BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 25 ta' Frar 2025

George Cremona (K.I.98446M)
Ronald Cremona (K.I. 568638M)

vs

L-Awtoritá tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 6
Rikors Numru: 20/21 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' George Cremona (K.I. 98446M) *et* ippreżentat fit-12 ta' Mejju 2021 fejn ġie premess:

*1. Illi l-esponenti akkwistaw l-acquisition rents li qieghdin f'idejn il-Gvern ta' Malta b'titolu ta' pussess u uzu, ossia l-fondi 40, Market Street, Floriana, 40, Market Street, Floriana 41/1, 41/1, 41/2, 41/2, 41/3, 41/3 Market Street, Floriana bin-numri ta' registrazzjoni 13004300, 13004301, 13005400, 13005401, 13005500, 13005501, 13005600, 13005601, skond **"Dokument A"** hawn anness, ammontanti ghall-hlas ta' €215 fis-sena li jithallsu mill-istess intimati mill-eredita tal-mejta Wanda Grech Dimech ta' 12, Strait Street, Valletta li mietet fil-25 ta' Settembru 2020 u li l-wirt taghha ddevolva permezz ta ' testment fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-18 ta' Novembru 2015, skond **"Dokument B"** hawn anness, u d-dikjarazzjoni kawza mortis giet dikkjarata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-4 ta' Frar 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, skond **"Dokument C"** hawn anness*

2. Illi, l-kumpens offrut mill-Awtorita tal-Artijiet b'kapilizzazzjoni ta' 1.4% tal-kera ricevuta fuq il-fondi imsemmija mhux adegwat u skond il-ligi stante li jivvjola d-drittijiet kosituzzjonali tas-sidien stante li l-fondi msaemmija ghandhom valur fis-suq ta'cirka €900,000.

3. Illi dan il-fondi kienu djar ta' kobor ezebita fil-file tal-Gvern u ghalhekk il-prezz offert huwa irrizorju u mhux accetabli stante li l-prezz offrut huwa irrizorju u ai termini tal-Artikolu 65 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jridu jirrikorru quddiem dan l-Onorabbli Bord biex jiffissa l-kumpens dovut skond il-Ligi.

4. Illi l-fondi fis-suq jiswew ferm aktar minn dak li l-Awtoritá tal-Artijiet tippretendi li ghandha thallas ghalihom.

5. Illi l-valur ta' dawn il-proprjetajiet huwa ta' mill-inqas €900,000.

6. 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-drittjiet 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, inner 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 sabex il-fondi l-fondi 40, Market Street, Floriana, 40, Market Street, Floriana, 41/1, , 41/1, 41/2, 41/2, 41/3, 41/3 Market Street, Floriana bin-numri ta' registrazzjoni 13004300, 13004301, 13005400, 13005401, 13005500, 13005501, 13005600, 13005601, skond "Dokument A" hawn anness, ammontanti ghall-hlas ta' €215 fis-sena jigu mixtrija b'mod assolut mill-istess Awtoritá tal-Artijiet ai termni tal-ligi, kif sancita mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prtokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ossia bil-valur tas-suq u cioe fl-ammont ta' €900,000 u/ jew somma ohra verjuri li tigi hekk likwidata minn dan il-Bord ta' L-Arbitragg, u fin-nuqqas li dan jsir ir-rikorrenti jirrizervaw li jipprocedu skond il-Ligi.

(II) Konsegwentement, jiffissa l-kumpens xieraq tal-fondi 40, Market Street, Floriana, 40, Market Street, Floriana, 41/1, 41/1, 41/2, 41/2, 41/3, 41/3 Market Street, Floriana bin-numri ta' registrazzjoni 13004300, 13004301, 13005400, 13005401, 13005500, 13005501, 13005600, 13005601 liema valur tal-fondi ghandu jittiehed li hu l-ammont illi l-fond jista' jgib kieku dan kellu jigi mibjugh fis-suq mis-sidien volontarjament fil-mument li nharget 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, liema prezz m'ghandux jkun inqas minn €900,000 u dan taht dawk il-provvedimenti kollha xierqa u opportuni li joghgbu jiffissa dan il-Bord, u dejjem ai termini tal-Ligi kif sancita mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ossia bil-valur tas-suq.

*Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Marzu 2021, "**Dokument D"** hawn anness hawn anness u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull rikors kostituzzjonali talvolta spettanti lir-rikorrenti skond il-Ligi jekk l-ammont likwidat ma jkunx il-alur tas-suq kif fuq pretiz.*

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 27 ta' Mejju 2021 (fol 15 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

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

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

2.1 Illi, ghad irid ikun verifikat , ir-root of title tar-rikorrent, hekk kif mhux biss ir-rikorrent ma provdiex evidenza konklussiva fir-rigward, iżda it-titlu għad irid jiġi verifikat u eżaminat mill-Awtorita tal-Artijiet

2.2 Illi, ir-rikorrenti ma provdiex lanqas evidenza konklussiva li l-art mertu ta' dan ir-rikors kienet milquta b'Dikjarazzjoni ai termini ta' Kapitlu 573

2.3 Illi l-aggravju tar-rikorrenti fejn qed jgħid li r-rikorrenti huma obbligati li jirrikori quddiem dan l-Onorabbli Bord ai termini ta' Artiklu 65 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa erronju, stante li din l-artiklu għandu żewġ rekwiżiti, ċioe, dikjarazzjoni maħruġa kif ukoll avviż ta' ftehim, illi f'dan l-istadju l-ebda waħda minnhom ma giet verifikata;

2.4 Illi t-tabiet u l-aggravji mir-rikorenti fuq ksur ta'drittijiet kostituzzjonali ma jistgħux ikunu deċiżi quddiem dan il-Bord;

2.5 Illi L-Awtorita' tal-Artijiet tirriserva d-dritt li tipprovdi eċċezzjonijiet u raġunijiet ulterjuri

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal , u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċħad dan ir-rikors.

Salv kull provediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq

Bl-ispejjeż kontra l -istess rikorrenti

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

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.

Sema u ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tat-18 ta' Novembru 2024 (fol 214 *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-fondi in meritu ossia numri 40 u 41 Market Street Floriana ai termini tal-Art. 68 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u (ii) jiffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti għal tali akkwist liema kumpens ir-rikorrenti jsostnu għandu jkun bil-prezz tas-suq fl-ammont ta' €900,000 jew somma verjuri.

Mill-affidavit tan-Nutar Marisa Grech, *Acting Chief Officer Expropriations and Contracts* fi ħdan l-Awtorita intimata (fol 183 *et seq*) jirriżulta li l-fondi in meritu ttieħdu mill-Gvern b'titolu ta' pussess u użu in forza ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern datata 13 ta' Ġunju 1950 bin-numru 300 (Dok B - fol 185). Il-fondi jifformaw parti mill-blokka bini indikata bin-numru 38 kif murija fil-pjanta A.E. 11/50 (Dok A – fol 184).

Fir-rigward tal-fond numru 40 kien ġie ffirmat kuntratt ta' pussess u użu datat 23 ta' Settembru 1950 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Farrugia (Dok C – fol 186 *et seq*) għal kera t'akkwist ta' £12 il-Lira fis-sena u fir-rigward tal-fond 41 kien ġie ffirmat kuntratt ta' pussess u użu datat 22 ta' Settembru 1951 għal kera t'akkwist ta' £10 fis-sena għal flat 1, £20 fis-sena għal flat 2 u ta' £24 fis-sena għal flat 3, liema kera kienet ġiet iffissata mill-Bord li Jirregola l-Kera (Dok D – fol 189 *et seq*).
Sussegwentement permezz ta' kuntratt ta' dominju pubbliku fl-atti tan-Nutar A. Attard datat 4 ta' Awwissu 1964 il-fondi in meritu ġew akkwistati mill-Gvern b'titolu ta' dominju pubbliku bil-kera ta' għarfien annwali ta' £16.16 għal fond 40,

£14 għal fond 41 flat 1, £28 għal fond 41 flat 2 u £33.12 għal fond 41 flat 3 (Dok E – fol 191 *et seq*).

Mill-istess affidavit jirriżulta wkoll li dawn il-fondi għadhom illum meħtieġa mill-Gvern għall-skop pubbliku u għalkemm l-Awtorita intimata m'għandiex pjanti ta' kif kienu oriġinarjament dawn il-fondi, indikazzjoni ta' fejn kienu tirriżulta mill-pjanta PD 2009_678B (Dok F – fol 197).

Ir-rikorrent George Cremona xehed permezz ta' affidavit (Dok ND 1 – fol 32) li r-rikorrenti akkwistaw il-fondi in meritu mill-eredita tal-mejta kuġintu Wanda Grech Dimech li mietet fil-25 ta' Settembru 2020 u l-wirt tagħha ddevolva permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-18 ta' Novembru 2015 (Dok B – fol 6) liema wirt ġie dikjarat *causa mortis* bl-opportun Att fl-atti tan-Nutar Nutar Joseph Henry Saydon tal-4 ta' Frar 2021 (Dok C – fol 7 *et seq*). Mal-istess affidavit hemm annessa dikjarazzjoni maħruġa minn Nutar Joseph Henry Saydon datata 19 ta' Novembru 2020 dwar it-titolu tar-rikorrenti (Dok ND 2 – fol 33).

Fis-seduti tal-25 ta' Jannar 2023 (fol 71 sa 72) u **19 ta' April 2023 (fol 100 sa 105) xehed il-perit Pierre Bianchi** li huwa kien inkarigat mir-rikorrenti biex jagħmel riċerka bil-għan li jistabilixxi l-konfigurazzjoni tal-fondi in meritu u jħejji stima. Huwa spjega li sab eżatt fejn kienu dawn il-fondi li twaqqgħu biex twessgħat Triq Sant'Anna u nbena *social housing*. Bejn il-pjanti li sabu u d-deskrizzjonijiet fil-kuntratti u *aerial photos* tan-1940 huwa seta jasal għal indikazzjoni tajba tal-kejl u kif kienu l-istess fondi. Huwa esebixxa żewġ rapporti (Dok PB 1 u PB 2 – fol 73 sa 98 u 106 sa 118) u serje ta' kuntratti Dok PB 3 (fol 119 sa 180).

Fis-seduta tas-17 ta' Ġunju 2024 l-Awtorita intimata ppreżentat nota bir-rapport *ex parte* tal-perit tagħha Stefan Scotto (Dok LA 1 – fol 204 sa 211) li wasal għall-valuri għall-akkwist b'xiri assolut billi uża rata ta' kapitaliżżazzjoni ta' 2% biex wasal għal kumpens fl-2023 ta' €12,892.81 għal fond 40, €10,744.01 għal fond 41 Flat 1, €21,488.01 għal fond 41 Flat 2, u €25,785.62 għal fond 41 Flat 3.

Titolu

Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha l-Awtorita ntimata eċċepiet li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom. Fir-rigward tat-titolu, mid-dokumenti esebiti mar-rikors promotur u mill-affidavit tar-rikorrent George Cremona u d-dikjarazzjoni tan-Nutar Joseph Henry Saydon jirriżulta li l-fondi in meritu ġew akkwistati mir-rikorrenti *in via di successione* mill-eredita ta' kuġinthom Wanda Grech Dimech li mietet fil-25 ta' Settembru 2020 skond testment fl-atti tal-istess Nutar Joseph Henry Saydon tat-18 ta' Novembru 2015. In sostenn tat-titolu ġiet esebita wkoll il-*Property Ownership Form* (fol 20 sa 28).

Fis-seduta tal-1 ta' Ġunju 2022 (fol 38) 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 rnexxielhom jippruvaw soddisfaċentement it-titolu tagħhom fuq il-fondi 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-fondi *de quo* ttieħdu mill-Gvern b'titolu ta' pussess u użu in forza ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern datata 13 ta' Ġunju 1950 bin-numru 300 (Dok B - fol 185). In segwitu għal din id-Dikjarazzjoni fir-rigward tal-fond numru 40 kien ġie ffirmat kuntratt ta' pussess u użu datat 23 ta' Settembru 1950 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Farrugia (Dok C – fol 186 *et seq*) għal kera t'akkwist ta' £12 il-Lira fis-sena u fir-rigward tal-fond 41 kien ġie ffirmat kuntratt ta' pussess u użu datat 22 ta' Settembru 1951 għal kera t'akkwist ta' £10 fis-sena għal flat 1, £20 fis-sena għal flat 2 u ta' £24 fis-sena għal flat 3, liema kera kienet ġiet iffissata mill-Bord li

Jirregola l-Kera (Dok D – fol 189 *et seq*). Sussegwentement permezz ta' kuntratt ta' dominju pubbliku fl-atti tan-Nutar A. Attard datat 4 ta' Awwissu 1964 il-fondi ġew akkwistati mill-Gvern b'titolu ta' dominju pubbliku bil-kera ta' għarfien annwali ta' £16.16 għal fond 40, £14 għal fond 41 flat 1, £28 għal fond 41 flat 2 u £33.12 għal fond 41 flat 3 (Dok E – fol 191 *et seq*).

Fl-affidavit tagħha Nutar Marisa Grech, *Acting Chief Officer Expropriations and Contracts* fi ħdan l-Awtorita intimata tikkonferma li dawn il-fondi għadhom illum meħtieġa mill-Gvern għall-skop pubbliku. Mix-xhieda tal-perit Pierre Bianchi ħareġ li dawn il-fondi twaqqgħu biex twessgħat Triq Sant'Anna u nbena *social housing*.

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 dawn il-fondi għadhom meħtieġa mill-Gvern għall-skop pubbliku u inoltre mix-xhieda tal-perit Pierre Bianchi rriżulta li dawn il-fondi twaqqgħu u llum hemm bini ta' akkomodazzjoni soċjali. 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-fondi in meritu b'xiri assolut, għandha mis-sewwa u ser tiġi milqugħa.

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 jittrattaw 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 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 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-fondi in meritu ossia numri 40 u 41, Market Street, Floriana 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.

Il-kumplament tat-talbiet attriċi – iffissar tal-kumpens xieraq

Fit-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti jitolbu lill-Bord sabiex jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment tal-fondi in meritu. Hawnhekk qam dibattitu bejn il-partijiet fis-sens illi filwaqt li r-rikorrenti jinsistu li dan il-Bord f'dawn il-proċeduri għandu jgħaddi biex jiffissa wkoll il-kumpens dovut lir-rikorrenti, l-Awtorita tinsisti li fi kliem il-Liġi l-Bord għandu jieqaf mal-ordni biex tinħareġ id-Dikjarazzjoni ta' xiri assolut u l-kwistjoni ta' kumpens tkun semmai l-mertu ta' proċeduri *ex novo* li jiġu istitwiti wara l-ħruġ tal-imsemmija Dikjarazzjoni t'akkwist f'każ li s-sidien ma jkunx qablu mal-kumpens offrut f'tali Dikjarazzjoni.

Il-Bord hu konxju li s-sentenzi li ngħataw mill-Bord f'każijiet simili s'issa waqfu mal-ordni biex tinħareġ id-Dikjarazzjoni t'akkwist. Madanakollu 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.*
>>
>> *...*

[1] Enfasiżżar tal-Bord.

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

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

.....

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.

Fis-sistema legali tagħna Bord jew Qorti mhux marbuta bil-preċedent li jfisser li Bord jew Qorti tista tiddipartixxi minn linja ta' ħsieb jekk kemm il-darba jirriżulta tgħalim jew approfondiment fuq punt partikolari speċjalment f'każ fejn tali approfondiment ikun ġej minn Qorti Superjuri. Huwa f'dan is-sens li l-Bord iqis li għandu jiddipartixxi mill-ġurisprudenza s'issa mgħotija mill-Bord fejn f'każijiet taħt l-Artikoli 68 (dominju pubbliku) u 69 (pussess u użu) waqaf mal-ordni tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni t'akkwist u minflok jabbraċċja t-tgħalim sudett mgħoti mill-Qorti tal-Appell fis-sens illi jqis li l-applikabbilita tal-Artikolu 68 tal-Kap 573 ma jeskludix it-tħaddim ta' provvedimenti oħra tal-istess Kap kemm il-darba dawn jinkwadraw ruħhom fil-parametri tat-talbiet attriċi.

Issa fil-każ tallum fit-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti talbu sabiex il-Bord jiffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti għall-akkwist tal-fondi in meritu liema kumpens huma jsostnu għandu jkun bil-prezz tas-suq fl-ammont ta' €900,000 jew somma verjuri.

Fir-rigward tal-ewwel talba 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-fondi in meritu ossia numri 40 u 41, Market Street, Floriana 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 sewwa tgħid l-Awtorita intimata 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-fondi in kwistjoni u hekk fil-fatt ser jordna l-Bord li jsir. Iżda fejn il-Bord iqis li l-Awtorita m'għandhiex raġun u fejn ser ikun qed jiddipartixxi mill-ħsieb s'issa prevalenti hu fejn jingħad li l-Bord hu prekluż milli jgħaddi biex jiffissa l-kumpens ġust ġjaladarba ma jkunx hemm qbil mal-prezz offrut fid-Dikjarazzjoni u li l-iffissar ta' tali kumpens għandu semmai ikun il-mertu ta' proċeduri oħra.

Kif ingħad, fil-każ *de quo* l-atturi talbu li l-Bord jiffissa l-kumpens ġust fit-tieni talba tagħhom. B'hekk il-Bord mhux prekluż milli jinvesti f'dan l-aspett stante li dan jifforma parti mill-materja mqiegħda quddiemu għad-deċiżjoni u dan kif jirriżulta mir-rikors promotur stess. Naturalment dan ikun jista jsir biss jekk kemm il-darba din it-talba tinkwadra ruħha f'wieħed jew aktar mill-provvedimenti tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 huwa li tali 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 perfettament 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.

Issa 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 hemm anke ndikat l-ammont ta' kumpens li l-atturi qedin jippretendu għat-trasferiment. Għalhekk il-Bord iqis illi r-rikors odjern huwa perfettament konsonu 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 (bħal l-atturi) jew pussess u użu, f'każ fejn ikunu jikkonkorru l-elementi ravviżati fl-artikoli 68 jew 69 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 illi t-tieni 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 talba 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 ma jqisx li huma meħtieġa proċeduri ġodda sabiex fi stadju ulterjuri jiġi ffissat il-kumpens jekk kemm il-darba l-atturi ma jaqblux mal-kumpens talvolta offrut fid-Dikjarazzjoni msemmija, iżda minflok ser jirriserva li jipprovdi dwar l-istess tieni talba attriċi fi stadju ulterjuri ta' dawn il-proċeduri. Wara kollox il-Bord josserva kif f'dawn il-proċeduri l-Awtorita intimata stess saħansitra ppreżentat rapport *ex parte* tal-perit tagħha Stefan Scotto biex tiddefendi lilha nnifisha fir-rigward tal-kwistjoni tal-kumpens.

Dan huwa wkoll in linea mal-prinċipju ġenerali tal-ekonomija tal-ġudizzju. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Mikiel Farrugia vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar *et*** deċiża fil-5 ta' Novembru 2015 **(Appell numru 24/2015 MCH)** ġie mfisser li dan il-prinċipju hu intenzjonat proprju sabiex jiġu evitati multipliċita ta' kawżi li jistgħu jiġu ndirizzati f'kawża waħda. Bl-applikazzjoni ta' dan il-prinċipju għal każ odjern ser jiġu evitati wkoll spejjeż żejda

ta' proċeduri ġodda u dilungar inutili meta fl-aħħar mill-aħħar kwalsiasi proċeduri ġodda li talvolta jiġu mressqa taħt l-artikolu 55 tal-Kap. 573 xorta waħda ser jerġgħu jiġu quddiem dan il-Bord, iżda aktar importanti, ser ikunu bi tkomplija tal-proċeduri odjerni.

III. KONKLUŻJONI

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 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-fondi numri 40 u 41, Market Street, Floriana 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-tieni 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
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

25 ta' Frar 2025