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

Edwidge Testa (ID 204330M) flimkien ma wliedha Norbert Testa (ID 25260M) u Caroline Micallef (ID18662M)

Vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawża Numru : 7
Rikors Numru : 21/2020NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Edwidge Testa ippreżentat fit-2 ta' Marzu 2020 fejn ġie premess:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal ta' 150 sena li bdew fil-21 ta' Jannar 1918 fuq porzjoni art li tinsab fi Triq il-Konti R. Barbaro li tmiss ma' Triq Birkirkara, Attard li hija mmarkata fuq il-pjanta hawn anness u mmarkata Dokument A u dan skond rapport dwar it-titolu redatt mill-Avukat Dr Tonio Mallia hawn anness Dokument B u Property Ownership Form Dokument C.

2. Illi din l-art qed tintuza ghal skop pubbliku u fil-fatt illum hija triq li giet formata minn Transport Malta kif jirrizulta mill-ittra ta' Transport Malta li kopja taghha tinsab hawn annessa bhala Dokument D.

3. Illi din l-art ma gietx formalment esproprijata u ghadha propjeta' tal-esponenti.

4. Illi ghalhekk stante li l-projeta' qieghda tintuza ghal skop u fl-interess pubbliku, din ghandha tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut kif hemm dispost fl-Artikolu 67 tal-Kap. 573.

5. Illi skond kif jirrizulta mir-relazzjoni tal-Perit Vincent M Buhagiar tal-25 ta' Jannar 2020 (Dok E), parti mill-art tal-esponenti fil-kejl supercficjali ta' 530.12m ittiehdet ghall-formazzjoni bhala triq u ghall-fini ta' kumpens, l-esponenti minn issa stess tiddikjara li hija qieghda tippredenti li tigi kkumpensata l-ammont ta' €477,108 ghall-istess art kif hemm indikat fl-istess relazzjoni jekk din titiehed b'titolu ta' xiri assolut.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghogbu previa konferma tat-titolu tal-esponenti:

i. Jiddikjara li l-art qed tintuza ghall-skop u fl-interess pubbliku u konsegwentament tikkundanna lill-Awtorita' sabiex takkwista l-istess propjeta' b'titolu ta' xiri assolut;

ii. Taghti lill-partijiet zmien xieraq u opportun sabiex jindikaw il-kumpens minnhom pretiz ghat-tehid tal-istess art fl-imsemmi titolu;

iii. F'kaz li m'hemmx qbil dwar tali kumpens, ikun dan il-Bord li jistabilixxi l-istess kumpens skond il-ligi;

iv. Tikkundanna lill-Awtorita' sabiex thallas il-kumpens hekk likwidat kif ukoll id-danni morali u danni materjali rizultanti mill-istess tehid;

v. Tikkundanna lill-Awtorita' sabiex thallas l-interessi skond il-ligi;

vi. Tahtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun u tiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt.

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

Ra r-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 22 ta' Gunju 2020 (fol 26) fejn gie eccepit is-segwenti:

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

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

2.1 Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu dejjem jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni. Dan jista' jsehh biss talvolta l-art li r-rikorrenti qed jippredentu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd. Ghalhekk dejjem minghajr pregudizzju ghal dak li se jinghad aktar tard, jehtieg dejjem li jigi prezentat root of title flimkien ma' pjanta li turi b'mod car kif l-art li r-rikorrenti qed jippredentu hlas dwarha torbot ma' dik tal-kuntratt t'akkwist;

2.2 Illi nonostante il-premess, meta wiehed jiehu konjizzjoni ta' l-art indikata fil-pjanti annessi mar-rikors, jirrizulta dan li gej:

2.2.1 Illi parti minn din l-art diga kienet giet esproprijata mill-Gvern u in segwitu kien anke sar il-kuntratt ta' transferiment kif ukoll ghaddew il-hlassijiet relattivi lis-sidien (Ara **Dokument AA1** fl-anness);

2.2.2 Illi in kwantu ghall-parti rimanenti ta' din l-art, cioe' dik il-parti li ma kinitx esproprijata, l-Awtorita' taghmilha cara li hi m'ghandha ebda interess li tokkupaha. Fil-fatt, il-Gvern stess kien irrilaxxa il-parti m'hix esproprijata permess ta' komunikat formali (Ara **Dokument AA2** fl-anness);

2.3 Illi in vista tal-premess, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-interita' taghhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

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 139 et seq) u dik tar-rikorrenti prezentata fl-14 ta' Marzu 2022 (fol 144 et seq).

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Jirrizulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma sidien tal-*utile dominju* għaż-żmien li fadal ta' 150 sena li bdew fil-21 ta' Jannar 1918 fuq porzjon art li tinsab fi Triq il-Konti R. Barbaro li tmiss ma' Triq Birkirkara, Attard hekk kif tidher fil-pjanta Dok. A (fol 4) u s-site plan Dok. ET (fol 24) u dan skont ir-rapport dwar it-titolu u l-property ownership form (Dok. B u C – fol 5 u 8). Parti mill-art tal-kejl superfiċjali ta' 530.12m^2 ittieħdet għall-formazzjoni bħala triq li fil-fehma tar-rikorrenti għandhom jiġu kkumpensati

tagħha fl-ammont ta' €477,108 skont ir-relazzjoni tal-Perit Vicent M. Buhagiar tal-25 ta' Jannar 2020 (Dok. E – fol 15).

Il-Bord ra wkoll l-affidavit ta' Nobert Testa (Dok. NT – fol 52) fejn spjega illi l-art ġie originarjament esproprjata permezz ta' dikjarazzjoni presidenzjali numru 361 tal-5 ta' Ġunju 1982. Sussegwentement fit-30 ta' Lulju 2004 (Dok. NT4 – fol 59) il-Ministru għar-Riżorsi u Infrastruttura kiteb lill-Estate Mangement Department b'risposta għal xi korrispondenza li huma rċevew fil-5 ta' Lulju 2004 fejn infurmaw lill-Estate Mangement Departmnt illi għadhom qed jaħsbu x'ser jagħmlu dwar dan il-proġett. B'ittra oħra datata 24 ta' Novembru 2004, kien hemm l-intiża li l-art tiġi rilaxxjara u in segwitu ħarġet id-dikjarazzjoni ta' rilaxx tal-20 ta' Mejju 2005 (Dok. NT6 – fol 61) u r-rikorrenti Edwidge Testa ġiet infurmata li l-proċess tal-esproprju ma kienx ser isir (Dok. NT7 – fol 62). L-awtoritajiet ma ħadux passi ulterjuri. Izda fl-2017 Infrastrcture Malta jew xi dipartiment governattiv ieħor daħlu fuq is-sit u ffurmaw triq li ġiet asfaltata u miftuħa għall-pubbliku mingħajr ma nħarġet dikjarazzjoni ġdida għall-esproprju.

Permezz ta' nota ppreżentata fil-11 ta' Novembru 2020 (fol 66) ir-rikorrenti ppreżentaw sett ritratti tal-art in kwistjoni, korrispondenza mibgħuta mill-Office of Public Works (fol 80) u kuntratt ta' bejgħ (fol 82).

Minn naħa tagħha l-Awtorita' apparti eċċezzjonijiet dwar it-titolu irrilevat li l-art kienet diġa esproprjata mill-Gvern u in segwitu sar il-kuntratt ta' trasferiment u għaddew il-ħlasijiet relattivi (Dok. AA1 – fol 29). In kwantu għall-parti rimanenti ta' din l-art li ma kienetx esproprjata, l-Awtorita' intimata ddikjaraat li m'għandhiex interess tokkupaha u l-Gvern irrilaxxa l-parti m'hix esproprjata permezz ta' komunikat formali (Dok. AA2 – fol 45). L-istess dikjarazzjoni saret fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2020 (fol 65).

Fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2021, il-Bord innomina lill-Perit Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Valerio Schembri bhala periti teknici sabiex jaċċedu fuq l-art u jirrelataw dwar l-użu li qed isir mill-artijiet in kwistjoni u jagħmlu superimposition tal-pjanta Dok. MG1. Fir-rapport tagħhom (fol 90) il-Periti Teknici kkonstataw li l-art tifforma parti minn triq asfaltata, parti minn bankini u parti minn aċċess għal residenza/i ppavimentat bil-konkos. Fir-rigward tas-superimposition ikkonkludew li l-art in kwistjoni u dan bil-konfini approssimattivi tagħha tinsab hekk kif murija bil-profil aħmar fuq Dok. A u Dok. B mal-istess rapport.

In-Nutar Marisa Grech in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Artijiet xehdet fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2021 (fol 86a sa 86d) li l-art inkwistjoni fiha *overlap* fuq art oħra esproprjata mill-Awtorita' intimata fil-passat. Dan l-overlap jinsab bil-kulur blue fuq il-pjanta esebita bhala Dok. MG1 (fol 87) filwaqt li l-parti esproprjata tinsab immarkata bil-kulur aħdar u l-porzjon immarkata bil-kulur aħmar hija dik mertu ta' din is-sentenza u li m'hemmx espropprazzjoni fuqha.

Fl-14 ta' Ottubru 2021 xehedu Doriella Vassallo u Brian Farrugia dwar jekk kienx hemm xi talba ghal esproprju minn naha ta' Infrastructure Malta jew Transport Malta.

Joseph Sammut xehed ukoll fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2021 u pprezenta Dok JS 1 (fol 118) u xehed ukoll fl-24 ta' Novembru 2021 (fol 130) u ppreżenta pjanta (Dok. JS2 – fol 129) li tindika l-art li oriġinarjament ġiet esproprjata imbagħad rilaxxata li kellha l-kejl ta' 412 m.k. Il-parti l-ħamra tinkorpora l-parti mmarkata bil-*blue* (A). Il-parti mmarkata bil-kulur blue (B) kienet ġiet rilaxxata u l-parti l-ħamra fejn ma tinqabadx bil-blue (C) qatt ma kien hemm esproprazzjoni iżda tintuża bħala triq. Il-parti l-ħamra tindika l-esproprazzjoni kollha. Ikkonferma li fuq il-parti l-hamra m'hemmx dikjarazzjoni llum-il ġurnata għaliex kien sar rilaxx.

Fis-seduta tal-24 ta' Novembru 2021 il-Perit Lucien Stafrace ippreżenta sett ta' aerial photos (LS7A sa D) fol 124 sa 126 bejn in-1998 u 2018 li juru li t-triq fl-2016 ġiet iffurmata f'passaġġ u mir-ritratt tal-2018 jidher li ġiet iffurmata Triq. Fl-1964 l-art kienet *schemed* bħala triq u dejjem kienet skemata bħala tali. Ma rriżultax li kien hemm xi emenda mill-Ministru biex l-art ma tibqax triq.

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 ressqu provi dwar it-titolu tagħhom fir-rigward tal-art konsistenti f'rapport dwar it-titolu u l-*property ownership form* (Dok. B u C – fol 5 u 8). Minn naħa l-oħra l-Awtorità intimata għarrfet lill-Bord fis-seduta tal-24 ta' Novembru 2021 (fol

127) illi hija kienet sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. Ġjaladarba, ma hemmx kontestazzjoni li r-rikorrenti huma s-sidien 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.

Fir-rigward tal-*overlap*, skont id-dikjarazzjoni presidenzjali numru 361 tal-5 ta' Ġunju 1982, (Dok. NT 3 – fol 57) il-kejl tal-art espropriata huwa ta' 412 m.k filwaqt li skont ir-rikors promotur u r-rapport tal-Perit Vincent M. Buhagiar l-art mertu ta' din il-kawza hija fil-kejl ta' circa 530.12m.k. (fol 1 u 24). Skont id-dikjarazzjoni presidenzjali 521 tal-20 ta' Mejju 2005 (Dok. AA2 – fol 45) il-kejl tal-art li fuqha tneħħa l-esproprju huwa ta' 412 m.k. Minn Dok. MG1 jidher li l-art mertu ta' din il-kawża għandha overlap (il-Parti mmarkata bil-kulur blue) fuq art espropriata u akkwistata permezz ta' att numru 128/80 u ieħor numru 116/80 fl-atti tan-Nutar A. Grech. L-att 128/80 (Dok. AA1 – fol 29) u l-att 116/80 (fol 82) ġew ppreżentati mingħajr il-pjanti annessi. Fin-nuqqas ta' dawn il-pjanti l-Bord ma jistax jikkonstata jekk huwiex minnhu li kien hemm overlap u jekk jirriżultax il-kejl tiegħu. Il-kejl lanqas ma jirriżulta mir-rapport tal-membri tekniċi. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord f'dan l-istadju ser jimxi mal-kejl li jinsab fir-rikors promotur u l-pjanta a fol 24.

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 l-ittra mibghuta lilhom minn Transport Malta (Dok D fol 13) li tirreferi ghal "*Construction and Surfacing of part of Triq il-Konti R. Barbaro, H'Attard*" ma thalli ebda dubbju li dan huwa progett ta' triq maħsub u mwettaq mill-Gvern. In fatti qabel ma sar dan il-progett gja kien hemm pjan li parti mill-art tigi esproprjata bid-dikjarazzjoni numru 361 tal-5 ta' Gunju 1992 li pero giet eventwalment rilaxxjata b'dikjarazzjoni numru 521 tal-20 ta' Mejju 2005. L-art mertu ta' dawn il-proceduri m'hiex kolpita minn dikjarazzjoni. Jirreferu wkoll ghal fatt illi kemm mir-ritratti esebiti minnhom u kif ukoll mir-ritratti u rapport tal-periti teknici jidher ċar li l-art giet iffurmata 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 li giet mghamula minn Transport Malta 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.

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

Illi l-membri tekniċi tal-Bord, il-Perit Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Valerio Schembri ikkonstataw li l-art tifforma parti minn triq asfaltata, parti minn bankini u parti minn aċċess għal residenza/i pavvimentat bil-konkos.

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 anċillari għall-interess pubbliku jew utilità'.

Hawnhekk il-Bord jaghmel referenza ghas-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 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

[1] 467/94 GV

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[2] 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, 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. Mill-*aerial photos* Dok. LS7D (fol 126) jidher ċar li l-art giet iffurmata fi triq u destinata sabiex ikun hemm aċċess bejn Triq Birkirkara u Triq il-Konti R. Barbaro. Mir-ritratti esebiti a fol 75 sa 79 hareg ukoll li l-art ġiet asfaltata u saru l-infrastrutturi neċessarji konsistenti f'bankini, dawl u anke sinjali tat-toroq inkluz *parking bays* u *double yellow lines*. Hemm ukoll *zebra crossing* li tghati minn naha ghal l-ohra ta' Triq Birkirkara kif jidher minn Dok LS 7D (fol 126). Dawn is-sinjali tat-toroq huma turija cara ta' ezercizzju ta' poter li huwa fdat lill-Gvern li ma jhalli ebda dubbju illi l-art hija fil-fatt amministrata minn Awtorita pubblika u huma wkoll fihom infushom turija tan-necessita tal-uzu pubbliku tal-art kif hekk destinata.

Fil-Fehema 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 inkluz bankini, dawl u s-sinjali tat-toroq. Apparti minn hekk mill-provi hareg ukoll li dan l-izvilupp sehh minn Transport Malta kif tixhed l-ittra Dok D a fol 13 mahruga mill-Ministru ghat-Trasport u

---

[2] Att Dwar l-Awtorità tal-Artijiet.

Infrastruttura u c-Chairman ta' Transport Malta. 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, 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 dawn 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 gja ddikjaraw li l-ammont ta' kumpens li qed jippretendu huwa ta' €477,108 skont ir-relazzjoni tal-Perit Vincent M. Buhagiar (Dok. E – Fol 15). Għalhekk, il-Bord sejjer a tenur tal-Artikolu 67 (5) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta 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' din l-art.

III. KONKLUZJONI

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 u li tinsab immarkata bl-ahmar fil-pjanta a fol 24 tal-proċess 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