BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 25 ta' Frar 2025

Grazio Camilleri (K.I. 0709749M); Angelo Camilleri (K.I 0727739M); Catherine Chetcuti (K.I. 0315644M); Rita Spiteri (K.I. 669261M); Leonard Falzon (K.I. 392331M)

vs

Awtoritá tal-Artijiet

Chairman tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtoritá tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 1
Rikors Numru: 34/19 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Grazio Camilleri (K.I. 0709749M) *et* ppreżentat fis-6 ta' Novembru 2019 fejn ġie premess:

1. Illi l-esponenti huma sidien tal-fond ***88, Triq San Pawl, Marsa****, liema proprjeta' ghandha referenza tal-files nru. L.285/73/VI/09-PW573/73 mal-Awtorita' tal-Artijiet, minn fejn jirrizulta li huwa soggetti ghar-recognition rent ta' €199.95c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Ottubru u kull l-1 ta' April, u dan skond* ***"Dokument A"*** *hawn anness.*

2. Illi s-sidien jixtiequ li l-proprjeta' tigi mixtrija mill-Awtorita' tal-Artijiet a tenur tal-ligi ossia a tenur tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta gialadarba ghaddew ghaxar snin mid-data li fiha jkun ittiehed pussess mill-Awtorita' tal-Artijiet.

3. Illi b'rikors nru. 40A/93 quddiem il-Bord tal-Arbitragg fl-ismijiet Grazio Camilleri vs Kummissarju tal-Artijiet deciz fis-7 ta' Novembru 1996 il-kera tal-fond in kwistjoni kien gie awmentat ghal €199.95c.

*4. Illi dan il-fond kien dar ta' kobor kif jirrizulta minn pjanta li hija ezebita fil-file tal-Gvern u redatta mill-Perit Frederick Valentino tal-5 ta' Gunju 1971 hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument B"** oltre li kienu sarulha benefikati ta' Lm1,655.92c, kif jirrizulta mill-atti processwali.*

*5. Illi l-fond originarjament kien inxtara minn Grazio Camilleri u ohtu Clementina Camilleri in kwantu ghal nofs indiviz kull wiehed b'kuntratt tal-5 ta' Awwissu 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Frans Micallef skond **"Dokument C"** hawn anness.*

*6. Illi l-imsemmija Clementina Camilleri mietet fit-30 ta' Settembru 1996 u l-wirt taghha ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tal-1 ta' Frar 1990 li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"** fejn innominat eredi universali taghha lill-hames hutha ossia Grazio Camilleri, Carmen Scicluna, Maria Falzon, Catherine Chetcuti u Angelo Camilleri.*

*7. Illi b'kuntratt tad-29 ta' Jannar 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius **"Dokument E"** hawn anness saret id-dikjarazzjoni causa mortis tal-eredita' tal-mejta Clementina Camilleri.*

*8. Illi b'kuntratt tad-9 ta' Gunju 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja **"Dokument F"** l-eredi ta' Clementina Camilleri imittew lil xulxin fil-pussess tal-proprjeta' li huma wirtu minghand Clementina Camilleri.*

9. Illi Maria Falzon mietet fit-28 ta' April 2018 u l-wirt taghha ddevolva ab intestato fuq uliedha r-rikorrenti Rita Spiteri u Nazzareno Falzon.

10. Illi ghalhekk Grazio Camilleri illum ghandu tlett kwinti (3/5) indivizi mill-istess fond, Angelo Camilleri u Catherine Chetcuti ghandhom decima parti ($1/10^{th}$) indiviza kull wiehed, kif wkoll ulied ohtu mejta ossia Rita Spiteri u Nazzareno Falzon li ghandhom decima parti indiviza tal-istess fond.

11. Illi b'hekk ir-rikorrenti odjerni ghandhom disa partijiet minn ghaxra (9/10) indivizi tal-fond msemmi.

*12.	Illi ulied ohtu mejta l-ohra Carmela Scicluna li mietet fil-11 ta' Frar 2012 ghandhom decima parti indiviza kull wiehed u m'ghandhomx interess f'dan ir-rikors stante it-tenwita tas-sehem taghhom ta' decima parti indiviza.*

*13.	Illi huma skond il-ligi tenuti biex jitolbu lill-Bord tal-Arbitragg johrog ordni sabiex l-art tigi akkwistata mill-Awtorita' tal-Artijiet b'xiri assolut ai termini tal-Artikolu 68 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta jew inkella li titbattal fi zmien sena mid-data tal-ordni wara li c-Chairman tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet johrog id-dikjarazzjoni appozita.*

*14.	Illi b'ittra tal-20 ta' Settembru 2016, id-Direttorat tal-Artijiet informa lill-konsulent legali tar-rikorrenti li huwa lest li jixtri l-post b'xiri assolut u dan bil-kapitalizzazzjoni bir-rata ta' 1.4% tal-kera ta' gharfien fis-sena li tkun dovuta, u dan kif stipulat fil-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-ammont huwa redikolament baxx u jekwivali ghal €14,282.14c meta l-post fis-suq jiswa ferm aktar minn dak li l-Awtorita' tal-Artijiet tippretendi li ghandha thallas ghalih.*

*15.	Illi minkejja dan, il-ligi titlob li huma jipprocedu quddiem dan il-Bord qabel ma huma jipprocedu kostituzzjonalment stante illi kull kumpens li talvolta jista' jigi offrut ai termini tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta jilledi d-drittijiet kostituzzjonali taghhom in kwantu li huma mhux qed jircievu prezz gust u xieraq kif stabbilit bil-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk huma jirrizervaw li jipprocedu ulterjorment quddiem is-Sede opportuna rigwardanti l-istess kumpens.*

***Ghaldaqstant**, l-esponenti, fid-dawl ta' dak li jistpula, inter alia, l-Artikolu 68 u 69 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:*

*(I)	Jordna lill-Awtorita' tal-Artijiet sabiex il-fond **88, Triq San Pawl, Marsa**, liema proprjeta' ghandha referenza tal-files nru. L.285/73/VI/09-PW573/73 mal-Awtorita' tal-Artijiet, soggett ghar-recognition rent ta' €199.95c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Ottubru u kull l-1 ta' April, skond **"Dokument A"** jigu mixtrija b'mod assolut mill-istess Awtorita' tad-Artijiet ai termini tal-ligi, u fin-nuqqas li dan jsir fi zmien sena mid-data tal-ordni, dawn il-fond jitbattlu u jigu ritoranti lir-rikorrenti u;*

*(II)	Jordna li f'każ li l-fondi jkunu jridu jinxtraw 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 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta għandhom japplikaw.*

*(III)	Konsegwentement, jiffissa l-kumpens xieraq tal-fond 88, Triq San Pawl, Marsa, liema valur tal-fondi għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-fond jista' jġib*

kieku dan kellu jiġi mibjugħ fis-suq mis-sidien volontarjament fil-mument li nħarġet id-dikjarazzjoni msemmija fis-subartikolu 68(3) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-imghax legali minn dik id-dikjarazzjoni tac-Chairman tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha xierqa u opportunti li johgbu jiffissa dan il-Bord.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-8 ta' Marzu 2019, ***"Dokument G"*** *hawn anness hawn anness u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni."*

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 20 ta' Novembru 2019 (fol 26 *et seq*) fejn gie eċċepit:

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

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

2.1 Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni izda dan jista' jsehh biss talvolta l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd u jigi debitament prezentat root of title in rigward. Huwa proprju f'dak il-punt fejn l-Awtorita' tkun f'pozizzjoni li taghti risposti kwantu jekk tali art qatt kienet jew ghadhiex mehtiega ghal skop pubbliku u jekk hu l-kaz, minn min;

2.2 Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, u dan stante li hawn si tratta ta' bini milqut b'dominju pubbliku, il-current open market value tal-proprjeta' de quo ghandha tinhadem bil-mod kif gej:

2.2.1 Fl-ewwel lok, il-kera stabbilita (f'dal-kaz, ir-recognition rent) tigi kapitalizzata skont il-Years Purchase tas-sena meta l-istess kera giet stabbilita biex b'hekk jigi stabbilit l-open market value dakinhar;

2.2.2 L-ammont hekk stabbilit irid imbaghad jigi aggustat ghad-data tal-lum (dejjem jekk l-akkwist se jsir illum) biex b'hekk jigi stabbilit l-open market value tal-lum;

*2.2.3 L-open market value tal-lum irid imbaghad jigi aggustat in vista tal-fatt li kieku wiehed kellu jbiegh dik il-proprjeta' volontarjament (kif jikkontempla l-**Kap 573**), din se tinbiegh bin-nies go fiha li qed jirrisjedu hemm bi dritt perpetwu stante li l-bini huwa gja milqut b'titolu ta' dominju pubbliku. Dan in vista tal-principju li 'f'kull każ, kemm meta jitqabbdu periti mill-awtorità kompetenti u kemm meta jitqabbdu mill-Bord tal-Arbitraġġ, ir-rapport peritali għandu jinkludi dan li ġej… l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet*

*valutata l-proprjetà, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera' (**Artikolu 79(3)** tal-**Kap 573**);*

*3. Illi fi kwalunkwe kaz, u dan dejjem minghajr pregudizzju ghall-predett, skont il-ligijiet ta' Malta, l-izvilupp ta' kull art għal-skopijiet residenzjali u kummerċjali konnessi ma' housing socjali u l-promozzjoni tal-finanzjament ghall-home ownership jaqa' fil-mansjoni ta' l-Awtorita' tad-Djar u dan kif jippreskrivi il-**Kap 261** tal-**Ligijiet ta' Malta**;*

4. Illi it-talbiet rikorrenti ghandhom ghalhekk jigu stradati fid-dawl tal-premess.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi.

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

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 134 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata ppreżentata fis-17 ta' Settembru 2024 (fol 143 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qedin jitolbu li l-Bord (i) jordna lill-Awtorita intimata sabiex takkwista l-fond in meritu ossia numru 88, Triq San Pawl, Marsa ai termini tal-Art. 68 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta jew fin-nuqqas li tali fond jintradd lura, (ii) jordna li f'każ li l-fond ikun irid jinxtara sabiex tinħareġ l-opportuna Dikjarazzjoni skont l-Art. 38 tal-Kap 573 u japplikaw l-Art. 52, 53, 54 u 55 tal-istess Kap, u (iii) jiffissa l-kumpens xieraq li l-Awtorità għandha tħallas għall-tali xiri liema valur għandu jittieħed li hu dak li l-fond jista jġib kieku kellu jiġi mibjugħ fis-suq minn sidu volontarjament fil-mument tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni msemmija.

L-Awtorita intimata wieġbet illi fl-ewwel lok l-atturi jridu jippruvaw it-titolu tagħhom filwaqt illi kwantu għal kumpens li talvolta jaf ikun dovut għat trasferiment spjegat il-mekkaniżmu kif skond hi għandu jiġi komputat tali kumpens.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-proprjeta in meritu hi miżmuma mill-Gvern b'titolu ta' dominju pubbliku in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli tat-8 t'April 1998 (Dok R – fol 105 *et seq*) li permezz tiegħu r-rikorrenti jirċievu r-*recognition rent* ta' Lm85.84 fis-sena ekwivalenti għal €199.95.

<u>In-Nutar Marisa Grech, *Acting Chief Officer* fi ħdan l-Awtorita intimata xehedet permezz ta' Affidavit (fol 79 *et seq*)</u> li l-fond in meritu ossia numru 88, Triq San Pawl, Marsa kien ittieħed flimkien ma fondi oħra sabiex isir il-Bypass tal-Marsa. Dan il-fond kien ġie esproprjat permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali numru 552 tat-18 ta' Lulju 1973 b'pussess u użu (Dok B – fol 81). Eventwalment, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta numru 345 tal-14 ta' Mejju 1993 (Dok L – fol 96 *et seq*) ġie dikjarat illi l-esproprju li kien sar permezz tad-Dikjarazzjoni preċedenti numru 552 kellu jkun b'dominju pubbliku u mhux b'pussess u użu. Sussegwentement il-kuntratt ta' dominju pubbliku kien ġie ppublikat b'Att tan-Nutar Dr. Vincent Miceli tat-8 ta' April 1998.

<u>Ir-rikorrent Grazio Camilleri xehed permezz ta' Affidavit (fol 72-74)</u> li l-fond in meritu jappartjeni lir-rikorrenti in kwantu għas-sehem ta' 9/10 indiviżi. Il-fond originarjament kien inxtara minnu u oħtu Clementina Camilleri in kwantu ghal nofs indiviz kull wiehed b'kuntratt tal-5 ta' Awwissu 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Frans Micallef (Dok C – fol 11 *et seq*). Clementina Camilleri mietet fit-30 ta' Settembru 1996 u l-wirt taghha ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tal-1 ta' Frar 1990 (Dok D – fol 13 *et seq*) fejn innominat eredi universali tagħha l-ħames hutha ossia x-xhud Grazio Camilleri, Carmen Scicluna, Maria Falzon, Catherine Chetcuti u Angelo Camilleri. Dan il-wirt ġie dikjarat *causa mortis* b'kuntratt tad-29 ta' Jannar 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius (Dok E – fol 15 *et seq*). Maria Falzon mietet fit-28 ta' April 2018 u l-wirt taghha ddevolva *ab intestato* fuq uliedha r-rikorrenti Rita Spiteri u Nazzareno Falzon. Għalhekk ir-rikorrent Grazio Camilleri llum għandu tlett kwinti (3/5) indivizi mill-istess fond, filwaqt li Angelo Camilleri u Catherine Chetcuti għandhom deċima parti (1/10) indiviza kull wieħed, kif wkoll ulied oħtu mejta ossia Rita Spiteri u Nazzareno Falzon li wkoll għandhom deċima parti ndiviza. Mal-Affidavit tiegħu r-rikorrent ippreżenta wkoll pjanta (Dok GC 1 – fol 74) dwar il-konfigurazzjoni tal-fond kif kien qabel l-esproprju.

<u>Fis-seduta tal-5 t'Ottubru 2022 ir-rikorrenti ppreżentaw nota b'rapport ex parte tal-Perit Alan Galea</u> li jindika d-delinejazzjoni u konfigurazzjoni tal-fond tar-rikorrenti u jgħati stima tal-istess fond f'April 2022 fil-valur ta' €190,000.

<u>Rapport tal-Membri Tekniċi</u>

Il-Membri Tekniċi nominati mill-Bord, il-Perit Marie Louise Caruana Galea u Elena Borg Costanzi, fir-relazzjoni tagħhom (fol 44 sa 52) ikkonstataw li l-fond kien jikkonsisti f'żewġ sulari. Mill-pjanta kif magħmula mill-Perit Fredrick Valentino ma

kienx ċar jekk l-arja kienetx inkluża u għaldaqstant ma ġietx ikkunsidrata fil-valutazzjoni.

Minn *superimposition* tal-pjanta Dok B fuq *survey sheet* tal-1958 u dik tal-lum huma ħejjew pjanta Dok P2 (fol 50) biex setgħa jiġi identifikat il-posizzjoni tal-fond. Minn kejl tal-fond jidher li l-fond kellu kejl kumulattiv internament ta' 78m.k. u site area fil-pjan terran ta' 39m.k. bil-gross floor area fuq l-ewwel sular ta' circa 68.5 m.k. Peress li l-espropjazzjoni involviet dar ta' żewġ sulari huma waslu għar-rata kull metru kwadru fl-2019 ta' €1,730.77 għal total ta' €135,000.

<u>Għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Awtorità</u> intimata (fol 59-60) wieġbu (fol 67 *et seq*) li huma kkunsiddraw artijiet oħra li kienu simili għal dik mertu tal-kawża sabiex setgħu waslu għall-istima kull metru kwadru. Il-periti kkonfermaw li l-*policy* applikabbli għal art in mertu u għall-artijiet paragunabbli hija li għalkemm l-art taqa' fl-iskema tal-bini skont il-pjan lokali ma jistax isir żvilupp fiha u trid tibqa *area of open space*. Jgħidu li l-valur li ngħata ħa kont tal-fatt li l-espropjazzjoni involviet dar ta' żewġ sulari u mhux art u r-rata kull metru kwadru ngħatat għas-sena 2019.

<u>Għad-domandi tal-atturi</u> (a fol 114 et seq) il-periti wieġbu (a fol 122-123) li minħabba li ma kienx indikat jekk l-arja hux inkluża mad-dar u fil-pjanta ma kienx jidher li hemm taraġ għal bejt, l-arja ma ġietx inkluża fil-valutazzjoni. Ikkonfermaw iżda li l-arja tal-bejt tagħmel differenza fil-valur tal-propjeta' in kwistjoni.

Permerzz ta' Digriet tal-Bord fis-seduta tat-30 ta' Jannar 2024 l-inkarigu tal-Periti Tekniċi ġie estiż sabiex wara li jieħdu kont tal-provi ulterjuri sottomessi fosthom il-pjanta Dok GC1 a fol 74 u 75 jagħmlu relazzjoni ulterjuri inkluż jekk ikun il-każ valur rivedut. Abbażi tal-provi sottomessi l-periti tekniċi ħejjew ir-relazzjoni ulterjuri tagħhom (fol 125 sa 130) fejn din id-darba qiesu l-arja inkluża mad-dar u li kien hemm aċċess għal fuq il-bejt u taw valur fl-2019 ta' €172,500.

<u>Titolu</u>

Fir-rigward tat-titolu mill-provi sottomessi mir-rikorrenti inkluż id-dokumenti esebiti mar-rikors promotur u kif ukoll mill-affidavit tar-rikorrent Grazio Camilleri jirriżulta li l-fond in meritu originarjament kien inxtara minn Grazio Camilleri u oħtu Clementina Camilleri in kwantu għal nofs indiviz kull wieħed b'kuntratt tal-5 ta' Awwissu 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Frans Micallef. Clementina Camilleri mietet fit-30 ta' Settembru 1996 u l-wirt taghha ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tal-1 ta' Frar 1990 (Dok D – fol 13 *et seq*) fejn innominat eredi universali tagħha l-ħames hutha ossia lill-Grazio Camilleri, Carmen Scicluna, Maria Falzon, Catherine Chetcuti u Angelo Camilleri. Maria Falzon mietet fit-28 ta' April 2018 u l-wirt taghha ddevolva *ab intestato* fuq uliedha r-rikorrenti Rita Spiteri u Nazzareno Falzon. Għalhekk jirriżulta li r-

rikorrent Grazio Camilleri għandu tlett kwinti (3/5) indivizi mill- fond, filwaqt li Angelo Camilleri u Catherine Chetcuti għandhom deċima parti (1/10) indiviza kull wieħed u wlied il-mejta oħtu Maria Falzon u cioe' r-rikorrenti Rita Spiteri u Nazzareno Falzon għandhom wkoll deċima parti ndiviza. B'hekk ir-rikorrenti għandhom disa partijiet minn għaxra indiviżi tal-fond imsemmi.

Fis-seduti tas-17 ta' Frar 2021 u 7 ta' Lulju 2021, l-Awtorita tal-Artijiet iddikjarat li kienet sodisfatta bit-titlu 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 rnexxielhom jippruvaw soddisfaċentement it-titolu tagħhom fuq il-fond in meritu u għalhekk il-Bord jiddikjara li huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti.

Mertu

Ir-rikorrenti jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq **l-Art. 68 tal-Kap. 573** tal-Liġijiet ta' Malta, dwar "**art okkupata b'dominju pubbliku**", li jipprovdi hekk:-

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.

(2) Din id-deċiżjoni min-naħa tal-awtorità għandha tittieħed fi żmien għaxar snin minn meta jidħol fis-seħħ dan l-Att, b'dana li jekk l-awtorità ma tieħu l-ebda deċiżjoni dan għandu jitqies li hija qed tirrinunzja għal kull dritt fuq dik l-art u li s-sid għandu d-dritt jerġa' jeħodha lura.

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

(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* ttieħed mill-Gvern b'titolu ta' pussess u użu in forza ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali numru 552 tat-18 ta' Lulju 1973 (Dok B – fol 81). Eventwalment, permezz ta' Dikjarazzjoni

tal-President ta' Malta numru 345 tal-14 ta' Mejju 1993 (Dok L – fol 96 *et seq*) ġie dikjarat illi l-esproprju li kien sar permezz tad-Dikjarazzjoni preċedenti numru 552 kellu jkun b'dominju pubbliku u mhux b'pussess u użu. Sussegwentement il-kuntratt ta' dominju pubbliku kien ġie ppublikat b'Att tan-Nutar Dr. Vincent Miceli tat-8 ta' April 1998.

In vista ta' dan il-Bord iqis li f'dan il-każ japplika l-Art. 68 tal-Kap. 573 li jirregola art okkupata b'dominju pubbliku.

L-Art. 68 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta jippostula tlett xenarji bħala rimedju għas-sid ossia li jiġu akkwistati (i) b'xiri assolut jew (ii) b'titolu ta' pussess u użu jew (iii) inkella jiġu mrodda lura lis-sid. L-Awtorita ġja ddikjarat li dan il-fond għadu meħtieġ mill-Gvern għall-skop pubbliku u inoltre mill-provi rriżulta li dan il-fond twaqqa' u l-art tifforma parti mill-bypass tal-Marsa. Għalhekk ċertament mhux possibbli r-radd lura u lanqas l-akkwist b'pussess u użu. B'hekk f'dan il-każ il-Bord iqis li l-ewwel talba tar-rikorrenti ossia li l-Awtorita ntimata tiġi ordnata sabiex takkwista l-fond in meritu b'xiri assolut għandha mis-sewwa u ser tiġi milqugħa.

F'dan il-kuntest il-Bord jirreferi għas-sentenzi deċiżi mill-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 jittrattaw talba għall-akkwist ta' fondi b'titolu ta' xiri assolut fejn il-fondi kienu 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.

Is-sub-inċiżi (3) u (4) tal-Art. 68 tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern 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. Inoltre l-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 b'dan illi 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.

Għalhekk il-Bord iqis li anke t-tieni talba attriċi għandha mis-sewwa u ser tintlaqa u għalhekk 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 għax-xiri assolut tal-fond in meritu ossia 88, Triq San Pawl, Marsa u dan f'terminu ta' tlett (3) xhur mil-lum liema terminu huwa wieħed perentorju u għandhom japplikaw l-Artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-istess Att.

<u>**Il-kumplament tat-talbiet attriċi – iffissar tal-kumpens xieraq**</u>

Fit-tielet talba tagħhom ir-rikorrenti jitolbu lill-Bord sabiex jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment tal-fond in meritu. Hawnhekk l-atturi jikkontendu li l-kumpens għandu jiġi stabbilit mill-Bord fid-*decide* u mhux jitħalla f'idejn l-Awtorita biex toħroġ id-Dikjarazzjoni stante li din kellha kull okkażjoni biex tagħmel dan. Inoltre jgħidu li jekk l-Awtorita titħalla toħroġ id-Dikjarazzjoni mingħajr ma jkun hemm il-likwidazzjoini tal-kumpens ir-rikorrenti ser jibqgħu preġudikati b'leżjoni tad-drittijiet tagħhom għall-kumpens.

Fis-sentenza mgħotija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **John Joseph Bezzina et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet illum l-Awtorita tal-Artijiet (Appell Nru 2/2016/1/NB) deċiża fil-25 ta' April 2024** li kienet tittratta każ ta' pussess u użu taħt l-Artikolu 69 tal-Kap 573 intqal hekk:

> *36. ...... 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***[1]*.*
>
> *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*

[1] Enfasiżżar tal-Bord.

applikati provvedimenti oħra tal-istess liġi jekk dawn jinkwadraw ruħhom fil-parametri tat-talbiet tar-rikorrenti.

.....

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.

Mill-brani sudetti jidher ċar li l-ħsieb tal-Qorti tal-Appell hu li l-liġi tiġi interpretata b'mod loġiku u buon sens u li fejn, bħal fil-każ tagħna, jkun applikabbli l-Artikolu 68 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern u l-Bord jordna lill-Awtorità toħroġ Dikjarazzjoni t'akkwist b'xiri assolut, dan ma jeskludix li jiġu applikati provvedimenti oħra tal-Kap 573 jekk dawn jinkwadraw ruħhom fil-parametri tat-talbiet tar-rikorrenti.

Fil-każ tallum fit-tielet talba tagħhom ir-rikorrenti talbu sabiex il-Bord jiffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti għall-akkwist tal-fond in meritu li skond ir-rapport tal-perit tagħhom Alan Galea għandu jkun fl-ammont ta' €190,000.

Fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talbiet attriċi l-Bord ġja ddeċieda li ser ikun qed 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 għax-xiri assolut tal-fond in meritu ossia 88 Triq San Pawl, Marsa u dan f'terminu perentorju ta' tlett (3) xhur u għandhom japplikaw l-Artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-istess Att.

Minn dan jinbet li l-Bord huwa għal kollox prekluż milli jgħaddi biex jiffissa jew jillikwida l-kumpens tat-trasferiment, almenu, f'dan l-istadju peress illi kif jinsab pprovdut fil-Liġi l-Artikolu 68(3) tal-Kap 573 jesiġi b'mod tassattiv (fil-fatt tintuża l-kelma '**għandha**') li tinħareġ dikjarazzjoni miċ-*Chairperson* tal-Bord tal-Gvernaturi tal-istess Awtorità tal-Artijiet skont l-Art. 38 għax-xiri assolut tal-fond in kwistjoni u hekk fil-fatt ser jordna l-Bord li jsir.

Iżda bil-passaġġ tal-ordni ai termini tal-Artikolu 68(3) tal-Kap 573 huwa ċar li l-istadju naturali li jkun imiss wara l-ħruġ tad-Dikjarazzjoni t'akkwist f'każ li s-sidien ma jaqblux mal-prezz offrut ikun dak li l-kumpens jiġi ffissat mill-Bord. Dan id-dritt tas-sid li jikkontesta ammont offrut fid-Dikjarazzjoni huwa fil-fatt provdut fid-dispost **tal-Artikolu 55(1) tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern** li jgħid hekk:

55. (1) Sid li jħoss li l-ammont li jkun ġie offrut fid-dikjarazzjoni ma jkunx wieħed xieraq, jista' jagħmel rikors quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jiġi stabbilit xi jkun il-kumpens skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att.

Is-subinċiżi li jsegwu jipprovdu hekk:

(2) Ir-rikors għandu, taħt piena ta' nullità, jindika l-kumpens li fil-fehma tar-rikorrent ikun dovut u għandu jiġi notifikat lill-awtorità li jkollha għoxrin jum żmien biex iddaħħal tweġiba.

(3) Ir-rikors għandu jiġi ppreżentat sa mhux aktar tard minn ħames snin minn meta d-dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet tiġi mxandra kif imsemmi fl-artikolu 39(1) u (2), b'dana li jekk tali rikors ma jitressaqx, is-sid ikollu jedd biss għall-flus depożitati u għall-imgħax imsemmija fl-artikolu 52.

(4) Il-Bord tal-Arbitraġġ għandu jistabbilixxi dak il-kumpens u għandu jagħti kull ordni u direttiva meħtieġa skont dan l-Att jekk ikun sodisfatt li r-rikorrent ikun wera li għandu titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art.

Minn qari ta' dawn is-subinċiżi huwa ċar li l-Bord huwa adit bil-poter biex jistabillixxi l-kumpens wara li jkun ta' ordni għall-ħruġ ta' Dikjarazzjoni t'akkwist a tenur tal-Artikolu 68(3) tal-Kap 573 tant li l-istess artikolu proprju jgħid li wara l-ħruġ tad-Dikjarazzjoni l-Artikolu 55 għandu japplika.

Mill-istess sub-inċiżi jemerġi wkoll li l-azzjoni taħt l-Artikolu 55 trid tinbeda b'rikors, li taħt piena ta' nullita, tali rikors għandu jindika l-kumpens li r-rikorrenti jkunu qed jippretendu u li dan ir-rikors ikun ippreżentat sa mhux aktar tard minn 5 snin mix-xandir tad-Dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet kif imsemmi fl-artikolu 39(1) u (2). Jiġi rilevat illi filwaqt li l-Liġi timponi terminu massimu sa meta jista jiġi ppreżentat ir-rikors taħt l-Artikolu 55 tal-Kap 573 ma jissemma xejn dwar meta dan jista jiġi ppreżentat.

Fil-każ preżenti l-Bord josserva li r-rikors tal-atturi jikkontjeni talba sabiex jiġi ffissat il-kumpens u mill-provi minnhom prodotti huma ndikaw ukoll l-ammont ta' kumpens li qedin jippretendu għat-trasferiment ossia skond ir-rapport tal-perit tagħhom Alan Galea fl-ammont ta' €190,000. Għalhekk il-Bord iqis li r-rikors odjern u t-tielet talba attriċi hija konsona mad-dritt ta' azzjoni mgħoti bil-Kap 573 lil sidien li, mad-dħul fis-seħħ tal-istess Att, ħwejjighom kienu kolpiti jew miżmuma mill-Gvern taħt dominju pubbliku f'każ fejn ikunu jikkonkorru l-elementi ravviżati fl-artikoli 68 tal-istess Kap 573 u l-Bord ikun ordna li a tenur tal-Artikolu 68(3) tinħareġ id-Dikjarazzjoni t'akkwist u in segwitu jiskattaw il-provvedimenti tal-Artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-istess Att. Kwindi l-Bord iqis li t-tielet talba attriċi fir-rikors promotur odjern tinkwadra ruħha fl-azzjoni postulata fl-artikolu 55 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

B'hekk il-Bord hu tal-fehema illi, filwaqt li mhux possibbli għall-Bord li jgħaddi biex jiffissa l-kumpens għat-trasferiment f'dan l-istadju, billi (b'referenza għall-ewwel

żewġ talbiet attriċi) huwa ser jgħaddi biex a tenur tal-Artikolu 68(3) tal-Kap 573 jordna li tinħareġ id-Dikjarazzjoni t'akkwist b'xiri assolut, madanakollu jqis li fi stadju ulterjuri l-Bord huwa adit biex jgħaddi u jiffissa l-kumpens ġust jekk kemm il-darba l-atturi ma jaqblux mal-kumpens talvolta offrut fid-Dikjarazzjoni msemmija, għalhekk in kwantu għall-istess tielet talba f'dan l-istadju ser jirriserva li jipprovdi dwarha fi stadju ulterjuri ta' dawn il-proċeduri.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

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

1. Jilqa' *in parte* l-ewwel u t-tieni talba attriċi fis-sens illi jordna lill-Awtorita intimata sabiex takkwista b'xiri assolut l-ambjenti mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-ambjenti ġja okkupati mill-fond numru 88, Triq San Pawl, Marsa 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' tlett (3) 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. Jordna l-prosegwiment tal-kawża u jirriserva li jipprovdi dwar it-tielet talba attriċi, jekk ikun il-każ, fi stadju ulterjuri.

3. Jiċħad l-eċċeżżjonijiet tal-Awtorita intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż s'issa.

Bl-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Noel Bartolo	**Marisa Bugeja**
Maġistrat	**Deputat Reġistratur**

25 ta' Frar 2025