BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta' Jannar, 2023

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

Vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawża Numru : 8
Rikors Numru : 7/2018NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Joseph Abela et ippreżentat fid-09 ta' April 2018 fejn ġie premess:

1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia tas-6 ta' Novembru 1991 huma akkwistaw porzjoni art tal-Ferkun fi Triq A Caligari, kantuniera ma' Triq il-Liftija, Zabbar ta' kejl superficjali ta' 355.67m2 (**Dok A**).

2. Illi parti minn din l-art tal-kejl ta' 152m2 ittiehdet u gew iffurmati toroq pubblici.

3. Illi ghall-finijiet tat-tieni talba l-esponenti jiddikjara li l-valur ta' din l-art, skond l-istima mahmula mill-Perit Daniel Cordina, huwa ta' €203,520 (**Dok B**).

4. Illi sal-lum il-gurnata ma sar l-ebda process ta' esporpju u l-esponenti ghadu ma giex kumpensat skond il-ligi.

5. Illi a tenur tal-Art 67 tal-Kap 573, meta art li fuqha ma tkun inharget l-ebda dikjarazzjoni, tkun okkupata jew amminstrata minn xi awtorita’ kompetenti, kull min juri ghas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitragg li huwa sid b’titolu validu ta’ propjeta’ fuq dik l-art jista’ jitlob li dik l-art tigi akkwistata b’xiri assolut mill-awtorita’ jew inkella biex dik l-art tigi mrodda lura hielsa u franka minn kull okkupazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord, prevja okkerrendo konferma li l-esponenti huwa l-proprejatarju tal-art fuq imsemmija:

i. Jiddikjara li l-art hija tassew mehtiega ghal skopijiet pubblici.

ii. Taghti zmien lill-partijiet biex jiddikjaraw kemm ghandu jkun il-kumpens li ghandu jithallas ghat-transferiment tal-art, b’dan illi, ghar-rigward tar-rikorrenti, tali dikjarazzjoni qed issir minn issa stess permezz ta’ dan ir-rikors.

iii. Jekk il-partijiet ma jaqblux bejniethom dwar il-kumpens li ghandu jithallas ghal dik l-art, allura ghandu jkun dan il-Bord tal-Arbitragg li jiffissa l-kumpens xieraq ghat-transferiment ta’ dik l-art, b’dana li l-kumpens m’ghandux ikun oghla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat mill-awtorita’ intimata.

iv. Jillikwida u jordna lill-awtorita’ intimata thallas id-danni materjali u d-danni morali li gew imgarrba mis-sid ghas-snin kollha li l-art kienet qed tigi okkupata minghajr ma nharget id-dikjarazzjoni.

v. Jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu wkoll l-interessi mid-data tat-tehid fiziku tal-art sad-data ta’ pagament effettiv;

vi. Jiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv u tahtar Nutar sabiex jippubblika l-att opportun u kuratur sabiex jipprezenta l-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita tal-Artijiet datata 7 ta’ Mejju 2018 (fol 13) fejn gie eccepit is-segwenti:

1. Ili hija giet notifikata bir-rikors promutur fl-isimijiet fuq imsemmija fit-13 ta’ April, 2018 u dan l-Onorabbli Bord ta’ lill-istess esponenti sas-7 ta’ Mejju, 2018 biex tirrispondi;

2. Fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jissudisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni;

3. Illi l-awtorita' skont l-Artiklu 67(2) qieghda permezz tal-prezenti risposta' tindika illi l-Gvern irid jakkwista l-imsemmija art b'titolu ta' xiri assolut;

4. Illi l-awtorita' esponenti ssostni illi l-art in kwistjoni ghadha mehtiega ghal skopijiet pubblici kif ser jigi muri ahjar fil-mori tal-kawza odjerna;

5. Illi hemm qbil illi l-Bord jaghti zmien lill-partijiet, skont il-ligi, sabiex jiddikjaraw kemm ghandu jkun il-kumpens u fin-nuqqas jiffissa kumpens xieraq b'dana illi l-imsemmi kumpens m'ghandux ikun oghla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat mill-awtorita' esponenti in lineja ma' dak li hemm provdut fil-Kap. 573 okkerendo bin-nomina ta' periti nominandi;

6. Illi l-awtorita' esponenti tirrileva illi dan l-Onorabbli Bord qieghed jigi mitlub 'jillikwida u jordna lill-awtorita' intimata thallas id-danni materjali u d-danni morali li gew imgarrba mis-sid ghas-snin kollha li l-art kienet qed tigi okkupata minghajr ma nharget id-dikjarazzjoni' u dan skont il-ligi vigenti taht il-Kap 573 b'dana pero' illi dan m'ghandux iffisser jew jittiehed illi huwa ekwivalenti ghal danni subiti ghaliex l-art ma gietx effitavament trasferita! Dan ghaliex skont il-massima legali ubi lex voluit dixit, ubi noluit taquit li kieku l-legizlatur ried illi d-danni jkunu danni ghaliex ma sarx it-transferiment kien jghid propju hekk, pero' l-legislatur illimita ruhhu ghad-danni subiti ghall-incertezza naxxenti mill-fatt illi l-gvern baqa' ma harigx dikjarazzjoni aktar milli ghan-nuqqas ta' transferiment ta' propjeta' effettiv;

7. Illi rigward l-interessi l-awtorita' intimata tirrimetti ruhha sakemm dawn l-interessi jkunu komputati skont id-dettami tal-ligi u strettament fejn dovuti;

8. Illi rigward l-ahhar talba l-esponenti tirrimetti ruhha ghas-savju gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fil-15 ta' Novembru 2022 (fol 119 et seq).

Ra l-verbal tas-seduta tal-21 ta' Ottubru 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza dwar l-ewwel parti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din hija kawża ai termini tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573 dwar porzjon art tal-kejl ta' 152m^2 magħrufa bħala "Tal-Ferkun fi Triq A. Caligari, kantuniera ma' Triq il-Liftija, Ħaż-Żabbar li r-rikorrenti akkwistaw flimkien ma' art akbar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia tas-6 ta' Novembru 1991 (Dok. A – fol 3 sa 6). L-art ittieħdet sabiex jiġu ffurmati Triq A. Caligari u Triq il-Liftija f'Ħaż-Żabbar mingħajr ma nħarġet Dikjarazzjoni Presidenzjali.

Da parti tagħha l-Awtorità intimata wieġbet (fol 13 u 14) li r-rikorrenti jridu jippruvaw li huma tassew is-sidien tal-art, indikat li l-Gvern irid jakkwista l-imsemmija art b'titolu ta' xiri assolut u li l-art hija meħtieġa għal skop pubbliku. Fir-rigward tad-danni reklamati tgħid li dawn m'għandhomx ikunu danni għaliex ma sarx it-trasferiment iżda danni għall-inċertezza naxxenti mill-fatt li l-Gvern baqa' ma ħariġx dikjarazzjoni filwaqt li rrimettiet ruħha dwar l-imgħaxijiet.

Din is-sentenza hija dwar l-ewwel parti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta u tirrigwarda biss l-ewwel zewg talbiet attrici.

Titolu u kejl tal-art

In sostenn tat-titolu tagħhom ir-rikorrenti esebew il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia tas-6 ta' Novembru 1991 (Dok. A – fol 3 sa 6) kif ukoll il-*Property Ownership Form* (fol 19 sa 23) sottomessa lill-Awtorità intimata u affidavit tar-rikorrenti (fol 27) fejn jispjega li l-art fil-kejl ta' 355.67m^2 fi Triq il-Fekrun u fi Triq A. Caligari kantuniera ma' Triq il-Litfija, Ħaż-Żabbar ġiet akkwistata minnu fiż-żwieġ permezz tal-kuntratt sudett.

B'digriet mogħti fid-9 ta' Ottubru 2019 (fol 73 et seq), il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti (fol 49 et seq) biex ivarja r-rikors promotur peress li fil-mori tal-proċeduri rriżulta li parti mill-art (issa estromessa minn dawn il-proċeduri) kienet kolpita mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-4 ta' Settembru 1979 numru 422 fir-rigward tal-kejl ta' 89.52m^2. Permezz ta' nota datata 16 ta' Ottubru 2019 (fol 78) ir-rikorrenti rriduċew il-kejl fir-rikors promotur minn 265m^2 għal 175.48m^2 u permezz ta' nota datata 14 ta' Ottubru 2021 (fol 109) l-Awtorita intimata ddikjarat li l-kejl tal-art esproprjata huwa ta' 152m^2 skont il-pjanta Dok. JSX1 (a fol 110). Fis-seduta tat-2 ta' Frar 2022, ir-rikorrenti qablu mal-pjanta Dok. JSX1 u anke l-kejl (a fol 110) u ntalbet korrezzjoni fis-sens li t-tieni paragrafu tar-rikors promotur jaqra 152m^2 minflok 265m^2 liema korrezzjoni ġiet akkordata.

Tul il-proċeduri l-Awtorità intimata ma ddikjaratx jekk hijiex sodisfatta mit-titolu tar-rikorrenti stante li l-kwistjoni prinċipali kienet fir-rigward tal-kejl tal-art li llum tifforma parti minn toroq pubbliċi. Minkejja dan, jirriżulta li l-partijiet qablu fuq il-kejl ta' 152m^2 u r-rikorrenti esebew anke l-kuntratt ta' akkwist fejn l-art mertu ta' dawn il-proċeduri kienet inkluża bħala parti minn art akbar. Il-Bord huwa sodisfatt mill-prova tat-titolu tar-rikorrenti fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri fil-kejl ta' 152m^2.

IKKUNSIDRA

L-atturi jibbażaw l-azzjoni tagħhom ai termini tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573 li jipprovdi:-

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 talArbitraġġ 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 tikseb 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 lart, 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) deċiża in parte 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 għattrasferiment tal-art.

Fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri il-partijiet jaqblu li ma nħarġitx Dikjarazzjoni Presidenzjali. Minkejja dan, jirriżulta li l-art xorta waħda ttieħdet biex tifforma parti minn toroq pubbliċi. Minn naħa tagħhom ir-rikorrenti ppruvaw it-titolu li huma s-sid tal-art hekk kif ngħad aktar 'l fuq. Inoltre fit-tielet u r-raba' eċċezzjoni taghha l-Awtorità indikat li l-Gvern irid jakkwista l-art b'titolu ta' xiri assolut u l-art in kwistjoni għadha meħtieġa għal skop pubbliku.

Id-definizzjoni ta' 'skop pubbliku' li tinsab fl-Artikolu 2 tal-Kap. 573 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 talpubbliku (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 għallpreservazzjoni tal-identità nazzjonali u storika, jew għall-ħarsien ekonomiku tallstat 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

malutilizzazzjoni ta' xi art jew xi dritt marbut jew relatat magħha għal kull raġuni marbuta mal-provvista, ħażna jew distribuzzjoni ta' karburanti jew sorsi oħra ta' enerġija, jew f'konnessjoni mal-provvista ta' xi servizz ta' utilità jew servizz muniċipali jew proġett infrastrutturali, għandu jitqies bħala konness ma' jew anċillari għall-interess pubbliku jew utilità.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cutajar noe vs Kummissarju tal-Art et** (467/94), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001, fejn intqal li:-

Il-formazzjoni tat-toroq hi parti ntrinsika u essenzjali mill-ippjanar, u l-jedd ta' l-amministrazzjoni pubblika li tesproprja art għal dan il-fini ma jistax jiġi diskuss sakemm ma jkunx każ ovvju fejn ikun qed jiġi favorit esklussivament l-interess tal-privat a skapitu u għal żvantaġġ ta' l-esproprijat fl-iżvilupp fejn il-kollettivita' u s-soċjeta' ma jkollhom l-ebda interess.

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

Dan il-Bord iżid jgħid li il-liġi tagħti rimedju speċifiku li jrid jiġi segwit, u tali proċedura għandha ssir kontra l-Awtorità tal-Artijiet, hekk kif tistipola l-liġi. Il-Kap 573 jagħmilha ċara li hija l-Awtorità tal-Artijiet li għandha d-dritt li tixtri u tbiegħ, u hija l-mezz prinċipali li bih il-Gvern jimplimenta dmirijietu taħt il-Kap 573. Il-każ odjern sar ai termini tal-Artikolu 67 tal-Kap 573, liema artikolu jagħmel referenza għall-Awtorità tal-Artijiet. Hija l-Awtorità tal-Artijiet li meta jsir esproprju, għandha tħallas għal dik l-art. Hija l-istess Awtorità li takkwista l-proprjetà. F' dan il-każ jirriżulta ben evidenti, li din l-art ittieħdet biex issir triq, u għalhekk l-art qed tintuża għal skop pubbliku.

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

Da parti tagħha, l-Awtorità tal-Artijiet sostniet li qatt ma kellha talba sabiex din l-art tiġi esproprjata (vide xhieda moghtija min-Nutar Dottor Marisa Grech fit-28 ta' Ġunju 2019). L-Awtorità tal-Artijiet sostniet li ġew eżebiti dokumenti, li juru li saret talba għan-nom tar-rikorrenti, biex jinbeda il-proċess ta' esproprju (Dok A annessa man-nota tal-Awtorità tal-Artijiet tas-27 ta' Marzu 2019), u li kienet ġiet skambjata risposta lura mill-Awtorità tal-Artijiet, fis-sens li ġie spjegat lir-rikorrenti, li biex l-Awtorità tal-Artijiet tista' tesproprja art, xi ħadd mid-Dipartimenti konċernati irid jagħmlilha t-talba għal tali esproprju (Dok B annessa man-nota' tal-Awtorità talArtijiet tas-27 ta' Marzu 2019). Ġiet eżebita wkoll korrispondenza datata 21 ta' Mejju 2015, mibgħuta lic-Chief Officer, Road and

Infruastructure Directorate, fejn ġie kkomunikat li ma kien hemm l-ebda talba għal tali esproprjazzjoni magħmula mal-Awtorità tal-Artijiet. L-Awtorità intimata għalhekk argumentat, li ġialdarba m'hemm l-ebda talba, l-Awtorità mhijiex f'pozizzjoni illi tesproprja. Intqal ukoll li jekk hemmx lok għal skop pubbliku, għal teħid ta' din l-art għal skop pubbliku, l-Awtorità mhijiex f' pożizzjoni li tgħid, stante li qatt ma saret talba għal tali esproprju.

Saret insistenza li l-Awtorità tal-Artijiet m'għandhiex bżonn artijiet, u għalhekk jekk ser tinfetaħ triq, irid ikun hemm talba mid-dipartiment jew l-awtorità konċernati. Dan il-Bord jagħmel referenza għal dak deċiż minnu fis-sentenza mogħtija 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 innaħa 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 għassodisfazzjoni 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 għadu tal-istess fehma, fis-sens li ġialadarba ġie ppruvat li r-rikorrenti huma s-sidien tal-art, u l-art qed tintuża għal skop pubbliku, huwa sejjer jiddeċiedi li l-art għandha għalhekk tittieħed, b'titolu ta' xiri assolut.

Il-Bord jaqbel ma' dak sottomess mill-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom illi l-artikolu 67 għandu jiġi interpretat fil-kliem ċari u sempliċi tiegħu u f'dan is-sens meta art li fuqha ma tkun inħarġet ebda dikjarazzjoni tkun okkupata jew amministrata minn awtorita kompetenti jemerġi d-dritt ta' azzjoni taħt dan l-artikolu.

L-Artikolu 2 tal-Kap. 573 jiddefinixxi 'Awtorità jew 'awtorita kompetenti' bħala l-Awtorità tal-Artijiet jew kull persuna jew entita oħra li bil-liġi jew b'kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern. Umbagħad l-artikolu 7(2) tal-Kap 563 li jitkellem dwar il-funzjonijiet tal-Awtorità intimata jipprovdi li l-Awtorità għandha l-funzjoni inter alia:

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

Fil-fehma tal-Bord, wara li ra anke r-rapport tal-Membri Tekniċi (fol 87 sa 92), huwa tal-fehma li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi. Mir-rapport tal-periti teknici jirrizulta car li l-art in meritu hija triq pubblika asfaltata, b'sinjali tat-traffiku b'arbli u marki tat-traffiku mizbugha mal-art u kif ukoll bankini. Il-Bord jinnota li l-imsemmija art hi munita bl-infrastruttura kollha li wiehed jistenna f'toroq pubblici u kif ukoll hija parti minn *network* ta' toroq fl-*area* in kwistjoni. Inoltre gja inghad *supra* li l-Awtorita intimata stess indikat li l-Gvern irid jakkwista l-imsemmija art b'titolu ta' xiri assolut u li l-art hija meħtieġa għal skop pubbliku. B'hekk il-Bord ser jipproċedi ai termini tal-Artikolu 67(5) tal-Kap. 573 u jagħti żmien lill-Awtorità biex tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art.

Ir-rikorrenti diġa pprovdew stima konsistenti f'rapport imħejji mill-Perit *ex parte* Daniel Cordina fis-26 ta' Jannar 2018 (Dok B – fol 7 sa 9) li vvaluta l-art fil-valur ta' €768 kull metru kwadru u jispjega illi tali rata hija r-rata applikabbli għal artijiet simili fl-istess lokalita' u tieħu qies tal-użu u l-iżvilupp tagħha ċjoe bħala triq f'żona residenjali kif ukoll hija wkoll in linea mar-rata applikata mill-Bord fis-sentenza 3/2012 deċiża fid-19 ta' Novembru 2014 fejn il-valur mogħti kien ta' €480 kull metru kwadru fl-2005. B'hekk skond ir-rikorrenti l-art fil-kejl ta'152m^2 għandha valur ta' €116,736[1].

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet relattivi tal-Awtorità intimata billi:-

1. Filwaqt li jiddikjara illi l-atturi huma s-sidien tal-porzjon art tal-kejl ta' 152m^2 magħrufa bħala "Tal-Ferkun fi Triq A. Caligari, kantuniera ma' Triq il-Liftija, Ħaż-Żabbar li r-rikorrenti akkwistaw flimkien ma' art akbar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia tas-6 ta' Novembru 1991 (Dok. A – fol 3 sa 6) u liema art hija dik delinejata bir-roza fil-pjanta mmarkata Dok JSX 1 (fol 110) u Dok JSX

[1] €768 x 152 = €116,736. Dan huwa valur anqas minn dak indikat mill-Perit Daniel Cordina fir-rapport tiegħu stante li l-valur oriġinali kien ibbażat fuq kejl akbar ta' 265m^2 li ġie sussegwentement ridott għal 152m^2

2 (fol 117), jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-art in meritru hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi;

2. Jilqa' t-tieni talba u jipprefiġġi terminu ta' erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex l-Awtorità tal-Artijiet intimata tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art;

3. Jirriserva li jipprovdi ulterjorment dwar il-kumplament tat-talbiet.

Bl-ispejjeż riżervati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Jannar 2023