BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 25 ta' Mejju, 2022

Joseph Abela (ID 728450M) u martu Pauline Abela (ID 788949M)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawża Numru : 6

Rikors Numru : 16/2019NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Joseph Abela (ID 728450M) et ippreżentat fit-22 ta' Mejju 2019 fejn ġie premess:

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nuttar Pierre Cassar tas-27 ta' Lulju 1989 (Dok A) l-esponenti xtraq u akkwistaw zewg prozjoni divizi ta' art fabrikabbli fix-Xghajra limiti ta' Haz-Zavvar f'zona maghrufa bhala Tal-Pilar kif murija fil-pjanta hawna nnessa (Dok B) ta' kejl superficjali komplessiv ta' cirka 5302.4m u li hija bordurata bl-ahdar fuq l-istess pjanta.

Illi l-esponenti ghandhom propjeratarji ta' varji porzjonijiet mill-istess art b'mod partikolari, b'referenza ghall-aerial photograph (Dok C), dawk l-areas indikati bl-ittri A (35m2), B (28m2), C (45m2) u D (160m2).

Illi dawn l-erba' porzjonijiet ma saret l-ebda Dikjarazzjoni Presidenzjali u lanqas ma sar xi Avviz ghall-Ftehim jew xi intimazzjoni gudizzjarja.

Illi ghalhekk japplika ghal dan il-kaz dak li hemm stipulat fl-Artikolu 67 tal-Kap. 573.

Illi ghal kull buon fini l-esponenti qieghdin jehmzu rapport u stima tal-Perit Daniel Cordina fejn il-porzjoni A giet stamata ghal €42,000, il-porzjoni B €33,600, porzjoni C €54,000 u porzjoni D €127,200 u jidhrilhom li dan huwa l-kumpens gust ghal-dawn il-propjratjiet.

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

i. Jordna illi l-art imsemmija indikata bhala porzjonijiet A, B, C u D tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut u dan stante illi l-art hija necessarja u utilizzata ghal skop pubbliku;

ii. Tiffissa zmien qasir u peretnorju sabiex l-esponenti u l-intimat jiddikjaraw l-ammont ta' kumpens li huma qed jippretendu ghat-transferiment tal-istess art u ghal din l-fini l-esponenti minn issa stess tindika l-prezz fuq imsemmi, u f'kaz li m'hemmx ftehhim fuq tali kumpens, ikun dan l-istess Bord li jistabilixxi l-kumpens gust ghat-transferiment tal-istess art entro l-parametri stipulati fl-Artikolu 67(6) tal-Kap. 573;

iii. Tikkundanna lill-Awtorita' sabiex thallas il-prezz hekk stabbilit kif ukoll tillikwida danni morali pagabbli lill-esponenti biex jaghmlu tajjeb ghall-okkupazzjoni tal-art mid-data tat-tehid fiziku tal-istess sad-data ta' transferiment tal-istess art u tilikwida wkoll id-danni morali sofferti mill-esponenti minhabba s-snin li l-art baqghet okkupata minghajr ma harget Dikjarazzjoni Presidenzjali.

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

Ra r-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 31 ta' Lulju 2019 (fol 25) fejn gie eccepit is-segwenti:

1. Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet mghotija ghoxrin gurnata cans biex tirrispondi;

2. Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti:

2.1 Fl-ewwel lok, ma jirrizultax car kif l-art imsemmija fir-rikors promotur tikkombaca mas-sitwazzjoni attwali fuq il-post. Se mai, dan jista' jsir biss billi l-'boundaries' attinenti ghall-kuntratti jigu nterpretati fuq 'aerial photos'. Fin-nuqqas ta' dan, huwa difficli sabiex wiehed ikun f'pozizzjoni li jirrejagizzi ghat-talbiet promoturi;

2.2 Illi fit-tieni 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;

2.3 Illi mill-ewwel daqqa t'ghajn, irid jinghad ukoll li l-Awtorita' intimata qatt ma ghamlet uzu jew hadet pussess ta' xi art fiz-zona indikata;

2.4 Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' intimata tixtieq tfakkar li abbazi tal-**Avviz Legali 29/2010**, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li f'kaz ta' toroq il-propjet' fit-triq li giet asfaltata ma tghaddix awtomatikament ghand il-Gvern;

2.5 Illi fi kwalunkwe kaz, u dan dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, il-perit ex parte irrediga stima li mhux biss tkisser numru ta' dispozzjonijiet tal-**Kap. 573**, izda strahet fuq premessi minghajr ma ngabet id-debita prova;

2.6 Illi in piu', u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, il-perit ex parte jidher li m'ghamilx distinzjoni bejn il-valur ta' triq u art li tista' tigi zvillupata f'apparatamenti. Dan anke jekk huwa ben ritenut li l-art esporprijata ghall-formazzjoni ta' triq jew roundabout tigi ivvalutata circa 'bejn 30% u anke 40% fil-mija ta' art fabbrikabbli li tista tigi zvillupata' (ara per ezempju decizjoni tal-LAB fl-ismijiet **FDP Salvi Holdings Limited vs Kummissarju ta' l-Art**) moghtija nhar l-1/3/17 (Rikors Numru 2/04);

3. Illi it-talbiet rikorrenti ghandhom ghalhekk jigu michuda.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-16 ta' Marzu 2022 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u cioe' dik tal-Awtorita intimata pprezentata fis-7 ta' Jannar 2022 (fol 89 et seq) u dik tar-rikorrenti prezentata fl-14 ta' Marzu 2022 (fol 95 et seq).

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Jirrizulta mhux kontestat li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tas-27 ta' Lulju 1989 (Dok. A – Fol 3) l-atturi akkwistaw żewġ porzjonijiet diviżi ta' art fabrikabbli fix-Xgħajra limiti ta' Ħaż-Żabbar f'żona magħrufa bħala Tal-Pilar tal-kejl kumplessiv ta' ċirka 5302.4m^2. Minn din l-art ir-rikorrenti għandhom erba' porzjonijiet – porzjon A u C jinsabu fi Triq l-Ispnott, porzjon B fi Triq A.G. Chestney u porzjon D fi Triq Wied Glavan, Ħaż-Żabbar (indikati f' Dok. B – fol 11) li llum jiffurmaw partjiet minn toroq. Fuq dawn il-porzjonijiet ma saru l-ebda dikjarazzjonijiet presidenzjali u lanqas ma inhareg avviż ta' ftehim jew intimazzjoni ġudizzjarja u għalhekk ir-rikorrenti mexxew b'dawn il-proċeduri ai termini tal-Art. 67 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fl-affidavit tiegħu Joseph Abela (Dok. JA – fol 51) jgħid li l-erba' porzjonijiet kienu ġew żviluppati mill-Gvern flimkien ma' partijiet oħra tal-art li kienu ġew esproprjati u li r-rikorrenti kien ġie kkumpensat tal-partijiet l-oħra hekk kif jidher mill-kuntratt ta' akkwist tat-23 ta' Diċembru 2014 (Dok. AH – fol 52).

Minn naħa tagħha l-Awtorita' apparti eċċezzjonijiet dwar il-valur tgħid li hija qatt ma għamlet użu jew ħadet il-pussess ta' xi art fiż-żoni indikati u triq li ġiet asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern. Fir-rigward tat-titlu tar-rikorrenti, fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2020 (fol 43) l-Awtorita' ddikjarat li hija sodisfatta bit-titlu iżda jirriżulta ċens gravanti li għadu jrid jinfeda.

Fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2020, il-Bord innomina lill-Perit Edgar Rossignaud u l-Perit Valerio Schembri sabiex jaċċedu fuq l-art u jirrelataw dwar l-użu li qed isir mill-artijiet in kwistjoni. Fir-rapport tagħhom (fol 45) il-Periti teknici kkonstataw li l-porzjonijiet kollha qegħdin jiġu utilizzati bħala parti minn triq asfaltata. Fir-relazzjoni tal-membri teknici hemm ritratti tas-siti in meritu u l-artijiet gew ukoll demarkati fuq l-istess ritratti.

Il-Perit Lucien Stafrace prodott mill-Awtorita' intimata xehed li l-area daħlet fl-ischeme fl-1966 (Dok. LS8A – fol 82) u saret emenda fl-1970 (Dok. LS8 B – fol 83). Mir-ritratti esebiti mix-xhud (Dok. LS9A sa LSA9D – fol 84 et seq) jirriżulta li it-triq kienet għadha mhux zviluppata fl-1988 izda fl-1994 kienet giet iffurmata dik il-parti tat-triq li tkopri l-porzjonijiet A u C biss, filwaqt li B u D kienu ghadhom mhux zviluppati. Fin-1998 kien

hemm l-istess kontinwazzjoni ta zvilupp izda kienu ghadhom ma gewx koperti B u D u fll-2004 jidher li kienet giet żviluppata t-triq fejn tinsab il-porzjon B u parti żgħira minn porzjon D. Minn spezzjoni li saret mix-xhud jirrizulta li parti minn porzjon D għadha s'issa ma ġietx żviluppata minkejja li hija schemed bħala triq sa mill-1970.

Fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2021 xehedu Brian Farriugia u Doriella Vassallo dwar jekk kienx hemm talba ta' esporpriju minn Infrastucture Malta jew Transport Malta. Xehedu wkoll Joseph Sammut mill-Awtorita.

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".

Fil-kaz odjern irriżulta li fir-rigward ta' l-art in meritu ma saret ebda dikjarazzjoni Presidenzjali, u dana minkejja li l-porzjonijiet illum jiffurmaw partijiet minn toroq.

Ir-rikorrenti ressqu provi dwar it-titlu tagħhom fir-rigward tal-porzjonijiet konsistenti fil-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tas-27 ta' Lulju 1989, pjanta relattiva u l-*property ownership form* appożita li gew preżentati permezz ta' nota tat-30 ta' Awwissu 2019[1]. Min naħa l-oħra l-Awtorità intimata għarrfet lill-Bord fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2020 illi hija kienet sodisfatta mit-titolu tar-rikorrenti. Ġjaladarba, ma hemmx kontestazzjoni li r-rikorrenti huma s-sidien tal-porzjonijiet in meritu, u wara

[1] Fol 29

li l-Bord evalwa l-kontenut tal-provi kollha prezentati mill-istess rikorrenti u 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 taghha l-Awtorita intimata tghid li l-artikolu 67(5) jirreferi ghal fatt li l-art trid tkun 'tassew mehtiega ghal skopijiet pubblici' u li dan ma jfissirx li kull art li tkun zviluppata u tibda tintuza mill-pubbliku ghandha awtomatikament titqies li tkun 'tassew mehtiega' ghal skop pubbliku. Tghid li llum il-gurnata il-Gvern tramite Infrastructure Malta jista jitlob lill-Awtorita biex tohrog dikjarazzjoni biex takkwista art privata biex issir triq, bhal per ezempju kif gara fil-progett tac-'central link'. Tghid li l-Qrati dejjem irritjenew illi bil-fatt li triq iffurmata tibda tintuza mill-pubbliku ma jfissirx li dik it-triq ghandha bilfors tittiehed mill-Gvern ghax il-Gvern ghandu jkollu l-ghazla jakkwista l-art jew le u ticcita l-kaz **St. George's Bay Hotel Ltd vs Il-Kummissarju tal-Artijiet** (1486/01 – PA – 11/2/2011).

Izzid illi fil-kawza **Saviour Schembri vs Awtorita tal-Artijiet et** (45/15) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021 intqal illi sidien ta' art li saret triq residenzjali m'humiex awtomatikament intitolati ghal kumpens mill-Istat.

L-awtorita tikkonkludi billi tghid illi minkejja li l-art tifforma parti mit-toroq skemati u llum qed tintuza mill-pubbliku ma rrizultax li kien hemm xi 'tehid forzuz' mill-Istat jew li l-art kienet 'tassew mehtiega'. Tghid li l-fatt li xi hadd – li r-rikorrenti naqsu milli jidentifikaw – iddecieda li jifforma triq ma jfissirx li dik it-triq hi 'tassew mehtiega' ghal skop pubbliku fit-termini tal-Art 67(5) tal-Kap 573. Tghid li l-probabbilita li f'dan il-kaz it-triq infethet mis-sidien stess tal-proprjetajiet li jaffrontawha peress li kellhom bzonn access.

Minn naha l-ohra r-rikorrenti fin-nota responsiva taghhom jisħqu illi l-art in meritu hija art okkupata u/jew amministrata minn awtorita pubblika u qed tintuza ghal skop pubbliku u ghalhekk japplika ghaliha d-dispost tal-Artikolu 67 tal-Kap 573. Jghidu li skond ir-rapport tal-Perit Daniel Cordina din l-art li tinsab f'zona residenzjali kienet "*taken over by the Government several years ago to form part of Triq l-Ispnott, Triq Chesney and Triq Wied Glavan, Xghajra in accordance with the current road alignment and today this land forms part of these public roads*".

Jirreferu ghal fatt li mir-ritratti u rapport tal-periti teknici jidher car li l-artijiet gew iffurmati fi triq.

L-atturi jsostnu li qabel ma gie promulgat il-Kap. 573 ma kien jezisti ebda rimedju ordinarju ghal sid li jkollu art okkupata minghajr ma tkun harget dikjarazzjoni biex jigi kumpensat. Ghalhekk matul il-kors taz-zmien numru ta' sidien invokaw diversi artikoli

tal-Ligi biex adixxew lill-Qorti b'talbiet ghal rimedju f'dawn ic-cirkostanzi fosthom kawza ai termini tal-artikolu 1077 tal-Kap 16 biex jigi prefiss terminu biex il-Kummissarju tal-Artijiet jesproprja l-art (Mizzi vs Kummissarju – 706/04 – 30/11/07), kawza taht l-artikolu 1033 tal-Kap 16 ghal kumpens tad-danni ghall-okkupazzjoni (Agius vs Direttur – 889/09 – 17/3/21), kawza ta' spoll taht l-artikolu 535 tal-Kap 16 (Calleja vs Awtorita – 299/10 – 30/11/12), kawza ta' *actio rei vindicatoria* (Curmi vs Kummissarju – 619/05 – 22/10/14 u proceduri ta' indoli kostituzzjonali (Azzopardi vs Malta – Kaz 28177/12 – 6/2/15). Bl-introduzzjoni tal-Kap 573 il-legislatur holoq rimedji ordinarji wara li ttiehed kont tal-mankanzi li rrizultaw maz-zmien fil-Kap. 88 u wiehed minn dawn ir-rimedji huwa proprju l-artikolu 67 tal-Kap 573.

L-atturi jsostnu illi fl-ewwel paragrafu tal-istess artikolu hemm indikat li meta art li fuqha ma tkun inharget ebda dikjarazzjoni tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorita kompetenti, sid li juri li ghandu titolu validu fuq dik l-art jista jitlob li dik l-art tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut jew alternattivament tigi mrodda lura hielsa u franka minn kull okkupazzjoni. Jghidu li l-ezercizzju li ghandu jwettaq il-Bord huwa analizi dwar jekk inhargitx o meno Dikjarazzjoni u jekk l-art hiex okkupata jew amministrata minn xi awtorita kompetenti. L-atturi jsostnu li m'hemmx dubbju li ma nhargitx Dikjarazzjoni – dan huwa fatt rikonoxxut anke mill-Awtortita. Dwar il-kwezit l-iehor isostnu li meta wiehed jidhol fl-interpretazzjoni ta' x'inhi art 'amministrata jew okkupata minn awtorita kompetenti' wiehed irid ihares lejn l-artikolu 2 tal-Kap 573 li jiddefinixxi 'awtorita' jew 'awtorita kompetenti' bhala l-Awtorita tal-Artjijiet jew kull persuna jew entita ohra li bil-ligi jew b'kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern. Umbaghad l-artikolu 7(2)(c) tal-Kap 563 jipprovdi li l-Awtorita intimata ghandha l-funzjoni "li tamministra bl-aktar mod assolut sabiex isir l-ahjar uzu .... kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika bhal..pjazez, toroq, sqaqien".

L-atturi jinsistu li gialadarba l-art qed tintuza bhala triq pubblika din taqa taht l-amministrazzjoni tal-Awtorita intimata u kwindi ai termini tal-Art 67 hija art 'amministrata' mill-Awtorita. Jghidu li dwar dan l-uzu u destinazzjoni tal-art hemm il-prova stess fir-rapport tal-membri teknici fejn hemm ukoll ritratti mehuda tas-sit li juru li l-art hija asfaltata, b'karozzi privati pparkjati, arblu tad-dawl, parking bay u anke road markings.

B'referenza ghal gurisprudenza citata mill-Awtorita, l-atturi jghidu li tali kawzi huma inapplikabbli essendo decizi fid-dawl tal-Ligi li kienet fis-sehh qabel id-dhul tal-Kap 573 u li fihom ma giex skrutinizzat l-Artikolu mertu ta' dawn il-proceduri ossia l-Artikolu 67. L-atturi jghidu li fil-kaz in ezami l-Bord ghandu jara min qed jamministra l-art u jhares lejn ir-rizultat tax-xogholijiet. Dan apparti li fil-kaz prezenti, l-atturi jsostnu, li huwa car li l-formazzjoni u l-*finishes* tat-triq saru mill-Gvern.

Ghas-sottomissjoni tal-Awtorita li l-izvilupp *de quo* kien wiehed privat jirribattu illi dan huwa irrelevanti u fi kwalunkwe kaz mhux minnu ghax il-provi juru mod iehor. Jinsistu

li l-mod kif inhu redatt l-Art 67 ma jaghmel ebda distinzjoni jekk it-triq tkunx giet imqiegheda ghall-uzu pubbliku mill-privat jew mill-Istat, izda t-tehid fil-fatt huwa l-fatt innifsu li l-art tkun saret triq ghall-uzu pubbliku u billi art bhal ma hi triq taqa' taht l-amministrazzjoni ta' 'awtorita kompetenti' dan igib mieghu r-rimedju kontemplat fl-artikolu 67 li ghandu jigi interpretat fil-kliem car u semplici tieghu. L-atturi jiccitaw 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 Awtorita tal-Artijiet deciza in parte 13 ta' Ottubru 2021 (Rik Nru 6/18)** li jittrattaw dan ir-rimedju.

IKKUNSIDRA

Il-membri tekniċi tal-Bord, il-Perit Edgar Rossignaud u l-Perit Valerio Schembri ikkonstataw li l-porzjonijiet kollha qegħdin jiġu utilizzati bħala partijiet minn toroq asfaltati. Mir-ritratti annessi mal-istess rapport jidher ċar li l-artijiet in kwistjoni ittieħdu sabiex ikun jista' jsir użu aħjar u aktar komdu mit-toroq li jinsabu madwarhom.

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 għalloperazzjonijiet 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 ancillari għall-interess pubbliku jew utilità'.*

Hawnhekk il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza **fl-ismijiet Mario Cutajar *noe* vs Kummissarju tal-Art *et*[2], 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

---

[2] 467/94 GV

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 jaghmel ukoll referenza ghal dak li intqal minn dan il-Bord diversament presedut fil-kawza **Joseph Abela et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 6/2018)** fis-sentenza in parte tieghu tat-13 ta' Ottubru 2021 fejn b'referenza ghar-rimedju taht l-Artikolu 67 tal-Kap 573 kellu dan xi jghid:

"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-Awtorita ma jkollha ebda talba ghal esproprju l-Bord fis-sentenza sudetta qal hekk:

> *Da parti taghha, l-Awtorità tal-Artijiet sostniet li qatt ma kellha talba sabiex din lart 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-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-Awtorita 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-atturi li l-artikolu 67 ghandu jigi interpretat fil-kliem cari u semplici tieghu u f'dan is-sens jaqbel ukoll illi meta art li fuqha ma tkun inharget ebda dikjarazzjoni tkun okkupata jew amministrata minn awtorita kompetenti jemergi d-dritt ta' azzjoni taht dan l-artikolu. Artikolu 2 tal-Kap. 573 li jiddefinixxi 'awtorita' jew 'awtorita kompetenti' bhala l-Awtorita tal-Artjijiet jew kull persuna jew entita ohra li bil-ligi jew b'kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern. Umbaghad l-artikolu 7(2) tal-Kap 563[3] li jitkellem dwar il-funzjonijiet tal-Awtorita intimata jipprovdi li l-Awtorita ghandha 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,

[3] Att Dwar l-Awtorità tal-Artijiet.

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"

Ghalhekk m'hemmx dubbju li art li taqa' taht id-definizzjoni sudetta hija *ex lege* fdata fl-amministrazzjoni tal-Awtorita intimata. Fil-fehema tal-Bord l-argumenti tal-Awtorita intimata ravvizati fil-paragrafi numru 7 u 8 tan-Nota ta' osservazzjonijiet taghha huma bla bazi u qed jigu respinti. L-Awtorita ssostni (Para 7.) li ma jista qatt ikun hemm talba ghal kumpens ghaliex ghalkemm l-art tal-atturi verament qed tintuza bhala triq u tintuza mill-pubbliku pero ma kienx hemm 'tehid forzuz' tal-art. Izda l-Bord jinnota li l-artikolu 67 tal-Kap. 573 imkien ma jirreferi ghal 'tehid forzuz'. Jirrikjedi *invece* li l-art in meritu ma tkunx kolpita minn Dikjarazzjoni u li tkun 'okkupata' jew 'amministrata' minn 'awtorita kompetenti'.

Fil-kaz in dizamina l-Bord hu tal-fehema li l-art in kwistjoni hija kjarament amministrata minn awtorita kompetenti. Mir-ritratti esebiti fir-rapport tal-periti teknici jidher ċar li fin-nuqqas li dawn il-porzjonijiet jintużaw għal skop pubbliku bħala partijiet mit-toroq ta' madwarhom jista' jinħoloq saħansitra periklu peress li jfixkel il-via tat-traffiku kif ukoll inaqqas sostanzjalment il-wiesa' tat-toroq madwar il-porzjonijiet A sa C filwaqt li jneħħi l-aċċess tar-residenti li għandhom proprjetajiet biswit il-porzjon D. Di piu hemm ukoll road markings fit-triq u l-infrastruttura mehtiega f'toroq pubblici bhal arbli tad-dawl, bankini, double yellow lines u parking bays. Dawn is-sinjali tat-toroq u infrastruttura huma turija cara ta' ezercizzju ta' poter li huwa fdat lill-Gvern li ma jhalli ebda dubbju illi l-artijiet huma fil-fatt amministrati minn Awtorita pubblika u huma wkoll fihom infushom turija tan-necessita tal-uzu pubbliku tal-artijiet kif hekk destinati.

Fil-Fehema tal-Bord tant kien hemm bżonn li l-artijiet jintużaw mid-dominju pubbliku li fil-fatt l-artijiet ġew asfaltati u saru l-infrastrutturi kollha neċessarji kif indikat *supra*. Li kieku ma kienx hemm tassew il-ħtieġa tal-art għal skopijiet pubblici, ma kienx isir dan l-iżvilupp u din l-infrastruttura mill-Gvern li huwa fl-aħħar mill-aħħar wara l-Awtorita' intimata. Ghalhekk m'hemmx dubbju li l-art de quo hija 'amministrata' minn 'Awtorita kompetenti' u hija mehtiega ghal skop pubbliku.

Il-Bord jinnota li lanqas ma hu lecitu l-argument tal-Awtorita (para 8) li probabbilment f'dan il-kaz it-triq infethet mis-sidien privati. Apparti li f'dan il-kaz tali sottomissjoni tinsab kontradetta mill-provi partikolarment fl-affidavit tal-attur a fol 51 fejn isostni li l-artijiet gew zviluppati mill-Gvern, il-Bord hu tal-fehema li din hija kunsiderazzjoni li mhux rikjesta fl-artikolu 67 tal-Kap. 573 u l-Bord isostni li mhux lecitu jinoltra lill-hinn minn dak li tghid espressament il-Ligi.

Kwantu ghas-sentenzi citati mill-Awtorita fil-paragrafu 6 tan-Nota taghha il-Bord hu tal-fehema li tali sentenzi ma japplikawx ghal kaz odjern billi dawk kienu kawzi li ghalihom kien japplika *regime* legali antecedenti ghal promulgazzjoni tal-Kap. 573 u ghalhekk ma giex dibattut fihom ir-rimedju li qed jigi 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-kaz il-Bord hu tal-fehema li fil-każ *de quo* l-art tar-rikorrenti hija amministrata minn awtorita 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 huma sidien tal-art in kwistjoni li dwarha ma nharget ebda dikjarazzjoni, u li din l-art hija amministrata minn Awtorita kompetenti u qed tintuża għal skop u fl-interess pubbliku u hija hekk mehtiega, 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 ddikjaraw li l-ammont ta' kumpens li qed jippretendu huwa ta' €42,000 għal porzjon A, €33,600 għal porzjon B, €54,000 għal porzjon C u €127,200 għal porzjon D skont ir-rapport tal-Perit Daniel Cordina (Dok. C – Fol 12). Għalhekk, il-Bord sejjer jiffissa terminu perentorju ta' xahrejn mid-data ta' din is-sentenza sabiex l-Awtorita' tal-Artijiet tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens, li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment ta' dawn l-artijiet.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

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

(i) Jiddikjara li l-art mertu ta' dawn il-proceduri ossia l-porzjonijiet indikati bħala A, B, C u D fuq il-pjanta mmarkata bħala Dok B a fol 11 qed tintuża għall-skop u fl-interess pubbliku u hija hekk mehtiega u jikkundanna lill-Awtorita' tal-Artijiet sabiex takkwista l-istess proprjeta' b'titolu ta' xiri assolut;

(ii) Jipprefiġġi terminu ta' xaharejn mid-data ta' din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex l-Awtorita' 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