BORD TA' ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 28/2021 SG

Ivory Venue Limited (C76148)

vs

L-Awtorità tal-Artijiet

Illum, 17 ta' Settembru, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Ivory Venue Limited tal-14 ta' Ġunju 2021, fejn ġie premess:

"Illi permezz ta' l-avviż bin-numru 248 deher fil-Gazzetta tal-Gvern ta' nhar it-18 ta' Frar, 2021, ġie dikjarat miċ-Chairman ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet illi l-art hemm imsemmija hija meħtieġa mill-Gvern ta' Malta għal skop pubbliku skont l-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta) u illi l-akkwist tagħha għandu jkun b'xiri assolut. Id-deskrizzjoni ta' l-art hija hekk: L-art li ġejja fiż-Zebbuġ, Għawdex: Biċċa art tal-kejl ta' madwar 870 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana u mill-Majjistral ma' propjeta' ta' sidien mhux magħrufa u mix-Xlokk ma' triq pubblika jew irjieħ verjuri. L-art hawn fuq imsemmija fiż-Zebbuġ, Għawdex. Il-biċċa art tidher murija delinjata bil-kulur aħmar u mmarkata bħala plot numru '10' fuq il-pjanta P.D. nru. 2019_0584B. Kopja ta' dan l-avviż qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. IVL1;

Illi din l-art hija propjeta' tal-kumpannija esponenti illi hija akkwistat, fost propjeta' immobbli oħra, permezz ta' kuntratt ta' xiri fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech ta' nhar l-24 t'Awwissu, 2020. Kopja ta' dan il-kuntratt qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala Dok. IVL2;

Illi permezz ta' l-avviż bin-numru 249 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern ta' nhar it-18 ta' Frar, 2021 ġie dikjarat miċ-Chairman ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet illi l-art hemm imsemmija hija meħtieġa mill-Gvern ta' Malta għal skop pubbliku skont l-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta) u illi l-akkwist tagħha għandu jkun b'xiri assolut. Id-deskrizzjoni ta' l-art hija hekk: L-art li ġejja fiż-Zebbuġ, Għawdex: Biċċa art tal-kejl ta' madwar 484 metru kwadru, li tmiss mill-Lvant u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' sidien mhux magħrufa u mill-Majjistral ma' triq

pubblika jew irjieħ verjuri. L-art hawn fuq imsemmija fiż-Zebbug, Għawdex qiegħda tiġi akkwistata għat-twessiegħ ta' Triq Marsalforn, iż-Zebbuġ. Għawdex. Il-biċċa art tidher murija delinjata bil-kulur aħmar u mmarkata bħala plot numru '11' fuq il-pjanta P.D. nru. 2019_0584B. Kopja ta' dan l-avviż qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. IVL3;
Illi din l-art hija in parti proprjeta' tal-kumpannija esponenti illi hija akkwistat, fost proprjeta', immobbli oħra, permezz tal-kuntratt ta' xiri hawn fuq imsemmi fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech ta' nhar l-24 t'Awwissu, 2020;

Illi l-Awtorità ta' l-Artijiet ma għamlitx dak preskritt fl-artikolu 40 (1) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta billi għalkemm huwa fiżikament possibbli, hija ma waħħlet l-ebda kopja tad-dikjarazzjonijiet hawn fuq imsemmija u tal-pjanti fuq l-art in kwistjoni;

Illi inoltre ż-żewġ porzjonijiet art hawn fuq imsemmija kienu u għadhom okkupati u fil-pussess tal-kumpannija esponenti tramite r-rappreżentanti tagħhha u dan il-fatt kien magħruf lill-Awtorità ta' l-Artijiet u kull Awtorità oħra illi fuq talba tagħa inħargu l-avviżi hawn fuq imsemmija sa qabel il-ħrug ta' tali avviżi u dan kif ser jiġi ippruvat ampjament matul is-smiegħ ta' dan ir-rikors;

Illi minkejja dan, l-Awtorità ta' l-Artijiet naqset milli tagħmel dak fl-artikolu 40 (3) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta billi hija la ippreżentant u lanqaas innotifikat permezz ta' att ġudizzjarju ppreżentat fir-reġistru ta' dan il-Bord kopja tad-dikjarazzjoni u tal-pjanta ta' l-art in kwistjoni;

Illi għalhekk iż-żewġ dikjarazzjonijiet hawn fuq imsemmija ma jiswewx u għandhom jiġu imħassra;

Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għal dak kollu hawn fuq espost, il-kumpannija esponenti tikkontesta l-iskop pubbliku imsemmi f'tali dikjarazzjonijet peress illi ma kienx hemm u ma hemmx il-ħtiega tat-twessiegħ ta' Triq Marsalforn, Zebbuġ, Għawdex;

Għal dawn ir-raġunijiet il-kumpannija esponenti umilment titlob illi dana l-Onorabbli Bord jgħoġbu:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-Awtorità ta' l-Artijiet ma għamlitx dak preskritt fl-artikolu 40 (1) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta billi għalkemm huwa fiżikament possibbli, hija ma waħħlet l-ebda kopja tad-dikjarazzjonijiet hawn fuq imsemmija u tal-pjanti fuq l-art in kwistjoni;*
2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-Awtorità ta' l-Artijiet naqset milli tagħmel dak fl-artikolu 40 (3) tal-Kap.573 tal-Liġijiet ta' Malta billi hija la ippreżentat u lanqas innotifikat permezz ta' att ġudizzjarju ppreżentat*

fir-registra ta' dan il-Bord kopja tad-dikjarazzjoni u tal-pjanta ta' l-art in kwistjoni;

3. *Konsegwentament u bis-saħħa tas-setgħat mogħtija lilu permezz ta' l-artikolu 58 (1) (e) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta jordna illi d-dikjarazzjoni hawn fuq imsemmija jiġu imħassra;*
4. *Sussidjarjament, jiddikjara u jiddeċiedi illi ma hemmx skop pubbliku kif trid il-liġi għat-teħid tal-propjeta' tal-kumpannija esponenti b'titolu ta' xiri assolut u konsegwentament jordna t-tħassir tad-dikjarazzjonijiet hawn fuq imsemmija;*

   Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità ta' l-Artijiet. B'riżerva espressa għal kwalunkwe dritt ta' azzjoni iehor li l-kumpannija esponenti jista' għandha a dispozizzjoni tagħha ai termini tal-liġi."

Ra r-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet tas-26 ta' Lulju 2021, fejn ġie eċċepiet:

"1.Illi l-Awtorità esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar it-tminja ta' Lulju 2021 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi.

2. Illi permezz ta Dikjarazzjoni maħruga miċ-Chairman tal-Awtorità esponenti u ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern ta' nhar it-18 ta' Frar 2021 bħala dikjarazzjoni numru 249 tal-1 ta' Frar 2021, biċċa art fiż-Zebbug Għawdex ta' madwar 870 metru kwadru li tmiss mit-Tramuntana u mill-Majjistral ma' propjeta' ta' sidien mhux magħrufa u mix-Xlokk ma Triq pubbblika jew irjieħ verjuri, ġiet dikjarata meħtiega għall-skop pubbliku, senjatament għat-twessiegħ ta' Triq Marsalforn, iż-Zebbuġ, Għawdex. Dan l-akkwist għandu jkun b'xiri assolut.

3. Illi permezz ta' Dikjarazzjoni oħra bin-numru 249 ukoll tal-1 ta' Frar 2021, u ukoll ippublikata fit-18 ta' Frar 2021, biċċa art fiż-Zebbug Għawdex ta' madwar 484 metru kwadru li tmiss Lvant u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' sidien mhux magħrufa u mill-Majjistral ma triq pubbblika jew irjieħ verjuri ġiet dikjarata meħtieġa għall-skop pubbliku, senjatament għat-twessiegħ ta' Triq Marsalforn, iż-Zebbug, Għawdex. Dan l-akkwist ukoll għandu jkun b'xiri assolut.

4. Illi r-rikorrenti issostni li hija sid l-art milquta bid-dikjarazzjoni numru 248, u kif ukoll sid ta' parti mill-art milquta bid-dikjarazzjoni numru 249. Illi għalhekk tinħtieġ root of title sabiex ikun aċċertat li l-art in kwistjoni (u liema parti minnha) tappartjeni tassew lir-rikorrenti.

5.Illi r-rikorrenti ssostni li dawn id-dikjarazzjonijiet su-referiti ma jiswewx u għandhom jiġu mħassra, u dan filwaqt li fl-istess ħin tikkontesta l-iskop pubbliku imsemmi f'tali dikjarazzjonijiet.

