BORD TA' ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH B.A., LL.D., Mag. Jur. (EU Law)

Rikors Numru 12/17SG

Maria Paris, ID 442651M;

Anna Camilleri, ID 634455M; u

Robert Arthur Randon, ID 610657M

Vs

Awtorità tal-Artijiet

Illum, 12 ta' Ottubru 2022,

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Paris et ippreżentat fit-13 ta' Settembru, 2017, fejn ġie premess:

> *"Illi l-esponenti huma s-sidien ta' sest indiviz (1/6) tad-dar numru 20 Triq Alessandru Valletta, illum mwaqqa u ta' wiehed minn erba' u ghoxrin parti (1/24) tal-fondi, konsistenti fil-mezzanin numru 23 Triq ir-Regina Valletta, u l-kamra numru 21 u kantina numru 22 Triq ir-Regina, Valletta, illum mwaqqa'.*
>
> *Illi dawn il-fondi kienu gew espproprijata hafna izjed minn ghaxar snin ilu b'titolu ta' pussess u uzu izda l-awtorita' kompetenti minkejja diversi interpellanzi naqset li tikkonverti t-titolu taghha ghal dak ta' xiri assolut.*

Illi l-esponenti jixtiequ li l-intimat jakkwista sehmhom tal-istess fond b'xiri assolut la darba jidher car illi ma jistghux jigu vakati ghaliex ma ghadhomx jezistu u illum hemm mibni il-Parlament ta' Malta.

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

a) Jiddetermina illi l-esponenti huma s-sidien tal-imsemmi sest indiviz (1/6) tal-fondi fuq indikati;

b) Jordna li sehmhom mill-fondi ndikati jinxtara mill-intimat fi zmien qasir u perentorju a' tenur tal-Artiklu 69 Kap 573;

c) Jiffissa l-prezz jew kumpens dovut lil-esponenti skond l-Artiklu 68 (3) u (4) Kap 573 bl-ghajnuna okkorendo tal-periti membri ta' dan il-Bord;

d) Jiffissa d-danni materjali u morali naxxenti mid-dewmien ezagerat biex jinqaleb it-titolu f'xiri assolut;

e) Jiffissa l-imghax dovuti skond l-istess ligi

f) U jaghti dawk il-provedimenti kollha li hemm bzonn

Bl-ispejjes"

Ra r-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet datata 8 ta' Novembru, 2017, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors datat 13 ta' Settembru, 2017 fl-ismijiet hawn fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti talbu illi dan l-Onorabbli Bord:

a) Jiddetermina illi l-esponenti huma s-sidien tal-imsemmi sest indiviz (1/6) tal-fondi fuq indikati;

b) Jordna li sehmhom mill-fondi ndikat jinxtara mill-intimat fi zmien qasir u perentorju a tenur tal-Artikolu 69 Kap573;

c) Jiffissa l-prezz jew kumpens dovut lill-esponenti skont l-Artikolu 68(3) u (4) Kap 573 bl-ghajnuna okkorrendo tal-periti membri ta' dan il-Bord;

d) *Jiffissa d-danni materjali u morali naxxenti mid-dewmien ezagerat biex jinqaleb it-titolu f'xiri assolut;*

e) *Jiffissa l-imghaqx dovut skont l-istess ligi;*

f) *U jaghti dawk il-provedimenti kollha li hemm bzonn"*

Rigwardanti l-mezzanin numru 23 ta' Triq ir-Regina, Valletta, l-kamra numru 21 u kantina numru 22 Triq ir-Regina, Valletta u dar numru 20 Triq Allessandru Valletta (riferenza NTR56/49/3, NTR11/53/37 u NTR59/49/37);

2. Illi l-Awtorita' esponenti ssostni illi:

a) *Rigward l-ewwel talba m'ghandha l-ebda oggezzjoni illi dan l-Onorabbli Bord jiddetermina s-sidien ta' sest indiviz (1/6) tal-fondi indikati pero' ssostni illi jinkombi fuq ir-rikorrent sabiex igib il-provi sabiex juri li ghandu titolu validu fil-ligi;*

b) *Rigward it-tieni talba l-Artikolu 69 tal-Kap 573 ma japplikax fil-kaz odjern ghaliex dan l-arikolu jirreferi ghal istanzi fejn ma jkunx hemm dikjarazzjoni tal-President jew predecessuri taghha meta dan mhux il-kaz;*

c) *Rigward it-tielet talba l-Artikolu 68 Sub-Artikoli (3) u (4) tal-Kap 573 ma japplikawx ghall-kaz odjern lanqas u dan ghaliex dan l-artikolu jitkellem dwar propjeta' mizmuma b'dominju pubbliku filwaqt illi l-propjeta' odjerna m'ghadhiex effetivament mizmuma taht dominju pubbliku ghaliex fuqha nharget Dikjarazzjoni tal-President ghal xiri assolut;*

d) *Illi t-talbiet illi ghamel ir-rikorrenti fir-raba talba ma jwasslux ghall-ghotja ta' danni materjali u morali minn dan l-Onorabbli Bord ghaliex it-talbiet ghal danni materjali u morali iridu jkunu marbuta ma kumpens dovut skond l-Artikoli 63. 64. 65 jew 67 meta' tkun saret talba specifica dwar kumpens a tenur ta' dawn l-artikoli, kif ser jigi ampjament muri fil-mori ta' din il-kawza, u r-rikorrenti ma talab kumpens taht l-ebda wiehed minn dawn l-artikoli;*

e) *Rigward il-hames talba l-Awtorita' esponenti ma ssib l-ebda oggezzjoni galadarba dan jigi ffisat skont il-liogi u*

f) *Rigward is-sitt talba tirrimetti ruhha ghas-savju gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord rigward kull provvediment iehor li huwa jidhirlu xieraq bla pregudizzju ghad-drittijiet taghha ta' appell naxxenti mill-ligi.*

Ghaldaqstsant l-Awtorita' esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Borg sabiex:

a) *Jichad it-tieni; it-tielet; u r-raba' talbiet u*

b) *Jiddisponi mit-talbiet l-ohra skont is-savju gudizzju tieghu fil-limit li ttih il-ligi."*

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

Ra d-dokumenti ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Ra r-relazzjoni tal-Membri Tekniċi;

Ra r-relazzjoni addizzjonali tal-Membri Tekniċi;

Sema' trattazzjoni finali;

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra:

Permezz ta' din il-kawża, ir-rikorrenti talbu li jiġu ddikjarati bħala sidien ta' sest indiviż tad-dar numru, 20, Triq Alessandru, Valletta, illum imwaqqa' u ta' wieħed minn erbgħa u għoxrin parti (1.24) tal-fondi, konsistenti fil-mezzanin numru 23, Triq ir-Reġina, Valletta, u l-kamra numru 21, u kantina numru 22, Triq ir-Reġina, Valletta, illum imwaqqa'. Intalab li dan is-sehem jiġi ordnat li jinxtara mill-intimata Awtorità

fi żmien qasir u perentorju, a tenur tal-Artikolu 69 tal-Kap 573, u li jiġi ffissat l-prezz jew kumpens dovut, skont l-Artikolu 68(3) u (4) tal-Kap 573. Ulterjorment, ġie mitlub li jiġu ffissati u likwidati d-danni materjali u morali, naxxenti mid-dewmien esaġerat biex jinqaleb it-titolu f'xiri assolut, u kif ukoll sabiex jiġu ffissati l-imgħax dovuti.

Da parti tal-Awtorità intimata, din ressqet varji argumenti sabiex toġġezzjona għat-talbiet tar-rikorrenti.

Fl-**ewwel lok**, tqajjmet il-kwistjoni tat-titlu tar-rikorrenti. Madanakollu, din il-kwistjoni ġiet sorvolata hekk kif ġie vverbalizzat fis-6 ta' Marzu 2019, fejn kien hemm qbil bejn il-partijiet, li dwar il-kwistjoni ta' titolu ma kienx hemm aktar kontestazzjoni. Fil-mori ta' din il-kawża, sar eżerċizzju mħejji mill-Awtorità dwar il-verifika tat-titolu, u wara li l-Bord evalwa l-provi ppreżentati, jinsab sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti hekk kif premess.

Dwar it-**tieni talba**, l-Awtorità intimata sostniet li din għandha tiġi miċħuda peress li l-Artikolu 69 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ma japplikax fil-każ odjern għaliex dan l-artikolu jirreferi għall-istanzi fejn ma jkunx hemm dikjarazzjoni tal-President jew predeċessuri tiegħu, meta dan mhux il-każ. Imbagħad, dwar it-**tielet talba**, l-intimata sosntiet li din għandha tiġi miċħuda peress li l-Artikolu 68(3) u (4) tal-Kap 573, ma japplikax għal każ odjern, għaliex l-artikolu jitkellem dwar proprjetà miżmuma b'dominju pubbliku, mentri fuq din il-proprjetà nħarġet dikjarazzjoni tal-President għal xiri assolut.

Minn qari tar-rikors promotur, kif ukoll minn qari tan-nota tad-29 ta' Ottubru 2021, huwa ben evidenti li r-rikorrenti qegħdin jibbażaw l-azzjoni tagħhom ai termini tal-Art. 69 tal-Kap. 573. Dan jaqra:

> *69. (1) Meta l-art tkun ġiet akkwistata minn awtorità kompetenti għal użu jew pussess għal dak iż-żmien li l-bżonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu, is-sid jista', wara li jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha jkun ittieħed pussess mill-awtorità kompetenti, jitlob lill-Bord tal-Arbitraġġ biex joħroġ ordni sabiex l-art tiġi akkwistata mill-awtorità b'xiri assolut bl-istess mod imfisser fl-artikolu 68(3) u (4) jew inkella li titbattal fi żmien sena mid-data tal-ordni.*

(2) Meta art illi tkun fil-pussess u użu ta' awtorità kompetenti tiġi mbattla, l-awtorità tista' tneħħi l-bini kollu, kostruzzjonijiet jew benefikati oħra mibnijin jew magħmulin fuqha matul iż-żmien tal-okkupazzjoni, u tagħti dak il-kumpens lil sid l-art għall-ħsara li tkun saret bil-kostruzzjoni ta' dak il-bini jew xort'oħra, kif jiġi miftiehem bejn l-awtorità u s-sid jew, fin-nuqqas ta' ftehim, kif jiġi ffissat mill-Bord tal-Arbitraġġ.

L-Artikolu 68(3) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra:

68. (3) F'każ li l-art tkun trid tinxtara għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38 u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw.

(4) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li nħarġet id-dikjarazzjoni msemmija fis-subartikolu (3):

Iżda fil-valur, ebda każ ma għandu jittieħed ta' ebda bini, tlugħ jew titjib ieħor imtella' jew magħmul fuq l-art wara l-jum li fih il-pussess tagħha kien ittieħed mill-awtorità kompetenti.

Mill-provi prodotti jirriżulta mhux kontestat, li l-fondi de quo ġew akkwistati b'titolu ta' pussess u użu snin twal ilu, preċiżament permezz ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur tat-28 ta' April 1953. Sussegwentement, dawn il-fondi ngħataw b'titolu ta' dominju pubbliku lill-Gvern permezz ta' kuntratt ippubblikat fit-22 ta' Mejju 1971, (vide affidavit ta' Maria Paris). Matul is-snin, l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrenti kienet tiġi mħallsa *recognition rent*. Imbagħad permezz ta' avviż numru 307 ippubblikat fil-ħarġa tas-7 ta' Marzu 2012, tal-Gazzetta tal-Gvern, il-President ta' Malta ddikjarat li dawn il-fondi huma meħtieġa għal skop pubbliku, u li l-akkwist tagħhom għandu jkun b'xiri assolut.

Issa minn eżami tal-Artikolu 69 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, dan jistipola żewġ rimedji għas-sid. Waħda hija li tinħareġ ordni sabiex l-art tiġi akkwistata mill-awtorità b'xiri assolut, bil-mod kif imfisser fl-Artikolu 68(3) u (4), filwaqt li r-rimedju l-ieħor huwa li din l-art titbattal fi żmien sena.

F'dan il-każ, diġà nħarġet dikjarazzjoni mill-President ta' Malta. Għalhekk, dan il-każ ma jirrispjekkax ir-rekwiżiti li fihom japplika l-Artikolu 69 u l-Artikolu 68(3) u (4) tal-

Kap 573. Il-Bord jagħmel referenza għal dak li qal dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fil-kawża, Dr. Francis Lanfranco et vs L-Awtorità tal-Artijiet, deċiża fit-23 ta' Frar 2022, fejn intqal:

"L-istess artikolu (b'referenza għall-artikolu 69 tal-Kap 573) jkompli jipprovdi li tali xiri għandu jsir bil-mod imfisser fl-artikolu 68(3) u (4) tal-Kap 573. Dawn l-artikoli jipprovdu illi f'każ li l-art tkun trid tinxtara – kif inhu l-każ preżenti – għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38 u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw. Di piu l-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li nħarġet id-dikjarazzjoni msemmija aktar qabel, iżda fil-valur, ebda każ ma għandu jittieħed ta' ebda bini, tlugħ jew titjib ieħor imtella' jew magħmul fuq l-art wara l-jum li fih il-pussess tagħha kien ittieħed mill-awtorità kompetenti.

L-atturi jikkontendu li una volta jiġi stabbilit li l-Awtorita għandha tiġi ordnata takkwista b'xiri assolut l-ambjenti in meritu – kif qed jiġri f'dan il-każ – il-Bord għandu jgħaddi wkoll sabiex jistabilixxi l-kumpens li għandu jitħallas mill-Awtorità għal tali akkwist. Iżda dan il-Bord ma jaqbilx. Il-Liġi ma tgħidx li għandu jsir hekk u fejn il-Liġi hija ċara l-Bord m'għandux jinoltra oltre dak li tipprovdi l-Liġi b'mod ċar. L-Artikoli 68 (3) u (4) li għalihom jirreferi l-Artikolu 69 u li huma applikabbli għal dan il-każ jgħidu b'mod ċar x'għandu jsir u skont l-istess provvedimenti tal-Liġi dak li għandu jsir huwa li għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-Artikolu 38 u d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw. Għalhekk il-Bord sejjer jordna lill-Awtorità intimata sabiex, ai termini tal-Artikolu 68(3) (li huwa rez applikabbli għal dan il-każ in virtu tal-Artikolu 69(1) tal-Kap 573) tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-istess Awtorità tal-Artijiet skont l-Artikolu 38 u dan f'terminu ta' tliet (3) xhur mil-lum liema terminu huwa wieħed perentorju u għandhom japplikaw l-Artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-istess Att.

Il-Bord hu konxju li dan ifisser li una volta tinħareġ id-dikjarazzjoni mill-Awtorità u f'każ li l-atturi ma jaqblux mal-prezz offrut huma għandhom id-dritt li jintavolaw proċeduri ġodda ta' kontestazzjoni dwar il-kumpens indikat fid-dikjarazzjoni a tenur tal-Artikolu 55 tal-Kap. 573. Iżda dan fil-fehema tal-Bord mhuwiex daqstant desiderabbli u kien ikun ferm aktar idoneju kieku l-Artikolu 69 tal-Kap 573 kien jipprovdi fih stess mekkanizmu sabiex il-Bord jiffissa l-kumpens dovut fl-istess proċeduri. Dan kien ikun ifisser inqas dewmien u possibilment in-nuqqas ta' bżonn ta' ftuħ ta' proċeduri ulterjuri. Madanakollu la darba l-artikolu

69 jistabilixxi l-proċedura li għandha tiġi segwita b'mod tassattiv, il-Bord hu tal-fehma li ma jistax jinoltra fit-tieni u r-raba' talbiet attriċi f'dawn il-proċeduri.

Il-Bord hawnhekk jirreferi għall-artikolu 69(1) li jirrendi l-artikolu 68(3) applikabbli f'każ ta' ordni għal xiri assolut u liema artikolu 68(3) jistabilixxi illi 'għandha' tinħareġ dikjarazzjoni mill-Awtorità u li wara li tinħareġ tali dikjarazzjoni 'għandhom japplikaw' d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 52, 53, 54 u 55. Il-kliem hawn appena indikati b'tipa grassa u wzati fl-imsemmija artikoli juru biċ-ċar li din il-proċedura hija stabbilita b'mod tassattiv. Il-Bord jinnota wkoll kif il-passaġġ tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni da parti tal-Awtorità huwa meħtieġ anke' għaliex id-determinazzjoni tal-valur tal-art, in diżamina huwa proprju marbut ma' l-ammont li l-art tista' ġġib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li tkun nħarġet tali dikjarazzjoni, u dan a tenur tal-Artikolu 68(4) tal-Kap 573."

Jidher anke kemm minn qari tal-istess Artikolu 69 tal-Kap 573, kif ukoll fid-dawl ta' dak fuq ċitat, illi l-Artikolu 69 jikkonċerna każijiet fejn ma tkunx għandha inħarġet l-ebda dikjarazzjoni mill-Awtorità. F'dan il-każ, iżda ġjà ħarġet dikjarazzjoni mill-President. Għaldaqstant, bl-ebda tiġbid ta' interpretazzjoni tal-Artikolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' jiġi applikat dan l-artikolu tal-liġi, hekk kif qed jitolbu r-rikorrenti fit-tieni talba tagħhom. In oltre, anke l-istess Artikolu 68 jikkonċerna art li tkun qed tiġi miżmuma b'titolu ta' dominju pubbliku u tkun għadha ma nħarġet l-ebda dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet. Ġialadarba gjà nħarġet dikjarazzjoni mill-President, fejn ġie ddikjarat li din l-art hija meħtieġa mill-Awtorità kompetenti għal skop pubbliku u li l-akkwist tagħha għandu jkun b'xiri assolut, dan il-Bord ma jistax jgħaddi biex jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti li speċifikament qed titlob ordni li s-sehem tar-rikorrenti minn dawn il-fondi jinxtara mill-intimat fi żmien qasir u perentorju a tenur tal-Artikolu 69 tal-Kap 573. L-Artikolu 69(1) tal-Kap 573 jagħmilha ċara li s-sidien jistgħu jitolbu lill-Bord ta' l-Arbitraġġ biex joħroġ ordni sabiex l-art tiġi akkwistata mill-awtorità b'xiri assolut bl-istess mod imfisser fl-Artikolu 68(3) u (4). Iżda d-dikjarazzjoni f'dan il-każ ġjà nħarġet. Isegwi wkoll li ġjaladarba f'dan il-każ ma japplikax l-Artikolu 69, lanqas ma japplikaw l-Artikoli 68(3) u (4) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, li jirreferu għal sitwazzjonijiet fejn art tkun qed tiġi miżmuma b'titolu ta' dominju pubbliku, u tkun għadha ma nħarġet l-ebda dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet.

In aġġiunta, jingħad li dan il-Bord ma jaqbilx li f'dawn il-fattispecie, ir-rikorrenti, ġialadarba daħal fis-seħħ il-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, għandhom xi dritt li jeżiġu li terġa' tinħareġ xi dikjarazzjoni oħra ai termini tal-Artikolu 69, u in linea ma' dak

stipulat fl-Artikolu 68(3) u (4) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li din l-azzjoni saret abbażi tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, mentri d-dikjarazzjoni Presidenzjali kienet inħarġet ai termini tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda dawn iċ-ċirkostanzi, bl-ebda mod ma jintitolaw lir-rikorrenti li jeżiġu li tinħareġ dikjarazzjoni oħra, din id-darba miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet, u terġa' tinbeda l-proċedura ai termini tal-Artikolu 68(3) u (4), l-Artikolu 38 u d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-Kap 573. Dana iktar u iktar qed jingħadd meta din id-dikjarazzjoni kienet ilha li nħarġet fis-sena 2012, u ċioe' snin wara li r-rikorrenti pproċedew b' din il-kawża.

In parentesi, dan il-Bord sejjer jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fil-25 ta' Mejju 2022, fl-ismijiet, David Abela proprio et nomine et vs L-Awtorità tal-Artijiet. F'dik il-kawża, il-proprjetà in kwistjoni kienet ittieħdet *on public tenure,* permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Attard, tas-6 ta' Marzu tas-sena 1965, b'riżultat ta' liema kuntratt kien qed jitħallas *recognition rent* ta' Lm61.60 fis-sena. In oltre, bħal fil-każ odjern, kien ħareġ avviż numru 982, bid-data tat-22 ta' Novembru 2006, li ġie ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-istess data, fejn l-imsemmi fond ittieħed b'xiri assolut u l-kumpens offrut huwa ta' Lm4,4000, ekwivalenti għal €10, 249.24. F'dak il-każ, qamet il-kwistjoni dwar abbażi ta' liema artikolu mill-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ġiet imsejsa l-kawża, stante li minn qari tar-rikors promotur, ma kienx jirriżulta dan il-punt. Il-Bord fis-sentenza tiegħu, għamel varji osservazzjonijiet li dan il-Bord iħoss li għandu jagħmel referenza għalihom:

> *"....l-atturi jistghu jakkampaw il-kaz prezenti u fin-nota taghha taghmel referenza ghal-kaz Ivory Venue Ltd vs Awtorita deciza minn dan il-Bord diversament presedut fejn il-Bord b'referenza ghall-azzjonijiet li wiehed jista jezercita taht il-Kap 573 qal hekk:*
>
> *Il-Bord għandu l-kompetenza tiegħu limitata għal dak li jingħad fl-artikoli rispettivi tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li skont l-Artikolu 58(1) (e) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord għandu l-awtorità li jordna li dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni tiġi mħassra. Iżda sabiex dan il-Bord ikun jista' jagħti tali ordni, irid jikkonkorru ċirkostanzi preskritti fl-istess Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħtu s-setgħa lill-istess Bord sabiex jordna tħassir ta' dikjrazzjoni. L-Artikolu 58 jelenka s-setgħat ta' dan il-Bord tal-Arbitraġġ b'mod generali, fis-sens li jelenka dak li jista' jagħmel il-Bord.*
>
> *Il-Bord għandu l-kompetenza tiegħu limitata għal dak li jingħad fl-artikoli rispettivi tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li skont l-Artikolu 58(1) (e) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord għandu l-awtorità li jordna li*

dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni tiġi mħassra. Iżda sabiex dan il-Bord ikun jista' jagħti tali ordni, irid jikkonkorru ċirkostanzi preskritti fl-istess Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħtu s-setgħa lill-istess Bord sabiex jordna tħassir ta' dikjrazzjoni.

L-Artikolu 58 jelenka s-setgħat ta' dan il-Bord tal-Arbitraġġ b'mod generali, fis-sens li jelenka dak li jista' jagħmel il-Bord ...... Madanakollu, din hija l-klawsola ġenerali tas-setgħat ta' dan il-Bord. Huwa mbagħad, x'ħin jiġu meqjusa l-artikoli individwali tal-Kap 573 li jkun jista' jiġi stabbilit f'liema istanzi, jista' l-Bord jordna tħassir ta' dikjarazzjoni, jew f'liema istanzi jista' l-Bord jillikwida danni morali u materjali.

Ghalhekk issostni l-Awtorita li l-azzjoni attrici hija improponibbli legalment ghaliex ghajr possibilment taht l-Artikolu 55 (li pero kif gie deciz supra l-Bord iqis li mhux l-artikolu applikabbli) il-fattispecie tal-kaz prezenti ma jissubentra taht ebda artikolu iehor.

Kif inghad l-atturi josotnu li l-azzjoni taghhom hi bazata fuq l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan jghid hekk:

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.

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; u

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 dahal fis-sehh f'April tat-2017. Inoltre mhuwiex ikkontestat lanqas li l-Gvern ħa l-pussess tal-fond - dan hu konfermat mill-Awtorita stess. Lanqas huwa kontestat it-titolu tar-rikorrenti fil-fond in meritu...Jifdal ghalhekk biss it-tielet element x'jigi ezaminat 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-kaz prezenti jirrizulta li ma nhareg qatt avviz ghal ftehim izda fid-dikjarazzjoni numru 982 tat-22 ta' Novembru 2006 hemm indikat il-prezz offrut mill-Awtorita ghax-xiri assolut tal-fond in meritu bil-prezz indikat ikun dak ta' Lm4,400. Ghalhekk iqum il-kwezit jekk japplikax l-Artikolu 64 billi fid-dikjarazzjoni hemm indikat il-prezz.

Fin-nota ta' sottomissjoinijiet taghhom ir-rikorrenti jargumentaw illi in primis il-Kap.573 gie promulgat proprju biex jigu eliminati l-problemi li kienu jezistu taht ir-regime legali tal-Kap. 88 u dan wara li l-Gvern kien ha kont ta' numru ta' decizjonijiet tal-Qrati nostrani inkluz dawk ta' natura Kostituzzjonali u kif ukoll qarti esteri. Izidu illi l-artikolu 64 jitkellem fuq sitwazzjoni meta ghandek 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-uzu tal-konguntiv 'jew' il-legislatur ried illi fl-eventwalita li wahda biss mis-sitwazzjonijiet hemm kontemplati tkun soddisfatta, ossia jew ma jkunx inhareg avviz ta' ftehim jew ma jkunx gie indikat il-prezz, il-vot tal-Ligi jkun soddisfatt u purche jkunu jissussitu l-elementi l-ohra fuq deskritti ghandu jsib applikazzjoni l-Artikolu 64.

Altrimenti l-legislatur kien juza l-konguntiv 'u'. Il-Bord hu tal-fehema li biex wiehed janalizza l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 irid jiehu kont ukoll tal-artikolu 65 sabiex wiehed ikollu l-istampa intiera.

Il-Bord jibda billi jghid illi mid-dibattiti paralmentari li pprecedew il-Kap 573 jemergi car li l-intenzjoni tal-Legislatur kienet dik li bil-Kap 573 johloq qafas legali wiehed u semplici biex ikopri s-sitwazzjonijiet kollha dwar l-espropriji godda u antiki u johloq rimedju car u effettiv lic-citaddin tenut kont tal-mankanzi li kienu jezistu taht il-Ligi precedenti – il-Kap 88. Harsa lejn id-dibattiti parlamentariu jikkonferma dan kollu. Fis-seduta Nru 501 tat-3 ta' April 2017, l-Onor. Deborah Schembri kellha dan xi tghid dwar l-iskop wara l-Kap 573:

"Permezz ta' dan l-Abbozz 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 taċċittadini 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 lintroduzzjoni 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' 30 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' 30 sena.

Minn dawn il-brani ghandu jirrizulta illi apparti s-sitwazzjoni tal-Artikolu 55 li kif inghad aktar il-fuq japplika ghad-dikjarazzjonijiet il-godda mahruga wara l-Kap. 573, hemm zewg sitwazzjonijiet li jirrigwardaw dikjarazzjonijiet antiki (ossia dawk precedenti il-Kap 573) li huma relevanti ghal dan il-kaz: (a) dawk li dwarhom ma jkunx inhareg Avviz ghal Ftehim (Art. 64) u (b) dawk li dwarhom ikun hareg Avviz ghal Ftehim (Art. 65).

Hemm umbaghad l-Artikolu 63 li jitkellem dwar it-thassir ta' dikjarazzjoni li tkun inharget 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, izda dan mhux applikabbli ghal kaz prezenti. Ghal finijiet ta' din il-kawza huma l-Artikolu 64 u 65 li jimmeritaw ezami.

Mid-dibattiti parlamentari jemergi car li d-distinzjoni netta li tiddefinixxi jekk azzjoni ta' sid milqut b'dikjarazzjoni antika u li qed jitlob kumpens ghat-tehid ghandiex tkun wahda taht l-Artikolu 64 jew 65 hija il-kwistjoni ta' jekk ikunx inhareg jew le Avviz ghall-Ftehim. Dan jidher ukoll car mill-marginal note tal-artikoli rispettivi li fil-kaz ta' Art. 64 jghid: Art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim u fil-kaz ta' Art 65 jghid: Art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż għal ftehim iżda li ma tkunx ġiet akkwistata.

Ghalhekk fil-fehema tal-Bord il-fatt li fid-dikjarazzjoni odjerna kien hemm indikat valur ghall-akkwist m'ghandux ikun ta' ostakolu ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 ghaliex il-linja ta' demarkazzjoni bejn iz-zewg artikoli jemergi li hija l-hruġ o meno tal-Avviz ghal Ftehim.

Dan il-hsieb tal-Bord isib konferma fis-sentenza mghotija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2022 fil-kawza fl-ismijiet 'Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C 10213) v. L-Awtorita` tal-Artijiet" (Rikors numru 3/18) fejn il-Qorti tal-Appell f'kaz fejn kien hemm ukoll dikjarazzjoni mahruga qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap. 573 (f'dak il-kaz kienet dikjarazzjoni tal-2011) bhal kaz odjern u fejn fl-istess dikjarazzjoni kien hemm ukoll indikat il-prezz offrut sabet illi japplika l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

Din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorita` 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 fisseħħ 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 jaghmlu tieghu.

Illi ghalhekk il-Bord hu tal-fehema li l-azzjoni attrici taqa' perfettament fil-binarju tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta."

Dan il-Bord iqies li dawn l-insenjamenti, jgħoddu għal fattispeċie tal-każ li għandu quddiemu, u li semmai. din l-azzjoni kellha tiġi eżerċitata ai termini tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux abbażi tal-Artikolu 69 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif jirriżulta mir-rikors promotur, kif ukoll mill-kontenut tan-nota tar-rikorrenti ppreżentata fid-29 ta' Ottubru 2021.

Imbagħad, dwar ir-**raba' talba**, u ċioè talba għal likwidazzjoni ta' danni materjali u morali, dan il-Bord ukoll ma għandux alternattiva oħra, ħlief li jiċħad tali talba, stante li l-artikoli li fuqhom ġew imsejsa din il-kawża, u ċioè l-Artikolu 69 tal-Kap 573, flimkien mal-Artikoli 68(3) u (4), ma jikkontemplawx l-ebda talbiet għal danni materjali u morali. Il-Kap 573 jispeċifika f'liema tip ta' azzjonijiet jistgħu jintalbu tali danni materjali u morali, iżda din it-talba ma tirraffigurax ruħha f'azzjoni eżerċitata ai termini tal-Artikolu 69 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dwar il-**ħames talba** għall-imgħax, dan il-Bord iqies li l-Awtorità intimata ma oggezzjonatx, salv li dan jiġi ffissat skont il-liġi. Madanakollu, ġialadarba t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet sejrin jiġu miċħuda, salvi u impreġudikati d-drittijiet kollha tar-rikorrenti għal ħlas tal-kumpens relattiv skont il-liġi, dan il-Bord iqies li f'dan l-istadju, għandu jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' tali talba, biex b'hekk, bl-ebda mod ma jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti li jipproċedu għal ħlas tal-kumpens relattiv, abbażi ta' dispożiżżjonijiet oħra tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Deċide

Għar-ragunijiet hawn fuq premessi, dan il-Bord qiegħed jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, fis-sens li:

(i) qed jiddikjara li r-rikorrenti huma s-sidien ta' sest indiviż (1/6) tad-dar numru 20, Triq Alessandru, Valletta, illum imwaqqa' u ta' wieħed minn erbgħa u għoxrin parti (1/24) tal-fondi, konsistenti fil-meżżanin numru 23, Triq ir-Reġina, Valletta, u l-kamra numru 21, u kantina numru 22, Triq ir-Reġina, Valletta, illum imwaqqa';

(ii) jilqa' l-eċċezzjonijiet imqajjma fir-risposta tal-Awtorità intimata enumerati paragrafu tnejn (2), ittri 'b', 'ċ' u 'd' , filwaqt li jiċħad t-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti; u

(iii) jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames u tas-sitt talba tar-rikorrenti.

Dan kollu qed jiġi deċiż, salvi u impreġudikati d-drittijiet kollha tar-rikorrenti, għal ħlas tal-kumpens relattiv skont il-liġi u ghal kwalunkwe azzjoni oħra fir-

rigward ta' l-istess ambjenti ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord jordna li l-ispejjeż relattivi ta' dan il-każ, tenut taċ-ċirkostanzi, għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Reġistratur