QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
President
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Ottubru, 2022.

Numru 19

Rikors numru 3/19/1 NB

Angcar Company Limited (C-5707)

v.

L-Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur tas-soċjeta` rikorrenti Angcar Company Limited ippreżentat minnha fil-21 ta' Jannar, 2019, li permezz tiegħu ngħad:

> "*Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tas-26 ta' Diċembru 1984 hija xtrat u akkwistat porzjoni art, denominata ta' Sammarellu fil-kontrada tal-Marniżi fit-Triq il-Kavallierizza Marsaxlokk*

ta kejl ċirka erbgħa t'elef tmin mijja wieħed u sebgħin metri kwadri (4871m2) liema kuntratt u pjanta relattivi huma hawn annessi bħala Dok. A u Dok B.

Illi parti minn din il-propjeta' ġiet okkupata mill-Gvern ta' Malta għal skopijiet ta' road widening, liema art stradali fija kejl superfiċjali ta' 153.511 metri kwadri u liema art ġiet stmata mill-Perit Ian Cutajar fil-valur ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000), stima annessa bħala Dok C, u dan skont il-pjanta annessa Dok D. Illi sal-lum il-ġurnata ma sar ebda proċess ta' espropju fir-rigard ta' dina l-art.

Illi stante illi l-art ittieħdet sabiex titwessa triq Kavallerizza Marsaxlokk, dan huwa meqjus bħala teħid għall skop pubbliku.

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

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

1. Jikkonferma illi l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi u jgħati żmien lis-sid u lill-Awtorita' jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-transferiment tal-art; għall fini ta' din it-talba l-esponenti minn issa stess jiddikjara li l-valur ta' dina l-art huwa ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000).

2. Jekk mit-tali dikjarazzjonijiet tal-partijiet jirriżulta li m'hemmx qbil dwar dan il-kumpens li għandu jitħallas għall-art, ikun dan il-bord li jiffissa l-kumpens xieraq għat-transferiment tal-istess art u għal skopijiet ta' valur b'dan illi għall finijiet ta' fissazzjoni tal-valur, dan ikun il-valur tal-art in kwistjoni skont id-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors.

3. Jillikwida d-danni materjali kif ukoll id-danni morali imġarba mir-rikorrenti għas-snin kollha li l-art kienet ġiet okkupata mingħajr ma inħarġet id-dikjarazzjoni, jikkundanna lill-Awtorita' tħallas kemm il-kumpens likwidat għall art kif ukoll id-danni morali u d-danni materjali; u dan taħt dawk il-provvedimenti li l-bord jidrlu xierqa u opportuni.

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

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita' intimata li minn issa hija nġunta in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-Awtorita` tal-Artijiet ippreżentata fis-6 ta' Marzu, 2019, li permezz tagħha ġie eċċepit:

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

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

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

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

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

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

7. Illi, bla pregudizzju ghal dak hawn fuq permess, jekk jigi vverifikat illi l-art qed tintuza mill-gvern ghall-iskop pubbliku, l-Awtorita' tirrileva illi hija m'ghandha tbati l-ebda danni ghaliex skont il-ligi, ghalkemm l-espropjazzjoni kienet fdata f'idejn il-Kummissarju tal-Artijiet, dan seta' jespropja u jhallas kumpens biss wara li ssir talba formali mid-dipartiment jew awtorita' governattiva kkoncernata, xi haga li f'dan il-kaz ma saritx w'ghaldaqstant hija, li illum dahlet fiz-zarbun tal-Kummissarju tal-Artijiet, ma tistax tigi mgieghla thallas danni naxxenti minn sittwazzjoni li ma kellha l-ebda kontroll fuqha;

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

Salv eccezzjonijiet ohra permessibli mill-ligi.

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

3. Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet tas-26 ta' Jannar, 2022, li permezz tagħha ġiet deċiża limitatament l-ewwel talba tas-soċjeta` rikorrenti, fis-sens li laqa' l-istess talba u (i) ġie ddikjarat li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-art in kwistjoni kif indikata bin-numri 1 u 2 fuq il-pjanta Dok. MG1 (a fol.79 tal-proċess); (ii) ġie ddikjarat li hemm bżonn li l-istess art tittieħed għall-interess jew skop pubbliku; (iii) ġie ddikjarat li l-art għandha tiġi debitament esproprjata u dan b'titolu ta' xiri assolut; u (iv) ġie prefiss terminu ta' xahrejn mid-data tas-sentenza sabiex l-Awtorita` tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art in kwistjoni. Bl-ispejjeż baqgħu riżervati għall-ġudizzju finali.

4. Id-deċiżjoni tal-Bord ingħatat wara li saru s-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi din il-kawża tinsab differita sabiex dan il-Bord jagħti deċiżjoni dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti u cioe' sabiex, prevja l-konferma li l-art in kwistjoni hija proprjeta tar-rikorrenti, jiddeciedi jekk l-art hiex tassew mehtiega li tittieħed għall-skopijiet pubblici u jghati zmien lis-sid u lill-Awtorita intimata jiddikjaraw kemm ghandu jkun il-kumpens li ghandu jithallas ghat-trasferiment tal-art.
>
> Kif premess fir-rikors promutur, din l-azzjoni hi bbazata fuq l-**Artikolu 67 tal-Kap. 573** tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra hekk:
>
> > "*67. (1) Meta art li fuqha ma tkun inħarġet l-ebda dikjarazzjoni, tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità jew inkella biex dik l-art tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni.*

(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IKKUNSIDRA

Fil-kaz odjern irriżulta li fir-rigward ta' l-art in meritu ma saret ebda dikjarazzjoni Presidenzjali, u dana minkejja li l-art ġiet okkupata. Fl-affidavit tiegħu[1] **Angelo Zahra** in rapprezentanza tas-socjeta attrici jispjega kif lejn l-ahhar tas-snin 90 bidu tas-snin 2000 parti mill-art tas-socjeta attici ittiehdet biex twessghat Triq il-Kavallerizza.

Ir-rikorrenti ressqet provi dwar it-titlu tagħha fir-rigward ta' din il-proprjetà konsistenti fil-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tas-26 ta' Dicembru 1984 u pjanta relattiva[2] u kif ukoll *land registry plan* u l-*property ownership form* appozita li gew preżentati permezz ta' nota tat-2 ta' Lulju 2019[3]. Min naha l-ohra l-Awtorità

---

[1] Fol 48
[2] Dok A u B mar-rikors promotur – Fol 4 et seq.
[3] Fol 35.

intimata għarrfet lill-Bord fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2019, illi hija kienet sodisfatta mit-titolu tas-socjeta rikorrenti[4].

Fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2021 xehdet **Dr. Marisa Grech** mill-Awtorita intimata[5] fejn spjegat li l-Awtorita ghamlet interpretazzjoni tal-pjanta taghha skond is-*superimpositions* pprovduti mill-attrici u in segwitu ghall-istess ezercizzju giet redatta l-pjanta tal-art in meritu li giet immarkata bhala Dok MG 1[6] u ddikjarat li bhala kejl kien hemm qbil ossia total ta' 153M.K. Apparti minn hekk fl-istess seduta l-partijiet iddikjaraw li dwar l-estensjoni tal-art hemm qbil mal-pjanta Dok MG 1 u kif ukoll li l-Awtorita hija soddisfatt dwar it-titolu tar-rikorrenti.

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

Imiss issa lill-Bord jiddeciedi dwar jekk l-art hijiex tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi. Fir-risposta tagħha[7], l-Awtorità wiegbet illi "ghad iridu jsiru l-verifiki jekk hux minnu li l-art qeda tintuza ghall-iskop pubbliku ta' *road widening*" u li fi stadju ulterjuri kienet ser tindika tridx tikseb l-art b'xiri assolut.

Fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2019, il-Bord hatar il-Periti teknici tieghu sabiex wara li jaccedu fuq il-post jirrelataw dwar l-uzu li qed isir mill-ambjenti in meritu. Il-periti teknici pprezentaw ir-rapport taghhom fl-4 ta' Dicembru 2019[8] fejn ikkonkludew illi "l-parti li tifforma l-mertu ta' dawn il-proceduri tinsab murija imdawwra bl-aħmar fuq ir-ritratt markat Dok 'A'… jirrizulta minn dawn l-accertamenti tal-esponenti illi din l-art tifforma parti mill-formazzjoni ta' Triq il-Kavallerizza, Marsaxlokk".

Mill-provi mressqa mill-Awtorita intimata jirrizulta li mir-riċerki li saru ma nstabx li qatt kien hemm xi talba minn xi Awtorità għall-esproprju

[4] Vide xhieda tan-Nutar Dr. Marisa Grech a fol 44(a).
[5] Fol 77.
[6] Fol 79.
[7] Fol 29.
[8] Fol 49.

tal-art mertu tal-kawża odjerna. Fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2020 xehdet Karen Cremona in rapprezentanza ta' Transport Malta fejn spjegat illi l-istess Awtorita ma kellha ebda informazzjoni dwar l-art in meritu u li b'effett mill-4 ta' Settembru 2018 rigward files ta' espopriji mar kollox ghand Infrastructure Malta. Fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2021 xehed Jeffrey Formosa in rapprezentanza ta' Infrastructure Malta. Sussegwentement, fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2021, Dr. Deborah Scehmbri ghall-Awtorita ddikjarat li b'referenza ghax-xhieda ta' Jeffrey Formosa hija ghamlet kuntatt mal-istess xhud li informaha li minn ricerka li wettqet Infrastructure Malta, irrizulta li fil-file ta' Transport Malta ma nstabet ebda informazzjoni li tindika li qatt saret talba ghall-espoprju inkluz mill-istess Infrastructure Malta. Dr. Borg Costanzi ghar-rikorrenti iddikjara li jaccetta l-korrettezza ta' din l-informazzjoni.

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

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

> *"kull skop li għandu x'jaqsam mal-użu esklużiv tal-Gvern jew mal-użu pubbliku ġenerali, jew li għandu x' jaqsam ma' jew jiswa għall-interess jew qadi tal-pubbliku (sew jekk l-art tkun għall-użu tal-Gvern sew jekk le) jew ma' jew għall-ippjantar tal-ibliet jew ma' jew għar-rikostruzzjoni jew għaż-żieda fl-impiegi, jew għat-tkattir fit-turiżmu, jew għall-promozzjoni tal-kultura, jew għall-preservazzjoni tal-identità nazzjonali u storika, jew għall-ħarsien ekonomiku tal-Istat jew kull skop li għandu x'jaqsam mad-difiża ta' Malta jew li għandu x'jaqsam ma' jew jiswa għall-operazzjonijiet navali, militari jew tal-ajru; u jfisser ukoll kull skop ieħor imsemmi bħala pubbliku minn xi liġi; u għall-finijiet ta' din it-tifsira, fejn l-iskop sabiex jiġi eżerċitat xi dritt taħt dan l-Att ikun marbut mal-utilizzazzjoni ta' xi art jew xi dritt marbut jew relatat magħha għal kull raġuni marbuta mal-provvista, ħażna jew distribuzzjoni ta' karburanti jew sorsi oħra ta' enerġija, jew f'konnessjoni mal-provvista ta' xi servizz ta' utilità jew servizz*

muniċipali jew proġett infrastrutturali, għandu jitqies bħala konness ma' jew anċillari għall-interess pubbliku jew utilità".

Issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet ***Mario Cutajar noe vs Kummissarju tal-Art et***[9]***,*** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001, fejn intqal li:

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

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

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

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

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza parzjali tal-Bord tal-

[9] 467/94 GV

Arbitraġġ fl-ismijiet premessi tas-26 ta' Jannar, 2022, u minflok tibgħat il-proċess lura lill-istess Bord sabiex jiddeċiedi l-vertenza skont il-liġi jew, jekk jidhrilha, tiċħad it-talbiet tal-appellata magħmula permezz tar-rikors promotur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` appellata.

6. Rat ir-risposta tal-appell tas-soċjeta` Angcar Company Limited, li permezz tagħha wieġbet illi l-appell tal-Awtorita` ma jimmeritax li jintlaqa', kwindi talbet lil din il-Qorti tiċħad l-imsemmi appell, bl-ispejjeż kontra l-istess Awtorita` appellanti.

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell tal-Awtorita` intimata, meta l-appell baqa' differit għas-sentenza.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi dan il-każ jitratta azzjoni da parti tas-soċjeta` rikorrenti li permezz tagħha tikkontendi li hija akkwistat porzjon art denominata ta' Sammutellu, fil-kontrada tal-Marnisi, Triq il-Kavallerizza, f'Marsaxlokk, tal-arja ta' 4871 metru kwadru, permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Diċembru, 1984, fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, mentri l-Gvern ta' Malta okkupa parti mill-istess art bl-iskop li titwessa' t-triq. Hija ssostni li tteħdetilha

porzjon art ta' madwar 153.51 metru kwadru, li sallum il-ġurnata għadha ma saret l-ebda proċedura ta' esproprju fir-rigward u li skont il-perit inkarigat minnha tiswa €250,000. Peress li l-art ittieħdet sabiex titwessa' Triq il-Kavallerizza, fil-fehma tagħha jirriżulta teħid għal skop pubbliku li għaliha japplika l-provvediment tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573. Kwindi talbet lill-Bord: (i) li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi u filwaqt li ddikjarat li fil-fehma tagħha l-valur tal-art huwa ta' €250,000, talbet li l-Awtorita` tingħata żmien sabiex tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens; (ii) f'każ li ma jkunx hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-kumpens li għandu jitħallas għall-art, ikun il-Bord li jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment tal-art skont id-data tal-preżentata tar-rikors; (iii) li jiġu likwidati d-danni materjali u d-danni morali kollha mġarrba minnha għas-snin kollha li l-art kienet okkupata mingħajr ma nħarġet dikjarazzjoni u li l-Awtorita` tiġi kkundannata tħallas tali danni materjali u morali; u (iv) li l-Awtorita` tiġi kkundannata tħallas l-interessi fuq il-prezz tal-art b'effett mid-data tal-okkupazzjoni tal-istess art sad-data tal-ħlas effettiv tal-prezz.

10. L-Awtorita` wieġbet li: (i) fl-ewwel lok jeħtieġ li r-rikorrenti tissodisfa lill-Bord li hija tassew sid l-art in kwistjoni; (ii) li jeħtieġ li jsiru l-verifiki jekk hux minnu li l-art qiegħda tintuża għall-iskop pubbliku tat-twessigħ ta' triq peress li hija m'għandhiex informazzjoni dwar dan il-każ; (iii) taqbel mal-ewwel talba tar-rikorrenti li f'każ li tkun ser tixtri l-art b'titolu ta' xiri assolut, tingħata żmien sabiex tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens; (iv) bla preġudizzju għal dak li ngħad minnha dwar l-akkwist, tirrimetti ruħha għat-

tieni talba tar-rikorrenti għall-ġudizzju tal-Bord; (v) jekk kemm-il darba jiġi verifikat li l-art qiegħda tintuża mill-Gvern għal skop pubbliku, hija m'għandhiex tbati danni peress li minkejja li l-esproprjazzjoni kienet fdata f'idejn il-Kummissarju tal-Artijiet, dan seta' jesproprja u jħallas kumpens biss wara li ssir talba formali mid-dipartiment ikkonċernat, ħaġa li f'dan il-każ ma saritx u għalhekk hija ma kellha l-ebda kontroll fuq is-sitwazzjoni; u (vi) rigward l-interessi hija tirrimetti ruħha sakemm dawn ikunu komputati skont il-liġi.

11. Permezz tas-sentenza tiegħu tas-26 ta' Jannar, 2022, il-Bord laqa' l-ewwel talba tas-soċjeta` rikorrenti u fost affarijiet oħra ddikjara li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-art in kwistjoni, u li l-art hemm bżonn li tittieħed għall-interess jew skop pubbliku, u li għalhekk l-art għandha tiġi debitament esproprjata b'titolu ta' xiri assolut.

12. L-Awtorita` intimata ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponiet appell minnha. L-appell jissejjes fuq l-aggravju waħdieni li saret applikazzjoni ħażina tal-liġi għall-fatti tal-kawża. Filwaqt li tagħmel referenza għall-fatt li l-appellata ssejjes l-azzjoni tagħha fuq l-Artikolu 67 tal-Kap. 573, issostni li l-fatt li l-art qiegħda tintuża bħala triq ma jagħmilhix neċessarjament li hija "*amministrata jew okkupata minn xi awtorita`*" jew li għandha titqies awtomatikament bħala "*meħtieġa għal skopijiet pubbliċi*." Dan peress li mhux kull triq iffurmata għandha bilfors tittieħed mill-Gvern. Il-fatt li "xi ħadd", li r-rikorrenti naqsu milli jidentifikaw,

ifforma t-triq in kwistjoni li bdiet tintuża mill-pubbliku, ma jfissirx li t-triq kienet "*tassew meħtieġa għal skop pubbliku*" skont kif jipprovdi l-Artikolu 67(5) tal-Kap. 573, u għalhekk wieħed ma jistax jassumi li kien il-Gvern li fetaħ din it-triq jew li l-art kienet ġiet okkupata mill-Gvern bl-iskop li titwessa' t-triq, meta ma tressqet l-ebda prova f'dan is-sens.

13. Is-soċjeta` rikorrenti Angcar Company Limited wieġbet l-appell billi fl-ewwel lok eċċepiet li l-appell huwa irritu u null, peress li ma ġietx segwita l-proċedura li jipprovdi l-Artikolu 231 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-mertu, is-soċjeta` appellata tikkontendi li l-Artikolu 67 tal-Kap. 573 illum il-ġurnata jipprovdi soluzzjoni għal dawk il-każijiet fejn art tkun okkupata minn awtorita` kompetenti, mingħajr ma tkun saret dikjarazzjoni, rimedju ordinarju li ma kienx jeżisti qabel ma ġie promulgat il-Kap. 573. Filwaqt li s-soċjeta` appellata tikkontendi li ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar it-titolu tagħha, il-Bord kellu jillimita l-eżami tiegħu għal (a) jekk ħarġitx dikjarazzjoni u (b) jekk l-art hijiex okkupata jew amministrata minn xi awtorita` kompetenti. Tisħaq li l-Artikolu 67 jirrigwarda proprju sitwazzjonijiet fejn art tkun qiegħda tintuża, jew tiġi amministrata minn awtorita` pubblika, iżda ma tkunx inħarġet dikjarazzjoni. It-teħid fil-fatt huwa wieħed fiżiku tal-fatt li tkun saret triq. Il-liġi ma tagħmel l-ebda distinzjoni jekk l-art tkunx ġiet imqiegħda għall-użu pubbliku mill-individwu jew mill-Istat. Il-fatt li l-art bħalma hija triq taqa' taħt l-amministrazzjoni ta' awtorita` kompetenti, ġġib magħha r-

rimedju kontemplat fl-Artikolu 67. Issostni li l-każ odjern jirrijentra perfettament f'dak li jipprovdi l-Artikolu 67 tal-Kap. 573.

14. Għandu jingħad mal-ewwel li huwa meħtieġ li qabel kollox tiġi kkunsidrata l-preġudizzjali mqanqla mis-soċjeta` appellata dwar l-irritwalita` tal-appell interpost mill-Awtorita` intimata, peress li jekk tirriżulta li timmerita li tintlaqa', ma jkunx hemm għalfejn li din il-Qorti tinoltra ruħha fil-mertu tal-aggravju mqanqal mill-istess Awtorita`. Jiġi rilevat li skond l-Artikolu 58(2) tal-Att dwar Artijitet tal-Gvern (Kap.573 tal-Liġijiet ta' Malta), id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħoddu, safejn jistgħu jgħoddu, għall-Bord tal-Arbitraġġ (ara wkoll l-Artikolu 56(7) tal-istess Att).

15. L-Artikolu 231(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi:

> "231**.** (1) *Jekk diversi kwistjonijiet f'kawża jinqatgħu b'sentenzi separati, jista' jsir appell minn kull waħda minn dawk is-sentenzi wara s-sentenza finali u fiż-żmien li jmiss li jibda jgħodd mill-jum meta tingħata l-aħħar sentenza; u f'dak l-appell għandhom jissemmew espressament is-sentenza jew sentenzi li minnhom isir appell:*
> *Iżda appell minn dawk is-sentenzi separati jista' jsir qabel l-aħħar sentenza biss bil-permess tal-qorti mogħti fil-qorti bil-miftuħ; u din it-talba għal permess biex isir appell għandha ssir jew verbalment meta tingħata s-sentenza jew b'rikors fi żmien sitt ijiem minn dik is-sentenza u meta jingħata dak il-permess biex isir appell minn dawk is-sentenzi separati, iż-żmien biex jiġi preżentat l-appell relattiv għandu jibda għaddej mill-jum minn meta jingħata dak il-permess fil-qorti bil-miftuħ."*

16. Dan il-punt ġie trattat fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-1 ta' Diċembru, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Michele Peresso Limited v. De Tigne Limited,** li għamlet referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tal-20

ta' Novembru, 2009, fl-ismijiet **Andrew Tabone et v. Emanuel Buhagiar** fejn ingħad hekk:

> *"Ghall-appell minn sentenza mhux definittiva l-ligi tirrikjedi formula sagramentali ravvizabbli minn manifestazzjoni espressa tal-volonta` tal-parti sokkombenti fformulata skond il-previzjoni tal-proviso ta' l-imsemmi Artikolu 231 (1), ossija, "jew verbalment meta tinghata s-sentenza jew b'rikors fi zmien sitt ijiem minn dik is-sentenza";*
>
> *Gjaladarba sentenza ta' din in-natura hi soggetta ghal dak ir-regolament specjali jsegwi illi l-appell minnha ma jistax isir b'semplici rikors per saltum skond kif tiddeciedi l-parti telliefa izda biss wara l-otteniment mill-Qorti li tat dik is-sentenza tad-debita awtorizzazzjoni u, kif gja espress, fuq talba ad hoc. Appell propost meta din ir-ritwali ma tigix osservata hu inammissibbli u ma jistax jigi konsiderat in kwantu proceduralment difettuz;*
>
> *...*
>
> *Fuq dan il-punt bizzejjed li jigi replikat illi "l-procedura hija ta' ordni pubbliku u ghalhekk ma jistax jigi ammess li procedura stabbilita mil-ligi tigi sostitwita b'ohra, u lanqas bil-kunsens tal-kontroparti". Ara "Michele Parnis -vs-Carmelo Caruana nomine", Appell Civili, 23 ta' Gunju, 1952. Meta dan jigri, Qorti ta' revizjoni jkollha kull dritt, u, anzi, hi obbligata, tissolleva ex officio l-irritwalita` ta' l-appell."*

(Ara wkoll is-sentenza deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-22 ta' Novembru, 2002, fil-kawża fl-ismijiet **Maurice Cefai v. Doris Fenech**).

17. Mentri fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) deċiża fl-4 ta' Mejju, 2005, fil-kawża fl-ismijiet **Philip Grima v. Edwin Smith et** ingħad li dan il-provvediment tal-liġi għandu japplika wkoll fil-każ t'appell minn sentenza parzjali mogħtija mit-Tribunal għat-Talbiet iż-Żgħar meta ngħad ukoll:

> "*Dan iwassal ghall-osservazzjoni illi meta l-ligi tipprovdi l-mod dwar kif ir-rit procedurali ghandu jigi segwit fil-kaz ta' sentenzi parzjali, u l-parti ma taghmelx uzu minnu, l-appell hekk prezentat minn setenza in parte ma jkollu ebda effikacja u ma jistax hlief ikun kolpit b' irritwalita`. Din mhix kwistjoni ta' formalizmu zejjed izda pjuttost ta' sikurezza processwali dettata mil-ligi li nolens volens ghandha tigi mharsa u segwita ghar-regolarita` ta' l-appell. M' hemmx dubju illi l-iskop tal-*

> *legislatur li ntroduca l-appozita emenda ghall-artikolu citat bl-Att XXIV ta' l-1995 kien dak li kemm jista' jkun l-appell lil din il-Qorti jkun ristrett ghal kaz ta' sentenzi definittivi, u possibilment ma jigux provvokati appelli li kapaci jfixklu l-andament tal-kawza."*

Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, fil-fehma ta' din il-Qorti dan il-provvediment tal-liġi nvokat mill-appellata għandu japplika wkoll għall-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet. Meta din il-Qorti tqis li l-Awtorita` appellanti ma talbitx permess tal-Bord, la verbalment waqt is-seduta tas-26 ta' Jannar, 2022, u lanqas permezz ta' rikors, li kellu jiġi ppreżentat fi żmien sitt ijiem minn dik id-data, permess li kien meħtieġ ġaladarba l-azzjoni fil-konfront tal-Awtorita` appellanti ma kenitx maqtugħa b'mod definittiv, hekk kif skada dak it-terminu, l-appell tal-Awtorita` ġie milqut b'nullita` u din il-Qorti mhix tenuta tqisu aktar.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, tiddikjara l-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet hu null, bl-ispejjeż kontra l-istess Awtorita` tal-Artijiet.

Tordna lir-Reġistratur sabiex jibgħat l-atti lura lill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet minnufih sabiex jissokta bis-smigħ tal-każ.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
da