Eċċezzjoni Preliminari

6. Illi l-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jikkonsidra biss żewġ istanzi fejn dan l-Onorabbli Bord għandu is-seta' jħassar dikjarazzjoni illi art hija meħtiega għall-skop pubbliku. L-ewwel istanza hija dik ikkontemplata f'Artiklu 41, fejn permezz ta' dik l-azzjoni kull persuna li jkollha interess tkun tista tikkontesta l-iskopijiet pubbliċi wara dik id-dikjarazzjoni u titlob it-tħassir tal-istess. Din hija effetivament l-azzjoni li r-rikorrenti qiegħeda tressaq. It-tieni istanza hija dik ikkontemplata f'artiklu 63, liema iżda ma tapplika bl-ebda mod għall-każodjern stante li d-dikjarazzjonijet hawn hekk ikkontestati saru wara d-dħul fis-seħħ tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern.

7. Illi l-obbligi imposti minn artiklu 40 (1) tal-istess Kapitlu 573 bl-ebda mod ma jagħti lok għall xi azzjoni quddiem dan l-Onorabbli Bord għat-tħassir ta' dikjarazzjoni u dan anke kif ser jiġi spjegat ulterjorament.
8. Illi għalhekk, indubitament l-azzjoni rikorrenti setgħat titressaq biss ai termini tal-Artiklu 41; kontestazzjoni dwar l-iskop pubbliku. Dik l-azzjoni iżda kellha titressaq fi żmien ħamsin ġurnata mill-pubblikazzjoni ta' dik id-dikjarazzjoni', għaldaqstant l-azzjoni odjerna hija preskritta bi preskrizzjoni ta' ħamsin jum mid-data tal-publikazzjoni tad-dikjarazzjoni. Dan huwa terminu ta' ordni pubbliku. Jirriżulta illi r-rikors promotur f'dawn il-proċeduri ġie preżentat fir-reġistru ta' dan l-Onorabbli Bord nhar l-14 ta' Ġunju 2021, filwaqt li d-dikjarazzjoni relattivi ġew ippubblikati nhar it-18 ta' Frar 2021. It-trapass ta' żmien bejn dawn iż-żewġ dati jeċċedi il-ħamsin ġurnata stipulati mill-Artiklu 41. Għaldaqstant, din il-proċedura hija preskritta, u dan stante li saret fuori termine. Għalhekk għandha tfalli ab initio.

Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċeżżjoni preliminari su-esposta, l-esponenti sejra xorta waħda tirrispondi ulterjorament fuq il-mertu u t-talbiet rikorrenti kif ġej;

Fuq il-Mertu

9. Illi fl-ewwel lok jiġi senjalat li dak allegat mir-rikorrenti, u iġifieri li l-esponenti kienet konsapevoli ta' min qiegħed jokkupa l-porzonijiet in kwistjoni ma huwiex minnhu, u dan kif ser jiġi pruvat fil-morti ta' dawn il-proċedura. Di fatti, kien permezz ta' dawn il-proċeduri li l-esponenti qiegħda tiġi infurmata għall-ewwel darba min hi l-persuna li qiegħda tivvanta titolu fuq dawn il-biċċiet ta' art.

10. Illi għaldaqstant, l-esponenti ma kienietx f'posizzjoni li tinnotifika id-dikjarazzjonijiet relattivi lir-rikorrenti permezz ta' att ġudizzjarju fir-reġistru ta' dan l-Onorabbli Bord ai termini tal-arikolu 40 (3) tal-Kap. 573 tal-liġijiet ta' Malta. Oltre minn dan, l-esponenti innotifikat l-istess dikjarazzjonijiet skont il-mezzi elenkati f'Artiklu 40(1) u dna safejn kien 'fizikament possibli' li l-istess esponenti tagħmel dan.

11. Illi l-għan ikkontemplat f'dan l-artikolu, u iġifieri li d-dikjarazzjoni tkun notfikata intlaħaq u di fatti ġiet anke ppublikata fuq żewġ gazzetti lokali kif miltub bil-liġi, u dan filwaqt li kienet ukoll fuq in-noticeboard tal-Kunsill Lokali.

12. Illi madankollu, l-obbligi f'Artiklu 40 ma humiex ta' natura assoluta u dan jirriżulta mit-test tal-artikolu innifsu u tal-artikoli segwenti. Fl-ewwel lok, dak impost mill-istess artikolu fuq l-esponenti huwa mitlub 'sakemm dan ikun fiżikament possibli'. Bl-istess mod il-leġislatur ma impona l-ebda konsegwenza għan-nuqqas ta' osservazzjoni tal-artikolu 40, u ċertament ma imponiex il-konsegwenza li qed tippretendi ir-rikorrenti.

13. Illi dan jirriżulta saħansitra mill-Qari tal-Artiklu 41 tal-Kap. 573, u liema artiklu huwa l-unika li taħtu tista tissussisti l-azzjoni odjerna (dejjem mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni hawn fuq imqajma) – jispeċifika li t-talba għat-tħassir għandha issir f'50 jum mill-publikazzjoni ta' dik id-dikjarazzjoni (emfasi miżjuda) u mhux min-notifika tal-istess dikjarazzjoni. Mill-qari tal-Kap. 573 jirriżulta li l-element kruċjali għal-leġislatur hija il-publikazzjoni ai termini tal-artiklu 39, u dan kif anke ġie ritenut kemm minn dan l-Onorabbli Bord, kif ukoll mill-Qrati Ċivili. Dan juri wkoll kif ma hemm l-ebda ness legali (kif qed tippretendi ir-rikorrenti) bejn Artiklu 40 u t-talba għat-tħassir ta' dikjarazzjoni.

14. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi senjalat li l-użu prospettat tal-art esproprijata huwa ntiz sabiex titwessa Triq Marsalforn, u dan filwaqt illi jitnaqqas il-perikolu għal-kull min jagħmel użu mill-imsemmija triq, inkluz iċ-ċiklisti, nies 'pedestrians' u anke annimali illi jagħmlu użu mill-istess triq. Tali uzu bla dubju jikkwalifika fit-terminu ta' 'skop pubbliku' kif definit fil-Kapitlu 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

15. Illi l-esponenti ser tipprova dan il-bżonn u l-iskop pubbliku wara l-esproprijazzjoni in kwistjoni fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

16. L-iskop pubbliku ta' esproprijazzjoni ta' art għall-mgħodijja tat-toroq u/jew twessiegħ ta xi triq ġie ikkonfermat ripetutament kemm min dan l-Onorabbli Bord u kif ukoll mill-Qrati ta' Malti. Saħansitra tali użu ġie anke deskritt bħala 'l-manefistazzjoni l-akjtar ċara u qawwija ta' servizz mogħti lill-pubbliku' u kwindi ma hemm l-ebda dubju li l-iskop pubbliku tassew jissusisti f'dan il-każ. Aktar u aktar meta dan l-espropju huwa parti minn proġett ħolistiku wieħed u għalhekk bl-ebda mod dan l-epsroprju ma jista' jitqies bħala wieħed arbitrarju.

Illi in vista tas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-interita' taghhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Sema' l-provi;

Ra d-dokumenti eżebiti;

Sema' trattazzjoni;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Eċċezzjoni dwar *root of title* imressqa mill-Awtorità tal-Artijiet

Qabel xejn, dan il-Bord sejjer iqis l-eċċezzjoni mressqa mill-Awtorità tal-Artijiet, fis-sens li tinħtieġ *root of title* sabiex ikun aċċertat li l-artijiet in kwistjoni kolpiti bl-avviżi numri 248 u 249 li dehru fil-Gazzetta tal-Gvern fit-18 ta' Frar 2021, jappartjenu tassew lir-rikorrenti. Għal dan il-għan, ġie ppreżentant kuntratt ta' xiri, fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tal-24 ta' Awwissu 2020, eżebit bħala Dok IVL2. Ġie wkoll premess fir-rikors promotur, li l-artijiet in kwistjoni huma proprjetà tas-soċjetà rikorrenti. In oltre, fl-affidavits ta' Simon Grech u Walter Michael Farrugia, ġie wkoll ikkonfermat bil-ġurament, li dawn l-artijiet huma proprjetà tas-soċjetà rikorrenti. Dan kollu ma ġiex kontradett mill-Awtorità tal-Artijiet, li fil-mori tas-smigħ ta' din il-proċedura, ma għamlet l-ebda referenza ulterjuri għal din l-eċċezzjoni mressqa minnha. Għalhekk, din l-eċċezzjoni tinsab sorvolata, fil-fehma ta' dan il-Bord.

L-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti

Prinċipalment, din il-kawża saret mir-rikorrenti sabiex jiġi ddikjarat li l-Awtorità tal-Artijiet, ma għamlitx dak preskritt fl-Artikolu 40 (1) u (3) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk, dan il-Bord, bis-saħħa tas-setgħat mogħtija lilu permezz tal-Artikolu 58(1) (e) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jordna li d-dikjarazzjonijiet mertu ta' din il-kawża, jiġu mħassra.

L-Artikolu 40 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra:

40. (1) Sakemm dan huwa fiżikament possibbli, l-awtorità għandha sa mhux aktar tard minn erbatax-il jum wara l-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni taċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-

Artijiet fil-Gazzetta u mill-inqas darba waħda f'żewġ ġurnali lokali ta' kuljum jew tal-Ħadd, twaħħal kopja ta' dik id-dikjarazzjoni u tal-pjanta fuq l-art jew biswit l-art li dwarha tkun inħarġet dik id-dikjarazzjoni.

(2) L-awtorità għandha tara wkoll li fl-istess żmien, l-avviż ta' dik id-dikjarazzjoni jiġi muri fuq tabella tal-avviżi fl-uffiċċju tal-Kunsill Lokali u tal-għassa tal-Pulizija tal-lokalità fejn tinsab l-art.

(3) Jekk l-art meħtieġa għal skopijiet pubbliċi tkun okkupata minn xi persuni, l-awtorità għandha permezz ta' att ġudizzjarju ppreżentat fir-reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ tgħaddi kopja tad-dikjarazzjoni u tal-pjanta lil dawk il-persuni li jkunu qegħdin jokkupaw l-art:

Iżda l-fatt li d-dikjarazzjoni tkun ġiet innotifikata lill-okkupant m'għandux jittieħed bħala ammissjoni tal-awtorità illi l-persuna nnotifikata bid-dikjarazzjoni jew persuna oħra għandha proprjetà jew interess fl-art jew f'biċċa mill-art imsemmija fid-dikjarazzjoni, u lanqas ma hi ta' xkiel għall-awtorità illi tallega fi proċedimenti taħt dan l-Att jew xort'oħra illi l-jeddijiet kollha fuq jew dwar din l-art huma tal-Gvern ta' Malta.

Skont ir-rikorrenti, l-Awtorità intimata ma għamlitx dak preskritt fl-Artikolu 40(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, billi għalkemm kien fiżikament possibbli, hija ma waħlet l-ebda kopja tad-dikjarazzjonijiet hawn fuq imsemmija, u tal-pjanti fuq l-art in kwistjoni. L-istess rikorrenti kompliet issostni, li ż-żewġ porzjonijiet art kienu u għadhom okkupati, u fil-pussess tas-soċjetà rikorrenti, u dan kien magħruf mill-Awtorità intimata. Minkejja dan, ir-rikorrenti sostniet li l-Awtorità intimate, naqset milli tagħmel dak stipulat fl-Artikolu 40(3) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, billi la ppreżentat, u lanqas innotifikat permezz ta' att ġudizzjarju ppreżentat fir-Reġistru ta' dan il-Bord, kopja tad-dikjarazzjoni u tal-pjanta tal-art in kwistjoni. Per konsegwenza, qed jintalab li l-Bord jordna li dawn id-dikjarazzjonijiet jiġu mħassra ai termini tal-Artikolu 58(1)(e) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mill-banda l-oħra, l-Awtorità intimata qed toġġezzjona għal dawn it-talbiet abbażi ta' varji raġunijiet, u ċioè li (i) l-obbligi mposti mill-Artikolu 40 tal-Kap 573, bl-ebda mod ma jagħtu lok għal xi azzjoni għal tħassir ta' dikjarazzjoni; (ii) li l-intimata kienet infurmatha għall-ewwel darba, dwar min hi l-persuna li qed tivvanta titolu fuq dawn l-artijiet f'din il-kawża, u għalhekk, ma setgħetx tinnotifika d-dikjrazzjonijiet lir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 40(3) tal-Kap 573; (iii) l-Awtorità intimata nnotifikat id-dikjarazzjonjiet skont il-mezzi elenkati f'Artikolu 40(1) tal-Kap 573 sa fejn kien fiżikament possibli; (iv) l-għan ikkontemplat mil-liġi ntlaħaq, peress li saret pubblikazzjoni f'żewġ gazzetti lokali u anke avviż fuq in-*noticeboard* tal-Kunsill Lokali; u (v) l-Artikolu 41 jsemmi 50 gurnata mill-pubblikazzjoni ta' dik id-dikjarazzjoni, u mhux min-notifika tal-istess dikjarazzjoni, u dan juri li l-element kruċjali, hija l-pubblikazzjoni ai termini tal-Artiklu 39 tal-Kap 573.

Dan il-Bord ħaseb fit-tul dwar l-ewwel tliet talbiet li qed tagħmel is-soċjetà rikorrenti.

Il-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħti lil dana l-Onorabbli Bord, l-ebda setgħa li jordna t-tħassir ta' dikjarazzjoni maħruġa miċ-Chairman tal-Awtorità intimata abbażi tal-Artikolu 40 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa biss fil-każijiet stipulati fl-Artikoli 41 u 63 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, li dan il-Bord għandu s-setgħa jagħti ordni għal tħassir ta' tali dikjarazzjoni. Il-Bord għandu l-kompetenza tiegħu limitata għal dak li jingħad fl-artikoli rispettivi tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li skont l-Artikolu 58(1) (e) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord għandu l-awtorità li jordna li dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni tiġi mħassra. Iżda sabiex dan il-Bord ikun jista' jagħti tali ordni, irid jikkonkorru ċirkostanzi preskritti fl-istess Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħtu s-setgħa lill-istess Bord sabiex jordna tħassir ta' dikjrazzjoni.

L-Artikolu 58 jelenka s-setgħat ta' dan il-Bord tal-Arbitraġġ b'mod generali, fis-sens li jelenka dak li jista' jagħmel il-Bord, u ċioè li jista': (a) jordna illi jingħata pussess minnufih ta' art lill-Awtorità; (b) jordna t-trasferiment ta' art lill-Awtorità bi proprjetà assoluta; (ċ) jordna li art tiġi mqiegħda taħt servitù; (d) jiffissa l-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att u għal dan l-iskop, jiddikjara jekk area hijiex art tajba għall-bini jew le, b'dana li l-ammont ta' kumpens li jiġi ddeterminat mill-Bord, m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet; (e) jordna li d-dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni tiġi mħassra; (f) jordna illi art tingħata lura lis-sid; (g) jillikwida u jagħti danni materjali u morali; (ħ) jaqta' kwistjonijiet marbuta ma' imgħax; (i) jiddetermina min huwa s-sid jew min għandu xi titolu fuq l-art li tkun ġiet milquta mid-dikjarazzjoni, jew li tkun ġiet okkupata mill-Gvern mingħajr ma tkun inħarġet dik id-dikjarazzjoni; (j) jiddetermina d-data meta l-Gvern ħa l-pussess tal-art; (k) isejjaħ persuni biex jidħlu parti fil-proċeduri bil-għan li jiġi stabbilit min huwa s-sid, jew min għandu xi titolu fuq l-art li tkun ġiet milquta mid-dikjarazzjoni, jew li tkun ġiet okkupata mill-Gvern mingħajr ma tkun inħarġet dik id-dikjarazzjoni; u (l) jordna l-eżekuzzjoni tad-deċiżjonijiet tiegħu.

Madanakollu, din hija l-klawsola ġenerali tas-setgħat ta' dan il-Bord. Huwa mbagħad, x'ħin jiġu meqjusa l-artikoli individwali tal-Kap 573 li jkun jista' jiġi stabbilit f'liema istanzi, jista' l-Bord jordna tħassir ta' dikjarazzjoni, jew f'liema istanzi jista' l-Bord jillikwida danni morali u materjali. Bil-fatt li f'din il-klawsola hemm imniżżel li l-Bord jista' jgħaddi biex jagħti ordni ta' tħassir ta' dikjarazzjoni, ma jfissirx li b'daqshekk, għal kwalunkwe raġuni, il-Bord għandu tali setgħa u

jista', per konsegwena, iħassar dikjarazzjoni għal raġunijiet li ma jaqgħux fil-parametri tal-Artikoli 41 u/jew 63 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fil-fehma tal-Bord, bil-kliem utilizzat fil-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Leġislatur irrestrinġa għal żewg każijiet, il-ġurisdizzjoni ta' dan il-Bord fejn jista' jiġi ordnat li dikjarazzjoni tiġi mħassra. Il-Bord tal-Arbitraġġ Dwar Artijiet huwa bord speċjali b'poteri li jwasslu biss sa fejn tagħtih il-liġi. Jekk din mhix dak li jrid il-leġislatur, dan għandu jgħidu b'mod ċar billi kif ingħad Tribunal b'ġurisdizzjoni speċjali, għandu jkollu l-poteri tiegħu ristretti u ċirkoskritti, għal dak li jirriżulta mill-liġġi, u mhux jingħata ġurisdizzjoni aktar ampja minn dak li jirriżulta.

Għaldaqstant, anke li kieku, għall-grazzja tal-argument biss, dan il-Bord kellu jsib li dak rikjest mill-Artikolu 40 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ma ġiex osservat mill-Awtorità intimata, dan ma jfissirx li jwassal għal tħassir tal-istess dikjarazzjonijiet, hekk kif qed tippretendi s-soċjetà rikorrenti.

Ulterjorment, il-Bord iqies li fl-ebda parti tal-Artikolu 40 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ma hemm stipulat li jekk il-proċedura hemm elenkata ma tiġix osservata, tali dikjarazzjoni tiġi meqjusa bħala nulla jew invalida. Dan iktar u iktar ikompli jagħti sostenn lil dan il-Bord fil-konvinzjoni tiegħu, li anke li kieku l-proċedura elenkata fl-Artikolu 40 tal-Kap 573, ma ġietx segwita, dan ma jirrendix l-istess dikjarazzjoni f'ċirkostanżi li għandha tiġi mħassra.

Mingħajr pregudizzju għas-suespost, dan il-Bord iqies li dak ilmentat mis-soċjetà rikorrenti, huwa li fuq l-artijiet in kwistjoni, ma twaħħlu l-ebda kopja tad-dikjarazzjonijiet tal-esproprju u tal-pjanti, u li qatt ma ntbagħat att gudizzjarju lis-soċjetà rikorrenti, b'kopja tad-dikjarazzjonijiet u tal-pjanti.

Il-Bord ikkonsidra li mill-provi prodotti, irriżulta li saret pubblikazzjoni f'żewġ ġurnali lokali, u li l-avviż tad-dikjarazzjonijiet ġie muri fuq tabella tal-avviżi fl-ufficċju tal-Kusill Lokali. L-ilment tar-rikorrenti huwa iżda, li kien fiżikament possibbli li titwaħħal kopja tad-dikjarazzjonijiet u tal-pjanti mal-artijiet in kwistjoni, u dana peress li l-artijiet huma mdawwra b'ħajt li jagħti għat-triq, u li għalhekk, setgħu faċilment jitwaħħlu avviżi fil-post. Dan ġie kkonfermat fl-affidavits tar-rappreżentanti tas-soċjetà rikorrenti, liema fatt ma giex ikkontestat mill-Awtorità intimata. Dan il-Bord iqies li l-għan kollu wara l-Artikolu 40 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa li jiġi nnotifikat sid; l-okkupant u kwalunke persuna li jkollha interess fir-rigward tal-art mertu tad-dikjarazz joni maħruga. F'dan il-każ, l-istess diretturi tas-soċjetà rikorrenti spjegaw fl-affidavits tagħhom, li huma sa rċivew telefonata mill-Ministeru għal Għawdex, fejn ġew infurmati li kienet ser tiġi esproprjata parti mill-art tas-soċjetà rikorrenti. Huwa minnu wkoll imma, li tali kommunikazzjoni ma kinitx il-mod kif is-soċjetà rikorrenti kellha tiġi nnotifikata bid-dikjarazzjonijiet rilaxxjati.

Madanakollu, kif ġjà ngħadd, għalkemm l-Awtorità intimata kienet obbligata, li la kien fiżikament possibbli, twaħħal kopja tad-dikjarazzjonijiet u tal-pjanti malħitan li jiċċirkondaw l-istess artijiet, dan in-nuqqas ma jwassalx għall-konklużżjoni li għalhekk, id-dikjarazzjonijiet maħruga ma jiswewx, u għandhom jigu mħassra, iktar u iktar fl-isfond taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, u fid-dawl tal-prinċipji fuq elenkati, dwar is-setgħat ta' dan il-Bord.

Dwar l-ilment li qatt ma ġie ppreżentat att gudizzjajru ai termini tal-Artikolu 40(3) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord iqies li l-istess subartikolu, ma jistipolax terminu dwar meta għandu jiġi ppreżentat tali att ġudizzjarju. U għalhekk semmai, l-Awtorità intimata tista' tirregola ruħha dwar dan il-punt. Addizzjonalment, jerga' jingħad in parentesi, li l-okkupanta, li hija s-soċjetà rikorrenti, saret taf bid-dikjarazzjoni tant li aġixxiet b'din il-kawża apożita.

Nonostante, dan kollu li ngħadd, il-Bord jiġbed l-attenzjoni tal-Awtorità intimata, li hija għandha dejjem tieħu ħsieb li timxi ma' dak rikjest mill-liġi.

Għaldaqstant, dan il-Bord sejjer jgħaddi biex jiċħad it-tielet talba tas-soċjetà rikorrenti.

Ir-raba' talba tar-rikorrenti

Sussidjarjament, il-Bord intalab jiddikjara u jiddeċiedi li ma hemmx skop pubbliku kif trid il-liġi, għat-teħid tal-proprjetà tar-rikorrenti b'titolu ta' xiri assolut, u konsegwentement, jordna t-tħassir tad-dikjarazzjonijiet, mertu ta' din il-kawża. Din l-aħħar talba saret abbażi tal-Artikolu 41 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipola li:

> *(1) Kull persuna li għandha interess fl-art li dwarha tkun saret dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet kif imsemmi fl-artikolu 38(1), tista' tikkontesta l-iskopijiet pubbliċi ta' dik id-dikjarazzjoni u titlob it-tħassir tagħha quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ permezz ta' rikors ippreżentat fir-reġistru tal-imsemmi Bord fi żmien ħamsin ġurnata mill-pubblikazzjoni ta' dik id-dikjarazzjoni.*
>
> *(2) Ir-rikors ippreżentat skont is-subartikolu (1) għandu jiġi notifikat lill-awtorità, li jkollha dritt tippreżenta risposta fi żmien għoxrin jum.*
>
> *(3) Il-Bord tal-Arbitraġġ għandu jqiegħed ir-rikors għas-smigħ mingħajr dewmien u wara li jisma' x-xhieda u s-sottomissjonijiet tal-partijiet għandu jagħti s-sentenza fl-iqsar żmien possibbli iżda mhux aktar tard minn xahrejn mill-ġurnata meta jagħlaq iż-żmien biex l-awtorità tippreżenta r-risposta tagħha.*

Minn qari ta' din id-dispożizzjoni, jirriżulta ben evidenti, li permezz ta' din il-proċedura, tkun qed issir kontestazzjoni dwar l-iskop pubbliku. Hekk kif jemani minn dan l-artikolu appena ċitat, kull persuna li għandha interess fl-art in eżami, tista' tikkontesta l-iskopijiet pubbliċi ta' dik id-dikjarażżjoni u titlob it-thassir tagħha quddiem dan il-Bord. Huwa imperattiv li din l-azzjoni ssir fi żmien ħamsin ġurnata mill-pubblikazzjoni ta' dik id-dikjarazzjoni.

Hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord, li ġialadarba jgħaddi dan it-terminu perentorju ta' ħamsin ġurnata mill-pubblikazzjoni ta' dik id-dikjarażżjoni, ir-rikorrenti ma tistax tużufruwixxi minn dan l-artikolu tal-liġi, sabiex tattakka l-iskop pubbliku. Jista' jkun li s-soċjetà rikorrenti jkollha rimedju taħt il-liġi ġenerali, però taħt dan l-artikolu partikolari, fil-fehma tal-Qorti, dan id-dritt jispiċċalha.

Fil-każ odjern, l-azzjoni odjerna ġiet ippreżentata fl-14 ta' Ġunju 2021, mentri l-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjonijiet mertu ta' din il-kawża, seħħew fit-18 ta' Frar 2021. Għaldaqstant, din l-azzjoni ġiet ippreżentata *fuori termine.*

Deċide

Għar-raġunijiet fuq imsemmija, dan l-Onorabbli Bord qiegħed:

(i) jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, fis-sens li jiddikjara u jiddeċiedi li l-Awtorità tal-Artijiet ma għamlitx dak preskritt fl-Artikolu 40(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, billi għalkemm huwa fiżikament possibbli, hija ma waħħlet l-ebda kopja tad-dikjarazzjonijiet bin-numri 248 u 249, u tal-pjanti, fuq l-art in kwistjoni;
(ii) jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti, fis-sens li jiddikjara u jiddeċiedi illi sad-data ta' din is-sentenza, l-Awtorità intimata naqset milli tagħmel dak stipolat fl-Artikolu 40(3) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, billi hija la ppreżentat, u lanqas innotifikat permezz ta' att ġudizzjarju ppreżentat fir-Registru ta' dan il-Bord, kopja tad-dikjarazzjoni u tal-pjanta tal-art in kwistjoni;
(iii) jiċħad it-tielet talba tas-soċjeta' rikorrenti;
(iv) jiddikjara li r-raba' talba hija inammissibbli peress li ġiet ippreżentata fuori termine, filwaqt li
(v) jilqa' s-sitt, is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet imressqa mill-Awtorità intimata.

Tenut kont taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord jordna li l-ispejjeż ta' dan il-każ, jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Il-Bord jagħmilha ċara li din id-deċiżjoni qed issir b'riżerva għal kull buon fini, għal kwalunkwe dritt ta' azzjoni oħra, li r-rikorrenti jista' għandha a dispożizzjoni tagħha ai termini tal-liġi.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur