BORD TA' ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 2/2018

Pierre Chircop

vs

L-Awtorità tal-Artijiet

Illum, 30 ta' Settembru, 2020

Il-Bord

Ra r-rikors ta' Pierre Chircop ippreżentat fit-23 ta' Marzu 2018, li fih gie premess u mitlub is-segwenti:

1. *Illli permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Remigio Zammit Pace tal-4 ta' Novembru 2002 il-genituri tieghu kienu ddonaw lir-rikorrenti zewg porzjonijiet art immarkati bin numri 11 u 12 liema porzjonijiet ta' art qieghdin f'Marsaxlokk kontrada Tas-Silġ u jiffurmaw parti mill-art Tat-Torba ta' kejl iz-zewg plots flimkien ta' 390m2 inkluza wkoll il-parti mehuda mill-Gvern ghal realignment tat-triq.*

2. *Illi minn dak iz-żmien it-triq saret u llum jisimha Triq l-Gholjiet ta' Guno u liema plots huma indikati fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A.*

3. *Ili apparti dan, l-esponenti wiret minghand in-nannu tieghu Geraldo Abela Plot numru14 fl-istess art Tas-Silġ permezz ta' testment tal-istess Geraldo Abela tas-26 ta' Lulju 1999*

4. *Illi l-Plots 11 u 12 gew żviluppati filwaqt li Plot numru 14 ma ġiex żviluppat.*

5. *Illi però it-triq giet asfaltata mill-Gvern u di fatti anke inbidel ir-road alignment u dan bi preġudizzju ghall-esponenti billi b'riżultat ta hekk čkien il-building envelope spettanti lill-esponenti.*

6. *Ili l-esponenti ma ġiex debitament kompensat ghall-aeras tal-art indikati bl-ittri B, C. Du E li ghandhom kejl rispettiv kif ser jinghad:*

   B-33.53m2
   C-66.99m2
   D-86.17m2
   E-82.06m2

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

i. *Jiddikjara li l-esponenti huwa l-proprjetarju tal-art fuq imsemmija indikata bl-ittri B, C, D u E fuq fuq il-pjata Dok A fuq imsemmija;*
ii. *Jiddikjara jekk l-art hemmx bżonn li tittiehed ghall-interess jew skop pubbliku;*
iii. *Jiddikjara illi l-art ghandha tiġi debitament esproprijata u dan mehuda b'titolu ta' xiri assolut;*
iv. *Jipprefiggi terminu lill-partijiet sabiex jiddikjaraw permezz ta' nota prezentata fl atti ta' din il-kawża l-ammont ta' kumpens li qed jippretendu li ghandu jithallas ghat-trasferiment ta' din l-art;*
v. *Illi f'każ ta' diżgwit bejn il-partijiet, jistabbilixxi l-kumpens gust ghat-trasferiment ta' din l-art;*
vi. *Jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu wkoll l-interessi mid-data tat-tehid attwali tal-art sad-data ta' pagament effettiv;*
vii. *Jillikwida d-danni materjali kif ukoll id-danni morali spettanti lir-rikorrenti;*
viii. *Jikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti l-ammonti fuq likwidati;*
ix. *Jiffissa l-ġurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv u tahtar Nutar sabiex jippubblika l-att opportun u kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaci.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità intimata ppreżentata fis-7 ta' Mejju 2018, fejn esponiet bir-rispett:

1. Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija fit-13 ta' April, 2018 u l-Onorabbli Bord ta' lill-istess esponenti sas-7 ta' Mejju, 2018 biex tirrispondi;

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

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

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

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

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

7. Illi l-awtorita' esponenti tirrileva illi dan l-Onorabbli Bord qieghed jigi mitlub jillikwida d-danni materjali kif ukoll id-danni morali spettanti lir-rikorrenti'u li stante li dan ghandu jsir skont il-ligi vigenti taht il-Kap 573 li f Artikolu 67(8) tghid illi 'Flimkien mat-talba għax-xiri jew radd lura tal-art, tista' ssir ukoll talba biex il-Bord tal-Arbitraġġ jillikwida u jordna lill-awtorità tħallas id-danni materjali u d-danni morali li gew imgarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet ged tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni', dan m'ghandux ifisser jew jittiehed illi huwa ekwivalenti ghal danni subiti ghaliex l-art ma gietx effettivamente trasferita! Dan ghaliex skont il-massima legali ubi lex voluit dixit, ubi noluit taquit li kieku l-legizlatur ried illi d-danni jkunu danni ghaliex ma sarx it-trasferiment kien jghid propju hekk, pero' l-legizlatur illimita ruhhu ghad-danni subiti ghall-incertezza naxxenti mill-fatt illi l-gvern baqa' ma harigx dikjarazzjoni aktar milli ghan-nuqqas ta' trasferiment ta' propjeta' effettiv;

8.Illi rigward l-ahhar zewg talbiet l-esponenti tirrimetti ruhha gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord;

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Ra l-provi prodotti;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet sottomessi;

Ra li din il-kawża ġiet differita sabiex dan il-Bord jagħti deċiżjoni dwar l-ewwel erba' talbiet tar-rikorrenti, b'mod partikolari jekk l-art hemmx bżonn li tittieħed għall-interess jew skop pubbliku, u sabiex jiġi ddikjarat li din l-art għandha tiġi esproprjata u meħuda b'titolu assolut in difett ta' ostakolu.

<u>Ikkunsidra:</u>

Din l-azzjoni ġiet istitwita ai termini tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola :

67. (1) Meta art li fuqha ma tkun inħarġet l-ebda dikjarazzjoni, tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti, 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 jew inkella biex dik l-art tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni.

(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) L-awtorità fit-tweġiba tagħha għandha tindika jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l-art lis-sid.

(4) Jekk l-awtorità tindika fit-tweġiba tagħha li trid jikseb l-art b'xiri assolut hija għandha turi għas-sodisfazzjon tal-Bord li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi.

(5) F'każ li l-Bord tal-Arbitraġġ ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi huwa għandu jagħti żmien lis-sid u lill-awtorità biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art.

(6) Jekk il-partijiet ma jaqblux bejniethom dwar il-kumpens li għandu jitħallas għal dik l-art, allura għandu jkun il-Bord tal-Arbitraġġ li jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment ta' dik l-art, b'dana li l-kumpens m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat mill-awtorità.

(7) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament u għandu jinħadem fuq il-valur li jkollha l-art ta' meta ġie mressaq ir-rikors skont dan l-artikolu.

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

(9) Kull persuna titlef il-jedd ta' azzjoni skont dan l-artikolu jekk hija tonqos milli tipproċedi fi żmien ħames snin minn meta jidħol fis-seħħ dan l-Att. Dan il-perjodu huwa perentorju u ma jistax jiġġedded.

Għalhekk, il-Bord għandu, f'dan l-istadju, jikkonsidra s-segwenti punti:

i. Jekk fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża, nħarġitx dikjarazzjoni;
ii. Jekk fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża, hijiex okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti;
iii. Jekk tressqux provi għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li r-rikorrenti huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art;
iv. Jekk l-awtorità fit-tweġiba tagħha, indikatx jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l-art lis-sid;
v. F'każ li l-awtorità ndikat li trid tikseb l-art b'xiri assolut, hija għandha turi għas-sodisfazzjon tal-Bord, li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi;
vi. F'każ li l-Bord tal-Arbitraġġ ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi, huwa għandu jagħti żmien lis-sid u lill-awtorità, biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art.

Ikkunsidra:

Fil-kaz odjern, irriżulta li fir-rigward ta' din l-art, ma saritx l-ebda dikjarazzjoni Presidenzjali, u dana minkejja li l-art ġiet okkupata.

Ir-rikorrenti ressaq provi dwar it-titlu tiegħu fir-rigward ta' din il-proprjetà. L-Awtorità tal-Artijiet għarrfet lill-Bord kif diversament ippresedut, fis-seduta tas-26 ta' Settembru 2018, illi kienet qed tagħmel il-verifiki tagħha dwar it-titolu, u li jidher li ma kienx ser ikun hemm problema dwar dan. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-awtorità intimata osservat li mir-riċerki li għamlet, hija kuntenta bit-titolu tar-rikorrenti, u taqbel li dan il-kweżit tat-titolu tar-rikorrenti ġie sodisfatt. Ġjaladarba, ma hemmx kontestazzjoni li r-rikorrenti huwa s-sid ta' din il-proprjetà, u wara li l-

Bord evalwa l-kontenut tad-dokumenti u affidavits eżebiti mill-istess rikorrenti, il-Bord sejjer jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Fir-risposta tagħha, l-Awtorità indikat ai termini tal-Artiklu 67(2) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, illi l-Gvern irid jakkwista l-imsemmija art b'titolu ta' xiri assolut. L-Awtorità sostniet fir-risposta tagħha, li l-art għadha meħtieġa għal skopijiet pubbliċi. Madanakollu fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2019, l-Awtorita tal-Artijiet sostniet li mir-riċerki li saru, ma nstabx li qatt kien hemm xi talba minn xi Awtorità għal esproprju tal-art mertu tal-kawża odjerna. Sussegwentement, ġiet ippreżentata korrispondenza minn fejn jirriżulta li l-legali tar-rikorrenti kien staqsa lil Awtorità tal-Artijiet dwar jekk ħarġitx Gazzetta tal-Gvern fuq l-art in kwistjoni u korrispondenza oħra fejn l-*Assistant Principal* fl-Awtorità tal-Artijiet, indika li l-uniku esproprju li sar kien wara talba formali mit-Transport Malta fuq liema diġà tħallas il-kumpens. Mix-xhieda mogħtija min-Nutar Dr. Marisa Grech fis-16 ta' Ottubru 2019, irriżulta li l-Awtorità tal-Artijiet kitbet lil Trasport Malta u Infrastructure Malta, sabiex jivverikfaw jekk din l-art ġietx attwalment utilizzata għal skop pubbliku, u sabiex jekk inhu l-każ, issir talba formali bil-għan li jinbdew il-proċeduri. Madanakollu, l-Awtorità intimata ma ngħatat l-ebda risposta lura.

Mill-banda l-oħra, mir-rapport tal-membri tekniċi ta' dan il-Bord, irriżulta li l-art in kwistjoni tifforma parti minn Triq l-Għoljiet ta' Ġuno, Marsaxlokk. Dina l-parti tat-triq tinsab miftuħa għat-traffiku bil-wiċċ asfaltat, u bil-bankina ffurmata quddiem il-plots tal-bini li jinsabu diġà żviluppati fuq naħa waħda, mentri fuq in-naħa l-oħra, m'hijiex żviluppata. Dan il-fatt ma ġiex ikkontestat mill-Awtorità tal-Artijiet. Għaldaqstant, ġie ppruvat għas-sodisfazzjon ta' dan il-Bord, li din l-art qed tintuża għal skop u interess pubbliku.

Il-Bord iqies għalhekk, li a tenur tal-Artiklu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ġjaladarba ġie ppruvat għas-sodisfazzjoni ta' dan il-Bord li r-rikorrenti huwa sid tal-art in kwistjoni, u li l-art qed tintuża għal skop u fl-interess pubbliku, huwa sejjer jiddeċiedi li l-art għandha tittieħed b'titolu ta' xiri assolut.

Il-Bord sejjer ukoll jiffissa terminu ta' xahrejn, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex il-partijiet jiddikjaraw il-kumpens li għandu jitħallas għal tali trasferiment. Il-Bord jinnota wkoll li l-Awtorità qablet ukoll fir-risposta tagħha, li l-Bord għandu jikkonċedi żmien lill-partijiet, sabiex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens.

Deċide

Għar-raġunijiet hawn fuq esposti, il-Bord qed jiddeċiedi l-ewwel erba' talbiet tar-rikorrenti billi (i) jiddikjara li r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-art indikata bl-ittri B, C, D u E fuq il-pjanta Dok A annessa mar-rikors promotur; (ii) jiddikjara li hemm bżonn li din l-art tittieħed għall-interess jew skop pubbliku; (iii) jiddikjara li l-art għandha tiġi debitament esproprjata, u dan meħudha b'titolu ta' xiri assolut; u (iv) jipprefiġġi terminu ta' xahrejn, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex il-partijiet jiddikjaraw permezz ta' nota ppreżentata fl-atti ta' din il-kawża, l-ammont ta' kumpens li qed jippretendu li għandu jitħallas għat-trasferiment ta' din l-art.

Jordna li l-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Maġistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur