QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' Ġunju 2024

Numru 25

Rikors numru 31/2021/3 NB

Joseph Chetcuti Ganado, George Chetcuti Ganado, Mary Anne Caruana, Theresa Chetcuti, Monique Chetcuti Ganado, Edward Firman, Madeleine Firman, Christine Firman, Mark Firman, Grace Grech Orr, Avukat Dottor Philip Bianchi f'ismu proprju u bħala mandatarju in rapprezentanza tal-assenti Adrian Bianchi u Anne Pullicino u Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C 7880) b'riferenza ghall-JMG Trust.

v.

Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-Awtorità tal-Artijiet minn sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet li ordnalha tħallas lis-sidien kumpens għal art

esproprjata kalkolat skont ftehim milħuq qabel ma ġie promulgat Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar Artijiet tal-Gvern).

Daħla

2. B'rikors ippreżentat mill-atturi quddiem il-**Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet (il-Bord)** fl-24 ta' Ġunju, 2021, wara li ppremettew:

> "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 millArt tad-Dib, fil-limiti tal-Mosta kienu gew dikjarati bhala mehtiega mill-awtorita' kompetenti ghal Skop pubbliku a tenur tad-disposizzjonijiet 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 talGvern 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-Art datata 24 ta' Novembru 2008 (Dok.B) u sussegwentement fi skrittura privata datata 18 ta' Ottubru 2012 bejn ir-rikorrenti u l-Kummissarju tal-Art (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 tanNutar 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 l-imsemmija 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 talartiklu 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 millGvern 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 talistess 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 millimsemmija 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 firRegistru 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 lammont 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 sal-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' llum ghadu dovut bilanc sostanzjali. Matul is-snin u partikolarment bejn Settembru tal-2013 sa' llum, 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, l-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 kooperazzjoni 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 tarrikorrenti li huma eredi;

Illi in vista tal-premess, jezistu c-cirkostanzi u l-elementi kollha skont il-ligi sabiex irrikorrenti jezigu wkoll hlas ta' danni materjali kif ukoll morali a tenur taddisposizzjonijiet 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.”

3. Talbu lill-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 illigi 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.

BI-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."

4. B'risposta tat-3 ta' Awwissu, 2021 l-Awtorità tal-Artijiet eċċepiet:

" 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-Onorabbli 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.

BI-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

5. B'sentenza tat-30 ta' Jannar, 2024 il-Bord:

"1. Laqa' l-eċċezzjoni tal-Awtorita' dwar id-danni materjali u morali u għalhekk ċaħad it-tieni talba tal-atturi;

2. Ċaħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorita';

3. Laqa' l-ewwel talba tal-atturi u kkundanna lill-Awtorita' tħallas lill-atturi 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 (31,005m2) 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 kontra l-Awtorita'."

6. L-Awtorità ħassitha aggravata b'dik is-sentenza u b'rikors tas-16 ta' Frar, 2024, għar-raġunijiet hemm mogħtija, interponiet appell li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti sabiex "... id-deċiżżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ tiġi kkanċellata u mibdula b'mod illi r-rikors tar-rikorrenti ... jiġi miċħud fit-totalita' tiegħu u b'hekk tiġi milqugħa l-istima provduta mill-Awtorita' intimata ai termini ta' Artikolu 64 tal-Kapitolu 573, dik ta' seba' mija disgħa u tmenin elf, mitejn sitta u erbgħin euro u dsatax-il ċenteżmu (€789,246.19) ...".

7. B'risposta tal-20 ta' Marzu, 2024 l-atturi, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponu għal dan l-appell.

Ikkunsidrat;

8. Permezz tal-<u>ewwel aggravju</u> tagħha l-Awtorità tgħid illi l-Bord kien "legalment żbaljat fid-deċiżjoni tiegħu u fl-interpretazzjoni tal-Kapitolu 573, meta stabbilixxa li għandu kompetenza taħt il-Kapitolu 573 biex jiddeċiedi fuq ftehim privat u jattribwixxi l-kumpens skont dawk il-ftehim privat, u mhux skont il-klawsoli li jirregolaw il-kumpens għal teħid t'art fl-istess Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta"; tgħid illi Artikolu 58 tal-Kap. 573 ma jagħtix kompetenza lill-Bord sabiex jiddeċiedi skont ftehim privat imma li kellu jiddeċiedi skont Artikolu 64 tal-istess Kap. 573; tgħid illi l-unika kontenzjoni quddiem il-Bord kellha tkun fuq il-*quantum* tal-istima li l-Awtorità ressqet in atti bis-saħħa ta' Artikolu 64; tgħid illi filwaqt li l-Bord iddikjara illi kellu kompetenza *ai termini* ta' Kapitolu 573 li jiddeċiedi "fuq ftehim privat bejn l-Awtorita' u r-rikorrenti" mbagħad għadda sabiex jistabbilixxi kumpens mhux skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 573; tisħaq l-Awtorità illi mhux minnu li Artikolu 58 (1) jagħti xi setgħa lill-Bord sabiex jiddeċiedi fuq ftehim privat meta dan ma jsirx skont Artikolu 51 tal-istess liġi; tisħaq illi l-kompetenza tal-Bord hi delineata fl-Artikolu 58 u li "L-ebda wieħed mis-subartikoli ta' Artikolu 58 ma jagħti kompetenza u poter lil Bord tal-Arbitraġġ sabiex jiffissa kumpens a bażi ta' ftehim bejn il-partijiet jekk dak il-ftehim ... ma sarx skont Kap. 573;" tgħid ukoll illi l-Bord ma setax jiddeċiedi fuq il-kompetenza tiegħu stess li jattribwixxi kumpens a bażi ta' ftehim privat mhux reġistrat b'att notarili; tgħid illi l-kwistjoni ta' jekk ftehim bejn il-partijiet għandux jgħodd jew inkella għandhiex tapplika l-liġi taħt Kapitolu 573 u jekk inħolqot aspettativa leġittima a bażi tal-ftehim "din kellha tiġi indirizzata lit-Tribunal tar-Reviżjoni Amministrattiva u dan għax il-kompetenza tal-Bord tal-Arbitraġġ hi limitata biss skont id-disposizzjonijiet ezawrenti ta' Artikolu 58, b'differenza tat-Tribunal tar-Reviżjoni Amministrattiva li għandu kompetenza distina mill-Bord tal-Arbitraġġ."

9. L-atturi appellati jilqgħu għal dan l-aggravju billi jagħmlu referenza għall-Artikolu 58 tal-Kap. 573 li jagħti s-setgħa lill-Bord li jiffissa l-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas taħt id-dispożizzjonijiet ta' dak l-Att bil-konsegwenza illi ladarba l-liġi tagħti s-setgħa lill-Bord li jiffissa l-ammont ta' kumpens dovut mingħajr ebda kwalifika jew limitazzjoni, il-Bord kien legalment korrett li jeżerċita l-kompetenza lilu mogħtija skont il-liġi applikabbli għall-każ; jgħidu l-appellanti illi ma hemm xejn fil-liġi illi tiprekludi lill-Bord milli jillikwida l-kumpens dovut a bażi ta' ftehim; jgħidu illi minn qari tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 573 huwa evidenti illi l-liġi tiprospetta kumpens li għandu jitħallas kemm a bażi ta' ftehim bejn il-partijiet jew, fin-nuqqas, kumpens li jiġi likwidat u stabbilit mill-Bord; jgħidu illi l-Bord kien rinfaċċjat bi tliet skritturi u tliet kuntratti pubbliċi li kollha kemm huma ikkonfermaw il-ftehim milħuq bejn il-partijiet dwar il-kumpens pagabbli lill-atturi, inkluż l-imgħaxijiet; jissottomettu illi għalkemm dawn il-ftehim u kuntratti pubbliċi ġew kollha magħmula u ffirmati fi żmien meta kien għadu fis-seħħ il-Kap. 88, jirriżulta illi anke r-rekwiżiti kkontemplati fil-Kap. 573 huma f'dan il-każ sodisfatti bil-konsegwenza illi l-Bord kellu l-kompetenza meħtieġa sabiex jilqa' t-talbiet attriċi.

Ikkunsidrat;

10. B'referenza għal dan l-ewwel aggravju tal-Awtorità, opportun naraw il-konsiderazzjonijiet tal-Bord li waslu għaċ-ċaħda tal-eċċezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae* sollevata mill-Awtorità fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħha:

> "**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.

[…]

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.

[…]

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 middikjarazzjoni 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 Presidenta 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."

Ikkunsidrat;

11. M'hemmx kuntrast bejn il-partijiet illi l-Bord kien tenut jiddeċiedi l-eċċezzjoni dwar il-kompetenza tal-Bord *nonostante* li ġiet sollevata għall-ewwel darba mill-Awtorità fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħha b'risposta għal dik tal-atturi meta l-kawża kienet differita għat-trattazzjoni finali wara skambju ta' noti ta' osservazzjonijiet. Huwa ritenut xieraq li meta l-materja ta' inkompetenza tigi sollevata mill-konvenut fil-fażi finali tas-smigħ jew inkella *ex officio* mill-awtorità ġudizzjarja[1], il-partijiet jinghataw l-opportunità li jitrattawha, sabiex ma jigux rinfaccjati biha f'sentenza mingħajr ma jkunu ngħataw iċ-ċans li jindirizzawha qabel tiġi deċiża (ara **Marianna Calleja et. v. Kummissarju tal-Art et.** - Appell Superjuri - 25 ta' Frar, 2021). Fil-każ odjern l-atturi, rinfaċċjati bl-eċċezzjoni dwar il-kompetenza tal-Bord, kellhom l-opportunità li jindirizzawha waqt it-trattazzjoni finali fis-seduta penultima tas-smigħ quddiem il-Bord.

---

[1] Art. 774, Kap. 12

12. Bħala regola, il-kompetenza ta' qorti hija meqjusa mit-termini nfushom tat-talba attriċi billi huwa dak l-att promotur kif imressaq bil-premessi u t-talbiet marbuta magħhom, li jiddefinixxi l-wisa' u l-limiti tal-kompetenza tal-qorti biex tisma' l-kaz. (ara. **Joseph Vella v. Joseph Lautier** - Appell Superjuri - 3 ta' Diċembru, 2004; **Veron Cutajar v. Lilian Bugeja** - Appell Superjuri - 30 ta' Settembru, 2011). L-imsemmija regola ewlenija hija komplimentata bl-oħra fejn jingħad li l-kwestjoni ta' kompetenza ma tkunx determinata biss minn dak li jingħad fl-azzjoni attrici, imma wkoll minn dak li jressaq l-imħarrek bħala eċċezzjoni. (ara **World Marketing Ltd. v. Information Technology Services Ltd.** - Prim' Awla - 1 ta' April, 2003).

13. Applikata l-ġurisprudenza *in materia* għall-eċċezzjoni in disamina, din il-Qorti tgħid mill-ewwel illi dan l-ewwel aggravju tal-Awtorità appellanti ma hux fondat u jikkontjeni sottomissjonijiet ġuridikament skorretti u kontradittorji.

14. Permezz tal-kawża odjerna l-atturi qed ifittxu li jitħallsu l-bilanċ tal-kumpens li ġie miftiehem bejnhom u l-preċedessur tal-Awtorità, il-Kummissarju tal-Art, minħabba esproprju fl-interess pubbliku ta' estensjoni vasta ta' art proprjetà tagħhom. Il-premessi fl-att promotur jispjegaw b'dettal ix-xorta ta' azzjoni ġudizzjarja intrapriża mill-atturi;

jippremettu illi fis-26 ta' Frar, 1988 saret dikjarazzjoni presidenzjali li permezz tagħha ngħata l-avviż illi l-art proprjetà tagħhom kienet meħtieġa għal skop pubbliku u li l-akkwist tagħha mill-Gvern kellu jkun b'xiri assolut; illi għamlu snin twal ta' negozjati mal-Kummisarju tal-Art ta' dak iż-żmien sabiex jintlaħaq ftehim dwar kumpens; illi finalment kien intlaħaq ftehim rifless fi tliet skritturi privati u fi tliet kuntratti pubbliċi; illi dak il-ftehim ġie *in parte* implimentat bi tpartit ta' immobbli kif ukoll bi ħlas ta' parti mill-ammont dovut; illi apparti l-bilanċ tal-kumpens miftiehem għandhom jedd ukoll għall-ħlas ta' danni materjali kif ukoll morali *a tenur* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 573. Talbu għalhekk lill-Bord sabiex jikkundanna lill-appellanti tħallashom il-bilanċ tal-ammont miftiehem għall-esproprju kif ukoll danni materjali u danni morali *ai termini* tal-Kap. 573.

