BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

Maġistrat Dr. Noel Bartolo

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

Seduta tal-llum 25 ta' Mejju, 2022

Reverendu Dun Gwann Farrugia (ID 555849M)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawża Numru : 5
Rikors Numru : 9/2019NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Reverendu Dun Gwann Farrugia (ID 555849M) ippreżentat fis-7 ta' Marzu 2019 fejn ġie premess:

Illi huwa propjetarju ta' porzjoni art li tinsab fi Triq San Martin, iz-Zurrieq ta' kejl superficjali ta' tlett mija u tletin metru kwadru (330m) liema art hija indikata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A.

Illi din l-art ittihdet ghal skop pubbliku u f'Lulju 2011 din saret triq pubblika minn Transport Malta.

Illi l-esponenti ghadu ma giex kumpensat ghal din l-art u skond stima tal-Perit Stephen Psaila konfermata bil-gurament skont id-Dokument B, C u D hawn annessi, din l-art, fis-sena 2011 kellha valur ta' €140,000 u llum ghandha valur ta'190,000.

Illi ghar-rigward tal-provenjenza tat-titolu tal-esponenti, l-esponenti jaghmel referenza ghall-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Hili tat-3 ta' Settembru 2015 (att numru 112) minn fejn tirrizulta l-provenjenza tal-art in kwistjoni billi l-art mertu ma' dawn il-proceduri hija parti mill-istess territorju (L305/96).

Illi fuq din l-art ma saret l-ebda Dikjarazzjoni Presidenzjali u ghalhekk a tenur tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573 l-esponenti ghandu dritt jigi kumpensat il-valur tal-art skond il-prezz li jissussiti fid-data tal-prezentata ta' din l-applikazzjoni flimkien mad-danni materjali u danni morali sofferti mill-esponenti tenut kont iz-zmien meta l-art okkupata minghajr ma saret l-imsemmija Dikjarazzjoni Presidenzjali.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

i. Jiddikjara u jikkonferma li l-esponenti huwa s-sid tal-propjeta' in kwistjoni;

ii. Jikkonferma li l-art ghandha tittihied b'titolu ta' xiri assolut stante li ttiehdet ghal skop pubbliku;

iii. Taghti zmien lir-rikorrenti u lill-Awtorita' intimata sabiex jiddikjaraw il-kumpens pagabbli ghat-transferiment tal-art de quo u ghal fini ta' din it-talba l-esponenti minn issa stess jiddikjara li l-kumpens li huwa qed jippredenti tal-art huwa ta' €190,000;

iv. F'kaz li hemm divergenza fuq l-ammont mitlub u l-ammont offrut mill-Awtorita', li jkun dan il-Bord li jistabilixxi l-kumpens gust ghat-transferiment tal-art u dan skond il-parametri stipulati fil-ligi;

v. Tikkundanna lill-Awtorita' intimata sabiex thallas id-danni materjali u danni morali sofferti mill-esponenti mid-data meta saret l-okkupazzjoni tal-art de quo sad-data ta' hlas tal-prezz relattiv.

vi. Tikkundanna lill-intimat jhallas l-interessi u tistabilixxi r-rata u mekkanizmu ta' kif l-istess jigu kalkulati li jkopru l-perjodu kollhu mid-data tat-tehid ta' pussess sad-data tal-hlas tal-kumpens tal-art.

vii. Tifissa l-gurnata, hin u lok sabiex jigi iffirmat l-kuntratt opportun, tahtar nutar sabiex jippublika l-att u kuratur sabiex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci.

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

Ra r-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 2 ta' Lulju 2019 (fol 23) fejn gie eċċepit is-segwenti:

1. Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet mghotija sat-8 ta' Mejju 2019 biex tirrispondi;

2. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti iridu qabel xejn jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni izda dan jista' jsehh biss talvolta l-art li r-rikorrenti qed jippredentu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd;

3. Illi fi kwalunkwe kaz, l-Awtorita' intimata qatt ma rceviet talba sabiex l-art in kwestjoni tigi espproprijata bl-intiza li ssir triq;

4. Illi l-Awtorita' intimata tfakkar, u dan dejjm minghajr pregudizzju ghall-predett, li abbazi tal-Avviz Lgeali 29/2010, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li f'kaz ta' toroq, il-propejta' fit-triq li giet asfaltata ma tghaddix awtomatikament ghand il-Gvern;

5. Illi fi kwalunkwe kaz, u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, lanqas rrizulta car kif ir-rikorrent wasal ghall-valur indikat minnu, liema valur (f'kaz ta' transferiment ta' dan it-tip) irid necessarjament jinhadem skont id-dettami tal-Kap 573 u ghalhekk, bir-rispett kollu, wiehed ma jista' qatt ghalhekk jistrieh fuq l-istima annessa mar-rikors;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-predett, kwalunkwe kumpens, talvolta dovut lir-rikorrenti, ghandu jinhadem abbazi tal-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 minghajr ebda danni materjal/morali u dan ghaliex id-'dewmien biex isir l-akkwist' ma jistax ikun addebitat lill-Awtorita' intimata jew il-precedessur taghha.

7. Illi t-talbiet rikorrenti kif maghmulha ghandhom ghalhekk jigu michuda.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi. Bl-ispejjez.

B-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-16 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tal-Awtorità intimata ppreżentata fis-7 ta' Jannar 2022 (fol 101 et seq) u dik tar-rikorrenti preżentata fl-14 ta' Marzu 2022 (fol 115 et seq).

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Jirriżulta mhux kontestat li r-rikorrenti huwa sid ta' porzjon art li tinsab fi Triq San Martin iż-Żurrieq tal-kejl superfiċjali ta' 330m.k hekk kif jidher fil-pjanta anness mar-rikors promotur bħala Dok. A (fol 5) li ppervjeniet fuq ir-rikorrenti mill-wirt ta' Andrea Farrugia li miet fis-27 ta' Frar 1997 hekk kif jirriżulta mill-provenjenza mogħtija f'kuntratt ta' bejgħ tad-drittijiet ta' kumpens fl-atti tan-Nutar Anthony Hili tat-3 ta' Settembru 2015 (Dok. E – fol 9 sa 14) u mill-*Property Ownership Form* (fol 25). Skond l-attur l-art mertu ta' din il-kawża ttieħdet għal skop pubbliku f'Lulju 2011 għall-formazzjoni ta' triq li ġiet żviluppata minn Transport Malta.

Minn naħa tagħha l-Awtorità ressqet eċċezzjonijiet dwar it-titlu u l-kumpens filwaqt li ddikjarat li l-Awtorità qatt ma rċeviet talba sabiex l-art in kwestjoni tiġi espropprjata bl-intiża li ssir triq kif ukoll li triq asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern (fol 23).

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-Perit Stephen Psaila u r-relazzjoni tiegħu (Dok. B, C u D – fol 4 sa 8) fejn spjega li l-art tal-kejl ta' cirka 330m.k (immarkata bil-kulur blu fuq il-pjanta a fol 5) oriġinarjament kienet tifforma parti minn art akbar u tinsab fid-development zone taż-Żurrieq bil-valur tagħha fl-2011 kien ta' €140,000 u f'Awwissu 2018 kien ta' €190,000.

Fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2019 Oliver Magro in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar (fol 35A) ippreżenta żewġ aerial photos tal-1998 (Dok. MO 1 – fol 36) u ieħor tal-2016 (Dok. MO 2 – fol 37), policies rigwardanti l-area fi Triq San Martin, iż-Żurrieq fejn spjega li fiż-żona fejn tinsab l-art hemm height limitation ta' tlett sulari u semi-basement li jiġu 17.5 metru (Dok. MO 3 – fol 38) u policies oħra relatati (Dok. MO 4 u MO 5 – fol 39 sa 42). Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-art in kwistjoni qiegħda ċċentrata eżatt f'nofs l-aerial photo.

Fis-seduta tal-4 ta' Diċembru 2019, il-Bord innomina lill-Perit David Pace u l-Perit Godfrey Vella bhala periti tekniċi sabiex jaċċedu fuq l-art u jirrelataw dwar l-użu li qed isir tas-sit. Fir-rapport tagħhom (fol 44 sa 46) il-Periti Tekniċi kkonstataw li l-art tifforma parti minn triq u post ta' parkeġġ f'pjazza fi Triq San Martin, żona urbana u mibnija fiż-Żurrieq hekk kif tidher mir-ritratti li jiffurmaw parti mill-istess rapport. Fis-seduta tad-19 ta' Frar 2020 (fol 47) u 11 ta' Novembru 2020 (fol 54) il-Bord ordna lill-membri tekniċi sabiex jipprovdu eżattament kif ir-ritratti mmarkati "A", "B" u "C" fir-relazzjoni tagħhom jorbtu mal-pjanta tal-esproprazzjoni kif ukoll sabiex jiġi mmarkat fuq pjanta b'mod eżatt x'inhu l-użu jew l-użi fl-art delinejata fil-pjanta tal-esproprjar.

Permezz ta’ nota datata 10 ta’ Marzu 2020 (fol 50), il-Periti Tekniċi rrilevaw li l-iskop tar-ritratti esebiti mar-rapport huwa sabiex jindikaw b’mod approssimattiv fejn tinsab l-art mertu tal-każ u għandhom jiġu nterpretati mal-pjanti li diġa jinsabu fil-proċess. Fir-rigward tal-pjanti rrilevaw li l-pjanti esebiti juru b’mod preċiż fejn tinsab l-art u l-użu li qed isir minnha. Permezz ta’ nota ulterjuri tal-4 ta’ Frar 2021 (fol 57) ġew esebiti ritratti bil-kulur tal-art mertu ta’ dawn il-proċeduri (fol 59 u 60) kif ukoll kopja tal-pjanta tal-esproprazzjoni bil-posizzjoni tal-istess ritratti immarkati (fol 61).

Fis-seduta tat-18 ta’ Ottubru 2021 xehed Jeffrey Formosa fi hdan Infrastructure Malta li qal illi b’referenza ghall-art in meritu ma hemm ebda talba ghall-esproprju u dan mit-2018 il-quddiem. Xehed ukoll Brian Farrugia minn Transport Malta li esebixxa Dok BF 1 (fol 76) u spjega illi qatt ma kien hemm talba ghal esproprju minn naha ta’ Transport Malta. Jghid li din il-parti tat-triq giet iffurmata minn terzi waqt l-izvilupp mill-pubbliku ghall-access. Jghid illi l-parti delinejata bil-blue fuq Dok BF 1 hija triq iffurmata – il-parti mmarkata ‘X’ hija triq pubblika li saret mir-residenti li kienu qed jibnu fil-parti immarkata ‘Y’. Jghid ukoll illi l-parti imhazza bil-kulur blue fuq ir-ritratt Dok BF 1 kien hemm cint li twaqqa mill-Awtorita u inghata l-wicc tal-art bit-tarmac bejn it-2004 u 2008. Mistoqsi in kontro-ezami jekk hux konxju illi appogg mal-area in kwistjoni l-Gvern kien ghamel esproprjazzjoni fin-1996 iwiegeb fin-negattiv. Ix-xhud ikkonferma illi l-parking area li tidher f’ Dok MO2 (fol 37) hija il-kaxxa blue imhazza li tidher f’Dok BF1 (76). Ix-xhud jghid li Transport Malta ma kenitx hi li fethet it-Triq izda x-xhud jghid li ir-ricerka tieghu tmur lura sa 2010 u mistoqsi dwar is-sena 1996 jghid li seta kien il-kaz li fethuha l-works division imma mill-aerial photos li ra deher li kienu qed jifthuha waqt li kienu qed jibnu.

Fis-seduta tal-24 ta’ Novembru 2021 il-Perit Lucien Stafrace xehed (fol 105A sa 105E) li identifika s-segwenti permessi li kien hemm fuq is-sit in kwistjoni (Dok. LSX1 – fol 79) – 1648/12 (Dok. LSX2 – fol 80), 4895/99 (Dok. LSX3 – fol 83), 4747/02 (Dok. LSX4 – fol 85), 5861/03 (Dok. LSX5 – fol 88), 6023/03 (Dok. LSX6 – fol 92), 1567/07 (Dok. LSX7 – fol 96). Ġiet esebita ukoll l-iskema tal-bini tal-1967 (Dok. LSX8 – fol 99) u erba’ aerial photos (Dok. LSX9 A, B, C u D – fol 100 sa 103). In kontro-eżami kkonferma li l-ġnien illum ċkien u skont l-aerial photo ġie żviluppat bħala parkeġġ. Xehed li l-iskema tal-bini oriġinali kienet inbiddlet matul is-snin.

IKKUNSIDRA

Illi din il-kawża tinsab differita sabiex dan il-Bord jagħti deċiżjoni dwar dak provdut fl-Artikolu 67(5) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta’ Malta. L-artiklu 67 tal-Kap. 573 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 lkumpens 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 għassnin 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) deċiża 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".

Ir-rikorrenti ressaq prova dwar it-titolu tiegħu fir-rigward tal-art konsistenti f'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Hili tat-3 ta' Settembru 2015 (Dok. E – fol 9 sa 14) u l-*property ownership form* (fol 25). Min naħa l-oħra l-Awtorità intimata għarrfet lill-Bord fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2020 (fol 54) illi hija kienet sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti u ġibdet l-attenzjoni li hemm piż piju li għad irid jinfeda. Permezz ta' nota datata 24 ta' Frar 2021 ir-rikorrenti preżenta l-irċevuta tal-ħlas tal-piż piju lill-Arċidjoċesi ta' Malta (Dok. A – fol 63), konferma mill-Uffiċċju Djoċesan tal-Amministrazzjoni tal-Arċidjoċesi ta' Malta li l-piż piu fuq ir-raba' mertu tal-kawża ġie terminat (Dok. B – fol 64) kif ukoll kopja tad-digriet (Dok. C – fol 65) u r-rikors relattiv (Dok. D – fol 66). Ġjaladarba, ma hemmx kontestazzjoni li r-rikorrenti huwa sid tal-art in meritu u wara li l-Bord evalwa l-kontenut tal-provi kollha preżentati mill-istess rikorrenti jiddikjara li huwa sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti.

Imiss issa li l-Bord jiddeċiedi dwar jekk l-art hijiex okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti u jekk hiex tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi.

Fin-Nota ta' osservazzjonijiet tagħha l-Awtorità intimata tgħid li l-artikolu 67(5) jirreferi għal fatt li l-art trid tkun 'tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi' u li dan ma jfissirx li kull art li tkun żviluppata u tibda tintuża mill-pubbliku għandha awtomatikament titqies li tkun 'tassew meħtiega' għal skop pubbliku. Tgħid li llum il-ġurnata il-Gvern tramite Infrastructure Malta jista' jitlob lill-Awtorità biex toħroġ dikjarazzjoni biex takkwista art privata biex issir triq, bħal per eżempju kif ġara fil-progett tac-'central link'. Tgħid li l-Qrati dejjem irritjenew illi bil-fatt li triq iffurmata tibda tintuża mill-pubbliku ma jfissirx li dik it-triq għandha bilfors tittieħed mill-Gvern għax il-Gvern għandu jkollu l-għażla jakkwista l-art jew le u tiċċita l-każ **St. George's Bay Hotel Ltd vs Il-Kummissarju tal-Artijiet** (1486/01 – PA – 11/2/2011).

Iżżid illi fil-kawża **Saviour Schembri vs Awtorità tal-Artijiet et** (45/15) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021 intqal illi sidien ta' art li saret triq residenzjali m'humiex awtomatikament intitolati għal kumpens mill-Istat.

L-awtorità tikkonkludi billi tgħid illi minkejja li l-art tifforma parti mit-toroq skemati u llum qed tintuza mill-pubbliku ma rrizultax li kien hemm xi 'teħid forzuz' mill-Istat jew li l-art kienet 'tassew meħtieġa'. Tgħid li l-fatt li xi ħadd – li r-rikorrenti naqsu milli jidentifikaw – iddeċieda li jifforma triq ma jfissirx li dik it-triq hi 'tassew meħtiega' għal skop pubbliku fit-termini tal-Art 67(5) tal-Kap 573. Tgħid li l-probabbilita li f'dan il-każ it-triq infetħet mis-sidien stess tal-proprjetajiet li jaffrontawha peress li kellhom bżonn aċċess.

Minn naħa l-oħra r-rikorrenti fin-nota responsiva tiegħu jisħaq illi l-art in meritu hija art okkupata u/jew amministrata minn awtorità pubblika u qed tintuża għal skop pubbliku u għalhekk japplika għaliha d-dispost tal-Artikolu 67 tal-Kap 573. L-art mertu ta' dawn il-proċeduri m'hiex kolpita minn dikjarazzjoni. Jirreferi wkoll għal fatt illi mir-rapport tal-periti tekniċi jidher ċar li t-triq tintuza bhala triq pubblika u appogg ma parking area pubbliku b'sigar ukoll imhawwlin u arbli tad-dawl u road traffic signs.

L-attur isostni li qabel ma ġie promulgat il-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta ma kien jeżisti ebda rimedju ordinarju għal sid li jkollu art okkupata mingħajr ma tkun ħarġet dikjarazzjoni biex jiġi kumpensat. Għalhekk matul il-kors taż-żmien numru ta' sidien invokaw diversi artikoli tal-Liġi biex adixxew lill-Qorti b'talbiet għal rimedju f'dawn iċ-ċirkostanzi fosthom kawża ai termini tal-artikolu 1077 tal-Kap 16 biex jiġi prefiss terminu biex il-Kummissarju tal-Artijiet jesproprja l-art (Mizzi vs Kummissarju – 706/04 – 30/11/07), kawża taħt l-artikolu 1033 tal-Kap 16 għal kumpens tad-danni għall-okkupazzjoni (Agius vs Direttur – 889/09 – 17/3/21), kawża ta' spoll taħt l-artikolu 535 tal-Kap 16 (Calleja vs Awtorità – 299/10 – 30/11/12), kawża ta' *actio rei vindicatoria* (Curmi vs Kummissarju – 619/05 – 22/10/14 u proċeduri ta' indoli kostituzzjonali (Azzopardi vs Malta – Kaz 28177/12 – 6/2/15). Bl-introduzzjoni tal-Kap 573 il-leġislatur ħoloq rimedji ordinarji wara li ttieħed kont tal-mankanzi li rriżultaw maż-żmien fil-Kap 88 u wieħed minn dawn ir-rimedji huwa proprju l-artikolu 67 tal-Kap 573.

L-attur isostni illi fl-ewwel paragrafu tal-istess artikolu hemm indikat li meta art li fuqha ma tkun inħarġet ebda dikjarazzjoni tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti, sid li juri li għandu titolu validu fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut jew alternattivament tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni. Jgħid li l-eżerċizzju li għandu jwettaq il-Bord huwa analiżi dwar jekk inħarġitx o meno Dikjarazzjoni u jekk l-art hiex okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti. L-attur isostni li m'hemmx dubbju li ma nħarġitx Dikjarazzjoni – dan huwa fatt rikonoxxut anke mill-Awtorità . Dwar il-kweżit l-ieħor isostni li meta wieħed jidħol fl-interpretazzjoni ta' x'inhi art 'amministrata jew okkupata minn awtorità kompetenti' wieħed irid iħares lejn l-artikolu 2 tal-Kap 573 li jiddefinixxi 'awtorità jew 'awtorità kompetenti' bħala l-Awtorità tal-Artjijiet jew kull persuna jew entita oħra li bil-liġi jew b'kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern.

Umbaghad l-artikolu 7(2)(C) tal-Kap 563 jipprovdi li l-Awtorità intimata għandha l-funzjoni "li tamministra bl-aktar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu .... kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika bħal..pjazez, toroq, sqaqien".

L-attur jinsisti li ġialadarba l-art qed tintuża bħala triq pubblika (Triq San Martin) u parking area pubbliku din taqa taħt l-amministrazzjoni tal-Awtorità intimata u kwindi ai termini tal-Art 67 hija art 'amministrata' mill-Awtorità . Jgħid li dwar dan l-użu u destinazzjoni tal-art hemm il-prova stess fir-rapport tal-membri tekniċi.

B'referenza għal ġurisprudenza ċitata mill-Awtorità, l-attur jgħid li tali kawżi huma inapplikabbli essendo deċiżi fid-dawl tal-Liġi li kienet fis-seħħ qabel id-dħul tal-Kap 573 u li fihom ma ġiex skrutinizzat l-Artikolu mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-Artikolu 67. L-attur jgħid li fil-każ in eżami l-Bord għandu jara min qed jamministra l-art u jħares lejn ir-riżultat tax-xogħolijiet.

Għas-sottomissjoni tal-Awtorità li l-iżvilupp *de quo* kien wieħed privat jirribatti illi dan huwa irrelevanti u fi kwalunkwe każ mhux minnu għax il-provi partikolarment ir-rapport tal-Perit Psaila juru mod ieħor. Jinsisti li l-mod kif inhu redatt l-Art 67 ma jagħmel ebda distinzjoni jekk it-triq tkunx ġiet imqiegħda għall-użu pubbliku mill-privat jew mill-Istat, iżda t-teħid fil-fatt huwa l-fatt innifsu li l-art tkun saret triq għall-użu pubbliku u billi art bħal ma hi triq taqa' taħt l-amministrazzjoni ta' 'awtorità kompetenti' dan iġib miegħu r-rimedju kontemplat fl-artikolu 67 li għandu jiġi interpretat fil-kliem ċar u sempliċi tiegħu. L-attur jiċċita sentenzi ta' dan il-Bord diversament presjedut fl-ismijiet **Pierre Chircop vs Awrotita tal-Artijiet deciza in parte fit-30 ta' Settembru 2020 (Rik Nru 2/18)** u **Joseph Abela et vs Awtorità tal-Artijiet deciza in parte 13 ta' Ottubru 2021 (Rik Nru 6/18)** li jittrattaw dan ir-rimedju.

IKKUNSIDRA

Illi l-membri tekniċi tal-Bord, il-Perit Godfrey Vella u l-Perit David Pace ikkonstataw li l-art tifforma parti minn triq asfaltata u post ta' parkeġġ f'pjazza fi Triq San Martin, żona urbana u mibnija fiż-Żurrieq.

Id-definizzjoni ta' 'skop pubbliku' li tinsab fl-Artikolu 2 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta, taqra 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 għallużu 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'.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza **fl-ismijiet Mario Cutajar *noe* vs Kummissarju tal-Art *et*[1], deċiża 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 għal dan il-fini ma jistax jiġi diskuss sakemm ma jkunx każ ovvju fejn ikun qed jiġi favorit esklussivament l-interess tal-privat a skapitu u għal żvantaġġ ta' l-esproprijat fl-iżvilupp fejn il-kollettivita' u s-soċjeta' ma jkollhom l-ebda interess".

Il-Bord jagħmel ukoll referenza għal dak li intqal minn dan il-Bord diversament presedut fil-kawża **Joseph Abela et vs Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 6/2018)** fis-sentenza in parte tiegħu tat-13 ta' Ottubru 2021 fejn b'referenza għar-rimedju taħt l-Artikolu 67 tal-Kap 573 kellu dan xi jgħid:

"Dan il-Bord izid jghid li il-ligi taghti rimedju specifiku li jrid jigi segwit, u tali procedura ghandha ssir kontra l-Awtorità tal-Artijiet, hekk kif tistipola l-ligi. Il-Kap 573 jaghmilha cara li hija l-Awtorità tal-Artijiet li ghandha d-dritt li tixtri u tbiegh, u hija l-mezz principali li bih il-Gvern jimplimenta dmirijietu taht il-Kap 573. Il-kaz odjern sar ai termini tal-Artikolu 67 tal-Kap 573, liema artikolu jaghmel referenza ghall-Awtorità tal-Artijiet. Hija l-Awtorità tal-Artijiet li meta jsir esproprju, ghandha thallas ghal dik l-art. Hija l-istess Awtorità li takkwista l-proprjetà. F' dan il-kaz jirrizulta ben evidenti, li din l-art ittiehdet biex issir triq, u ghalhekk l-art qed tintuza ghal skop pubbliku".

In rigward il-kwistjoni fejn l-Awtorità ma jkollha ebda talba għal esporju l-Bord fis-sentenza sudetta qal hekk:

> *Da parti taghha, l-Awtorità tal-Artijiet sostniet li qatt ma kellha talba sabiex din l-art tigi esproprjata (vide xhieda moghtija min-Nutar Dottor Marisa Grech fit-28 ta' Gunju 2019). L-Awtorità tal-Artijiet sostniet li gew ezebiti dokumenti, li juru li saret talba ghan-nom tar-rikorrenti, biex jinbeda il-process ta' esproprju (Dok A annessa man-nota tal-Awtorità tal-Artijiet tas-27 ta' Marzu 2019), u li kienet giet skambjata risposta lura mill-Awtorità tal-Artijiet, fis-*

[1] 467/94 GV

sens li gie spjegat lir-rikorrenti, li biex l-Awtorità tal-Artijiet tista' tesproprja art, xi hadd mid-Dipartimenti koncernati irid jaghmlilha t-talba ghal tali esproprju (Dok B annessa man-nota' tal-Awtorità talArtijiet tas-27 ta' Marzu 2019). Giet ezebita wkoll korrispondenza datata 21 ta' Mejju 2015, mibghuta lic-Chief Officer, Road and Infruastructure Directorate, fejn gie kkomunikat li ma kien hemm l-ebda talba ghal tali esproprjazzjoni maghmula mal-Awtorità tal-Artijiet. L-Awtorità intimata ghalhekk argumentat, li gialdarba m'hemm l-ebda talba, l-Awtorità mhijiex f'pozizzjoni illi tesproprja. Intqal ukoll li jekk hemmx lok ghal skop pubbliku, ghal tehid ta' din l-art ghal skop pubbliku, l-Awtorità mhijiex f' pozizzjoni li tghid, stante li qatt ma saret talba ghal tali esproprju.

Saret insistenza li l-Awtorità tal-Artijiet m'ghandhiex bzonn artijiet, u ghalhekk jekk ser tinfetah triq, irid ikun hemm talba mid-dipartiment jew l-awtorità koncernati. Dan il-Bord jaghmel referenza ghal dak deciz minnu fis-sentenza moghtija fl-ismijiet, Pierre Chircop vs L-Awtorità tal-Artijiet, fit-30 ta' Settembru 2020, fejn tqajjem argument simili. Il-Bord kien qal is-segwenti:

> *"….fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2019, l-Awtorità tal-Artijiet sostniet li mir-riċerki li saru, ma nstabx li qatt kien hemm xi talba minn xi Awtorità għal esproprju tal-art mertu tal-kawża odjerna. Sussegwentement, ġiet ippreżentata korrispondenza minn fejn jirriżulta li l-legali tar-rikorrenti kien staqsa lil Awtorità tal-Artijiet dwar jekk ħarġitx Gazzetta tal-Gvern fuq l-art in kwistjoni u korrispondenza oħra fejn l-Assistant Principal fl-Awtorità tal-Artijiet, indika li l-uniku esproprju li sar kien wara talba formali mit-Transport Malta fuq liema diġà tħallas il-kumpens. Mix-xhieda mogħtija min-Nutar Dr. Marisa Grech fis-16 ta' Ottubru 2019, irriżulta li l-Awtorità tal-Artijiet kitbet lil Trasport Malta u Infrastructure Malta, sabiex jivverikfaw jekk din l-art ġietx attwalment utilizzata għal skop pubbliku, u sabiex jekk inhu l-każ, issir talba formali bil-għan li jinbdew il-proċeduri. Madanakollu, l-Awtorità intimata ma ngħatat l-ebda risposta lura. Mill-banda l-oħra, mir-rapport tal-membri tekniċi ta' dan il-Bord, irriżulta li l-art in kwistjoni tifforma parti minn Triq l-Għoljiet ta' Ġuno, Marsaxlokk. Dina l-parti tat-triq tinsab miftuħa għat-traffiku bil-wiċċ asfaltat, u bil-bankina ffurmata quddiem il-plots tal-bini li jinsabu diġà żviluppati fuq naħa waħda, mentri fuq in-naħa l-oħra, m'hijiex żviluppata. Dan il-fatt ma ġiex ikkontestat mill-Awtorità tal-Artijiet. 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 rrikorrenti 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."*

Dan il-Bord ghadu tal-istess fehma, fis-sens li gialadarba gie ppruvat li r-rikorrenti huma s-sidien tal-art, u l-art qed tintuza ghal skop pubbliku, huwa sejjer jiddeciedi li l-art ghandha ghalhekk tittiehed, b'titolu ta' xiri assolut.

Il-Bord jaqbel ma' dak sottomess mill-attur li l-artikolu 67 għandu jiġi interpretat fil-kliem ċari u sempliċi tiegħu u f'dan is-sens jaqbel ukoll illi meta art li fuqha ma tkun inħarġet ebda dikjarazzjoni tkun okkupata jew amministrata minn awtorità kompetenti jemergi d-dritt ta' azzjoni taħt dan l-artikolu. Artikolu 2 tal-Kap. 573 li jiddefinixxi 'awtorità jew 'awtorità kompetenti' bħala l-Awtorità tal-Artijiet jew kull persuna jew entita oħra li bil-liġi jew b'kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern. Umbagħad l-artikolu 7(2) tal-Kap 563[2] li jitkellem dwar il-funzjonijiet tal-Awtorità intimata jipprovdi li l-Awtorità għandha l-funzjoni *inter alia:*

"(c) li tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika bħall-perimetru tal-kosta, ix-xtut, portijiet, mollijiet, puntuni, portbeaches, postijiet ta' nżul, irmiġġi, kanali, akwadotti, lagi, spieri naturali, irdum, widien, pjazez pubbliċi, toroq, sqaqien, korsiji, rotot ta' aċċess għall-postijiet pubbliċi oħra inkluż dawk li jwasslu għall-perimetru tal-kosta, boskijiet, parki, żoni ta' importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta' importanza kulturali, soċjali, jew storiċi"

Għalhekk m'hemmx dubbju li art li taqa' taħt id-definizzjoni sudetta hija *ex lege* fdata fl-amministrazzjoni tal-Awtorità intimata. Fil-fehma tal-Bord l-argumenti tal-Awtorità intimata ravviżati fil-paragrafi numru 7 u 8 tan-Nota ta' osservazzjonijiet taghha huma bla bazi u qed jigu respinti. L-Awtorità ssostni (Para 7.) li ma jista qatt ikun hemm talba għal kumpens għaliex għalkemm l-art tal-atturi verament qed tintuża bħala triq u tintuża mill-pubbliku pero ma kienx hemm 'teħid forzuż' tal-art. Iżda l-Bord jinnota li l-artikolu 67 tal-Kap. 573 imkien ma jirreferi għal 'teżid forzuż'. Jirrikjedi *invece* li l-art in meritu ma tkunx kolpita minn Dikjarazzjoni u li tkun 'okkupata' jew 'amministrata' minn 'awtorità kompetenti'.

Fil-każ in diżamina l-Bord hu tal-fehma li l-art in kwistjoni hija kjarament amministrata minn awtorità kompetenti. Mill-*aerial photos* Dok. LSX9D (fol 103) jidher ċar li l-art giet iffurmata fi triq u parkeġġ pubbliku u hija parti mis-sistema tat-toroq pubblici fiz-Zurrieq b'access dirett ghal numru ta' Toroq li jmissu u jiccirkondaw l-istess akwata. Mir-ritratti esebiti a fol 59 u 60 mill-Periti Teknici tal-Bord fir-rapport taghhom ħareġ ukoll li l-art ġiet asfaltata u saru l-infrastrutturi neċessarji konsistenti f'*parking bays*, dawl, sinjali tat-toroq kemm dawk mal-art kif ukoll tabelli tat-traffiku eretti bhal *no entry sign* u *directional sign.* Hemm ukoll parking area pubblika. Dawn is-sinjali tat-toroq u infrastruttura huma turija ċara ta' eżerċizzju ta' poter li huwa fdat lill-Gvern li ma jħalli ebda dubju illi l-art hija fil-fatt amministrata minn Awtorità pubblika u huma wkoll fihom infushom turija tan-neċessita tal-użu pubbliku tal-art kif hekk destinata.

Fil-fehma tal-Bord tant kien hemm bżonn li l-art tintuża mid-dominju pubbliku li fil-fatt l-art ġiet asfaltata u saru l-infrastrutturi kollha neċessarji kif fuq imsemmi. Li kieku ma kienx hemm tassew il-ħtieġa tal-art għal skopijiet pubbliċi, ma kienx isir dan l-iżvilupp

[2] Att Dwar l-Awtorità tal-Artijiet.

u din l-infrastruttura mill-Gvern li huwa fl-aħħar mill-aħħar wara l-Awtorità intimata. Għalhekk m'hemmx dubbju li l-art de quo hija 'amministrata' minn 'Awtorità kompetenti' u hija meħtieġa għal skop pubbliku.

Il-Bord jinnota li lanqas ma hu leċitu l-argument tal-Awtorità (para 8) li probabbilment f'dan il-każ it-triq infetħet mis-sidien privati. Apparti li f'dan il-każ tali sottomissjoni tinsab kontradetta mill-attur u kif inghad l-infrastruttura tat-triq u l-marki huma turija fihom infushom li l-izvilupp huwa wiehed tal-Gvern jew Awtorita minnu delegata, il-Bord hu tal-fehma li din hija kunsiderazzjoni li mhux rikjesta fl-artikolu 67 tal-Kap 573 u l-Bord isostni li mhux leċitu jinoltra lill-hinn minn dak li tgħid espressament il-Liġi.

Kwantu għas-sentenzi ċitati mill-Awtorità fil-paragrafu 6 tan-Nota tagħha l-Bord hu tal-fehma li tali sentenzi ma japplikawx għal każ odjern billi dawn kienu kawżi li għalihom kien japplika *regime* legali anteċedenti għal promulgazzjoni tal-Kap. 573 u għalhekk ma ġiex dibattut fihom ir-rimedju li qed jiġi hawn diskuss u li jinsab enkapsulat fl-artikolu 67 tal-Kap. 573.

Tenut kont tal-kunsiderazzjonijiet sudetti u l-provi sottomessi quddiem il-Bord f'dan il-każ il-Bord hu tal-fehma li fil-każ *de quo* l-art tar-rikorrenti hija amministrata minn awtorità kompetenti fil-parametri tal-Artikolu 67(1) tal-Kap 573 u qed tintuża għal skop pubbliku u hija hekk 'tassew meħtiega'.

Għaldaqstant il-Bord iqis li a tenur tal-Artiklu 67(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ġjaladarba ġie ppruvat għas-sodisfazzjoni ta' dan il-Bord li r-rikorrenti huwa s-sid tal-art in kwistjoni li dwarha ma nħarġet ebda dikjarazzjoni, u li din l-art hija amministrata minn Awtorità kompetenti u qed tintuża għal skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtiega, ser jiddeċiedi li l-art għandha tittieħed b'titolu ta' xiri assolut.

Il-Bord jirrileva illi f'dan il-każ, fir-rikors promotur ir-rikorrenti ġja ddikjara li l-ammont ta' kumpens li qed jippretendi huwa ta' €190,000 skont it-tielet talba fir-rikors promotur (fol 2). Għalhekk, il-Bord sejjer a tenur tal-Artikolu 67(5) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta jiffissa terminu perentorju ta' xahrejn mid-data ta' din is-sentenza sabiex l-Awtorità tal-Artijiet tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens, li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment ta' din l-art.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, dan il-Bord, qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u f'dan is-sens:

(i) Jiddikjara li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri u li tinsab immarkata bl-blu fil-pjanta a fol 8 tal-proċess u deskritta fir-rapport tal-Periti Teknici qed tintuża għall-skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtieġa u jikkundanna lill-

Awtorità tal-Artijiet sabiex takkwista l-istess proprjeta' b'titolu ta' xiri assolut;

(ii) Jipprefiġġi terminu ta' xahrejn mid-data ta' din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex l-Awtorità tal-Artijiet intimata tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art.

Bl-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

25 ta' Mejju 2022