



BORD TA' L-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJET

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

Seduta tal-Illum 28 ta' Novembru 2023

- (1) John Joseph Bezzina K.I. 392581(M)**
- (2) Julie Anne Friggieri K.I. 534277(M) u b'Digriet tal-Bord tas-26 t'Awwissu 2021 l-isem gie korrett ghall-Julie Ann Bezzina K.I. 534277(M)**
- (3) Gaetana sive Tanya Wismayer K.I. 633150(M) u b'Digriet tal-Bord tat-8 ta' Jannar 2021 l-atti gew trasfuzi f'isem Matthew Wismayer ID 122072(M) u Rachel Calleja Wismayer ID 0173474(M) wara l-mewt tal-istess Gaetana sive Tanya Wismayer**
- (4) Monica Magro K.I. 193553(M)**
- (5) Carmen Houlton K.I. 812950(M)**
- (6) Dr John Buttigieg K.I. 577545(M)**
- (7) Dr Emmanuel sive Manoel Buttigieg K.I. 491548(M)**
- (8) Rose Brincat K.I. 673446(M)**
- (9) Lorraine Bezzina K.I. 142756(M) mizjuda b'Digriet tal-Bord tas-26 t'Awwissu 2021**

vs

Il-Kummissarju tal-Artijiet illum l-Awtorita' tal-Artijiet

Kawza Numru: 6
Rikors Numru: 2/16NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' John Joseph Bezzina K.I. 392581(M) et datat 17 ta' Frar 2016 fejn gie premess:

1. Illi permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Marzu 1922 fl-atti tan-Nutar Francesco Giorgio Schembri, John sive Giovanni Bezzina xtara l-utile dominju perpetwu tal-fondi gja numri 74, 75, 76, 79 u 80 (gja numri 49, 50, 50A, 51B u 51C), Marsa Road, Marsa, kopja tal-istess hawn annessa **Dok JB1**.
2. Illi r-rikorrenti huma l-aventi kawza ta' John sive Giovanni Bezzina u ta' martu Gaetana Bezzina, fl-ishma segwenti:

| | | |
|--------------------------------------|------|---------|
| a. John Joseph Bezzina | 1/12 | (8.3%) |
| b. Julie Anne Bezzina | 1/12 | (8.3%) |
| c. Gaetana sive Tanya Wismayer | 1/6 | (16.7%) |
| d. Monica Magro | 1/6 | (16.7%) |
| e. Carmen Houlton | 1/6 | (16.7%) |
| f. Dr John Butigieg | 1/9 | (11.1%) |
| g. Dr Emmanuel sive Manoel Buttigieg | 1/9 | (11.1%) |
| h. Rose Brincat | 1/9 | (11.1%) |

u dan kif ahjar spjegat fin-nota **Dok JB2** u d-dokumenti annessi maghha **Dok DA1 sa DA23**.

3. Illi fil-bidu tas-snin sebghin, il-fondi mertu ta' dawn il-proceduri kienu koncessi b'titolu ta' lokazzjoni lil hames individwi, u cioe' Joseph Camilleri (numru 74), Joseph Debono (numru 75), Carmelo Ebejer (numru 76), Austin Bencini (numru 79) u Carmelo Schembri (numru 80).
4. Illi permezz ta' Avviz numru 134 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Frar 1974 pagni 563 u 564 (kopja annessa **Dok JB3**), gie dikjarat li fil-5 ta' Frar 1974 il-Gvern kien qiegħed jakkwista l-imsemmijin fondi b'titolu ta' pussess u uzu, liema file għandu r-referenza tad-Dipartiment tal-Artijiet 846/73/Vol III.
5. Illi fit-26 ta' Frar 1974, Anthony Bezzina pprezenta hames rikorsi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jigi ffissat fair rent fuq il-fondi mertu ta' dawn il-proceduri. Illi wara li l-Membri Teknici tal-Bord ezaminaw il-fondi, il-Bord li Jirregola l-Kera ffissa l-kera fuq il-proprjetajiet mertu ta' din il-kawza kif isegwi:
 - a. Numru 74, Marsa Road, Marsa Lm 12-0-0 fis-sena (rikors 69/74 A anness **Dok JB4**).

- b. Numru 75, Marsa Road, Marsa Lm 35-0-0 (rikors 72/74 A anness **Dok JB5**)
 - c. Numru 76, Marsa Road, Marsa Lm 12-50-0 fis-sena (rikors 70/74 A anness **Dok JB6**).
 - d. Numru 79, Marsa Road, Marsa Lm 20-0-0 fis-sena (rikors 68/74 A anness **Dok JB7**)
 - e. Numru 80, Marsa Road, Marsa Lm 48-0-0 fis-sena (rikors 71/74 A anness **Dok JB8**)
6. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 24 Gunju 1977 (**Dok JB9**), il-Kummissarju tal-Artijiet informa lill-atturi li l-fondi 74, 75, 76, 79, 80, Triq il-Marsa, Marsa gew akkwistati ghal Skopijiet Pubblici taht titolu ta' pussess u uzu tul iz-zmien illi l-bzonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu.
7. Illi permezz ta' ittra ufficjali ohra datata 24 Gunju 1977 (**Dok JB10**), il-Kummissarju tal-Artijiet baghat avviz ghall-ftehim fejn, b'referenza ghal rapport tal-Perit Edgar Xuereb anness mal-istess avviz, l-Kummissarju ghamel offerti ghall-pussess u uzu tal-proprjetajiet.
- Illi fl-istess avviz, il-Kummissarju interpella lid-dante kawza tal-mittenti sabiex fi zmien wiehed u ghoxrin gurnata min-notifika jindikaw jekk jaccettawx o meno l-kumpens offrut lilhom.*
8. Illi entro t-terminu ta' wiehed u ghoxrin gurnata, permezz ta' ittra ufficjali datata 12 ta' Lulju 1977 fil-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet (kopja annessa **Dok JB11**), ir-rikorrenti (jew il-predecessuri taghhom skont il-kaz) opponew ghall-offerta tal-Kummissarju tal-Artijiet fl-Avviz ghall-Ftehim u ghalhekk zammew ferm id-dritt li jiehd u kumpens shih ta' esproprijazzjoni tal-fondi mehodin u fl-istess hin irriferew ghas-sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera li kien iffissa l-kera ghal dawn il-fondi.
9. Illi minkejja din l-ittra ufficjali, il-konvenut ma ha ebda passi sabiex jirregola ruhu rigward l-espropriu u ma ghamel ebda proceduri sabiex jigi rivedut il-kumpens dovut. Bhala stat ta' fatt sad-data ta' prezentata ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti (jew il-predecessuri taghhom skont il-kaz) ma thallsu assolutament xejn mill-Gvern fuq dawn il-proprjetajiet u dan minkejja li ilhom minghajr il-pussess taghhom mill-1974. Minbarra dan, waqt li l-proprjetajiet kienu fuq pussess u uzu, il-proprjetajiet gew demoliti li zgur u certament m'huwiex agir previst taht titolu ta' pussess u uzu.
10. Illi permezz ta' dikjarazzjoni numru 872 tad-9 ta' Dicembru 1991 (kopja annessa **Dok JB12**) ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Dicembru 1991 pagni 6069 u 6070, gie iddikjarat li l-art tiffirma parti minn qasam tad-djar (housing estate)

u t-titolu tal-Gvern fuq il-proprejtajiet mertu ta' dawn il-proceduri gie konvertit minn wiehed ta' pussess u uzu ghal dominju pubbliku.

11. *Illi sallum l-proprjetajiet ghadhom ma gewx exproprijati b'xiri assolut u r-rikorrenti jew il-predecessuri taghhom ghadhom ma thallsu assolutament xejn.*
12. *Illi fit-22 ta' April 2015, ir-rikorrenti pprezentaw ittra ufficjali fl-ismijiet "Monica Magro et vs Kummissarju tal-Artijiet et" fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili bin-numru ta' referenza 1455/15 (kopja annessa **Dok JB13**) fejn interpellaw lill-konvenuti inter alia sabiex ihallsu kumpens ghall-kera kif ukoll ghall-esproprijazzjoni tal-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proceduri. Illi minkejja dan, il-konvenuti baqghu moruzi.*
13. *Illi ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu –

1. *Jiffissa l-kumpens gust u xieraq ghall-kirja ta' akkwist jew ta' gharfien skont il-kaz li r-rikorrenti ma rcevewx tal-fondi 74, 75, 76, 79 u 80 (gja numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa u dan mill-15 ta' Frar 1974 oltre r-revizjonijiet u zidiet fuq l-istess, u oltre l-imghaxijiet legali, u dan prevja u jekk hemm bzonn fl-opera ta' periti nominandi.*
2. *Tordna lill-konvenut ihallas l-kumpens hekk stabbilit skont l-ewwel talba.*
3. *Jiddikjara, bla prejudizzju ghat-talbiet precedenti, li l-proprjetajiet 74, 75, 76, 79 u 80 (gja numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa illum huma de facto esproprijati u ghandhom jigi akkwistati mill-konvenut b'titolu ta' xiri assolut.*
4. *Jiffissa konsegwentement il-kumpens gust u xieraq li jirrifletti l-valur attwali ghall-akkwist b'xiri assolut tal-propjetajiet 74, 75, 76, 79 u 80 (gja numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa mill-konvenut oltre l-imghaxijiet legali u dan prevja u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.*
5. *Jordna lill-konvenut ihallas l-kumpens hekk stabbilit skont r-raba' talba ghax-xiri b'akkwist assolut tal-proprjetajiet 74, 75, 76, 79 u 80 (gja numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa.*
6. *Jordna konsegwentement lill-konvenut jiprocedi bix-xiri b'akkwist assolut tal-proprjetajiet 74, 75, 76, 79 u 80 (gja numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa skont il-kumpens iffissat minn dan l-Onorabbli Bord, u jappunta Nutar sabiex jippubblika l-att relattiv, jiffissa data, lok u hin ghall-pubblikazzjoni tal-istess att, u jappunta kuraturi sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci.*

B'rizerva ta' kull dritt u azzjoni fil-ligi inkluz jekk ikun opportun li jittiehdu proceduri ta' natura Kostituzzjonali. Illi l-mittenti jaghmlu referenza ghall-ittra ufficjali interpost minnhom datat it-22 ta' April 2015 bin-numru tar-referenza 1455/15. Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 30 ta' Marzu 2016 (fol 128 et seq) fejn gie eccepit:

Illi l-esponent gie notifikat b'rikors datat 17 ta' Frar 2016 li jirrigwarda numru ta' propjetajiet fil-Marsa, hekk kif deskritti fir-rikors promotur, li gew esproprijati mill-esponent b'titolu ta' pussess u uzu;

Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija li dan l-Onorabbli Bord jiffissa l-kumpens xieraq ghall-kirja t'akkwist fuq l-imsemmija propjetajiet, filwaqt li t-tieni talba hija li jordna l-hlas tal-istess kumpens - f'dan ir-rigward l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-propjetajiet fuq imsemmija huwa dak citat fl-Avviz ta' Ftehim datat 24 ta' Gunju 1977 (anness mar-rikors promotur bhala Dok JB 10), jigifieri, l-ammonti ta' €18.63 is-sena ghat-terran numru 74, €19.51 fis-sena ghal Hanut tax-xoghol numru 75, €20.97 fis-sena ghat-terran numru 76, €27.95 fis-sena ghad-dar numru 79, u ta' €41.93 fis-sena ghad-dar numru 80 u dana skont l-istimi tal-Perit Edgar Xuereb A. & C.E li estratt tieghu kien anness mal-istess Avviz ta' Ftehim u skont it-termini tal-Kap 88;

Illi t-tielet, raba, hames u sitt talba tar-rikorrenti huma li dan l-Onorabbli Bord jiddikjara li l-imsemmija propjetajiet ghadhom fil-pussess tal-awtorita kompetenti u konsegwentament ghandhom jigu akkwistati mill-esponent b'titolu ta' xiri assolut skont il-kumpens li jigi stabbilit minn dan il-Bord - ghalhekk l-esponent jifhem li r-rikorrenti qieghed jitlob li jipprevalixxi ruhu mid-dritt kontenut fl-artikolu 19(1) tal-Kap.88 li jistipola illi meta propjeta tkun giet akkwistata b'titolu ta' pussess u uzu u jghaddu aktar minn ghaxar snin tista ssir talba lil dan il-Bord sabiex l-istess propjeta tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut b'kumpens illi jigi ffissat skont id-disposizzjonijiet ta' l-istess Kap.88;

Illi l-esponent ma jsib ebda oggezzjoni li tigi milqugha l-imsemmija talba u ghalhekk qieghed jirrimetti ruhu ghad-decizzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord – izda dan b'riserva ghal x'ghandu jkun l-ammont ta' kumpens jekk kemm – il darba din it-talba tigi milqugha hekk kif ser jigi spjegat f'din ir-risposta;

Illi l-Kap 88 huwa car fl-Artikolu 22(11) dwar kif ghandu jigi komputizzat il-kumpens meta propjeta tigi kkonveritata minn titolu ta' pussess u uzu ghal wiehed ta' xiri assolut:

(11) Il-Kumpens dovut ghall-akkwist b'xiri assolut ta' xi art, u somma li ghandha tigi ddepozitata skont dan l-artikolu ghandha tkun:

(b) fil-kaz ta' bdil minn pusew u uzu f'xiri assolut somma li tasal ghalha billi tigi kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija tal-keru ta' akkwist fis-sena li tkun dovuta taht id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza;

Illi ghalhekk f'dan il-kaz l-esponent jikkontendi li l-kumpens xieraq sabiex l-esponent jakkwista l-propjeta odjerna b'titolu ta' xiri assolut ghandu jigi kkomputat billi jigu kkapitalizzati bir-rata ta' wiehed fil-mija c-cifri msemmija fit-tieni paragrafu ta' din ir-risposta;

Ghaldaqtant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex primarjament jiffissa l-ammont ta' keru t'gharfien fl-ammonti ta' €18.63 fis-sena ghat-terran numru 74, €19.51 fis-sena ghal Hanut tax-Xoghhol numru 75, €20.97 fis-sena ghat-terran numru 76, €27.95 fis-sena ghad-dar numru 79, u ta' €41.93 fis-sena ghad-dar numru 80 u j ta' sebgha u hamsin elf, tmien mija u hamsin Ewro (€57,850) u sabiex jekk kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord jilqa t-talba tar-rikorrenti li l-propjeta tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut, l-kumpens ghandu jkun stabbilit billi tigi kkapitalizzata l-keru t'gharfien bir-rata ta' wiehed fil-mija.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-nota tal-atturi tal-5 ta' Lulju 2017 fejn b'referenza ghall-artikolu 78(1) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta huma ddikjaraw li xtaqu li l-kawza titkompla u tigi deciza skond l-istess Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra r-rikors tal-atturi pprezentat waqt l-udjenza tas-27 ta' Settembru 2017 fejn huma talbu sabiex ibiddu u jzidu t-talbiet a tenur tal-Art 78(2) tal-Kap 573 liema talba giet milqugha mill-Bord fl-istess udjenza u b'rizultat tal-istess it-talbiet tal-atturi gew mibdula bil-mod segwenti u cioe':

- a. Jiffissa l-kumpens gust u xieraq ghall-kirja ta' akkwist jew ta' gharfien skont il-kaz li l-atturi ma rcevewx tal-fondi 74, 75, 76, 79 u 80 (gja numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa u dan mill-15 ta' Frar 1974 oltre r-revizjonijiet u zidiet fuq l-istess, u oltre l-imghaxijiet legali fuq dak li kien dovut kull sena kif aggornat skont l-indici tal-inflazzjoni, u dan prevja u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.*
- b. Jordna lill-konvenut ihallas l-kumpens hekk stabbilit skont l-ewwel talba.*
- c. Jillikwida d-danni materjali u morali dovuti lill-atturi, u jordna lill-konvenut ihallas id-danni materjali u morali hekk likwidati.*

- d. *Jordna lill-konvenut jiprocedi bl-akkwist tal-fondi 74, 75, 76, 79 u 80 (gja numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa b'xiri assolut.*
 - e. *Jiffissa konsegwentement il-kumpens gust u xieraq li jirrifletti l-valur attwali tas-suq ghall-akkwist b'xiri assolut tal-propjetajiet 74, 75, 76, 79 u 80 (gja numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa mill-konvenut oltre l-imghaxijiet legali u dan prevja u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.*
 - f. *Jordna lill-konvenut ihallas l-kumpens hekk stabbilit skont il-hames talba ghax-xiri b'akkwist assolut tal-propjetajiet 74, 75, 76, 79 u 80 (gja numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa.*
 - g. *Jordna konsegwentement lill-konvenut jiprocedi bix-xiri b'akkwist assolut tal-propjetajiet 74, 75, 76, 79 u 80 (gja numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa skont il-kumpens iffissat minn dan l-Onorabbli Bord, u jappunta Nutar sabiex jipubblika l-att relattiv, jiffissa data, lok u hin ghall-pubblikazzjoni tal-istess att, u jappunta kuraturi sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci.*
2. *Illi ai finijiet tat-talbiet ghal kumpens, l-atturi jiddikjaraw li:*
- a. *Ai fini tal-ewwel zewg talbiet ghall-arretrati ta' kumpens ghall-kirja, l-atturi qieghdin jitolbu bhala kumpens fl-1974 dak li kien gie stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera b'hames sentenzi tas-26 ta' Frar 1974, jigifieri Lm 12-0-0 ghall-fond numru 74, Lm 35-0-0 ghall-fond numru 75, Lm 12-50-0 ghall-fond numru 76, Lm 20-0-0 ghall-fond numru 79 u Lm 48-0-0 ghall-fond numru 80, li flimkien ghalhekk jammontaw ghal Lm 127-50-0 (EUR 297) fis-sena fl-1974, u l-arretrati kollha mill-1974 sa meta jsir l-akkwist b'xiri assolut, liema arretrati ghandhom jizdiedu kull sena skont l-indici tal-inflazzjoni u bl-imghaxijiet legali ta' tmienja fil-mija jiddekorru fuq kull skadenza minn meta kull skadenza giet dovuta.*
 - b. *Ai fini tat-tielet talba ghad-danni morali u materjali (u dan oltre l-kumpens dovut skont l-ewwel zewg talbiet u skont il-hames u sitt talbiet), l-atturi qieghdin jitolbu l-ammont ta' EUR 10,000.*
 - c. *Ai fini tal-hames u sitt talbiet ghal kumpens b'xiri assolut, l-atturi qieghdin jitolbu bhala kumpens l-ammont ta' EUR 545,000 bhala valur attwali, liema kumpens ghandu jizdied kull sena skont l-indici tal-inflazzjoni sa meta effettivament jsir l-akkwist b'xiri assolut, oltre l-imghaxijiet legali ta' tmienja fil-mija fuq il-kumpens kif mizjud skont l-indici tal-inflazzjoni, mill-mument tal-akkwist b'xiri assolut sal-pagament effettiv. Ir-rikorrenti qieghdin, ai*

finijiet ta' din it-talba, jipprezentaw stima tal-Perit David Vassallo markat Dok DV1, liema stima sejra tigi kkonfermata bil-gurament fil-mori tal-kawza.

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

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u cioe' dik tar-rikorrenti pprezentata fis-6 ta' Marzu 2023 (fol 380 et seq) u dik tal-Awtorita intimata pprezentata fit-28 ta' Marzu 2023 (fol 393 et seq).

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Mejju 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proceduri l-atturi qeghdin jitolbu li jigu akkordati kumpens għall-kirja ta' akkwist jew għarfien, danni materjali u morali, imghax u li l-Awtorita' intimata tigi ordnata takkwista b'xiri assolut il-proprjetajiet 74, 75, 76, 79 u 80 gja 49, 50, 50A, 51B u 51C fi Triq il-Marsa, Marsa u jigi stabbilit il-kumpens relattiv għall-istess akkwist b'xiri assolut. Dawn il-proceduri nb dew taht il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta izda ai termini tal-Art. 78(2) tal-Kap. 573, ir-rikorrenti għazlu li dawn il-proceduri jitkomplew ai termini tal-Kap. 573 (fol 157).

Mill-affidavit tan-Nutar Marisa Grech jirrizulta li l-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proceduri gew esproprijati fuq talba tal-*Public Works* tal-15 ta' Novembru 1975 (Dok. A – fol 360) u l-pussess tagħhom ittiehed fil-21 ta' Frar 1974 (Dok. H – fol 371). Permezz ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali ta' Malta ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Frar 1974 (fol 365) gie dikjarat li l-Gvern kien qiegħed jakkwista l-imsemmija proprjetajiet b'titolu ta' pussess u uzu mingħajr ma gie ffissat kumpens. Jirrizulta li l-proprjetajiet kienu mikrija lil terzi sa mill-bidu tas-snin sebgħin. Fis-26 ta' Frar 1974 Anthony Bezzina, wiehed mis-sidien, ipprezenta ħames rikorsi bin-numri 69/74, 72/74, 70/74, 68/74, 71/74 quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tigi ffissata *fair rent* fuq il-proprjetajiet *de quo*. Permezz ta' dawk il-proceduri l-kera giet iffissata fl-ammonti segwenti:-

1. Fond 74 – Rikors 69/74 (Dok. JB4 – fol 98 sa 101) – Lm 12 fis-sena
2. Fond 75 – Rikors 72/74 (Dok. JB5 – fol 102 sa 105) – Lm 35 fis-sena
3. Fond 76 – Rikors 70/74 (Dok. JB6 – fol 106 sa 109) – Lm 12.50 fis-sena
4. Fond 79 – Rikors 68/74 (Dok. JB7 – fol 110 sa 113) – Lm 20 fis-sena
5. Fond 80 – Rikors 71/74 (Dok. JB8 – fol 114 sa 117) – Lm 48 fis-sena

Sussegwentement b'ittra ufficjali tal-24 ta' Ġunju 1977 (Dok. JB9 – fol 118) il-Kummissarju tal-Artijiet informa lill-atturi li dawn il-proprjetajiet gew akkwistati għal skopijiet pubbliċi taht titolu ta' pussess u uzu tul iż-żmien li l-bżonnijiet tal-iskop

pubbliku jkunu jitolbu. Fl-istess ġurnata ntbagħat ukoll Avviż Għall-Ftehim (Dok. JB10 – fol 119) fejn abbażi tar-rapport imħejji mill-Perit Edgar Xuereb (fol 120) saru s-segwenti offerti:-

1. Fond 74 – Lm8 fis-sena
2. Fond 75 – Lm8.37,5 fis-sena
3. Fond 76 – Lm9 fis-sena
4. Fond 79 – Lm12 fis-sena
5. Fond 80 – Lm18 fis-sena

Fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata is-sidien intavolaw ittra uffiċjali datata 12 ta' Lulju 1977 (Dok. JB11 – fol 121) fejn opponew għall-offerta fl-Avviż Għall-Ftehim. Wara din l-ittra, ma ttieħdu l-ebda proċeduri mill-Kummissarju tal-Artijiet sakemm inħarġet d-dikjarazzjoni numru 872 tad-9 ta' Diċembru 1991 (Dok. J – fol 373) ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Diċembru 1991 fejn l-art li fuqhom kienu mibnija l-proprjetajiet ġiet dikjarata li tiffirma parti minn Qasam tad-Djar u t-titolu tal-Gvern ġie konvertit minn pussess u użu għal dominju pubbliku. Permezz ta' ittra uffiċjali tat-22 ta' April 2015 (Dok. L – fol 376 sa 378) ir-rikorrenti nterpellaw lill-Kummissarju tal-Artijiet għall-ħlas tal-arretrati, imgħaxijiet u ħlas tal-esproprijazzjoni. Ir-rikorrenti u l-predeċessuri fit-titlu tagħhom baqgħu ma rċievew l-ebda kumpens u kellhom iniedu dawn il-proċeduri.

IKKUNSIDRA

Titolu u Pizijiet

Il-proprjetajiet in mertu ġew akkwistati minn John *sive* Giovanni Bezzina u martu Gaetana Bezzina permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Francesco Giorgio Schembri tal-25 ta' Marzu 1922 (Dok. JB1 – fol 8 sa 21). Gaetana Bezzina mietet fit-23 ta' April 1937 u ħalliet bħala eredi lill-uliedha Joseph, Anthony, Helen u Carmelina u lil żewġha bħala użufruttwarju u dan skont l-aħħar testment tagħha tat-12 ta' Marzu 1929 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia (Dok. DA3 – fol 26, 28 sa 34). John *sive* Giovanni Bezzina miet fl-20 ta' Awwissu 1943 u ħalla bħala eredi lill-uliedu msemmija li mal-mewt tiegħu saru sidien tas-sehem sħiħ. Joseph Bezzina miet fit-28 ta' Novembru 1969 u permezz tal-aħħar testment tiegħu tas-16 ta' Mejju 1969 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (Dok. DA9 – fol 57 sa 60) ħalla bħala eredi lil uliedu John Bezzina u Gaetana *sive* Tanya Wismayer u lil martu Carmela Bezzina bħala użufruttwarja. Carmela Bezzina mietet fil-25 ta' Diċembru 2002 (Dok. DA10 – fol 63). John Bezzina miet *ab intestat* fit-22 ta' Novembru 1992 u l-wirt tiegħu iddevolva fuq uliedu John Joseph Bezzina u Julie Anne Friggieri soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Lorraine Bezzina. Anthony Bezzina miet fit-12 ta' Novembru 1980 u skont l-aħħar testment tiegħu tal-15 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (Dok. DA15 – fol 71 sa 74) ħalla bħala werrieta lil uliedu Monica Magro u Carmen Houlton. Carmelina Buttigieg mietet fis-16 ta' Diċembru 1948

u ħalliet b'ħala eredi lil uliedha John Buttigieg, Emanuele Buttigieg u Rosy Brincat skont l-aħħar testment fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tal-11 ta' Novembru 1948 (Dok. DA19 – fol 82 sa 86). Helen Gauci mietet *ab intestata* fl-1 ta' Marzu 2002 u l-wirt tagħha ddevolva fuq ħutha u uliedhom hekk kif jidher fid-dokument immarkat b'ħala Dok. JB2 (fol 22 sa 24). B'hekk ir-rikorrenti huma s-sidien tal-intier. It-titolu tar-rikorrenti jirrizulta wkoll mill-formola tar-Root of Title sottomessa lill-intimata (fol 216 sa 225) u dik aġġornata (Dok. LA2 – fol 316 sa 326). Fil-mori ta' dawn il-proċeduri mietet Tanya Wismayer fit-8 ta' Awwissu 2020 (Dok. TW1 – fol 298). Il-wirt tagħha ddevolva fuq ulieda Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer skont l-aħħar testment tagħha tal-4 ta' Ġunju 2003 fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla Saliba (Dok. TW3 – fol 302). Il-Bord huwa sodisfatt dwar it-titlu tar-rikorrenti dwar il-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proċeduri.

Fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2021 (fol 333) l-intimata vverbalizat li l-proprjetajiet huma kolpiti minn xi piżijiet li għad iridu jinfdew qabel ma jsir il-kuntratt hekk kif spjegat minn Nutar Maria Cachia fix-xhieda mogħtija fis-seduta tat-22 ta' Ġunju 2022 (fol 355 u 356) u kif jirrizulta mir-rapport tagħha (Dok. AA1 – fol 339 u 340). Minn nota esebita a fol 345 jirrizulta li l-piżijiet gravanti l-proprjetajiet ġew mifdija permezz ta' ċedola (Dok. CD1 – fol 346 sa 348).

Pussess u Użu, Dominju Pubbliku u talba għall-Kumpens

L-Awtorita' intimata ma tikkontestax li r-rikorrenti qatt ma tħallsu kera ta' akkwist (li tirrifletti t-titolu ta' pussess u użu) u lanqas kera ta' għarfien (li tirrifletti t-titolu ta' dominju pubbliku). Hemm ukoll qbil li l-valuri tal-kirjiet originali għandhom ikunu daww stabbiliti mill-Bord Li Jirregola l-Kera a fol 101, 105, 109, 113 u 117¹. F'din il-kawza l-atturi qedin jitolbu illi barra li l-Bord jordna lill-Awtorita takkwista l-fondi in meritu b'xiri assolut – talba mhux kontestata mill-istess Awtorita fl-eccezzjonijiet tagħha (fol 128) – jiffissa wkoll il-kumpens għall-kirja ta' akkwist u/jew għarfien, danni morali u materjali² u imghax.

Kif inghad aktar il-fuq il-proprjetajiet in meritu kienu kolpiti minn zewg dikjarazzjonijiet ossia dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali ta' Malta ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Frar 1974 (fol 365) fejn ġie dikjarat li l-Gvern kien qiegħed jakkwista l-imsemmija proprjetajiet b'titolu ta' pussess u użu u dikjarazzjoni numru 872 tad-9 ta' Diċembru 1991 (Dok. J – fol 373) ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Diċembru 1991 fejn ġie dikjarat li l-art li fuqhom kienu mibnija l-proprjetajiet kienet tiffirma parti minn Qasam tad-Djar u t-titolu tal-Gvern ġie konvertit minn pussess u użu għal dominju pubbliku.

¹ Vide l-verabl tas-seduta tal-4 ta' Lulju 2018 (fol 198)

² Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi ma bagħux jinsistu għad-danni materjali jekk jingħataw kumpens għall-pussess u użu kif mahdum minnhom.

Ir-rikorrenti jsostnu li d-dikjarazzjoni tal-1991 hija mingħajr effett legali għaliex qatt ma ġew notifikati bl-istess dikjarazzjoni u qatt ma sar il-kuntratt relattiv u jtennu li t-titolu sallum għadu wieħed ta' pussess u użu stante li l-akkwist b'dominju pubbliku għandu jitqies li ma sarx. F'dan il-kuntest jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Salvina Cassar et vs Kummissarju tal-Artijiet (Appell Civili Numru. 1/2007/1)** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar 2015 u jgħidu li b'hekk huma ntitolati (i) għall-kumpens għall-pussess u użu a tenur tal-Art. 65 tal-Kap. 573 u r-rimedji l-oħra kontemplati fl-istess Artikolu u kif ukoll (ii) li għandhom id-dritt jitolbu l-akkwist b'xiri assolut tal-proprjetajiet in meritu a tenur tal-Art. 69 tal-Kap. 573.

L-Awtorita' intimata ma ressqet l-ebda sottomissjonijiet dwar jekk in-nuqqas li tiġi segwita l-proċedura msemmija twassalx fix-xejn l-akkwist tal-proprjetajiet b'titolu ta' dominju pubbliku iżda tgħid li mal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni tal-1991 l-proprjetajiet ġew validament akkwistati b'titolu ta' dominju pubbliku u dak li fadal jiġi determinat huwa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għad-drittijiet residwi li fadlilhom a tenur tal-Art. 68 tal-Kap. 573. Fir-risposta għal dawn il-proċeduri (fol 128) tgħid li ma ssibx oġġezzjoni li tiġi milqugħa t-talba dwar l-akkwist b'titolu ta' xiri assolut (fol 128). Ma tressqet l-ebda eċċezzjoni lanqas fir-risposta ulterjuri wara li ġie deċiż li l-proċeduri jtkomplew skont il-Kap. 573 (fol 169 sa 175).

F'dan il-każ jirrizulta li d-dikjarazzjoni tal-1991 ma ġietx notifikata lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti Monica Magro xehdet (fol 136) li ħadd mir-rikorrenti ma ġie notifikat bl-avviż tad-dominju pubbliku tal-1991 u lanqas ġew interpellati jersqu għall-kuntratt (fol 136). Fid-dawl ta' dawn il-fatti il-Bord jaqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti u cioe' li l-proprjetajiet in meritu jinsabu milquta mid-dikjarazzjoni ta' pussess u użu u ma gewx akkwistati b'dominju pubbliku billi kif inghad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ċitata **Salvina Cassar et vs Kummissarju tal-Artijiet** (liema sentenza kienet titratta mertu kwazi identiku għal dak odjern) sabiex titolu ta' pussess u użu jiġi kkonvertit għal titolu ta' dirett dominju, jrid neċessarjament isir kuntratt ta' konverzjoni li fin-nuqqas tiegħu id-dikjarazzjoni ta' akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku m'għandhiex effett. Ingħad:-

16. Fl-ewwel lok tosserva li skont il-liġi ftehim li għandu bħala oġġett tiegħu dritt reali immobiljari jeħtieġ il-forma skritta ad validitatem, anzi jeħtieġ li jsir b'att pubbliku. Konformament ma' dan il-Kodiċi Ċivili jimponi l-forma tal-att pubbliku għal diversi kuntratti li fihom jiġu trasferiti proprjeta` immobbli, bħalma huwa dak ta' bejgħ ta' immobbli, dak ta' użu u abitazzjoni, u dak ta' emfitewsi.

17. Għalhekk skont il-liġi ġenerali, l-imsemmi trasferiment jeħtieġ li jsir b'att pubbliku taħt piena ta' nullita`, u eżenzjoni minn tali regola tista' ssir biss b'liġi speċjali li espressament tgħid li tali trasferiment jista' jsir mod ieħor, cioe` mhux b'att pubbliku.

18. Il-premess jimporta eżami tal-kunċett ta' dominju pubbliku kif konċepit fil-Kap. 88. Kif jgħid l-istess Artikolu 19 fis-subinċiżi 5, 7 u 8, l-akkwist bit-titolu ta'

dominju pubbliku “għandu min-natura tiegħu jdum għal dejjem” u l-uniku dritt li jibqgħalu s-sid fuq l-art hekk akkwistata huwa li jipperċepixxi “recognition rent”, u l-awtorita` kompetenti għandha dritt tuża l-art hekk akkwistata “taħt ebda tirzin dwar dak li tista’ tagħmel” u li tiegħu kull benefiċċju li tista’ mill-istess fond. Tista’ wkoll tbiegħ l-art lil terzi, f’liema każ id-dritt tas-sid li jirċievi ir-“recognition rent” huwa garantit bi e speċjali fuq l-immobbli bl-istess mod akkordat lid-dominus fuq l-utile dominium skont l-Artikolu 2010. Mill-banda l-oħra, is-sid huwa eżenti mill-obbligu li jagħmel fuq l-art tiegħu dawk ix-xogħlijiet li skont il-liġi sid ta’ art jista’ jkun obbligat li jagħmel.

19. Mill-premess jirrizulta ċar li l-akkwist mill-awtorita` kompetenti b’titolu ta’ dominju pubbliku jitqies mil-liġi bħala jus in re b’xebħ kbir mat-titolu ta’ emfitewsi li jinsab fil-Kodici Ċivili u li għalih il-forma tal-att pubbliku hija meħtieġa ad validitatem. Għalhekk din il-Qorti hi tal-fehma li, skont ir-regoli ġenerali, dan id-dritt ma jistax jiġi validament trasferit jekk mhux b’att pubbliku.

...

23. Fl-ewwel lok jingħad li mhux kontestat, u fil-fatt jirrizulta manifest mil-liġi, li l-awtorita` kompetenti tista’ legalment takkwista art għal skop pubbliku b’wieħed mit-titoli fuq indikati. Lanqas ma huwa kontestat li l-President ta’ Malta jista’ jiddikjara li l-art hija meħtieġa għal skop pubbliku. Iżda dak li qed jiġi kontestat huwa l-effett legali ta’ din id-dikjarazzjoni meta l-akkwist ma’ jkunx sar b’titolu ta’ xiri assolut.

...

27. Ferm il-premess, il-Qorti tosserva li mill-atti ma jirrizultax li, sussegwentement għall-kuntratti fuq indikati, sar kuntratt ieħor li permezz tiegħu l-akkwist ta’ pussess ġie konvertit f’wieħed ta’ dominju pubbliku. Għalhekk l-appellanti għandhom raġun meta jsostnu li, minkejja l-pubblikazzjoni tat-tieni Dikjarazzjoni, l-awtorita` kompetenti għadha qed tokkupa l-art b’pussess u użu u għalhekk id-dispost tal-Artikolu 19[1] tal-Kap. 88 huwa applikabbli.

Applikat dan l-insenjament għal dan il-każ, huwa ċar li t-titolu attwali tal-proprjetajiet in mertu baqa’ dak ta’ pussess u użu stante li t-titolu ta’ dominju pubbliku qatt ma ġie kkristallizat minhabba nuqqas li jsir kuntratt.

Hawnhekk l-atturi jsostnu li jsib applikazzjoni l-Artikolu 65 tal-Kap. 573 dwar art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviz ta’ ftehim. Dan l-artikolu jaqra hekk:-

(1) Kull min juri li huwa sid b’titolu validu ta’ proprjetà fuq art li dwarha tkun inħarġet dikjarazzjoni u li dwarha jkun inħareġ ukoll avviz ta’ ftehim skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, jista’ jipproċedi

quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jiĥallas il-kumpens jekk dan ikun baqa' ma tħallasx mill-awtoritajiet kompetenti.

(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ipprezentat fir-Registru 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 għadux interessat fix-xiri ta' dik l-art.

(4) Jekk meta kien inħareġ l-avviż tal-ftehim, is-sid kien għażel li ma jikkontestax il-prezz offrut fl-avviż permezz ta' att ġudizzjarju, il-kumpens li għandu jiĥallas mill-awtorità għandu jkun dak indikat fl-avviż ta' ftehim, kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar

(5) Jekk meta kien inħareġ l-avviż tal-ftehim, is-sid kien għażel li ma jaċċettax il-prezz offrut fl-avviż permezz ta' att ġudizzjarju, il-kumpens li għandu jiĥallas mill-awtorità għandu jkun stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ, liema kumpens għandu jinħadem skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar.

(6) Il-kumpens iffissat mill-Bord tal-Arbitraġġ m'għandux ikun oġhla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat fl-avviż tal-ftehim.

(7) 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 kemm danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

(8) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd mutatis mutandis għall-azzjoni taħt dan l-artikolu.

Mill-affidavit tan-Nutar Marisa Grech jirriżulta li wara li l-proprjetajiet in mertu ttiehdu b'pussess u uzu permezz ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali ta' Malta ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Frar 1974 (fol 365), Anthony Bezzina, wieħed mis-sidien, ipprezenta proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tiġi ffissata l-*fair rent* fuq il-proprjetajiet in mertu liema kera giet iffissata skond Dok. JB4 – JB8 (fol 98 sa 117). Sussegwentement fl-24 ta' Ġunju 1977 ntbagħat Avviż Ghall-Ftehim (Dok. JB10 – fol 119) fejn abbażi tar-rapport imħejji mill-Perit Edgar Xuereb (fol 120) saru l-offerti hemm indikati izda fi żmien 21 ġurnata s-sidien intavolaw ittra ufficjali datata 12 ta' Lulju 1977 (Dok. JB11 – fol 121) fejn opponew għall-offerta fl-Avviż Ghall-Ftehim. Wara din l-ittra, ma ttiehdu l-ebda proceduri mill-Kummissarju tal-Artijiet sakemm inħarġet d-dikjarazzjoni numru 872 tad-9 ta' Diċembru 1991 (Dok. J – fol 373) ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Diċembru 1991 fejn il-Gvern ittenta

jikkonverti t-titolu f' dominju pubbliku, liema dikjarazzjoni kif rajna ma akkwistat ebda effett legali u b'hekk it-titolu baqa wiehed ta' pussess u uzu.

L-atturi jissottomettu li l-fatti suesposti jentraw fil-parametri tal-Artikolu 65 tal-Kap 573 billi l-proprjetajiet in meritu kienu kolpiti b'dikjarazzjoni, hareg Avviz Għall-Ftehim u huma ma aċċettawx il-prezz offrut fl-Avviż. Għalhekk jghidu li b'applikazzjoni tas-sub-inċiż (5) għandhom dritt jitolbu kumpens għall-akkwist b'pussess u uzu liema kumpens għandu jkun kalkolat skond il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Skond l-atturi dan il-kumpens għandu jinhadem billi jittiehdu l-valuri tal-kera stabbiliti mill-Bord li Jirregola l-Kera ossia:

1. Fond 74 – Rikors 69/74 (Dok. JB4 – fol 98 sa 101) – Lm 12 fis-sena
2. Fond 75 – Rikors 72/74 (Dok. JB5 – fol 102 sa 105) – Lm 35 fis-sena
3. Fond 76 – Rikors 70/74 (Dok. JB6 – fol 106 sa 109) – Lm 12.50 fis-sena
4. Fond 79 – Rikors 68/74 (Dok. JB7 – fol 110 sa 113) – Lm 20 fis-sena
5. Fond 80 – Rikors 71/74 (Dok. JB8 – fol 114 sa 117) – Lm 48 fis-sena

Dawn il-valuri għandhom umbgħad jigu aggiornati skond l-indiċi tal-inflazzjoni u jwasslu għal kumpens ta' €1,279.66 fis-sena. In aggiunta l-atturi jsostnu li abbazi tal-istess Artikolu 65 huma għandhom dritt ukoll jitolbu danni materjali u morali u abbazi tal-artikolu 66(1) ukoll l-imghax.

Il-Bord ma jaqbilx li fil-fattispecie tal-kaz prezenti isib applikazzjoni l-Artikolu 65 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-fehema tal-Bord huma biss l-Artikoli 68 u 69 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta illi huma applikabbli meta għandek sitwazzjoni ta' proprjeta milquta minn dikjarazzjoni ta' dominju pubbliku (Art 68) jew pussess u uzu (Art 69) qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap 573. Fil-kaz *de quo* gie stabbilit *supra* li l-proprjetajiet in meritu kienu kolpiti b'Dikjarazzjoni ta' Pussess u Uzu tal-5 ta' Frar 1974 (fol 365) u hekk għandhom sallow. Għalhekk fil-fehema tal-Bord jissussistu l-elementi kontemplati fl-Artikolu 69 tal-Kap 573 li jipprovdi hekk:

69. (1) Meta l-art tkun għet akkwistata minn awtorità kompetenti għal uzu 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 ittiehed 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 uzu 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'ohra, kif jiġi miftiehem bejn l-awtorità u s-sid jew, fin-nuqqas ta' ftehim, kif jiġi ffissat mill-Bord tal-Arbitraġġ.

Fil-kaz prezenti jirrizulta ben car li l-proprjetajiet in meritu huma kolpiti minn Dikjarazzjoni ta' Pussess u Uzu u għadew ferm oltre minn 10 snin li fiha ttiehed il-pussess li skond Dok H (fol 371) il-pussess ittiehed fil-21 ta' Frar 1974.

Fil-fehema tal-Bord it-talba tal-atturi għal kumpens għall-akkwist b'pussess u uzu ma ssibx riljiev hawnhekk għaliex qari tal-Artikoli 68 u 69 tal-Kap 573 flimkien juri illi l-unika istanza fejn il-bord huwa tenut jipprovdni dwar kumpens għal pussess u uzu huwa meta f'azzjoni taht l-Art 68 (dominju pubbliku) jiġi deciz li l-art ser tittiehed b'pussess u uzu. Mentri jekk minn naha l-ohra jiġi ordnat ix-xiri assolut japplikaw l-Art 68(3) u (4). Altrimenti l-Bord jista wkoll jordna li l-art tintradd lura. Meta pero l-art tkun milquta minn Dikjarazzjoni ta' Pussess u Uzu qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap 573 u jkunu għadew 10 snin mit-tehid tal-pussess, bhal ma hu l-kaz prezenti, allura a tenur tal-Art 69 tal-Kap 573 l-unika talbiet kontemplati fil-Ligi huma (i) sabiex l-art tigi akkwistata b'xiri assolut (kif fil-fatt intalab fit-talba 'd' tar-rikors promotur kif emendat) u f'liema kaz jiġi applikabbli l-Art 68(3) u (4) jew altrimenti li l-art titbattal.

Il-Bord josserva li f'azzjoni taht l-Art 69 kif inhu applikabbli għall-fatti rizultanti f'dan il-kaz mhux kontemplat li l-Bord jiffissa kumpens għal pussess u uzu u lanqas danni proprju għaliex il-Ligi stess tipprovdni li l-Bord jista biss jintalab li jordna x-xiri assolut fejn allura jsibu applikazzjoni l-Art 68(3) u (4) jew li l-art titbattal u kwindi tinghata lura.

Apparti minn hekk il-Bord hu tal-fehema li l-azzjoni taht l-Artikolu 65 tal-Kap 573 m'hiex intiza biex tithaddem flimkien ma l-Artikolu 69. Mid-dicitura tal-Artikoli 64 u 65, li illum huwa pacifiku li jridu jinqraw flimkien, huwa car li l-azzjonijiet kontemplati fl-imsemmija artikoli 64 u 65 jirreferu għal dikjarazzjoni għal xiri assolut – a differenza ta' dikjarazzjoni dwar Pussess u Uzu jew Dominju Pubbliku. Dawn tal-ahhar jissemmev biss u specifikatament fl-Artikoli 68 u 69 tal-Kap. 573 u għalhekk huma biss dawn l-artikoli li japplikaw għalihom. Dan jidher mill-brani segwenti:

*64. (1) **Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dhul fis-seħh ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviz 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 tigi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.***

*(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.***

*65. (1) **Kull min juri li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq art li dwarha tkun inħareġ dikjarazzjoni u li dwarha jkun inħareġ ukoll avviz ta' ftehim skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, jista' jipprocedi***

quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jitħallas il-kumpens jekk dan ikun baqa' ma tħallasx mill-awtoritajiet kompetenti.

(3) L-awtorità fit-tweġiba tagħha għandha tindika jekk il-Gvern għadux interessat fix-xiri ta' dik l-art.

68. (1) Dawk l-artijiet li mad-dhul fis-seħħ ta' dan l-Att huma **miżmuma minn xi awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku** għandhom jew jiġu akkwistati b'xiri assolut jew b'titolu ta' pussess u użu jew inkella jiġu mrodda lura lis-sid.

69. (1) **Meta l-art tkun giet 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 ittiegħed 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

Il-Bord josserva finalment li r-rimedji mghotija fl-artikolu 69 tal-Kap 573 huma biss dawk razzjati fl-istess artikolu u l-unika referenza li ssir hija għal-artikolu 68(3) u (4) f'kaz ta' ordni għal xiri assolut u ma hemm ebda referenza ulterjuri għal artikolu jew rimedju iehor *al di fuori* dak kontemplat fl-istess artikolu.

B'hekk il-Bord iqis illi t-talbiet kollha tal-atturi referibbilment għall-iffissar ta' kumpens għall-akkwist b'pussess u użu, ordni għal hlas tal-istess, danni u imghax huma legalment insostenibbli fl-azzjoni odjerna u għalhekk qed jigu michuda.

Akkwist b'titolu ta' Xiri Assolut

Stabbilit li l-proprjetajiet in meritu huma suġġetti għal pussess u użu kif aktar il-fuq spjegat il-Bord hu tal-fehema illi t-talba tar-rikorrenti li jiġi ordnat l-akkwist tagħhom b'titolu ta' xiri assolut hija ġustifikata. Din it-talba hija bbażata fuq l-Art. 69 tal-Kap. 573 li jirregola dawk l-artijiet miżmuma b'titolu ta' pussess u użu għal aktar minn għaxar snin.

L-Art. 69 tal-Kap. 573 jippostula żewġ xenarji bħala rimedju għas-sid ossia dik li tinħareġ ordni sabiex l-art tiġi akkwistata mill-awtorità b'xiri assolut bil-mod imfisser fl-Art. 68(3) u (4) jew inkella li titbattal fi żmien sena. Il-proprjetajiet *de quo* ġew demoliti u minflokhom ġie mibni qasam tad-djar li llum jgħixu fihom terzi persuni u għalhekk mhux possibbli r-radd lura. L-Awtorità intimata stess taqbel li takkwista l-ambjenti in meritu b'xiri assolut. B'hekk għandha tiġi applikata l-ewwel opzjoni postulata fl-imsemmi artikolu u kwindi l-Bord sejjer joħroġ ordni sabiex l-ambjenti in meritu jiġu akkwistati mill-Awtorità intimata b'xiri assolut u dan ai termini tal-Art. 69(1) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-istess artikolu jipprovdi li tali xiri għandu jsir bil-mod imfisser fl-Art. 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. F'dan il-każ il-valur tal-art hu l-valur li l-art tista' ġgħib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li nħarget id-dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet.

Fir-rigward tal-proċedura li għandha tiġi segwita ai termini tal-Art. 69 tal-Kap. 573, issir referenza għas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord fl-ismijiet **Dr. Francis Lanfranco et vs L-Awtorita' tal-Artijiet (8/19 NB)** deċiża fit-23 ta' Frar 2022 u mhux appellata fejn ingħad hekk:-

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 jithallas mill-Awtorita' għal tali akkwist. Izda 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 skond 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-Awtorita' intimata sabiex, ai termini tal-Artikolu 68(3) (li huwa reż 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-Awtorita 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. Izda dan fil-fehma tal-Bord mhux daqstant desiderabbli u kien ikun ferm aktar idoneju kieku l-artikolu 69 tal-Kap. 573 kien jipprovdi fih stess mekkaniżmu 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 ladarba 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' [enfasi tal-Bord] tinħareġ dikjarazzjoni mill-Awtorità u li wara li tinħareġ tali dikjarazzjoni 'għandhom japplikaw' [enfasi tal-Bord] d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55. Il-kliem hawn appena indikati b'tipa grassa u wżati 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.

Il-Bord iqis li dan kollu japplika bl-istess mod u manjiera għal każ prezenti.

III. KONKLUŻJONI

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

1. Jichad l-ewwel talba.
2. Jichad it-tieni talba.
3. Jichad it-tielet talba.
4. Jilqa' r-raba' talba u jordna lill-Awtorità intimata tipproċedi bl-akkwist tal-proprjetajiet in meritu 74, 75, 76, 79 u 80 (għa 49,50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa b'xiri assolut.
5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ħames u s-sitt talba salv li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet kollha tal-atturi għall-ħlas tal-kumpens relattiv skond il-Liġi.
6. Jilqa' in parte s-seba' talba fis-sens illi jordna lill-Awtorità intimata takkwista b'xiri assolut il-proprjetajiet in meritu 74, 75, 76, 79 u 80 (għa 49,50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa a tenur tal-Artikolu 68(3) u (4) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-Awtorità intimata sabiex a tenur tal-istess Artikolu 68(3) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta tinħareġ id-dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-Artikolu 38 in rigward tal-istess ambjenti mertu ta' dawn il-proċeduri u dan f'terminu ta' tlett (3) xhur millum liema terminu huwa wiehed perentorju u jordna wkoll li d-

dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta għandhom japplikaw, filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-bqija tat-talba.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita intimata.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Magistrat

Caroline Perrett
Deputat Registratur

28 ta' Novembru 2023