BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO

B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Seduta tallum l-Erbgha, 26 ta' Jannar 2022

Angcar Company Limited C5707

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Rikors Numru: 3/2019 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI.</u>

Ra r-rikors ta' Angcar Company Limited C5707 ippreżentat fil-21 ta' Jannar 2019[1] fejn ġie premess:

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tas-26 ta' Dicembru 1984 hija xtrat u akkwistat porzjoni art, denominata ta' Sammarellu fil-kontrada tal-Marnizi fit-Triq il-Kavallierizza Marsaxlokk ta kejl cirka erbgha t'elef tmin mijja wihed u sebghin metri kwadri (4871m2) liema kuntratt u pjanta relattivi huma hawn annessi bhala Dok. A u Dok B.

[1] Fol 1-2

Illi parti minn din il-propjeta' giet okkupata mill-Gvern ta' Malta ghal skopijiet ta' road widening, liema art stradali fija kejl superficjali ta' 153.511 metri kwadri u liema art giet stmata mill-Perit Ian Cutajar fil-valur ta' mitejn u hamsin elf ewro (€250,000), stima annessa bhala Dok C, u dan skont il-pjanata annessa Dok D. Illi sal-lum il-gurnata ma sar ebda process ta' espropju fir-rigard ta' dina l-art.

Illi stante illi l-art ittiehdet sabiex titwessa triq Kavallerizza Marsaxlokk, dan huwa meqjus bhala tehid ghall skop pubbliku.

Illi ghalhekk japplika dak li hemm dispost fl-Artikolu 67 tal-Kap 573.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord, prevja konferma li l-esponenti hija s-sid tal-art fuq imsemmija;

1. *Jikkonferma illi l-art hija tassew mehtiega ghal skopijiet pubblici u jghati zmien lis-sid u lill-Awtorita' jiddikjaraw kemm ghandu jkun il-kumpens li ghandu jithallas ghat-transferiment tal-art; ghall fini ta' din it-talba l-esponenti minn issa stess jiddikjara li l-valur ta' dina l-art huwa ta' mitejn u hamsin elf ewro (€250,000).*

2. *Jekk mit-tali dikjarazzjonijiet tal-partijiet jirrizulta li m'hemmx qbil dwar dan il-kumpens li ghandu jithallas ghall-art, ikun dan il-bord li jiffissa l-kumpens xieraq ghat-transferiment tal-istess art u ghal skopijiet ta' valur b'dan illi ghall finijiet ta' fissazzjoni tal-valur, dan ikun il-valur tal-art in kwistjoni skont id-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors.*

3. *Jillikwida d-danni materjali kif ukoll id-danni morali imgarba mir-rikorrenti ghas-snin kollha li l-art kienet giet okkupata minghajr ma inharget id-dikjarazzjoni, jikkundanna lill-Awtorita' thallas kemm il-kumpens likwidat ghall art kif ukoll id-danni morali u d-danni materjali; u dan taht dawk il-provvedimenti li l-bord jidrlu xierqa u opportuni.*

4. *Jikkundanna l-Awtorita' sabiex thallas l-interessi fuq il-prezz tal-art b'effett mid-data ta' okkupazzjoni tal-istess art sad-data tal-hlas effettiv tal-prezz.*

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita' intimata li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

Ra ir-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 6 ta' Marzu 2019[2] fejn gie eccepit is-segwenti:

1. *Illi hija giet notifikata bir-rikors promotur fit-28 ta' Jannar, 2019 u dan l-onorabbli Tribunal ghogbu jatiha sas-6 ta' Marzu, 2019 biex twiegeb, kif fil-fatt qieghda taghmel permezz tal-prezenti risposta;*

2. *Illi ldin il-kawza tirrigwarda parti mill-porzjoni art denominata ta' Sammarellu fl-kontrada tal-Marnizi fit-Triq il-Kavallerizza Marsaxlokk tal-kejl ta' circa 153.511m.k. li jinghad mir-rikorrenti li qed tintuza bhala triq u li fuqha ma sar ebda process ta' espropju;*

3. *Illi fl-ewwel lok l-Awtorita tirrileva illi r-rikorrenti jridu jissudisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien tal-artijiet in kwistjoni;*

4. *Illi rigward din l-art ghad iridu jsiru l-verifiki jekk hux minnu li l-art qieghda tintuza ghall-iskop pubbliku ta' road widening ghaliex dan huwa kaz gdid li fuqu l-Awtorita' m'ghandiex dokumentazzjoni w ghaldaqstant l-Awtorita' tirrizerva illi tinforma lill-dan l-Onorabbli Bord fi stadju ulterjuri jekk hija tridx tikseb l-art b'xiri assolut;*

5. *Illi l-Awtorita' taqbel ma l-ewwel talba attrici sa fejn din titlob illi jinghata zmien lill-epsonenti sabiex tiddikjara kemm ghandu jkun il-kumpens li ghandu jithallas ghat-transferiment tal-art, dejjem jekk tkun ser tikseb l-art b'xiri assolut;*

6. *Illi l-Awtorita' tirrimetti ruhha ghas-savju gudizzju ta' dan il-Bord rigward it-tieni talba attrici, bla pregudizzju ghal dak li ntqal qabel rigward l-akkwist;*

7. *Illi, bla pregudizzju ghal dak hawn fuq permess, jekk jigi vverifikat illi l-art qed tintuza mill-gvern ghall-iskop pubbliku, l-Awtorita' tirrileva illi hija m'ghandha tbati l-ebda danni ghaliex skont il-ligi, ghalkemm l-espropjazzjoni kienet fdata f'idejn il-Kummissarju tal-Artijiet, dan seta' jespropja u jhallas kumpens biss*

[2] Fol 29-30

wara li ssir talba formali mid-dipartiment jew awtorita' governattiva kkoncernata, xi haga li f'dan il-kaz ma saritx w'ghaldaqstant hija, li illum dahlet fiz-zarbun tal-Kummissarju tal-Artijiet, ma tistax tigi mgieghla thallas danni naxxenti minn sittwazzjoni li ma kellha l-ebda kontroll fuqha;

8. *Illi, bla pregudizzju ghal dak hawn fuq premess, rigward l-Interessi l-Awtorita' tirrimetti ruhha sakemm dawn ikunu komputati skont il-ligi u fuq l-Insenjament tal-Qrati nostrani fil-gurisprudenza recenti dwar is-suggett;*

Salv eccezzjonijiet ohra permessibli mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi min issa ingunti in subizzjoni.

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif presedut;

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ra l-verbal tas-seduta tat-3 ta' Novembru 2021 fejn id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li kellhomx aktar xi jzidu u li l-kawza setghet tithalla ghad-decizjoni dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti;

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

IKKUNSIDRA

Illi din il-kawża tinsab differita sabiex dan il-Bord jagħti deċiżjoni dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti u cioe' sabiex, prevja l-konferma li l-art in kwistjoni hija proprjeta tar-rikorrenti, jiddeciedi jekk l-art hiex tassew mehtiega li tittieħed għall-skopijiet pubblici u jghati zmien lis-sid u lill-Awtorita intimata jiddikjaraw kemm ghandu jkun il-kumpens li ghandu jithallas ghat-trasferiment tal-art.

Kif premess fir-rikors promutur, din l-azzjoni hi bbazata fuq l-**Artikolu 67 tal-Kap. 573** tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra hekk:

67. (1) Meta art li fuqha ma tkun inħarġet l-ebda dikjarazzjoni, tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti, 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 jew inkella biex dik l-art tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni.

(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) L-awtorità fit-tweġiba tagħha għandha tindika jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l-art lis-sid.

(4) Jekk l-awtorità tindika fit-tweġiba tagħha li trid jikseb l-art b'xiri assolut hija għandha turi għas-sodisfazzjon tal-Bord li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi.

(5) F'każ li l-Bord tal-Arbitraġġ ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi huwa għandu jagħti żmien lis-sid u lill-awtorità biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art.

(6) Jekk il-partijiet ma jaqblux bejniethom dwar il-kumpens li għandu jitħallas għal dik l-art, allura għandu jkun il-Bord tal-Arbitraġġ li jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment ta' dik l-art, b'dana li l-kumpens m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat mill-awtorità.

(7) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament u għandu jinħadem fuq il-valur li jkollha l-art ta' meta ġie mressaq ir-rikors skont dan l-artikolu.

(8) Flimkien mat-talba għax-xiri jew radd lura tal-art, tista' ssir ukoll talba biex il-Bord tal-Arbitraġġ jillikwida u jordna lill-awtorità tħallas id-danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni.

(9) Kull persuna titlef il-jedd ta' azzjoni skont dan l-artikolu jekk hija tonqos milli tipproċedi fi żmien ħames snin minn meta jidħol fis-seħħ dan l-Att. Dan il-perjodu huwa perentorju u ma jistax jiġġedded.

Kif intqal minn dan il-Bord diversament presedut fis-sentenza fl-ismijiet **Pierre Chircop vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rikors Numru 2/2018)** deciza fit-30 ta' Settembru, 2020:

"….. il-Bord għandu, f'dan l-istadju, jikkonsidra s-segwenti punti:

i. Jekk fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża, nħarġitx dikjarazzjoni;

ii. Jekk fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża, hijiex okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti;

iii. Jekk tressqux provi għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li r-rikorrenti huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art;

iv. Jekk l-awtorità fit-tweġiba tagħha, indikatx jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l-art lis-sid;

v. F'każ li l-awtorità ndikat li trid tikseb l-art b'xiri assolut, hija għandha turi għas-sodisfazzjon tal-Bord, li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi;

vi. F'każ li l-Bord tal-Arbitraġġ ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi, huwa għandu jagħti żmien lis-sid u lill-awtorità, biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art".

IKKUNSIDRA

Fil-kaz odjern irriżulta li fir-rigward ta' l-art in meritu ma saret ebda dikjarazzjoni Presidenzjali, u dana minkejja li l-art ġiet okkupata. Fl-affidavit tieghu[3] **Angelo Zahra** in rapprezentanza tas-socjeta attrici jispjega kif lejn l-ahhar tas-snin 90 bidu tas-snin 2000 parti mill-art tas-socjeta attici ittiehdet biex twessghat Triq il-Kavallerizza.

Ir-rikorrenti ressqet provi dwar it-titlu tagħha fir-rigward ta' din il-proprjetà konsistenti fil-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tas-26 ta' Dicembru 1984 u pjanta relattiva[4] u kif ukoll *land registry plan* u l-*property ownership form* appozita li gew preżentati permezz ta' nota tat-2 ta' Lulju 2019[5]. Min naha l-ohra l-Awtorità intimata għarrfet lill-Bord fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2019, illi hija kienet sodisfatta mit-titolu tas-socjeta rikorrenti[6].

Fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2021 xehdet **Dr. Marisa Grech** mill-Awtorita intimata[7] fejn spjegat li l-Awtorita ghamlet interpretazzjoni tal-pjanta taghha skond is-*superimpositions* pprovduti mill-attrici u in segwitu ghall-istess ezercizzju giet redatta l-pjanta tal-art in meritu li giet immarkata bhala Dok MG 1[8] u ddikjarat li bhala kejl kien hemm qbil ossia total ta' 153M.K. Apparti minn hekk fl-istess seduta l-partijiet

[3] Fol 48
[4] Dok A u B mar-rikors promotur – Fol 4 et seq.
[5] Fol 35.
[6] Vide xhieda tan-Nutar Dr. Marisa Grech a fol 44(a).
[7] Fol 77.
[8] Fol 79.

iddikjaraw li dwar l-estensjoni tal-art hemm qbil mal-pjanta Dok MG 1 u kif ukoll li l-Awtorita hija soddisfatt dwar it-titolu tar-rikorrenti.

Ġjaladarba, ma hemmx kontestazzjoni li r-rikorrenti hija s-sid tal-proprjetà in meritu, u anke in vista tal-ezercizzju mhejji mill-Awtorita u x-xhieda ta' Dr. Marisa Grech appena msemmija u wara li l-Bord evalwa l-kontenut tal-provi kollha prezentati mill-istess rikorrenti u mill-Awtorita' il-Bord jiddikjara li huwa sodisfatt mit-titolu tas-socjeta rikorrenti.

Imiss issa lill-Bord jiddeciedi dwar jekk l-art hijiex tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi. Fir-risposta tagħha[9], l-Awtorità wiegbet illi "ghad iridu jsiru l-verifiki jekk hux minnu li l-art qeda tintuza ghall-iskop pubbliku ta' *road widening*" u li fi stadju ulterjuri kienet ser tindika tridx tikseb l-art b'xiri assolut.

Fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2019, il-Bord hatar il-Periti teknici tieghu sabiex wara li jaccedu fuq il-post jirrelataw dwar l-uzu li qed isir mill-ambjenti in meritu. Il-periti teknici pprezentaw ir-rapport taghhom fl-4 ta' Dicembru 2019[10] fejn ikkonkludew illi "l-parti li tifforma l-mertu ta' dawn il-proceduri tinsab murija imdawwra bl-aħmar fuq ir-ritratt markat Dok 'A'… jirrizulta minn dawn l-accertamenti tal-esponenti illi din l-art tifforma parti mill-formazzjoni ta' Triq il-Kavallerizza, Marsaxlokk".

Mill-provi mressqa mill-Awtorita intimata jirrizulta li mir-riċerki li saru ma nstabx li qatt kien hemm xi talba minn xi Awtorità għall-esproprju tal-art mertu tal-kawża odjerna. Fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2020 xehdet Karen Cremona in rapprezentanza ta' Transport Malta fejn spjegat illi l-istess Awtorita ma kellha ebda informazzjoni dwar l-art in meritu u li b'effett mill-4 ta' Settembru 2018 rigward files ta' espopriji mar kollox ghand Infrastructure Malta. Fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2021 xehed Jeffrey Formosa in rapprezentanza ta' Infrastructure Malta. Sussegwentement, fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2021, Dr. Deborah Scehmbri ghall-Awtorita ddikjarat li b'referenza ghax-xhieda ta' Jeffrey Formosa hija ghamlet kuntatt mal-istess xhud li informaha li minn ricerka li wettqet Infrastructure Malta, irrizulta li fil-file ta' Transport Malta ma nstabet ebda informazzjoni li tindika li qatt saret talba ghall-espoprju inkluz mill-istess

[9] Fol 29.
[10] Fol 49.

Infrastructure Malta. Dr. Borg Costanzi ghar-rikorrenti iddikjara li jaccetta l-korrettezza ta' din l-informazzjoni.

Mir-rapport tal-membri tekniċi ta' dan il-Bord, irriżulta b'mod inekwivoku li l-art in kwistjoni tifforma parti mill-formazzjoni ta' Triq il-Kavallerizza, Marsaxlokk. Din il-parti tat-triq tinsab miftuħa għat-traffiku bil-wiċċ asfaltat, bil-bankina ffurmata quddiem il-bini diġà żviluppat fuq naħa waħda filwaqt li fuq in-naħa l-oħra, m'hijiex żviluppata. Hemm ukoll il-*carriageway markings* fit-triq kif jidher mir-ritratti meħuda mill-Periti Teknici tal-Bord a fol 50. Dawn il-fatti ma ġewx kontestati mill-Awtorità tal-Artijiet.

F'dan il-kaz jirrizulta b'mod car li din l-art ittiehdet biex isir twessiegh ta' Triq il-Kavallerizza, Marsaxlokk. Tali skop jissubentra fid-definizzjoni ta' 'skop pubbliku' li tinsab fl-Artikolu 2 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, li jaqra hekk:

> *'kull skop li għandu x'jaqsam mal-użu esklużiv tal-Gvern jew mal-użu pubbliku ġenerali, jew li għandu x' jaqsam ma' jew jiswa 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'.*

Issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet ***Mario Cutajar noe vs Kummissarju tal-Art et[11],*** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001, fejn intqal li:

"Il-formazzjoni tat-toroq hi parti ntrinsika u essenzjali mill-ippjanar, u l-jedd ta' l-amministrazzjoni pubblika li tesproprja art ghal dan il-fini ma jistax jigi diskuss sakemm ma jkunx kaz ovvju fejn ikun qed jigi favorit esklussivament l-interess tal-privat a skapitu u ghal zvantagg ta' l-esproprijat fl-izvilupp fejn il-kollettivita' u s-socjeta' ma jkollhom l-ebda interess".

[11] 467/94 GV

M’hemm ebda dubbju li fil-kaz *de quo* l-art tas-socjeta rikorrenti ittiehdet u qeda tintuza ghal skop pubbliku. Għaldaqstant, ġie ppruvat għas-sodisfazzjon ta’ dan il-Bord, li din l-art qed tintuża għal skop u interess pubbliku.

Il-Bord iqies għalhekk, li a tenur tal-Artiklu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta’ Malta, ġjaladarba ġie ppruvat għas-sodisfazzjoni ta’ dan il-Bord li r-rikorrenti huwa sid tal-art in kwistjoni, u li l-art qed tintuża għal skop u fl-interess pubbliku, huwa sejjer jiddeċiedi li l-art għandha tittieħed b’titolu ta’ xiri assolut.

Il-Bord jirrileva illi f’dan il-kaz, fir-rikors promotur u fl-ewwel talba taghhom, ir-rikorrenti gia ddikjaraw li l-ammont ta’ kumpens li qed jippretendu huwa ta’ €250,000. Ghalhekk, il-Bord sejjer jiffissa terminu perentorju ta’ xaharejn mid-data ta’ din is-sentenza, sabiex l-Awtorita tal-Artijiet tiddikjara kemm ghandu jkun il-kumpens, li fil-fehma taghha ghandu jithallas ghat-trasferiment ta’ din l-art.

II. KONKLUŻJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, dan il-Bord, qieghed jaqta’ u jiddeċiedi l-ewwel talba tas-socjeta rikorrenti billi jilqa’ l-istess u f’dan is-sens:

(i) Jiddikjara li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-art indikata bin-numri 1 u 2 fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok MG 1[12];

(ii) Jiddikjara li hemm bżonn li din l-art tittieħed għall-interess jew skop pubbliku;

(iii) Jiddikjara li l-art għandha tiġi debitament esproprjata, u dan b’titolu ta’ xiri assolut; u

(iv) Jipprefiġġi terminu ta’ xaharejn mid-data ta’ din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex l-Awtorita tiddikjara kemm ghandu jkun il-kumpens, li fil-fehma taghha ghandu jithallas ghat-trasferiment ta’ din l-art.

[12] Ippreżentata minn Dr. Marisa Grech fis-27 ta’ Jannar 2021 – Fol 79 tal-process.

Jordna li l-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAGISTRAT

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur