwel lok tiddikjara x'inhuma prezentement l-intenzjonijiet taghha fir-rigward tal-proprjeta` surreferita u ai finijiet tal-ligi vigenti;*

*ii. Fit-tieni lok tipprovdi lill-esponenti bl-informazzjoni kollha koncernanti kwalunkwe procedura inizjata jew li ser tigi inizjata minnhom fir-rigward tas-surreferit u, inoltre, jekk hemmx informazzjoni ulterjuri li kienet mehtiega min-naha tal-istess esponenti ghall-konkluzjoni ta' tali procedura;*

*iii. Fit-tielet lok l-intimata tappunta mill-gdid periti teknici sabiex a tenur tal-ligi tipprovdi valutazzjoni korretta u attwali tal-proprjeta` surreferita u kwindi tavza lill-istess esponenti bl-identita` ta' tali perit, bid-data u hin iffissati ghall-access relattiv u eventwalment bil-valur hekk determinat.*

9. *Illi madanakollu l-esponenti baqghu minghajr ebda twegiba anke ghal din l-ittra ufficjali.*

10. *Illi avut rigward ghas-surreferit, ai fini tal-art. 55 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta jinghad li l-esponenti huma tal-fehma li l-kumpens dovut lilhom ghandu jkun dak ta' mhux inqas minn mitejn u hamest elef euro (€205,000) oltre imghaxijiet, taxxi, bolol u/jew imposti ohrajn applikabbli skont il-kaz u oltre wkoll danni materjali u/jew morali sofferti mill-istess esponenti bhala konsegwenza tas-surreferit.*

11. *Illi ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna kontra l-Awtorita` intimata.*

*Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u ordni necessarja/jew opportuna:*

1. *Jistabilixxi a tenur tal-ligi l-kumpens dovut lill-esponenti fir-rigward tal-proprjeta` ossija fond 27 gja` 34, Triq Sana Katerina, Xewkija liema kumpens, fil-fehma tal-esponenti m'ghandux ikun inqas minn mitejn u hamest elef euro (€205,000) oltre imghaxijiet, taxxi, bolol u/jew imposti ohrajn applikabbli skont il-kaz u oltre d-danni materjali u/jew morali sofferti mill-esponenti likwidati wkoll minn dan l-Onorabbli Bord;*

2. *Jordna lill-Awtorita' intimata thallas il-kumpens likwidat skont l-ewwel talba oltre dawk id-danni materjali u/jew morali likwidati mill-istess Onorabbli Bord u dana entro dak it-terminu qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan l-istess Onorabbli Bord.*

   *Bl-ispejjez tal-procedura odjerna kontra l-istess Awtorita` intimata li r-rapprezentanti taghha jinsabu minn issa ingunti in subizzjoni.*

**Ra r-Risposta' tal-Awtorita' tal-Artijiet datata 6 ta' Gunju 2018 (a fol 13 et seq) fejn gie eccepit:**

1. *Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors datat 21 ta' Mejju, 2018 fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti ġiet mgħotija sas-6 ta' Ġunju, 2018 biex tirrispondi;*

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

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

4. *Illi l-awtorita' esponenti ssostni illi l-art in kwistjoni, illi kienet saret talba ghaliha mid-Dipartiment ghall-Eko-Ghawdex u Zvilupp Regjonali f'Settembru, 2013 biex issir pjazzetta gdida u zona pedonali jidher li ghadha mehtiega ghal skopijiet pubblici stante illi d-Dipartiment koncernat qatt ma nforma lill-Awtorita' illi dan il-progett mhux ser isir;*

5. *Illi l-awtorita' esponenti taqbel mat-talba tar-rikorrenti illi dan l-Onorabbli Bord jistabilixxi kumpens dovut lill-istess rikorrenti b'dana illi (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; (ċ) il-valur tal-art huwa l-valur illi kellha l-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni u cioe mija u hamsa u erbghin elf Ewro (€145,000) 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 u dan skont Kap 573 tal-Ligjiet ta' Malta;*

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

7. *Illi rigward danni morali u materjali l-Awtorita' tirrileva illi hija ghadha qieghda tistenna informazzjoni kompluta dwar is-sidien tad-dar qabel ma tkun tista' tipprocedi w'ghaldaqstant m'hijiex l-Awtorita' illi qieghdha tohloq id-dewmien f'dan il-kaz. Huwa inutili illi wiehed jipponta s-swaba lejn l-Awtorita' meta ma jaghmilx il-parti tieghu sabiex tinghalaq il-pendenza w'ghaldaqstant m'ghandhiex tkun l-Awtorita' illi tbati l-konsegwenzi ta' danni morali u/jew materjali f'dan il-kaz;*

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

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi.*

*Bl-ispejjeż 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 u l-intervenuta fil-kawza preżentata fit-3 ta' Frar 2023 (fol 189 et seq) u dik tal-Awtorita intimata ppreżentata fis-17 ta' April 2023 (fol 198 et seq).**

**Ra l-verbal tas-seduta tal-15 ta' Mejju 2023 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.**

## II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qedin jitolbu l-likwidazzjoni ta' kumpens dovut lilhom fir-rigward ta' esproprjazzjoni tal-fond urban 27 ġja 34 fi Triq Santa Katerina, x-Xewkija, Ghawdex mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-11 ta' Ġunju 2014 (Dok. A – fol 5 sa 7) fejn ġie offrut kumpens ta' €145,000. Minn stima tal-Perit ex parte tal-atturi Teddie Busuttil tad-9 ta' Marzu 2015 (Dok B - fol 8 mar-rikors promotur) il-fond ġie stmat fil-valur ta' €194,000 filwaqt li r-rikorrenti jikkontendu li l-kumpens għandu jkun ta' €205,000.

L-Awtorità intimata sollevat (i) eċċezzjoni dwar it-titolu, (ii) indikat li l-Gvern irid jakkwista l-imsemmi fond b'titolu ta' xiri assolut, (iii) qablet li l-Bord għandu jistabilixxi l-kumpens dovut iżda (iv) eċċepiet li m'għandhiex tbagħti danni morali u/jew materjali stante li ma ħolqitx dewmien.

**Ir-rikorrenti Evelyn Agius xehdet permezz ta' affidavit (fol 18 sa 85)** li l-fond ġie akkwistat minn nanniet materni tagħha permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Novembru 1945 (Dok. C – fol 30 sa 35). Il-wirt tan-nanna tar-rikorrenti ġie debitament denunzjat fit-28 ta' Frar 1989 (Dok. D – fol 36 sa 39). Mill-werrieta tan-nanniet tagħha ġew nieqsa Joseph Azzopardi, Mary Jane Farrugia, Edwarda Stellini u Maria Buttiġieġ. Il-wirt ta' Joseph Azzopardi ppervjena fuq Maria Antonia Azzopardi u John Azzopardi. In kwantu għall-familja ta' Mary Jane Farrugia kemm hi u kif ukoll żewġha w uliedhom Christopher u Mario Farrugia (li ma żżewġux u qatt ma kellhom ulied) huma lkoll mejta. Il-wirt ta' Edwarda Stellini ppervjena fuq Anthony Stellini, Frans Stellini, George Stellini u Joseph Stellini. Il-wirt ta' Maria Buttiġieġ ippervjena fuq Antoinette Azzopardi nee Buttigieg, Raymond sive Norman Buttiġieġ, Giovanna sive Jane Fenech, Publius Buttiġieġ, Sally sive Salvina Attard, Joanne Rapa u Mario Buttiġieġ.

Hija xehdet li l-fond in meritu kien wieħed pjuttost kbir b'bitħa interna u diversi aspetti kkunsidrati bħala wirt storiku f'Għawdex inkluż ħnejjiet. Il-fond kien jikkonsisti fi tlett ikmamar kbar fis-sular tal-pjan terran u tlett ikmamar oħra kbar fl-ewwel sular jagħtu fuq il-bitħa nterna. Kien hemm taraġ fuq kull naħa tal-bitħa nterna li kienu jwasslu mill-pjan terran għall-kmamar ta' fuq. Id-dar ġiet demolita għall-proġett u llum hemm il-

pjazzetta u l-ambjenti li jidhru a fol 67 u 82. Sussegwentement saret ukoll applikazzjoni sabiex parti mill-fond jintuża bħala klinika u uffiċini tal-Kunsill Lokali (Dok. S – fol 85). Tgħid li kien hemm laqgħat mal-Awtorità sabiex ir-rikorrenti jiġu nfurmati x'kien ser jiġri mill-fond taghhom iżda baqgħu mingħajr risposta. B'hekk intbagħtet l-ittra uffiċjali 612/2018 li permezz tagħha s-sidien talbu lill-intimata tindika l-intenzjoni tagħha fir-rigward tal-fond, tinformahom x'kien jonqos isir u terġa taħtar periti ġodda biex issir valutazzjoni korretta u attwali. Ir-rikorrenti ma rċevew ebda risposta u b'hekk kellhom jipproċedu b'dawn il-proċeduri. Tgħid li d-danni morali sofferti minnhom jirrappreżentaw il-fatt li l-proprjeta' tagħhom f'illi kienet qed tiġi negozjata magħhom imbagħad itteħditilhom kif ukoll il-fatt li għaddew diversi snin tant li kellhom jittieħdu passi ġudizzjarji.

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

Qabel mal-Bord jitratta l-mertu ser jitratta l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata dwar it-titolu. Il-fond ġie akkwistat minn Antonio u Maria Assunta Azzopardi fid-19 ta' Novembru 1945 (fol 126 et seq). Skont id-denunzja ta' Maria Assunta Azzopardi (fol 36 sa 39) il-fond ippervjena fuq it-tmien uliedha – Joseph, Mary Jane, Edwarda, Carmela, Emanuela, Elisabeth, John u Maria. **Joseph Azzopardi**, **Mary Jane Farrugia**, **Edwarda Stellini** u **Maria Buttiġieġ** ġew nieqsa. <u>Sehem Joseph Azzopardi</u> ppervjena fuq Maria Antonia Azzopardi u John Azzopardi (fol 95). I<u>n kwantu għall-familja ta' Mary Jane Farrugia</u> kemm hi u kif ukoll żewġha w uliedhom Christopher u Mario Farrugia (li ma żżewġux u qatt ma kellhom ulied) huma mejta. Sehem Mario Farrugia ippervjena fuq Antonia Galea (fol 106). <u>Is-sehem ta' Edwarda Stellini</u> ppervjena fuq Anthony Stellini, Frans Stellini, George Stellini u Joseph Stellini (fol 101). <u>Sehem Maria Buttiġieġ</u> ippervjena fuq Antoinette Azzopardi nee' Buttigieg , Raymond sive Norman Buttiġieġ, Giovanna sive Jane Fenech, Publius Buttiġieġ, Sally sive Salvina Attard, Joanne Rapa u Mario Buttiġieġ.

Permezz ta' nota (fol 118) l-intimata ddikjarat li t-titolu tal-proprjeta' ma kienx sodisfaċenti minħabba nuqqas ta' dettalji u dokumentazzjoni inkluż il-kuntratt oriġinali tal-akkwist u riċerki testamentarji li ma kienux annessi mal-parir legali. Tgħid li ma kienx hemm konnessjoni bejn uħud mis-sidien indikati fuq il-parir u kif għaddiet għandhom il-proprjeta'. B'nota ulterjuri (fol 131) l-intimata rrilevat li l-piż piju ried jinfeda u talbet lir-rikorrenti jiċċaraw il-kwistjoni tar-*renumbering*. Fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2021 (fol 132) l-Awtorita intimata ddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti iżda kien jonqos issir *causa mortis*. Fis-seduta tad-19 ta' Mejju 2021 gie ddikjarat li l-Awtorita hija sodisfatta bit-titolu. In vista tal-ezercizzju mhejji mill-Awtorita dwar il-verifika tat-titolu u wara li l-Bord ra d-dikjarazzjoni tal-Awtorita intimata u evalwa l-provi pprezentati mir-rikorrenti in rigward it-titolu huwa jinsab sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti. Ghalhekk fid-dawl tal-provi prodotti u d-dikjarazzjoni tal-intimata l-Bord iqis li din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata.

***Kumpens***

**Ai fini ta' kumpens il-Bord ħatar lill-Membri Tekniċi l-Perit Valerio Schembri u Danica Mifsud li fir-rapport tagħhom (fol 143 sa 146)** irrelataw li l-fond illum jifforma parti mill-bini tal-Kunsill Lokali tax-Xewkija u l-bqija hija pjazzetta quddiem l-istess Kunsill. Skond il-Pjan Regolatur il-fond jinsab fiż-żona residenzjali tax-Xewkija u wara li uzaw il-*comparative method* huma vvalutawh fil-valur ta' €235,000 fid-data tad-dikjarazzjoni presidenzjali tal-11 ta' Ġunju 2014 ċjoe €1,100 kull metru kwadru. Fuq domandi in eskussjoni mressqa mill-Awtorità intimata huma ppreżentaw kopja tal-operazzjonijiet paragunabbli li ntużaw minnhom minfejn jirriżulta li *house of character* fix-Xewkija, Għawdex b'sebat ikmamar u *garaxx street level* u tal-kejl ta' 212.05 metri kwadri kienet fuq is-suq bil-prezz ta' €318,000 filwaqt li *house of character* oħra ukoll fix-Xewkija, Għawdex b'għaxart ikmamar vicin il-pjazza, tal-kejl ta' 161 metri kwadri kienet fuq is-suq bil-prezz ta' €320,000.

**In-Nutar Marisa Grech in rappreżentanza tal-Awtorità intimata xehdet b'affidavit (fol 163 sa 176)** li l-Awtorità irċeviet talba għall-esproprazzjoni tal-fond in meritu fit-23 ta' Settembru 2013 (Dok. A – fol 164). Il-proprjeta in meritu kienet tikkonsisti f'fond fi Triq Santa Katerina fix-Xewkija, Ghawdex tal-kejl ta' 212MK kif murija fuq PD 2013_555 (Dok B – fol 167). Dan il-fond gie esproprjat b'xiri assolut permezzz ta' Dikjarazzjoni tal-President datata 29 t'April 2014 li dehret fuq il-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Gunju 2014 bin-nbumru 552 (Dok C – fol 168 – 170). Mal-imsemmija dikjarazzjoni gie indikat kumpens ta' €145,000 skont stima tal-Perit Arkitett Michael Schembri (Dok D – fol 171).

In-Nutar Grech tghid illi in segwitu ghad-dikjarazzjoni presidenzjali kien hemm is-segwenti korrispondenza bejn il-parijiet:-

1. 11 ta' Settembru 2014 – Ittra minn Dr. Carmelo Mifsud Bonnici għan-nom ta' George Stellini fejn talab informazzjoni jekk ittieħdux passi sabiex jitħallas il-kumpens (Dok. E – fol 172).

2. 29 ta' Settembru 2014 – L-Avukat Mifsud Bonnici intalab jissottometti prova tat-titolu (Dok. F – fol 173).

3. 10 ta' Ġunju 2016 – Ġiet sottomessa il-property ownership form li ma kenitx sodisfacenti.

4. 2 ta' Settembru 2016 – L-Awtorità infurmat li t-titolu ma kienx sodisfaċenti u ntalbu aktar dokumenti (Dok. G – fol 174).

5. 21 ta' Frar 2018 – Ittra uffiċjali mibgħuta mir-rikorrenti (Dok. H – fol 175).

**In kontro-eżami (fol 179 et seq)** xehdet li t-titolu ġie kkunsidrat komplut waqt dawn il-proċeduri u sal-2019 il-kuntratt ta' akkwist kien għadu mhux fil-pussess tagħha. B'nota tat-18 ta' Novembru 2022 (fol 186 u 187) l-Awtorita esebiet ittra datata 14 ta' Marzu 2019 mibgħuta lill-Avukat Philip Magri dwar it-titolu fejn kien qiegħed jintalab il-kuntratt t'akkwist, u ċ-ċertifikati tal-mewt ta' Mary Farrugia u Maria Buttiġieġ (fol 187).

***Sottomissjonijiet***

Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti jgħidu li l-azzjoni tagħhom tinkwadra fl-Art. 64 tal-Kap. 573. L-Art. 64 tal-Kap. 573 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 għal fatti simili fis-sentenza fl-ismijiet **David Abela proprio et nomine vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rik Nru 13/21NB) 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 ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda artikolu ieħor għajr għall-Art. 64 tal-Kap 573. L-art hija milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tad-29 ta' April 2014 ippublikata b'avviz numru 552 tal-11 ta' Ġunju 2014 liema dikjarazzjoni nħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 li dahal fis-sehh fil-25 ta' April 2017 u qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim. Fid-dawl tal-insenjamenti ċitati, il-kunsiderazzjonijiet sudetti u l-fattispeċie ta' dan il-każ il-Bord iqis li l-artikolu applikabbli f'dan il-każ huwa l-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

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*".

**<u>Mill-atti jirriżultaw is-segwenti valuri:-</u>**

1. Valur indikat fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali fl-2014 – €145,000 (fol 169)
2. Valur imsemmi fir-rikors promotur – €205,000 (fol 3)
3. Valur stmat mill-Perit *ex parte* tal-atturi Teddie Busuttil fl-2015 - €194,000 (fol 8)
4. Valutazzjoni mill-Membri Tekniċi fl-2014 – €235,000 (fol 146)

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** 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-Bord fl-ewwel lok jissenjala illi huwa jaqbel mal-argument tal-Awtorità intimata (fol 199) li 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.

Da parti tal-intimata l-kumpens indikat huwa ta' €145,000. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jindikaw kumpens ta' €205,000. Ma tressqux provi ta' kif ir-rikorrenti waslu għal dan il-valur għas-sena 2014 li hi s-sena tad-Dikjarazzjoni u dan partikolarment meta mir-rapport tal-Perit *ex parte* Teddie Busuttil jirriżulta l-valur fl-2015 (sena wara d-Dikjarazzjoni Presidenzjali) kien ta' €194,000. Ma jagħmilx sens li l-art hija vvalutata fl-2015 fil-valur ta' €194,000 u sena qabel fl-2014 €205,000. Il-Bord iqis li l-valur ta' €205,000 indikat mill-atturi fir-rikors promotur, la darba mhux sostanzjat minn provi, bhala mhuwiex applikabbli. Minflok bħala kumpens propost mir-rikorrenti ai termini tal-Art. 58(1)(d) l-Bord ser iqis il-valur ta' €194,000 li ngħata mill-Perit ex parte tal-atturi Teddie Busuttil u viċin iż-żmien tad-Dikjarazzjoni. Dan il-valur imnaqqas skont l-indiċi tal-inflazzjoni ghat-2014 iwassal għal €191,889.86[1]. Mill-banda l-oħra l-Awtorità intimata tistrieħ fuq il-valur mogħti fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Anke dan dan l-ammont ma ġiex sostanzjat u ma tressqux provi ta' kif l-intimata waslet għal dan l-ammont hlief li giet esebita il-valutazzjoni tal-perit tal-Awtorita Michael Schembri (Dok D – fol 171) li pero ma fiha ebda indikazzjoni ta' operazzjonijiet paragunabbli u dettalji dwar kif wasal ghall-valur mghoti.

Jifdal ir-rapport tal-Membri Tekniċi li vvaluaw il-fond fil-valur ta' €235,000 fl-2014. Mir-risposti in eskussjoni jirriżulta li huma għamlu eżami komparattiv ma' proprjetajiet li kienu fis-suq f'Għawdex b'fattizzi simili għall-fond *de quo*. Huwa minnu dak li tgħid l-intimata li l-proprjetajiet li ntużaw sabiex isir paragun kienu fis-suq fl-2021 u jinkludu garaxx u għalhekk jattiraw valur ogħla mill-fond *de quo* – iżda hu ċar mill-valutazzjoni li kien hemm temperament fil-valur mogħti mill-Membri Tekniċi. Jekk jittieħed l-anqas valur tal-proprjetajiet li ntużaw għall-eżami komparattiv ċjoe ta' €318,000 għall-2021 u jiġi ttemprat skont l-indiċi tal-inflazzjoni tal-2014, il-valur ikun ta' cirka €293,550 bid-differenza tirrappreżenta l-karatteristiċi differenti bejn il-proprjeta *de quo* u dawk li ġiet ikkumparata magħhom. Mir-rapport tal-Membri Tekniċi jirriżulta li huma ħadu konjizzjoni tal-provi prodotti sa dak iż-żmien li kienu jinkludu sensiela ta' ritratti antiki esebiti mir-rikorrenti ta' kif kien il-fond qabel ma' saru l-modifiki. Inoltre l-Membri Tekniċi żammew ukoll aċċess "*sabiex jinfurmaw rwieħhom aħjar dwar l-ambjenti tal-fond*".

Il-Bord ma jaqbilx mal-argument tal-intimata li l-Membri Tekniċi l-ewwel waslu għall-ammont b'mod arbitrarju imbagħad għamlu *fishing expedition* għal operazzjonijiet paragunabbli. Qabel xejn ghalkemm ir-rapport per se hu datat 19/04/2021 u cioe 3 ijiem wara li l-Membri Tekniċi ħarġu l-*print outs* tal-proprjetajiet li ntużaw għall-finijiet komparattivi, l-imsemmi rapport ġie pprezentat fl-24 ta' Mejju 2021 u ghalhekk wara l-imsemmi ezami komparattiv. Biex tirnexxi fis-sottomissjoni taghha l-Awtorita kien jehtiegilha tipprova li l-Membri Tekniċi aċċeddew ghall-ewwel darba għall-websites in kwistjoni (li ntużaw għall-finijiet komparattivi) wara li gie pprezentat ir-rapport. Li mhux il-kaz. Dan apparti li d-data tal-21 ta' April 2021 turi d-data meta l-i*screenshots* ittieħdu iżda dan ma jfissirx li l-Membri Tekniċi ma kienux aċċedew għalihom qabel.

[1] €194,000 x (823.89 *[Indiċi tal-2014]* ÷ 832.95 *[Indiċi tal-2015]*) = €191,889.86

Magħmula tali konsiderazzjonijiet il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ għandu jistrieħ fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi ta' €235,000 li ai termini tal-Art. 58(1)(d) tal-Kap 573 għandu jigi ridott ghall-€191,889.86 ossia l-valur mogħti mill-Perit tal-atturi Teddie Busuttil fl-2015 imnaqqas bl-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2014. Dan l-ammont aġġornat għas-sena kurrenti skont l-indiċi tal-inflazzjoni jammonta għal **€220,656.22**.

| Sena | Indiċi tal-Inflazzjoni | Valur tal-Art miżjuda skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni |
|---|---|---|
| **2014** | 823.89 | €191,889.86 |
| **2015** | 832.95 | €194,000.00 |
| **2016** | 838.29 | €195,243.72 |
| **2017** | 849.77 | €197,917.50 |
| **2018** | 859.63 | €200,213.96 |
| **2019** | 873.73 | €203,497.95 |
| **2020** | 879.32 | €204,799.90 |
| **2021** | 892.51 | €207,871.95 |
| **2022** | 947.4 | €220,656.22 |
| **2023** | 947.4 | **€220,656.22** |

***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 aktar il-fuq għall-'akkwist tal-art' mhuwiex għas-saldu tal-okkupazzjoni tal-proprjeta in meritu da parti tal-Awtorità intimata. 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 ddewmien 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 kienet is-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 ta' komputazzjoni tad-danni materjali fi sfond ta' azzjoni taht l-Artikolu 64 tal-Kap 573 huwa llum konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Camilla Scerri et vs Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru. 5/19/1 NB)** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2023.

Fir-rigward tad-danni morali, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Camilla Scerri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rikors numru 14/2017/SG) deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fis-16 ta' April 2021 fejn gie stabbilit mekkanizmu ta' komputazzjoni tad-danni morali liema hsieb gie wkoll konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fuq citata tat-22 ta' Ġunju 2023 fl-istess ismijiet ossia **Camilla Scerri et vs Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru. 5/19/1).** Fl-imsemmija decizjoni tal-Bord (Rikors numru 14/2017/SG) intqal hekk:-

> *Il-Bord iqis li l-intenzjoni tal-leġislatur wara dan l-artikolu kien, li jforni rimedju ordinarju lill-individwu li sofra, jew li għadu qed isofri leżjoni tad-dritt ta' proprjeta tiegħu, u/jew tad-dritt li jkollu rimedju xieraq. L-Artikolu 63(3) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta huwa ċar, fis-sens li d-danni morali huma proprju dawk id-danni morali "li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha" (test bil-Malti meħud mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573) jew "moral damages that have been suffered by the owner for all the years that the land has been kept by the Government without anything being done on it". (Test bl-Ingliż meħuda mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573).*
>
> *Il-Bord sejjer iqabbel dan l-artikolu ma' partijiet oħra fl-istess Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta fejn jissemmew danni morali. Per eżempju, fl-Artikolu 64 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim, jissemmew "danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*
>
> *Fl-Artikolu 65 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż għal ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew "danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist". Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn Awtorità kompetenti mingħajr dikjarazzjoni, jissemmew "danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni." Minn dawn il-frażijiet kollha, jirriżulta li l-leġislatur kien ċar li d-danni morali huma proprju dawk relatati mas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha fil-każ tal-Artikolu 63 tal-Kap 573, jew mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni fil-każ 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, 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.

L-intimata tgħid li f'dan il-każ m'għandhomx jiġu akkordati danni għaliex ir-rikorrenti naqsu milli jissottomettu *Property Ownership Form* kompluta għaliex kien hemm dokumenti nieqsa li ġew sottomessi waqt dawn il-proċeduri. B'hekk id-dilungar kien riżultat tal-aġir tar-rikorrenti stess.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-Gvern ifformula l-ħsieb ta' x'kellu jsir mill-fond in meritu sa mit-23 ta' Settembru 2013 (fol 164). Ma jirriżultax eżatt meta ttieħed il-pussess iżda mir-rapport li għamlet Evelyn Agius mal-Pulizija Eżekuttiva (fol 52) il-pussess kien għadu f'idejn is-sidien sal-25 ta' April 2014. Imbagħad mir-ritatt a fol 84 jidher li l-proġett kien inawgurat fl-20 ta' Ġunju 2016. B'hekk il-pussess ittieħed xi żmien wara l-25 ta' April 2014 u qabel l-20 ta' Ġunju 2016. Ir-rikorrenti bagħtu l-ewwel korrispondenza fil-11 ta' Settembru 2014 (fol 172) u gew mitluba jissottomettu prova tat-titolu fid-29 ta' Settembru 2014 (fol 173). Mhuwiex ikkontestat li l-Property Ownership Form waslet ghand l-Awtorita fl-10 ta' Ġunju 2016 (Affidavit tan-Nutar Marisa Grech – fol 163 – punt numru 7) u ghalhekk kważi sentejn wara l-aħħar korrispondenza. Tlett xhur wara, fit-2 ta' Settembru 2016, l-Awtorità infurmat li t-titolu ma kienx sodisfaċenti (fol 174) għas-segwenti raġunijiet:-

*The root of title has to be in detail. All succession details have to be indicated including wills and dates of death. Furthermore, deed of acquisition published by Notary Refalo on 12/11/1945 has to be included in the root of title and has to be linked with the present owners.*

*File shall be left pending until updated legal advice will be available.*

Ma jirriżultax lir-rikorrenti qatt issottomettew id-dokumentazzjoni mitluba f'din l-ittra qabel ma nbdew dawn il-proċeduri. Wara din l-ittra r-rikorrenti bagħtu l-ittra uffiċjali fil-21 ta' Frar 2018 (fol 175) fejn interpellaw lill-intimata tiddikjara x'inhuma l-intenzjonijiet dwar il-fond, tipprovdi informazzjoni dwar il-proċedura inizjata u

dokumenti meħtieġa biex tiġi konkluża u jiġu appuntati periti sabiex issir valutazzjoni mill-ġdid. Ma jidhirx li ntbagħtet risposta għal din l-ittra sakemm inbdew dawn il-proċeduri fl-4 ta' Mejju 2018.

Mis-suespost jirriżulta ċar li kien hemm dilungar mhux riżultat tal-aġir tal-intimata iżda tan-nuqqas tar-rikorrenti li jissottomettu d-dokumentazzjoni mitluba minnhom sabiex jiġi aċċertat it-titolu tagħhom. Mill-banda l-oħra jibqa' l-fatt li l-kumpens indikat fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali ma kienx jirrifletti kumpens xieraq kif stabbilit mill-Bord *supra* u għalhekk anke li kieku d-dokumentazzjoni mitluba mill-intimata ġiet sottomessa mir-rikorrenti minnufih, xorta waħda kellhom jinbdew dawn il-proċeduri odjerni sabiex jikkontestaw il-kumpens offrut lilhom. Għalhekk il-Bord iqis li r-rikorrenti huma ntitolati għad-danni. Il-kwistjoni issa hija x'tip ta' danni għandhom jiġu akkordati – jekk hux materjali jew morali jew it-tnejn li huma u l-mizura tal-istess.

Mis-sentenzi ċitati aktar 'l fuq jemerġi li d-danni materjali jirrappreżentaw kumpens sabiex jagħmel tajjeb għaż-żmien lis-sidien ġew imċaħħda mit-tgawdija u l-pussess ta' hwejjighom mingħajr kumpens filwaqt li d-danni morali huma danni rappreżentanti l-ksur tad-drittijiet tas-sid kawża tad-dewmien fil-konklużjoni tal-proċedura tal-esproprju, sabiex jingħata l-kumpens, ossia danni sabiex jirrimedjaw ghat-tbatija li jkunu soffrew. Fil-fehma tal-Bord ir-rikorrenti għandhom jiġu akkordati kemm danni materjali – għaliex dawn jirrapreżentaw in-nuqqas ta' tgwadija u l-pussess tal-fond taghhom u għalhekk mhux relatati mad-dilungar – u kif ukoll danni morali stante li d-danni morali m'għandhomx jingħataw biss f'dawk il-każijiet ta' dewmien fil-konklużjoni tal-proċedura tal-esproprju mill-intimata iżda jistgħu jirrappreżentaw anke n-nuqqas ta' kumpens xieraq offrut li minnu nnifsu jammota għal ksur tad-drittijiet tas-sidien hekk kif ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelina Micallef vs Malta**[2] deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-28 ta' Ottubru 2021. Naturalment f'dan il-każ il-*quantum* tad-danni morali irid jiġi ttemprat minħabba d-dilungar tar-rikorrenti.

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

Ai fini ta' likwidazzjoni tad-danni materjali dawn għandhom jinħadmu fuq il-valur lokatizju tal-proprjeta li l-uzu u t-tgawdija taghha r-rikorrenti jkunu gew arbitrarjament imcahhda minnu mal-medda taz-zmien minghajr ma jkunu inghataw kumpens. Tali danni jinhadmu bħala perċentwali tal-valur tal-fond kif aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni ai termini tal-Kap. 158. Din il-modalita' ta' likwidazzjoni ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ċitata aktar 'l fuq fl-ismijiet **Camilla Scerri et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 5/19).** Il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

> *Għandu jingħad li, fin-nuqqas ta' provi dwar id-danni materjali li effettivament ġarrbu r-rikorrenti, minħabba li ġew imċaħħda mill-pussess u*

---

[2] Ref. 23264/18

*tgawdija tal-art tagħhom minħabba l-aġir tal-Awtorità, u dan għal madwar tletin sena, ġaladarba d-danni materjali nħadmu bħala perċentwal tal-valur, stabbilit bħala 2.5% (li ġie stabbilit wara li ġie kkonsidrat l-użu tassew limitat li seta' jsir mill-art inkwistjoni), li ġie ekwiparat mal-valur lokatizju tal-art inkwistjoni, huwa naturali li dawn inħadmu fuq il-valur iffissat mill-Bord fis-somma ta' €126,447.35 u mhux fuq xi somma oħra. B'dan illi, il-Bord wettaq eżerċizzju metikoluż li dan il-valur ġie aġġustat sena b'sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni, sabiex wasal għall-valur lokatizju annwali fuq medda ta' tletin sena, sabiex wasal għall-figura ta' €146,378.77, bħala l-ammont totali ta' danni materjali. Il-Bord wasal għal din il-figura wara li qies li l-liġi l-ġdida tippermetti li apparti li l-imgħax bir-rata sempliċi ta' 8% fuq il-kumpens stabbilit mill-Bord (Artikolu 66(1)) tikkontempla wkoll ħlas ulterjuri ta' danni materjali u morali (Artikolu 64(4)), li skont il-ġurisprudenza hemm imsemmija fis-sentenza appellata, ġiet bosta drabi ekwiparata mat-telf tal-valur lokatizju tal-proprjetà. Din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Bord fis-sħiħ.*

Fis-sentenza **Emilia sive Emily Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik. Nru. 15/19)** deċiża mill-Bord fil-31 ta' Mejju 2023, prezentement pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell, intuża perċentwali ta' 5% fuq il-valur tal-proprjeta esproprjata bejn is-sena 1950 u 1997 u 3.75% bejn is-sena 1997 u 2020. Imbagħad rata ta' 3.5% ingħatat għal artijiet u raba'[3]. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser jadotta r-rata ta' 3.75%.

Mir-rapport li għamlet Evelyn Agius mal-Pulizija Eżekuttiva (fol 52) jirriżulta li l-pussess tal-fond kien għadu f'idejn is-sidien sal-25 ta' April 2014, imbagħad mir-ritratt a fol 84 jidher li l-proġett ġie nawgurat fl-20 ta' Ġunju 2016. B'hekk il-pussess ittieħed xi żmien wara l-25 ta' April 2014 izda qabel l-20 ta' Ġunju 2016. Fin-nuqqas ta' prova eżatta ta' meta ttieħed il-pussess il-Bord ser jieħu s-sena 2016 sas-sena 2023. Id-danni materjali għandhom jiġu kkalkulati kif ġej:-

| Sena | Indiċi tal-Inflazzjoni | Valur tal-Art miżjuda skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni | Rata | Valur Lokatizzju Annwali |
|---|---|---|---|---|
| **2014** | 823.89 | €191,889.86 | 3.75% | €7,195.87 |
| **2015** | 832.95 | €194,000.00 | 3.75% | €7,275.00 |
| **2016** | 838.29 | €195,243.72 | 3.75% | **€7,321.64** |
| **2017** | 849.77 | €197,917.50 | 3.75% | **€7,421.91** |
| **2018** | 859.63 | €200,213.96 | 3.75% | **€7,508.02** |
| **2019** | 873.73 | €203,497.95 | 3.75% | **€7,631.17** |

[3] Vide **Dr Michael Spiteri et vs Awtorità tal-Artijiet** deċiża mill-Bord fis-17 ta' April 2023 (Rik Nru 17/19) pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **2020** | 879.32 | €204,799.90 | 3.75% | **€7,680.00** |
| **2021** | 892.51 | €207,871.95 | 3.75% | **€7,795.20** |
| **2022** | 947.40 | €220,656.22 | 3.75% | **€8,274.61** |
| **2023** | 947.40 | €220,656.22 | 3.75% | **€8,274.61** |
| **TOTAL MILL-2016 SAL-2023** | | | | **€61,907.15** |

B'hekk id-danni materjali ser jiġu likwidati fl-ammont ta' **€61,907.15**.

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

In kwantu għad-danni morali, 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 bhala fabbrikabbli bl-użu limitat ta' triq tal-kejl ta' 140m.k. Imbagħad fis-sentenza ċitata ta' **Emilia sive Emily Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** ingħata fir-rigward ta' fond fl-Isla kumpens ta' €100 għal kull sena mill-1950.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien minn meta ttieħed il-pussess tal-fond, fl-2016, id-daqs tal-fond izda wkoll tenut kont tad-dilungar da parti tar-rikorrenti in rigward il-prova tat-titolu l-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €50 għal kull sena li għaddiet mill-2016 sas-sena ta' din is-sentenza li jammontaw għal **€350**.

***Imgħax***

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll sabiex il-Bord sabiex jiffissa l-imgħax dovut. L-Artikolu 66 tal-Kap. 573 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.*

Abbażi tas-sentenza fl-ismijiet **Luqa Development Company Limited vs L-Awtorita' tal-Artijiet (Rik. Nru 36/19/1)** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 l-imgħax jiddekorri fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont talvolta offrut mill-Awtorita. Ghalhekk fil-kaz *de quo* l-imghax għandu jiddekorri fuq il-bilanċ tal-ammont li hija d-differenza bejn is-somma akkordata mill-Bord ta' €220,656.22 u dik offruta mill-Awtorita ta' €145,000 u ċioe' fuq €75,656.22 bir-rata ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni ċjoe mid-29 ta' April 2014.

***Spejjeż***

Fir-rigward tal-ispejjeż, skond 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.*

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 huwa aktar minn dak offrut mill-intimata japplika l-Art. 73(2) fir-rigward tal-ispejjeż.

## III. <u>KONKLUZJONI</u>

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

1. Jilqa' in parte l-ewwel talba attrici **<u>u jistabilixxi l-kumpens dovut</u>** lir-rikorrenti fir-rigward tal-proprjeta' in meritu ossia l-fond 27 ġja 34 fi Triq Santa Katerina fix-Xewkija, Ghawdex li huwa kolpit bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tad-29 ta'

April 2014 pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil-11 ta' Gunju 2014, Avviz. Nru. 552, fl-ammont ta' **mitejn u għoxrin elf, sitt mija u sitta u ħamsin Euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€220,656.22)** oltre l-imgħax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena b'seħħ mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali sudetta publikata fil-11 ta' Ġunju 2014 liema imghax ghandu jiddekorri fuq is-somma ta' ħamsa u sebgħin elf sitt mija sitta u ħamsin Euro u tnejn u għoxrin (€75,656.22) sad-data ta' din is-sentenza. Imghax mis-sentenza sal-hlas effettiv ikun skond il-Ligi; jistabilixxi d-danni materjali fis-somma ta' **wieħed u sittin elf disgħa mija u seba' Euro u ħmistax-il ċenteżmu (€61,907.15)** u dawk morali fis-somma ta' **tlett mija u hamsin Euro (€350)** filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-talba fejn qiegħed jintalbu taxxi, bolol u/jew imposti oħrajn.

2. Jilqa' in parte t-tieni talba attrici fis-sens illi jordna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti il-kumpens, id-danni materjali u morali u l-imghax kif stabbiliti u likwidati mill-Bord fil-paragrafu precedenti.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità intimata u dak hawn stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont hawn stabbilit mill-Bord u dan a tenur tal-Art.73(2) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

**Moqrija.**

**Dr. Noel Bartolo**
**MAĠISTRAT**

**Caroline Perrett**
**Deputat Reġistratur**

**25 ta' Ottubru 2023**