QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Marzu, 2022.

Numru 26

Rikors maħluf numru 1191/2015/1 AF

***Mosim Limited* (C-33441)**
v.
Kummissarju tal-Artijiet,
illum Awtorità tal-Artijiet

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Lulju 2019 li ċaħdet talba tagħħa għal dikjarazzjoni li art illi ntużat biex infetħu toroq kienet ittieħdet mill-konvenut għal skop pubbliku u l-konvenut għalhekk kellu jimxi kif tgħid u trid l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi ["Kap. 88"] li kienet fis-seħħ dak iż-żmien biex jikseb l-art u jħallas lill-attriċi kumpens xieraq għat-teħid tagħha.

2. L-attriċi fissret illi fl-2004 kienet kisbet biċċa art f'Wied il-Għajn. Ġà fil-bidu tas-snin tmenin il-konvenut kien għamel xogħlijiet fuq l-art għal dak li l-attriċi tqisu bħala skop pubbliku. Billi iżda ma sarux il-proċeduri għat-teħid tal-art kif irid il-Kap. 88, l-attriċi sejħet lill-konvenut biex jimxi kif trid il-liġi biex jikseb l-art meħuda u jħallasha kumpens għaliha. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi illi porzjon diviża ta' art … … … ġiet meħtieġa u wżata għal skopijiet pubbliċi u ilha hekk użata sa mill-bidu tas-snin tmenin;
>
> »2. tordna li l-intimati biex fi żmien qasir u perentorju jagħmlu u jesegwixxu l-proċeduri kollha neċessarji skond il-liġi biex tinħareġ id-dikjarazzjoni presidenzjali, isir l-avviż fil-Gazzetta tal-Gvern u jersqu għal avviż għal ftehim skond l-istess Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta u dan a tenur tal-liġi;
>
> »3. fin-nuqqas li l-intimati jagħmlu dak lilhom ordnat minn din il-qorti biex jesegwixxu l-proċeduri kollha neċessarji skond il-liġi biex tinħareġ id-dikjarazzjoni presidenzjali, isir l-avviż fil-Gazzetta tal-Gvern u jersqu għall-avviż għal ftehim skond l-istess Kap. 88 tal-liġijiet ta' Malta, tiddikjara lill-intimat responsabbli biex iħallsu l-kumpens dovut lir-rikorrent għat-teħid u użu tal-art għal skopijiet pubbliċi … … …;
>
> »4. tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti skond il-liġi għat-teħid u użu tal-art kif fuq deskritt, jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi;
>
> »5. tikkundanna lill-intimati biex iħallsu dak il-kumpens dovut lir-rikorrenti skond il-liġi u hekk likwidat minn din il-qorti.«

3. L-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-attriċi, bl-ispejjeż, għal raġunjijiet li fissrithom hekk:

> »… … … permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-qorti tordna lill-kummissarju intimat jistitwixxi l-proċeduri appożiti sabiex tiġi esproprjata formalment porzjon art f'Wied il-Għajn li l-atturi jikkontendu ttieħdu mill-gvern għal skop pubbliku, u *cioè* formazzjoni tat-toroq, mingħajr ma l-atturi ġew ikkumpensati għal dan it-teħid. Il-kummissarju intimat jeċċepixxi *inter alia* illi huwa ma daħalx fuq art privata. Jeċċepixxi wkoll il-preskrizzjoni skond l-art. 2143 u l-art. 2153 tal-Kap. 16.
>
> »Mhux kontestat illi dawn it-toroq ġew imwittija u asfaltati mill-awtoritajiet. Mhux kontestat lanqas illi l-awtoritajiet ma ħadu l-ebda passi sabiex jakkwistaw din l-art formalment. Dan għaliex it-toroq in kwistjoni huma toroq skemati residenzjali.

»Dan ifisser illi dawn it-toroq effettivament infetħu bl-iżvilupp tal-bini fil-madwar, fejn l-involviment tal-awtoritajiet ikun limitat għat-twittija u asfaltar tat-triq, f'każ illi dan ma jsirx mill-privat.

»It-toroq in kwistjoni saru fi żmien meta kien japplika l-artikolu 20 tal-Kodiċi tal-Pulizija (Kapitolu 10). Illum il-ġurnata il-materja hija regolata permezz tal-Avviż Legali numru 29 tal-2010 (Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq). Ir-Regolamenti rilevanti huma fis-sustanza l-istess disposizzjonijiet li kienu jinsabu fl-imsemmi artikolu 20 tal-Kap. 10.

»L-artikolu 20(5) tal-Kodiċi tal-Pulizija kien jaqra hekk:

> »"Ebda bini li jmiss ma' triq ġdida ma jista' jinbena qabel ma t-triq tiġi nvellata sewwa mal-linja kif mogħtija mid-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi. It-tul tat-triq li għandha tiġi hekk invellata, għandu jibda minn triq li ġà hemm u li hija ġà miftuħa għall-pubbliku, u għandu jibqa' sejjer sa l-aħħar tarf tal-faċċata tal-bini li għandu jsir."

»Disposizzjoni kważi identika hija r-regolament numru 12 tal-Avviż Legali 29 tal-2010, bid-differenza li llum il-linja tat-triq tiġi stabbilita mill-Awtorità tal-Ippjanar b'konsultazzjoni mal-Awtorità għat-Trasport. L-artikolu 20 tal-Kap. 10 kien jipprovdi wkoll li:

> »"(7) Id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi jista', f'kull żmien, jagħmel f'kull jew taħt kull triq li ma tkunx proprjetà tal-Gvern, kull xorta ta' xogħol illi huwa jidhirlu meħtieġ jew utli fl-interess pubbliku;
>
> »"(8) Kull triq ġdida li ma tkunx proprjetà tal-Gvern għandha tiġi mwittija u miksija kif imiss u magħmula b'mod li tkun tajba għas-sewqan tal-ilma, mill-persuna li tkun fetħet it-triq, skont l-ordnijiet tad-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi u b'mod li jkun jogħġob lilu … … …;
>
> »"(9) (i) Kull triq għandha tinżamm, mill-persuna li tkun fetħitha, fi stat tajjeb ta' tiswija … … …;
>
> »" (ii) Is-sidien ta' kull proprjetà li tmiss direttament ma' triq li ma tkunx proprjetà tal-Gvern jew il-persuni li jkollhom din il-proprjetà b'enfitwesi, jitqiesu li huma l-persuni li fetħu dik it-triq u li huma s-sidien tagħha."

»Dawn il-provvedimenti kollha ġew riprodotti fl-Avviż Legali 29 tal-2010.

»Skont l-artikolu 20(10) imbagħad, id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi seta' jagħmel dawk ix-xogħlijiet li kellhom isiru mill-persuna li tkun fetħet it-triq, imma li tkun naqset mill-obbligi tagħha. It-toroq li ma jkunux tal-Gvern kellhom, malli jitlesta l-kisi tagħhom bl-asfalt jew xort'oħra, jiġu trasferiti lill-Gvern, b'dan illi minn dak il-ħin is-sidien ikunu meħlusin minn kull dmir ieħor li jieħdu ħsieb dawk it-toroq. Dan is-sub-artikolu ma jsemmix li huwa dovut xi kumpens għal dan it-trasferiment.

»Fl-Avviż Legali 29 ta' 2010 insibu provvediment kemmxejn differenti in kwantu li l-liġi llum tgħid li t-toroq privati għandhom, meta dawk it-toroq ikunu inklużi fi skema jew fi pjan lokali, meta jiġu asfaltati jew jitlesta l-kisi xort'oħra tagħhom u malli tiġi pubblikata Ordni tal-President fil-Gazzetta li tkun tordna dan, isiru proprjetà tal-Gvern u minn dak il-waqt is-sidien ikunu meħlusin minn kull dmir ieħor li jieħdu ħsieb dawk it-toroq.

»Fil-każ tal-lum mhuwiex kontestat illi t-toroq *de quo* ma sarux tal-Gvern, la skont il-provvedimenti tal-Kap. 10 u lanqas skont dawk tal-Avviż Legali 29 tal-2010. Madanakollu, huwa ċar skont il-liġi, kemm dik li kienet applikabbli fi żmien illi saru dawn it-toroq u kemm dik applikabbli llum, li l-gvern m'għandu l-ebda obbligu jesproprja t-toroq li ġew iffurmati mill-privat u wisq inqas iħallas kumpens għalihom.

»Proprju kif spjegat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Angelo Borg *v.* Direttur tax-Xogħlijiet tat-28 ta' Mejju 2012, ċitata fis-sentenza tal-istess qorti fil-każ riċenti *B & B Property Development Company Limited v.* Kummissarju tal-Artijiet *et*, tal-10 ta' Jannar 2018:

> »"Dan għaliex, in vista tal-iżvilupp privat li sar, daħlu fis-seħħ bejn il-proprjetarji varji, id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 20 Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija. Dan l-artikolu llum ġie revokat u rimpjazzat b'ieħor simili, u ċjoè l-artikolu 16 sa 18 tal-Avviż Legali 29 tal-2010 li jobbliga lill-persuna li tibni fi triq privata biex tillivella t-triq u tagħmel il-bżonnijiet relattivi. Għalhekk is-sidien li bnew proprjetà-jiet tagħhom f'dawk l-ambjenti naturalment għamlu dak impost minnhom bil-liġi.
>
> "… … .
>
> »"Kwindi ħadd mill-konvenuti ma okkupa art tal-atturi. Għalhekk it-talbiet tagħhom huma manifestament infondati. Jidher ukoll mill-atti li l-atturi għandhom proċeduri pendenti kontra Noel Xuereb li huwa msemmi fir-rikors promotur. Naturalment kull pretensjoni fir-rigward ta' din il-persuna da parti tal-atturi hija assolutament impreġudikata b'din il-kawża. Kif *del resto* huwa impreġudikat kull dritt ta' rivalsa li jista' jkollhom fil-konfront tal-proprjetarji l-oħra skond il-liġi."

»Fil-każ fl-ismijiet *St George's Bay Hotel Limited v.* Kummissarju tal-Artijiet, deċiża minn din il-qorti diversament presjeduta fil-11 ta' Frar 2011 intqal:

> »"Mhux kontestat il-fatt illi l-artijiet mertu ta' din il-kawża huma proprjetà privata tas-soċjetà attriċi. Fil-fatt, dawn it-toroq huma parzjalment mibnija fuq proprjetà privata tas-soċjetà attriċi mis-soċjetà attriċi stess, u kienu saru sabiex is-soċjetà attriċi jkollha aċċess għall-iżvilupp tagħha kif ukoll sabiex tottempera ruħha mal-*planning schemes*. Il-każistika tgħallimna illi l-użu ta' triqat mill-pubbliku u xogħol li jkun jagħmel il-gvern fl-istess triqat ma jammontax illi dawn it-toroq ikunu ttieħdu mill-gvern. Il-fatt illi dawn it-toroq illum twessgħu u ġew miftuħa għall-pubbliku ma jirrendhiex l-istrixxex ta' art proprjetà tas-soċjetà attriċi mertu ta' din il-kawża f'artijiet pubbliċi.
>
> »"Fil-kawza fl-ismijiet Sammut *v.* ICA Carmelo Micallef *nomine* l-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Marzu 1958 irriteniert illi 'lanqas ma jista' jingħad li hemm l-imsemmija preżunzjoni li t-triq hija pubblika sempliċiment għaliex l-istess ilha tiġi użata mill-pubbliku xi sittin sena u l-gvern ġieli għamel xi xogħlijiet ta' tiswija, u anki għal dak ta' mogħdija ta' drenaġġ fiha, għaliex dawn ix-xogħolijiet għand-hom jiġu kkonsidrati li saru għal skopijiet ta' utilità pubblika u mhux bħala att kostitwenti pussess'. Fl-istess sentenza l-qorti żżid illi fi kwalunkwe kaz toroq viċinali, bħal dik in kwistjoni, huma dejjem soġġetti għas-servitù pubblika ta' transitu u ta' użu. *Inoltre* l-Qorti ta' Appell, fl-10 ta' Jannar 1955, fil-kawza fl-ismijiet Nutar Dr Rosario Frendo Randon *v.* Onor Dr Paolo Boffa *et* irriteniet

‘imma ukoll jekk il-gvern għamel xi xogħlijiet bħal dak tal-mogħdija tad-drenaġġ, kif allegat mill-attur, l-istess xogħlijiet għandhom jiġu kunsidrati li saru għal skopijiet ta’ utilità pubblika, u mhux bħala atti kostitwenti pussess’.

»“Fil-kawża odjerna, il-biċċiet tal-artijiet li jifformaw parti mit-toroq meritu ta’ din il-kawza huma privati peress li huma mibnija fuq art privata u mibnija mill-privat stess. Għaldaqstant, minkejja l-bankina u t-twessigħ tat-triq li sar mill-gvern fi Triq Santu Wistin u l-użu ta’ Triq in-Nemes mill-pubbliku, dawn xorta baqgħu privati għaliex skond l-insenjament tal-qrati tagħna dan ma jirrendihomx pubbliċi. Fil-fatt hawnhekk huwa utli illi jingħad illi ukoll illi f’dawn it-toroq il-gvern ma wettaq ebda żvilupp u l-uniku żvilupp li sar huwa wieħed privat. Kull ma għamel il-gvern li ta l-asfalt lit-toroq in kwestjoni.

»“Għaldaqstant peress li huwa l-obbligu tal-iżviluppatur illi jiftaħ nofs it-triq quddiem il-proprjetà tiegħu, l-istess zviluppatur ma għandux dritt li jigi kumpensat mill-gvern. *Inoltre*, dan mhux kaz ta’ art meħtieġa għal skop pubbliku li trid tiġi akkwistata mill-privat skond il-Kap. 88 (Akkwist ta’ Artijiet għal Skop Pubbliku). L-artijiet mertu tal-kawża qatt ma jistgħu jitqiesu li saru propjetà tal-gvern, iżda baqgħu tal-privat.

»“Konsegwentement mhux neċessarju li fir-rigward tal-artijiet tas-soċjetà attriċi li fuqhom gew iffurmati Triq in-Nemes u Triq Santu Wistin tigi pubblikata d-dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta fis-sens li l-istess artijiet huma meħtieġa għal skop pubbliku u lanqas ma għandu jingħata xi kumpens lis-soċjetà attriċi. L-artijiet in kwestjoni kienu u baqgħu proprjetà tas-soċjetà attriċi, u meta l-iżviluppatur (is-soċjetà attriċi) ifforma t-triqat in kwistjoni huwa sempliċiment wettaq l-obbligu tiegħu skond il-*planning scheme* li jifforma nofs il-wisgħa tat-triq li tiffronta l-proprjetà li tkun ser tigi żviluppata. Dan kellu jsir bilfors għal żewġ raġunijiet: biex ikun hemm aċċess għall-proprjetà li ġiet żviluppata fuq art li taffronta proprjetà tas-soċjeta’ attriċi, u biex fl-istess ħin l-iżviluppatur ta’ din l-art jimxi skond il-permess tal-iżvilupp. Il-konsegwenza ta’ dan kollu kienet li l-artijiet in kwestjoni tas-soċjetà attriċi ġew iffurmati bħala toroq u ġew miftuħa wkoll għall-pubbliku in ġenerali. Il-fatt illi t-triq tintuża mill-pubbliku ma jfissirx illi dik it-triq ittieħdet mill-gvern. In effett il-gvern ma akkwistax u, skond il-ligi, m’għandux bżonn jakkwista xi titolu fuq l-artijiet in kwestjoni appartenenti lis-soċjetà attriċi.”

»Hekk ukoll, fil-każ ta’ <u>*Zoqdi Developments Limited v.* Kummissarju tal-Artijiet</u>, deċiża minn din il-qorti diversament presjeduta fis-16 ta’ Ottubru 2002 intqal:

»“Din hi triq privata u għalhekk japplikaw ir-regolamenti tal-pulizija. Il-fatt li l-gvern jasfalta t-triq ma jfissirx li dan jagħmlu għax hu s-sid kif wieħed jista’ jiddeduċi mill artikoli 20(9)(ii); 10(ii) u (vi) tal Kodiċi tal-Pulizija.”

»Fil-każ ta’ <u>Paul Borg *et v.* Kummissarju tal-Artijiet *et*</u>, deċiża minn din il-qorti diversament presjeduta fil-15 ta’ Ottubru 2003 intqal hekk: »

»“L-atturi qed isostnu li mhuwiex minnu li t-triq hija triq privata, *stante* li din ‘infethet bil-mezzi pubbliċi fis-sens li giet asfaltata, ppjantata u mwittija mill-awtorijet kompetenti’. In propositu l-qorti tosserva li din l-asserzjoni tal-attur mhix sostnuta mill-fatti provati. Di fatti mill-provi jirrizulta li x-xogħlijiet magħmula mill-gvern kienu

> limitati biss għall-livellar u asfaltar tat-triq – xogħol li huwa inkluż fl-obbligu tal-manutenzjoni li l-propretarji tal-fondi limitrofi għandhom skond s-sub inċizi (9) u (10) tal-art. 20 tal-imsemmi Kap.10. Dawn is-sub inċizi jippresupponu li t-triq fejn għandu jsir dan ix-xogħol tkun diġà ġiet iffurmata u tappartjeni lill-privat.
>
> »"L-atturi qed isostnu wkoll li meta nfethet din it-triq mill-awtoritajiet pubbliċi fuq l-art tal-atturi, il-gvern la esproprjija l-art u lanqas ħa l-permess tas-sidien biex jagħmel dawn ix-xogħlijiet. Għalhekk skond huma l-agir tal-konvenuti kien abbusiv għax mhux kopert bil-liġi. In propositu l-qorti tosserva li din l-asserzjoni mhix sostenibbli fil-liġi, għax il-provi juru li l-aġir tal-konvenut kien regolat bil-liġi u sar in applikazzjoni tal-istess liġi; u min jaġixxi fl-applikazzjoni tal-liġi, u fil-parametri tal-istess, ma jistax jiġi meqjus li aġixxa b' mod abbusiv, wisq anqas b' mod illegali.
>
> »"Argument ieħor sollevat mill-atturi huwa li l-artikolu 20 tal-Kap. 10 jipprovdi li, mal-asfaltar ta' triq, dik it-triq issir ta' dominju pubbliku, u għalhekk, mal-asfaltar, il-gvern akkwista l-proprjetà tat-triq mill-pussess tal-atturi; u għal dan l-akkwist da parti tiegħu l-gvern għandu jħallas kumpens lill-istess atturi. In propositu l-qorti tosserva li din l-asserzjoni hija ġuridikament inkorretta *stante* li "… malli triq tiġi asfaltata … ma jfissirx li t-triq issir *ipso facto* tal-gvern, imma illi l-proprjetarju għandu jagħmel mal-gvern il-kuntratt meħtieġ għat-trasferiment tal-proprjetà tiegħu lill-gvern" u dan biex il-propretarju tat-triq 'minn dak il-ħin is-sidien ikunu meħlusin minn kull dmir ieħor li jieħdu ħsieb dawk it-toroq' art. 20 (10)(vi)."

»Insibu wkoll id-deċiżjoni ta' din il-qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Francesco Galea *et v.* Awtorità għat-Trasport f'Malta tal-15 ta' Lulju 2014:

> »"Qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-2000 kien hemm ħtieġa li jiġi ppubblikat att ta' trasferiment sabiex triq issir proprjetà tal-gvern. Sussegwentement bl-Att imsemmi toroq li jkunu inklużi fi skema jew pjan lokali jsiru tal-gvern malli jitlesta l-kisi bl-asfalt u tiġi ppubblikata Ordni tal-President fil-Gazzetta li tkun tordna li l-proprjetà ssir tal-gvern. Posizzjoni li tapplika wkoll illum skond l-Avviz Legali 29 tas-sena 2010. Mill-pubblikazzjoni ta' tali avviż, is-sidien jinħelsu mid-dmir impost fuqhom bil-liġi li jieħdu ħsieb it-toroq. Fil-każ in eżami jidher li ma sar xejn. Ma jidhirx li sal-lum ġiet pubblikata l-Ordni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern. Għal-hekk din il-parti tat-toroq għadha m'hijiex proprjetà tal-gvern.
>
> »Hu evidenti li dan hu każ fejn il-privat fetaħ it-toroq in kwistjoni. Wara ngħataw l-asfalt fuq inkarigu tal-awtorità. Meqjus dak li ngħad hawn jidher li l-atturi m'ħandhomx jedd għall-kumpens u wisq inqas li jgiegħlu lill-awtorità konvenuta tneħħi x-xogħol li sar u li dawn it-toroq ma jibqgħux miftuħin għall-użu tal-pubbliku. L-awtorità kellha dritt, skond il-liġi, li tieħu ħsieb li t-toroq jiġu asfaltati."

»Tal-istess portata kienu s-sentenzi ta' din il-qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Perit Ian Zammit *v.* Awtorità dwar it-Trasport ta' Malta, deċiża fit-3 ta' Ottubru 2013 u Leonard Attard *v.* L-Awtorità għat-Trasport f'Malta *et*, tal-31 ta' Mejju 2018. Hawnhekk għaldaqstant mhux il-każ ta' proprjetà privata li qiegħda tintuża għal skop pubbliku, imma hi kwestjoni ta' twettiq ta' obbligu ta' żvilupp. Isegwi għalhekk li ma kien hemm l-ebda ħtieġa li jsir proċess ta' esproprjazzjoni sabiex l-awtoritajiet jagħmlu xogħlijiet f'dawn it-toroq, proprju għaliex skont il-

liġi l-formazzjoni tat-triq kien jispetta lil sid art. Kwalsiasi dritt ta' azzjoni għall-kumpens li għandhom l-atturi għandha tiġi diretta lejn dawk illi fetħu t-toroq in kwistjoni, u mhux lejn l-intimat jew xi entità governattiva oħra. Dawn tal-aħħar kienu sempliċiment qegħdin iwettqu l-obbligi tagħhom skont il-liġi fejn il-privat naqas milli jagħmel ix-xogħol hu.

»F'dawn iċ-ċirkostanzi din il-qorti tqis li m'hemmx ħtieġa li teżamina l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni.«

4. L-attriċi appellat b'rikors tat-30 ta' Lulju 2019 li għalih l-awtorità konvenuta – li llum ħadet post il-kummissarjui konvenut – wieġbet fil-21 t'Awwissu 2019.

5. L-aggravji tal-appell ġew imfissra hekk:

»L-aggravju primarju tal-esponenti jikkonsisti fil-fatt illi l-qorti in prim istanza ikkunsidrat illi t-triq in kwistjoni hija waħda ta' utilità privata, miftuħa biss sabiex tagħti aċċess lid-djar mibnija fl-istess triq, meta effettivament jirriżulta illi din it-triq hija triq pubblika, miftuħa għall-użu pubbliku, tant li meta ttieħdet l-art in kwistjoni d-djar li għandhom aċċess fuq l-istess toroq lanqas biss kienu għadhom mibnija u ġew mibnija snin wara.

»Għalhekk l-epsonenti jħossu aggravat bil-fatt illi l-qorti ma kkunsid-ratx illi t-triq in kwistjoni hija triq pubblika li ma tteħditx sabiex id-djar li hemm mibnija max-xatt ikollhom aċċess, imma effetivament ittieħdet għal skopijiet pubbliċi, ossija ta' rikreazzjoni għall-poplu in ġenerali.

»It-triq in kwistjoni m'hijiex xi triq dejqa żona residenzjali fejn l-utilità tagħha hija li tagħti aċċess għal djarhom lill-persuni li xtraw il-proprjeta tagħhom fl-akkwati, imma hija triq ta' utilità pubblika, fejn saħansitra hemm *bus stops* u tgħaddi tal-linja minnha.

»L-art meħuda tifforma parti mit-triq li twassal mill-lukanda *Jerma* għall-bajja ta' San Tumas, ossija hija triq użata b'mod regolari minn mijiet ta' nies kuljum, tant li tgħaddi tal-linja mill-istess triq.

»Tant hu hekk li jirriżulta illi, meta ttieħdet it-triq oriġinarjament, kull ma kien hemm kienet dar waħda fl-akkwati, … li ġà kellha aċċess minn triq oħra viċin il-lukanda *Jerma*, liema aċċess ma kienx parti mill-art meħuda lill-esponenti. Ir-residenzi mibnija u li imissu mal-istess triq inbnew snin wara li t-triq kienet ġiet ifformata u miftuħa għall-pubbliku u dan għaliex din it-triq ma kinitx inbniet għal dawn id-djar imma li huma biss konsegwenzjali għaliha.

»Effetivament id-djar mibnija b'faċċata fuq l-istess triq ġew mibnija snin wara li l-pussess tal-art kien ittieħed mingħand l-esponenti, u l-użu tagħhom tat-triq in kwistjoni hija waħda sekondarja għall-użu li ttieħdet it-triq. Dan għaliex it-triq qatt ma kienet intiża bħala waħda li sservi bħala aċċess għall-istess djar, imma kienet intiża għall-iskop pubbliku ġenerali.

»Fil-kawża odjerna għandna sitwazzjoni fejn l-epsonenti, u l-ante-kawża tiegħu qablu, itteħditlu l-art mingħajr ma qatt irċieva l-kumpens

xieraq dovut lilu, liema art kienet ittieħdet għal skopijiet pubbliċi, u minkejja dan l-esproprjazzjoni qatt ma ġiet mibdija u l-esponenti qatt ma ngħata l-kumpens dovut lilu.

»L-epsonenti jħossu aggravat bil-fatt illi l-qorti kkunsidrat it-triq in kwistjoni bħala waħda ta' utilità privata, meta effettivament din kienet ittieħdet qabel ma d-djar in kwistjoni kienu nbnew u t-triq kienet xorta waħda użata mill-pubbliku ġenerali bħal ma għadha użata mill-pubbliku ġenerali sallum il-ġurnata, u dan għaliex l-art ittieħdet sabiex tifforma parti mit-triq li twasslek mill-lukanda *Jerma* għall-bajja ta' San Tumas.

»Effetivament, anki sempliċiment il-fatt li fit-triq hemm preżenti *bus stops* juri li din m'hijiex triq ta' utilità privata. *Bus stops* ma jsirux fuq toroq sekondarji intiżi biss bħala aċċess għal residenzi fl-akkwati, imma jsiru f'toroq użati mill-pubbliku in ġenerali u b'frekwenza. Konsegwentament huwa l-kummissarju intimat li huwa responsabbli għall-esproprju u konsegwenti ħlas ta' kumpens u mhux l-individwi li għandhom residenzi fl-istess triq u li nbnew snin wara.

»Effetivament ġaladarba din hija triq li ttieħdet għal skopijiet pubbliċi, issegwi illi għandu ikun il-Kummissarju tal-Artijiet, in kwantu l-entità mqabbda *ai termini* tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, li jiżgura illi l-esproprjazzjoni tiġi finalizzata, u l-kumpens dovut lill-esponenti jitħallas.

»Kif ġie ritenut diversi drabi, inkluż fil-kawża ta' <u>Frendo Randon and Others *v.* Malta</u>, it-teħid furzat ta' art għal skopijiet pubbliċi hija biss aċċettabbli, u ma tkunx meqjusa bħala leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif protetti bl-artikolu 1 tal-*Protocol 1* tal-Konvenzjoni Ewropea, biss jekk jitħallas il-kumpens xieraq li ikun dovut għall-art li tkun ittieħdet, u għalhekk ikun inħoloq bilanċ bejn id-dritt ta' proprjetà u l-bżonn tal-gvem li jesproprja għall-użu pubbliku.

»L-esponenti li jrid b'din il-kawża huwa għalhekk illi effetivament iwaqqaf il-leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu kif protett bl-artikolu 1 tal-*Protocol 1* tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan billi qiegħed jitlob lill-qorti li tordna li jiġu finalizzati l-proċeduri ta' esproprjazzjoni, u fl-aħħar, wara snin twal, jitħallas il-kumpens lilu dovut.

»Huwa l-obbligu tal-kummissarju intimat li jesproprja l-art meħuda, li jħallas il-kumpens dovut, u b'hekk iwaqqaf il-leżjoni tad-dritt li kontinwament qiegħed isofri l-esponenti, speċjalment tenut kont tal-fatt illi din m'hijiex sempliċi triq ta' utilità privata, imma hija triq pubblika, użata mill-poplu in ġenerali, u li ttieħdet għal skopijiet u utilità pubbliku u mhux sempliċiment biex tagħti aċċess lil numru limitat ta' persuni.«

6. Il-fatt illi "meta ttieħdet l-art in kwistjoni d-djar li għandhom aċċess fuq l-istess toroq lanqas biss kienu għadhom mibnija u ġew mibnija snin wara" ma jfissirx illi t-triq ma nfetħitx biex l-art tal-attriċi jkollha aċċess għat-triq pubblika. Kondizzjoni għall-iżvilupp ta' art fabbrikabbli – u mhux biss bħala ħtieġa legali iżda wkoll bħala ħtieġa prattika biex dik l-art tista' tiġi

żviluppata u tintuża – hija li parti minn dik l-art isservi bħala triq, u, kif kien igħid l-art. 20(5) tal-Kodiċi tal-Pulizija fiż-żmien relevanti, "it-tul tat-triq li għandha tiġi hekk invellata għandu jibda minn triq li ġà hemm u li hija ġà miftuħa għall-pubbliku, u għandu jibqa' sejjer sal-aħħar tarf tal-faċċata tal-bini li għandu jsir". Jekk l-art tal-attriċi inzertat 'il ġewwa mit-triq pubblika u kienet l-ewwel li ġiet żviluppata, b'mod li binjiet li telgħu wara u kienu eqreb tat-triq pubblika sabu t-triq ġà lesta, ma jeskludix il-fatt li t-triq infetħet biex taqdi l-art tal-attriċi u hekk tirrendiha fabbrikabbli. Natural-ment, jekk biex sar ix-xogħol tal-invellar tat-triq l-attriċi daħlet fi spejjeż (li ma jidhirx li huwa l-każ, għax ix-xogħlijiet fil-każ tallum jidher li saru mill-awtorità pubblika) jista' jkun li jkollha dritt ta' kumpens – mhux għall-valur tal-art iżda għall-valur tax-xogħlijiet – mingħand is-sidien ta' artijiet li ġew żviluppati wara u għalhekk sabu x-xogħol lest, iżda din tkun ħaġa bejn l-attriċi u s-sidien l-oħra, u mhux bejn l-attriċi u l-awtorità.

7. L-ilment tal-attriċi iżda huwa illi t-triq fuq l-art tagħha ma hijiex triq ġewwa "żona residenzjali fejn l-utilità tagħha hija li tagħti aċċess għal djarhom lill-persuni li xtraw il-proprjetà tagħhom fl-akkwati, imma hija triq ta' utilità pubblika".

8. Dan jista' jkun minnu iżda ma jibdilx il-fatt illi t-triq infetħet biex tista' tiġi żviluppata l-art tal-attriċi, u għalhekk l-attriċi ġà ħadet il-vantaġġ paċjut mal-fatt li parti mill-art hija stradali. Il-fatt imbagħad illi t-triq tista' tintuża mill-pubbliku ma jibdel xejn minn dan, għax kif il-pubbliku jista' jinqeda bit-triq fuq l-art tal-attriċi hekk ukoll l-attriċi tista' tinqeda bit-toroq li nfetħu fuq l-art tal-ġirien biex tasal għall-art tagħha.

9. L-aggravji tal-attriċi huma għalhek miċħuda.

10. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell tħallashom is-soċjetà attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da