BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 30 ta' Jannar 2024

Joseph Chetcuti Ganado (K.l. Nru 429543M), George Chetcuti Ganado (K.I. Nru 484553M), Mary Anne Caruana (K.l. Nru 813256M), Theresa Chetcuti (K.I. 863651M), Monique Chetcuti Ganado (K.l. Nru 812946M), Edward Firman (K.l. Nru 855848M), Madeleine Firman (K.l. Nru 478751M), Christine Firman (K.I. Nru 18056M), Mark Firman (K.I. Nru 111462M), Grace Grech Orr (K.I. Nru. 17531M), Avukat Dottor Philip Bianchi (K.I. Nru. 411227M) f'ismu propju u bhala mandatarju in rapprezentanza tal-assenti Adrian Bianchi u Anne Pullicino u Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C 7880) b'riferenza ghall-JMG Trust.

vs

Awtorita tal-Artijiet

Kawza Numru: 11
Rikors Numru : 31/21NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Joseph Chetcuti Ganado et datat 24 ta' Gunju 2021 fejn gie premess:

Illi permezz ta' dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta tas-26 ta' Frar 1988, zewg porzjonijiet ta' art tal-kejl rispettiv ta' circa wiehed u tletin elf u hames metri kwadri (31,005 m.k.) u hames mija u ghoxrin metru kwadru (520 m.k.) formanti parti mill-Art tad-Dib, fil-limiti tal-Mosta kienu gew dikjarati bhala mehtiega mill-awtorita' kompetenti ghal Skop pubbliku a tenur taddisposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal-Skopijiet Pubblici (Kap. 88) (l-"Ordinanza") u illi l-akkwist taghhom kellu jkun b'xiri assolut. (Kopja tad-dikjarazzjoni pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern qed tigi annessa bhala Dok. A flimkien ma' pjanta fejn jirrizulta li l-art in kwistjoni tinsab delinjata bil-kulur ikhal u liema pjanta qed tigi markata bhala Dok. A1;

Illi wara diversi negozjati tul hafna snin bejn il-partijiet, intlahaq ftehim riferibbilment ghall-porzjoni ta' art tal-kejl ta' circa wiehed u tletin elf u hames metri kwadri (31,005 m.k.) (billi irrizulta illi dik biss kienet tappartjeni lill-esponenti) kif rifless f'ittra tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 24 ta' Novembru 2008 (Dok.B) u sussegwentement fi skrittura privata datata 18 ta' Ottubru 2012 bejn ir-rikorrenti u l-Kummissarju tal-Artijiet (Dok.C) li permezz tieghu l-istess partijiet qablu inter alia :-

> *i. Illi l-valur tal-art kollha u konsistenti fiz-zewg porzjonijiet indikati bhala 1A u 1B u formanti parti mill-Art tad-Dib, u cioe dik li giet okkupata mill-awtorita' kompetenti ghal Skop pubbliku fl-1 ta' Settembru 1988 skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza, kien ta' Eur 5,824,970.88 fl-24 ta' Novembru 2008;*
>
> *ii. Illi l-interessi u danni dovuti lir-rikorrenti bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) fuq il-medja tal-valur tal-art kollha kif stmata fl-1 ta' Settembru 1988 u l-24 ta' Novembru 2008 u ghall- perjodu bejn l-1 ta' Settembru 1988 u t-18 t'Ottubru 2012 kien jammonta ghal Eur 3,650,803.83.*
>
> *iii. Illi b'kollox ghalhekk kien gie maqbul illi l-ammont ta' kumpens, interessi u danni dovuti lir-rikorrenti sad-data tal-ftehim hawn fuq imsemmi kien jammonta ghal Eur 9,475,774.71;*

Illi l-ftehim milhuq bejn ir-rikorrenti u l-Gvern gie sussegwentement ikkonfermat ukoll fi skritturi privati ohra tad-19 ta' Frar 2013 (Dok. D) u 27 ta' Settembru 2013 (Dok. E), kif ukoll fi tlett kuntratti ta' tpartit datati rispettivament 18 t'Ottubru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard (Dok. F), 25 ta' Jannar 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Anne Marie Tonna (Dok. G) u 27 ta' Settembru 2013 fl-atti tan-Nutar Claire Camilleri (Dok. H) u li permezz ta' liema kuntratti, inter alia, saret permuta ta' propjetajiet immobbli, u xi hlasijiet, kif indikat fl-imsemmija kuntratti mill-Gvern ta' Malta a favur tar-rikorrenti in kontrakambju ma' parti ekwivalenti mid-drittijiet ta' kumpens rigward limsemmija art fil-Mosta maghrufa l-Art tad-Dib fil-valur indikat fl-istess kuntratti ta' tpartit bil-konsegwenza illi l-istess rikorrenti b'dan il-mod bdew jircevu hlas parzjali mill-Gvern tal-kumpens lilhom dovut u maqbul mal-Gvern;

Illi in effetti u in konnessjoni mat-tlett kuntratti ta' tpartit hawn fuq riferiti, a tenur tal-artiklu 9 (1) tal-Ordinanza u ghall-finijiet tal-Att Numru 1 tal-2006, giet pubblikata Dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta tat-18 ta' Lulju 2012 limitatament ghal dik il-porzjoni ta' l-Art tad-Dib indikata IB fuq il-pjanta hawn fuq indikata u annessa bhala Dok. I, u li giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Lulju 2012 u fejn gie dikjarat illi l-kumpens offrut mill-Gvern ghal dik il-porzjoni ta' art kienet kien ta' Eur 607,617.00);

Illi l-istess porzjoni ta' art indikata bhala IB u formanti parti mill-Art tad-Dib hawn fuq deskritta giet irregistrata fir-Registru tal-Artijiet b'titolu assolut f'isem il-Gvern u ghalhekk l-istess porzjoni mmarkata bhala IB hawn fuq indikata giet akkwistata mill-Gvern b'titolu assolut filwaqt illi d-drittijiet tar-rikorrenti gew konvertiti f'drittijiet ta' kumpens a tenur tal-artiklu 22 (9) tal-Ordinanza;

Illi porzjonijiet ohra mill-art hawn fuq deskritta u senjatament il-porzjonijiet indikati bhala ID, IF u IHI fuq il-pjanta hawn annessa u markata bhala Dok. J gew ukoll registrati fir-Registru tal-Artijiet b'titolu assolut f'isem il-Gvern hekk kif saru tlett kuntratti ta' permuta hawn fuq indikati b'dan ghalhekk illi filprezent l-art rimanenti u mhux immarkata b' kulur fuq il-pjanta annessa Dok. J ghadha legalment proprjeta' tar-rikorrenti billi sa' llum baqa' qatt ma sar trasferiment u/jew registrazzjoni tal-istess porzjoni ta' art a favur tal-Gvern anke jekk de facto ir-rikorrenti gew michuda minn kull pussess tal-istess art meta l-istess Gvern ikkonceda diversi plots mill-imsemmija art lil terzi taht diversi skemi applikabbli;

Illi kien proprju bhala rizultat tat-tlett kuntratti ta' permuta indikati illi l-porzjonijiet ta' art markati rispettivament bhala IB, ID, IF u IHI gew trasferiti u registrati fir-Registru tal-Artijiet a favur tal-Gvern;

Illi kif jirrizulta mill-imsemmija kuntratti ta' tpartit hawn fuq indikati, il-hlasijiet maghmula mill-Gvern a favur tar-rikorrenti permezz tat-tpartit kienu qeghdin jigu allokati parti akkont tal-kapital u parti akkont tal-imghax b'dan illi sas-27 ta' Settembru 2013 (data tal-ahhar kuntratt ta' tpartit li sar sa' llum), kien thallas l-ammont komplessiv ta' Eur 1,305,919.00, akkont tal-valur kapitali u Eur 844,213.44 akkont tal-imghax ;

Illi fis-27 ta' Settembru 2013 u meta saret it-tielet u l-ahhar permuta, kien ghadu dovut ammont ta' Eur 4,519,051.83 bhala bilanc tal-kapital miftiehem oltre ssomma ta' Eur 132,847.99 imghaxijiet li ddekorrew matul il-perjodu bejn it-18 t'Ottubru 2012 u s-27 ta' Settembru 2013 maghdud mal-bilanc tal-imhaxijiet gja dovuti u ammontanti ghal Eur 2,806,590,39 u dan skont ir-rata ta' imghax applikabbli a tenur tal-Kap. 88;

Illi naturalment l-imghaxijiet komplew jiddekorru mis-27 ta' Settembru 2013 'il quddiem u r-rikorrenti jirriservaw pjenament l-imghaxijiet li akkumulaw saI-lum u dawk li ser jiddekorru sal-pagament effettiv;

Illi r-rikorrenti ilhom ghal dawn l-ahhar tnejn u tletin sena jezigu li jircevu lkumpens xieraq dovut lilhom u sa' Ilum ghadu dovut bilanc sostanzjali. Matul is-snin u partikolarment bejn Settembru tal-2013 sa' Ilum, wara li kien intlahaq il-ftehim hawn fuq indikat, l-awtoritajiet koncernati ma wrew l-ebda hegga u rieda tajba li jsaldaw dak minnhom accetat li kien dovut u dan minkejja diversi talbiet da parti tar-rikorrenti u inkontri li fihom l-esponenti wrew ruhom disponibbli li jaccettaw diversi modi alternattivi ta' hlas. Sahansitra l-esponenti kienu identifkaw proprjetajiet li kienu disposti li jircevu bhala hlas akkont talkumpens lilhom dovut u/jew fl-alternattiv li jithallsu permezz ta' bonds tal-gvern, izda ebda ftehim finali ma gie milhuq;

Illi in effetti u kif inhu rifless fil-kuntratti ta' tpartit hawn fuq imsemmija, I-esponenti kienu dejjem propensi li jircevu proprjeta' immobbli bhala kumpens b'titolu ta' tpartit peress illi dan kien mezz effettiv kif il-partijiet setghu jikkoperaw sabiex il-Gvern effettivament ma johrogx flus fin-nuqqas ta' likwidita' - li kien qed jigi moghti bhala raguni ghan-nuqqas ta' hlas filwaqt li l-esponenti setghu jibdew jippercepixxu hlas akkont tal-kumpens lilhom dovut.

Illi ghalkemm saru diversi talbiet ohra sabiex dan l-arrangamnet jerga' jissokta bejn il-partijiet, ghaliex fil-frattemp kienu gew nieqsa kompropjetarji ohra li kien dovut lilhom dritt ta' kumpens, bil-konsegwenza ovvja li kienet dovuta taxxa causa tuortis fuq is-successjoni taghhom, inkluz l-istess dritt ta' kumpens mertu tal-proceduri odjerni, l-awtoritajiet koncernati inkluz l-Awtorita' ntimata ma wriet l-ebda ko-operazzjoni jew disponibilita' li dan isehh u minnflok ma rcevew kumpens skont il-ligi, l-esponneti kellhom u/jew ser ikollhom jhallsu minn buthom lill-Gvern it-taxxa tal-wirt fuq l-istess bilanc li mhux qed ihallas l-istess Gvern. Dawn it-taxxi qatt ma messhom gew sofferti hlief ghad-dewmien fil-hlas da parti tal-Gvern stess lill-aventi causa tar-rikorrenti li huma eredi;

Illi in vista tal-premess, jezistu c-cirkostanzi u l-elementi kollha skont il-ligi sabiex ir-rikorrenti jezigu wkoll hlas ta' danni materjali kif ukoll morali a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 573 tal-ligijiet ta' Malta;

Illi permnezz ta' ittra ufficcjali pprezentata fit-18 ta' Marzu 2021 u debitament notifikata fis-6 ta' April 2021, ir-rikorrenti interpellaw lill-Awtorita intimata sabiex thallas il-bilanc tal-kumpens dovut, l-imghaxijiet dovuti, kemm dawk pattwiti kif ukoll dawk li akkumulaw skont il-ligi, kif ukoll sabiex jersaq ghall-hlas ta' danni materjali u morali izda din baqghet inadempjenti u ghalhekk listess rikorrenti qeghdin jirrikorru ghall-procedura odjerna.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha premessi u prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, ir-rikorrenti jitolbu li dan l-Onorabbli Bord :-

1. *Jikkundanna lill-Awtorita ntimata sabiex thallas lir-rikorrenti s-somma ta' erba' miljun, hames mija u dsatax-il elf u wiehed u hamsin Euro u tlieta u tmenin centezmu (Eur 4,519,051.83) rapprezentnti bilanc dovut mill-kapital tal-kumpens pattwit u relattivament ghall-esproprjazzjoni tal-art hawn fuq indikata u maghrufa bhala l-Art tad-Dib, fil-limiti tal-Mosta, tal-kejl ta' circa wiehed u tletin elf u hames metri kwadri (31,005m.k.) u l-imghaxijiet pattwiti li ddekorrew sas-27 ta' Settembru 2013 ammmontanti ghal Eur 2,939,438.38, b'kollox ghalhekk is-somma ta' seba' miljun erba' mija u tmienja u hamsin elf erba' mija u disghin Euro u wiehed u ghoxrin centezmu (Eur 7,458,490.21), oltre l-imghaxijiet ulterjuri dovuti skont il-ligi mill-imsemmija data tas-27 ta' Settembru 2013 sal-pagament effettiv, inkluz imghaxijiet fuq imghaxijiet mid-data tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Marzu 2021 u notifikata fis-6 ta' April ta' 2021 sal-pagament effettiv.*

2. *Jillikwida d-danni materjali u danni morali li gew mgarrba mir-rikorrenti kawza tal-agir tal-Awtorita ntimata u tikkundanna lill-Awtorita intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-istess danni kif hekk likwidati.*

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficcjali tat-18 ta' Marzu 2021, kontra l-Awtorita ntimata li minn issa ngunta ghas-subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti skont i-ligi.

Ra r-risposta tal-Awtorita tal-Artijiet (fol 69 et seq) datata 3 ta' Awwissu 2021 fejn gie eccepit:

1. *Illi l-Awtorita' intimata giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet moghtija ghoxrin gurnata cans biex tirrispondi;*

2. *Illi r-rikorrent qed isostni li salu diversi trattazzjonijiet bejn l-Awtorita' intimata u r-rikorrenti li permezz taghhom sar qbil biex isir hlas lir-rikorrenti ta' erba' miljuni, hames mija u dsatax -il elf wiehed u hamsin euro u tlieta u tmenin centezmu (€4,519,051.83) rapprezentanti tal-bilanc dovut mill-kapital tal-kumpens pattwit u relattivament ghall-espropjazzjoni tal-art indikata f'dan ir-rikors, maghrfa bhala art tad-Dib fil-Mosta bil-kejl ta' circa wiehed u tletin elf u hames metri kwadri (31,0005m) u l-imghaxxijiet pattwiti li iddekorew mill-27 ta s Dettembru 2013 li jammontaw ghal 2,939,438.28 , u ghalhekk is-somma dovuta hi ta' seba miljuni erba' mija u tmienja u hamsin elf erba mija u disghin euro u wiehed u ghoxrin centezmu (€7,458.490.21) oltre l-imghaxxijiet ulterjuri dovuti skont il-ligi mill-imsemmija data sas-27 ta settembru*

2013 sal-pagament effettiv inkluz imghaxxijiet mid-data tal-ittra ufficjali tat-18 ta Marzu 2021 u notifikata fis-6 ta' April 2021 sal-pagament effettiv.

3. *Illi ir-rikorrenti hu tal-fehma ukoll li jezistu c-cirkostanzi u l-emendi kollha skont il-ligi sabiex ir-rikorrenti jigu kumpensati b'danni skont id-disposizzjonijiet ta' Kapiltlu 573 tal-Ligijiet ta' Malta.*

1. *Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti:*

- Illi, ghad irid ikun verifikat, ir-root of title tar-rikorrent, hekk kif mhux biss ir-rikorrent ma provdiex evidenza konklussiva fir-rigward, izda it-titlu ghad irid jigi verifikat u ezaminat mill-Awtorita tal-Artijiet;

- Illi bla pregudizzju ghal punt sureferit, il-ligi nbidlet u ghalhekk il-kumpens dovut ghandu jaqa' taht il-Kapitlu 573

- Illi l-Awtorita tal-Artijiet qed toggezzjoni li d-danni materjali u morali huma dovuti lir-rikorrenti

- Illi L-Awtorita' tal-Artijiet tirriserva d-dritt li tipprovdi eccezzjonijiet u ragunijiet ulterjuri

Ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ggib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi ragunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigh ta' din il-kawza, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jichad dan ir-rikors.

Salv kull provediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fis-7 ta' Marzu 2023 (fol 345 et seq) u dik tal-Awtorita intimata preżentata fit-8 ta' Mejju 2023 (fol 355 et seq).

Sema lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kaz fl-udjenza tal-21 ta' Gunju 2023 liema trattazzjoni giet traskritta u tinsab a fol 365 et seq tal-process.

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri l-atturi qegħdin jitolbu li l-intimata tiġi kkundannata tħallas is-somma ta' €4,519,051.83 rappreżentanti bilanċ dovut mill-kapital ta' kumpens pattwit għall-esproprazzjoni tal-art magħrufa bħala "L-Art tad-Dib" fil-limiti tal-Mosta tal-kejl ta' circa 31,005m^2 u l-imgħaxijiet li ddekorrew sas-27 ta' Settembru 2013 ammontanti għal €2,939,438.38 b'total ta' €7,458,490.21 oltre l-imgħaxijiet dovuti mill-imsemmija data sal-pagament effettiv inkluż imgħaxijiet fuq imgħaxijiet mid-data tal-ittra uffiċċjali tat-18 ta' Marzu 2021 sal-pagament effettiv kif ukoll danni materjali u morali.

L-art in mertu ġie esproprjata b'dikjarazzjoni tal-Aġent President ta' Malta tas-26 ta' Frar 1988 għal skop pubbliku b'titolu ta' xiri assolut (Dok. A – fol 9 sa 11). Il-partijiet laħqu ftehim bonarju fuq din l-esproprjazzjoni kif rifless fl-skrittura privata tat-18 ta' Ottubru 2012 (Dok. C – fol 13 sa 19), skrittura privata datata 19 ta' Frar 2013 (Dok. D – fol 20 sa 28) u skrittura oħra tas-27 ta' Settembru 2013 (Dok. E – fol 29 sa 35) kif ukoll tlett kuntratti ta' permuta datati 18 ta' Ottubru 2012 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard (Dok. F – fol 36 sa 43), 21 ta' Jannar 2013 fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna (Dok. G – fol 44 sa 51) u 27 ta' Settembru 2013 fl-atti tan-Nutar Claire Camilleri (Dok. H – fol 52 sa 59). Permezz tat-tlett skritturi u l-kuntratti sudetti saru l-permuti ta' immobbli, xi ħlasijiet u ġew trasferiti l-porzjonijiet art 1B, 1D, 1F u 1H1. Mill-istess kuntratti jirriżulta li l-ħlasijiet magħmula mill-Gvern kienu qegħdin jiġu allokati in parti akkont tal-kapital u in parti akkont tal-imgħax pattwit. Wara l-kuntratt tas-27 ta' Settembru 2013 l-intimata ma ħadet l-ebda azzjoni sabiex jiġi saldat l-ammont bilancjali dovut lir-rikorrenti.

Fir-risposta tagħha l-intimata eċċepiet (i) il-verifika it-titolu tar-rikorrenti, (ii) li l-kumpens għandu jkun skont il-Kap. 573 in vista li l-Ligi nbidlet u (iii) oġġezzjonat għad-danni materjali u morali. Sussegwentement fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva ssollevat l-inkompetenza ta' dan il-Bord *ratione materiae*.

IKKUNSIDRA

Kompetenza

Qabel ma' jittratta l-mertu, l-Bord ser jittratta l-eċċezzjoni tal-intimata dwar il-kompetenza *ratione materiae* tal-Bord li kif inghad giet sollevata mill-Awtorita proprju fl-ahhar minuta fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva taghha fejn gie sostnut li l-Bord mhuwiex kompetenti jiddeċiedi fuq kwistjonijiet ta' natura ċivili mhux koperti bil-Kap. 573. F'dan il-kuntest l-Awtorita għamlet referenza għas-sentenza **Kummissarju tal-Artijiet vs Giuseppe Pulis et** (Rikors 1/2002/1) deċiża mill-Bord diversament

presedut fl-14 ta' April 2005 fejn ingħad li l-Bord mhuwiex ekwivalenti għal "*qorti*" u għalhekk m'għandux is-setgħa li jagħmel referenza kostituzzjonali. Tgħid ukoll li l-kompetenza hija tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva.

Il-Bord jibda minnufih biex jissenjala illi s-sentenza ċitata mill-Awtorita ngħatat limitatament fir-rigward ta' ambitu ta' talba għal referenza kostituzzjonali minn proċeduri quddiemu. Is-sentenza ċitata, fost skorta ta' sentenzi oħra fuq dan il-punt, tispjega li l-Bord ma jitqiesx "*qorti*" **għall-għanijiet tal-Art. 46 tal-Kostituzzjoni u tal-Art. 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea**[1]. Fil-każ odjern mhux qed jintalab ebda referenza kostituzzjonali u l-kwistjoni li għandu quddiemu l-Bord mhijiex relatata ma' ksur ta' drittijiet u l-libertajiet fundamentali tal-bniedem. Ghalhekk il-Bord hu tal-fehema li sentenza citata mill-Awtorita m'hi ta' ebda riljev ghall-kwistjoni odjerna.

Kif tipprovdi d-daħla tal-Kap. 573 fl-ewwel paġna, il-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta huwa intiz biex "*jirregola l-amministrazzjoni ta' artijiet tal-Gvern, l-akkwist ta' artijiet għal skopijiet pubbliċi, biex jistabbilixxi l-proċedura li għandha tiġi mħarsa dwar dan l-akkwist, biex jipprovdi għal żgumbrament minn artijiet u postijiet ta' proprjetà jew amministrati mill-Gvern jew miżmuma mill-Gvern taħt kwalunkwe titolu u biex jirregola l-għoti bi kwalunkwe titolu ta' proprjetà immobbli tal-Gvern jew li hi amministrata minnu, u biex jipprovdi għal ħwejjeġ anċillari għalhekk jew konnessi ma' hekk*". Ikkumparat mal-għan wara l-promulgazzjoni tal-Kap. 88, dan tal-aħħar kien ikopri biss "*l-akkwist ta' artijiet għal skopijiet pubbliċi u biex jistabbilixxi l-proċedura li għandha tiġi mħarsa dwar l-akkwist*". L-għan wara l-promulgazzjoni tal-Kap. 573 huwa ferm aktar estiż u jinkorpora kwistjonijiet ulterjuri li ma kienux koperti mill-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Din l-intenzjoni tal-Leġislatur ġiet imfissra fid-dibattiti parlamentari li ppreċedew il-Kap. 573 mill-Onor. Deborah Schembri li fis-seduta Nru 501 tat-3 ta' April 2017 spjegat bmod ċar li l-intenzjoni tal-Leġislatur kienet dik li bil-Kap. 573 joħloq qafas legali wieħed u sempliċi biex ikopri s-sitwazzjonijiet kollha dwar l-esproprji ġodda u antiki u joħloq rimedju ċar u effettiv liċ-ċitaddin tenut kont tal-mankanzi li kienu jeżistu taħt il-Liġi preċedenti – il-Kap 88, kif ukoll n-numru ta' liġijiet differenti. Ħarsa lejn id-dibattiti parlamentari jikkonfermaw dan kollu. Ingħad fl-imsemmija seduta parlamentari:-

> ...
>
> *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.*
>
> ...

[1] Ara wkoll **Jane Cini et vs Kummissjoni għall-Kontroll u Żvilupp et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-27 ta' Marzu 2003

Sur President, permezz ta' dan l-Abbozz ta' Liġi se jkun hemm numru ta' liġijiet li mhux se jibqgħu fis-seħħ bħala kapitli kif inhuma llum għax se jiġu kkonsolidati kollha f'dan l-Att. Qed nirreferi għall-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi, Kap. 88, għall-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, Kap. 169, għall-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, Kap. 228, għall-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern, Kap. 268, għall-Att dwar l-Amministrazzjoni ta' Artijiet, Kap. 448, għal żewġ artikli mill-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, għal ftit artikli mill-Kodiċi Ċivili u hemm ukoll xi ftit artikli mill-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', Kap. 199. Dawn se jiġu kkonsolidati f'liġi waħda. B'hekk, min ikun irid jara xi tgħid il-liġi dwar it-trasferimenti tal-artijiet m'għandux għalfejn iħares lejn miljun liġi u joqgħod attent li jqabbel kunċett ta' liġi ma' kunċett ta' liġi oħra. Issa wieħed kemm jirreferi għall-Att dwar Artijiet tal-Gvern.

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, inkluż mistoqsijiet dwar art agrikola, dwar art residenzjali, x'tip ta' trasferimenti jistgħu jsiru, jekk hemmx permuti xi jsiru u l-ħafna mistoqsijiet li jistaqsuna ta' kuljum. Fil-fatt, kemm-il darba jkellmuna u jibagħtulna emails nies li ma jkunux jafu fejn se jaqbdu jfittxu.

...

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 mhumiex 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.

...

Sabiex jitnaqqsu l-każijiet quddiem il-qorti, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jkun mitlub jillikwida danni morali u materjali mġarrbin mis-sid għas-snin kollha li l-Gvern kellu f'idejh art u m'għamilx użu minnha.

…

Sur President, veru li dan l-Att qiegħed jikkonsolida numru sabiħ ta' liġijiet u konċetti differenti li llum huma sparpaljati f'diversi liġijiet, però hemm ċerti istanzi li qegħdin nibdluhom radikalment u fl-istess ħin qegħdin nissimplifikaw ċerti proċessi, qed nagħtu aktar trasparenza u qed inpoġġu l-Awtorità tal-Artijiet f'pożizzjoni li tieħu d-deċiżjonijiet b'ċerta rigorożità. Id-deċiżjonijiet li tieħu din l-Awtorità jistgħu jagħmlu differenza kbira, speċjalment meta tqis li l-Bord tal-Gvernaturi jista' jiddeċiedi li għandhom jitħallsu danni morali minbarra d-danni materjali. Dan jitfa' piż akbar fuq ix-xogħol li jkun qed isir mill-Awtorità tal-Artijiet u mill-Bord tal-Gvernaturi.

L-Art. 58 tal-Kap. 573 dwar is-setgħat ta' dan il-Bord, jiddisponi li l-Bord għandu s-setgħa li:-

(a) jordna illi jingħata pussess minnufih ta' art lill-awtorità;
(b) jordna t-trasferiment ta' art lill-awtorità bi proprjetà assoluta;
(c) jordna li art tiġi mqiegħda taħt servitù;
(d) jiffissa l-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att u għal dan l-iskop jiddikjara jekk area hijiex art tajba għall-bini jew le, b'dana li l-ammont ta' kumpens li jiġi determinat mill-Bord m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet;
(e) jordna li d-dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni tiġi mħassra;
(f) jordna illi art tingħata lura lis-sid;
(g) jillikwida u jagħti danni materjali u morali;
(h) jaqta' kwistjonijiet marbuta ma' mgħax;
(i) jiddetermina min huwa s-sid jew min għandu xi titolu fuq l-art li tkun ġiet milquta mid-dikjarazzjoni jew li tkun ġiet okkupata mill-Gvern mingħajr ma tkun inħarġet dik id-dikjarazzjoni;
(j) jiddetermina d-data meta l-Gvern ħa l-pussess tal-art;
(k) isejjaħ persuni biex jidħlu parti fil-proċeduri bil-għan li jiġi stabbilit min huwa s-sid jew min għandu xi titolu fuq l-art li tkun ġiet milquta mid-dikjarazzjoni jew li tkun ġiet okkupata mill-Gvern mingħajr ma tkun inħarġet dik id-dikjarazzjoni; u
(l) jordna l-eżekuzzjoni tad-deċiżjonijiet tiegħu.

Minn eżami komparattiv mal-Art. 25 tal-Kap. 88 jirriżulta li mhux biss l-għan wara l-promulgazzjoni tal-Kap. 573 ġie estiż iżda anke s-setgħat tal-Bord ġew imwessa' sabiex b'hekk illum ikopru aktar kwistjonijiet. Fil-Kap 573 hemm biss numru żgħir ta' eċċezzjonijiet fejn il-kwistjoni ma tkunx fil-kompetenza tal-Bord u dawn il-każijiet huma speċifikati fil-Kap. 573 stess li jiddisponi li għandhom jiġu riferuti lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Hekk pereżempju sabiex jinħatru kuraturi deputati f'każ ta' persuni assenti li jridu jiġu notifikati b'ittra uffiċjali għall-iżgumbrament (Art. 10) jew f'każ li fil-konfront

tagħhom irid isir depożitu mid-dħul ta' rkant pubbliku u s-sid ma jkunx magħruf (Art. 20), kwistjonijiet għar-reintegrazzjoni tal-pussess tal-fond (Art. 22(3)), kwistjonijiet fejn persuna tivvanta dritt ta' kumpens dwar art li qiegħda tiġi vestita fil-Gvern sabiex jiġi stabbilit l-interess tiegħu f'dik l-art jew fuqha u l-ammont ta' kull kumpens li jista' jkollu jedd għalih u għall-ħlas ta' dak il-kumpens (Art. 30), in-nullita' ta' trasferimenti mhux skont l-Att (Art. 33) u dawk il-kwistjonijiet li jinqalgħu waqt proċedimenti quddiem il-Bord u li mhumiex inklużi taħt l-artikolu 58 (1) (Art 60).

Il-kwistjoni tal-kompetenza tal-Bord hija arġinata mhux biss mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 573 u l-għan li wassal għall-promulgazzjoni tal-istess Kap. 573 izda wkoll mill-parametri tar-rikors promutur u tar-risposta tal-Awtorita' intimata. F'dan il-każ l-atturi qegħdin jitolbu li l-Awtorita' intimata tiġi kkundannata tħallas l-ammont ta' €4,519,051.83 rappreżentanti l-bilanċ ta' kumpens dovut oltre għal €2,939,438.28 imgħaxijiet oltre għal imgħax kompost skont diversi skritturi u kuntratti li kien hemm bejn il-partijiet in segwitu ghall-esproprju tal-art mertu ta' dawn il-proceduri b'Dikjarazzjoni tal-Agent Presudenta ta' Malta tas-26 ta' Frar 1988. Mill-banda l-oħra l-Awtorita' tgħid li l-atturi huma dovuti kumpens iżda dan m'għandux ikun dak maqbul ai termini tal-iskritturi u l-kuntratti sudetti iżda għandu jinħadem skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 573.

Fil-fehma tal-Bord din il-kwistjoni tinkwadra sew fis-setgħa li ghandu l-Bord biex jiffissa l-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas lill-atturi ai termini tas-sub-inċiż 58(1) tal-Kap. 573. Il-fatt li f'dan il-każ il-partijiet kienu rratifikaw numru ta' skritturi u anke kuntratti fejn gie maqbul il-kumpens dovut ghall-esproprju, ma jeskludix il-kompetenza tal-Bord li jiddeċiedi dwar l-istess ftehim ta' kumpens, li f'dan il-każ kien permissibbli li jsir meta saru l-iskritturi u l-kuntratti skond l-Art. 13 tal-Kap. 88 u llum il-ġurnata huwa wkoll permessibbli li jsir skond l-Art. 51 tal-Kap. 573.

Inoltre l-għan wara l-promulgazzjoni tal-Kap. 573 kien proprju sabiex jiġu deċiżi kwistjonijiet anċillari jew konnessi ma' esproprji w allura anċillari u konnessi anke ma' kwistjonijiet ta' kumpens u dan sabiex ma jkunx hemm multipliċita ta' kawżi li jittrattaw kwistjonijiet differenti dwar l-istess teħid ta' art. Dan ġie kkonfermat ukoll mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Gatt et vs L-Awtorita' tal-Artijiet** deċiża fit-23 ta' Marzu 2022 (Rik. Ġur. 1200/2020) fejn ingħad li "...l-leġislatur stabilixxa l-Bord tal-Arbitraġġ ai termini tal-Kap. 573 bħala **forum ċentralizzat** li fih, bil-għajnuna tal-esperti tekniċi nkarigati minnu fejn meħtieġ, **jiġu risolti l-kwistjonijiet kollha marbuta ma' esproprju ta' art għal skop pubbliku u dan sabiex jiġu evitati kawżi sparpaljati fil-Qrati**...".

Di piu il-Bord josserva kif bl-eccezzjonijiet taghha stess meta tghid li l-kumpens dovut lill-atturi irid jinhadem minn dan il-Bord a tenur tal-Kap 573, l-Awtorita intimata proprju tkompli tirradika l-kompetenza ta' dan il-Bord li jiddeciedi dan il-każ. Fid-dawl ta' dan kollu l-Bord ser jiċħad l-eċċezzjoni tal-kompetenza *ratione materiae*.

La darba gie stabbilit li l-Bord għandu kompetenza *ratione materiae* fuq il-kwistjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, din id-deċiżjoni awtomatikament teskludi l-kompetenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva stabbilit bil-Kap. 563 li talludi għaliha l-intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet resposiva, billi huwa car skond il-proviso tal-Art 57(1) li t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva mhuwiex kompetenti biex jisma' u jiddeċiedi kawżi li jaqgħu taħt il-kompetenza ta' dan il-Bord.

Il-Kumpens

Dwar il-kumpens l-atturi jikkontendu li l-Bord għandu jikkundanna lill-Awtorita' intimata tħallas is-somma ta' €4,519,051.83 rappreżentanti bilanċ dovut mill-kapital tal-kumpens pattwit u l-imgħaxijiet li ddekorrew sas-27 ta' Settembru 2013 ammontanti għal €2,939,438.38 b'total ta' €7,458,490.21 oltre l-imgħaxijiet dovuti mill-imsemmija data sal-pagament effettiv inkluż imgħax kompost. L-Awtorita' intimata tinsisti li l-kumpens għandu jiġi kkalkulat skont il-Kap. 573 irrispettivament minn dak li qablu dwaru l-partijiet. Il-Bord ma jaqbilx.

Il-partijiet laħqu ftehim bonarju kif rifless f'ittra tal-Kummissarju tal-Artijiet tal-24 ta' Novembru 2008 (Dok B – fol 12) u b'numru ta' skritturi privati u kuntratti ta' permuta li saru lkoll fiż-żmien meta l-Liġi applikabbli kienet il-Kap. 88. L-Art. 13 tal-kap 88 kien jipprovdi li "*l-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas għall-art meħtieġa minn awtorità kompetenti jista' f'kull żmien ikun stabbilit bi ftehim bejn l-awtorità kompetenti u s-sid...*". Dan l-artiklu ġie riprodott fl-Art. 51 fil-Kap. 573 bid-differenza li ftehim li jsir wara l-promulgazzjoni tal-Kap. 573 issa jrid isir permezz ta' att notarili li jrid jiġi reġistrat fir-Reġistru Pubbliku u r-Reġistru tal-Artijiet għall-finijiet ta' validita'. Il-kriterju ta' "att notarili" ma kienx rikjest fl-Ordinanza u fiż-żmien li saru l-iskritturi u l-kuntratti ta' permuta dawn kienu perfettament konformi mal-Art. 13 tal-Kap. 88.

Ma tressqux provi li l-iskritturi jew il-kuntratti sudetti ġew attakkati bi xi proċeduri ġudizzjarji għan-nullita' jew ir-rexissjoni tagħhom. Anzi mill-provi hareg li l-fatti kif esposti mill-atturi mhumiex kontestati. B'hekk il-Bord għandu quddiemu sitwazzjoni fejn dawn l-iskritturi u l-kuntratti huma validi skont il-Liġi meta saru, ma ġewx kkontestati u għalhekk għadhom jorbtu lill-partijiet. **B'hekk il-Bord ma jistax jiskartahom**.

Fis-sentenza **Kummissarju tal-Artijiet vs Salvatore Bezzina** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Ottubru 2020 (Appell numru 1/1991FDP) il-Qorti tal-Appell kellha quddiemha sitwazzjoni fejn tul il-proċeduri quddiem il-Bord kienu għaddejjin skambji bejn il-partijiet ghal probabbli ftehim izda minkejja diversi laqghat u skambji ma kienx intlaqhaq ftehim u l-Kummissarju tal-Artijiet kien informa lill-Bord li ma kienx fil-ħsieb li jittransigi l-kawża u li l-Bord kellu jgħaddi għall-ġudizzju. Wieħed mill-aggravji mqajjem mill-intimati quddiem il-Qorti tal-Appell kien li skond huma l-Bord kien skarta u njora t-transazzjoni milħuqa bejn il-kontendenti fil-kawża. Sostnew li la darba ġiet

konkluża t-transazzjoni l-Bord ma kellu jsib l-ebda diffikulta`, impediment jew ostakolu sabiex tingħata deċiżjoni konformi mat-transazzjoni milħuqa bejn il-partijiet. Izda l-Qorti tal-Appell qieset li l-korrispondenza li kien giet skambajta bejn il-partijiet f'dan il-kaz ma kenitx ekwivalenti għal transazzjoni u dan anke in vista tat-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet li l-Bord kellu jgħaddi għas-sentenza. Ingħad:-

15. Trattati l-aggravji, ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma taqbilx mal-aggravju tal-konvenuti appellanti meta jikkontendu li l-Bord injora t-transazzjoni li allegatament kienet milħuqa bejn il-kontendenti fil-kawża, dana peress li minn qari tad-deċiżjoni appellata jirriżulta ċar li l-Bord ha konjizzjoni tal-korrispondenza li għaddiet bejn il-kontendenti fil-kawża fil-mori tal-proċeduri quddiemu, iżda jingħad mill-istess Bord li fin-nuqqas ta' kuntratt finali, kien marbut mad-dettami tal-liġi fil-ġudizzju tiegħu. Jinħass xieraq li jsiru numru ta' konsiderazzjonijiet oħra fid-dawl tal-aggravju tal-konvenuti appellanti fejn jisħqu li dak maqbul u miftiehem bejn il-partijiet kellu jsib ratifika u konferma fid-deċiżjoni tal-ġudikant.

16. Jibda billi jigi osservat li l-liġi tipprovdi tifsira ta' kuntratt ta' transazzjoni permezz tal-Artikolu 1718 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) fejn jingħad li dan huwa:

> *Kuntratt li bih il-partijiet, b`xi ħaġa li jagħtu, iwiegħdu, jew iżommu, jagħtu tmiem għall-kawża mibdija, jew jevitaw kawża li tkun sejra ssir*

*Fit-trattat tieghu "**Istituzioni di Diritto Civile**" (pg 851-852), **Trabucchi** jghid li:-*

> *la transazione infine e` il contratto con il quale le parti pongono fine a una lite gia` cominciata prevengono una lite che sta per sorgere tra loro, facendosi reciproche concessioni …La transazione non puo' essere provata con testimoni; richiede la prova scritta*

Huwa paċifiku illi t-transazzjoni hija karatterizzata minn żewġ elementi kostituttivi u ċioe` ir-res dubia, ossia r-rapport ġuridiku inċert illi jeżisti bejn il-partijiet, u r-rieda tal-istess partijiet illi jtemmu dak id-dubju billi jinnegozjaw ftehim mibni fuq konċessjonijiet reċiproċi bil-għan illi jintlaħaq il-quid medium, jigifieri l-qbil jew kompromess bejn il-pretensjonijiet illi taw lok għal-litiġju. Dawn iż-żewġ elementi distintivi ta' transazzjoni ġew ukoll deskritti hekk: l-ewwel wieħed hu d-dubju, li minnu jridu joħorġu l-partijiet billi jirriżolvuh huma stess minflok iħallu d-deċiżjoni fuqu għall-Qorti; it-tieni hu dak li l-prattiċi jsejħu l-hinc inde remissum, ċjoe il-konċessjoni jew sagrifiċċju reċiproku. (Kollez. Vol. XLIII.I.418; Micallef noe v. Vella – Appell Civili – 8 ta' Marzu, 1991; Caruana et v. Gauci – Appell Civili – 7 ta' Ottubru, 1997; Schembri v. Moscalenko – PA - 9 ta' Gunju, 2004; u Cini v. Cini – Appell Inferjuri – 22 ta' Marzu, 2006).

17. Għalkemm minn qari tal-atti jirrizulta li għaddew numru ta' negozjati bejn il-partijiet fil-kawża, matul is-sena 2012, fejn il-Kummissarju appellat kien qiegħed joffri prezz ben divers minn dak li jirriżulta mill-avviż għall-ftehim, jirriżulta wkoll

li n-negozjati kienu qegħdin jistħarrġu mhux biss l-art suġġett ta' din il-kawża, iżda diversi artijiet oħra milquta bi proċeduri ta' esproprjazzjoni u saħansitra kienet qegħda tiġi kkontemplata l-possibbilita` li sseħħ tpaċċija ma' art oħra li kellu l-Gvern (ara korrispondenza a fol. 172 tal-process). Mir-rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti jirriżulta li dan il-ftehim ma kienx konkluż għar-raġuni li l-art in kwistjoni kienet taqa' 'l barra miż-żona għall-iżvilupp u għalkemm l-appellanti esebew ittra datata 5 ta' Settembru, 2013, fejn kienu qegħdin jinsistu fuq ħlas ta' prezz għall-art in kwistjoni, din ġiet segwita minn numru ta' seduti fejn il-konvenuti ressqu provi in sostenn tat-trattativi li kienu għaddejjin bejn il-partijiet. Iżda permezz tal-verbal tal-10 ta' Diċembru, 2014, id-difensur tal-Kummissarju appellat infurmat lill-Bord li ma kienx bil-ħsieb li jittransiġi l-kawża u x-xewqa tiegħu kienet li jingħata ġudizzju mill-Bord. Kwindi f'dan il-każ għalkemm oriġinarjament setgħet tirriżulta r-rieda li l-partijiet jirrisolvu l-kwistjoni barra mill-Qorti, iżda naqas li dan iwassal għar-riżultat maħsub f'transazzjoni, anzi l-Kummissarju tal-Artijiet kien espliċitu fil-verbal imsemmi li xtaq li l-Bord jagħti l-ġudizzju tiegħu.

B'differenza mill-każ ċitat *supra*, il-partijiet fil-każ odjern ma waqfux fi stadju ta' diskussjonijiet iżda saħansitra daħlu fi tlett skritturi privati u tlett kuntratti ta' permuta. Tajjeb li tingħata rassenja ta' x'kien il-mertu tal-iskritturi u anke tal-permuti sabiex jiġi deċiża jekk dawn jammontawx għal ftehim ta' kumpens :-

1. **Skrittura privata tat-18 ta' Ottubru 2012 (Dok. C – fol 13 sa 19) u l-kuntratt ta' permuta tat-18 ta' Ottubru 2012 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard (Dok. F – fol 36 sa 43)**

   Il-partijiet qabblu li bis-saħħa ta' dikjarazzjoni tal-Aġent President ta' Malta tas-26 ta' Frar 1988, l-art tal-kejl ta' ċirka 31,005m^2 ġiet dikjarata meħtieġa għal skop pubbliku liema porzjonijiet huma murija bħala 1A u 1B fuq il-pjanta PD52_88_2_A. Permezz tat-tieni dikjarazzjoni tat-18 ta' Lulju 2012 ġie ndikat il-kumpens ta' €607,617 fl-1 ta' Jannar 2005 għall-porzjon 1B. L-art ġiet debitament reġistrata mir-Reġistratur tal-Artijiet b'titlu ta' xiri assolut f'isem il-Gvern u b'hekk l-art (1B) ġiet ittrasferita u akkwistata mill-Gvern u d-drittijiet tal-atturi ġew konvertiti f'drittijiet ta'kumpens ai termini tal-Art. 22(9) tal-Kap. 88. Il-partijiet qablu li l-valur tal-art kollha (inkluż il-porzjon 1A u 1B) kien ta' €222,423.71 fid-data tal-okkupazzjoni fl-1 ta' Settembru 1988. Fl-24 ta' Novembru 2008, il-valur tal-art (inkluż il-porzjon 1A u 1B) kien ta' €5,824,970.88.

   Qablu wkoll li huma dovuti interessi fir-rata ta' 5% fuq il-medja (*average*) tal-valur ta' €222,423.71 u dak ta' €5,824,970.88. L-interessi u d-danni dovuti għall perjodu bejn l-1 ta' Settembru 1988 u t-18 ta' Ottubru 2012 jammontaw għal €3,650,803.83. It-total ta' kumpens, interessi u danni dovuti sat-18 ta' Ottubru 2012 kien jammonta għal €9,475,774.71. Minn din is-somma, €1,000,233.32 jirrappreżentaw il-kumpens, interessi u danni dovuti fir-rigward tal-porzjon 1B.

Fir-rigward tal-porzjon 1B ġie maqbul li jsir tpartit bil-proprjeta' 173, Triq l-Ifran, il-Belt Valletta fil-valur ta' €600,000 mad-drittijiet ta' kumpens rigward il-porzjon 1B imbagħad il-bilanċ rimanenti kellu jitħallas b'pagamenti. Qablu li mill-kapital ta' €5,824,970.88 għandu jitnaqqas l-ammont ta' €607,617 (il-valur attribwit lill-porzjon 1B) u mill-interessi ta' €3,650,803.83 għandha titnaqqas is-somma ta' €392,616.32. B'hekk il-bilanċ rimanenti li kien fadal fir-rigward tal-porzjon 1A kien ta' €5,217,353.88 rappreżentanti kapital u €3,258,187.51 rappreżentanti interessi u danni li flimkien jagħmlu €8,475,541.39.

2. **Skrittura privata tad-19 ta' Frar 2013 (Dok. D – fol 20 sa 28) u l-kuntratt ta' permuta tal-21 ta' Jannar 2013 fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna (Dok. G – fol 44 sa 51)**

Permezz tat-tieni skrittura, il-partijiet għamlu referenza għal kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard tat-18 ta' Ottubru 2012 li permezz tiegħu sar it-tpartit u l-ħlas ta' kumpens imsemmija fl-iskrittura tat-18 ta' Ottubru 2012 fir-rigward tal-art 1B. Premettew li l-interessi u danni komplew jiddekorru fuq il-kapital dovut mit-18 ta' Ottubru 2012 sas-17 ta' Jannar 2013 u kienu issa jammontaw għal €33,638.99.

Premettew li permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-10 ta' Jannar 2013 ġew kolpiti wkoll l-art 1D tal-kejl ta' 12,660m^2 u l-art 1E tal-kejl ta' 105m^2. L-artijiet ġew debitament reġistrati mir-Reġistratur tal-Artijiet b'titlu ta' xiri assolut f'isem il-Gvern u b'hekk l-artijiet ġew ittrasferiti u akkwistati mill-Gvern u d-drittijiet tal-atturi ġew konvertiti f'drittijiet ta' kumpens ai termini tal-Art. 22(9) tal-Kap. 88. Fl-1 ta' Jannar 2005 l-art 1D ġiet ivvalutata €117,488.47 u l-l-art 1F €68,483.58. Fid-data tal-okkupazzjoni tal-1 ta' Settembru 1988 l-art 1D ġiet ivvalutata €5,279 u l-l-art 1F €2,616.60 li flimkien jagħmlu €7,895.60. Il-partijiet qablu li huma dovuti interessi fir-rata ta' 5% fuq il-medja (*average*) tal-valuri mogħtija fid-data tal-okkupazzjoni u dawk tal-1 ta' Jannar 2005. It-total ta' interessi bejn l-1 ta' Settembru 1988 u l-21 ta' Jannar 2013 ammontaw għal €118,245.70 fir-rigward taż-żewġ porzjonijiet.

Il-valur globali dovut rappreżentanti kumpens, interessi u danni jammonta għal €304,217.75. Id-dritt ta' kumpens tqiegħed f'Ganado Family Trust. Il-partijiet qablu li t-Trustee għandu jpartat id-drittijiet ta' kumpens mad-dirett dominju temporanju ta' porzjon diviża art ta' 5,035m^2 u porzjon oħra ta' 4,838m^2 fis-Siġġiewi. Ġie attribwit il-valur ta' €305,000 għad-dirett dominju temporanju tal-artijiet trasferiti fis-Siġġiewi bid-differenza ta' €782.25 tħallset mit-Trustee lill-Gvern. L-art ġiet trasferita permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna tal-21 ta' Jannar 2013. Qablu wkoll li mill-kapital dovut għall-porzjon 1A ta' €5,217,353.88 għandu jitnaqqas il-kapital ta' €185,972.05 u mill-interessi u danni ta' €3,291,826.50 għandha titnaqqas is-somma ta' €118,245.70. Il-bilanċ

dovut sal-21 ta’ Jannar 2013 kien ta’ €5,031,381.83 kapital u €3,173,580.80 interessi li flimkien jagħmlu €8,204,962.63.

3. **Skrittura privata tas-27 ta’ Settembru 2013 (Dok. E – fol 29 sa 35) u l-kuntratt ta’ permuta fl-atti tan-Nutar Claire Camilleri tas-27 ta’ Settembru 2013 (Dok. H – fol 52 sa 59)**

Bit-tielet skrittura, il-partijiet għamlu referenza għaż-żewġ skritturi privati preċedenti u premettew li l-interessi u d-danni fir-rigward tal-ewwel skrittura komplew jiddekorru mit-18 ta’ Ottubru 2012 sal-17 ta’ Jannar 2013 u żdiedu għal €33,638.99 filwaqt li dawk tat-tieni skrittura issa jammontaw għal €99,209 milt-12 ta’ Jannar 2013 sad-19 ta’ Settembru 2013.

Premettew li permezz ta’ Dikjarazzjoni Presidenzjali tat-12 ta’ Awwissu 2013 ġiet kolpita l-art 1H1 tal-kejl ta’ 785.50m^2. L-art ġiet debitament reġistrata mir-Reġistratur tal-Artijiet b’titlu ta’ xiri assolut f’isem il-Gvern u b’hekk ġiet ittrasferita u akkwistata mill-Gvern u d-drittijiet tal-atturi ġew konvertiti f’drittijiet ta’ kumpens ai termini tal-Art. 22(9) tal-Kap. 88. Fl-1 ta’ Jannar 2005 l-art ġiet ivvalutata €512,300. Fid-data tal-okkupazzjoni tal-1 ta’ Settembru 1988 l-art ġiet ivvalutata €19,574.66. Il-partijiet qablu li huma dovuti interessi fir-rata ta’ 5% fuq il-medja (*average*) tal-valuri mogħtija fid-data tal-okkupazzjoni u dak tal-1 ta’ Jannar 2005. It-total ta’ interessi bejn l-1 ta’ Settembru 1988 u d-19 ta’ Settembru 2013 ammontaw għal €333,351.42. Il-valur globali dovut rappreżentanti kumpens, interessi u danni jammonta għal €845,681.42.

Il-partijiet qablu li l-familja Ganado tpartat id-drittijiet ta’ kumpens mad-dirett dominju temporanju ma’ porzjon żewġ porzjonijiet diviżi ta’ art f’Burmarrad limiti ta’ San Pawl il-Baħar. Il-partijiet attribwew il-valur ta’ €845,000 għad-dirett dominju temporanju bid-differenza ta’ €681.42 tħallset mill-familja Ganado lill-Gvern. L-art ġiet trasferita permezz ta’ kuntratt tan-Nutar Claire Camilleri tas-27 ta’ Settembru 2012. Qablu li mill-kapital dovut għall-porzjon 1A ta’ €5,031,381.83 għandu jitnaqqas il-kapital ta’ €512,330 u mill-interessi u danni ta’ €3,272,789.80 għandha titnaqqas is-somma ta’ €333,351.42. B’hekk il-bilanċ dovut sal-20 ta’ Settembru 2013 kien ta’ €4,519,051.83 kumpens u €2,939,438.38 interessi li flimkien jagħmlu €7,458,490.21.

Dak rifless fit-tlett skritturi privati ġie rifless ukoll fit-tlett kuntratti ta’ permuta rispettivi.

Applikati l-kunsiderazzjonijiet sudetti l-Bord iqis li l-iskritturi privati u l-kuntratti ratifikati mill-partijiet għandhom l-elementi kollha sabiex jikkostitwixxu ftehim dwar kumpens li saru lkoll fiż-żmien meta l-Liġi applikabbli kienet il-Kap. 88 li fl-

Art. 13 kien jipprovdi li "*l-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas għall-art meħtieġa minn awtorità kompetenti jista' f'kull żmien ikun stabbilit bi ftehim bejn l-awtorità kompetenti u s-sid...*" Ghalhekk tali kuntratti huma validi skond il-Liġi meta saru, ma ġewx ikkontestati u għalhekk għadhom jorbtu lill-partijiet bhala ftehim dwar kumpens ghall-esproprju skond il-Ligi. Għaldaqstant il-Bord ma jistax jinjora dak miftiehem u maqbul bejn il-partijiet u ser jilqa' l-ewwel talba attrici.

Danni Materjali u Morali

Ir-rikorrenti ma ndikawx il-provvediment tal-liġi li fuqu jsejsu l-azzjoni tagħhom fir-rikors promotur u l-Bord intalab li apparti l-kundanna għall-ħlas skont it-transazzjonijiet maqbula jiġu likwidati wkoll danni morali u materjali.

Fis-sentenza fl-ismijiet **David Abela et vs Awtorita' tal-Artijiet** (13/2021/1NB) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Ottubru 2023 ġie osservat li d-danni materjali u morali mhumiex *sine qua non* iżda jistgħu jiġu biss akkordati f'numru limitat ta' ċirkostanzi li jaqgħu fl-azzjonijiet specifici mertu tal-Artikoli 63 sa 65 u l-Artikolu 67 li jipprovdu s-segwenti:-

1. L-Art. 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

2. L-Art. 64 japplika għal dawk iċ-ċirkostanzi fejn art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, il-Gvern ikun ħa pussess tagħha u ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art

3. L-Art. 65 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

4. L-Art. 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.

Il-Qorti tal-Appell illimitat id-danni materjali u morali dovuti that il-Kap 573 għal dawn l-erba' ċirkostanzi biss. Dan ifisser li d-danni materjali u morali ma jistgħux jiġu akkordati bil-kompetenza ġenerali tal-Bord imsemmija fl-Art. 58(1)(g) iżda l-likwidazzjoni tagħhom trid necessarjament tkun marbuta ma' waħda mill-azzjonijiet kontemplati fl-artikoli fuq msemmija. Dawn l-artikoli jispeċifikaw ukoll kif u meta huma dovuti l-istess danni.

La darba permezz ta' dawn il-proċeduri l-Bord ma ntalabx biex jillikwida l-kumpens għat-teħid tal-proprjeta' in meritu taht wahda mill-azzjonijiet sudetti liema azzjonijiet jikkontemplaw ukoll fihom il-possibilita li jintablu danni materjali u morali, iżda sabiex l-awtorita' tiġi kkundannata tħallas il-bilanċ rimanenti oltre l-interessi skond il-ftehim ta' kumpens milħuq bejn il-partijiet skond l-iskritturi u kuntratti sudetti, il-Bord ma jistax jakkorda danni materjali u morali għaliex kif inghad is-sub-inċiż li jipprovdi ghal dan il-poter ta' danni materjali u morali huwa marbut mal-azzjonijiet imsemmija u dik tallum mhiex wahda minnhom. Il-Bord josserva li t-talba għad-danni materjali u morali ma tistax tittieħed b'mod iżolat mingħajr ma jintalab li jiġi ffissat il-kumpens bil-mod li jipprovdi l-artikolu li taħtu tkun inbdiet l-azzjoni mill-Art.63 sa 65 u 67 tal-Kap 573. Ghalhekk it-talba tal-atturi ghad-danni matertjali u morali qed tigi michuda.

Imghax

In kwantu għall-interessi, la darba l-iskritturi u l-kuntratti jsarrfu fi ftehim u jorbtu l-partijiet, japplikaw ukoll id-disposizzjonijiet maqbula bejniethom dwar l-interessi fir-rata ta' 5% mis-27 ta' Settembru 2013 sallum.

Fir-rigward tat-talba għall- imgħax kompost, l-artikoli relevanti huma s-segwenti:-

> *1141. (1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tiddisponi li l-imgħaxijiet għandhom jibdew igħaddu ipso jure, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita.*
>
> *(2) F' kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b' att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni.*
>
> *1142. L-imgħaxijiet magħluqa jistgħu jagħtu mgħaxijiet oħra, sew bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli ta' qabel dan, minn dak in-nhar tat-talba ġudizzjarja għaldaqshekk jew bi ftehim li jsir wara li jagħlqu, basta li, fil-każ il-wieħed u l-ieħor, l-imgħaxijiet ikollhom jingħataw għal żmien ta' mhux anqas minn sena.*

Il-partijiet ma daħlux fi ftehim dwar imgħax kompost. Fit-transazzjonijiet il-partijiet applikaw ir-rata ta' imgħax ta' 5% "*ikkalkolati a bażi tal-Ordinanza...*" . Il-Bord irid jibqa' mal-ftehim raġġunt bejn il-partijiet u huwa marbut mas-setghat li jtih il-Kap 573. Ghalhekk ghall-imghax japplikaw id-disposizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet dwar l-interessi fir-rata ta' 5% mis-27 ta' Settembru 2013 sallum. Imghax ulterjuri millum il-quddiem ikun skond il-Ligi.

III. KONKLUŻJONI.

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

1. Jilqa' l-eċċezzjoni tal-Awtorità intimata dwar id-danni materjali u morali u ghalhekk jichad it-tieni talba tal-atturi.

2. Jiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata.

3. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jikkundanna lill-Awtorita' intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' erba' miljuni, ħames mija u dsatax-il elf u wieħed u ħamsin Euro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€4,519,051.83) rappreżentanti l-bilanċ dovut mill-kapital tal-kumpens pattwit u relattivament għall-esproprjazzjoni tal-art magħrufa bħala l-Art tad-Dib fil-limit tal-Mosta tal-kejl ta' ċirka wieħed u tletin elf u ħames metri kwadri (31,005m^2) u l-imgħaxijiet pattwiti li ddekorrew sas-27 ta' Settembru 2013 ammontanti għal żewġ miljuni disgħa mija disgħa u tletin elf erba' mija tmienja u tletin Euro u tmienja u tletin ċenteżmu (€2,939,438.38) b'kollox għalhekk is-somma ta' seba' miljuni erba' mija u tmienja u ħamsin elf erba' mija u disgħin Euro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€7,458,490.21) oltre l-imgħaxijiet ulterjuri dovuti skont il-ftehim bir-rata ta' 5% mis-27 ta' Settembru 2013 sallum. Imghax ulterjuri millum il-quddiem ikun skond il-Ligi.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri interament a karigu tal-Awtorita' intimata.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Jannar 2024