BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 28 ta' Novembru 2024

Marianne Mamo (K.I. 774848M)

vs

L-Awtorità tal-Artijiet

Numru fil-Lista: 9
Rikors Numru : 91/2022 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Marianne Mamo (K.I. 774848M) datat 7 t'April 2022 fejn ġie premess:

1. Illi r-rikorrenti Marianne Mamo hija s-sid tal-fond ossija mezzanin bin-numru 113, Triq San Guzepp, Valletta.

2. Illi dan il-fond kien soggett ghal Dikjarazzioni sabiex jittiehed b'titolu ta' pussess u uzu skont id-Dikjarazzioni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern datata 17 ta' April 1973, avviz numru 256, pagna 1047 (kopja annessa Dok GS1).

3. Illi dan il-fond kien jappartjeni lil predecessur fit-titolu tar-rikorrenti u cioe' lil George Stafrace hekk kif huwa kien kien akkwista l-fond surreferit fiz-zwieg tieghu ma' Paola Stafrace permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona datat 3 ta' Dicembru 1957 anness bhala Dok GS2.

4. Illi George Stafrace miet fid-9 ta Settembru 1966 u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt tieghu anness u markat Dok GS3.

5. Illi George Strafrace irregola l-wirt tieghu permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit datat 25 ta' Settembru 1964 (kopja annessa Dok GS4) permezz ta' liema halla inter alia l-fond de quo b'titolu ta' prelegat lir-rikorrenti u dan skont kif jirrizulta ahjar taht il-hmistax artikolu tal-istess testment.

6. Illi permezz ta' kuntratt ta' donazzioni fl-atti tan-Nutar Dottor Rachelle Farrugia datat 31 ta' Mejju 2000 (kopja annessa Dok GS5), omm ir-rikorrenti Paola Strafrace tat b'titolu ta' donazzioni a favur bintha r-rikorrenti n-nofs sehem indiviz mill-fond de quo li kien jappartjeni lilha stante li dan il-fond kien gie akkwistat mill-genituri tar-rikorrenti fiz-zwieg taghhom.

7. Illi ghalhekk in segwitu tal-kuntratt Dok GS, ir-rikorrenti hi s-sid assolut tal-mezzanin 113, Triq San Guzepp, Valletta.

8. Illi I-rikorrenti diga' ppruvat dan it-titolu lill-Awtorita' intimata u giet rikonoxxuta bhala sid hekk kif hi tircievi l-kirja ta' rikonoxximent imposta fuq dan il-fond.

9. Illi l-proprjeta' ilha ghalhekk b'titolu ta pussess u uzu ghal iktar minn erghin sena, cioe ferm aktar mill-10 snin previsti skont l-Artikolu 69 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

10. Illi r-rikorrenti tirreleva wkoll li l-imsemmi fond kien gie mwaqqa' u llum jifforma parti minn blokka shiha t'appartamenti u dan skont kif anke gie kkonfermat minn qariba tar-rikorrenti Rosaria Caruana fl-affidavit taghha hawn anness bhala Dok GS6 u r-ritratt mehmuz mal-istess affidavit, markat Dok A. Ghalhekk stante li dan il-fond ma ghadux jezisti u m'huwiex possibbli li jigi rilaxxat a favur ir-rikorrenti, l-Awtorita' intimata m'ghandhiex ghazla ghajr li takkwista dan il-fond b'xiri assolut versu kumpens xieraq u gust.

11. Illi l-Awtorita' intimata giet interpellata mir-rikorrenti sabiex tirregola l-pozizzioni taghha rigward dan l-esproprju inkluz permezz ta' ittra ufficjali datata 3 ta' Marzu 2022 fl-ismijiet "Marianne Mamo vs Awtorita' tal-Artijiet" (ittra 894/22, kopja annessa Dok GS7) izda minkejja din l-interpellazzioni, l-Awtorita' intimata bagghet ghal kollox inadempjenti.

12. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma kellha l-ebda ghazla ohra hlief li tiftah dawn il-proceduri ai termini tal-Artikolu 69 tal-Kap 573, sabiex dan l-Onorabbli Bord jordna li l-fond de quo jigi akkwistat b'xiri assolut mill-Awtorita' intimata versu kumpens xieraq u gust li jirrifletti l-valur li dan il-fond igib illum fis-suq liberu l-lum -il gurnata.

13. Illi ghal kull bwon fini r-rikorrenti gieghda wkoll tipprezenta rapport tal-Perit Kurt Sammut Alessi (anness Dok GS8) fejn huwa konfermat li l-fond illum - il gurnata

m'ghadux jezistu u gie sostwit bi zvilupp ta' appartamenti u fejn gie indikat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-sena kurrenti (2022) huwa ta' EUR 425,000.

14. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza odjerna.

Ghadlaqstant tghid l-Awotorita' intimata, prevja dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-għaliex din l-Onorabbli Bord m'ghandux:

1. *Jordna lill-Awtorita' intimata sabiex takkwista b'xiri assolut il-fond bin-numru 113, Triq San Guzepp, Valletta versu kumpens xieraq u gust ai termini tal-Kap 573 u dan fi mien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli bord.*

2. *Jaghti dawk ir-rimedji u ordnijiet kollha xierqa u necessarji ai termini tal-Kap 573.*

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 894/22 u bl-imghaxijiet legali kontra l-Awtorita' intimata b'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti inkluzi dawk kostituzzionali u ta' natura fondamentali.

Illi r-rikorrenti taghmilha cara li l-valur hawn fuq indikat f dawn il-proceduri gieghed jigi dikjarat ghal kull bwon fini, izda r-rikorrenti zzomm ferm id-dritt li titlob kwalunke kumpens ulterjuri u zzomm ferm id-drittijiet kollha spettanti lilha.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 27 ta' Lulju 2022 (fol 67*et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u qed twiegeb permezz ta' din ir-risposta ;

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

2.1 Illi ghad irid jigi verifikat ir-root of title tar-rikorrent, Sabiex jigi stability li xejn ma nbidlet mill-ahhar darba li gie verifikat it-titolu;

2.2 Illi bla pregudizzju ghal dak sureferit, l-Awtorita' tal-Artijeit mhijiex f'posizzioni legali li tistabilixxi kumpens ai termini ta' Artikolu 68(4) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta, stante li ma gewx provuti pjanti tal-units kif kienu qabel twaqagu u ghalhekk il-ligi ma tapplikax f' dan ir-rigward;

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

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

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

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe dik tar-rikorrenti ppreżentata fl-20 ta' Awwissu 2024 (fol 92 *et seq*) u dik tal-intimata ppreżentata fil-15 ta' Ottubru 2024 (fol 97 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qeda titlob li l-Bord (i) jordna lill-Awtorita intimata sabiex takkwista l-fond in meritu ossia numru 113, Triq San Ġużepp, Valletta ai termini tal-Art. 69 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u dan fi żmien qasir u perentorju u (ii) jagħti dawk ir-rimedji u ordnijiet kollha xierqa u neċessarji ai termini tal-Kap 573.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-proprjeta in meritu ittieħdet mill-Gvern b'titolu ta' pussess u użu in forza ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern datata 17 t'April 1973, Avviż Numru 256 (Dok GS 1 - fol 5). Il-fond huwa indikat fuq il-pjanta LD 32/73 (Dok B – fol 82). Il-kera t'għarfien stabbilita għall-fond in meritu kienet ta' Lm 15 fis-sena skond stima tal-Perit E. Xuereb (Dok C – fol 83). Fit-30 ta' Lulju 1986 ġie ffirmat kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, bejn ir-rikorrenti u l-Kummissarju tal-Art, fejn il-fond in meritu ingħadda lill-Gvern b'titolu ta' pussess u użu għaż-żmien kif kienu jeħtieġu l-esiġenzi tal-iskop pubbliku versu l-kera ta' LM 15 fis-sena (Dok E – fol 86 *et seq*).

Fir-rapport tiegħu datat 11 ta' Jannar 2022 (fol 24 *et seq*) il-Perit Kurt Sammut Alessi jirrileva illi l-fond in meritu kien jagħti għal Triq San Ġużepp fil-Belt Valletta faċċata ta' Triq it-Turġien, Valletta u jinsab fi triq residenzjali pjuttost kwieta. Min ritratti mill-ajru tas-sena 1967 jidher li l-propjeta kienet circa 5.5 metri b'9.3 metri u allura b'kejl ta' *footprint* ta' *circa* 51.2 metri kwadri kull sular. Meta wieħed jikkunsidra li t-total ta' sulari kien ta' tlett sulari piu l-bejt wieħed jasal għal *area* totali tal-fond in meritu ta' 204.8 metri kwadri. Il-Perit ikompli jgħid illi l-proprjeta in meritu ġiet demolita xi żmien bejn 1978 u 1988 u llum hemm minflokha blokk appartamenti ta' 4 sulari u *washroom*

fuq il-bejt parti minn *Housing Estate* tal-Gvern. Fil-fehma tal-perit il-valur tal-proprjeta tar-rikorrenti huwa ta' Eur 425,000.

<u>Titolu</u>

Fir-rigward tat-titolu, mid-dokumenti esebiti mar-rikors promotur jirriżulta li l-fond in meritu kien akkwistat oriġinarjament minn missier ir-rikorrenti ossia George Stafrace fiż-żwieġ ma' ommha Paola Stafrace u dan b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Alexander Sciberras Trigona datat 3 ta' Diċembru 1957 (Dok GS 2 - fol 6 *et seq*). L-imsemmi George Stafrace miet fid-9 ta' Settembru 1966 u permezz ta' testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit datat 25 ta' Settembru 1964 (fol 10 *et seq*) il-wirt tiegħu w allura s-sehem tiegħu ta' nofs indiviż tal-propjeta' mertu tal-kawża ddevolviet bi prelegat lir-rikorrenti. Sussegwentement permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Rachelle Farrugia datat 31 ta' Mejju 2000 (Dok GS 5 - fol 17 *et seq*) omm ir-rikorrenti, Paola Stafrace, għaddiet in-nofs indiviż l-ieħor lil bintha r-rikorrenti biex b'hekk hija ġiet sid sħiħ tal-fond mertu tal-kawża.

In sostenn tat-titolu ġiet esebita wkoll il-*Property Ownership Form* (fol 59 sa 66) u affidavit tar-rikorrenti u dokumenti (fol 49 *et seq*).

Fis-seduta tat-28 ta' Gunju 2023 (fol 76) l-Awtorita ntimata ddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti.

Għaldaqstant, in vista tad-dikjarazzjoni sudetta tal-Awtorita intimata u kif ukoll abbażi tal-provi prodotti mir-rikorrenti, liema provi ma ġew bl-ebda mod kontestati, l-Bord hu tal-fehema li r-rikorrenti rnexxielha tipprova soddisfaċentement it-titolu tagħha fuq il-proprjeta in meritu u għalhekk il-Bord jiddikjara li huwa sodisfatt bit-tiotlu tar-rikorrenti.

<u>Mertu</u>

Ir-rikorrenti tibbaża l-azzjoni tagħha fuq fl-Art. 69 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, 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.

Is-sub-artikoli (3) u (4) tal-Art. 68 imbagħad jipprovdu:

(3) F'każ li l-art tkun trid tinxtara 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.

(4) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li nħarġet id-dikjarazzjoni msemmija fis-subartikolu (3):

Iżda fil-valur, ebda każ ma għandu jittieħed ta' ebda bini, tlugħ jew titjib ieħor imtella' jew magħmul fuq l-art wara l-jum li fih il-pussess tagħha kien ittieħed mill-awtorità kompetenti.

Mill-provi prodotti jirriżulta mhux kontestat li l-fond *de quo* ġie akkwistat b'titolu ta' pussess u użu b'kuntratt tat-30 ta' Lulju 1986 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli u għalhekk it-terminu ta' għaxar snin indikat fl-Art. 69 huwa soddisfatt.

L-Art. 69 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.

Fil-każ in diżamina jirriżulta li l-fond *de quo* ġie demolit u minfloku ġew mibnija appartamenti għall-akkomodazzjoni soċjali. Fir-rapport tiegħu (fol 24 *et seq*) il-perit *ex parte* tar-rikorrenti Kurt Sammut Alessi jispjega li l-proprjeta tar-rikorrenti kienet ġiet demolita xi żmien bejn 1978 u 1988 u llum hemm minflokha blokk appartamenti ta' 4 sulari parti minn *Housing Estate* tal-Gvern. Għalhekk mhux possibbli r-radd lura. Inoltre l-Awtorita' intimata stess fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2024 (fol 91) tiddikjara li trid takkwista l-ambjenti in meritu. Dan huwa kkonfermat ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-istess Awtorità ntimata li tgħid li hija taqbel mat-talba tar-rikorrenti sabiex l-ambjenti *de quo* jiġu akkwistati b'xiri assolut a tenur tal-Artikolu 69 tal-Kap 573. B'hekk, f'dan il-każ 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-Awtorita intimata b'xiri assolut u dan ai termini tal-Art. 69(1) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

F'dan il-kuntest il-Bord jirreferi għas-sentenzi deċiżi minn dan il-Bord fl-ismijiet **Paul Azzopardi et vs Kummissarju tal-Art (Rikors 12/2016NB) deċiża fis-26 ta' April 2023** u

Francis Lanfranco et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rikors 8/2019NB) deċiża fit-23 ta' Frar 2022 li kienu jitrattaw talba għall-akkwist ta' fondi b'titolu ta' xiri assolut fejn il-fondi kienu wkoll ġew demoliti mingħajr il-possibilita' li jintraddu lura. F'dawk il-każijiet, il-Bord laqa' t-talba għall-akkwist skont il-proċedura msemmija fl-Art. 68(3) u (4) tal-Kap. 573. Bl-istess mod anke fil-każ preżenti l-Bord ser joħroġ ordni sabiex l-ambejnti in meritu jiġu akkwistati mill-Awtorità intimata b'xiri assolut.

Is-sub-inċiżi (3) u (4) tal-Art. 68 jipprovdu li f'każ li l-art tkun trid tiġi akkwistata – kif inhu l-każ preżenti – għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-*Chairperson* tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-Art. 38 u d-dispożizzjonijiet tal-Art. 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw.

Għalhekk il-Bord ser jordna lill-Awtorità intimata sabiex, ai termini tal-Artikolu 68(3) tal-Kap 573 tinħareġ dikjarazzjoni miċ-*Chairperson* tal-Bord tal-Gvernaturi tal-istess Awtorità tal-Artijiet skont l-Art. 38 u dan f'terminu ta' erba' (4) xhur mil-lum liema terminu huwa wieħed perentorju u għandhom japplikaw l-Artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-istess Att.

<u>**Spejjeż**</u>

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-Awtorita tgħid li m'għandhiex tbgħati spejjeż billi dawn il-proċeduri ġew intavolati xahar biss wara li r-rikorrenti bgħatet ittra uffiċjali fejn talbet lill-Awtorita takkwista l-fond in meritu. Il-Bord ma jaqbilx. Filwaqt li huwa minnu li l-ittra ufficjali tar-rikorrenti ġiet preżentata fit-3 ta' Marzu 2022 (fol 22) u notifikata lill-Awtorita fid-9ta' Marzu 2022 (fol 23) filwaqt li din il-kawża ġiet preżentata fis-7 ta' April 2022, il-Bord josserva fl-ewwel lok illi il-Gvern ilu li ħa l-pussess tal-art ,ill-inqas mit-30 ta' Lulju 1986 ossia meta sar il-kuntratt ta' pussess u użu u ma kienx hemm xejn xi jzomm lill-Gvern milli jkompli bil-proċess ta' esproprju u jakkwista l-art ladarba jirriżulta biċ-ċar li l-fond *de quo* kien ġie demolit u minfloku ġew mibnija appartamenti għall-akkomodazzjoni soċjali. Il-Gvern ma kellux għalfejn jistenna la l-ittra ufficjali u wisq anqas din il-kawża biex jieħu l-passi meħtieġa u jakkwista l-art b'xiri assolut.

Mhux hekk biss, iżda l-Bord josserva wkoll illi fl-ittra uffiċjali tagħha tat-3 ta' Marzu 2022 ir-rikorrenti nterpellat lill-Awtorita sabiex takkwista l-ambjenti in meritu fi żmien ġimgħa u għalkemm l-Awtorita ġiet notifikata bl-istess ittra fid-9 ta' Marzu 2022 hija baqgħet ma ppreżentat ebda risposta għall-istess ittra uffiċjali. B'hekk ir-rikorrenti ma kellha ebda għażla oħra għajr li tinizzja dawn il-proċeduri. Ta' min iżid ukoll illi lanqas meta ġew intavolati dawn il-proċeduri l-Awtorita ma għaddiet biex tiddikjara li riedet takkwista l-istess proprjeta tant li fir-risposta tagħha għall-kawża hija eċċepiet li l-Bord għandu saħansitra jiċħad ir-rikors u kien biss proprju fl-aħħar seduta – qabel ma l-każ tħalla għas-sentenza – li l-Awtorita ddikjarat li trid takkwista l-ambjenti *de quo*. Għalhekk huwa ċar li l-ispejjeż ta' dan il-każ għandhom ikunu a karigu tal-istess Awtorita intimata.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba attriċi fis-sens illi jordna lill-Awtorita intimata sabiex takkwista b'xiri assolut l-ambjenti mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-proprjeta ġja okkupata mill-fond 113, Triq San Ġużepp, il-Belt Valletta, bil-mod imfisser fl-Artikolu 68(3) u (4) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna, a tenur tal-artikolu 68(3) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta, lill-Awtorita' intimata sabiex tinħareġ id-dikjarazzjoni miċ-*Chairperson* tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38 in rigward tal-ambjenti in meritu u dan f'terminu ta' erba' (4) xhur mil-lum liema terminu huwa wieħed perentorju u d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta għandhom japplikaw.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

28 ta' Novembru 2024