15. Kif rajna, waħda mill-funzjonijiet tal-Bord hi li jiffissa l-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 573 b'dan 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 (Art. 58 (d), Kap. 573). Huwa minnu kif tgħid l-appellanti illi l-ftehim bejn l-atturi u l-Kummissarju tal-Art seħħ qabel il-promulgazzjoni tal-Kap. 573 u meta kien *in vigore* **Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi).**[2] Però b'daqshekk ma

[2] Imħassar fil-25 ta' April, 2017

jnaqqas xejn mir-rabta li dak il-ftehim għandu bejn il-partijiet. Artikolu 13 (1) tal-Kap. 88 kien jipprovdi illi "L-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas għall-art meħtieġa minn awtorita' kompetenti jista' f'kull żmien ikun stabbilit bi ftehim bejn l-awtorita' kompetenti u s-sid bla ħsara tad-disposizzjonijiet li jinsabu fis-subartikolu (2)". *Inoltre*, skont **Artikolu 7 (2) (b) tal-Kap. 563 (l-Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet):**

> "Bla ħsara għal xi setgħa jew funzjoni oħra mogħtija lilha b'dan l-Att jew b'xi liġi oħra, għandha tkun il-funzjoni tal-Awtorità li:-
>
> Tiret u twettaq il-funzjonijiet li qabel kienu assenjati lill-Gvern ta' Malta skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi ... u biex twettaq u tirnexxi fl-assi, jeddijiet, passiv u obbligi tal-Gvern ta' Malta skont id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi ...". (sottolinear ta' din il-Qorti).

16. Anke llum il-Kap. 573, bħal Kap. 88 qablu, jipprovdi illi l-kumpens għall-espropju jista' jkun dak miftiehem bejn il-partijiet.[3] Bil-fatt li l-Awtorità appellanti, jew f'dan il-każ il-Kummissarju tal-Art qabilha, ikunu waslu għall-ftehim dwar il-kumpens dovut, ma tispiċċax il-kompetenza tal-Bord milli jieħu konjizzjoni ta' talbiet sabiex jordna l-ħlas ta' kumpens skont dak miftiehem. Kieku l-leġislatur ried illi l-kompetenza tal-Bord tieqaf appena jintlaħaq ftehim dwar il-kumpens dovut għall-art esproprjata, wieħed kien jistenna provvediment relattiv fir-rigward fil-Kap. 573. Din l-eċċezzjoni tal-Awtorità tmur diametrikament kontra l-ħsieb

[3] "Meta jkun ġie stabbilit il-kumpens li jitħallas dwar art li tkun ġiet akkwistata bix-xiri assolut tagħha, sew jekk bi ftehim sew b'deċiżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ, kull somma dovuta bħala kumpens iktar minn kull somma ddepożitata flimkien mal-imgħax, għandha titħallas lill-persuna li jkollha jedd għal dik is-somma mill-awtorità mhux aktar tard minn tliet xhur mid-data meta dak il-kumpens ikun ġie stabbilit kif hawn qabel imsemmi." - Art. 62, Kap. 573

wara l-Kap. 573 illi kif osserva wkoll il-Bord, wessa' u mhux ċekken il-kompetenza tal-istess Bord.

17. Rilevanti wkoll il-fatt illi l-atturi mhux biss talbu l-ħlas tal-bilanċ tal-kumpens għall-isproprju lilhom dovut skont dak miftiehem; imma talbu wkoll li l-Bord jikkundanna lill-Awtorità tħallashom danni materjali u danni morali *ai termini* tal-Kap. 573. Materja din illi taqa' esklussivament f'ħoġor il-Bord.

18. Għaldaqstant tqis dan l-ewwel aggravju relattiv għaċ-ċaħda tal-eċċezzjoni dwar il-kompetenza *ratione materiae* tal-Bord bħala infondat u għalhekk qed jiġi miċħud.

19. Permezz tat-<u>tieni aggravju</u> tagħha l-Awtorità tgħid illi Artikoli 61 u 62 tal-Kapitolu 573 jistabbilixxu kif il-Bord għandu jiffissa l-kumpens dovut; tgħid illi l-Bord ma setax jillikwida l-ammont dovut skont ftehim privat mingħajr ma dak il-ftehim ikun jirriżulta minn att pubbliku insinwat fir-Reġistru Pubbliku kif jitlob Artikolu 51 tal-Kapitolu 573; għalhekk tgħid illi kien żbaljat il-Bord meta sostna illi l-ftehim kien kopert sew bil-Kap. 88 kif ukoll bil-Kap. 573; issostni illi Kapitolu 573 impona rekwiżit ġdid "sabiex ftehim (mal-Awtorità) ikun validu"; tgħid illi ġialadarba hawn *si tratta* ta' każ ta' dikjarazzjoni presidenzjali mingħajr avviż ta' ftehim u ġialadarba l-ftehim privat ta' bejn il-partijiet ma ġiex reġistrat b'att notarili,

għandu japplika Artikolu 64 tal-Kap. 573 li jeżiġi l-att pubbliku għall-validità tal-ftehim; tgħid illi l-Bord ma kienx konsistenti meta l-ewwel iddeċieda li għandu kompetenza jiddeċiedi fuq ftehim privat bis-saħħa tal-Kap. 573, iżda mbagħad ma kompliex isegwi Kap. 573 li skont l-appellanti kellu jwassal lill-Bord sabiex jiddikjara illi l-ftehim ta' bejn il-partijiet "mhumiex validi ai fini ta' kumpens taħt il-liġi għax mhumiex reġistrati b'att notarili"; tisħaq illi ġialadarba l-liġi ma tikkontemplax kumpens permezz ta' ftehim jekk dak il-ftehim ma jkunx reġistrat b'att notarili *ai termini* tal-Artikolu 51 (2) tal-Kap. 573, allura l-Bord ma setax iserraħ id-deċiżjoni tiegħu fuq dak il-ftehim privat; tgħid illi l-Bord ma kienx legalment korrett meta ma mexiex ma' Artikolu 60 tal-Kap. 573 li jipprovdi illi meta tinqala' xi kwistjoni li ma hix inkluża fil-kompetenzi tal-Bord fit-termini ta' Artikolu 58 (1) tal-Kap. 573, allura l-Bord għandu jirriżerva li dik il-kwistjoni tiġi deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u sadanittant jissoprassjedi; tgħid illi "jekk hemm xi kwistjoni li kienet ta' natura amministrattiva u cioe' l-kwistjoni ta' jekk ftehim bejn il-partijiet għadux jgħodd jew inkella għandiex tapplika l-liġi taħt il-Kap. 573 u jekk ma nħolqotx xi aspettativa leġittima a bażi ta' dawn il-ftehimiet, din kellha tiġi indirizzata lit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva".

20. L-appellati jilqgħu għal dan it-tieni aggravju billi jissottomettu illi l-Awtorità qed tittenta taħrab mill-obbligi tagħha. Jgħidu illi l-Awtorità ma tistax tistaħba wara l-introduzzjoni tal-Kap. 573 bħala skuża sabiex tevita

l-obbligi tagħha naxxenti mill-ftehim ta' bejn l-atturi u l-preċedessur tal-Awtorità; jgħidu illi Kap. 573 ġie promulgat fil-25 ta' April, 2017 u qatt wara dik id-data ma l-Awtorità qaltilhom li ma kenitx marbuta bil-ftehim; jgħidu li r-rekwiżiti tal-Art 57 (1) tal-Kap. 573 li jeżiġi illi l-ftehim dwar kumpens għandu jsir permezz ta' att notarili reġistrat fir-Reġistru Pubbliku u fir-Reġistru tal-Artijiet għandu jkun applikabbli għall-ftehim li jkun sara wara l-introduzzjoni ta' Kap. 573 għaliex altrimenti jkun ifisser illi ftehim legalment raġġunt qabel il-promulgazzjoni tal-Kap. 573 ġie awtomatikament mħassar mad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573.

Ikkunsidrat;

21. F'dan it-tieni aggravju tal-appellanti essenzjalment li qed jingħad mill-Appellanti huwa li l-Bord kellu jinjora l-ftehim li kien intlaħaq bejn l-atturi u l-preċedessur tal-appellanti u jagħmel eżerċizzju ta' valutazzjoni ġdid skont ma jipprovdi Kap. 573 daqslikieku dawk it-tliet skritturi u dawk it-tliet kuntratti pubbliċi ma jeżistux.

22. F'dan ir-rigward il-Bord irraġuna hekk:

> "Tajjeb li tingħata rassenja ta' x'kien il-mertu tal-iskritturi u anke tal-permuti sabiex jiġi deċiż 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 tas26 ta' Frar 1988, l-art tal-kejl ta' ċirka 31,005m2 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 ilkumpens 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 ilGvern 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) talvalur 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 ilporzjon 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 issomma ta' €392,616.32. B'hekk il-bilanċ rimanenti li kien fadal fir-rigward talporzjon 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 tanNutar Pierre Attard tat-18 ta' Ottubru 2012 li permezz tiegħu sar it-tpartit u lħlas ta' kumpens imsemmija fl-iskrittura tat-18 ta' Ottubru 2012 fir-rigward talart 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' 12,660m2 u l-art 1E tal-kejl ta' 105m2 . 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 ddrittijiet 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' 5,035m2 u porzjon oħra ta' 4,838m2 fisSiġġiewi. Ġie attribwit il-valur ta' €305,000 għad-dirett dominju temporanju talartijiet trasferiti fis-Siġġiewi bid-differenza ta' €782.25 tħallset mit-Trustee lillGvern. 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' 785.50m2 . L-art ġiet debitament reġistrata mirReġistratur 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 talokkupazzjoni 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. Ilvalur 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."

23. Il-Bord għamel il-konsiderazzjonijiet segwenti dwar il-kumpens akkordat:

"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-Art 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**."

24. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fir-raġunament tal-Bord. Dak li ftehmu l-atturi u l-preċedessur tal-Awtorità appellanti redatt fi tliet skritturi privati kif ukoll fi tliet kuntratti pubbliċi kien validu u vinkolanti bejniethom *ai termini* tal-Kap. 88 *in vigore* fiż-żmien meta saru. Dak il-ftehim u dawk il-kuntratti kienu u għadhom vinkolanti *nonostante* li ġie promulgat Kap. 573 u l-ammont ta' kumpens hemm pattwit jikwalifika bħala kumpens miftiehem *ai termini* tal-**Artikolu 51 tal-Kap. 573** li jistipula illi:

> **"(1) L-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas għall-art meħtieġa mill-awtorità jista' f'kull żmien ikun stabbilit bi ftehim bejn l-awtorità u s-sid.**
>
> **(2) Kull ftehim bejn l-awtorità u s-sid dwar l-ammont ta' kumpens għandu jsir permezz ta' att notarili li jrid jiġi reġistrat fir-Reġistru Pubbliku u r-Reġistru tal-Artijiet**."

25. Din il-Qorti, bħal Bord qabilha, tqis illi ġialadarba l-ftehim milħuq kien perfettament validu u vinkolanti bejn il-Gvern u s-sidien fiż-żmien li seħħ, il-Bord ma setax jinjora tali ftehim u jibda proċess ġdid ta' valutazzjoni kif qed tippretendi l-appellanti. Dak kien ftehim perfettament validu skont il-liġi viġenti fiż-żmien li ntlaħaq kif regolat bil-Kap. 88 applikabbli fiż-żmien rilevanti. L-Awtorità tikkontendi illi *una volta* ġie promulgat Kap. 573 dak kollu li l-partijiet ftehmu dwaru permezz tal-

kuntratti fuq imsemmija tilef l-effikaċja legali tiegħu għall-finijiet tal-kumpens dovut lill-atturi.

26. Din il-Qorti tqis tali sottomissjoni ġuridikament skorretta u kompletament infondata sew fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Tonqos l-Awtorita' appellanti milli tispjega kif il-promulgazzjoni ta' leġislazzjoni ġabet fix-xejn sitt kuntratti, tlieta minnhom atti pubbliċi, meta proprju l-liġi tgħid bil-kontra ta' dak li ssostni l-Awtorità. Kif ġia rajna *supra*, l-Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet[4] ma jħalli l-ebda ekwivoku fir-rigward. Jipprovdi testwalment illi l-Awtorità appellanti "Tiret u twettaq il-funzjonijiet li qabel kienu assenjati lill-Gvern ta' Malta skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi ...". Mhux biss, imma jipprovdi wkoll illi l-Awtorità appellanti għandha "... twettaq u tirnexxi fl-assi, jeddijiet, passiv u obbligi tal-Gvern ta' Malta skont id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi ..."[5] L-Awtorità ma ressqet l-ebda raġuni valida għaliex fil-każ li għandna quddiemna hija ma assumitx "il-passiv u obbligi tal-Gvern ta' Malta" kif naxxenti mid-diversi skritturi u kuntratti pubbliċi fejn il-Gvern fuq naħa u l-atturi fuq in-naħa l-oħra, wara għexieren ta' snin ta' negozjati, waslu għal ftehim bonarju. Ħadd mill-partijiet ma attakka dak il-ftehim.

[4] Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta
[5] Art. 7 (2), Kap. 563

27. L-Awtorità tittenta tigranfa mal-fatt illi skont Kap. 573, sabiex ftehim bejn l-Awtorità u sid ta' art esproprjata jkun vinkolanti u li jorbot lill-Bord jeħtieġ li jkun inkorporat f'kuntratt pubbliku. Tirraġuna l-appellanti li l-Bord ma setax jordna ħlas ta' kumpens skont il-ftehim imsemmi għaliex tali ftehim ma hux inkorporat f'kuntratt pubbliku kif jeżiġi llum Kap. 573.

Ikkunsidrat;

28. Dan huwa aggravju mill-aktar fieragħ. Kap. 573 imkien ma jistipula illi l-ftehim validu li l-predeċessur tal-Awtorità appellanti kien laħaq mas-sidien esproprjati, tilfu l-enforzabilità tagħhom taħt il-liġi l-ġdida. Kieku minnu dak sottomess mill-appellanti, lanqas li wieħed kien jistenna huwa illi l-leġislatur jipromulga provvediment f'dan is-sens. Xejn minn dan ma jinstab fil-Kap. 573 u konsegwentement hija perfettament applikabbli l-massima legali 'ubi lex voluit dixit, ubi noluti taquit'. Kif inżamm mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **The Performing Right Society Limited ta' Londra l-Ingilterra v. One Productions Limited** [6]:

> "Illi hu accettat li fejn ma hemm xejn specifikat fil-ligi, Qorti ma tistax tapplika ligi ohra minflok jew b'analogija. Ghalhekk mhux permess li istitut jitwessa b'analogija, tixbieh jew tehid u li tittiehed inizzjativa li ma hix moghtija lilu mill-ligi. Il-principju bazilari fid-dritt Ruman "Ubi lex voluti dixit, ubi noluit tacuit". Li kieku l-legislatur ried jipprovdi xorta ohra dan seta' jaghmlu liberament imma f`dan il-kaz ma ghamlux."[7]

[6] Mogħtija fis-27 ta' Marzu, 2015

[7] Ara wkoll is-sentenzi hemm ċitati: **Av Adrian Delia noe vs European Insurance Group Limited,** PA 04/02/2013; **AIC Joseph Barbara et vs Onor. Prim Ministru,** Kost 17/10/2007; **Frank Fenech vs Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud,** App 28/09/2012; **Jean Pierre *sive* Jean Borg vs Nicole Borg,** App 30/11/2012).

29. Imma anke li kieku għas-saħħa tal-argument biss wieħed kellu jikkonsidra fondat l-argument tal-appellanti illi sabiex ftehim ta' din ix-xorta jorbot, kien meħtieġ li l-ftehim jieħu s-sura ta' att pubbliku, jirriżulta illi l-kuntratt pubbliku in atti Nutar Dr Pierre Attard tat-18 ta' Ottubru, 2012[8] jistipula *inter alia* illi:

> "(c) Il-Partijiet kienu qablu illi l-valur ta' l-art kollha murija bħala żewġ porzjonijiet, waħda indikata bin-numru wieħed ittra A ("1A") u l-oħra ndikata bin-numru wieħed ittra B ("1B") fuq il-pjanta fuq imsemmija PD 52_88_2_A annessa ma' dan l-att bħala dokument immarkat bl-ittra "A", huwa ta' ħames miljunti tminn mija u erbgħa u għoxrin elf disa' mija u sebgħin euro u tmienja u tmenin cent (EUR5,824,970.88) u dan oltre l-interessi u danni dovuti lill-Familja Ganado skont l-Ordinanza". [9]

30. Minn dan isegwi illi, kuntrarjament għal dak li tgħid l-appellanti, effettivament il-ftehim ta' bejn il-partijiet jissodisfa wkoll dak li llum jeżiġi Kap. 573.

31. Konsiderazzjoni oħra li timmilita kontra l-aggravju tal-appellant hi li l-ftehim milħuq bejn il-Kummissarju tal-Art f'isem il-Gvern ta' Malta u l-atturi *qua* sidien għandu l-karattru ta' transazzjoni wara ħafna snin ta' negozjati li permezz tiegħu ġie miftiehem, mhux biss il-*quantum* tal-kumpens u mgħax dovut lis-sidien, imma wkoll il-modalità tal-ħlas inkluż li parti mill-prezz pattwit kellu jiġi mħallas permezz ta' assenjazzjoni lis-

[8] Kopja a fol. 36
[9] Fol. 38

sidien ta' immobbli proprjetà tal-Gvern. Kif rajna, parti minn dak il-ftehim ġie attwat permezz tal-pubblikazzjoni ta' tliet kuntratti fuq imsemmija.

32. Huwa statwit illi t-transazzjoni hija kuntratt li bih il-partijiet, b'xi ħaġa li jagħtu, iwiegħdu, jew iżommu, jagħtu tmiem għal kawża mibdija, jew jevitaw kawża li tkun sejra ssir.[10]

33. Il-ftehim milħuq bejn l-atturi u l-predeċessur tal-Awtorità appellanti ma baqax biss fuq il-karta iżda l-partijiet għaddew sabiex jattwawh *in parte* tant illi bil-kuntratt pubbliku tat-18 ta' Ottubru, 2012 imsejjaħ fin-nota marġinali "Tpartit u ħlas ta' kumpens"[11] il-partijiet espressament jippremettu illi kienu qed jimplimentaw parti minn ftehim akbar milħuq bejniethom. Fuq dak il-kuntratt l-atturi għaddew lill-Gvern id-drittijiet tagħhom ta' kumpens fuq l-immobbli hemm imsemmi filwaqt li l-Gvern għadda lill-atturi proprjetà immobbiljari kif ukoll is-somma ta' €400,233.32 rappreżentanti d-differenza bejn il-valur tal-immobbli esproprjat mill-Gvern imsemmi f'dak il-kuntratt u l-valur tal-immobbli mgħoddi mill-Gvern lill-atturi. L-istess ħaġa seħħet fiż-żewġ kuntratti pubbliċi li segwew tal-21 ta' Jannar, 2013[12] u tas-27 ta' Settembru, 2013[13] rispettivament.

---

[10] Art. 1718, Kodiċi Ċivili
[11] Fol. 36
[12] Fol. 44
[13] Fol. 53

34. Issib hawn applikazzjoni l-ġurisprudenza li żżomm illi bħala regola ġenerali transazzjoni hija kuntratt ta' natura indiviżibbli li għandu jiġi eżegwit fl-intier tiegħu. Kif jingħad fis-sentenza **Carmelo Cassar Torregiani v. Giuseppe Scifo Diamantino**[14]:

> "Issa fid-dottrina huwa ġeneralment ritenut illi t-transazzjoni hija kuntratt ta' natura indiviżibbli. Jgħid a propositu l-**Baudry-Lacantinerie** fit-Tratat tiegħu ta' Dritt Ċivili (tratt.Dto.Civ. – "Contratti Aleatori" - "Transazione" – paġ. 705, para. 1280):- "La transazione e' in generale indivisibile e non puo' venire annullata che per ili tutto; poiche' le parti, che per cio' stesso che hanno fatto dei sacrifice reciproci, hanno inteso che questi sacrifice siano la condizione gli uni degli altri, e che non possano esistere gli uni senza gli altri."

35. Ġialadarba l-partijiet taw bidu għall-implimentazzjoni u l-eżekuzzjoni tal-ftehim milħuq bejniethom, ma tistax parti tmur lura minn dak il-ftehim ġia parzjalment eżegwit u tippretendi li nofs triq dak il-ftehim parzjalment implimentat u eżegwit, jitqies daqslikieku ma jeżistix għall-finijiet tal-Kap. 573.

36. In konklużjoni, din il-Qorti tqis illi kien altru milli korrett il-Bord meta għall-finijiet ta' kumpens dovut lill-atturi straħ fuq il-ftehim milħuq bejn l-atturi u l-predeċessur tal-awtorità appellanti.

37. Għaldaqstant tiċħad it-tieni aggravju.

[14] Prim'Awla - 24 ta' Ottubru, 1935 - ċitata mill-kompjant l-Imħallef Philip Sciberras fix-xogħol monumentali tiegħu l-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili – Vol. T-Ż - paġ. 149

Decide.

Għar-raġunijiet fuq mogħtija din il-Qorti qiegħda,

1. **Tiċħad** l-appell tal-konvenuta appellanti l-Awtorità tal-Artijiet; u

2. **Tikkonferma** s-sentenza appellata tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet tat-30 ta' Jannar, 2024;

   Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorità appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss