BORD TA' ARBITRAGG DWAR L-ARTIJIET

MAGISTRAT SIMONE GRECH

Rikors Numru 34/2021 SG

Lapsi Estates Limited(C268)

vs

Awtorità tal-Artijiet

Illum, 5 ta' Ottubru 2021.

Il-Bord;

Ra r-rikors ta' Lapsi Estates Limited ipprezentat fl-14 ta' Lulju 2021, fejn gie premess:

> *"Illi permezz ta' dikjarazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern datata 14 ta' Gunju 2021- Dok A- li giet notifikata lis-socjeta' rikorrenti fid-9 ta' Lulju 2021, gie ddikjarat li kienet se tigi esproprjata bicca art, li itnkludi tliet kmamar rurali tal-kejl ta' madwar 14,250 metri kwadru, li tmiss mill-punent u mill-lbic ma' proprjeta' ta' Lapsi Estates Limited u mill-grigal in parti ma' proprjeta' ta' l-eredi ta' Frances Chesney Sciberras D' Amico Inguanez u in parti ma' proprjeta' tal-legat tar-reverendu Joseph Bonavia, anness mal-knisja Parokkjali tan-Naxxar.*
> *Illi f' din id-dikjarazzjoni gie ddikjarat li din il-bicca art kienet qed tigi esproprjata 'ghat-twettiq ta' reklamazzjoni tal-art u ghal tqassim fi rziezet jew imprizi agrikoli',*
> *Illi s-socjeta' rikorrenti ma tqisx li l-art qeghda tigi esporprjata ghal skop pubbliku u ghalhekk qeghda tipprezenta dan ir-rikors sabiex tikkontesta l-istess.*
> *Ghaldaqstant ai termini tal-Artikolu 41(1) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta, is-socjeta' rikorrenti qeghda titlob lil dan l-ONorabbli Bord sabiex ihassar din id-dikjarazjoni presidenzjali u/jew esproprjazzjoni, stante li mihiex qeghda ssir ghal skop pubbliku.*

Ra r-risposta tal-Awtorita tal-Artijiet tal-21 ta' Mejju 2021, fejn gie eccepiet:

"1. Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors fl-ismijeit su-citati nhar it-tlieta u ghoxrin ta' Lulju 2021 u giet moghtija ghoxrin gurnata cans biex tirrispondi ai termini tal-ligi.
2. Illi permezz ta' dikjarazzjoni ai termini tal-Artiklu 44 tal-Kapitlu 573 mahruga mic-Chairman ta' l-Awtorita' esponenti fil-gazzetta tal-gvern ta' nhar l-14 ta' Gunju 2021 bhala dikjarazzjoni numru 803 gie dikjarat illi;

Bicca art fil-limiti tas-Siggiewi li tinkludi tlett kmamar rurali, tal-kejl ta' 14,250 metru kwadru li tmiss mill-punent u mill-lbic ma' proprjeta' ta' Lapsi Estates Limited u mill-grigal in parti ma' proprjeta' ta' l-eredi ta' Frances Chesney Sciberras D' Amico Inguanez u in parti ma' proprjeta' tal-legat tar-reverendu Joseph Bonavia, anness mal-knisja Parokkjali tan-Naxxar jew irjieh verjuri ***ghadha mehtiega (enfazi mizjuda)*** *ghall-skop pubbliku u li l-akkwist taghha ghandu jkun b' xiri assolut.*
3. Illi di fatti, din l-istess proprjeta' ***kienet dikjarata mehtiega (enfazi mizjuda)*** *permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tas-27 ta' Settembru 1982 u dan kif dikjarat sahansitra fid-dikjarazzjoni hawn ikkontestata.*
4. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti pero', xorta wahda tinhtieg root of title sabiex ikun accertat li l-art in kwistjoni tappartjeni tassew lir-rikorrenti.
5. Illi fit-tieni lok, jigi senjalat li r-rikorrenti qeghdin permezz tal-prezenti jikkontestaw l-iskop pubbliku wara din it-tieni dikjarazzjoni, liema dikjarazzjoni izda inharget biss bl-intiza li jigi dikjarat l-ammont ta' kumpens li l-Awtorita' lesta thallas u dan sabiex l-esproprjati ikunu jistghu jiehdu dawk il-proceduri opportuni f' kaz li ma jaqblux mal-kumpens indikat. Ghaldaqstant, dan ifisser ukoll li l-ewwel dikjarazzjoni, ma tistax tigi mittiefsa permezz ta' dawn il-proceduri.
6. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti tissenjala li l-uzu prospettat tal-art in kwistjoni ghat-twettiq ta' reklamazzjoni tal-art u ghat-tqassim fi rziezet jew imprizi agrikoli minghajr ebda dubbju jissubentra fid-definizzjoni ta' skop pubbliku ai termini ta' l-Artikolu 2 tal-Kapitlu 573 u dan stante li l-uzu ta' din l-art huwa necessarju kemm ghall-harsien ekonomiku tal-istat f' settur tant importanti izda li jinsab taht pressjoni kontinwa u kif ukoll ghaz-zieda tal-impiegi.
Illi in vista tas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhoom jigu michuda fl-interita taghhom.
Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi."

Sema' l-provi;

Ra d-dokumenti ezebiti;

Sema' trattazzjoni;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Qabel xejn, in vista tal-eccezzjoni mressqa mill-Awtorità tal-Artijiet fis-sens li tinhtieg *root of title* sabiex ikun accertat li l-art in kwistjoni tappartjeni tassew lis-socjetà rikorrenti, gie pprezentat mis-socjetà rikorrenti, kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar David Joseph Borg datat 14 ta' Settembru 2016, li bih is-socjetà rikorrenti akkwistat id-dirett dominju tal-art in kwistjoni (ezebit man-nota tar-rikorrenti tas-17 ta' Settembru 2021). Dan ma giex kontradett mill-Awtorità tal-Artijiet li fil-mori tas-smigh ta' din il-procedura, ma ghamlet l-ebda referenza ulterjuri ghal din l-eccezzjoni mressqa minnha. Ghalhekk, din l-eccezzjoni tinsab sorvolata fil-fehma ta' dan il-Bord.

Ikkunsidra:

Din l-azzjoni tar-rikorrenti saret abbazi tal-Artikolu 41 tal-Kap 573 tal-Ligijiet 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-dispozizzjoni, jirrizulta ben evidenti, li permezz ta' din il-procedura, tkun qed issir kontestazzjoni dwar l-iskop pubbliku. Hekk kif jemani minn dan l-artikolu appena citat, kull persuna li ghandha interess fl-art in ezami, tista' tikkontesta l-iskopijiet pubblici ta' dik id-dikjarazzjoni u titlob it-thassir taghha quddiem dan il-Bord. L-ezami li ghalhekk ghandu jaghmel dan il-Bord, huwa dak li jezamina jekk id-dikjarazzjoni inhargitx ghal skop pubbliku jew le.

Il-kaz in kwistjoni, jittratta esproprjazzjoni li saret in konnessjoni ma' progett partikolari, fejn l-art in kwistjoni giet iddikjarata li qed tigi esproprjata ghat-twettiq ta' reklamazzjoni tal-art u ghal tqassim fi rziezet jew imprizi agrikoli. Jirrizulta li apparti din id-dikjarazzjoni, kien hemm dikjarazzjoni fir-rigward ta' din l-istess art, fis-27 ta' Settembru 1982, fejn kien gie ddikjarat li din l-art hija mehtiega mill-awtorità kompetenti ghal skop pubbliku skont il-Kap 136, u li l-akkwist taghha ghandhu jkun b'xiri assolut. Irrizulta mill-affidavit tan-Nutar Dottor Marisa Grech (in rapprezentanza tal-Awtorità tal-Artijiet) ezebit fil-proceduri kostituzzjonali pendenti, u li kopja tieghu giet ezebita f'dawn l-atti, illi porzjonijiet minn din l-art ma gewx uzati, u b'hekk kien hemm htiega ta' rilaxx ta' certi porzjonijiet. Madanakollu, minkejja li l-Awtorità tal-Artijiet baghtet diversi korrispondenza lid-Dipartiment tal-Agrikoltura, illum-il gurnata, il-Ministeru ghal Agrikoltura, Sajd, Ikel u Drittijiet tal-Annimali, sabiex isir dan ir-rilaxx, l-istess Awtorità jidher li baqghet bla risposta. Fis-smigh ta' dawn il-proceduri, Dottor Marisa Grech spjegat li din it-tieni dikjarazzjoni mertu ta' dawn il-proceduri, inharget sabiex tistabbilixxi l-kumpens, u dana peress li meta nharget l-ewwel dikjarazzjoni, ma kienx jigi ndikat il-valur. L-istess Dottor Marisa Grech spjegat li ghalkemm l-Awtorità kellha konferma snin ilu, li l-art tista' tigi rilaxxata, però din ma gietx rilaxxata, u peress li kien hemm bidla fil-legislatura, hija prassi tal-Awtorità li jitlob konferma mit-tmexxija l-gdida, dwar jekk ghadx hemm l-istess ghan. Spjegat li l-Awtorità intimata regghet staqsiet mill-gdid, izda baqghet bla risposta, u ghalhekk in vista tal-proceduri kostituzzjonali li kien hemm, l-Awtorità giet kostretta li tohrog it-tieni dikjarazzjoni. Dottor Grech ikkonfermat ukoll li l-intenzjoni wara din it-tieni dikjarazzjoni, kienet sabiex jinhareg il-valur tal-art u l-kumpens relattiv.

Ikkunsidra:

Dwar dak li jammonta ghal skop pubbliku, dan il-Bord jaghmel referenza ghal gurisprudenza citata fis-sentenza moghtija minn dan l-istess Bord, fil-kawza Rikors Numru 55/2020SG, fl-ismijiet, Igino Trapani Galea Feriol (KI 647842M), Dorothy Trapani Galea (ID 766332M), il-Perit Nicholas Bianchi (ID 528860M) f' ismu u f' isem l-assenti Colin Huber, Christopher Huber u John Huber (ulied Marlene mart Edgar Huber), Anne Marie mart Dr Anton Tabone (ID 386367M), Dr Nicholas Trapani Galea Feriol (ID 417282M) mal-Perit Nicholas

Bianchi (ID 528860M) bhala Ezekuturi Testamentari tal-eredità tal-mejta Emily Trapani Galea u Andre Bianchi (ID 629462M) vs L-Awtorità tal-Artijiet, deciza fit-12 ta' Mejju 2021, (liema sentenza sar appell minnha u qed tistenna l-ezitu finali).

Jaghmel referenza wkoll ghad-definizzjoni tal-iskop pubbliku misjuba fl-Artikolu 2 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, li jaqra:

> *kull skop li għandu x'jaqsam mal-użu esklużiv tal-*
> *Gvern jew mal-*
> *użu pubbliku ġenerali, jew li għandu x' jaqsam ma' jew jis*
> *wa għall-interess jew qadi tal-pubbliku (sew jekk l-*
> *art tkun għall-użu tal-*
> *Gvern sew jekk le) jew ma' jew għall-ippjantar tal-*
> *ibliet jew ma' jew għar-rikostruzzjoni jew għaż-żieda fl-*
> *impiegi, jew għat-tkattir fit-turiżmu, jew għall-*
> *promozzjoni tal-kultura, jew għall-preservazzjoni tal-*
> *identità nazzjonali u storika, jew għall-*
> *ħarsien ekonomiku tal-*
> *Istat jew kull skop li għandu x'jaqsam mad-difiża ta'*
> *Malta jew li għandu x'jaqsam ma' jew jiswa għall-*
> *operazzjonijiet navali, militari jew tal-ajru;*
> *u jfisser ukoll kull skop ieħor imsemmi bħala pubbliku*
> *minn xi liġi; u għall-finijiet ta' din it-tifsira, fejn l-*
> *iskop sabiex jiġi eżerċitat xi dritt taħt dan l-*
> *Att ikun marbut mal-utilizzazzjoni ta' xi*
> *art jew xi dritt marbut jew relatat magħha għal kull*
> *raġuni marbuta mal-*
> *provvista, ħażna jew distribuzzjoni ta' karburanti jew*
> *sorsi oħra ta' enerġija, jew f'konnessjoni mal-provvista ta'*
> *xi servizz ta' utilità jew servizz muniċipali jew proġett*
> *infrastrutturali, għandu jitqies bħala konness ma' jew*
> *anċillari għall-interess pubbliku jew utilità.*

L-Awtorità intimata argumentat, li dan il-kaz jaqa' fl-ambitu ta' din id-definizzjoni, u dana stante li tali esproprjazzjoni saret ghal zieda ta' impjiegi u ghal harsien ekonomiku tal-Istat. Il-Bord iqies izda, li l-Awtorità intmata naqset milli tressaq provi sufficjenti dwar fiex ser ikun jikkonsisti dan it-tqassim fi rziezet jew imprizi agrikoli. Ma ngiebet l-ebda informazzjoni fiex jikkonsisti dan il-progett. Madanakollu, anke li kieku dan il-Bord kellu, ghall-grazzja tal-argument biss iqies, li l-uzu prospettat ta' din l-art in kwistjoni jissubentra fid-definizzjoni ta' skop pubbliku, dan il-Bord iqies li ma giex ippruvat li tali skop ghadu qed jissusisti. Addirittura mill-provi migbura, irrizulta li kien hemm zmien meta l-Awtorità giet infurmata, li partijiet minn din l-art in ezami kellha tigi rilaxxata, izda baqghet qatt ma giet rilaxxata, u nonostante d-diversa korrispondenza li baghtet l-Awtorità

intimata f'dan is-sens, l-istess Awtorità baqghet bla risposta. Fil-fehma ta' dan il-Bord, ma giex ippruvat li dan l-iskop pubbliku baqa' jissussisti matul iz-zmien. Huwa minnu li l-ligi ma timponix fuq l-awtorità intimata, il-htiega li l-progett li jkollha ghall-art twettqu minnufih, u ghalhekk, sakemm ma jintweriex car illi l-progett huwa definittivament abbandunat, ma jistax jinghad illi l-iskop pubbliku spicca. Il-Bord hawn jirreferi ghal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni taghha, citata iktar 'il fuq, fl-ismijiet, **John Curmi bhala prokuratur specjali ta' ommu l-imsiefra Helen Curmi vs Il-Kummissarju ta' l-Artijiet u b'digriet tat-23 ta' Mejju 2005 gie kjamat fir-rikors id-Direttur ta' l-Enviroment Protection Department,** fejn l-istess Qorti ghamlet referenza ghas-sentenzi tal-Qorti ta' Strasbourg, li jghidu li qorti ma tindahalx leggerment biex tissostitwixxi l-kriterji taghha ghal dawk tal-gvern, u ghandha toqghod fuq il-fehma tal-awtorià kompetenti hlief meta jintwera li ma kienx hemm interess pubbliku, jew li d-decizjoni li ttiehdet kienet wahda arbitrarja:

> *"The Court recalls that the national authorities enjoy a certain margin of appreciation in determining what is "in the public interest" because under the Convention system it is for them to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken".*
> *(Pressos Compania Naviera S.A. et v. Belgium;*
> *James and Others v. the United Kingdom)."*

Madanakollu, f'dan il-kaz odjern, kif già gie sottolinjat, l-istess rapprezentanta tal-Awtorità tal-Artijiet spjegat li din it-tieni dikjarazzjoni, inharget sabiex jinghata valur, fid-dawl tal-proceduri kostituzzjonali li hemm pendenti dwar l-ewwel dikjarazzjoni mahruga fir-rigward ta' din l-art, u mhux ghax kienet inghatat xi risposta definittiva mill-Ministeru ghall-Agrikoltura, Sajd, Ikel u Drittijiet tal-Annimali dwar jekk l-art kienx ghad hemm bzonnha ommeno. Ghalhekk, lanqas ma tressqet prova li ghad hemm skop pubbliku li ghadu qed jissusisti.

Ghaldaqstant, dan il-Bord iqies li ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' din id-dikjarazzjoni in ezami, ma giex ippruvat li din qed issir ghal skop pubbliku, u lanqas li din qed issir ghal skop pubbliku li ghadu jissusisti sal-gurnata tal-lum.

Il-Bord jaghmilha cara li din id-decizjoni qed issir in konnessjoni mad-dikjarazzjoni mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern datata 14 ta' Gunju, 2021, biss.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, dan l-Onorabbli Bord qieghed jichad l-eccezzjonijiet tal-Awtorità intimata sa fejn inkompattibbli ma' dak deciz, filwaqt li jilqa' t-talbiet tas-socjetà rikorrenti, bl-ispejjez kollha kontra l-istess Awtorità intimata.

Magistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur