BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 25 ta' Mejju, 2022

David Abela (ID 589156M) f'ismu u ghan-nom tal-assenti Helen Mary Lacy mart Gregory Lange (Passport Ingliz Nru. 303086732), Michael Abela (ID 92349M), Helena Abela (ID 175386M), Simon Abela (ID 167179M), Amanda Zammit (ID 493080M), Joan sive Jackie Aquilina mart Mark (ID 652750M) f'isimha u f'isem ohtha msiefra Susanne mart James Sampaio (ID 97053M), Mary Dolores sive Doreen Darmanin Kissaun (ID 834540M), Anthony Griffiths (ID 429143M) fismu proprju u fisem l-assenti Maria Theresa Griffiths (IT no. 889009725) u f'isem Gerald Joseph Griffiths (IT no.888527103), James Griffith (ID27545M), Annie sive Anna Pavia (ID 707636M), John Pavia (ID 550546M), Lawrence Pavia (ID 337548M) f'ismu proprju u f'isem l-assenti Joseph Pavia (ID 567458M), Marion Ellington (IT no. 889119416), Theresa sive Tessie Pavia (IT no. 889120232), Marika Frances

Mennilli (IT no. 889119614) u Renato Pavia (ID 889120133); Anthony Briffa (ID 556538M) u Deborah Bunce (ID459771M)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawża Numru : 8
Rikors Numru : 13/2021NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' David Abela et ippreżentat fil-21 ta' April 2021 fejn ġie premess:

1. Illi huma l-proprejtari tal-fond 253 Triq il-Vittorja, Isla (Dok B Property Ownership form) liema titolu jmur lura ghal meta giet akkwistata mil-predecessuri fit-titolu tal-esponenti kwantu ghal nofs indiviz permezz ta' Kuntratt fl-atti tan-Nutar Gio Batta Saydon tat-2 ta' Marzu tas-sena 1907 versu l-prezz ta' €272 10s (mitejn u tnejn u sebghin lira u ghaxar xelini) (**Dok C**) u in-nofs indiviz l-iehor permezz ta' proceduri ta' subbasta mizmuma nhar s-Sibt dsatax (19) ta' Marzu tas-sena 1910 versu l-prezz ta' hamsin Lira (£50) (**Dok D**).

2. Illi dina l-porpjeta' ittiehdet on *public tenure* permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tas-6 ta' Marzu tas-sena 1965 b'rizultat ta' liema kuntratt qed jithallas recognition rent ta' Lm61.60 fis-sena (**Dok E**).

3. Illi permezz ta' Avviz numru 982 bid-data tat-22 ta' Novembru 2006 li gie ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-istess data, l-imsemmi fond ittiehed b'xiri assolut u l-kumpens offrut huwa ta' Lm4,4000 ekwivalenti ghal €10, 249.24 (**Dok A**).

4. Illi l-esponenti jtennu illi dan il-kumpens huwa baxx tenut kont li l-full ownership tal-istess propjeta' qed jittiehed fis-sena 2006 u certament f'dik is-sena l-valur tal-propjeta' ma kienetx tal-imsemmija somma izda hija ta' €185,000.

5. Illi l-esponenti ghandhom dritt li jircievu l-kumpens awmentali bejn l-2006 u llum stabbilit ghab-bazi tar-rati tal-gholi tal-hajja kif ippublikat fil-Kapitolu 158.

6. Illi l-esponenti sofrew danni materjali u anke danni morali billi l-imsemmija propjeta' ttiehed versu kera efimera ghal numru twil ta' snin li m'hux rifless mal-valur tas-suq u l-metodu ta' akkwist b'titolu assolut precedut b'titolu ta' pussess u uzu u ulterjorment pemrezz ta' public tenure tal-istess propjeta' renda pregudizzju serju u danni billi l-kera ma kienx relatat mas-suq kif lanqas l-kapitalazzjoni tal-istess kif jigi anke spjegat ahjar waqt l-andament tal-kawza.

7. Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

i. Jillikwida l-kumpens (prezz) pagabbli lill-esponenti ghat-tehid tal-propjeta' fuq imsemmija;

ii. Jillikwida l-kumpens rapprezentati danni materjali pagabbli lill-esponenti minhabba l-premess;

iii. Jillikwida l-kumpens rapprezentanti danni morali pagabbli lill-esponenti minhabba l-premess;

iv. Jiffissa d-data minn meta jiddekorri l-imghax fuq l-ammont likwidat fl-ewwel talba u jikkundanna l-intimat li jhallas tali imghax minn dakinhar sad-data tal-hlas ta' tali ammont likwidat fl-ewwel talba;

v. Jikkundanna lill-Awtorita' sabiex thallas l-ammonti imsemmija, jahtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun u jinnomina kuratur sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci u jiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita' intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 21 ta' Mejju 2021 (fol 37) fejn gie eccepit is-segwenti:

1. Illi l-Awtorita' esponenti giet notifkata bir-rikors fl-ismijiet su-citati il-hamsa ta' Mejju 2021 u giet moghtija ghoxrin gurnata cans biex tirrispondi.

2. Illi fl-ewwel lok jigi relavat illi ghad irid ikun ezaminat u vverfikat it-titolu tar-rikorrenti fuq il-porzjonijiet kollha indikati minnhom bhala taghhom fir-rikors promotur.

Ghalhekk ir-risposta odjerna tal-esponenti hija soggetta ghall-verifika tat-titolu hawn fuq imsemmi, u s-segwenti ir-risposta qieghda issir minghajr pregudizzju ghall-istess verifika tat-titolu;

3. Illi fit-tieni lok jigi rilevat illi r-rikorrenti ma identifikawx taht liema artikolu tal-kapitolu 573 qedghin iressqu it-talbiet taghhom. Ghalhekkm ghall-kull bon fini, l-Awtorita' tirriserva illi tipprovdi u twiegeb ulterjorament f'kaz illi r-rikorrenti jidentifikaw xi artiklu/i partikolari.

4. Illi l-mertu ta' din il-vertenza huwa l-fond indikat bhala numru 253, Triq il-Vittorja L-Isla. Din il-propjeta' giet akkwistata b'dominju pubbliku permezz ta' kuntratt ta' nhar is-6 ta' Marzu 1965 fl-atti tan-Nutar Anthony Attard u dan versu l-kera ta' gharfien ta' LM 61.60.

5. Illi l-ammont dovut bhala kera ta' gharfien kien stabbilit skond dak li riedet il-ligi vigenti dak iz-zmien. Il-pagamenti dovuti f'dan ir-rigward dejjem thallsu fiz-zmien stipulat mill-predecessuri tal-esponenti. Oltre minn dan, it-tehid b'dominju pubbliku sar permezz ta' kuntratt kif hawn fuq indikat u liema il-partijiet iffirmawh volontarjament. Stante illi hemm kuntratt, japplika l-principju ta' pacta sunt servanda. L-esponenti tirrileva ukoll illi in-natura ta' tehid b'public tenure u l-kera tal-gharfien sussegwenti hija wahda sui generis u mhux ta' l-istess natura bhalla kera kwalunkwe.

6. Illi permezz tal-Avviz numru 982 tat-22 ta' Novembru 2006 gie iddikjarat illi l-fond mertu ta' dawn il-proceduri kien mehtieg ghal-skop pubbliku skond il-Kapitlu 88 tal-Ligijiet ta' Malta u kellhu jigi akkwistat b'xiri assolut. Fl-istess dikjarazzjoni gie stabbilit kumpens ta' LM4,400 ghal dan l-akkwist. Dan il-kumpens gie stabbilit skont l-istess kapitlu 88, u l-mekkanizzmu ta' kapitalazzjoni ikkontemplat fl-istess.

7. Illi l-espononti fis-27 ta' Frar 2020 infurmat lir-rikorrenti illi l-kumpens kien gie depozitat 'Kont Bankarju kif trid il-ligi. Fil-perjodu bejn minn meta nhareg l-Avviz numru 982 u s-27 ta' Frar 2020, ir-rikorrenti thallsu l-interessi dovuti skont l-Artikolu 22 (3) tal-Kapitlu 88.

8. Illi f'paragrafu numru 4 tar-rikors promotur ir-rikorrenti jsostnu illi l-kumpens ta' LM4,400 kif offrut permezz tal-avviz numru 982 huwa baxx. Ghaldaqstant jidher illi l-intendiment tar-rikorrenti f'dan ir-rigward huwa li jikkontestaw l-ammont offrut permezz ta' dan l-avviz. Il-Kapitlu 573 izda ma jipprovdix ghall-tali azzjoni ghajr possibilment ghall-artiklu 55. Ma dak l-artiklu izda hemm abbinata preskrizzjoni ta' hames snin minn meta d-dikjarazzjoni tkun giet imxandra. Ghalhekk l-Awtorita' esponenti minn issa tecepixxi li din l-azzjoni hija preskritta kemm il-darba ir-rikorrenti jistriehu fuq l-imsemmi artiklu 55. Mill-banda l-ohra, din l-azzjoni jekk bla bazi fil-ligi hija wahda improponibbli.

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-offerta ta' kumpens giet ikkalkulata permezz tal-makkanizmu ta' kapitalazzjoni kif stabbilit minn Artiklu 22, sub

artiklu 11 (c) tal-Kapitlu 88. Ghaldaqstant dak l-ammont gie determinat skont il-provvedimenti tal-ligi.

10. Illi r-rikorrenti jsostnu ukoll illi soffrew danni materjali u danni morali minhabba r-rata tal-kera ta' gharfien. F'dan ir-rigward l-esponenti taghmel is-segwneti punti;

    a. Illi fl-ewwel lok, il-kuncett ta' Kera ta' Gharfien huwa sui generis u ma jekwivali ghall-ebda tip ta' kera jew valuri ohra. In-Natura dejjiema ta' din it-tip ta' Kera tirrizulta mill-Artiklu 19 (5) tal-Kapitlu 88.

    b. Illi fil-kaz odjern, din il-Kera u l-valur tal-istess gie stabbilit permezz ta' kuntratt pubbliku kif hawn fuq imsemmi. Kuntratt illi l-partijiet kollha ffirmawh volontarajment meta kienu ben konsapevoli tan-natura ta' din il-kera. Konsegwentament, l-esponenti ssostni illi in vista tal-principju pacta sund servanda, kif ukoll tal-fatt li l-esponenti jew predecessuri fit-titolu taghhom kienu ben konnxji tal-kontenut tal-istess, huma qatt ma setghu isofru xi pregedizzju ta' kwalunkwe forma, u dan kif ser jigi spjegat ahjar waqt l-andament tal-kawza. Dan filwaqt ukoll li jigi dikjarat li l-esponenti dejjem zammet mal-obbligi kuntrattwali taghha.

    c. Illi l-Kapitlu 573 jispecifika u jelenka l-azzjonijiet illi jistghu jingibu quddiem dan l-Onorabbli Bord. L-istess kapitlu jispecifika ukoll f'liema istanzi jistghu jintalbu danni materjali u/jew morali (Tali istanzi jinkludu biss l-Artikli 63, 64, 65, 67 u jeskludu l-kumplament). Ghalhekk, anke skont il-principju Ubi lex voluit dixit, ubi noluit, tacit, ma hemm l-ebda lok sabiex ir-rikorrenti jitolbu danni morali u/ jew danni materjali.

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

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u cioe' dik tal-Awtorita intimata pprezentata fl-24 ta' Novembru 2021 (fol 50 et seq) u dik tar-rikorrenti prezentata fid-29 ta' Novembru 2021 (fol 58 et seq).

Ra l-verbal tas-seduta tas-16 ta' Marzu 2022 fejn id-difensuri tal-partijiet trattaw ulterjorment u l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

L-atturi huma sidien tal-fond 253, Triq il-Vittorja, Isla li ġie akkwistat b'xiri assolut mill-Gvern ta' Malta permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta numru 982 tat-22 ta' Novembru 2006 (Dok A – Fol 6 u 9) bil-valur ta' Lm 4,400. Il-fond iddevolva fuq il-predeċessuri fit-titlu tar-rikorrenti fir-rigward ta' nofs indiviż b'akkwist fl-atti tan-Nutar Gio Batta Saydon tat-2 ta' Marzu 1907 (Dok C fol 23) u nofs indiviż b'subbasta tad-19 ta' Marzu 1910 (Dok D fol 27) u sussegwentement b'wirt fuq ir-rikorrenti hekk kif jidher mill-property ownership form (Dok B – Fol 14). Il-fond ġie akkwistat b'dominju pubbliku permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Marzu 1965 fl-atti tan-Nutar Anthony Attard versu l-kera ta' għarfien ta' Lm61.60 (Dok E – Fol 28).

Ir-rikorrenti David Abela fl-affidavit tiegħu (Dok DA – Fol 44) jispjega li r-rikorrenti qegħdin jikkontestaw il-valur indikat fid-dikjarazzjoni u qedin jitolbu s-somma ta' €185,000. Apparti minn hekk jitolbu wkoll danni materjali u morali stante li l-proprjeta taghhom ilha fizikament okkupata mill-Gvern minn 1965.

Fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2021 (fol 48) l-intimata ddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti salv l-opportuni dikjarazzjonijiet *causa mortis* fiz-żmien opportun.

IKKUNSIDRA

Illi din hija sentenza fir-rigward tal-eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita' intimata numru tmienja (8) fejn qeda teccepixxi li l-azzjoni attrici hija preskritta bil-preskrizzjoni kwinkwennali in kwantu l-azzjoni hi bbażata fuq l-Art. 55 tal-Kap. 573 u fin-nuqqas li l-azzjoni qed tiġi bbażata fuq dan l-artikolu, l-azzjoni hija bla bażi u improponibbli ghax ma hemm ebda artikolu iehor taht il-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta li tahtu jistghu jsibu riljiev il-fattispeci tal-kaz prezenti.

L-eccezzjoni numru 8 taqra hekk:

> 8. *Illi f'paragrafu numru 4 tar-rikors promotur ir-rikorrenti jsostnu illi l-kumpens ta' LM4,400 kif offrut permezz tal-avviz numru 982 huwa baxx. Ghaldaqstant jidher illi l-intendiment tar-rikorrenti f'dan ir-rigward huwa li jikkontestaw l-ammont offrut permezz ta' dan l-avviz. Il-Kapitlu 573 izda ma jipprovdix ghall-tali azzjoni ghajr possibilment ghall-artiklu 55. Ma dak l-artiklu izda hemm abbinata preskrizzjoni ta' hames snin minn meta d-dikjarazzjoni tkun giet imxandra. Ghalhekk l-Awtorita' esponenti minn issa tecepixxi li din l-azzjoni hija preskritta*

kemm il-darba ir-rikorrenti jistriehu fuq l-imsemmi artiklu 55. Mill-banda l-ohra, din l-azzjoni jekk bla bazi fil-ligi hija wahda improponibbli.

L-Awtorita' ssosstni li l-azzjoni tar-rikorrenti tinkwadra ruhha fl-Art. 55 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovdi 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.

(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.

F'dan ir-rigward l-Awtorita tirreferi ghas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 55 u ssostni li l-kawza hija preskritta peress li azzjoni taht dan l-artikolu trid tigi ezercitata entro 5 snin mid-dikjarazzjoni u billi d-dikjarazzjoni f'dan il-kaz harget fl-2006 filwaqt li l-kawza giet intavolta f'April tat-2021 il-kaz huwa preskritt.

L-Awtorita ssostni li l-artikolu 55 indikat mill-legislatur bhala 'kontestazzjoni dwar il-kumpens indikat fid-dikjarazzjoni' jipprovdi ghal procedura specifika meta bhal fil-kaz *de quo* sid ikun irid jikkontesta l-valur offrut fid-dikjarazzjoni. Tghid illi hija konxja tal-fatt illi f'dan il-kaz id-Dikjarazzjoni hija tal-President ta' Malta u mhux tac-Chairperson tal-Board tal-Gvernaturi tal-Awtorita kif indikat fl-artikolu 55 izda dan huwa biss hekk ghaliex id-dikjarazzjoni inharget qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap 573. Tghid illi pero tali dicitura m'ghandu jkollha ebda effett fuq il-mod ta' kif dan is-subartikolu ghandu japplika fil-konfront ta' dikjarazzjonijiet mahruga qabel il-Kap 573. Ticcita l-Artikolu 38(2) li jipprovdi li "*Kull dikjarazzjoni maħruġa mill-Gvernatur Ġenerali ta' Malta jew mill-President ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att għandhom għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi jitqiesu li nħarġu mill-awtorità*" u b'hekk targumenta li l-Artikolu 55 japplika bl-istess mod u manjiera ghad-dikjarazzjonijiet kollha anke dawk antecedenti ghal Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jigi senjalat mill-ewwel li dan il-Bord ma jaqbilx ma din l-interpretazzjoni. Fis-sezzjoni tad-definizzjonijiet, l-Artikolu 2 tal-Kap. 573 meta jigi biex jiddefinixxi "Dikjarazzjoni" jghid hekk:

> *"Dikjarazzjoni tfisser id-Dikjarazzjoni maħruġa mill-Gvernatur, Gvernatur Ġenerali ta' Malta jew mill-President ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att jew miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38".*

Minn dan jemergi ċar li l-Ligi qed tipprospetta zewg kategoriji ta' dikjarazzjonijiet: dawk ta' qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap 573 (maħruġa mill-Gvernatur, Gvernatur Ġenerali ta' Malta jew mill-President ta' Malta) u dawk mahruga miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet u allura wara d-dhul fis-sehh tal-Kap 573. L-argument tal-Awtorita li l-Artikolu 38(2) jamalgama d-dikjarazzjonijiet kollha f'daqqa billi jqishom li huma lkoll mahruga mill-'Awtorita' m'hu ta' ebda konfort ghat-tezi tal-Awtorita ghaliex l-Artikolu 55 ma jitkellimx dwar dikjarazzjoni mahruga mill-'Awtorita' izda dwar tip specifiku ta' dikjarazzjoni: dik mahruga miċ-***Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet***".

Fil-fehma tal-Bord id-definizzjoni tal-kelma 'dikjarazzjoni' fl-artikolu 2 hija cara u ma thalli ebda dubbju li l-Kap. 573 jiddistingwi b'mod car bejn dawk id-dikjarazzjonijiet mahruga qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap. 573 u dawk ta' wara, maħruga mic-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet u billi l-Artikolu 55 jitkellem b'mod specifiku dwar it-tieni kategorija ta' dikjazzjonijiet ossia dawk mahruga miċ-*Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet* tali artikolu ma jsibx applikazzjoni ghal dawk il-kazijiet li jirrigwardaw dikjarazzjonijet mahruga qabel il-Kap. 573.

Dan jaghmel sens ukoll in vista tal-fatt illi huwa car li l-preskrizzjoni ta' hames snin indikata fl-artikolu 55 hija (u hekk ghandha tkun) applikabbli biss ghal dawk id-dikjarazzjonijiet il-godda mahruga taht il-Kap. 573 u mhux ghal dawk antecedenti. Il-Bord ghalhekk ma jaqbilx mal-argument tal-Awtorita li dan l-artikolu jgħodd anke għal dawk id-dikjarazzjonijiet antiki li meta daħal fis-seħħ il-Kap. 573 kienu diġa preskritti bis-saħħa ta' dan l-artikolu. Din certament ma kienetx l-intenzjoni tal-Legislatur bil-promulgazzjoni tal-Kap. 573 li anzi mid-dibattiti parlamentari hareg li kien proprju il-kontra fejn il-legislatur ried li johloq azzjoni ordinarja ta' kumpens jew rimedju lic-cittaddin tenut kont tal-mankanzi li rrizultaw maz-zmien fil-Kap. 88. Ghalhekk il-Bord ma jaqbilx li dan il-kaz jikkonfigura ruhhu fl-artikolu 55 tal-Kap 573. Di piu l-Bord jinnota li l-atturi fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom jirrilevaw li l-azzjoni taghhom hija bazata fuq l-Artikolu 64 tal-Kap 573 u mhux fuq l-Artikolu 55.

Ghalhekk tenut kont tal-kunsiderazzjonijiet sudetti l-Bord iqis illi dik il-parti tat-tminn eccezzjoni tal-awtorita rigwardanti l-applikazzjoni tal-Artikolu 55 u l-preskrizzjoni abbinata mal-istess qeda tigi michuda.

Izda fit-tminn eccezzjoni taghha l-Awtorita tghid ukoll illi jekk kemm il-darba l-azzjoni attrici mhiex bazata fuq l-Art 55 izda fuq xi artikolu iehor tali azzjoni hija improponibbli ghaliex ma hemm ebda azzjoni kontempleta taħt il-Kap 573 li skond l-Awtorita, tahtu l-atturi jistghu jakkampaw il-kaz prezenti u fin-nota taghha taghmel referenza ghal-kaz **Ivory Venue Ltd vs Awtorita** deciza minn dan il-Bord diversament presedut fejn il-Bord b'referenza ghall-azzjonijiet li wiehed jista jezercita taht il-Kap 573 qal hekk:

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.

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 lArtikolu 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 ...... 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.

Ghalhekk issostni l-Awtorita li l-azzjoni attrici hija improponibbli legalment ghaliex ghajr possibilment taht l-Artikolu 55 (li pero kif gie deciz *supra* l-Bord iqis li mhux l-artikolu applikabbli) il-fattispecie tal-kaz prezenti ma jissubentra taht ebda artikolu iehor.

Kif inghad l-atturi josotnu li l-azzjoni taghhom hi bazata fuq l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan jghid hekk:

64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.

(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.

(3) Il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

(4) Barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit f'dan l-artikolu, is-sid jista' jitlob ukoll lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

(5) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd mutatis mutandis għall-azzjoni taħt dan l-artikolu.

Għalhekk sabiex l-azzjoni tinkwadra ruhha f'dan l-artikolu iridu jissussitu erba' elementi:-

1. Id-dikjarazzjoni trid tkun inħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573;
2. Il-Gvern ikun ħa l-pussess tal-art;
3. Ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art; u
4. Is-sid irid jipprova li għandu titolu validu ta' proprjetà fuq l-art.

Mill-provi prodotti ma hemmx kontestazzjoni li d-dikjarazzjoni li nħarġet fl-2006, inħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 li dahal fis-sehh f'April tat-2017. Inoltre mhuwiex ikkontestat lanqas li l-Gvern ħa l-pussess tal-fond - dan hu konfermat mill-Awtorita stess. Lanqas huwa kontestat it-titolu tar-rikorrenti fil-fond in meritu tant li l-Awtorita stess fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2021 iddikjarat illi hija soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. Inoltre mill-provi prodotti mir-rikorrenti dwar it-titolu konsistenti fil-*property ownership form* (Dok B – fol 14) u l-kuntratt u n-nota tas-subbasta esebiti bhala Dok C u D (fol 23 sa 27) il-Bord hu soddisfatt li r-rikorrenti ppruvaw li huma s-sidien tal-fond.

Jifdal ghalhekk biss it-tielet element x'jigi ezaminat fejn is-sid irid jipprova li fir-rigward tal-fond in meritu ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art. Fil-kaz prezenti jirrizulta li ma nhareg qatt avviz ghal ftehim izda fid-dikjarazzjoni numru 982 tat-22 ta' Novembru 2006 hemm indikat il-prezz offrut mill-Awtorita ghax-xiri assolut tal-fond in meritu bil-prezz indikat ikun dak ta' Lm4,400. Ghalhekk iqum il-kwezit jekk japplikax l-Artikolu 64 billi fid-dikjarazzjoni hemm indikat il-prezz.

Fin-nota ta' sottomissjoinijiet taghhom ir-rikorrenti jargumentaw illi *in primis* il-Kap. 573 gie promulgat proprju biex jigu eliminati l-problemi li kienu jezistu taht ir-*regime*

legali tal-Kap. 88 u dan wara li l-Gvern kien ha kont ta' numru ta' decizjonijiet tal-Qrati nostrani inkluz dawk ta' natura Kostituzzjonali u kif ukoll qarti esteri. Izidu illi l-artikolu 64 jitkellem fuq sitwazzjoni meta ghandek art soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim **JEW** ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art u jargumentaw illi bl-uzu tal-konguntiv 'jew' il-legislatur ried illi fl-eventwalita li wahda biss mis-sitwazzjonijiet hemm kontemplati tkun soddisfatta, ossia jew ma jkunx inhareg avviz ta' ftehim jew ma jkunx gie indikat il-prezz, il-vot tal-Ligi jkun soddisfatt u purche jkunu jissussitu l-elementi l-ohra fuq deskritti ghandu jsib applikazzjoni l-Artikolu 64. Altrimenti l-legislatur kien juza l-konguntiv '**u**'.

Il-Bord hu tal-fehema li biex wiehed janalizza l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 irid jiehu kont ukoll tal-artikolu 65 sabiex wiehed ikollu l-istampa intiera.

Il-Bord jibda billi jghid illi mid-dibattiti paralmentari li pprecedew il-Kap 573 jemergi car li l-intenzjoni tal-Legislatur kienet dik li bil-Kap 573 johloq qafas legali wiehed u semplici biex ikopri s-sitwazzjonijiet kollha dwar l-espropriji godda u antiki u johloq rimedju car u effettiv lic-citaddin tenut kont tal-mankanzi li kienu jezistu taht il-Ligi precedenti – il-Kap 88. Harsa lejn id-dibattiti parlamentariu jikkonferma dan kollu. Fis-**seduta Nru 501 tat-3 ta' April 2017, l-Onor. Deborah Schembri kellha dan xi tghid dwar l-iskop wara l-Kap 573:**

> *"Permezz ta' dan l-Abbozz ta' Liġi rridu wkoll nagħtu ċertezza legali. Kien proprju għalhekk li ddeċidejna li nikkonsolidaw numru ta' liġijiet bil-għan li jkollna korp sħiħ ta' liġijiet li jitkellmu fuq l-artijiet tal-Gvern u fuq kif isiru t-trasferimenti eċċ.*
> .....
>
> *Parti mir-remit tiegħi bħala Segretarju Parlamentari huwa s-simplifikazzjoni tal-proċessi u nħoss li l-eżerċizzju li għamilna u li l-frott tiegħu qed narawh illum, huwa parti sostanzjali mis-simplifikazzjoni li qed nagħmlu. Issa l-poplu hemm barra se jkollu liġi waħda dwar it-trasferiment ta' artijiet u din se twieġeb il-mistoqsijiet kollha li jista' jkollu .....*
>
> *Aħna qed nipprovaw inneħħu din l-idea li l-Gvern jista' jaqbad u jeħodlok l-art tiegħek u la jkun hemm esproprju u lanqas biss tkun taf eżattament it-termini li jkun qed jeħodlok l-art bihom. Kulma tkun taf li dik l-art il-Gvern għandu bżonnha! Aħna nħossu li din mhijiex ġustifikata biżżejjed u allura qed inneħħu din il-possibilità mil-liġi għall-benefiċċju taċ-ċittadini li tteħditilhom biċċa art u ma ħadu xejn tagħha.*
> .....
>
> *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.*
> .....

Qed jiġi wkoll propost li l-art li fuqha kien hemm dikjarazzjoni presidenzjali u li fuqha l-Gvern għandu pussess iżda ma kienx hemm notice to treat jew valur mogħti qabel l-introduzzjoni ta' din il-liġi, jekk jiġi muri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet li persuna hija sid l-art, l-imsemmija persuna tista' titlob il-Bord sabiex l-Awtorità takkwista dik l-art b'bejgħ. Il-valur tal-art f'din l-istanza għandu jkun il-valur fi żmien id-dikjarazzjoni presidenzjali biż-żieda tar-rata tal-inflazzjoni misjuba fil-Kap. 158.
....

Barra minn hekk, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jista' jiġi mitlub jillikwida d-danni morali u materjali mġarrba mis-sid minħabba li l-akkwist ikun dam biex sar u hawnhekk tapplika l-preskrizzjoni ta' 30 sena. Din hija ftit differenti minn dak li konna qegħdin ngħidu qabel u hawnhekk qed nitkellmu fejn ikun hemm pussess imma ma jkunx hemm notice to treat.
.....

Qed jiġi propost ukoll li l-art li fuqha kien hemm dikjarazzjoni presidenzjali u li fuqha nħarġet notice to treat iżda ma jkun tħallas l-ebda kumpens sa meta tiġi introdotta din il-liġi, jekk jiġi muri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet illi persuna hija s-sid tal-art, il-Bord jista' jordna l-Awtorità tal-Artijiet biex tagħtiha kumpens. Fil-Qorti, l-Awtorità tal-Artijiet għandha tindika jekk għadx hemm interess li l-Awtorità takkwista din l-art u jekk is-sid tal-art ma jikkontestax il-valur tal-art meta nħarġet in-notice to treat, l-ammont li jitħallas ikun dak indikat f'dik in-notice.
......

Min-naħa l-oħra, jekk is-sid jikkontesta l-valur tal-art, il-valur tal-art f'din l-istanza għandu jkun il-valur fi żmien id-dikjarazzjoni presidenzjali biż-żieda tar-rata tal-inflazzjoni misjuba f'Kap. 158. Il-valur mogħti mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid u mhux inqas minn dak indikat fin-notice to treat. 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 u tapplika wkoll preskrizzjoni ta' 30 sena.

Minn dawn il-brani ghandu jirrizulta illi apparti s-sitwazzjoni tal-Artikolu 55 li kif inghad aktar il-fuq japplika ghad-dikjarazzjonijiet il-godda mahruga wara l-Kap. 573, hemm zewg sitwazzjonijiet li jirrigwardaw dikjarazzjonijiet antiki (ossia dawk precedenti il-Kap 573) li huma relevanti ghal dan il-kaz: (a) dawk li dwarhom ma jkunx inhareg Avviz ghal Ftehim (Art. 64) u (b) dawk li dwarhom ikun hareg Avviz ghal Ftehim (Art. 65). Hemm umbaghad l-Artikolu 63 li jitkellem dwar it-thassir ta' dikjarazzjoni li tkun inharget ukoll qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 fejn l-art tibqa' ma tiġix akkwistata u ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku għal perjodu ta' aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, izda dan mhux applikabbli ghal kaz prezenti. Ghal finijiet ta' din il-kawza huma l-Artikolu 64 u 65 li jimmeritaw ezami.

Mid-dibattiti parlamentari jemergi car li d-distinzjoni netta li tiddefinixxi jekk azzjoni ta' sid milqut b'dikjarazzjoni antika u li qed jitlob kumpens ghat-tehid ghandiex tkun wahda taht l-Artikolu 64 jew 65 hija il-kwistjoni ta' jekk ikunx inhareg jew le Avviz ghall-Ftehim. Dan jidher ukoll car mill-*marginal note* tal-artikoli rispettivi li fil-kaz ta' Art. 64 jghid: ***Art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim*** u fil-kaz ta' Art

65 jghid: ***Art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż għal ftehim iżda li ma tkunx ġiet akkwistata.***

Ghalhekk fil-fehema tal-Bord il-fatt li fid-dikjarazzjoni odjerna kien hemm indikat valur ghall-akkwist m'ghandux ikun ta' ostakolu ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 ghaliex il-linja ta' demarkazzjoni bejn iz-zewg artikoli jemergi li hija l-hruġ o meno tal-Avviz ghal Ftehim.

Dan il-hsieb tal-Bord isib **konferma fis-sentenza mghotija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2022 fil-kawza fl-ismijiet 'Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C 10213) v. L-Awtorita` tal-Artijiet" (Rikors numru 3/18)** fejn il-Qorti tal-Appell f'kaz fejn kien hemm ukoll dikjarazzjoni mahruga qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap. 573 (f'dak il-kaz kienet dikjarazzjoni tal-2011) bhal kaz odjern u fejn fl-istess dikjarazzjoni kien hemm ukoll indikat il-prezz offrut sabet illi japplika l-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

> *Din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorita` appellata li ladarba l-proprjeta` in kwistjoni ġiet esproprjata fl-2011 meta kien viġenti l-Kap. 88, allura dak huwa l-punctum temporis li wieħed irid iħares lejh bħala ż-żmien li fih twettqet it-transazzjoni, mingħajr żidiet skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Dan mhux biss peress li l-Kap. 88 ġie revokat bl-Att XVII tal-2017, l-istess Att li ġab fis-seħħ il-liġi l-ġdida (Kapitolu 573 – Att dwar Artijiet tal-Gvern).* ***Iżda wkoll peress li l-Artikolu 64 tal-Kap. 573 jipprovdi proprju għall-każijiet fejn bħal dak in eżami, l-art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha, <u>mingħajr ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim</u>,*** *is-sid huwa ntitolat li jitħallas kumpens għall-akkwist tal-art "skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar." (ara f'dan is-sens is-sub-inċiż (3) tal-Artikolu 64). Isegwi li minn qari tal-liġi, l-intenzjoni tal-leġislatur hija waħda ċara, dik li l-valur tal-art jiġi awmentat skont l-indiċi tal-inflazzjoni.* (Enfasi u sottolinear tal-Bord)

Il-Bord jaqbel perfettament ma dan l-insenjament tal-Qorti tal-Appell u jaghmlu tieghu.

Illi ghalhekk il-Bord hu tal-fehema li l-azzjoni attrici taqa' perfettament fil-binarju tal-Artikolu 64 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Ghaldaqstant għal dawn il-motivi, dan il-Bord, qieghed jaqta' u jiddeċiedi t-tminn eccezzjoni tal-Awtorita intimata billi jichad l-istess u jordna l-prosegwiment tal-kawza fit-termini tal-Artikolu 64 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Spejjeż ta' din is-sentenza preliminari huma a karigu tal-Awtorita intimata.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

25 ta' Mejju 2022