# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**(President)**
**ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**
**ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Frar, 2023.**

**Numru 3**

**Rikors numru 16/19/1 NB**

**Joseph Abela u martu Pauline Abela**

**v.**

**L-Awtorità tal-Artijiet**

**Il-Qorti:**

1. Rat ir-rikors ta' Joseph u Pauline konjuġi Abela ppreżentat minnhom fit-22 ta' Mejju, 2019, li permezz tiegħu ngħad:

> "Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tas-27 ta' Lulju 1989 (Dok A) l-esponenti xtraw u akkwistaw zewg porzjoni divizi ta' art fabrikabbli fix-Xghajra limiti ta' Haz-Zabbar f'zona maghrufa bhala Tal-Pilar kif murija fil-pjanta hawn annessa (Dok B) ta' kejl superficjali

komplessiv ta' cirka 5302.4m u li hija bordurata bl-ahdar fuq l-istess pjanta.

Illi l-esponenti ghadhom propjeratarji ta' varji porzjonijiet mill-istess art b'mod partikolari, b'referenza ghall-aerial photograph (Dok C), dawk l-areas indikati bl-ittri A ($35m^2$), B ($28m^2$), C ($45m^2$) u D ($160m^2$).

Illi dawn l-erba' porzjonijiet illum huma parti mit-triq u cioe kwantu għall-porzjonijiet A u C li jinsabu fi Triq l-Ispnott, kwantu għal porzjon B fi Triq A.G.Chestney u kwantu għall-porzjon D fi Triq Wied Glavan, Zabbar.

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-proprjetajiet.

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".

2. Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet ippreżentata fil-31 ta' Lulju, 2019, fejn gie eċċepit:

"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-propjeta' 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'appartamenti. 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 permessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti".

3. Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet datata 25 ta' Mejju, 2022, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi laqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti u ddikjara li l-art mertu tal-proċeduri jiġifieri l-porzjonijiet A, B, C u D kif indikati fuq il-pjanta mmarkata u annessa bħala Dok B mar-rikors promotur, qiegħda tintuża għall-skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtieġa, u kkundanna lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex takkwista l-istess proprjetà b'titolu ta' xiri assolut; u pprefiġġa terminu perentorju ta' xahrejn mid-data tas-sentenza, sabiex l-Awtorità tal-Artijiet tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art. Bl-ispejjeż riservati għall-ġudizzju finali.

4. Dak il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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 5302.4$m^2$. 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-Liġijiet 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' esproprju 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 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 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 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

[1] Fol 29.

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 Awtorita 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 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".*

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 ma jkunx każ ovvju fejn ikun qed jiġi favorit esklussivament l-interess tal-privat a skapitu u għal żvantaġġ ta' l-espropprijat 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 l-art tigi esproprjata (vide xhieda moghtija min-Nutar Dottor Marisa Grech fit-28 ta' Gunju 2019). L-Awtorità tal-Artijiet sostniet li gew ezebiti dokumenti, li juru li saret talba ghan-nom tar-rikorrenti, biex jinbeda il-process ta' esproprju (Dok A annessa man-nota tal-Awtorità tal-Artijiet tas-27 ta' Marzu 2019), u li kienet giet skambjata risposta lura mill-Awtorità tal-Artijiet, fis-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 tal-Artijiet 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.*

[2] 467/94 GV.

*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 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."*

*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, rotot ta'*

[3] Att Dwar l-Awtorità tal-Artijiet.

*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".

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorità tal-Artijiet, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tannulla s-sentenza appellata u / jew terġa' tirrinvija l-atti quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex tingħata sentenza skont il-liġi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

6. Rat ir-risposta tal-appell ta' Joseph u Pauline konjuġi Abela, għar-rikors tal-appell tal-Awtorità appellanti, li permezz tagħha wieġbu u talbu lil din il-Qorti tiċħad l-appell. Bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

7. Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell tal-Awtorità intimata waqt is-seduta tal-24 ta' Novembru, 2022, 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 talba min-naħa tar-rikorrenti appellati sabiex filwaqt li l-Bord jiddikjara li diversi porzjonijiet ta' art indikati bħala A ta' 35m$^2$, B ta' 28m$^2$, C ta' 45m$^2$, u D ta' 160m$^2$ li lkoll jinsabu ż-Żabbar huma meħtieġa għal skop pubbliku. Fil-każ tal-porzjonijiet A u C fi Triq l-Ispnott, porzjon B fi Triq A.G Chestney u kwantu għall-porzjon D fi Triq Wied Glavan, iż-Żabbar, illum jiffurmaw parti mit-triq, kwindi jiddikjara li l-imsemmija porzjonijiet ta' art għandhom jittieħdu b'titolu ta' xiri assolut; u li jiġi ffissat terminu sabiex il-partijiet jiddikjaraw il-kumpens xieraq għall-imsemmija art u f'każ ta' nuqqas ta' ftehim ikun il-Bord li jistabbilixxi kumpens ġust għat-trasferiment tal-istess art skont l-Artikolu 67(6) tal-Kap. 573; tikkundanna lill-Awtorità sabiex tħallas l-ammont hekk likwidat flimkien mal-interessi; tikkundanna lill-Awtorità tħallas danni morali sabiex jagħmlu tajjeb għall-okkupazzjoni tal-art mid-data tat-teħid fiżiku sad-data tat-trasferiment, kif ukoll id-danni morali mġarrba minnhom

minħabba l-fatt li l-art ġiet okkupata mingħajr ma nħarġet Dikjarazzjoni Presidenzjali.

10. L-Awtorità intimata wieġbet li: fl-ewwel lok, mhux ċar kif l-art imsemmija fir-rikors promotur taqbel mas-sitwazzjoni attwali fuq il-post; fit-tieni lok, ir-rikorrenti jeħtieġ li jissodisfaw lill-Bord li huma tassew sidien l-art inkwistjoni; li l-Awtorità qatt ma għamlet użu jew ħadet pussess ta' xi art fiż-żona ndikata; skont l-Avviż Legali 29/2010, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li l-proprjetà ta' triq asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern; il-perit *ex parte* nkarigat mir-rikorrenti, fil-preparazzjoni tal-istima tiegħu ma mexiex skont il-Kap. 573; ma jidhirx li l-perit inkarigat mir-rikorrenti għamel distinzjoni bejn il-valur ta' art li ssir triq u valur tal-art li tiġi żviluppata f'appartamenti. Kwindi t-talbiet kif magħmula għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż.

11. Il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet, laqa' l-ewwel żewġ talbiet attriċi, b'dan illi ddikjara li l-art mertu tal-proċeduri qiegħda tintuża għal skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtieġa u għalhekk ikkundanna lill-Awtorità konvenuta sabiex takkwista l-istess proprjetà (porzjonijiet A,B,C u D) b'titolu ta' xiri assolut u stabbilixxa terminu ta' xahrejn li fih l-Awtorità kellha tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art.

12. L-Awtorità intimata ħassitha aggravata bl-imsemmija deċiżjoni u għalhekk wara li talbet il-permess tal-Bord sabiex tiġi awtorizzata tappella mis-sentenza parzjali tal-Bord tal-25 ta' Mejju, 2022, (liema permess ingħata permezz tal-provvediment tal-Bord tas-26 ta' Ottubru, 2022) interponiet appell minnha. L-appell tal-Awtorità jissejjes fuq żewġ aggravji prinċipali:

(i) li l-Artikolu 67 ma japplikax għall-każ in eżami, inkwantu l-liġi tipprovdi li sabiex l-azzjoni għall-kumpens tirnexxi, ikun jonqos stadju ieħor, dak fejn l-Awtorità fit-tweġiba tagħha tindika jekk il-Gvern iridx li jikseb dik l-art b'xiri assolut (Artikolu 67 (3)); u li l-Bord irid ikun konvint li l-art hija tabilħaqq meħtieġa għal skopijiet pubbliċi (Artikolu 67(4)). Kwindi l-Awtorità appellanti ssostni li ladarba hija ma ndikatx li l-Gvern irid jikseb dik l-art b'xiri assolut, l-azzjoni tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 67 kellha tfalli u l-Bord kellu jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-każ; u

(ii) li l-ebda liġi ma tikkontempla ħlas għal sidien li jiffurmaw toroq residenzjali. L-appellanti ssostni li l-Bord kien żbaljat fil-kostatazzjonijiet tiegħu li wassluh sabiex jiġġustifika l-prinċipju ta' kumpens għaliex l-art hija "amministrata" minn Awtorità kompetenti. Tirreferi għall-ġurisprudenza ta' każijiet fejn is-sentenzi li ngħataw meta l-Kap. 573 kien diġà ġie fis-seħħ, fejn kien ritenut li l-Gvern m'għandu

l-ebda obbligu jesproprja t-toroq li ġew iffurmati mill-privat, wisq inqas iħallas kumpens għalihom. Fil-każ in eżami r-rikorrenti għandha bini b'faċċata fuq triq li kieku ma nfetħitx, l-istess rikorrenti ma setgħetx tiżviluppa l-proprjetà tagħha. Ir-rikorrenti kellhom obbligu li jiffurmaw it-triq quddiem il-proprjetà tagħhom, liema obbligi jitnisslu mill-Kap. 10 u / jew il-liġi sussidjarja 499.57 – Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq, li ma jikkontemplawx jedd ta' ħlas lill-privat li jiftaħ triq fuq art tiegħu. Is-sidien ta' art skemata għal triq li jonqsu milli jbiegħu xi parti mit-triq lill-proprjetarji tal-fondi limitrofi, biex dawn ikunu jistgħu jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom, ma jistgħux imbagħad jippretendu li jiġu kkumpensati mill-Istat.

13. L-appellati wieġbu li fir-rigward tal-ewwel aggravju fejn l-appellanti jsostnu li l-Artikolu 67 japplika għal meta l-Gvern irid jixtri l-art b'xiri assolut, dan jiżnatura l-iskop u r-raġuni għala sar dan ir-rimedju. Fil-fehma tal-appellati, l-Artikolu 67 tal-Kap. 573 huwa rimedju speċifiku u partikolari, li jindirizza varji lmenti li kienu jqumu quddiem il-Qrati ordinarji, Kostituzzjonali u Konvenzjonali f'ċirkostanzi simili, sabiex sidien ta' art li tkun ġiet okkupata, mingħajr ma tkun ħarġet dikjarazzjoni, jiġu kkumpensati. Filwaqt li jidħlu fil-mertu tal-kweżiti taħt l-Artikolu 67, jagħtu spjegazzjoni li fil-fehma tagħhom hija bbażata fuq il-loġika, inkwantu l-liġi tfassal rimedju effikaċi, sabiex tagħti ġustizzja meta l-Gvern ikun qiegħed jirreżisti. Jisħqu li l-interpretazzjoni mogħtija mill-Awtorità tikkuntrasta ma'

dak li tgħid il-liġi. Fir-rigward tat-tieni aggravju jikkontestaw l-interpretazzjoni mogħtija mill-Awtorità appellanti, inkwantu s-sentenzi ċitati minnha huma kollha qabel ma ġiet introdotta l-liġi in eżami permezz tal-Kap. 573. Dan apparti li kien hemm ukoll numru ta' sentenzi li ddeċidew mod differenti għal dawk li tirreferi għalihom l-Awtorità appellanti. Isostnu li inkwantu l-Kap. 573 hija liġi posterjuri u liġi speċjali, li relattivament għall-fatti partikolari ta' dan il-każ, stabbiliet regim legali u rimedju ġdid u ċar - għalhekk referenzi għal-liġijiet anterjuri mhuma ta' ebda avall għall-appellanti. Ir-rimedju mogħti taħt l-Artikolu 67 huwa rimedju ordinarju li qabel ma kienx jeżisti. L-elementi msemmija mill-Awtorità ma jissemmewx fl-Artikolu 67 u għalhekk ma jidhirx li kienet l-intenzjoni tal-leġislatur li jdaħħalhom. Dan apparti li l-appellati jsostnu li kien hemm numru ta' sentenzi li għaddew in ġudikat fejn l-Artikolu 67 ġie applikat bl-istess mod bħalma ġie applikat fis-sentenza appellata.

14. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, dan l-appell huwa kważi identiku għal dak li jġib referenza 7/2019, li qiegħed jiġi deċiż illum ukoll. Jinħass xieraq li l-ewwel jiġi trattat it-tieni aggravju tal-Awtorità appellanti. L-Artikolu 20 tal-Kodiċi tal-Pulizija (Kap. 10 tal-Liġijiet ta' Malta) fost affarijiet oħra kien jipprovdi hekk:

> *"(1)* ***Kull triq ġdida f'post abitat kif ukoll kull triq magħmula biex tagħmel sehem minn post abitat li 'l quddiem jista' jinbena, għandha tkun mill-inqas tmien metri wiesgħa:***

*Iżda d-Direttur* tax-Xogħlijiet Pubbliċi jista' jordna li kull triq bħal din għandha tkun ta' wisa' izjed minn tmien metri imma mhux iżjed minn tmintax-il metru.

…

*(5)* ***Ebda bini li jmiss ma' triq ġdida ma jista' jinbena qabel ma t-triq tiġi nvellata sewwa mal-linja kif mogħtija mid-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi. It-tul tat-triq li għandha tiġi hekk invellata, għandu jibda minn triq li ġa hemm u li hija ġa miftuħa għall-pubbliku, u għandu jibqa' sejjer sa l-aħħar tarf tal-faċċata tal-bini li għandu jsir.***

…

(7) Id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi jista' f'kull żmien, jagħmel jew jara li ssir jew jippermetti li ssir f'kull jew taħt kull triq li ma tkunx proprjetà tal-Gvern, kull xorta ta' xogħol illi huwa jidhirlu meħtieġ jew utli fl-interess pubbliku;

(8) **Kull triq ġdida li ma tkunx proprjetà tal-Gvern għandha tiġi mwittija u miksija kif imiss u magħmula b'mod li tkun tajba għas-sewqan tal-ilma, mill-persuna li tkun fetħet it-triq,** skont l-ordnijiet tad-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi u b'mod li jkun jogħġob lilu…

(9) (i) Kull triq għandha tinżamm, mill-persuna li tkun fetħitha, fi stat tajjeb ta' tiswija b'mod li joghgob id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi.

(ii) **Is-sidien ta' kull proprjetà li tmiss direttament ma' triq li ma tkunx proprjetà tal-Gvern jew il-persuni li jkollhom din il-proprjetà b'enfitwesi, jitqiesu li huma l-persuni li fetħu dik it-triq u li huma s-sidien tagħha**":

15. Illum il-ġurnata dawn il-provvedimenti tal-liġi kollha ġew imħassra minn taħt il-Kodiċi tal-Pulizija, iżda ġew riprodotti permezz tal-Avviż Legali 29 tas-sena 2010 (Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq), sabiex dawk il-mansjonijiet li qabel kienu jgħajtu lid-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi, illum saru f'parti jgħajtu lill-Awtorità ta' Malta għall-Ippjanar u f'parti jgħajtu lill-Aġenzija għall-Infrastruttura Malta. B'dan illi wieħed isib provvedimenti tal-liġi ekwivalenti, jiġifieri Regolamenti 13 u 16 taħt it-Taqsima III ta' Toroq f'Postijiet Abitati u Regolamenti 19 sa 22 taħt it-

Taqsima IV ta' Toroq Privati fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 499.57. Kwindi l-preżunzjoni fil-liġi hija li l-persuni li jkollhom il-proprjetà li tmiss mat-triq, ikunu fetħu t-triq u għalhekk kuntrarjament għall-fehma tal-Bord bi kritika għall-argument tal-Awtorità appellanti, f'każ ta' allegazzjoni li kien il-Gvern li fetaħ it-triq, ikun meħtieġ li min jallega jrid jipprova. Dan ifisser li fil-każ in eżami, kien jispetta r-rikorrenti appellati li jressqu prova konklussiva li fil-każ ta' dawn il-porzjonijiet ta' art kien il-Gvern fetaħ it-triq fuq dawn il-porzjonijiet inkwistjoni. Wara kollox, il-liġi tipprovdi li f'każ ta' triq ġdida li ma tkunx proprjetà tal-Gvern, il-persuna li tiftaħ it-triq tkun obbligata li twitti u tiksi t-triq, b'tali mod li tkun tajba għas-sewqan tal-ilma.

16. Jirriżulta mill-atti li, f'dan il-każ, ir-rikorrent appellat Joseph Abela akkwista l-art inkwistjoni permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Lulju, 1989, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, (ara Dok. A - fol. 3) fejn huwa akkwista:

> *" żewġ porzjoniiet divisi ta' art fabbrikabbli u li jinsabu t-tnejn f'building scheme approvata fix-Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar, formanti parti t-tnejn mil-art imsejħa "Tal-Pilar", kif delineati bl-aħdar u bl-aħmar rispettivament fil-pjanta annessa markata dokument ittra "X" u soġġetti t-tnejn flimkien għar-rata tagħhom ta' ċens annwu u perpetwu ta' mitejn u tmintax-il lira ħamsa u sebgħin ċenteżmu (LM218.75c) li jitħallas kull sena bil-quddiem fil-ħdax ta' Novembru u tikkonfina l-ewwel porzjoni divisa ta' art delineata bl-aħdar fil-pjanta annessa tal-kejl superfiċjali ta' ħamest elef tlett mija u tnejn punt erbgħa metri kwadri (5302.4m$^2$) mit-tramuntana ma' Rocky Street, mil-punent in part ma' Shore Street, u in parti ma' beni tas-suċċessuri tat-titolu tiegħu tal-vendituri u min-nofsinhar in parti ma' beni tas-suċċessuri tat-titolu tal-vendituri u in parti ma' Xgħajra Street, filwaqt li t-tieni porzjoni ta' art delineata bl-aħmar fil-pjanta annessa tal-kejl ta' mija u wieħed u ħamsin metri kwadri (151m$^2$) <u>tikkonfina min-nofsinhar u mil-lvant ma' toroq ġodda bla isem</u> u mit-tramuntana ma' beni ta' Emanuel Camilleri… "* (sottolinjar ta' din il-Qorti).

17. Interessanti wkoll hija l-pjanta annessa mal-istess kuntratt (a fol. 10) fejn mill-istess pjanta jirriżultaw it-toroq kif proġettati, sa minn meta ġiet akkwistata mir-rikorrent appellat fl-1989. Inoltre skont il-permessi tal-iżvilupp fuq l-istess art (li jġibu referenza PA3381/96, PA 5828/98 u PA 6209/99 – Dok. LS2 a fol. 67, Dok. LS4 a fol. 72 u Dok. LS7 a fol. 77 ilkoll f'isem terzi persuni) jirriżulta illi dawn kienu suġġetti għall-kundizzjoni li: "*Before building operations, start, where aplicable, the Street is to be opened up and brought up to its proper and approved formation levels by the applicant*." Filwaqt li fil-każ tal-permessi maħruġa fi żmien preċedenti għall-Awtorità tal-Ippjanar, mill-Building Permits Section fi ħdan id-Dipartiment tax-Xogħlijiet) jiġifieri PB0419/90 (Dok. LS3 a fol. 17 liema permess inħareġ f'isem ir-rikorrent appellat) PB4550/89 (li ma setax jiġi rintraċċat u PB1787/91, f'isem terzi għalkemm ma tirriżultax tali kundizzjoni mill-permess maħruġ, mix-xhieda tal-Perit Lucien Stafrace, ir-rappreżentant tal-MEPA, jirriżulta li fil-fatt it-toroq kif żviluppati, kienu daħlu fl-iskema tat-toroq sa mis-sena 1966 (ara Dok. LS 8A a fol.82) u emendati fl-1970 (ara Dok. LS8B a fol. 83). Dan kollu jfisser li meta r-rikorrent xtara l-art inkwistjoni, huwa kien jaf sa mill-bidu li parti sostanzjali mill-art tiegħu kellha tifforma parti mis-sistema ta' toroq.

18. Inoltre rriżulta mix-xhieda tal-istess Perit Stafrace li, sas-sena 1988 ma kien għadu sar l-ebda żvilupp ta' xejn (ara Dok. LS9A), sas-sena 1994

kien sar l-iżvilupp b'tali mod li ġew iffurmati t-toroq relattivament għall-porzjonijiet A u C (ara Dok. LS9B a fol. 85) mentri l-porzjonijiet B u D kienu għadhom mhux żviluppati u l-istess jirriżulta mir-ritratt relattiv għas-sena 1998. Mentri mir-ritratt tas-sena 2004 jirriżulta li l-porzjon B kienet ġiet żviluppata bħala triq, mentri parti żgħira biss minn porzjon D kienet ġiet żviluppata bħala triq (ara Dok. LS 9D a fol. 87). Kuntratti ta' bejgħ ta' diversi *plots* mir-rikorrent appellat ma jirriżultawx esebiti in atti, madankollu r-rikorrent xehed permezz ta' affidavit illi: "*Dawn l-erba' porzjonijiet art huma 'il hinn minn nofs il-wiesgħa tat-triq faċċata tal-bini billi jiena m'iniex qed nippretendi li nitħallas il-parti tan-nof tat-triq. Il-porzjonijiet inkwistjoni żvilupphom il-Gvern u kien il-Gvern li għadda t-triq. Di fatti f'partijiet oħra tal-istess art jien kont ġejt kumpensat.*" Fil-fatt dan il-kuntratt jinsab esebit in atti (ara Dok. AH a fol. 52).

19. Din il-materja kienet trattata reċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Frar, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Seaview Construction Limited v. Kummissarju tal-Artijiet:**

> "*8.* ***Il-qorti taqbel mal-konvenuti illi dan ma kienx każ ta' teħid għal skop pubbliku iżda każ ta' kontroll tal-użu ta' proprjetà. Bħalma l-istat għandu setgħa leġittima li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà, billi fost ħwejjeġ oħra jirregola liema art jista' jsir bini fuqha u liema le, u joħloq ukoll limitazzjonijiet fuq l-għoli ta' bini u l-użu li jista' jsir minnu, hekk ukoll jista' joħloq skemi biex jirregola kif u mnejn isir aċċess għal art mibnija.*** *Il-fatt li l-pubbliku jista' jinqeda b'dawn it-toroq ma jfissirx illi primarjament dawn it-toroq ma nfetħux biex ikun regolat l-aċċess għall-bqija tal-art u hekk dik l-art, fl-interess tas-sidien, tista' tiġi żviluppata.* ***Il-formazzjoni tat-toroq effettivament hija kondizzjoni fattwali għat-tgawdija tal-art għax mingħajr aċċess għaliha l-art ma tistax tintuża.***

*9. Din il-materja ġà kienet trattata minn din il-qorti f'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021 fl-ismijiet* *<u>Saviour Schembri et v. Awtorità tal-Artijiet et</u>* *(rik. kost. 45/2015) fejn ingħad hekk:*

> *»27. … … … Fejn si tratta ta' kontroll ta' użu ta' proprjetà, in-nuqqas ta' ħlas ta' kumpens huwa biss wieħed mill-fatturi relevanti li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni sabiex jiġi stabbilit jekk inżammitx il-proporzjonalità meħtieġa jew le, iżda waħdu ma jwassalx awtomatikament għal sejbien ta' leżjoni. »…*
>
> *… … »28.* ***Fil-fehma ta' din il-qorti l-każ odjern ma jittrattax teħid forzuz ta' art, iżda jitratta biss kontroll ta' użu. Huwa minnu illi l-art mertu ta' din il-kawża tinsab kollha użata bħala toroq lokali. Però fil-verità din l-art hija biss parti mill-art li kienet ġiet akkwistata minn Saviour Schembri.***
>
> ***Meta Schembri akkwistata l-art, oriġinarjament parti minnha kienet diġà tinsab skedata sabiex isiru t-toroq in kwistjoni. Għalhekk sa minn dak iż-żmien l-istat kien impona kontroll fuq l-użu li Schembri seta' jagħmel mill-art tiegħu, billi parti minn din l-art evidentement ma setgħetx tiġi żviluppata għaliex kellha ssir triq. Ġaladarba hawn si tratta ta' kontroll ta' użu u mhux teħid ta' proprjetà n-nuqqas ta' kumpens ma jwassalx għal konklużoni awtomatika li l-jeddijiet tal-appellanti ġew imkasbra kif jargumentaw huma.***
>
> *»29. Sabiex jiġi konkluż illi l-appellanti sofrew ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà għandu jirriżulta illi l-appellanti sofrew "an individual and excessive burden" minħabba l-użu minn parti tal-art mixtrija minn Schembri bħala toroq miftuħa għall-pubbliku. Fil-fehma ta' din il-qorti dan bl-ebda mod ma jirriżulta f'dan il-każ.* ***Huwa stat ta' fatt illi l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jaqsam l-art mixtrija minnu f'numru ta' plots li huwa bigħ a profitt tiegħu. Għalhekk l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jgawdi beneficċju akbar mill-kummerċjalizzazzjoni tal-art mixtrija minnu. … …*** *…«"* (enfasi ta' din il-Qorti).

20. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, konsidrat li meta l-istess rikorrent akkwista l-proprjetà fl-1988 skont l-iskemi viġenti sa mis-sena 1966, kien hemm it-toroq proġettati, dan ma jfissirx li l-Gvern kellu xi obbligu jesproprja l-art fejn kienu ser isiru t-toroq, wara kollox l-istess toroq saru għall-beneficċju tar-rikorrenti sabiex huwa seta' jiżviluppa l-istess art, kif ukoll għamel negozju fuqha meta biegħ il-*plots* għall-

iżvilupp. Din il-Qorti mhix konvinta minn dak li jgħid il-Perit *ex parte* Daniel Cordina, inkarigat mir-rikorrenti meta jgħid li "*the land was taken over by the Governmnet on the 1 November, 1989*", almenu mhux fir-rigward tal-porzjonijiet kollha tal-art mertu tal-kawża in eżami. Jirriżulta assodat li l-applikazzjonijiet għall-iżvilupp, fosthom mill-istess rikorrent, viċin il-porzjonijiet A, B u C saru bejn is-snin 1989 u 1991, kwindi l-iżvilupp li seħħ kien wieħed privat. Tant hu hekk li, l-istess rikorrent jixhed li huwa qiegħed jitlob li jiġi kkumpensat għall-kumplament tal-art li tiġi lil hinn min-nofs tat-triq. Isegwi li huwa assodat li l-Gvern ma żviluppax u m'okkupax l-art tar-rikorrenti quddiem il-proprjetà mibnija minnhom jew mill-*aventi causa* tagħhom. Kwindi daħlu fis-seħħ bejn il-proprjetarji varji tal-artijiet li jagħtu għal fuq l-imsemmija toroq il-provvedimenti tal-liġi viġenti dak iż-żmien, ċioè l-Artikolu 20 tal-Kodiċi tal-Pulizija, fosthom l-obbligu li persuna li tibni l-proprjetà tagħha li tillivella u tiksi t-triq u dan skont il-liġi. Għalhekk mad-daqqa t'għajn jidher (ara Dok. B a fol. 11 tal-proċess) li għalkemm il-pretensjoni tar-rikorrenti fir-rigward tal-porzjonijiet A, B, u C hija ta' dik il-parti tat-triq li taqbeż il-linja medjana (ara wkoll ritratti annessi mar-relazzjoni tal-periti membri a fol. 46 u 47 tal-proċess), mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-porzjon D, inkwantu din tmiss in parti ma' bini u in parti lanqas biss tirriżulta li għadha żviluppata. (ara Dok. B a fol. 11, kif ukoll ritratt meħud mill-periti membri, immarkat bħala Dok. D a fol. 47), wisq inqas okkupata mill-Gvern. Il-fatt li parti mill-art tar-rikorrenti tirriżulta li hija skemata bħala triq, ċertament fiha nnifisha u waħedha, ma tagħti l-

ebda lok għall-esproprjazzjoni da parti tal-Awtorità appellanti. Anzi, l-istess skemar huwa ta' benefiċċju għall-istess rikorrenti sabiex jagħtihom aċċess għal fuq l-art li jew riedu jiżviluppaw huma stess, jew serva sabiex jinnegozjaw aħjar il-bejgħ tal-art lil terzi.

21. Hekk ukoll, il-perit inkarigat *ex parte* mir-rikorrenti f'din il-kawża, fir-rapport tiegħu jagħmel referenza għar-rapport tal-Perit Mark John Scicluna b'referenza għall-kawża li qiegħda tiġi deċiża llum ukoll, fl-istess ismijiet li ġġib referenza 7/2019, fejn hemm jiġi spjegat:

> *"Land owners should form the area in front of their property. When there are buildings on both sides of the road the land owners should develop half of the road. When buildings are in front of a green area, and thus buildings are only on one side of the road, then the land owners should form the whole road width. In this case the building is not in front of a green area and hence land owner is to form half the road".*

Din l-ispjegazzjoni tal-Perit Scicluna tirrifletti dak li huma l-provvedimenti tal-liġi li jirregolaw il-materja ta' toroq residenzjali, kif ukoll regolamenti oħra li ilhom viġenti għal snin sħaħ.

22. Għalhekk jibqgħu relevanti s-sentenzi ta' dawn il-Qrati li daħlu fil-mertu ta' formazzjoni ta' toroq qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573. Hekk perżempju s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali) tat-18 ta' Frar, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **B.D. Limited v. Avukat Ġenerali et:**

*"....min jizviluppa l-proprjetà tieghu huwa obbligat li jifforma t-triq skont il-livelli moghtija lilu mill-awtorità kompetenti wara li jakkwista l-art fronteggjanti l-proprjetà tieghu sal-wisa' li tipprovdi l-ligi. Ebda proceduri t'esproprju jew ta' kumpens ma huma mehtiega, f'toroq simili almenu sal-wisa' li tipprovdi l-ligi. Sa fejn jolqot l-izvilupp privat li sar, dahlu fis-sehh bejn is-sidien, il-provvedimenti tal-Artikolu 20 tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta. F'dan is-sens kienet is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, tal-11 ta' Frar, 2011, fil-kawza fl-ismijiet St. George's Bay Hotel Limited v. Kummissarju tal-Artijiet, fejn inghad hekk:*

> *"Fil-kawża odjerna, il-biċċiet tal-artijiet li jifformaw parti mit-toroq meritu ta' din il-kawza huma privati peress li huma mibnija fuq art privata u mibnija mill-privat stess.*
>
> *...peress li huwa l-obbligu tal-iżviluppatur illi jiftaħ nofs it-triq quddiem il-proprjeta tiegħu, l-istess zviluppatur m'għandux dritt li jigi kumpensat mill-Gvern. Inoltre, dan mhux każ ta' art meħtieġa għal skop pubbliku li trid tiġi akkwistata mill-privat skond il-Kap 88 (Akkwist ta' Artijiet għal Skop Pubbliku). L-artijiet mertu tal-kawża qatt ma jistghu jitqiesu li saru propjeta' tal-Gvern, iżda baqgħu tal-privat.*
>
> *Konsegwentement mhux necessarju li fir-rigward tal-artijiet tas-socjeta attrici ...tigi pubblikata d-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fis-sens li l-istess artijiet huma meħtieġa għal skop pubbliku u lanqas ma ghandu jinghata xi kumpens lis-socjeta' attrici. …**meta l-iżviluppatur ifforma t-triqat in kwistjoni huwa sempliċiment wettaq l-obbligu tiegħu skond il-"il-planning scheme" li jifforma nofs il-wisa' tat-triq li tiffronta l-proprjetà li tkun ser tigi zviluppata. Dan kellu jsir bilfors għal żewġ raġunijiet, biex jkun hemm access ghall-proprjetà li giet zviluppata fuq art li taffronta proprjetà tas-socjeta' attrici, u biex fl-istess hin l-izviluppatur ta' din l-art jimxi skond il-permess tal-izvilupp.** …In effett il-Gvern ma akkwistax u, skond il-ligi, m'ghandux bzonn jakkwista xi titolu fuq l-artijiet in kwestjoni appartenenti lis-socjeta' attrici".*

*Fl-istess sens kienet is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 t'Ottubru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet Edwige Testa et v. Alan Christopher Bonnici et. Isegwi li ma kien hemm l-ebda htiega li l-art formanti Triq il-Kampanella tigi esproprjata sabiex l-awtoritajiet jaghmlu x-xoghlijiet f'din it-triq proprju ghaliex **il-formazzjoni sa nofs it-triq kienet tispetta lis-sidien. ...Izda jista' jkun hemm cirkostanzi fejn it-triq tkun wahda pjuttost wiesgha, fejn ikun hemm lok ghal kumpens da parti tal-awtoritajiet ikkoncernati, ta' dawk il-partijiet mit-triq li jeccedu l-wisa' mahsuba fil-ligi.** Fil-fatt fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 t'Ottubru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet Paul Borg et v. Kummissarju tal-Artijiet et, inghad:*

> *"Il-Qorti tosserva li in propositu hija legalment valida l-osservazzjoni maghmula mill-konvenuti fin-Nota taghhom fis-sens li l-kumpens kien kunsidrat dovut u mhallas ghall-ispazju li jeccedi t-tletin pied…"*

> *Dan jinsab rifless ukoll fil-ktejjeb li kien inhareg mid-Dipartiment tax-Xoghlijiet f'Jannar 1988, fejn jirrizulta car li kull triq gdida li ma tkunx proprjetà tal-Gvern ghall-fini tal-hlas ta' kontribuzzjoni, kellha tigi kalkulata nofs il-wisa' tat-triq sa tletin pied (jew 9.14 metri) f'kaz li tkun faccata green area..."* (enfasi ta' din il-Qorti)

23. Kwindi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti jridu jiġu nkwadrati minn din il-perspettiva: konsidrat li l-liġi tipprovdi li l-wisa' tat-triq normali hija dik ta' tmien metri (Artikolu 20(1) tal-Kap. 10) u r-rikorrenti kellhom l-obbligu li jew jiftħu l-aċċess u jinvellaw it-triq sabiex ikunu jistgħu jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom jew l-għażla li meta biegħu l-*plots* għall-bini, ibiegħu magħhom dik l-art li tagħti l-aċċess kif appena spjegat (Artikolu 20 (5) u (8) tal-Kap. 10), hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-Bord kellu jistħarreġ permezz tal-periti membri l-kriterji relevanti għall-fini tal-każ in eżami:

(i) il-wisa' tat-triq quddiem il-proprjetajiet relevanti biswit il-porzjonijiet A,B, C u D;

(ii) jekk kemm-il darba l-art fronteġġanti l-istess proprjetà mhix *green area,* allura kemm hija l-arja tal-art tar-rikorrenti li taqbeż il-wisa' ta' erba' metri (li huwa nofs il-wisa' tat-triq li r-rikorrenti kellhom obbligu li jċedu sabiex tiġi ffurmata t-triq quddiem il-proprjetà tagħhom jew tal-*aventi causa* tagħhom) tul l-istess proprjetà;

(iii) f'każ li l-art quddiem il-proprjetà tar-rikorrenti jew tal-*aventi causa* tagħhom hija *green area*, allura jekk l-art li tagħha qegħdin jippretendu

kumpens ir-rikorrenti taqax lil hinn mill-wisà ta' tletin pied (jew 9.14 metri) imsemmija hawn qabel.

24. Dawn huma l-punti li jeħtieġ li jiġu mistħarrġa, sabiex fl-ewwel lok, il-Bord jiddeċiedi fil-parametri ta' dak li ntalab mir-rikorrenti u f'każ li hemm lok għall-esproprjazzjoni (għal dik il-parti li teċċedi l-wisa' stabbilita mil-liġi) din tkun skont il-liġi. Isegwi li din il-Qorti taqbel ma' parti mit-tieni aggravju tal-appellanti, limitatament fis-sens li l-Bord kellu jagħti qies tar-Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq. Bħala prinċipju ġenerali, jinsab assodat li l-privat li jiftaħ triq fuq art tiegħu m'għandux awtomatikament dritt għall-kumpens, b'dan illi jeżistu ċirkostanzi fejn is-sid ikollu dritt għall-kumpens fejn il-wisa' tat-triq tkun akbar minn dak maħsub mil-liġi kif spjegat qabel. Huwa f'dan is-sens li jrid jiġi nterpretat l-Artikolu 67 tal-Kap. 573. Għalkemm dan il-provvediment ġdid tal-Kap. 573 joffri rimedju f'dawk il-każijiet fejn il-wisa' tat-triq tkun tisboq dik il-wisà maħsuba fil-liġi, dan ma jfissirx li l-leġislatur permezz tal-Kap. 573 ġab fix-xejn il-provvedimenti tal-liġi li jirregolaw il-materja tat-toroq li kienu jorbtu lill-partijiet fil-mument li żviluppaw il-proprjetà tagħhom u għadhom applikabbli fil-konfront tal-partijiet. Dan jingħad ukoll peress li filwaqt li l-Att XVII tal-2017, li bih daħlet il-liġi l-ġdida (Kap. 573) ħassret numru ta' liġijiet u provvedimenti varji tal-liġijiet (ara Artikolu 84 tal-istess att), ma ngħad xejn fir-rigward tar-regolamenti li jirregolaw il-materja ta' toroq. Isegwi li ż-żewġ liġijiet iridu jiġu nterpretati b'tali mod li jagħmlu sens.

25. Inkwantu għas-sentenzi ċitati mill-partijiet, irid jingħad li, kull każ irid jiġi eżaminat fiċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu u għalkemm jista' jkun hemm xi prinċipji li jkunu komuni bejn każ u ieħor, dan ma jeżentax lill-ġudikant milli jistħarreġ iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. Hekk pereżempju, il-każijiet ċitati mill-Bord li ngħataw mill-istess Bord, kienu differenti minn dak in eżami, hekk kif l-Awtorità f'dawk il-każijiet aċċettat li kien hemm lok għall-esproprju u fl-istess risposta tagħha ndikat li l-Gvern ried jakkwista l-art f'dawk il-kawżi b'titolu ta' xiri assolut, iżda mhux l-istess ġara fil-każ in eżami u għalhekk il-ħtieġa li jiġu eżaminati ċ-ċirkostanzi ta' kull każ. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti mhix marbuta li timxi ma' sentenzi tal-Bord, u dawn ma jistgħu qatt jitqiesu bħala preċedent li jorbtu lil din il-Qorti.

26. Dan iwassal għall-eżami tal-ewwel aggravju tal-Awtorità appellanti, dak dwar l-applikabbilità tal-Artikolu 67 għall-każ in eżami. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorità fejn jingħad minnha li ladarba hija ma tindikax li l-Gvern irid jikseb l-art b'xiri assolut, allura l-azzjoni tar-rikorrenti għandha tfalli, altrimenti l-Awtorità tkun qiegħda ġġib fix-xejn l-iskop tar-rimedju li joffri l-imsemmi Artikolu 67. Madankollu, ladarba l-Awtorità appellata toġġezzjona għall-azzjoni mressqa taħt l-Artikolu 67 tal-Kap. 573, għalkemm il-liġi ma tgħid xejn f'dan ir-rigward, il-Bord ikun obbligat li

jistħarreġ ir-raġunijiet wara l-oppożizzjoni tal-Awtorità, u dan bħala punt ta' proċedura, sabiex jiddetermina jekk l-oġġezzjoni tal-Awtorità tkunx waħda fondata jew le, bħal kull eċċezzjoni oħra, qabel jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrenti. Għalhekk jekk ikun hemm raġunijiet validi għala m'għandux iseħħ l-esproprju, it-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jiġu milqugħa. Wara kollox, l-Artikolu 67(5) tal-Kap. 573 jipprovdi li, il-Bord irid ikun sodisfatt li l-art hija "**tassew meħtieġa** għal skopijiet pubbliċi". Il-fatt li l-privat ikun wettaq l-iżvilupp għall-benefiċċju tiegħu stess, inkluż il-ftuħ u livellar tat-triq li twassal sabiex parti mill-proprjetà privata eventwalment issir triq skont il-liġi, li tkun qiegħda tiġi utilizzata mill-pubbliku in ġenerali, ma jfissirx li b'daqshekk ikun meħtieġ li jseħħ l-esproprju tal-art privata.

27. Kif osservat qabel, l-iskemar fih innifsu ma jwassalx għat-telf ta' pussess jew telf tat-titlu ta' proprjetà. Hekk ukoll, kif ingħad drabi oħra, il-fatt li l-Gvern ikun witta t-triq, għadda xi servizzi jew għamel kisja tal-asfalt, ma jġibx b'daqshekk telf ta' pussess jew telf ta' titlu fuq l-art. Ara fost oħrajn, is-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Leonarda Muscat et v. Lourdes Diacono et**, fejn b'referenza għal sentenza oħra ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Richard Buhagiar et v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fis-27 ta' Marzu, 2020, ingħad ukoll:

> *«il-fatt li l-gvern seta' kien hu li għamel l-asfalt fit-triq u anke għadda d-drenaġġ għad-djar limitrofi, ma għandux jiġi interpretat illi b'daqshekk dik il-parti tat-triq hija proprjetà pubblika.»*

L-istess raġunament għandu jiġi applikat fl-interpretazzjoni tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573. Il-fatt li triq tkun asfaltata, ma jfissirx li dik it-triq tkun okkupata jew amministrata mill-Gvern, li għandha twassal għall-esproprju tagħha, kif isostnu l-appellati, peress li t-titolu tal-art jibqa' tas-sidien tal-art. Huma biss f'dawk iċ-ċirkostanzi mfissra qabel, fejn il-wisa' tat-triq teċċedi l-wisa' maħsub fil-liġi, li jkun hemm lok għall-esproprju. Huwa dan il-kweżit li jeħtieġ li jiġi ppreċiżat mill-periti membri tal-Bord, sabiex il-Bord ikun jista' mbagħad jiddeċiedi jekk hemmx lok għall-esproprju jew le. Għalhekk f'dan l-istadju, din il-Qorti ma tqisx li hija f'pożizzjoni li tgħid jekk l-Artikolu 67 japplikax jew le għall-każ in eżami, iżda jeħtieġ li l-atti jintbgħatu lura quddiem il-Bord, sabiex jiġu ndirizzati l-punti mqanqla f'paragrafu 23 ta' din is-sentenza.

**Decide**

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' f'parti l-appell tal-Awtorità tal-Artijiet, u konsegwentement tħassar id-deċiżjoni tal-Bord tal-25 ta' Mejju, 2022, u tibgħat l-atti lura lill-Bord, sabiex wara li jiġu verifikati d-dettalji hawn qabel elenkati, jerġgħu jiġu deċiżi mill-ġdid l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet

magħmula f'din is-sentenza.  Bl-ispejjeż ta' din l-istanza jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

| | | |
|---|---|---|
| Giannino Caruana Demajo<br>President | Tonio Mallia<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
rm