QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 25 ta' April, 2024.

Numru 4

Rikors numru 2/2016/1NB

John Joseph Bezzina, Julie Anne Friggieri u b'digriet tal-Bord tas-26 ta' Awwissu 2021 l-isem ġie korrett għal Julie Ann Bezzina, Gaetana *sive* Tanya Wismayer u b'digriet tal-Bord tat-8 ta' Jannar 2021 l-atti ġew trasfużi f'isem Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer wara l-mewt tal-istess Gaetana *sive* Tanya Wismayer, Monica Magro, Carmen Houlton, Dr John Buttigieg, Dr Emmanuel *sive* Manoel Buttigieg, Rose Brincat, Lorraine Bezzina miżjuda b'digriet tal-Bord tas-26 ta' Awwissu 2021

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet illum l-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar żewġ appelli, wieħed imressaq mill-Awtorità tal-Artijiet, u ieħor imressaq mis-sidien rikorrenti minn deċiżjoni mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet nhar it-28 ta' Novembru, 2023.

Permezz ta' din id-deċiżjoni l-Bord: (i) ċaħad l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti; (ii) laqa' r-raba' talba attriċi u ordna lill-Awtorità konvenuta sabiex tmexxi bl-akkwist tal-proprjetajiet suġġett tal-kawża fil-Marsa b'xiri assolut; (iii) astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ħames u s-sitt talbiet sabiex jibqgħu impreġudikati d-drittijiet kollha tar-rikorrenti għall-ħlas tal-kumpens relattiv skont il-liġi, (iv) laqa' f'parti minnha s-seba' talba u ordna lill-Awtorità konvenuta takkwista b'xiri assolut il-proprjetajiet mertu tal-kawża u dan skont l-**Artikolu 68(3)** u **(4) tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern**; (v) ordna lill-Awtorità intimata sabiex skont l-**Artikolu 68(3) tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern** tinħareġ id-dikjarazzjoni mill-President tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-**Artikolu 38 tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern**, fir-rigward tal-istess ambjenti mertu ta' dawn il-proċeduri u dan f'terminu ta' tliet xhur mid-data tas-sentenza u ordna wkoll li l-provvedimenti tal-**Artikoli 52** sa **55 tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern** għandhom japplikaw; (v) filwaqt li astjena milli jieħu konjizzjoni tal-bqija tat-talba; u (vi) bl-ispejjeż kontra l-Awtorità konvenuta.

Daħla

2. B'rikors imressaq fis-17 ta' Frar, 2016, l-atturi fissru illi permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Marzu, 1922, fl-atti tan-Nutar Francesco Giorgio Schembri, John *sive* Giovanni Bezzina xtara l-*utile* dominju perpetwu tal-proprjetajiet bin-numri 74, 75, 76, 79 u 80 (qabel numri 49, 50, 50A, 51B

u 51C), fi Triq Marsa, ġewwa l-Marsa. Jgħidu li bħala l-aventi kawża ta' John *sive* Giovanni Bezzina u ta' martu Gaetana Bezzina, għandhom l-ishma kif minnhom imsemmi.

3. L-atturi jfissru kif fil-bidu tas-snin sebgħin, il-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proċeduri kienu mogħtija b'titolu ta' lokazzjoni lil ħames individwi, u ċjoè lil Joseph Camilleri (numru 74), Joseph Debono (numru 75), Carmelo Ebejer (numru 76), Austin Bencini (numru 79) u Carmelo Schembri (numru 80). Imbagħad, permezz ta' Avviż numru 134 mitbugħ fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Frar, 1974, ġie ddikjarat li l-Gvern kien qiegħed jakkwista l-imsemmija proprjetajiet b'titolu ta' pussess u użu.

4. L-atturi jissoktaw jgħidu li fis-26 ta' Frar, 1974, Anthony Bezzina ppreżenta ħames rikorsi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiġi ffissat *fair rent* fuq il-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proċeduri u wara li l-Membri Tekniċi tal-Bord eżaminaw il-proprjetajiet, il-Bord li Jirregola l-Kera fit-2 ta' April, 1974, iffissa l-kera fuq il-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża kif isegwi:

a. Numru 74, Marsa Road, Marsa Lm12.00 fis-sena (rikors 69/74 A).

b. Numru 75, Marsa Road, Marsa Lm35.00 (rikors 72/74 A)

c. Numru 76, Marsa Road, Marsa Lm12.50 fis-sena (rikors 70/74 A).

d. Numru 79, Marsa Road, Marsa Lm20.00 fis-sena (rikors 68/74 A)

e. Numru 80, Marsa Road, Marsa Lm48.00 fis-sena (rikors 71/74 A)

5. Ir-rikorrenti jkomplu jfissru illi permezz ta' ittra uffiċjali tal-24 Ġunju, 1977, il-Kummissarju tal-Artijiet avżahom li l-fondi li jġibu n-numri 74, 75, 76, 79, 80, Triq il-Marsa, Marsa ġew akkwistati għal Skopijiet Pubbliċi taħt titolu ta' pussess u użu tul iż-żmien illi l-bżonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu. Filwaqt li permezz ta' ittra uffiċjali oħra datata 24 Ġunju, 1977, il-Kummissarju tal-Artijiet bagħat avviż għall-ftehim fejn, b'referenza għar-rapport tal-Perit Edgar Xuereb mehmuż mal-istess avviż, il-Kummissarju għamel offerti għall-pussess u użu tal-proprjetajiet. Fl-istess avviż, il-Kummissarju sejjaħ lis-sidien sabiex fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata min-notifika jindikaw jekk jaċċettawx jew le l-kumpens offrut lilhom.

6. Ikomplu li fil-fatt is-sidien tal-proprjetajiet imsemmija ppreżentaw ittra uffiċjali fit-12 ta' Lulju, 1977, fit-terminu ta' wieħed u għoxrin ġurnata, fil-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet, fejn ir-rikorrenti (jew il-predecessuri tagħhom skont il-każ) opponew għall-offerta tal-Kummissarju tal-Artijiet fl-Avviż għall-Ftehim u għalhekk żammew ferm id-dritt li jieħdu kumpens shih ta' esproprijazzjoni tal-fondi meħudin u fl-istess ħin irriferew għas-sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera li kien iffissa l-kera għal dawn il-proprjetajiet.

7. Ir-rikorrenti fissru kif minkejja din l-ittra uffiċjali, il-konvenut ma ħa l-ebda passi sabiex jirregola ruħu rigward l-esproprju u ma għamel ebda proċeduri sabiex jiġi rivedut il-kumpens dovut. Huma jilmentaw kif sad-

data tal- preżentata tar-rikors promotur, huma (jew il-predeċessuri tagħhom skont il-każ) ma tħallsu assolutament xejn mill-Gvern fuq dawn il-proprjetajiet u dan minkejja li ilhom mingħajr il-pussess tagħhom mill-1974. Barra minn hekk, waqt li l-proprjetajiet kienu fuq pussess u użu, il-proprjetajiet tħattew u jsostnu li din l-imġiba mhijiex maħsuba taħt titolu ta' pussess u użu.

8. Jispjegaw kif b'riħet dikjarazzjoni numru 872 tad-9 ta' Diċembru, 1991, ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Diċembru, 1991, ġie ddikjarat li l-art tifforma parti minn qasam tad-djar (*housing estate*) u li t-titolu tal-Gvern fuq il-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proċeduri ġie konvertit minn wieħed ta' pussess u użu għal dominju pubbliku.

9. L-atturi jkomplu li minkejja l-mogħdija taż-żmien, il-proprjetajiet baqgħu ma ġewx esproprjati b'xiri assolut u r-rikorrenti jisħqu li baqgħu ma tħallsu assolutament xejn. Jgħidu li għalkemm fit-22 ta' April 2015, huma ppreżentaw ittra uffiċjali fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn sejħu lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex iħallas kumpens għall-kera, kif ukoll għall-esproprjazzjoni tal-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proċeduri, baqa' ma sar xejn. Għalhekk huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex:

> *«1. Jiffissa l-kumpens ġust u xieraq għall-kirja ta' akkwist jew ta' għarfien skont il-każ li r-rikorrenti ma rċevewx tal-fondi 74, 75, 76, 79 u 80 (ġa numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa u dan mill-15 ta' Frar 1974 oltre r-reviżjonijiet u żidiet fuq l-istess, u oltre l-imgħaxijiet legali, u dan prevja u jekk hemm bżonn fl-opera ta' periti nominandi.*

2. Tordna lill-konvenut iħallas l-kumpens hekk stabbilit skont l-ewwel talba.

3. Jiddikjara, bla preġudizzju għat-talbiet preċedenti, li l-proprjetajiet 74, 75, 76, 79 u 80 (ġja numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa llum huma de facto esproprjati u għandhom jiġu akkwistati mill-konvenut b'titolu ta' xiri assolut.

4. Jiffissa konsegwentement il-kumpens ġust u xieraq li jirrifletti l-valur attwali għall-akkwist b'xiri assolut tal-propjetajiet 74, 75, 76, 79 u 80 (ġa numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa mill-konvenut oltre l-imgħaxijiet legali u dan prevja u jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi.

5. Jordna lill-konvenut iħallas l-kumpens hekk stabbilit skont r-raba' talba għax-xiri b'akkwist assolut tal-proprjetaijiet 74, 75, 76, 79 u 80 (ġa numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa.

6. Jordna konsegwentement lill-konvenut jipproċedi bix-xiri b'akkwist assolut tal-proprjetajiet 74, 75, 76, 79 u 80 (ġa 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 ħin għall-pubblikazzjoni tal-istess att, u jappunta kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi.

B'riżerva ta' kull dritt u azzjoni fil-liġi inkluż jekk ikun opportun li jittieħdu proċeduri ta' natura Kostituzzjonali. Illi l-mittenti jagħmlu referenza ghall-ittra ufficjali interpost minnhom datat it-22 ta' April 2015 bin-numru tar-referenza 1455/15.

Bl-ispejjeż.»

10. Il-Kummissarju tal-Artijiet wieġeb permezz ta' risposta tat-30 ta' Marzu, 2016, fejn ressaq l-eċċezzjonijiet li ġejjin:

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

Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija li dan l-Onorabbli Bord jiffissa l-kumpens xieraq għall-kirja ta' akkwist fuq l-imsemmija propjetajiet, filwaqt li t-tieni talba hija li jordna l-ħlas tal-istess kumpens - f'dan ir-rigward l-esponent qiegħed jibqa' jsostni li l-kumpens ġust għall-propjetajiet fuq imsemmija huwa dak ċitat fl-Avviż ta' Ftehim datat 24 ta' Ġunju 1977 (anness mar-rikors promotur bħala Dok JB 10), jiġifieri, l-ammonti ta' €18.63 is-sena għat-terran numru 74, €19.51 fis-sena għal Ħanut tax-xogħol numru 75, €20.97 fis-sena għat-terran numru 76, €27.95 fis-sena għad-dar numru 79, u ta' €41.93 fis-sena għad-dar numru 80 u dana skont l-istimi tal-Perit Edgar Xuereb A. & C.E li estratt

tiegħu kien anness mal-istess Avviż ta' Ftehim u skont it-termini tal-Kap 88;

Illi t-tielet, raba, ħames u sitt talba tar-rikorenti huma li dan l-Onorabbli Bord jiddikjara li l-imsemmija propjetajiet għadhom fil-pussess tal-awtorità kompetenti u konsegwentement għandhom jiġu akkwistati mill-esponent b'titolu ta' xiri assolut skont il-kumpens li jiġi stabbilit minn dan il-Bord - għalhekk l-esponent jifhem li r-rikorrenti qiegħed jitlob li jipprevalixxi ruħu mid-dritt kontenut fl-artikolu 19(1) tal-Kap.88 li jistipola illi meta proprjetà tkun ġiet akkwistata b'titolu ta' pussess u użu u jgħaddu aktar minn għaxar snin tista ssir talba lil dan il-Bord sabiex l-istess proprjetà tiġi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut b'kumpens illi jigi ffissat skont id-dispożizzjonijiet tal-istess Kap.88;

Illi l-esponent ma jsib ebda oġġezzjoni li tiġi milqugħa l-imsemmija talba u għalhekk qiegħed jirrimetti ruhu għad-deċiżjoni ta' dan l-Onorabbli Bord – iżda dan b'riżerva għal x'għandu jkun l-ammont ta' kumpens jekk kemm – il darba din it-talba tiġi milqugħa hekk kif ser jiġi spjegat f'din ir-risposta;

Illi l-Kap 88 huwa ċar fl-Artikolu 22(11) dwar kif għandu jiġi komputizzat il-kumpens meta propjetà tiġi kkonveritita minn titolu ta' pussess u użu għal wieħed ta' xiri assolut:

(11) Il-Kumpens dovut għall-akkwist b'xiri assolut ta' xi art, u somma li għandha tiġi ddepożitata skont dan l-artikolu għandha tkun:

(b) fil-każ ta' bdil minn pussess u użu f'xiri assolut somma li tasal għaliha billi tiġi kapitalizzata bir-rata ta' wieħed fil-mija tal-kera ta' akkwist fis-sena li tkun dovuta taħt id-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza;

Illi għalhekk f'dan il-każ l-esponent jikkontendi li l-kumpens xieraq sabiex l-esponent jakkwista l-propjetà odjerna b'titolu ta' xiri assolut għandu jiġi kkomputat billi jiġu kkapitalizzati bir-rata ta' wieħed fil-mija ċ-ċifri msemmija fit-tieni paragrafu ta' din ir-risposta;

Għaldaqtant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex primarjament jiffissa l-ammont ta' kera ta' għarfien fl-ammonti ta' €18.63 fis-sena għat-terran numru 74, €19.51 fis-sena għal Ħanut tax-Xogħol numru 75, €20.97 fis-sena għat-terran numru 76, €27.95 fis-sena għad-dar numru 79, u ta' €41.93 fis-sena għad-dar numru 80 u ta' sebgħa u ħamsin elf, tmien mija u ħamsin Ewro (€57,850) u sabiex jekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti li l-proprjetà tiġi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut, il-kumpens għandu jkun stabbilit billi tiġi kkapitalizzata l-kera ta' għarfien bir-rata ta' wieħed fil-mija.»

11. Ġara li fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord, daħal fis-seħħ l-**Att dwar l-Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta**). Dan wassal lir-rikorrenti sabiex iressqu nota fil-5 ta' Lulju, 2017, fejn b'referenza għall-**Artikolu 78(1)** tal-istess liġi huma ddikjaraw li xtaqu li l-kawża titkompla u tiġi deċiża skont l-istess **Att dwar l-Artijiet tal-Gvern**.

12. Għaldaqstant tressaq rikors ieħor waqt l-udjenza tas-27 ta' Settembru, 2017, fejn ir-rikorrenti talbu sabiex ibiddlu u jżidu t-talbiet skont l**-Artikolu 78(2) tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern**, liema talba ntlaqgħet mill-Bord fl-istess udjenza u b'riżultat tal-istess, it-talbiet tal-atturi saru kif ġej:

«a. Jiffissa l-kumpens ġust u xieraq għall-kirja ta' akkwist jew ta' għarfien skont il-każ li l-atturi ma rċevewx tal-fondi 74, 75, 76, 79 u 80 (ġa numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa u dan mill-15 ta' Frar 1974 oltre r-reviżjonijiet u żidiet fuq l-istess, u oltre l-imgħaxijiet legali fuq dak li kien dovut kull sena kif aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni, u dan prevja u jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi.

b. Jordna lill-konvenut iħallas il-kumpens hekk stabbilit skont l-ewwel talba.

c. Jillikwida d-danni materjali u morali dovuti lill-atturi, u jordna lill-konvenut iħallas id-danni materjali u morali hekk likwidati.

d. Jordna lill-konvenut jipproċedi bl-akkwist tal-fondi 74, 75, 76, 79 u 80 (ġa numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa b'xiri assolut.

e. Jiffissa konsegwentement il-kumpens ġust u xieraq li jirrifletti l-valur attwali tas-suq għall-akkwist b'xiri assolut tal-propjetajiet 74, 75, 76, 79 u 80 (ġa numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa mill-konvenut oltre l-imgħaxijiet legali u dan prevja u jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi.

f. Jordna lill-konvenut iħallas il-kumpens hekk stabbilit skont il-ħames talba għax-xiri b'akkwist assolut tal-proprjetaijiet 74, 75, 76, 79 u 80 (ġa numri 49, 50, 50A, 51B u 51C) Marsa Road, Marsa.

g. Jordna konsegwentement lill-konvenut jipproċedi bix-xiri b'akkwist assolut tal-proprjetajiet 74, 75, 76, 79 u 80 (ġja 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 ħin għall-pubblikazzjoni tal-istess att, u jappunta kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi.»

13. Wara li l-Awtorità tal-Artijiet ngħatat iċ-ċans twieġeb għall-pretensjonijiet ġodda tar-rikorrenti, hija ressqet in-nota tal-eċċezzjonijiet tagħha, fejn wara li siltet numru ta' provvedimenti tal-liġi (**Att dwar l-Artijiet tal-Gvern**). ressqet id-difiża tagħha kif ġej:

«4.1.1 Illi fl-ewwel lok, il-valur tal-art għandu jkun dak il-valur illi jkollha l-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni, f'dan il-każ nhar il-5 ta' Frar, 1974;

4.1.2 Illi l-kumpens f'każ ta' xiri b'mod assolut ma jistax jieħu kont tal-'benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti' (Artikolu 61(1)(ċ). Mhuwiex ikkontestat, u dan jirriżulta sija mir-rikors promotur u anke mill-perit ex parte, li l-bini preżenti inbena mill-Gvern wara li l-art ittieħdet;

4.1.3 Illi per di più, il-valur redatt mill-perit ex parte David Vassallo fir-rapport tiegħu tat-22 ta' Settembru, 2017, huwa, kif jgħid hu stess, dak 'attwali' u allura mhux dak tal-5 ta' Marzu 1974 kif trid il-liġi. Tant hu hekk li l-perit Vassallo qies fid-dettall dak li jippermetti l-Pjan Lokali;

4.1.4 Illi minn dan isegwi li l-istima tal-perit Vassallo, bir-rsipett kollu, ma tiswiex ai fini ta' dawn il-proċeduri u dan peress li l-valuri li huwa irrediġa huma dawk 'attwali' inkluż il-benefikati li saru mill-Awtoritajiet kompetenti;

5. Illi għaldaqstant l-Awtorità esponenti qiegħda titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

5.1 Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti inkwantu l-valuri li r-rikorrenti qed jippretendu b'dan illi:

5.1.1 Ladarba tiddetermina li r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-art milquta mid-dikjarazzjoni, tiffissa l-kumpens f'każ ta' xiri b'mod assolut bil-valur tal-art ikun il-valur li kellha l-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u mingħajr ma jittieħed qies ta' benefikati jew xogħlijiet magħmulin jew mibnija minn xi

awtorità kompetenti u dan billi inoltre ma tingħata ebda żieda minħabba illi l-akkwist seta' kien 'obbligatorju';

5.1.2 Inkwantu l-kumpens li għandu jkun iffissat ikun għall-pussess u użu, l-ammont ta' kera għandu wkoll jiġi stabbilit abbażi tan-natura tal-art fiż-żmien tal-pubblikazzjoni;

5.1.3. Inkwantu danni materjali li qed jippretendu, ekwivalenti għat-telf ta' qliegħ futur riżultanti minn loss of use, il-Bord għandu jiddikjara li tali kumpens huwa kopert b'dak li se jiffissa l-Bord għall-pussess u użu għall-perjodu relattiv;

5.1.4 Inkwantu danni morali li qed jippretendu r-rikorrenti dovut għad-'dewmien', jingħad biss li r-rikorrenti għal snin sħaħ naqsu li jutilizzaw ir-rimedju quddiem dan il-Bord li kien sa minn dejjem disponibbli għalihom. Ir-rikorrenti setgħu għamlu t-talba għall-akkwist snin ilu bis-saħħa tal-liġijiet preċedenti. B'hekk il-Bord għandu jiddikjara li tali kumpens mhuwiex dovut.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi inġunti in subizzjoni.»

14. Permezz tad-deċiżjoni tiegħu fit-28 ta' Novembru, 2023, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet iddeċieda illi:

«1. Jiċħad l-ewwel talba.

2. Jiċħad it-tieni talba.

3. Jiċħad 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 (ġa 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 skont 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 (ġa 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' tliet (3) xhur mil-lum liema terminu huwa

wieħed perentorju u jordna wkoll li d- dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom japplikaw, filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-bqija tat-talba.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita intimata.»

15. Il-Qorti se tirreferi għall-partijiet mid-deċiżjoni tal-Bord li huma rilevanti għad-determinazzjoni tal-appell tal-lum:

*«**<u>Pussess u Użu, Dominju Pubbliku u talba għall-Kumpens</u>***

L-Awtorità 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 oriġinali għandhom ikunu dawk stabbiliti mill-Bord Li Jirregola l-Kera a fol 101, 105, 109, 113 u 117.

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi barra li l-Bord jordna lill-Awtorità takkwista l-fondi in meritu b'xiri assolut – talba mhux kontestata mill-istess Awtorità fl-eċċezzjonijiet tagħha (fol 128) – jiffissa wkoll il-kumpens għall-kirja ta' akkwist u/jew għarfien, danni morali u materjali u mgħax.

Kif ingħad aktar 'il fuq il-proprjetajiet in meritu kienu kolpiti minn żewġ 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 gie dikjarat li l-art li fuqhom kienu mibnija l-proprjetajiet kienet tifforma parti minn Qasam tad-Djar u t-titolu tal-Gvern ġie konvertit minn pussess u użu għal dominju pubbliku.

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 sal-lum 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 v. 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 intitolati: (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-Awtorità 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 jitkomplew skont il-Kap. 573 (fol 169 sa 175).

F'dan il-każ jirriżulta 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 ċjoè li l-proprjetajiet in meritu jinsabu milquta mid-dikjarazzjoni ta' pussess u użu u ma ġewx akkwistati b'dominju pubbliku billi kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ċitata ***Salvina Cassar et v. Kummissarju tal-Artijiet*** *(liema sentenza kienet titratta mertu kważi 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'titlu 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 proprjetà immobbli, bħalma huwa dak ta' bejgħ ta' immobbli, dak ta' użu u abitazzjoni, u dak ta' enfitewsi.*
>
> *17. Għalhekk skont il-liġi ġenerali, l-imsemmi trasferiment jeħtieġ li jsir b'att pubbliku taħt piena ta' nullità, u eżenzjoni minn tali regola tista' ssir biss b'liġi speċjali li espressament tgħid li tali trasferiment jista' jsir mod ieħor, ċjoè 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-awtorità kompetenti għandha dritt tuża l-art hekk akkwistata "taħt ebda tirżin dwar dak li tista' tagħmel" u li tieħu kull benefiċċju li tista' mill-istess fond. Tista' wkoll tbiegħ l-art lil terzi, f'liema każ id-dritt tas-sid li jirċievi r-"recognition rent" huwa garantit bi e (recte: privileġġ) 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 jirriżulta ċar li l-akkwist mill-awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku jitqies mil-liġi bħala ius in re b'xebħ kbir mat-titolu ta' enfitewsi li jinsab fil-Kodiċi 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 jirriżulta manifest mill-liġi, li l-awtorità 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 jirriżultax 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-awtorità 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 minħabba 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 avviż 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 avviż ta' ftehim skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, jista' jipproċedi quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jitħallas il-kumpens jekk dan ikun baqa' ma tħallasx mill-awtoritajiet kompetenti.

(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.

(3) L-awtorità fit-tweġiba tagħha għandha tindika jekk il-Gvern 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 jitħallas 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 Tneħħi 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 jitħallas 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 Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

(6) Il-kumpens iffissat mill-Bord tal-Arbitraġġ m'għandux ikun ogħla 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 ttieħdu b'pussess u użu 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, ippreżenta proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tiġi ffissata l-fair rent fuq il-proprjetajiet in mertu liema kera ġiet iffissata skont Dok. JB4 – JB8 (fol 98 sa 117). Sussegwentement fl-24 ta' Ġunju 1977 ntbagħat Avviż Għall-Ftehim (Dok. JB10 – fol 119) fejn abbażi tar-rapport imħejji mill-Perit Edgar Xuereb (fol 120) saru l-offerti hemm indikati iżda fi żmien 21 ġurnata s-sidien intavolaw ittra uffiċjali datata 12 ta' Lulju 1977 (Dok. JB11 – fol 121) fejn opponew għall-offerta fl-Avviż Ghall-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 il-Gvern ittenta jikkonverti t-titolu f'dominju pubbliku, liema dikjarazzjoni kif rajna ma akkwistat ebda effett legali u b'hekk it-titolu baqa wieħed ta' pussess u użu.

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, ħareġ Avviż Għall-Ftehim u huma ma aċċettawx il-prezz offrut fl-Avviż. Għalhekk jgħidu li b'applikazzjoni tas-sub-inċiż (5) għandhom dritt jitolbu kumpens għall-akkwist b'pussess u użu liema kumpens għandu jkun kalkolat skont 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. Skont l-atturi dan il-kumpens għandu jinħadem billi jittieħdu 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 imbagħad jiġu aġġornati skont l-indiċi tal-inflazzjoni u jwasslu għal kumpens ta' €1,279.66 fis-sena. In aġġunta l-atturi jsostnu li abbażi tal-istess Artikolu 65 huma għandhom dritt ukoll jitolbu danni materjali u morali u abbażi tal-artikolu 66(1) ukoll l-imgħax.

Il-Bord ma jaqbilx li fil-fattispecie tal-każ preżenti isib applikazzjoni l-Artikolu 65 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fehma tal-Bord huma biss l-Artikoli 68 u 69 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta illi huma applikabbli meta għandek sitwazzjoni ta' proprjetà milquta minn dikjarazzjoni ta'

dominju pubbliku (Art 68) jew pussess u użu (Art 69) qabel id-dhul fis-seħħ tal-Kap 573. Fil-każ de quo ġie stabbilit supra li l-proprjetajiet in meritu kienu kolpiti b'Dikjarazzjoni ta' Pussess u Użu tal-5 ta' Frar 1974 (fol 365) u hekk għadhom sal-lum. Għalhekk fil-fehma tal-Bord jissussistu l-elementi kontemplati fl-Artikolu 69 tal-Kap 573 li jipprovdi hekk:

> *69. (1) Meta l-art tkun ġiet akkwistata minn awtorità kompetenti għal użu jew pussess għal dak iż-żmien li l-bżonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu, is-sid jista', wara li jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha jkun ittieħed pussess mill-awtorità kompetenti, jitlob lill-Bord tal-Arbitraġġ biex joħroġ ordni sabiex l-art tiġi akkwistata mill-awtorità b'xiri assolut bl-istess mod imfisser fl-artikolu 68(3) u (4) jew inkella li titbattal fi żmien sena mid-data tal-ordni.*
>
> *(2) Meta art illi tkun fil-pussess u użu ta' awtorità kompetenti tiġi mbattla, l-awtorità tista' tneħħi l-bini kollu, kostruzzjonijiet jew benefikati oħra mibnijin jew magħmulin fuqha matul iż-żmien tal-okkupazzjoni, u tagħti dak il-kumpens lil sid l-art għall-ħsara li tkun saret bil-kostruzzjoni ta' dak il-bini jew xort'oħra, kif jiġi miftiehem bejn l-awtorità u s-sid jew, fin-nuqqas ta' ftehim, kif jiġi ffissat mill-Bord tal-Arbitraġġ.*

Fil-każ preżenti jirriżulta ben ċar li l-proprjetajiet in meritu huma kolpiti minn Dikjarazzjoni ta' Pussess u Użu u għaddew ferm oltre minn 10 snin li fiha ttieħed il-pussess li skont Dok H (fol 371) il-pussess ittieħed fil-21 ta' Frar 1974.

Fil-fehma tal-Bord it-talba tal-atturi għal kumpens għall-akkwist b'pussess u użu 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 jipprovdi dwar kumpens għal pussess u użu huwa meta f'azzjoni taħt l-Art 68 (dominju pubbliku) jiġi deċiż li l-art ser tittiehed b'pussess u użu. Mentri jekk min-naħa l-oħra jiġi ordnat ix-xiri assolut japplikaw l-Art 68(3) u (4). Altrimenti l-Bord jista' wkoll jordna li l-art tintradd lura. Meta però l-art tkun milquta minn Dikjarazzjoni ta' Pussess u Użu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap 573 u jkunu għaddew 10 snin mit-teħid tal-pussess, bħal ma hu l-każ preżenti, allura a tenur tal-Art 69 tal-Kap 573 l-unika talbiet kontemplati fil-Liġi huma: (i) sabiex l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut (kif fil-fatt intalab fit-talba 'd' tar-rikors promotur kif emendat) u f'liema każ jiġi applikabbli l-Art 68(3) u (4) jew altrimenti li l-art titbattal.

Il-Bord josserva li f'azzjoni taħt l-Art 69 kif inhu applikabbli għall-fatti riżultanti f'dan il-każ mhux kontemplat li l-Bord jiffissa kumpens għal pussess u użu u lanqas danni proprju ghaliex il-Liġi stess tipprovdi 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 tingħata lura.

Apparti minn hekk il-Bord hu tal-fehma li l-azzjoni taħt l-Artikolu 65 tal-Kap 573 m'hijiex intiża biex titħaddem flimkien mal-Artikolu 69. Mid-diċitura tal-Artikoli 64 u 65, li llum huwa paċifiku li jridu jinqraw flimkien, huwa ċar li l-azzjonijiet kontemplati fl-imsemmija artikoli 64 u 65 jirreferu għal dikjarazzjoni għal xiri assolut – a differenza ta' dikjarazzjoni dwar Pussess u Użu jew Dominju Pubbliku. Dawn tal-aħħar jissemmew biss

u speċifikatament 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-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista'* ***jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.***
>
> *(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 inħarġet dikjarazzjoni*** *u li dwarha jkun inħareġ ukoll avviż ta' ftehim skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, jista' jipproċedi 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-dħul 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 ġiet akkwistata minn awtorità kompetenti għal użu jew pussess*** *għal dak iż-żmien li l-bżonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu, is-sid jista', wara li jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha jkun ittieħed pussess mill-awtorità kompetenti, jitlob lill-Bord tal-Arbitraġġ biex joħroġ ordni sabiex l-art tiġi akkwistata mill-awtorità b'xiri assolut bl-istess mod imfisser fl-artikolu 68(3) u (4) jew inkella li titbattal fi żmien sena mid-data tal-ordni.*

Il-Bord josserva finalment li r-rimedji mogħtija fl-artikolu 69 tal-Kap 573 huma biss dawk ravvizati fl-istess artikolu u l-unika referenza li ssir hija għall-artikolu 68(3) u (4) f'każ ta' ordni għal xiri assolut u ma hemm ebda referenza ulterjuri għal artikolu jew rimedju ieħor 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 ħlas tal-istess, danni u imgħax huma legalment insostenibbli fl-azzjoni odjerna u għalhekk qed jiġu miċħuda.

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-fehma 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 joħrog 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-Liġijiet 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' ġġib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li nħarġet id-dikjarazzjoni miċ-Ċhairperson 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 v. L-Awtorità 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-Awtorità għandha tiġi ordnata takkwista b'xiri assolut l-ambjenti in meritu – kif qed jiġri f'dan il-każ – il-Bord għandu jgħaddi wkoll sabiex jistabilixxi l-kumpens li għandu jitħallas mill-Awtorità għal tali akkwist. Iżda dan il-Bord ma jaqbilx. Il-Liġi ma tgħidx li għandu jsir hekk u fejn il-Liġi hija ċara l-Bord m'għandux jinoltra oltre dak li tipprovdi l-Liġi b'mod ċar. L-Artikoli 68 (3) u (4) li għalihom jirreferi l-Artikolu 69 u li huma applikabbli għal dan il-każ jgħidu b'mod ċar x'għandu jsir u skont l-istess provvedimenti tal-Liġi dak li għandu jsir huwa li għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Ċhairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-Artikolu 38 u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw. Għalhekk il-Bord sejjer jordna lill-Awtorità intimata sabiex, ai termini tal-Artikolu 68(3) (li huwa reż applikabbli għal dan il-każ in virtù tal-Artikolu 69(1) tal-Kap. 573) tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Ċhairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-istess Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38 u dan f'terminu ta' tlitt (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 tinħareg id-dikjarazzjoni mill-Awtorità u f'każ li l-atturi ma jaqblux mal-prezz offrut huma għandhom id-dritt li jintavolaw proċeduri ġodda ta' kontestazzjoni dwar il-kumpens indikat fid-dikjarazzjoni a tenur tal-Artikolu 55 tal-Kap. 573. Iżda dan fil-fehma tal-Bord mhuwiex 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 meħtieg anke għaliex id-determinazzjoni tal-valur tal-art in diżamina huwa proprju marbut mal-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 preżenti.»

16. L-Awtorità tal-Artijiet appellat minn din is-sentenza b'rikors tal-14 ta' Diċembru, 2023, u fih talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka din id-deċiżjoni tal-Bord prevja kwalsiasi provvediment ieħor li fiċ-ċirkostanzi jkun xieraq.

17. Is-sidien tal-art ilkoll appellaw ukoll minn din id-deċiżjoni tal-Bord u talbu lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza fl-ismijiet premessi billi tvarjaha fis-sens li tilqa' l-ewwel tliet talbiet tagħhom u tikkonfermaha fil-bqija, bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata.

18. Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet għall-appell tas-sidien, li permezz tagħha wieġbet illi filwaqt li żżomm ferm it-talbiet fl-appell tagħha, titlob lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell tar-rikorrenti fl-intier tiegħu, bl-ispejjeż.

19. Rat ir-risposta tal-appell tas-sidien għall-appell tal-Awtorità tal-Artijiet li permezz tagħha taw ir-raġunijiet għala l-appell għandu jiġi miċħud.

20. Inżamm smigħ fl-14 ta' Marzu, 2024, fejn il-partijiet iddikjaraw li mgħandhomx xi jżidu mal-atti u l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

21. Għalkemm fl-appell tal-Awtorità tal-Artijiet jingħad li qiegħed jintalab ir-revoka tas-sentenza appellata (u allura wieħed jifhem li dan jinkludi dik il-parti tas-sentenza fejn ġew miċħuda l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti), fil-verità **<u>l-appell tal-Awtorità jissejjes fuq aggravju waħdieni</u>**, li l-Bord żbalja meta ordna l-akkwist isir bil-proċedura tal-**<u>Artikolu 69 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta</u>** fuq il-premessa li t-titolu ta' dominju pubbliku qatt ma ġie fis-seħħ.

22. L-Awtorità ssostni li mhux minnu li għaliex li ma sarx kuntratt, id-Dikjarazzjoni Numru 872 tad-9 ta' Diċembru, 1991 (li dehret fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Diċembru, 1991), li permezz tagħha ġie ddikjarat li l-art li tifforma parti minn qasam tad-djar (*housing estate*) u t-titolu tal-Gvern fuq il-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proċeduri ġie konvertit minn wieħed ta' pussess u użu għal wieħed ta' dominju pubbliku ma tiswiex.

23. L-Awtorità tisħaq li t-titolu ta' dominju pubbliku huwa regolat b'liġi speċjali u għaldaqstant mhux minnu li l-liġi teħtieġ li jkun hemm kuntratt sabiex dan jieħu sura. Issir referenza mill-Awtorità appellanti għas-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' April, 2017, fl-ismijiet ***Giovanna Schembri et v. Kummissarju tal-Artijiet***, sabiex issaħħaħ l-argument

tagħha. Għalhekk jingħad mill-Awtorità appellanti li l-Bord kien żbalja meta stabbilixxa li l-proprjetajiet mertu tal-każ huma suġġetti għal pussess u użu u ordna li l-akkwist tagħhom isir b'xiri assolut.

24. Jibda billi jingħad li l-Awtorità tal-Artijiet qiegħda titlob ir-revoka tas-sentenza appellata fis-sħiħ tagħha, meta jirriżulta li l-Bord ċaħad l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti. Dan meta x'aktarx riedet titlob ir-riforma tas-sentenza appellata. Din il-Qorti mhux se tinħela fuq din il-kwistjoni għaliex l-aggravju waħdieni li fuqu ssejjes l-appell tagħha l-Awtorità huwa wieħed pjuttost fieragħ. Dan jingħad peress li huwa msejjes fuq argumenti żbaljati. Jgħidu sew l-appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, li ċ-ċirkostanzi tal-każ ta' ***Schembri et v. Kummissarju tal-Artijiet*** kienu kompletament differenti għal dawk taħt eżami. F'dak il-każ, wara li seħħet esproprjazzjoni b'dominju pubbliku (wara esproprjazzjoni b'pussess u użu), sar il-kuntratt ta' trasferiment u l-atturi f'dik il-kawża kienu qegħdin jattakkaw kemm l-esproprjazzjoni b'pussess u użu, kif ukoll il-kuntratt ta' akkwist b'dominju pubbliku, fost affarijiet oħra. Ċirkostanzi ferm differenti minn dawk f'dan il-każ fejn ma kien hemm l-ebda kuntratt.

25. Rilevanti f'dan is-sens hija s-sentenza li l-Bord għamel referenza estensiva għaliha, jiġifieri dik ta' ***Salvina Cassar et v. Kummissarju tal-Artijiet*** deċiża minn din il-Qorti fis-6 ta' Frar, 2015. Hemm ingħad li l-akkwist mill-awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku jitqies mil-liġi (kif kien regolat permezz tal-**Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal**

Skopijiet Pubbliċi – Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta) bħala *ius in re* b'xebħ kbir mat-titolu ta' emfitewsi li jinsab fil-Kodiċi Ċivili u li għalih il-forma tal-att pubbliku hija meħtieġa *ad validitatem* u għalhekk, skont ir-regoli ġenerali, dan id-dritt ma jistax jiġi validament trasferit jekk mhux b'att pubbliku.

26. Hekk ukoll, f'deċiżjoni oħra ta' din il-Qorti tad-29 ta' Marzu, 2019, fil-kawża fl-ismijiet ***Dorothy Trapani Galea Feriol et v. Awtorità tal-Artijiet*****,** ingħad:

> *«Huwa magħruf li, il-konverżjoni minn akkwist bil-pussess u użu għal dominju pubbliku mhux wieħed awtomatiku u huwa dejjem suġġett għall-possibbiltà ta' kontestazzjoni da parti tas-sidien. Sabiex jinqaleb it-titolu ta' pussess u użu f'wieħed ta' dominju pubbliku dan isir permezz ta' avviż ġdid fil-Gazzetta tal-Gvern, fejn is-sid ikollu l-jedd jikkontesta dak li-Gvern ikun ħareġ fl-avviż, jew wara li tiġi komunikata lis-sid l-intenzjoni tal-Gvern, li jinqeleb it-titolu ta' pussess u użu għal wieħed ta' dominju pubbliku, jintlaħaq ftehim u jsir kuntratt t'akkwist b'dominju pubbliku, versu ħlas tal-kera t'akkwist. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' April, 2017, fil-kawża fl-ismijiet* ***Giovanna Schembri et v. Kummissarju tal-Artijiet****)»*
> (Sottolinjar ta' din il-Qorti)

27. Għalkemm fil-każ tagħna l-ewwel saret Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali ta' Malta fil-15 ta' Frar, 1974, fejn ingħad li t-teħid mill-Gvern kien qiegħed isir permezz ta' pussess u użu u mbagħad saret Dikjarazzjoni Presidenzjali fid-9 ta' Diċembru, 1991, fejn ingħad li t-teħid minn pussess u użu kien qiegħed jiġi konvertit għal wieħed b'dominju pubbliku, baqa' ma sar l-ebda kuntratt ta' trasferiment u għalhekk it-titolu ta' dominju pubbliku qatt ma ġie konkluż.

28. Jiġi b'hekk, li l-Bord għamel sew li sejjes id-deċiżjoni tiegħu fuq l-**Artikolu 69 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**, jiġifieri fejn art tkun okkupata b'użu u pussess għal aktar minn għaxar snin (u mhux **Artikolu 68** li jirregola art okkupata b'dominju pubbliku). Għalkemm għall-fini tal-kawża taħt eżami, dan huwa punt aktarx akkademiku, meqjus li fl-aħħar mill-aħħar, ir-rikorrenti kienu qegħdin jitolbu li l-akkwist isir b'xiri assolut, fid-dawl tan-natura ta' żvilupp li sar fuq l-art meħuda lilhom u l-mogħdija ta' żmien minn meta nbdiet l-ewwel proċedura ta' esproprju b'pussess u użu.

29. Minn dan jinżel ċar li, l-appell tal-Awtorità fuq dan l-aggravju ma jistax jirnexxi u għalhekk ser jiġi miċħud.

30. Imiss li jiġi mistħarreġ **<u>l-appell tas-sidien</u>** rikorrenti fejn ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord sa fejn ġew miċħuda l-ewwel tliet talbiet tagħhom. Permezz ta' dawn it-talbiet, li huma lkoll marbuta ma' xulxin, l-atturi talbu kumpens għall-pussess u użu tal-proprjetajiet tagħhom, kif ukoll danni materjali u morali għat-teħid tal-istess proprjetajiet.

31. L-appell tas-sidien rikorrenti jissejjes fuq l-aggravju li ċ-ċaħda ta' dawn it-talbiet kienet frott ta' interpretazzjoni żbaljata tal-Bord ta' dak li tipprovdi l-liġi bħala setgħa tal-istess Bord li jiffissa kumpens għas-snin kollha li l-proprjetajiet tagħhom kienu meħudin b'pussess u użu.

32. Fil-fehma ta' din il-Qorti s-sidien appellanti għandhom raġun tal-inqas f'parti minn dan l-aggravju. Ma jistax ma jiġix innutat li huwa kontrosens li jingħad mis-sidien li l-esproprjazzjoni qatt ma kellha tkun waħda b'pussess u użu, minħabba li l-Gvern kien waqqa' l-bini li kien hemm fuq l-art tas-sidien sabiex inbena qasam tad-djar (ħaġa li fiha nnifisha huwa żvilupp ta' natura permanenti u mhux temporanja, tant li hemm terzi jgħixu fl-imsemmija djar) u allura kellu jsir l-akkwist b'xiri assolut, iżda mbagħad fuq in-naħa l-oħra huma stess jitolbu li jingħataw kumpens fuq il-bażi tal-istess pussess u użu. Ġaladarba l-Bord laqa' t-talbiet tas-sidien li kienu jeżistu r-raġunijiet validi li tintlaqa' t-talba tagħhom li l-akkwist isir b'titolu ta' xiri assolut, tant li għandhom jinbdew proċeduri ta' esproprju taħt tal-**Att dwar Artijiet tal-Gvern**, kif ordnat mill-Bord, għalhekk ma hemmx lok ta' kumpens fuq bażi ta' pussess u użu.

33. Madankollu, din il-Qorti ukoll ma taqbilx mal-Bord meta ngħad minnu li *«Fil-fehma tal-Bord huma biss l-Artikoli 68 u 69 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta illi huma applikabbli meta għandek sitwazzjoni ta' proprjetà milquta minn dikjarazzjoni ta' dominju pubbliku (Art 68) jew pussess u użu (Art 69) qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap 573.»* Mod ieħor, għalkemm bid-deċiżjoni tal-Bord is-sidien ser jingħataw kumpens għall-art li tteħditilhom madwar ħamsin sena ilu permezz ta' dikjarazzjoni ġdida fejn l-art tiġi akkwistat b'xiri assolut bil-valuri tal-lum, jibqa' l-fatt li s-sidien qatt ma ngħataw kumpens kemm ilha l-art tiġi okkupata mill-Gvern għal dawn l-aħħar ħamsin sena. Jgħodd għall-każ tal-lum l-**Artikolu 65(7) tal-**

Att dwar l-Artijiet tal-Gvern li jagħti l-jedd lis-sidien li jitolbu l-ħlas tad-danni materjali u morali għaż-żmien kollu li huma jkunu ġew spussessati minn ġidhom bla ma rċevew kumpens, minħabba dikjarazzjoni li dwarha jkun inħareġ avviż ta' ftehim.

34. Kif ingħad minn din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Marzu, 2021, fil-kawża fl-ismijiet ***Andrew Agius et v. Direttur Dipartiment tat-Toroq et***, il-prinċipju hu li ħadd mgħandu dritt jivvantaġġa ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr ma jħallas kumpens mistħoqq u adegwat. Jingħad li f'każijiet bħal dawn, meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, (peress li effettivament dan huwa wieħed minn dawk il-każijiet ta' esproprju li jmur lura għas-sena 1974, meta d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali mingħajr kuntratt ma kinitx tgħaddi titolu lill-Gvern fuq l-art) il-kumpens dovut bħala danni materjali, is-soltu jiġi kkalkulat fuq il-bażi tal-valur lokatizju tal-fond.

35. Hekk ukoll, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-7 ta' Diċembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Emilia sive Emily Spiteri et v. L-Awtorità tal-Artijiet*** (li kienet tittratta proprjetà meħuda b'pussess u użu versu l-ħlas ta' kera, li sussegwentement ittieħdet b'dominju pubbliku versu ħlas ta' kera ta' għarfien u fl-aħħar mill-aħħar b'xiri assolut)**:**

> *«Huwa mifhum li l-Att dwar Artijiet tal-Gvern ried jilħaq l-għan li joffri rimedju sħiħ lis-sidien li tkun itteħditilhom l-art u dan permezz tal-artikoli tal-liġi msemmija qabel, li jipprovdu għall-kumpens sħiħ, bil-għan ukoll li jiġu evitati proċeduri doppji. Hekk pereżempju, qieset il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Marzu, 2023, fil-kawża fl-ismijiet* ***Maria Grech et v. Avukat tal-Istat et*** *fejn il-kumpens maħdum skont l-Artikolu 22(11)(b) tal-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal*

Skopijiet Pubbliċi, tqis bħala wieħed inġust. Wara li rreferiet għar-rimedji maħsuba taħt l-Att dwar Artijiet tal-Gvern għal dawk il-każijiet fejn art tkun okkupata b'dominju pubbliku jew b'użu u pussess għal aktar minn għaxar snin, tat kumpens bħala rimedju kostituzzjonali, apparti mill-kumpens mogħti fil-proċeduri ordinarji skont l-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi.»

36. Minn dan jinżel li, aktar u aktar f'dan il-każ, hemm lok għal rimedju fejn jirriżulta li mhux talli s-sidien ilhom ħamsin sena mċaħħda mill-proprjetà tagħhom, talli lanqas ingħatalhom xi kumpens tul dan iż-żmien kollu! Minn eżami tad-dibattiti parlamentari ta' meta kienet tressqet din il-liġi (l-**Att dwar Artijiet tal-Gvern**), jirriżulta ċar li fejn akkwist ikun dam biex isir, is-sid għandu l-jedd jitlob lill-Bord id-danni materjali u morali u mhux li jsiru numru ta' kawżi quddiem qrati differenti sabiex is-sidien fl-aħħar jieħdu dak li ħaqqhom.

37. Minn qari ta' dak li ngħad waqt is-seduta Numru 501 tat-3 ta' April 2017, l-Onorevoli Dr Deborah Schembri kellha dan xi tgħid dwar l-iskop wara l-liġi:

«Sur President, ħafna mill-affarijiet li qed nipproponu li għandhom jinbidlu qed nipproponuhom proprju għaliex hemm deċiżjonijiet tal-qrati Maltin u anke ta' qrati esteri li jgħidu li m'humiex skont il-Kostituzzjoni. Għal numru ta' snin, il-qrati qalulna li ċerti proċeduri jmorru kontra l-Kostituzzjoni però qatt ma sar xejn dwarhom u għaldaqstant ħassejna l-ħtieġa li nonoraw dawk id-deċiżjonijiet u we right these wrongs. Fl-istess ħin għamilna proċedura ta' simplifikazzjoni u fejn stajna nissimplifikaw, issimplifikajna u anke ċċarajna xi regolamenti.

...

Barra minn hekk, sabiex jitnaqqsu l-każijiet fil-qorti, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jiġi mitlub jillikwida danni morali u materjali mġarrba mis-sid minħabba li l-akkwist ikun dam biex sar.»

38. Għalhekk huwa b'dan l-intendiment li għandha ssir l-interpretazzjoni tal-liġi applikabbli. Dan ifisser li, lil hemm mill-fatt li kif rajna taħt l-ewwel aggravju, huwa applikabbli l-**Artikolu 69 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern** għall-każ taħt eżami, li wassal lill-Bord sabiex jordna lill-Awtorità toħroġ ordni u tiġi akkwistata l-art tar-rikorrenti b'xiri assolut, dan ma jeskludix li jiġu applikati provvedimenti oħra tal-istess liġi jekk dawn jinkwadraw ruħhom fil-parametri tat-talbiet tar-rikorrenti.

39. Ġaladarba r-rikorrenti talbu danni materjali u danni morali jeħtieġ li wieħed jixtarr it-tħaddim tal-**Artikolu 65 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern,** kif hawn qabel ċitat fid-deċiżjoni tal-Bord, peress li dan ġie nvokat mill-istess rikorrenti appellanti għall-istess skop. Jitqies li:

a) Wara li r-rikorrenti ressqu l-aħħar verżjoni tal-formola li għaddew lill-Awtorità dwar il-provenjenza tat-titolu, ma jidhirx li l-Awtorità ressqet xi kontestazzjoni, salv li kien hemm xi piżijiet li jaggravaw il-proprjetajiet u li kien meħtieġ li dawn jinfdew qabel il-kuntratt (ara paġni 333, 339 u 340 tal-proċess). Fil-fatt, fil-mori tal-kawża, jirriżulta li r-rikorrenti ppreżentaw iċ-ċedola ta' depożitu u kontestwali fidi (ara paġni 347 u 348 tal-proċess). Għalhekk saret il-prova meħtieġa li r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetajiet mertu tal-kawża.

b) Il-proprjetajiet kienu suġġetti għal Dikjarazzjoni ta' teħid b'pussess u użu, pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Frar, 1975 (ara Dok. JB3 f'paġni 96 u 97 tal-proċess).

c) Jirriżulta wkoll li l-Gvern kien ħareġ avviż għall-ftehim u offerta ta' kumpens ta' kera għall-pussess u użu datata 24 ta' Ġunju, 1977 (ara Dok. JB 10 f'paġna 119 tal-proċess).

d) Is-sidien kienu oġġezzjonaw għal din l-offerta permezz ta' ittra uffiċjali tat-12 ta' Lulju, 1977 (ara Dok. JB 11 f'paġna 121 tal-proċess) peress li huma kienu qegħdin joġġezzjonaw kemm għat-teħid b'pussess u użu meta dawn kienu qegħdin jippretendu li jieħdu kumpens sħiħ u fin-nuqqas, li jingħataw kumpens fuq bażi ta' kera, skont kif determinat mill-Bord li Jirregola l-Kera, skont is-sentenzi mogħtija fit-2 ta' April, 1974 (ara paġni 101, 105, 109, 113 u 117 tal-proċess).

e) Il-Gvern qatt ma ħa passi ulterjuri sabiex jiġi stabbilit il-kera ta' akkwist, salv li kif ingħad qabel, permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali tad-9 ta' Diċembru, 1991, ġie ddikjarat li l-art li tifforma parti mill-qasam tad-djar u t-titolu tal-Gvern fuq il-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proċeduri ġie konvertit minn wieħed ta' pussess u użu għal wieħed ta' dominju pubbliku (ara Dok. J f'paġna 373 tal-proċess).

f) Ma jirriżultax kontestat li s-sidien baqgħu ma ħadu l-ebda kumpens għall-proprjetajiet meħuda lilhom sal-lum u dawn wassalhom sabiex jagħtu bidu għall-proċeduri odjerni.

g) M'hemmx dubju li l-Awtorità għad għandha interess fl-akkwist tal-proprjetajiet tar-rikorrenti, hekk kif il-proprjetajiet li kien hemm twaqqgħu u żviluppati f'qasam tad-djar mill-Gvern u dan sa mill-21 ta' Frar, 1974, u llum jinsabu okkupati minn terzi.

40. Dan kollu fil-fehma ta’ din il-Qorti jaqa’ perfettament fil-parametri **tas-subinċiżi (1)** u **(5) tal-Artikolu 65 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**. Għalhekk din il-Qorti ma taqbilx mad-deċiżjoni appellata li llimitat ir-rimedju li jista’ jkollhom is-sidien fiċ-ċirkostanzi għall-**Artikolu 69 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern** meta eskluda t-tħaddim tal-**Artikolu 65 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern** għall-każ taħt eżami. L-**Artikolu 69(1)** jagħti biss rimedju sabiex l-istat ta’ pussess u użu jiġi fi tmiem u jew jinbidel b’wieħed ta’ akkwist assolut jew titbattal, mentri l-**Artikolu 65** jipprovdi rimedji proprju għall-każijiet fejn, minkejja l-ħruġ ta’ dikjarazzjoni u avviż għall-ftehim, is-sidien ikunu baqgħu mingħajr kumpens. Għalhekk meta fil-mori tal-proċeduri taħt eżami, is-sidien rikorrenti ressqu t-talbiet tagħhom sabiex jitolbu kemm li jiġi ordnat l-akkwist b’xiri assolut, kif ukoll sabiex jingħataw kumpens għall-pussess u użu, għad-danni materjali u danni morali, fil-fehma ta’ din il-Qorti, kellha tintlaqa’ wkoll it-tielet talba tagħhom għad-danni materjali u morali.

41. Ta’ riljev hija s-sentenza li ssemmiet qabel ta’ ***Spiteri et v. L-Awtorità tal-Artijiet***, li kienet titratta proprjetà meħuda b’pussess u użu, li sussegwentement ittieħdet b’dominju pubbliku u fl-aħħar mill-aħħar b’xiri assolut, il-Bord f’dak il-każ qies li kien applikabbli l-**Artikolu 64 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**. Hemm ukoll ġie deċiż li apparti kumpens sħiħ għat-teħid ta’ proprjetà, is-sidien kien ħaqqhom ukoll kumpens kemm

għad-danni materjali kif ukoll għad-danni morali. Id-deċiżjoni tal-Bord kienet fil-prinċipju kkonfermata minn din il-Qorti (u riformata biss f'dak li kien il-*quantum* tad-danni materjali. Bix-xieraq li ladarba l-Gvern naqas milli jsegwi l-proċess tal-espropju, wara li ħa l-pussess tal-ġid mingħand ir-rikorrenti, allura huwa għandu jħallas id-danni materjali u morali lis-sidien għaż-żmien kollu li dawn ġew spussessati minn ġidhom bla kumpens.

42. Rilevanti wkoll f'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***David Abela et v. L-Awtorità tal-Artijiet*** fejn hemm ingħad li l-Qorti ma temminx li l-leġislatur ried iħalli dawn it-tip ta' każijiet f'limbu legali u għalhekk jeħtieġ li l-liġi tiġi interpretata b'doża ta' loġika u buon sens. Isegwi li din il-parti tal-aggravju tas-sidien hija ġustifikata.

43. Meqjus dan kollu, din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tara x' għandu jkun il-kumpens xieraq għas-sidien rikorrenti f'dak li huma danni materjali u morali. B'rabta mal-metodu ta' kumpens fil-qasam tad-danni materjali, kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Ġunju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Camilla Scerri et v. Awtorità tal-Artijiet*****,** fin-nuqqas ta' provi oħra dwar id-danni materjali li effettivament ġarrbu r-rikorrenti, minħabba li ġew imċaħħda mill-pussess u tgawdija tal-fond tagħhom minħabba l-aġir tal-Gvern u dan għal aktar minn sebgħin sena, qablet mad-deċiżjoni tal-Bord fejn il-kumpens ġie kkalkulat fuq perċentwal tal-

valur li tul is-snin varja bejn 5% u 3.75%, li tqies li huwa l-valur lokatizju tal-proprjetà mertu ta’ dik il-kawża. B’dan illi, il-Bord straħ fuq l-eżerċizzju mwettaq mill-periti tekniċi fejn il-valur tal-fond ġie aġġustat sena b’sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni, sabiex wasal għall-valur lokatizju annwali fuq medda ta’ sebgħin sena.

44. Fil-verità meta wieħed jara d-dikjarazzjoni tas-sidien mat-talbiet tagħhom, kif emendati wara li ġiet fis-seħħ il-liġi l-ġdida, wieħed jifhem li l-pretensjonijiet tagħhom huwa paragunabbli ma’ dan it-tip ta’ kumpens. B’dan illi, f’dan il-każ mgħandniex valur lokatizju skont perċentwal tal-valur tal-proprjetajiet taħt eżami. Iżda s-sidien fissru li huma qegħdin jitolbu bħala kumpens fl-1974 dak li kien ġie stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħames sentenzi tas-26 ta' Frar, 1974 bħala l-kera dovuta lis-sidien jiġifieri:

Lm12.00 għall-fond numru 74 (ara Dok. JB 4 f’paġni 98 sa 101 tal-proċess);

Lm35.00 għall-fond numru 75 (ara Dok. JB 5 f’paġni 102 sa 105 tal-proċess);

Lm12.50 għall-fond numru 76 (ara Dok. JB 6 f’paġni106 sa 109 tal-proċess);

Lm20.00 għall-fond numru 79 (ara Dok. JB 7 f’paġni 110 sa 113 tal-proċess);

u Lm48.00 għall-fond numru 80 (ara Dok. JB 8 f’paġni 114 sa 117 tal-proċess);

li flimkien jammontaw għal Lm127.50 (ekwivalenti għal €297) fis-sena fl-1974. Kif ukoll, l-arretrati kollha mill-1974 sa meta jsir l-akkwist b'xiri assolut, liema arretrati għandhom jiżdiedu kull sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni u bl-imgħaxijiet legali ta' tmienja fil-mija jiddekorru fuq kull skadenza minn meta kull skadenza ġiet dovuta.

45. Ġaladarba d-danni materjali ġew bosta drabi mqabbla mat-telf tal-valur lokatizju tal-proprjetà, ser isir proprju dan l-eżerċizzju fejn skont il-kera li kienet dovuta lis-siden fl-1974, ser issir iż-żieda kull sena skont l-indiċi ta’ inflazzjoni sakemm jinħareġ total:

Sena	Indiċi tal-Inflazzjoni	Valur Lokatizju Annwali
1974	234.16	€297.00
1975	254.77	€323.14
1976	256.20	€324.95
1977	281.84	€357.48
1978	295.14	€374.35
1979	316.21	€401.07
1980	366.06	€464.30
1981	408.16	€517.70
1982	431.83	€547.72
1983	428.06	€542.94
1984	426.18	€540.55
1985	425.17	€539.27
1986	433.67	€550.05
1987	435.47	€552.33
1988	439.62	€557.60
1989	443.39	€562.38
1990	456.61	€579.15
1991	468.21	€593.86
1992	475.89	€603.61
1993	495.60	€628.61
1994	516.06	€654.56
1995	536.61	€680.62
1996	549.95	€697.55
1997	567.95	€720.38
1998	580.61	€736.43

1999	593.00	€752.15
2000	607.07	€769.99
2001	624.85	€792.55
2002	638.54	€809.91
2003	646.84	€820.44
2004	664.88	€843.32
2005	684.88	€868.69
2006	703.88	€892.79
2007	712.68	€903.95
2008	743.05	€942.47
2009	758.58	€962.17
2010	770.07	€976.74
2011	791.02	€1,003.32
2012	810.16	€1,027.59
2013	821.34	€1,041.77
2014	823.89	€1,045.00
2015	832.95	€1,056.50
2016	838.29	€1,063.27
2017	849.77	€1,077.83
2018	859.63	€1,090.34
2019	873.73	€1,108.22
2020	879.32	€1,115.31
2021	892.51	€1,132.04
2022	947.40	€1,201.66
2023	995.62	€1,262.82
Total ta' danni materjali dovuti għal dawn l-aħħar 50 sena		**€37,908.44**

46. Meqjus li l-valur lokatizju kif komputat, jittratta l-ħames proprjetajiet f'daqqa u allura r-rati huma pjuttost konservattivi, ma tqisx li kien ser ikun hemm xi problema li dawn il-proprjetajiet effettivament jinkrew fuq il-medda sħiħa ta' ħamsin sena u għalhekk mhux ser isir tnaqqis, kif sar fil-każ ta' ***Spiteri v. L-Awtorità tal-Artijiet***. Hekk ukoll, is-sidien talbu li fuq dawn l-iskadenzi għandhom jiżdiedu l-imgħaxijiet legali ta' tmienja fil-mija li jiddekorru fuq kull skadenza minn meta kull skadenza ġiet dovuta. Fil-fehma ta' din il-Qorti, din it-talba hija wkoll waħda ġustifikata, ladarba

meta s-sidien interpellaw lill-Gvern lura fl-1977, il-pretensjonijiet tas-sidien bħala kumpens dovut lilhom kienu ben stabbiliti, saħansitra permezz ta' deċiżjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera.

47. Jonqos li tiġi trattata l-pretensjoni tas-sidien għad-danni morali (li s-sidien tefgħuha f'keffa waħda mad-danni materjali meta talbu €10,000 għalihom). Fl-**Artikolu 65 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**, li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż għall-ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew "*danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*" Fil-fehma ta' din il-Qorti, huwa meħtieġ li ż-żewg kategoriji ta' danni jinżammu distinti, fis-sens li f'tal-ewwel, l-iskop huwa dak li minn sofra ħsara materjali jiġi kkumpensat b'danni bbażati fuq it-telf materjali jew effettiv mġarrab minnu, filwaqt li f'każ ta' danni morali dawn għandhom jingħataw għat-tbatija u inċertezza ta' persuna li tkun għaddiet minnu minħabba l-aġir u d-dewmien tal-entità pubblika. Kif ukoll, il-fatt li jingħataw id-danni materjali ma jeskludix li jingħataw dawk morali. Jistgħu jingħataw it-tnejn, kif wara kollox jirriżulta mill-provvediment tal-liġi (ara s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Mejju 2013, fl-ismijiet ***B.Tagliaferro & Sons Limited v. Il-Kummissarju tal-Art et***).

48. Id-danni morali ġew introdotti biex iservu f'parti għal rimedju għal-leżjoni sofferta moralment mis-sidien tal-proprjetà minħabba l-medda taż-

żmien li l-art kienet milquta b'dikjarazzjoni, u l-istess baqgħu mingħajr pussess legali tal-proprjetà tagħhom. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti msemmija qabel, fl-ismijiet ***Camilla Scerri et v. Awtorità tal-Artijiet***: *«Inkwantu għad-danni morali akkordati mill-Bord, huwa ċar li l-għan li ddaħħal bis-saħħa tal-Kap. 573, huwa li individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet tal-proprjetà, kawża tad-dewmien fil-konklużjoni tal-proċeduri tal-esproprju, sabiex jingħata l-kumpens dovut għall-art li tkun ittieħditlu, huwa li jingħata rimedju ordinarju li jista' jiġi adottat mill-Bord, mingħajr il-ħtieġa li jsiru proċeduri ulterjuri. Bla dubju t-trapass ta' tletin sena sabiex jiġi konkluż proċess ta' esproprju huwa wieħed esaġerat, li ndubbjament wassal lill-Bord jakkorda d-danni morali. Madankollu d-danni morali, bħal fil-proċeduri kostituzzjonali, ma jingħatawx fl-għama, iżda wara li tingħata konsiderazzjoni ta' diversi fatturi...»*

49. F'dan il-każ ukoll, jirriżulta ċar li kien hemm trapass irraġonevoli ta' żmien biex isir l-akkwist – 50 sena miż-żmien li fiha nħarġet l-ewwel dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni b'pussess u użu u d-data ta' din is-sentenza, bis-saħħa ta' liema ser tiġi kkonfermata d-deċiżjoni tal-Bord li ordna lill-Awtorità intimata sabiex il-proprjetà tiġi akkwistata b'xiri assolut u b'hekk is-sidien fl-aħħar jingħataw kumpens xieraq għall-proprjetà li tteħditilhom. Iżda, minbarra d-danni materjali li ġew likwidati f'din is-sentenza, ikun xieraq li s-sidien jingħataw ukoll danni morali minħabba d-

dewmien sabiex isir l-akkwist skont l-**Artikolu 65(7) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**.

50. Wara li din il-Qorti qieset numru ta' fatturi, fosthom li:

(i) Il-ħames proprjetajiet kienu mifruxin fuq medda ta' 320m^2 (ara rapport tal-periti f'paġna 282 tal-proċess);

(ii) Il-perjodu ta' żmien minn mindu nħarġet id-dikjarazzjoni presidenzjali (50 sena);

(iii) Il-fatt li s-sidien fissru l-pretensjonijiet tagħhom għal dak li huwa kumpens xieraq fl-1977, iżda mbagħad interpellaw lill-Awtorità ntimata sabiex isir l-akkwist u jiġu kkumpensati permezz ta' ittra uffiċjali fis-sena 2015 u minkejja dan baqa' ma tħallas l-ebda kumpens;

(iv) Il-fatt li s-sidien kellhom jibdew dawn il-proċeduri;

(v) Il-pretensjonijiet tas-sidien għal dak li huwa kumpens adegwat;

(vi) L-inċertezza li ġabet magħha din is-sitwazzjoni.

(vii) Il-kumpens għad-danni materjali likwidati aktar 'il fuq, rigward dawn il-proprjetajiet;

(viii) Il-kumpens li jingħata taħt il-kap ta' danni morali f'każijiet simili (ara d-deċiżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet tal-31 ta' Mejju, 2023, fil-kawża ta' ***Spiteri v. L-Awtorità tal-Artijiet*** u l-ġabra ta' deċiżjonijiet hemm elenkati li jittrattaw l-istess materja);

(ix) Hekk kif ġie mtenni mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022 fil-kawża fl-ismijiet ***Karin Spiteri Maempel et v. Avukat tal-Istat***

et, l-għan tal-kumpens non-pekunjarju *«huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti.»* u

(x) Hekk ukoll, kif intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Frar, 2023 fl-ismijiet ***Joseph Mary Duca et v. Reno Farrugia et «****Bħalma d-danneġġjat huwa mitlub jipprova d-danni pekunjarji, hekk ukoll huwa mitlub li jipprova d-danni morali, jekk huwa jkun qiegħed ifittixhom jew jippretendihom. Ir-regoli dwar il-provi tad-danni jgħoddu mhux biss għall-kawżi ċivili normali iżda jgħoddu wkoll għall-kawżi marbuta ma' ksur ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem.»*

Tqis li l-prinċipji mħaddna mill-Qorti Kostituzzjonali u mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (fl-aħħar punti msemmija) għandhom jitħaddnu wkoll minn din il-Qorti f'kawżi bħal tal-lum. Fuq kollox, il-Qorti qiegħda wkoll tikkonsidra li l-atturi ma ressqux xi provi estensivi dwar it-tbatija li ġarrbu u kien hemm ukoll dewmien min-naħa tagħha tal-atturi sabiex iressqu dawn il-proċeduri. Minkejja dan u kif diġà msemmi l-inċertezza li ġabet magħha din is-sitwazzjoni kif ukoll il-fatt li mhux ġust li sidien għandhom jistennew ħamsin sena sabiex jieħdu dak li bid-dritt huwa tagħhom huwa xieraq li l-kumpens għad-danni morali f'dan il-każ ikun dak ta' €5,000.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, filwaqt li din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-Awtorità tal-Artijiet, iżda **<u>tilqa' f'parti</u> minnu** l-appell tar-rikorrenti u

għaldaqstant tirriforma s-sentenza appellata fis-sens biss li tħassarha sa fejn ċaħdet it-tielet talba tar-rikorrenti u minflok:

(i) tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tillikwida l-ammont ta' sebgħa u tletin elf, disa' mija u tmien ewro, u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (**€37,908.44**) bħala danni materjali, bl-imgħaxijiet fuqhom kif hawn qabel spjegat;

(ii) tillikwida d-danni morali fl-ammont ta' ħamest elef ewro (**€5,000)** u

(iii) tikkundanna lill-Awtorità konvenuta tħallas lir-rikorrenti s-somma totali ta' tnejn u erbgħin elf, disa' mija u tmien ewro, u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (**€42,908.44)**, flimkien mal-imgħaxijiet;

(iv) tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija tagħha. It-terminu ta' tliet xhur sabiex l-Awtorità toħroġ dikjarazzjoni għall-akkwist b'xiri assolut jibda għaddej mil-lum.

(v) L-ispejjeż relatati mal-proċeduri quddiem il-Bord jibqgħu skont kif deċiż minnu, filwaqt li l-ispejjeż taż-żewġ appelli għandhom jitħallsu wkoll mill-Awtorità tal-Artijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss