QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
President
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Ottubru, 2023.

Numru 15

Rikors numru 13/21/1 NB

David Abela f'ismu u għan-nom tal-assenti Helen Mary Lacy mart Gregory Lange, Michael Abela, Helena Abela, Simon Abela, Amanda Zammit, Joan *sive* Jackie Aquilina mart Mark f'isimha u f'isem oħtha msiefra Susanne mart James Sampaio, Mary Dolores sive Doreen Darmanin Kissaun, Anthony Griffiths f'ismu proprju u f'isem l-assenti Maria Theresa Griffiths u f'isem Gerald Joseph Griffiths, James Griffiths, Annie *sive* Anna Pavia, John Pavia, Lawrence Pavia f'ismu propju u f'isem l-assenti Joseph Pavia, Marion Ellington, Theresa sive Tessie Pavia, Marika Frances Mennilli u Renato Pavia, Anthony Briffa u Deborah Bunce

v.

L-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ta' David Abela et ippreżentat minnhom fil-21 ta' April, 2021, li permezz tiegħu ngħad is-segwenti:

"1. Illi huma l-proprejtari tal-fond 253 Triq il-Vittorja, Isla (Dok B Property Ownership form) liema titolu jmur lura ghal meta giet akkwistata mil-predecessuri fit-titolu tal-esponenti kwantu ghal nofs indiviz permezz ta' Kuntratt fl-atti tan-Nutar Gio Batta Saydon tat-2 ta' Marzu tas-sena 1907 versu l-prezz ta' £ 272 10s (mitejn u tnejn u sebghin lira u ghaxar xelini) (Dok C) u in-nofs indiviz l-iehor permezz ta' proceduri ta' subbasta mizmuma nhar s-Sibt dsatax (19) ta' Marzu tas-sena 1910 versu l-prezz ta' hamsin Lira (£50) (Dok D).

2. Illi dina l-porpjeta' ittiehdet *on public tenure* permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tas-6 ta' Marzu tas-sena 1965 b'rizultat ta' liema kuntratt qed jithallas *recognition rent* ta' Lm61.60 fis-sena (Dok E).

3. Illi permezz ta' Avviz numru 982 bid-data tat-22 ta' Novembru 2006 li gie ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-istess data, l-imsemmi fond ittiehed b'xiri assolut u l-kumpens offrut huwa ta' Lm4,4000 ekwivalenti ghal €10, 249.24 (Dok A).

4. Illi l-esponenti jtennu illi dan il-kumpens huwa baxx tenut kont li l-*full ownership* tal-istess propjeta' qed jittiehed fis-sena 2006 u certament f'dik is-sena l-valur tal-propjeta' ma kienetx tal-imsemmija somma izda hija ta' €185,000.

5. Illi l-esponenti ghandhom dritt li jircievu l-kumpens awmentali bejn l-2006 u llum stabbilit ghab-bazi tar-rati tal-gholi tal-hajja kif ippublikat fil-Kapitolu 158.

6. Illi l-esponenti sofrew danni materjali u anke danni morali billi l-imsemmija propjeta' ttiehed versu kera efimera ghal numru twil ta' snin li m'hux rifless mal-valur tas-suq u l-metodu ta' akkwist b'titolu assolut precedut b'titolu ta' pussess u uzu u ulterjorment permezz ta' *public tenure* tal-istess proprjeta' renda pregudizzju serju u danni billi l-kera ma kienx relatat mas-suq kif lanqas l-kapitalizazzjoni tal-istess kif jigi anke spjegat ahjar waqt l-andament tal-kawza.

7. Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

i. Jillikwida l-kumpens (prezz) pagabbli lill-esponenti ghat-tehid tal-propjeta' fuq imsemmija;

ii. Jillikwida l-kumpens rapprezentati danni materjali pagabbli lill-esponenti minhabba l-premess;

iii. Jillikwida l-kumpens rapprezentanti danni morali pagabbli lill-esponenti minhabba l-premess;

iv. Jiffissa d-data minn meta jiddekorri l-imghax fuq l-ammont likwidat fl-ewwel talba u jikkundanna l-intimat li jhallas tali imghax

minn dakinhar sad-data tal-hlas ta' tali ammont likwidat fl-ewwel talba;

v. Jikkundanna lill-Awtorita' sabiex thallas l-ammonti imsemmija, jahtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun u jinnomina kuratur sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci u jiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita' intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti."

2. Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet datata 21 ta' Mejju, 2021, li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-citati il-hamsa ta' Mejju 2021 u giet moghtija ghoxrin gurnata cans biex tirrispondi.

2. Illi fl-ewwel lok jigi relevat illi ghad irid ikun ezaminat u vverfikat it-titolu tar-rikorrenti fuq il-porzjonijiet kollha indikati minnhom bhala taghhom fir-rikors promotur.

Ghalhekk ir-risposta odjerna tal-esponenti hija soggetta ghall-verifika tat-titolu hawn fuq imsemmi, u s-segwenti ir-risposta qieghda issir minghajr pregudizzju ghall-istess verifika tat-titolu;

3. Illi fit-tieni lok jigi rilevat illi r-rikorrenti ma identifikawx taht liema artikolu tal-kapitolu 573 qedghin iressqu it-talbiet taghhom. Ghalhekkm ghall-kull bon fini, l-Awtorita' tirriserva illi tipprovdi u twiegeb ulterjorament f'kaz illi r-rikorrenti jidentifikaw xi artiklu/i partikolari.

4. Illi l-mertu ta' din il-vertenza huwa l-fond indikat bhala numru 253, Triq il-Vittorja L-Isla. Din il-propjeta' giet akkwistata b'dominju pubbliku permezz ta' kuntratt ta' nhar is-6 ta' Marzu 1965 fl-atti tan-Nutar Anthony Attard u dan versu l-kera ta' gharfien ta' LM 61.60.

5. Illi l-ammont dovut bhala kera ta' gharfien kien stabbilit skond dak li riedet il-ligi vigenti dak iz-zmien. Il-pagamenti dovuti f'dan ir-rigward dejjem thallsu fiz-zmien stipulat mill-predecessuri tal-esponenti. Oltre minn dan, it-tehid b'dominju pubbliku sar permezz ta' kuntratt kif hawn fuq indikat u liema il-partijiet iffirmawh volontarjament. Stante illi hemm kuntratt, japplika l-principju ta' *pacta sunt servanda*. L-esponenti tirrileva ukoll illi in-natura ta' tehid *b'public tenure* u l-kera tal-gharfien sussegwenti hija wahda *sui generis* u mhux ta' l-istess natura bhall kera kwalunkwe.

6. Illi permezz tal-Avviz numru 982 tat-22 ta' Novembru 2006 gie iddikjarat illi l-fond mertu ta' dawn il-proceduri kien mehtieg ghal-skop pubbliku skond il-Kapitlu 88 tal-Ligijiet ta' Malta u kellhu jigi akkwistat b'xiri assolut. Fl-istess dikjarazzjoni gie stabbilit kumpens ta' LM4,400 ghal dan l-akkwist. Dan il-kumpens gie stabbilit skont l-istess kapitlu 88, u l-mekkanizzmu ta' kapitalazzjoni ikkontemplat fl-istess.

7. Illi l-esponenti fis-27 ta' Frar 2020 infurmat lir-rikorrenti illi l-kumpens kien gie depozitat 'Kont Bankarju kif trid il-ligi. Fil-perjodu bejn minn meta nhareg l-Avviz numru 982 u s-27 ta' Frar 2020, ir-rikorrenti thallsu l-interessi dovuti skont l-Artikolu 22 (3) tal-Kapitlu 88.

8. Illi f'paragrafu numru 4 tar-rikors promotur ir-rikorrenti jsostnu illi l-kumpens ta' LM4,400 kif offrut permezz tal-avviz numru 982 huwa baxx. Ghaldaqstant jidher illi l-intendiment tar-rikorrenti f'dan ir-rigward huwa li jikkontestaw l-ammont offrut permezz ta' dan l-avviz. Il-Kapitlu 573 izda ma jipprovdix ghall-tali azzjoni ghajr possibilment ghall-artiklu 55. Ma dak l-artiklu izda hemm abbinata preskrizzjoni ta' hames snin minn meta d-dikjarazzjoni tkun giet imxandra. Ghalhekk l-Awtorita' esponenti minn issa tecepixxi li din l-azzjoni hija preskritta kemm il-darba ir-rikorrenti jistriehu fuq l-imsemmi artiklu 55. Mill-banda l-ohra, din l-azzjoni jekk bla bazi fil-ligi hija wahda improponibbli.

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-offerta ta' kumpens giet ikkalkulata permezz tal-makkanizmu ta' kapitalazzjoni kif stabbilit minn Artiklu 22, sub artiklu 11 (c) tal-Kapitlu 88. Ghaldaqstant dak l-ammont gie determinat skont il-provvedimenti tal-ligi.

10. Illi r-rikorrenti jsostnu ukoll illi soffrew danni materjali u danni morali minhabba r-rata tal-kera ta' gharfien. F'dan ir-rigward l-esponenti taghmel is-segwneti punti;

a. Illi fl-ewwel lok, il-kuncett ta' Kera ta' Gharfien huwa *sui generis* u ma jekwivali ghall-ebda tip ta' kera jew valuri ohra. In-Natura dejjiema ta' din it-tip ta' Kera tirrizulta mill-Artiklu 19 (5) tal-Kapitlu 88.

b. Illi fil-kaz odjern, din il-Kera u l-valur tal-istess gie stabbilit permezz ta' kuntratt pubbliku kif hawn fuq imsemmi. Kuntratt illi l-partijiet kollha ffirmawh volontarajment meta kienu ben konsapevoli tan-natura ta' din il-kera. Konsegwentament, l-esponenti ssostni illi in vista tal-principju *pacta sund (sic) servanda*, kif ukoll tal-fatt li l-esponenti jew predecessuri fit-titolu taghhom kienu ben konnxji tal-kontenut tal-istess, huma qatt ma setghu isofru xi pregedizzju ta' kwalunkwe forma, u dan kif ser jigi spjegat ahjar waqt l-andament tal-kawza. Dan filwaqt ukoll li jigi dikjarat li l-esponenti dejjem zammet mal-obbligi kuntrattwali taghha.

c. Illi l-Kapitlu 573 jispecifika u jelenka l-azzjonijiet illi jistghu jingibu quddiem dan l-Onorabbli Bord. L-istess kapitlu jispecifika ukoll f'liema istanzi jistghu jintalbu danni materjali u/jew morali (Tali istanzi jinkludu biss l-Artikli 63, 64, 65, 67 u jeskludu l-kumplament). Ghalhekk, anke skont il-principju *Ubi lex voluit dixit, ubi noluit, tacit,* ma hemm l-ebda lok sabiex ir-rikorrenti jitolbu danni morali u/ jew danni materjali.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-interita' taghhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

3. Rat id-deċiżjoni tal-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar l-Artijiet li permezz tagħha ġiet deċiża t-tmien eċċezzjoni preliminari tal-Awtorità, billi ċaħdet l-istess u ordnat il-prosegwiment tal-kawża fit-termini tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. B'dan illi l-ispejjeż tas-sentenza preliminari jitħallsu mill-Awtorità intimata.

4. Dak il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"L-atturi huma sidien tal-fond 253, Triq il-Vittorja, Isla li ġie akkwistat b'xiri assolut mill-Gvern ta' Malta permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta numru 982 tat-22 ta' Novembru 2006 (Dok A – Fol 6 u 9) bil-valur ta' Lm 4,400. Il-fond iddevolva fuq il-4predeċessuri fit-titlu tar-rikorrenti fir-rigward ta' nofs indiviż b'akkwist fl-atti tan-Nutar Gio Batta Saydon tat-2 ta' Marzu 1907 (Dok C fol 23) u nofs indiviż b'subbasta tad-19 ta' Marzu 1910 (Dok D fol 27) u sussegwentement b'wirt fuq ir-rikorrenti hekk kif jidher mill-property ownership form (Dok B – Fol 14). Il-fond ġie akkwistat b'dominju pubbliku permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Marzu 1965 fl-atti tan-Nutar Anthony Attard versu l-kera ta' għarfien ta' Lm61.60 (Dok E – Fol 28).

Ir-rikorrenti David Abela fl-affidavit tiegħu (Dok DA – Fol 44) jispjega li r-rikorrenti qegħdin jikkontestaw il-valur indikat fid-dikjarazzjoni u qedin jitolbu s-somma ta' €185,000. Apparti minn hekk jitolbu wkoll danni materjali u morali stante li l-proprjeta taghhom ilha fizikament okkupata mill-Gvern minn 1965.

Fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2021 (fol 48) l-intimata ddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti salv l-opportuni dikjarazzjonijiet *causa mortis* fiz-żmien opportun.

IKKUNSIDRA

Illi din hija sentenza fir-rigward tal-eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita' intimata numru tmienja (8) fejn qeda teccepixxi li l-azzjoni attrici hija preskritta bil-preskrizzjoni kwinkwennali in kwantu l-azzjoni hi bbażata fuq l-Art. 55 tal-Kap. 573 u fin-nuqqas li l-azzjoni qed tiġi bbażata fuq dan l-artikolu, l-azzjoni hija bla bażi u improponibbli ghax ma hemm ebda artikolu iehor taht il-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta li tahtu jistghu jsibu riljiev il-fattispeci tal-kaz prezenti.

L-eccezzjoni numru 8 taqra hekk:

> "8. *Illi f'paragrafu numru 4 tar-rikors promotur ir-rikorrenti jsostnu illi l-kumpens ta' LM4,400 kif offrut permezz tal-avviz numru 982 huwa baxx. Ghaldaqstant jidher illi l-intendiment tar-rikorrenti f'dan ir-rigward huwa li jikkontestaw l-ammont offrut permezz ta' dan l-avviz. Il-Kapitlu 573 izda ma jipprovdix ghall-tali azzjoni ghajr possibilment ghall-artiklu 55. Ma dak l-artiklu izda hemm abbinata preskrizzjoni ta' hames snin minn meta d-dikjarazzjoni tkun giet imxandra. Ghalhekk l-Awtorita' esponenti minn issa tecepixxi li din l-azzjoni hija preskritta kemm il-darba ir-rikorrenti jistriehu fuq l-imsemmi artiklu 55. Mill-banda l-ohra, din l-azzjoni jekk bla bazi fil-ligi hija wahda improponibbli."*

L-Awtorita' ssosstni li l-azzjoni tar-rikorrenti tinkwadra ruhha fl-Art. 55 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:-

> *"55. (1) Sid li jħoss li l-ammont li jkun ġie offrut fid-dikjarazzjoni ma jkunx wieħed xieraq, jista' jagħmel rikors quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jiġi stabbilit xi jkun il-kumpens skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att.*
>
> *(2) Ir-rikors għandu, taħt piena ta' nullità, jindika l-kumpens li fil-fehma tar-rikorrent ikun dovut u għandu jiġi notifikat lill-awtorità li jkollha għoxrin jum żmien biex iddaħħal tweġiba.*
>
> *(3) Ir-rikors għandu jiġi ppreżentat sa mhux aktar tard minn ħames snin minn meta d-dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet tiġi mxandra kif imsemmi fl-artikolu 39(1) u (2), b'dana li jekk tali rikors ma jitressaqx, is-sid ikollu jedd biss għall-flus depożitati u għall-imgħax imsemmija fl-artikolu 52.*
>
> *(4) Il-Bord tal-Arbitraġġ għandu jistabbilixxi dak il-kumpens u għandu jagħti kull ordni u direttiva meħtieġa skont dan l-Att jekk ikun sodisfatt li r-rikorrent ikun wera li għandu titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art."*

F'dan ir-rigward l-Awtorita tirreferi ghas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 55 u ssostni li l-kawza hija preskritta peress li azzjoni taht dan l-artikolu

trid tigi ezercitata entro 5 snin mid-dikjarazzjoni u billi d-dikjarazzjoni f'dan il-kaz harget fl-2006 filwaqt li l-kawza giet intavolta f'April tat-2021 il-kaz huwa preskritt.

L-Awtorita ssostni li l-artikolu 55 indikat mill-legislatur bhala 'kontestazzjoni dwar il-kumpens indikat fid-dikjarazzjoni' jipprovdi ghal procedura specifika meta bhal fil-kaz *de quo* sid ikun irid jikkontesta l-valur offrut fid-dikjarazzjoni. Tghid illi hija konxja tal-fatt illi f'dan il-kaz id-Dikjarazzjoni hija tal-President ta' Malta u mhux tac-Chairperson tal-Board tal-Gvernaturi tal-Awtorita kif indikat fl-artikolu 55 izda dan huwa biss hekk ghaliex id-dikjarazzjoni inharget qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap 573. Tghid illi pero tali dicitura m'ghandu jkollha ebda effett fuq il-mod ta' kif dan is-subartikolu ghandu japplika fil-konfront ta' dikjarazzjonijiet mahruga qabel il-Kap 573. Ticcita l-Artikolu 38(2) li jipprovdi li "*Kull dikjarazzjoni maħruġa mill-Gvernatur Ġenerali ta' Malta jew mill-President ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att għandhom għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi jitqiesu li nħarġu mill-awtorità*" u b'hekk targumenta li l-Artikolu 55 japplika bl-istess mod u manjiera ghad-dikjarazzjonijiet kollha anke dawk antecedenti ghal Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jigi senjalat mill-ewwel li dan il-Bord ma jaqbilx ma din l-interpretazzjoni. Fis-sezzjoni tad-definizzjonijiet, l-Artikolu 2 tal-Kap. 573 meta jigi biex jiddefinixxi "Dikjarazzjoni" jghid hekk:

> "*Dikjarazzjoni tfisser id-Dikjarazzjoni maħruġa mill-Gvernatur, Gvernatur Ġenerali ta' Malta jew mill-President ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att jew miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38*".

Minn dan jemergi ċar li l-Ligi qed tipprospetta zewg kategoriji ta' dikjarazzjonijiet: dawk ta' qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap 573 (maħruġa mill-Gvernatur, Gvernatur Ġenerali ta' Malta jew mill-President ta' Malta) u dawk mahruga miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet u allura wara d-dhul fis-sehh tal-Kap 573. L-argument tal-Awtorita li l-Artikolu 38(2) jamalgama d-dikjarazzjonijiet kollha f'daqqa billi jqishom li huma lkoll mahruga mill-'Awtorita' m'hu ta' ebda konfort ghat-tezi tal-Awtorita ghaliex l-Artikolu 55 ma jitkellimx dwar dikjarazzjoni mahruga mill-'Awtorita' izda dwar tip specifiku ta' dikjarazzjoni: dik mahruga miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet".

Fil-fehma tal-Bord id-definizzjoni tal-kelma 'dikjarazzjoni' fl-artikolu 2 hija cara u ma thalli ebda dubbju li l-Kap. 573 jiddistingwi b'mod car bejn dawk id-dikjarazzjonijiet mahruga qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap. 573 u dawk ta' wara, maħruga mic-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet u billi l-Artikolu 55 jitkellem b'mod specifiku dwar it-tieni kategorija ta' dikjazzjonijiet ossia dawk mahruga miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet tali

artikolu ma jsibx applikazzjoni ghal dawk il-kazijiet li jirrigwardaw dikjarazzjonijet mahruga qabel il-Kap. 573.

Dan jaghmel sens ukoll in vista tal-fatt illi huwa car li l-preskrizzjoni ta' hames snin indikata fl-artikolu 55 hija (u hekk ghandha tkun) applikabbli biss ghal dawk id-dikjarazzjonijiet il-godda mahruga taht il-Kap. 573 u mhux ghal dawk antecedenti. Il-Bord ghalhekk ma jaqbilx mal-argument tal-Awtorita li dan l-artikolu jgħodd anke għal dawk id-dikjarazzjonijiet antiki li meta daħal fis-seħħ il-Kap. 573 kienu diġa preskritti bis-saħħa ta' dan l-artikolu. Din certament ma kienetx l-intenzjoni tal-Legislatur bil-promulgazzjoni tal-Kap. 573 li anzi mid-dibattiti parlamentari hareg li kien proprju il-kontra fejn il-legislatur ried li johloq azzjoni ordinarja ta' kumpens jew rimedju lic-cittaddin tenut kont tal-mankanzi li rrizultaw maz-zmien fil-Kap. 88. Ghalhekk il-Bord ma jaqbilx li dan il-kaz jikkonfigura ruhhu fl-artikolu 55 tal-Kap 573. Di piu l-Bord jinnota li l-atturi fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom jirrilevaw li l-azzjoni taghhom hija bazata fuq l-Artikolu 64 tal-Kap 573 u mhux fuq l-Artikolu 55.

Ghalhekk tenut kont tal-kunsiderazzjonijiet sudetti l-Bord iqis illi dik il-parti tat-tminn eccezzjoni tal-awtorita rigwardanti l-applikazzjoni tal-Artikolu 55 u l-preskrizzjoni abbinata mal-istess qeda tigi michuda.

Izda fit-tminn eccezzjoni taghha l-Awtorita tghid ukoll illi jekk kemm il-darba l-azzjoni attrici mhiex bazata fuq l-Art 55 izda fuq xi artikolu iehor tali azzjoni hija improponibbli ghaliex ma hemm ebda azzjoni kontempleta taħt il-Kap 573 li skond l-Awtorita, tahtu 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 lArtikolu 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 ruhha 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 tant li l-Awtorita stess fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2021 iddikjarat illi hija soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. Inoltre mill-provi prodotti mir-rikorrenti dwar it-titolu konsistenti fil-property ownership form (Dok B – fol 14) u l-kuntratt u n-nota tas-subbasta esebiti bhala Dok C u D (fol 23 sa 27) il-Bord hu soddisfatt li r-rikorrenti ppruvaw li huma s-sidien tal-fond.

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 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’ 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 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."* (Enfasi u sottolinear tal-Bord)

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."

5. Rat id-deċiżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet tas-26 ta' Ottubru, 2022, li permezz tagħha ntlaqgħet it-talba tal-Awtorità tal-Artijiet u ngħata l-permess mitlub, sabiex l-istess Awtorità tkun tista' tappella mid-deċiżjoni preliminari tal-Bord tal-25 ta' Mejju, 2022, u dan a tenur tal-Artikolu 231(1) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorità tal-Artijiet li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-aggravji tagħha u konsegwentement tħassar

id-deċiżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet tal-25 ta' Mejju, 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi.

7. Rat ir-risposta tal-appell tar-rikorrenti David Abela *proprio et nomine et* li permezz tagħha wieġbu li l-appell interpost għandu jiġi miċħud u s-sentenza tal-Bord tiġi kkonfermata. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorità appellanti.

8. Semgħet lill-partijiet jitrattaw l-appell in eżami waqt is-seduta tat-22 ta' Ġunju, 2023, meta l-appell baqa' differit għas-sentenza.

9. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

10. Illi permezz ta' din il-kawża, r-rikorrenti bħala proprjetarji tal-fond bin-numru 253, Triq il-Vitorja, Isla, talbu l-likwidazzjoni tal-kumpens pagabbli lilhom għat-teħid tal-imsemmija proprjetà l-ewwel b'titolu ta' dominju pubbliku (*public tenure*), permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tas-6 ta' Marzu, 1965, meta bdiet titħallas kera ta' għarfien (*recognition rent*) ta' Lm61.60 fis-sena. Mentri permezz tal-Avviż 982 tat-22 ta' Novembru, 2006, ġiet pubblikata Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern, fejn l-imsemmi fond ġie akkwistat b'xiri assolut u l-

kumpens offrut kien dak ta' Lm4,400, ekwivalenti għal €10,249.24. Fil-fehma tal-istess rikorrenti l-kumpens dovut lilhom fis-sena 2006, kellu jkun dak ta' €185,000, kif rivedut skont ir-rati tal-għoli tal-ħajja a tenur tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti talbu wkoll, li jiġu likwidati d-danni materjali, kif ukoll dawk morali fid-dawl tal-premess. Talbu lill-Bord sabiex jiffissa data minn meta jiddekorri l-imgħax fuq l-ammont likwidat u li l-intimata tiġi kundannata tħallas l-istess imgħax, kif ukoll li jinħatar Nutar sabiex jiġi pubblikat l-att opportun u li jiġi nominat kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi. Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata.

11. L-Awtorità tal-Artijiet ressqet diversi eċċezzjonijiet, fosthom dik preliminari, fejn jingħad li għalkemm permezz tar-rikors promotur jidher li r-rikorrenti qegħdin jikkontestaw li l-kumpens offrut lilhom ta' Lm4,400 permezz tal-Avviż 982 huwa baxx, fil-fehma tagħha din l-azzjoni hija possibbli biss a tenur tal-Artikolu 55 tal-Kap. 573, li miegħu hemm abbinata l-preskrizzjoni tal-azzjoni bit-terminu ta' ħames snin minn meta d-Dikjarazzjoni tkun ġiet imxandra. Kwindi ssostni li l-azzjoni tar-rikorrenti hija preskritta kemm-il darba hija msejsa fuq l-Artikolu 55, mentri jekk mhux hekk, l-istess azzjoni hija bla bażi u improponibbli.

12. Permezz tad-deċiżjoni tal-25 ta' Mejju, 2022, il-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar Artijiet, ċaħad it-tmien eċċezzjoni tal-Awtorità intimata u ordna l-

prosegwiment tal-kawża fit-termini tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Peress li l-Awtorità intimata ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza, interponiet appell minnha. L-appell tal-Awtorità jissejjes fuq żewġ aggravji:

(i) l-inapplikabbilità tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 fiċ-ċirkostanzi u n-nuqqas ta' konsiderazzjoni rigward l-akkwist *ex lege;* u

(ii) l-konklużjoni tal-Bord li l-Artikolu 55 ma japplikax għad-dikjarazzjonijiet kollha ma tirriflettix dak li verament trid il-liġi.

14. Ir-rikorrenti, permezz tar-risposta tal-appell tagħhom filwaqt li jagħmlu eżami ta' dak li qabel kien regolat bil-Kap. 88 u jesploraw ir-rimedji li toffri l-liġi ġdida taħt il-Kap. 573, iwieġbu għal dawn l-aggravji tal-appellanti, billi jfissru l-għala fil-fehma tagħhom id-deċiżjoni tal-Bord kienet waħda ġusta u għalhekk l-aggravji tal-Awtorità jistħoqqilhom li jiġu mwarrba.

15. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, jinħass xieraq li l-ewwel jiġi trattat it-tieni aggravju tal-Awtorità appellanti li fil-verità jitratta l-mertu tal-eċċezzjoni preliminari mressqa minnha. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-

aggravju tal-Awtorità meta jingħad minnha li l-Bord żbalja meta qies li l-liġi tipprospetta żewġ kategoriji ta' Dikjarazzjonijiet – dawk tal-Gvernatur, Gvernatur Ġenerali ta' Malta jew tal-President ta' Malta (qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573) u dawk taċ-*Chairperson* tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet. Dan jingħad peress li, kif ġustament osservat mill-Bord, il-leġislatur innifsu għamel distinzjoni bejn il-provvediment tal-liġi riżultanti mill-Kap.573, sabiex kemm jista' jkun jaħseb u jilħaq id-diversi kategoriji ta' esproprji li kienu fil-passat mibdija taħt il-Kap. 88 u li kienu għadhom għal xi raġuni jew oħra pendenti, kif ukoll sabiex jirregola dawk l-esproprji ta' artijiet li tnehdew wara l-bidu fis-seħħ tal-istess Kap. 573. Dan jirriżulta proprju mid-dibattitu parlamentari dwar l-abbozz tal-liġi meta s-Segretarju Parlamentari Dottor Deborah Schembri, waqt is-seduta numru 501 tat-3 ta' April, 2017, proprju fissret li "*hemm ħafna nies fi stadji differenti tal-proċess tal-esproprju u jridu jkunu jafu x'se jiġri fil-każ tagħhom bil-liġi l-ġdida*."

16. B'hekk għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 2 fil-liġi (Kap. 573) dedikat għat-tifsir jipprovdi li: "*"Dikjarazzjoni" tfisser id-Dikjarazzjoni maħruġa mill-Gvernatur, Gvernatur Ġenerali ta' Malta jew mill-President ta' Malta qabel id dħul fis-seħħ ta' dan l-Att jew miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38";* kwindi r-regola ġenerali li l-użu tal-kelma "dikjarazzjoni" tinkludi kull xorta ta' dikjarazzjoni, kemm dik maħruġa minn Gvernatur, kif ukoll dik maħruġa mill-President

ta' Malta jew miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet (minn hawn 'il quddiem imsejjaħ (Chairperson), hemm diversi okkażjonijiet fl-istess liġi, fejn il-leġiżlatur jiddistingwi bejn dikjarazzjoni antika taħt il-Kap. 88 u dikjarazzjoni ġdida magħmula taħt il-Kap. 573 meta jippuntwalizza "dikjarazzjoni ġdida" maħruġa miċ-Chairperson (ara b'eżempju Artikolu 44). Interessanti huwa s-subinċiż(3) tal-Artikolu 44 li jippreċiża proprju li: "*Id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom jgħoddu għal kull dikjarazzjoni ġdida maħruġa bis-saħħa ta' dan l-artikolu*." (sottolinjar ta' din il-Qorti). Hekk ukoll, f'dawk il-każijiet fejn art tkun okkupata b'dominju pubbliku (taħt il-Kap. 88) l-Awtorità għandha fi żmien għaxar snin minn meta daħal fis-seħħ l-Att, tieħu deċiżjoni dwar jekk hux ser takkwista l-istess art b'xiri assolut (u allura tinħareġ dikjarazzjoni mic-Chairperson, f'liema każ jerġgħu japplikaw l-artikoli 52, 53, 54 u 55) jew le (ara Artikolu 68 tal-Kap. 573).

17. Issir referenza b'eżempju, għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-20 ta' Marzu, 2023, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Grech et v. Avukat tal-Istat et** fejn il-kumpens maħdum skont l-Artikolu 22(11)(b) tal-Kap. 88 tqies bħala wieħed inġust u saret referenza għar-rimedju maħsub permezz tal-Artikoli 68(4) u 69(1) tal-Kap. 573 għal dawk il-każijiet fejn art tkun okkupata b'dominju pubbliku jew b'użu u pussess għal aktar minn għaxar snin. Fil-każ in eżami, minkejja li oriġinarjament l-art tal-atturi kienet ittieħdet b'dominju pubbliku, il-Gvern laħaq wera l-intenzjoni tiegħu

li jakkwista diversi proprjetajiet, fosthom dik tar-rikorrenti, b'titolu ta' xiri assolut, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573. Dan bl-ebda mod ma jfisser, kif tittanta targumenta l-Awtorità appellanti, li huwa xi każ li tħalla f'limbu legali. Il-liġijiet għandhom jiġu interpretati b'tali mod li jagħmlu sens. Minn qari tad-dibattitu parlamentari tal-liġi in eżami, (riprodott estensivament fid-deċiżjoni tal-Bord) jirriżulta ċar li l-leġiżlatur ried iressaq liġi li "*twieġeb il-mistoqsijiet kollha*" fil-qasam tat-trasferiment ta' artijiet lill-Gvern, li kellha l-ħsieb li tindirizza numru ta' problemi li rriżultaw tul is-snin bil-liġi kif kienet qabel, billi ddaħħal metodu ġdid ta' kumpens, inkluż dawk il-każijiet ta' proprjetajiet miżmuma mill-Gvern b'titolu ta' dominju pubbliku jew ta' pussess u użu, jew akkwistati mill-Gvern b'titolu ta' xiri assolut, bħal dak in eżami, fejn is-sidien ikunu baqgħu mingħajr kumpens.

18. Kuntrarjament għal dak li jingħad mill-Awtorità appellanti, din il-Qorti hija tal-fehma li meta l-liġi fl-Artikolu 55(3) tuża l-kliem "*Dikjarazzjoni tac-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet*" il-leġiżlatur kien qiegħed proprju jirreferi għad-dikjarazzjonijiet ġodda (u mhux dawk magħmula mill-Gvernatur jew mill-President ta' Malta taħt il-Kap. 88) peress li ma ntużatx il-kelma dikjarazzjoni waħedha (kif imfisser qabel f'paragrafu 16 ta' din is-sentenza). Tant hu hekk li, kif ġustament rilevat mill-appellati, l-istess subinċiż(3) tal-Artikolu 55 huwa marbut mad-dikjarazzjoni mxandra kif imsemmi fl-Artikolu 39(1) u (2) tal-istess liġi. Dawn iż-żewġ provvedimenti tal-liġi jipprovdu b'mod ċar għall-kontenut

tad-dikjarazzjoni ffirmata mic-Chairperson, jiġifieri dik ġdida taħt il-Kap. 573, fosthom il-pubblikazzjoni f'żewġ ġurnali lokali ta' kuljum jew tal-Ħadd, kif ukoll il-kumpens dikjarat għandu jkun sostnut permezz ta' stima magħmula skont id-dispożizzjonijiet tal-Att (Kap. 573) – li huma elementi ġodda introdotti bis-saħħa tal-istess liġi.

19. Għalhekk, meta fis-sub-inċiż (3) tal-Artikolu 55 ssir referenza għall-fatt li rikors għandu jiġi ppreżentat sa mhux aktar tard minn ħames snin minn meta d-dikjarazzjoni tac-Chairperson tiġi mxandra skont l-Artikolu 39(1) u (2), dan it-terminu ta' ħames snin, f'dan il-każ, japplika għad-dikjarazzjonijiet ġodda ffirmati miċ-Chairperson taħt il-Kap. 573 u mhux għal dawk maħruġa mill-Gvernatur Ġenerali jew mill-President ta' Malta. Altrimenti bir-raġunament tal-Awtorità appellanti, l-azzjoni tar-rikorrenti u ta' tant nies oħra li għalihom kienet laħqet inħarġet dikjarazzjoni tal-President għax-xiri assolut tal-proprjetà milquta preċedentment b'dominju pubbliku, ġew reżi preskritti qabel biss il-liġi l-ġdida daħlet fis-seħħ u tirrendi superfluwi r-rimedji li tipprovdi l-liġi permezz tal-Artikoli 64 u 65 tal-Kap. 573, li l-leġiżlatur proprju ried jindirizza! Dan kollu jwassal sabiex din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni tal-Bord fis-sens li filwaqt li l-Artikolu 55 li "*japplika għal dikjarazzjonijiet ġodda maħruġa wara l-Kap 573*" mentri fost il-provvedimenti tal-liġi li japplikaw għall-każijiet l-antiki "(*ossia dawk preċedenti l-Kap. 573) li huma relevanti għal dan il-każ: (a)*

dawk li dwarhom ma jkunx inħareġ Avviż għal Ftehim (Art. 64) u dawk li dwarhom ikun ħareġ Avviż gal Ftehim(Art. 65)".

20. Minkejja li huwa minnu wkoll dak li jingħad mill-appellanti, fis-sens li l-Artikolu 38 (2) tal-Kap. 573 jipprovdi li kull dikjarazzjoni maħruġa mill-Gvernatur Ġenerali ta' Malta jew mill-President ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi (Kap. 573) għandhom għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi jitqiesu li nħarġu mill-Awtorità tal-Artijiet, huwa ritenut li l-ħsieb wara dan il-provvediment tal-liġi kien sabiex jipprovdi kontinwità u rimedju għal dawk il-każijiet ta' esproprji fejn tkun inħarġet dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, li għal xi raġuni jew oħra kienu għadhom pendenti, fid-dawl tal-fatt li l-Kap. 88, jiġifieri l-Ordinanza dwar l-Akkwist għal-Skopijiet Pubbliċi ma baqgħetx fis-seħħ u konsegwentement kellha ssir konsolidazzjoni permezz tal-liġi l-ġdida (Kap. 573). Iżda dan m'għandux jittieħed bħala sinjal li m'għandha ssir l-ebda distinzjoni bejn id-dikjarazzjonijiet ippubblikati fi żminijiet differenti, li jwassal għall-applikazzjoni tal-Artikolu 55(3) għal kull dikjarazzjoni li setgħet inħarġet ukoll preċedentement taħt il-Kap. 88.

21. B'żieda mal-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti fil-paragrafu preċedenti, din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorità appellanti li dan il-provvediment tal-liġi jista' jiġi applikat b'mod retroattiv bi ksur tad-drittijiet sostantivi tar-rikorrenti li jikkontestaw il-prezz offrut

preċedentement mill-Kummissarju tal-Artijiet taħt il-Kap. 88. Jiġi preċiżat li, l-Artikolu 55(3) daħħal perjodu ġdid ta' dekadenza, (mhux ta' preskrizzjoni in kwantu dan it-terminu ma jistax la jiġġedded u lanqas jiġi sospiż jew interrott) meta huwa ritenut li fil-każ ta' liġi ġdida f'materja simili:

> "*Non si deve mai dare alla legge nuova efficacia retroattiva fino al tempo anteriore alla medesima e quindi ne si puo' far carico al prescrivente di non aver sodisfatto ad un requisito non contenuto nella legge anteriore, finche' questa impero,..".*

(Ara **Teoria della Retroattivita delle Leggi,** 2a ediz. 1884, Vol I, paġna 358 tal-awtur **Carlo Francesco Gabba**). Għalhekk ukoll, l-eċċezzjoni tal-Awtorità appellanti dwar il-preskrizzjoni skont l-Artikolu 55(3) tal-Kap. 573, ma setgħet qatt tirnexxi fil-każ in ezami u dan lil hinn mill-użu differenti tal-kelma "dikjarazzjoni" fis-sub-inċiżi tal-Artikolu 55. Għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord li jiċħad it-tmien eċċezzjoni tal-Awtorità appellanti. Isegwi li t-tieni aggravju tal-Awtorità appellanti ma jistħoqqlux li jintlaqa' u ser jiġi miċħud.

22. Jonqos li jiġi trattat l-ewwel aggravju tal-Awtorità appellanti, dak fejn issostni l-inapplikabbilità tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 għaċ-ċirkostanzi u n-nuqqas ta' konsiderazzjoni rigward l-akkwist *ex lege.* Filwaqt li huwa minnu li r-rikorrenti ma ndikawx il-provvediment tal-liġi li fuqu jsejsu l-azzjoni tagħhom fir-rikors promotur, il-fatt li fl-istess rikors promotur ntalab li apparti li jiġi likwidat kumpens adegwat, jiġu likwidati danni morali u

danni materjali, rimedju li l-Kap. 573 jagħti f'numru limitat ta' ċirkostanzi, jiġifieri fl-Artikoli 63 sa 65 u l-Artikolu 67, jillimita t-tip ta' azzjoni tar-rikorrenti għal dawk iċ-ċirkostanzi maħsuba fl-istess provvedimenti tal-liġi. Kunsidrat li l-Artikolu 63 jipprovdi għall-azzjoni ta' tħassir ta' dikjarazzjoni f'sitwazzjoni fejn art ma tkunx għadha ġiet akkwistata u ma tkunx intużat għal skop pubbliku għal aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni u l-Artikolu 67 japplika għal azzjoni fejn art privata tkun okkupata minn awtorità kompetenti mingħajr dikjarazzjoni, ċertament dawn iż-żewġ provvedimenti tal-liġi ma japplikawx għall-każ in eżami. Jonqos l-Artikoli 64 u 65 tal-Kap. 573. Dan l-aħħar provvediment japplika fejn issir azzjoni għall-kumpens fejn art li tkun suġġetta kemm għal dikjarazzjoni, kif ukoll għall-avviż ta' ftehim, iżda li ma jkunx tħallas il-kumpens – li ma jitqiesx applikabbli għall-każ in eżami ġaladarba ma rriżultax li qatt inħareġ avviż għall-ftehim jew intbgħat lir-rikorrenti xi att ġudizzjarju. Kwindi kulma jonqos huwa l-Artikolu 64 tal-Kap. 573, invokat mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom quddiem il-Bord. Dan il-provvediment tal-liġi japplika għal dawk il-każijiet fejn art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim.

23. Din il-Qorti taqbel mal-Bord dwar l-applikabbilità tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 għall-każ in eżami. Dan wara li kkunsidrat li dan il-provvediment tal-liġi japplika, fiċ-ċirkostanzi fejn il-proprjetà:

(i) tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att (Kap.573);

(ii) il-Gvern ikun ħa pussess tagħha;

(iii) ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art; u

(iv) s-sid irid jipprova li huwa għandu titolu validu ta' proprjetà fuq l-art.

M'hemmx dubju li fil-każ in eżami, intlaħqu l-ewwel żewġ kriterji fis-sens li l-proprjetà in kwistjoni hija milquta bid-dikjarazzjoni li nħarġet fl-2006 (qabel April, 2017 meta daħal fis-seħħ il-Kap. 573) u l-Gvern ħa l-pussess tagħha (kif wara kollox aċċettat mill-istess Awtorità) mentri l-aħħar kriterju jinsab sodisfatt fil-każ in eżami, kunsidrat li fil-mori tal-proċeduri, id-difensur tal-appellanti ddikjara li l-Awtorità tinsab sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti salv id-dikjarazzjonijiet *causa mortis* fi żmien opportun (ara fol. 48). Hekk ukoll, fil-każ tat-tielet kriterju ma jirriżultax li qatt inħareġ avviż għall-ftehim. Kwindi minkejja li fid-dikjarazzjoni tal-2006, ġie indikat il-kumpens għall-akkwist tal-art, kunsidrat l-użu tal-konġunzjoni "jew" l-interpretazzjoni korretta, hija li huwa biżżejjed li jkun hemm waħda minn

dawn iż-żewġ alternattivi fis-seħħ, sabiex japplika l-provvediment tal-liġi in eżami.

24. Argument ieħor imqanqal mill-Awtorità appellanti huwa li, ġaladarba li l-Gvern ikun akkwista *ex-lege* l-art in kwistjoni skont il-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, ġaladarba l-Artikolu 64(1) jipprovdi li fir-rikors jintalab li "l-*art tiġi akkwistata mill-Gvern b'mod assolut",* dan il-provvediment tal-liġi ma jistax jiġi applikat għall-każ in eżami, peress li l-Gvern kien laħaq akkwista l-art in kwistjoni bis-saħħa tal-liġi.

25. Huwa minnu li l-Artikolu 22 tal-Kap. 88, kif emendat bl-Att XI tas-sena 2002, kien jipprovdi li mad-Dikjarazzjonii tal-President il-proprjetà assoluta ta' dik l-art tgħaddi minnufih f'idejn il-Kummissarju intimat (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88), u mhux wara li jiġi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet, kif kien jiġri qabel. Hekk ukoll l-ammont offrut mill-Gvern kien jiġi depożitat f'kont bankarju li jrendi l-imgħax u l-art tiġi reġistrata mar-Reġistru tal-Artijiet. Kwindi, wara li permezz tas-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar Artijiet, jew ta' din il-Qorti, jiġi determinat il-prezz mistħoqq għal tali esproprju, l-għan aħħari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, kien li jitħallsu l-flus dovuti, hekk kif determinati mill-Bord, jew minn din il-Qorti u mhux li tiġi akkwistata l-art.

26. Madankollu, għal darb'oħra, din il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni tal-Awtorità appellanti li l-uniku rimedju li jipprovdi l-Artikolu 64 huwa li jintalab l-akkwist ta' artijiet da parti tal-Gvern li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim, jiġifieri f'dawk il-każijiet li jmorru lura għal qabel l-Att XI tas-sena 2002. Dan jingħad mhux biss peress li ma tirriżulta l-ebda limitazzjoni f'dan is-sens mil-liġi nnifisha, iżda wkoll peress li apparti li l-Artikolu 64(3) jipprovdi li l-kumpens għall-akkwist għandu jinħadem skont il-valur skont iż-żmien li fiha nħarġet id-dikjarazzjoni, kif aġġornat bl-indiċi tal-inflazzjoni (Kap. 158), mingħajr distinzjoni, kif ukoll l-Artikolu 64(5) jagħmel referenza għall-Artikolu 63(6) dwar it-terminu li fih tista' titressaq azzjoni skont l-Artikolu 64. Jiġifieri persuna titlef il-jedd ta' azzjoni jekk hija tonqos: "*milli tipproċedi fi żmien tletin sena minn meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, b'dana li jekk meta jidħol fis-seħħ dan l-Att jkunu ġa għaddew ħamsa u għoxrin sena minn meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, l-azzjoni għandha titmexxa sa mhux aktar tard minn ħames snin minn meta jidħol fis-seħħ dan l-Att. Dawn il-perjodi huma perentorji u ma jistgħux jiġġeddu.*" Dan iffisser li, ġaladarba meta daħal fis-seħħ il-Kap. 573 jiġifieri f'April 2017, fil-każ in eżami, kien għadu ma laħaqx għadda it-terminu ta' tletin sena minn meta saret id-dikjarazzjoni għax-xiri assolut tas-sena 2006, ma hemm l-ebda kwistjoni f'dan il-każ, li ma laħaqx għadda t-terminu ta' dekadenza maħsub fl-Artikolu 63(6) meta r-rikorrenti ressqu l-proċeduri odjerni fl-2021. Dan ifisser li l-liġi l-ġdida, ma tagħmilx distinzjoni bejn dikjarazzjonijiet li ħarġu

qabel l-2002 u dawk li ħarġu wara l-2002, ħlief għat-terminu ta' tletin sena kif appena spjegat.

27. Din il-Qorti lanqas tifhem l-argument tal-Awtorità appellanti meta jingħad minnha li l-leġiżlatur ma kkontemplax fl-Artikolu 64 li xi offerta ta' kumpens uffiċjali tiġi injorata, ġaladarba minkejja li f'dan il-każ saret il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni fl-2006, la sar l-avviż tal-ftehim u lanqas interpellazzjoni ġudizzjarja fejn ir-rikorrenti ngħataw xi żmien sabiex jieħdu l-passi meħtieġa sabiex jikkontestaw il-prezz offrut mill-predeċessur tal-Awtorità. Kwindi qajla jista' jingħad li f'dan il-każ ir-rikorrenti njoraw offerta ta' kumpens. Madankollu, jiġi ribadit li din il-Qorti ma temminx li l-leġiżlatur ried iħalli lil dawn it-tip ta' każijiet f'limbu legali u għalhekk jeħtieġ li l-liġi tiġi interpretata b'doża ta' loġika u *buon* sens. Għal dawn ir-raġunijiet kollha din il-Qorti ser twarrab dan l-aggravju tal-Awtorità appellanti u tikkonferma wkoll id-deċiżjoni tal-Bord sa fejn qies l-applikabbiltà tal-Artikolu 64 għall-każ in eżami.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti tiċħad l-appell tal-Awtorità appellanti u tikkonferma d-deċiżjoni mogħtija mill-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar Artijiet tal-25 ta' Mejju, 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi fis-sħiħ.

Bl-ispejjeż ta’ dan l-appell jitħallsu mill-Awtorità appellanti.

Tordna lir-Reġistratur tal-Qorti sabiex jibgħat l-atti tal-kawża lura quddiem il-Bord ta’ l-Arbitraġġ dwar Artijiet, għall-prosegwiment tal-kawża, skont il-liġi.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da