BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 29 ta' Mejju 2025

Vincent Kenneth Muscat (K.I. Nru. 0122071M) ai termini ta' Digriet ta' Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) bħala kuratur specjali ta' ommu Olga Muscat (K.I.Nru. 44438M) u b'digriet tat-30 ta' Settembru 2020 l-atti ġew legittimati fis-sens illi minn isem Olga Muscat jidħlu l-eredi tagħha u cioe' Paul Kevin Muscat, Vincent Kenneth Muscat, Alexandra Crossley, Joanne Schembri u Gaetana sive Tanya Calleja; u kif ukoll in rapprezentanza ta' l-assenti Joseph Francica (passaport Awstraljan N1104003) ai termini tal-Prokura mogħtija lilu; Lina Muscat (K.I. Nru. 485341M), Louis Francica (K.I. Nru. 88649M), Mariella Francica (K.I. Nru. 534664M), Marco Francica (K.I. Nru. 513365M), Roberto Francica (K.I. Nru. 504274M), Jonathan Francica (K.I. Nru. 320585M), Kyle Francica (K.I. Nru. 417189M), Stephen Francica (K.I. Nru. 315660M), Doriana Grech (K.I. Nru. 486775M), Claudia Enriquez (K.I. Nru. 359170M), Alfred Francica (K.I. Nru. 341849M), Marlene Farrugia (K.I. Nru. 833855M), Mary Palmer (K.I. Nru. 698246M), George Francica (K.I. Nru. 89352M) u Phyliss Dimech (K.I. Nru. 74453M) u b'Digriet tal-Bord tal-20 t'Ottubru 2021 ġiet miżjuda Maria Dolores sive Doreen Gatt K.I. Nru. 263162M)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 5
Rikors Numru : 30/19NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Vincent Kenneth Muscat (K.I. 0122071M) *et* datat 18 ta' Ottubru 2019 fejn ġie premess:

1. *Illi l-esponenti huma l-propjetarji tal- fond u cioe` kerreja bin-numru ufficjali 36 fi Triq San Guzepp, f'Valletta, li devolviet ghal fuqhom permezz ta' wirt mill-familjari Vincenzo u Domenico Francica;*

2. *Illi bhala provenjenza tat-titolu tal-art, l-esponenti jghidu li l-provenjenza hija kif ser jinghad hawn fir-rapport anness, imhejji minn Nutar Dottor tal-Ligi Ann Fenech Adami, hawn anness u mmarkat bhala Dok. "C", izda r-ricerki kollha inkluz il-kuntratt ta' akkwist relattiv ha jigi ipprezentati fil-mori ta' dawn il-proceduri;*

3. *Illi ai termini tad-Dikjarazzjoni ta' l-Agent President ta' Malta, datata 8 ta' Gunju tas-sena 1993, il-fond ittiehed b'titolu ta' dominju pubbliku, hekk kif deskritt fl-istess dikjarazzjoni hawn annessa u mmarkata bhal Dok. "A", pero tul is-snin il-Gvern biddel it-titolu tieghu b'liema huwa kien izomm il-propjeta' in kwistjoni;*

4. *Illi l-esponent ma inghata l-ebda forma ta' kumpens ghat-tehid ta' dan il-fond u ghadu sal-gurnata talum minghajr kumpens xieraq u adegwat ghat-tehid ta' dan il-fond, u dan minkejja diversi tentattivi di parti tieghu;*

5. *Illi billi minkejja li l-amministrazzjonijiet differenti tal-Gvern ta' Malta qatt ma sabu xi uzu ghall-istess fond, din xorta wahda qatt ma giet irrilaxxjata lura lill-esponenti u wisq inqas giet akkwistata u gew offruti kumpens xieraq;*

6. *Illi minkejja li l-fond ilu f'idejn il-Gvern ta' Malta ghal snin twal, huwa jinsab fi stat ta' abbandun totali, izda kif attwalment recentement saru jafu l-esponenti pjuttost jidher li kien qieghed jigi uzat abbuzivament u illegalment minn terzi;*

7. *Illi l-intimata, naqqset milli tindika kemm ha jkun il-kumpens offrut lill-esponenti ghat-tehid tal-art tul dawn is-snin kollha, bi pregudizzju car finanzjarju ghall-istess esponenti, fejn fil-prezent fond bhal dak in kwistjoni gol-Belt Valletta, qeghdin jinbieghu u jigi "re-developed" f'lukandi u hostels, b'valur siewi ghall-propjetarji taghhom;*

8. *Illi ghall kull boun fini qieghed jigi ddikjarat li Vincent Kenneth Muscat inhatar bhala kuratur specjali ta' Ommu Olga Muscat, permezz ta' Digriet ta' din l-Onorabbli Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) datat 5 ta' Settembru tas-sena 2019, liema Digriet qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. B, u kif ukoll permezz ta' prokura generali, datata 9 ta' Settembru tas-sena 2019, li qeghda tigi hawn immarkata*

u annessa bhala Dok. D, l-istess Vincent Kenneth Muscat intalab jirraprezenta lill-assenti Joseph Francica;

9. *Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment;*

***Ghaldaqstant** u in vista tas-suespost, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord, jogghbu, prevja okkorendo konferma tat-titolu tal-esponenti fuq l-fond de quo;*

1. A tenur tal-Artikolu 69 tal-Kapitolu 573 jordna li l-propjeta' tittiehed b'xiri assolut;

2. Altrimenti u alternattivament, f'kaz biss li l-ewwel talba ma tintlaqax, dak ir-rimedju iehor ai termini tal-istess Artikolu 69 li dan l-Onorabbli Tribunal jara li huwa xieraq fic-cirkostanzi;

3. Jiffissa l-kumpens ossjia l-prezz pagabbli lill-esponenti ghat-trasferiment tal-art;

4. Jillikwida l-imghaxijiet dovuta lir-rikorrenti;

5. Jillikwida d-danni materjali u d-danni morali minhabba d-dewmien eccessiv ghall-akkwist relattiv;

6. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-ammonti stabbilit fis-sub-paragrafi (3) (4) u (5) ta' din it-talba;

7. Jahtar Nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att opportun u jiffissa gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 3358/18 kontra l-intimata Awtorita' li minn issa hija ingunta in subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kull azzjoni spettanti lill-esponenti dwar il-hlasijiet tal-interessi verament dovuti lilhom.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 20 ta' Novembru 2019 (fol 205 *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 (u mhux allura kif indikat fl-istima tal-perit ex parte annessa mar-rikors):

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 l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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 n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-18 ta' Marzu 2025 (fol 826 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata ppreżentata fil-15 ta' April 2025 (fol 839 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza dwar l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qed jitolbu li l-Bord (i) jordna lill-Awtorita intimata sabiex takkwista l-fond in meritu numru 36 Triq San Ġużepp, Valletta b'titolu ta' xiri assolut jew altrimenti li jingħataw dak ir-rimedju ieħor li l-Bord jidhirlu xieraq, (ii) jiffissa l-kumpens xieraq li l-Awtorità għandha tħallas għall-tali xiri u (iii) jillikwida u jordna l-ħlas tal-imgħaxijiet, danni materjali u danni morali taħt il-Kap 573.

L-Awtorita' intimata wieġbet (i) li qabel xejn ir-rikorrenti għandhom jissodisfaw li huma verament is-sidien (ii) il-valur għandu jinħadem abbażi tal-fatt li l-bini huwa milqut b'dominju pubbliku u (iii) stante li hawn si tratta ta' żvilupp b'rabta ma' *social housing* dan jaqa' fil-mansjoni tal-Awtorita tad-Dajr skond il-Kap 261 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Provi</u>

<u>Fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2020 xehdet in-Nutar Maria Georgakopoulos (fol 213 sa 215)</u> li kienet ġiet inkarigata mir-rikorrenti biex twettaq ir-riċerki dwar il-fond in meritu mnejn jirriżulta li l-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti Giorgio Francica kien akkwsita l-kerrejja 36 Triq San Ġużepp, Valletta eskluż il-kamra numru 12 mingħand Giuseppe Micallef u Vincenzo Vassallo fit-13 ta' Diċembru 1946 (Dok MA 1 – fol 217 *et seq*).

<u>Fl-istess seduta xehdet in-Nutar Anne Fenech Adami (fol 240 sa 242)</u> li kienet ġiet inkarigata mir-rikorrenti biex teżamina t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in meritu u kienet ħejjiet ir-rapport (Dok C – fol 22 *et seq*) u kkonfermat il-konklużjonijiet tagħha fl-imsemmi rapport mnejn jirriżulta li l-fond in meritu jappartjeni lill-eredi ta' Vincenzo u Domenico Francica f'ishma indaqs bejniethom.

<u>Ir-rikorrenti Alfred Francica xehed permezz ta' affidavit (fol 709-710)</u> li l-fond in meritu 36 Triq San Ġużepp, Valletta kien proprjeta ta' nannuh George Francica li ħallih lil missieru Domnic Francica u lill hu missieru Vincent Francica. Jgħid li fit-tmeninijiet il-Gvern ħadilhom il-fond biex sar kerrejja fejn kienu jgħixu 18 il-persuna. Huma qatt ma ġew kumpensati ta' dan it-teħid. Inkarigaw perit biex jara l-fond li kien fi stat ħażin u fit-2018 skoprew li l-entratura ta' fuq kienet imbarrata u li x'aktarx il-post kien okkupat minn *squatters*. Nel frattemp hu u xi familjari bdew jirċievu cekk ta' €5.60 kull 6 xhur li jirrappreżenta sehemu ta' 1/10 u pproċedew bil-kawża odjerna.

Ir-rikorrenti Louis Francica xehed permezz ta' affidavit (fol 711) li huma pproċedew bil-kawża odjerna sabiex jingħataw kumpens ġust ta' ħwejjiġhom.

Andrew Xuereb, in rapprezentanza tal-Awtorita tad-Djar, xehed fis-seduta tat-12 ta' Novembru 2021 (fol 727A sa 727I) u 23 ta' Marzu 2022 (fol 731A sa 731H) li l-fond in meritu kien ittieħed mill-Awtorita li tgħatu lill-*Public Works* biex jirranġah sabiex jiġi allokat għal *social housing*. Huwa esebixxa pjanti Dok AX 2 u AX 3 (fol 713 et seq).

In-Nutar Marisa Grech, *Acting Chief Officer* fi ħdan l-Awtorita tal-Artijiet xehdet fis-seduta tat-23 ta' Marzu 2022 (fol 731G sa 731J), fil-5 ta' Ottubru 2022 (fol 739 sa 741), fit-30 ta' Jannar 2024 (fol 761 sa 762) u permezz ta' affidavit (fol 764 sa 765) li l-fond mertu tal-proċeduri huwa dak bin-numru 36 Triq San Ġużepp, Valletta li jikkomprendi appartamenti minn numri 1 sa 18 iżda bl-esklużjoni tal-appartament numru 12 għax dan tal-aħħar ma jappartjenix lill-atturi. Hija esebiet tliet pjanti (Dok MGX 1, MGX 2 u MGX 3 – fol 732 *et seq*). Mal-affidavit tagħha hija esebiet pjanti Dok C1 sa C8. Hija spjegat illi l-fond in meritu ġie esproprjat b'titolu ta' pussess u użu għal finijiet ta' *slum clearance project* permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali ta' Malta datata 10 ta' April 1973 – Avviż Numru 254 (Dok A – fol 766). Il-kera t'għarfien għal fond eskluż il-flat 12 kienet ta' Lm 50.30 fis-sena (Dok D – fol 777-778). Fir-rigward ta' dan il-fond kienet ħarġet ukoll notifika ta' dikjarazzjoni (Dok E – fol 779) u Avviz Għall-Ftehim (Dok F – fol 780-781). Fit-3 ta' Frar 1982 ġie ppublikat il-kuntratt b'titolu ta' pussess u użu fl-atti tan-Nutar Alexander Grech (Dok G – fol 782 *et seq*). Sussegwentement permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Aġent President ta' Malta datata 18 ta' Ġunju 1993 – Avviż Numru 419 (Dok H – fol 788 *et seq*) ġie dikjarat li t-titolu għandu jkun ta' dominju pubbliku u mhux pussess u użu. Il-kera t'għarfien tal-fond 36 (inkluż flat 12) kienet ta' Lm 78.40 fis-sena (Dok I – fol 790).

Il-Perit Jesmond Mugliette xehed fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2021 (fol 722 sa 725) u 11 ta' Lulju 2024 (fol 797 sa 801) li huwa ġie nkarigat mill-atturi biex jagħmel stima tal-fond in meritu. Huwa kkonferma r-rapport tiegħu anness mar-rikors promotur bħala Dok G (fol 71 sa 100) u spjega l-metodu użat minnu biex wasal għal valur ta' €1,218,865.39 bażat fuq il-potenzjal tal-fond. Fil-mori ġew ippreżentati żewġ rapporti ulterjuri tiegħu b'nota tal-25 ta' Jannar 2023 (fol 743 sa 755) dwar l-estent tal-fond in meritu. **In kontro-eżami** jgħid li huwa wasal għal valutazzjoni tiegħu bbażata fuq żvilupp potenzjali ta' *hostel* ta' sitt sulari bi kmamar użati bħala dormitorji b'total ta' 84 sodda. Mistoqsi jekk is-sulari l-fuq mill-*ground floor* kellhomx faccata fuq it-triq jgħid li għal finijiet kummerċjali ma kienx ikun hemm ħtieġa, minn naħa ta' *planning*, li l-blokka jkollha *outlook* fuq it-triq. Jgħid li f'kull każ il-*Housing* bniet żvilupp residenzjali ta' 3 appartamenti. Jikkonferma li fil-valutazzjoni tiegħu l-flat 12 ġie eskluż. Għad-domandi ulterjuri li sarulu in kontro-eżami minn naħa tal-Awtorita (fol 804 sa 806) wieġeb permezz ta' risposti bil-miktub ippreżentati b'nota tal-4 ta' Novembru 2024 (fol 808 *et seq*) li ġew ikkonfermati minnu bil-ġurament fis-seduta tat-12 ta' Novembru 2024.

IKKUNSIDRA

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond *de quo* ġie esproprjat b'titolu ta' pussess u użu b'Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali ta' Malta datata 10 ta' April 1973 – Avviż Numru 254 (Dok A – fol 766). Fit-3 ta' Frar 1982 ġie ppublikat il-kuntratt relattiv ta' pussess u użu fl-atti tan-Nutar Alexander Grech (Dok G – fol 782 *et seq*). Sussegwentement permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Aġent President ta' Malta datata 18 ta' Ġunju 1993 – Avviż Numru 419 (Dok H – fol 788 *et seq*) ġie dikjarat li t-titolu għandu jkun ta' dominju pubbliku u mhux pussess u użu.

Il-Bord josserva li fir-rikors promotur l-atturi jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq l-Artikolu 69 tal-Kap 573 (pussess u użu). Minn naħa l-oħra fin-nota responsiva tagħha l-Awtorita intimata ssostni li l-ewwel żewġ talbiet attriċi għandhom jiġu trattati abbażi tal-Artikolu 68 tal-Kap 573 (dominju pubbliku). L-Awtorita tiddikjara li hija taqbel li għandu jkun hemm ordni biex l-Awtorita takkwsita l-fond in meritu b'xiri assolut u tinħareġ id-Dikjarazzjoni appożita. Għal finijiet ta' kumpens issostni li f'każ ta' kontestazzjoni dan għandu jsir b'kawża ġdida.

Artikolu applikabbli – Art 68 jew Art 69

Għalkemm għall-fini ta' din il-kawża, dan huwa punt pjuttost akkademiku, meqjus li fl-aħħar mill-aħħar, ir-rikorrenti qed jitolbu li l-akkwist isir b'xiri assolut, fid-dawl tan-natura tal-iżvilupp li sar fuq l-art meħuda lilhom u l-mogħdija taż-żmien minn meta nbdiet l-ewwel proċedura ta' esproprju b'pussess u użu, u kif ukoll fid-dawl tal-fatt illi r-rimedju mgħoti mill-Liġi fiż-żewġ artikoli huwa identiku, il-Bord iqis li xorta waħda għandu jiġi identifikat b'mod ċar liema waħda miż-żewġ azzjonijiet hija dik applikabbli fil-kawża odjerna u allura taħt liema Artikolu għandha tiġi stradata l-kawża.

Il-Bord iqis li l-azzjoni attriċi kif postulata taħt l-Artikolu 69 tal-Kap 573, li jittratta art okkupata b'pussess u użu għal aktar minn 10 snin, hija korretta għaliex fil-każ in eżami, għalkemm il-fond in meritu kien kolpit b'dikjarazzjoni sussegwenti ta' Dominju Pubbliku (wara dik ta' pussess u użu) tali dikjarazzjoni ma ġietx segwita b'kuntratt u allura t-titolu tal-Gvern baqa' dak ta' pussess u użu. Dan il-punt ġie trattat u deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **John Joseph Bezzina et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet (Rik Nru 2/16NB) datata 25 ta' April 2024** fejn fuq appell tal-Awtorita proprju fuq l-artikolu applikabbli f'xenajru bħal dak preżenti qalet hekk:

> *"21. ..... l-appell tal-Awtorità jissejjes fuq aggravju waħdieni, li l-Bord żbalja meta ordna l-akkwist isir bil-proċedura tal-Artikolu 69 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta fuq il-premessa li t-titolu ta' dominju pubbliku qatt ma ġie fis-seħħ.*
>
> *22. L-Awtorità ssostni li mhux minnu li għaliex li ma sarx kuntratt, id-Dikjarazzjoni Numru 872 tad-9 ta' Diċembru, 1991 (li dehret fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Diċembru, 1991), li permezz tagħha ġie ddikjarat li l-art li tifforma parti*

minn qasam tad-djar (housing estate) u t-titolu tal-Gvern fuq il-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proċeduri ġie konvertit minn wieħed ta' pussess u użu għal wieħed ta' dominju pubbliku ma tiswiex.

23. L-Awtorità tisħaq li t-titolu ta' dominju pubbliku huwa regolat b'liġi speċjali u għaldaqstant mhux minnu li l-liġi teħtieġ li jkun hemm kuntratt sabiex dan jieħu sura. Issir referenza mill-Awtorità appellanti għas-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' April, 2017, fl-ismijiet Giovanna Schembri et v. Kummissarju tal-Artijiet, sabiex issaħħaħ l-argument tagħha. Għalhekk jingħad mill-Awtorità appellanti li l-Bord kien żbalja meta stabbilixxa li l-proprjetajiet mertu tal-każ huma suġġetti għal pussess u użu u ordna li l-akkwist tagħhom isir b'xiri assolut.

---Omissis----

25. Rilevanti f'dan is-sens hija s-sentenza li l-Bord għamel referenza estensiva għaliha, jiġifieri dik ta' Salvina Cassar et v. Kummissarju tal-Artijiet deċiża minn din il-Qorti fis-6 ta' Frar, 2015. Hemm ingħad li l-akkwist mill-awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku jitqies mil-liġi (kif kien regolat permezz tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi – Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta) bħala ius in re b'xebħ kbir mat-titolu ta' emfitewsi li jinsab fil-Kodiċi Ċivili u li għalih il-forma tal-att pubbliku hija meħtieġa ad validitatem u għalhekk, skont ir-regoli ġenerali, dan id-dritt ma jistax jiġi validament trasferit jekk mhux b'att pubbliku.

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

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

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

28. Jiġi b'hekk, li l-Bord għamel sew li sejjes id-deċiżjoni tiegħu fuq l-Artikolu 69 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern, jiġifieri fejn art tkun okkupata b'użu u pussess

għal aktar minn għaxar snin (u mhux Artikolu 68 li jirregola art okkupata b'dominju pubbliku)...".

Bħal fil-każ hawn fuq ċitat, fil-kawża odjerna, għalkemm il-fond in meritu ġie oriġinarjament esproprjat b'titolu ta' pussess u użu b'Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali ta' Malta datata 10 ta' April 1973 u sussegwentement ħarget Dikjarazzjoni oħra fit-18 ta' Ġunju 1993 għal dominju pubbliku, din l-aħħar dikjarazzjoni baqgħet ma ġietx segwita b'kuntratt. Applikat l-insenjament sudett għal dan il-każ, huwa ċar li t-titolu attwali tal-Gvern fuq il-fond in mertu baqa' dak ta' pussess u użu stante li t-titolu ta' dominju pubbliku qatt ma ġie kkristallizżat minħabba nuqqas li jsir kuntratt. B'hekk il-kawża hija korrettement stradata abbażi tal-Artikolu 69 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Titolu</u>

Fir-rigward tat-titolu, mir-riċerki esebiti u r-rapport tan-Nutar Ann Fenech Adami (Dok C fol 21 *et seq*) jirriżulta li l-fond kien iddevolva fuq Vincenzo u Domenico Francica mingħand il-ġenituri tagħhom George u Filippa Francica nee Abdilla. George Francica miet fl-1 ta' Diċembru 1959 u ħalla n-nofs tiegħu mill-propjeta' in mertu b'legat lil Vincenzo u Domenico Francica. Filippa Francica mietet *ab intestato* fit-12 ta' April 1956 u n-nofs indiviż tagħha ddevolva fuq is-sitt ulied tagħha. Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 1 ta' Frar 1963 fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle Vincenzo u Domenico Francica akkwistaw mingħand ħuthom is-sehem li dawn tal-aħħar kienu wirtu mingħand ommhom biex b'hekk il-fond ġie kollu kemm hu f'ishma ugwali bejniethom ta' Vincenzo u Domenico Francica minbarra l-kamra numru 12.

Mal-mewt ta' Vincenzo Francica, s-sehem tiegħu mill-fond iddevolva fuq is-6 uliedu u cioe Alfred Francica, Anthony Francica, Olga Musat, Lina Muscat, Paul Francica u Louise Francica.

Alfred Francica miet fl-14 t'Ottubru 1991 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq is-sitt uliedu ossia Vincent Francica, Joseph Francica, Mariella Francica, Maro Francica, Roberto Francica u Raymond Francica. Vincent Francica miet fl-4 t'April 2015 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq Maria Dolores sive Doreen Gatt li b'Digriet tal-Bord tal-20 t'Ottubru 2021 ġiet miżjuda fil-kawża. Raymond Francica miet fit-18 t'Ottubru 1992 u l-wirt ddevolva fuq iż-żewġ uliedu Jonathan u Kyle Francica. Anthony Francica miet fil-25 ta' Lulju 2010 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq ibnu Stephen Francica. Paul Francica miet fl-20 t'April 2005 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq uliedu Doriana Grech u Claudia Enriquez bil-mara Antoinette tkun l-użufruttwarja.

Olga Muscat mietet fis-27 ta'Gunju 2020 u permezz ta' digriet tat-30 ta' Settembru 2020 l-atti ġew leġittimati fuq l-eredi tagħha Paul Kevin Muscat, Vincent Kenneth Muscat, Alexandra Crossley, Joanne Schembri u Gaetana sive Tanya Calleja.

Kwantu għas-sehem ta' Domenico Francica, dan ġie nieqes fis-26 ta' Diċembru 1988 u s-sehem tiegħu ddevolva fuq il-ħames uliedu Alfred Francica, Phyllis Dimech, George Francica, Mary Palmier u Marlene Farrugia.

Fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2021 (fol 596) l-Awtorita ntimata ddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. In vista ta' din id-dikjarazzjoni u l-provi prodotti mir-rikorrenti l-Bord huwa sodisfatt bit-tiotlu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta in meritu.

<u>Mertu</u>

Kif ingħad din il-kawża qed tiġi stradata abbażi tal-Art. 69 tal-Kap. 573, li jipprovdi hekk:-

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

L-art li fuqha kien jinsab il-fond in meritu ġie esproprjat b'titolu ta' pussess u użu għal finijiet ta' *slum clearance project* permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali ta' Malta datata 10 ta' April 1973 – Avviż Numru 254 (Dok A – fol 766). In segwitu ħarġet Dikjarazzjoni tal-Aġent President ta' Malta datata 18 ta' Ġunju 1993 – Avviż Numru 419 (Dok H – fol 788 *et seq*) għal titolu ta' dominju pubbliku. Mix-xhieda tal-perit *ex parte* tar-rikorrenti Jesmond Mugliett u tar-rappreżentant tal-Awtorita tad-Djar Andrew Xuereb irriżulta li fuq il-fond in meritu u proprjetajiet oħra adjaċenti llum hemm blokk appartamenti għas-*social housing*. Jirriżulta wkoll li l-konfigurazzjoni ta' kif kien il-fond in meritu qabel l-esproprju u l-fondi adjaċenti inbidlet b'mod li l-fond in meritu flimkien ma fondi oħra adjaċenti ġew amalgamati f'binja residenzjali għas-*social housing*.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-Awtorità ntimata ndikat li taqbel li l-fond in meritu għandu jiġi akkwistat minnha b' xiri assolut.

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. Fil-każ preżenti l-Bord josserva li r-rekwiżiti msemmija fl-Artikolu 69(1) tal-Kap 573 jinsabu kollha soddisfatti in kwantu l-fond in meritu ġie akkwistat b'pussess u użu u t-terminu ta' għaxar snin previst fl-istess artikolu ilu li ddekorra. Inoltre jirriżulta li mhux possibbli li l-fond jintradd lura lis-sid filwaqt li l-Awtorita ntimata stess iddikjarat li hija trid takkwsita l-fond b'xiri assolut.

Is-sub-inċiżi (3) u (4) tal-Art. 68 tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern li huma reżi applikabbli għal dan il-każ bis-saħħa tal-Artikolu 69(1) 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 l-ewwel 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 l-ambjenti tal-fond 36 Triq San Ġużepp, Valletta bl-esklużjoni tal-appartament numru 12 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>Il-kumplament tat-talbiet attriċi – iffissar tal-kumpens xieraq</u>

Fil-kumplament tat-talbiet tagħhom ir-rikorrenti jitolbu lill-Bord sabiex jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment tal-fond in meritu u jillikwida l-imgħax u d-danni u jordna l-ħlas tal-istess. Hawnhekk l-atturi jiċċitaw sentenzi ta' dan il-Bord fejn ġie deċiż li dawn it-talbiet jiġu deċiżi fi stadju ulterjuri f'dawn il-proċeduri wara l-ħruġ tad-Dikjarazzjoni appożita f'każ li ma jkunx hemm qbil mal-kumpens offrut. Minn naħa l-oħra l-Awtorita tgħid li dan għandu jsir f'kawża oħra. Il-Bord ġja ddeċieda f'numru ta' sentenzi li għaddew ukoll in ġudikat illi l-istadju tal-kumpens jista jsir fi stadju ulterjuri f'dawn l-istess proċeduri u ma hemmx il-ħtieġa ta' proċeduri ġodda. Naturalment, dana dejjem jekk kemm il-darba t-talba għall-iffissar tal-kumpens tkun inkluża fir-rikors promotur u l-fatti tal-każ ikunu jentraw taħt il-provvedimenti relattivi li fuqha tkun ibbażata l-azzjoni. A skans ta' repetizzjoni ssir referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **George Cremona et vs L-Awtorita tal-Artijiet (20/21)** u **Grazio Camilleri et vs L-Awtorita tal-Artijiet (34/19NB) deċiżi fil-25 ta' Frar 2025** u r-raġunament hemm imfisser li għandu japplika *mutatis mutandis* għal każ odjern. F'dawn is-sentenzi ġie deċiż li fejn, bħal fil-każ tagħna, jkun applikabbli l-Artikolu 69 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. Issa fil-każ tallum, flimkien mat-talba għax-xiri assolut tal-fond, l-atturi talbu wkoll l-iffissar tal-kumpens, imgħax u danni.

Fir-rigward tal-ewwel żewġ talbiet l-Bord 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 u għandhom japplikaw l-Artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-istess Kap 573. Minn dan jinbet li l-Bord huwa 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 għandu jsir.

Iżda b'ordni bħal din huwa ċar li l-istadju naturali li jkun imiss – wara l-ħruġ tad-Dikjarazzjoni t'akkwist u f'każ li s-sidien ma jkunux qablu mal-prezz hemm offrut – ikun dak li l-imsemmi kumpens jiġi ffissat mill-Bord. Dan id-dritt tas-sid li jikkontesta l-ammont offrut fid-Dikjarazzjoni huwa fil-fatt provdut fid-dispost **tal-Artikolu 55(1) tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern** li hu reż applikabbli għal każ odjern proprju a tenur tal-Artikolu 68(3) tal-Kap 573 li jirreferi direttament għall-Artikolu 55.

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 u għalhekk in kwantu għall-kumplament tat-talbiet attriċi f'dan l-istadju ser jirriserva li jipprovdi dwarhom 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 36 Triq San Ġużepp, Valletta bl-esklużjoni tal-appartament numru 12 bil-mod imfisser fl-Artikolu 68(3) u (4) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna, a tenur tal-istess 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-Liġijiet ta' Malta għandhom japplikaw.

2. Jordna l-prosegwiment tal-kawża u jirriserva li jipprovdi dwar il-kumplament tat-talbiet 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

29 ta' Mejju 2025