# 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 6**

**Rikors numru 9/19/1 NB**

**Reverendu Dun Ġwann Farrugia**

**v.**

**L-Awtorità tal-Artijiet**

**Il-Qorti:**

1. Rat r-rikors tar-Reverendu Dun Ġwann Farrugia ppreżentat minnu fis-7 ta' Marzu, 2019, li permezz tiegħu ngħad:

> "Illi huwa propjetarju ta' porzjoni art li tinsab fi Triq San Martin, iz-Zurrieq ta' kejl superficjali ta' tlett mija u tletin metru kwadru (330m) liema art hija indikata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A.

Illi din l-art ittihdet ghal skop pubbliku u f'Lulju 2011 din saret triq pubblika minn Transport Malta.

Illi l-esponenti ghadu ma giex kumpensat ghal din l-art u skond stima tal-Perit Stephen Psaila konfermata bil-gurament skont id-Dokument B, C u D hawn annessi, din l-art, fis-sena 2011 kellha valur ta' €140,000 u llum ghandha valur ta'190,000.

Illi ghar-rigward tal-provenjenza tat-titolu tal-esponenti, l-esponenti jaghmel referenza ghall-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Hili tat-3 ta' Settembru 2015 (att numru 112) minn fejn tirrizulta l-provenjenza tal-art in kwistjoni billi l-art mertu ma' dawn il-proceduri hija parti mill-istess territorju (L305/96).

Illi fuq din l-art ma saret l-ebda Dikjarazzjoni Presidenzjali u ghalhekk a tenur tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573 l-esponenti ghandu dritt jigi kumpensat il-valur tal-art skond il-prezz li jissussiti fid-data tal-prezentata ta' din l-applikazzjoni flimkien mad-danni materjali u danni morali sofferti mill-esponenti tenut kont iz-zmien meta l-art okkupata minghajr ma saret l-imsemmija Dikjarazzjoni Presidenzjali.

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

i. Jiddikjara u jikkonferma li l-esponenti huwa s-sid tal-propjeta' in kwistjoni;

ii. Jikkonferma li l-art ghandha tittihied b'titolu ta' xiri assolut stante li ttiehdet ghal skop pubbliku;

iii. Taghti zmien lir-rikorrenti u lill-Awtorita' intimata sabiex jiddikjaraw il-kumpens pagabbli ghat-transferiment tal-art de quo u ghal fini ta' din it-talba l-esponenti minn issa stess jiddikjara li l-kumpens li huwa qed jippredenti tal-art huwa ta' €190,000;

iv. F'kaz li hemm divergenza fuq l-ammont mitlub u l-ammont offrut mill-Awtorita', li jkun dan il-Bord li jistabilixxi l-kumpens gust ghat-transferiment tal-art u dan skond il-parametri stipulati fil-ligi;

v. Tikkundanna lill-Awtorita' intimata sabiex thallas id-danni materjali u danni morali sofferti mill-esponenti mid-data meta saret l-okkupazzjoni tal-art de quo sad-data ta' hlas tal-prezz relattiv.

vi. Tikkundanna lill-intimat jhallas l-interessi u tistabilixxi r-rata u mekkanizmu ta' kif l-istess jigu kalkulati li jkopru l-perjodu kollhu mid-data tat-tehid ta' pussess sad-data tal-hlas tal-kumpens tal-art.

vii. Tifissa l-gurnata, hin u lok sabiex jigi iffirmat l-kuntratt opportun, tahtar nutar sabiex jippublika l-att u kuratur sabiex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci.

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

2. Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet datata 2 ta' Lulju, 2019, fejn ġie eċċepit:

"1. Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet mghotija sat-8 ta' Mejju 2019 biex tirrispondi;

2. Illi fl-ewwel 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;

3. Illi fi kwalunkwe kaz, l-Awtorita' intimata qatt ma rceviet talba sabiex l-art in kwestjoni tigi espropnijata bl-intiza li ssir triq;

4. Illi l-Awtorita' intimata tfakkar, u dan dejjm minghajr pregudizzju ghall-predett, li abbazi tal-Avviz Lgeali 29/2010, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li f'kaz ta' toroq, il-propejta' fit-triq li giet asfaltata ma tghaddix awtomatikament ghand il-Gvern;

5. Illi fi kwalunkwe kaz, u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, lanqas rrizulta car kif ir-rikorrent wasal ghall-valur indikat minnu, liema valur (f'kaz ta' transferiment ta' dan it-tip) irid necessarjament jinhadem skont id-dettami tal-Kap 573 u ghalhekk, bir-rispett kollu, wiehed ma jista' qatt ghalhekk jistrieh fuq l-istima annessa mar-rikors;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-predett, kwalunkwe kumpens, talvolta dovut lir-rikorrenti, ghandu jinhadem abbazi tal-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 minghajr ebda danni materjal/morali u dan ghaliex id-'dewmien biex isir l-akkwist' ma jistax ikun addebitat lill-Awtorita' intimata jew il-precedessur taghha.

7. Illi t-talbiet rikorrenti kif maghmulha ghandhom ghalhekk jigu michuda.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi. Bl-ispejjez.

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 filwaqt li

laqa' l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrent, iddikjara li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri qegħda tintuża għall-iskop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtieġa u kkundanna lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex takkwista l-istess proprjetà b'titolu ta' xiri assolut; kif ukoll 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 riżervati għall-ġudizzju finali.

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

> "Jirriżulta mhux kontestat li r-rikorrenti huwa sid ta' porzjon art li tinsab fi Triq San Martin iż-Żurrieq tal-kejl superfiċjali ta' 330m.k hekk kif jidher fil-pjanta anness mar-rikors promotur bħala Dok. A (fol 5) li ppervjeniet fuq ir-rikorrenti mill-wirt ta' Andrea Farrugia li miet fis-27 ta' Frar 1997 hekk kif jirriżulta mill-provenjenza mogħtija f'kuntratt ta' bejgh tad-drittijiet ta' kumpens fl-atti tan-Nutar Anthony Hili tat-3 ta' Settembru 2015 (Dok. E – fol 9 sa 14) u mill-Property Ownership Form (fol 25). Skond l-attur l-art mertu ta' din il-kawża ttieħdet għal skop pubbliku f'Lulju 2011 għall-formazzjoni ta' triq li ġiet żviluppata minn Transport Malta.
>
> Minn naħa tagħha l-Awtorità ressqet eċċezzjonijiet dwar it-titlu u l-kumpens filwaqt li ddikjarat li l-Awtorità qatt ma rċeviet talba sabiex l-art in kwestjoni tiġi esproprjata bl-intiża li ssir triq kif ukoll li triq asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern (fol 23).
>
> Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-Perit Stephen Psaila u r-relazzjoni tiegħu (Dok. B, C u D – fol 4 sa 8) fejn spjega li l-art tal-kejl ta' cirka 330m.k (immarkata bil-kulur blu fuq il-pjanta a fol 5) oriġinarjament kienet tifforma parti minn art akbar u tinsab fid-development zone taż-Żurrieq bil-valur tagħha fl-2011 kien ta' €140,000 u f'Awwissu 2018 kien ta' €190,000.
>
> Fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2019 Oliver Magro in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar (fol 35A) ippreżenta żewġ aerial photos tal-1998 (Dok. MO 1 – fol 36) u ieħor tal-2016 (Dok. MO 2 – fol 37), policies rigwardanti l-area fi Triq San Martin, iż-Żurrieq fejn spjega li fiż-żona fejn tinsab l-art hemm height limitation ta' tlett sulari u semi-

basement li jiġu 17.5 metru (Dok. MO 3 – fol 38) u policies oħra relatati (Dok. MO 4 u MO 5 – fol 39 sa 42). Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-art in kwistjoni qiegħda ċċentrata eżatt f'nofs l-aerial photo.

Fis-seduta tal-4 ta' Diċembru 2019, il-Bord innomina lill-Perit David Pace u l-Perit Godfrey Vella bhala periti tekniċi sabiex jaċċedu fuq l-art u jirrelataw dwar l-użu li qed isir tas-sit. Fir-rapport tagħhom (fol 44 sa 46) il-Periti Tekniċi kkonstataw li l-art tifforma parti minn triq u post ta' parkeġġ f'pjazza fi Triq San Martin, żona urbana u mibnija fiż-Żurrieq hekk kif tidher mir-ritratti li jiffurmaw parti mill-istess rapport. Fis-seduta tad-19 ta' Frar 2020 (fol 47) u 11 ta' Novembru 2020 (fol 54) il-Bord ordna lill-membri tekniċi sabiex jipprovdu eżattament kif ir-ritratti mmarkati "A", "B" u "C" fir-relazzjoni tagħhom jorbtu mal-pjanta tal-esproprazzjoni kif ukoll sabiex jiġi mmarkat fuq pjanta b'mod eżatt x'inhu l-użu jew l-użi fl-art delinejata fil-pjanta tal-esproprjar.

Permezz ta' nota datata 10 ta' Marzu 2020 (fol 50), il-Periti Tekniċi rrilevaw li l-iskop tar-ritratti esebiti mar-rapport huwa sabiex jindikaw b'mod approssimattiv fejn tinsab l-art mertu tal-każ u għandhom jiġu nterpretati mal-pjanti li diġa jinsabu fil-proċess. Fir-rigward tal-pjanti rrilevaw li l-pjanti esebiti juru b'mod preċiż fejn tinsab l-art u l-użu li qed isir minnha. Permezz ta' nota ulterjuri tal-4 ta' Frar 2021 (fol 57) ġew esebiti ritratti bil-kulur tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri (fol 59 u 60) kif ukoll kopja tal-pjanta tal-esproprazzjoni bil-posizzjoni tal-istess ritratti immarkati (fol 61).

Fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2021 xehed Jeffrey Formosa fi hdan Infrastructure Malta li qal illi b'referenza ghall-art in meritu ma hemm ebda talba ghall-esproprju u dan mit-2018 il-quddiem. Xehed ukoll Brian Farrugia minn Transport Malta li esebixxa Dok BF 1 (fol 76) u spjega illi qatt ma kien hemm talba ghal esproprju minn naha ta' Transport Malta. Jghid li din il-parti tat-triq giet iffurmata minn terzi waqt l-izvilupp mill-pubbliku ghall-access. Jghid illi l-parti delinejata bil-blue fuq Dok BF 1 hija triq iffurmata – il-parti mmarkata 'X' hija triq pubblika li saret mir-residenti li kienu qed jibnu fil-parti immarkata 'Y'. Jghid ukoll illi l-parti imhazza bil-kulur blue fuq ir-ritratt Dok BF 1 kien hemm cint li twaqqa mill-Awtorita u inghata l-wicc tal-art bit-tarmac bejn it-2004 u 2008. Mistoqsi in kontro-ezami jekk hux konxju illi appogg mal-area in kwistjoni l-Gvern kien ghamel esproprjazzjoni fin-1996 iwiegeb fin-negattiv. Ix-xhud ikkonferma illi l-parking area li tidher f' Dok MO2 (fol 37) hija il-kaxxa blue imhazza li tidher f'Dok BF1 (76). Ix-xhud jghid li Transport Malta ma kenitx hi li fethet it-Triq izda x-xhud jghid li ir-ricerka tieghu tmur lura sa 2010 u mistoqsi dwar is-sena 1996 jghid li seta kien il-kaz li fethuha l-works division imma mill-aerial photos li ra deher li kienu qed jifthuha waqt li kienu qed jibnu.
Fis-seduta tal-24 ta' Novembru 2021 il-Perit Lucien Stafrace xehed (fol 105A sa 105E) li identifika s-segwenti permessi li kien hemm fuq is-sit in kwistjoni (Dok. LSX1 – fol 79) – 1648/12 (Dok. LSX2 – fol 80), 4895/99 (Dok. LSX3 – fol 83), 4747/02 (Dok. LSX4 – fol 85), 5861/03 (Dok. LSX5 – fol 88), 6023/03 (Dok. LSX6 – fol 92), 1567/07 (Dok.

LSX7 – fol 96). Ġiet esebita ukoll l-iskema tal-bini tal-1967 (Dok. LSX8 – fol 99) u erba' aerial photos (Dok. LSX9 A, B, C u D – fol 100 sa 103). In kontro-eżami kkonferma li l-ġnien illum ċkien u skont l-aerial photo ġie żviluppat bħala parkeġġ. Xehed li l-iskema tal-bini oriġinali kienet inbiddlet matul is-snin.

***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".

Ir-rikorrenti ressaq prova dwar it-titolu tiegħu fir-rigward tal-art konsistenti f'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Hili tat-3 ta' Settembru 2015 (Dok. E – fol 9 sa 14) u l-property ownership form (fol 25). Min naħa l-oħra l-Awtorità intimata għarrfet lill-Bord fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2020 (fol 54) illi hija kienet sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti u ġibdet l-attenzjoni li hemm piż piju li għad irid jinfeda. Permezz ta' nota datata 24 ta' Frar 2021 ir-rikorrenti preżenta l-irċevuta tal-ħlas tal-piż piju lill-Arċidjoċesi ta' Malta (Dok. A – fol 63), konferma mill-Uffiċċju Djoċesan tal-Amministrazzjoni tal-Arċidjoċesi ta' Malta li l-piż piu fuq ir-raba' mertu tal-kawża ġie terminat (Dok. B – fol 64) kif ukoll kopja tad-digriet (Dok. C – fol 65) u r-rikors relattiv (Dok. D – fol 66). Ġjaladarba, ma hemmx kontestazzjoni li r-rikorrenti huwa sid tal-art in meritu u wara li l-Bord evalwa l-kontenut tal-provi kollha preżentati mill-istess rikorrenti jiddikjara li huwa sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti.

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 tagħha l-Awtorità intimata tgħid li l-artikolu 67(5) jirreferi għal fatt li l-art trid tkun 'tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi' u li dan ma jfissirx li kull art li tkun żviluppata u tibda tintuża mill-pubbliku għandha awtomatikament titqies li tkun 'tassew meħtiega' għal skop pubbliku. Tgħid li llum il-ġurnata il-Gvern tramite Infrastructure Malta jista' jitlob lill-Awtorità biex tohroġ dikjarazzjoni biex takkwista art privata biex issir triq, bħal per eżempju kif ġara fil-progett tac-'central link'. Tgħid li l-Qrati dejjem irritjenew illi bil-fatt li triq iffurmata tibda tintuża mill-pubbliku ma jfissirx li dik it-triq għandha bilfors tittieħed mill-Gvern għax il-Gvern għandu jkollu l-għażla jakkwista l-art jew le u tiċċita l-każ **St. George's Bay Hotel Ltd vs Il-Kummissarju tal-Artijiet** (1486/01 – PA – 11/2/2011).

Iżżid illi fil-kawża **Saviour Schembri vs Awtorità tal-Artijiet et** (45/15) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021 intqal illi sidien ta' art li saret triq residenzjali m'humiex awtomatikament intitolati għal kumpens mill-Istat.

L-awtorità tikkonkludi billi tgħid illi minkejja li l-art tifforma parti mit-toroq skemati u llum qed tintuza mill-pubbliku ma rrizultax li kien hemm xi 'teħid forzuz' mill-Istat jew li l-art kienet 'tassew meħtieġa'. Tgħid li l-fatt li xi ħadd – li r-rikorrenti naqsu milli jidentifikaw – iddeċieda li jifforma triq ma jfissirx li dik it-triq hi 'tassew meħtiega' għal skop pubbliku fit-termini tal-Art 67(5) tal-Kap 573. Tgħid li l-probabbilita li f'dan il-każ it-triq infetħet mis-sidien stess tal-proprjetajiet li jaffrontawha peress li kellhom bżonn aċċess.

Minn naħa l-oħra r-rikorrenti fin-nota responsiva tiegħu jisħaq illi l-art in meritu hija art okkupata u/jew amministrata minn awtorità pubblika u qed tintuża għal skop pubbliku u għalhekk japplika għaliha d-dispost tal-Artikolu 67 tal-Kap 573. L-art mertu ta' dawn il-proċeduri m'hiex kolpita minn dikjarazzjoni. Jirreferi wkoll għal fatt illi mir-rapport tal-periti tekniċi jidher ċar li t-triq tintuza bhala triq pubblika u appogg ma parking area pubbliku b'sigar ukoll imhawwlin u arbli tad-dawl u road traffic signs.

L-attur isostni li qabel ma ġie promulgat il-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta ma kien jeżisti ebda rimedju ordinarju għal sid li jkollu art okkupata mingħajr ma tkun ħarġet dikjarazzjoni biex jiġi kumpensat. Għalhekk matul il-kors taż-żmien numru ta' sidien invokaw diversi artikoli tal-Liġi biex adixxew lill-Qorti b'talbiet għal rimedju f'dawn iċ-ċirkostanzi fosthom kawża ai termini tal-artikolu 1077 tal-Kap 16 biex jiġi prefiss terminu biex il-Kummissarju tal-Artijiet jesproprja l-art (Mizzi vs Kummissarju – 706/04 – 30/11/07), kawża taħt l-artikolu 1033 tal-Kap 16 għal kumpens tad-danni għall-okkupazzjoni (Agius vs Direttur – 889/09 – 17/3/21), kawża ta' spoll taħt l-artikolu 535 tal-Kap 16 (Calleja vs Awtorità – 299/10 – 30/11/12), kawża ta' actio rei vindicatoria (Curmi vs Kummissarju – 619/05 – 22/10/14 u proċeduri ta' indoli kostituzzjonali (Azzopardi vs Malta – Kaz 28177/12 – 6/2/15). Bl-introduzzjoni tal-Kap 573 il-leġislatur ħoloq rimedji ordinarji wara li ttieħed kont tal-mankanzi li rriżultaw maż-żmien fil-Kap 88 u wieħed minn dawn ir-rimedji huwa proprju l-artikolu 67 tal-Kap 573.

L-attur isostni illi fl-ewwel paragrafu tal-istess artikolu hemm indikat li meta art li fuqha ma tkun inħarġet ebda dikjarazzjoni tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti, sid li juri li għandu titolu validu fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut jew alternattivament tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni. Jgħid li l-eżerċizzju li għandu jwettaq il-Bord huwa analiżi dwar jekk inħarġitx o meno Dikjarazzjoni u jekk l-art hiex okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti. L-attur isostni li m'hemmx dubbju li ma nħarġitx Dikjarazzjoni – dan huwa fatt rikonoxxut anke mill-Awtorità . Dwar il-kweżit l-ieħor isostni li meta wieħed jidħol fl-interpretazzjoni ta' x'inhi art 'amministrata jew okkupata minn awtorità kompetenti' wieħed irid iħares lejn l-artikolu 2 tal-Kap 573 li jiddefinixxi 'awtorità jew 'awtorità kompetenti' bħala l-Awtorità tal-Artjijiet jew kull persuna jew entita oħra li bil-liġi jew b'kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern.

Umbagħad l-artikolu 7(2)(C) tal-Kap 563 jipprovdi li l-Awtorità intimata għandha l-funzjoni "li tamministra bl-aktar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu .... kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika bħal..pjazez, toroq, sqaqien".

L-attur jinsisti li ġialadarba l-art qed tintuża bħala triq pubblika (Triq San Martin) u parking area pubbliku din taqa taħt l-amministrazzjoni tal-Awtorità intimata u kwindi ai termini tal-Art 67 hija art 'amministrata' mill-Awtorità . Jgħid li dwar dan l-użu u destinazzjoni tal-art hemm il-prova stess fir-rapport tal-membri tekniċi.

B'referenza għal ġurisprudenza ċitata mill-Awtorità, l-attur jgħid li tali kawżi huma inapplikabbli essendo deċiżi fid-dawl tal-Liġi li kienet fis-seħħ qabel id-dħul tal-Kap 573 u li fihom ma ġiex skrutinizzat l-Artikolu mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-Artikolu 67. L-attur jgħid li fil-każ in eżami l-Bord għandu jara min qed jamministra l-art u jħares lejn ir-riżultat tax-xogħolijiet.

Għas-sottomissjoni tal-Awtorità li l-iżvilupp de quo kien wieħed privat jirribatti illi dan huwa irrelevanti u fi kwalunkwe każ mhux minnu għax il-provi partikolarment ir-rapport tal-Perit Psaila juru mod ieħor. Jinsisti li l-mod kif inhu redatt l-Art 67 ma jagħmel ebda distinzjoni jekk it-triq tkunx ġiet imqiegħda għall-użu pubbliku mill-privat jew mill-Istat, iżda t-teħid fil-fatt huwa l-fatt innifsu li l-art tkun saret triq għall-użu pubbliku u billi art bħal ma hi triq taqa' taħt l-amministrazzjoni ta' 'awtorità kompetenti' dan iġib miegħu r-rimedju kontemplat fl-artikolu 67 li għandu jiġi interpretat fil-kliem ċar u sempliċi tiegħu. L-attur jiċċita sentenzi ta' dan il-Bord diversament presjedut fl-ismijiet **Pierre Chircop vs Awrotita tal-Artijiet deciza in parte fit-30 ta' Settembru 2020 (Rik Nru 2/18) u Joseph Abela et vs Awtorità tal-Artijiet deciza in parte 13 ta' Ottubru 2021 (Rik Nru 6/18)** li jittrattaw dan ir-rimedju.

***IKKUNSIDRA***

Illi l-membri tekniċi tal-Bord, il-Perit Godfrey Vella u l-Perit David Pace ikkonstataw li l-art tifforma parti minn triq asfaltata u post ta' parkeġġ f'pjazza fi Triq San Martin, żona urbana u mibnija fiż-Żurrieq.

Id-definizzjoni ta' 'skop pubbliku' li tinsab fl-Artikolu 2 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta, taqra hekk:-

> '*kull skop li għandu x'jaqsam mal-użu esklużiv tal-Gvern jew mal-użu pubbliku ġenerali, jew li għandu x' jaqsam ma' jew jiswa għall-interess jew qadi tal-pubbliku (sew jekk l-art tkun għallużu tal-Gvern sew jekk le) jew ma' jew għall-ippjantar tal-ibliet jew ma' jew għar-rikostruzzjoni jew għaż-żieda fl-impiegi, jew għat-tkattir fit-turiżmu, jew għall-promozzjoni tal-kultura, jew għall-preservazzjoni tal-identità nazzjonali u storika, jew għall-ħarsien ekonomiku tal-Istat jew kull skop li għandu x'jaqsam mad-difiża ta' Malta jew li għandu x'jaqsam ma' jew jiswa 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 jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cutajar noe vs Kummissarju tal-Art et**[1], deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001, fejn intqal li:-

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

Il-Bord jagħmel ukoll referenza għal dak li intqal minn dan il-Bord diversament presedut fil-kawża **Joseph Abela et vs Awtorità 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 jgħid:

"*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-Awtorità ma jkollha ebda talba għal esporju 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*

[1] 467/94 GV

*kien hemm l-ebda talba ghal tali esproprjazzjoni maghmula mal-Awtorità tal-Artijiet. L-Awtorità intimata ghalhekk argumentat, li gialdarba m'hemm l-ebda talba, l-Awtorità mhijiex f'pozizzjoni illi tesproprja. Intqal ukoll li jekk hemmx lok ghal skop pubbliku, ghal tehid ta' din l-art ghal skop pubbliku, l-Awtorità mhijiex f' pozizzjoni li tghid, stante li qatt ma saret talba ghal tali esproprju.*

*Saret insistenza li l-Awtorità tal-Artijiet m'ghandhiex bzonn artijiet, u ghalhekk jekk ser tinfetah triq, irid ikun hemm talba mid-dipartiment jew l-awtorità koncernati. Dan il-Bord jaghmel referenza ghal dak deciz minnu fis-sentenza moghtija fl-ismijiet, Pierre Chircop vs L-Awtorità tal-Artijiet, fit-30 ta' Settembru 2020, fejn tqajjem argument simili. Il-Bord kien qal is-segwenti:*

*"….fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2019, l-Awtorità 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-attur li l-artikolu 67 għandu jiġi interpretat fil-kliem ċari u sempliċi tiegħu u f'dan is-sens jaqbel ukoll illi meta art li fuqha ma tkun inħarġet ebda dikjarazzjoni tkun okkupata jew amministrata minn awtorità kompetenti jemergi d-dritt ta' azzjoni taħt dan l-artikolu. Artikolu 2 tal-Kap. 573 li jiddefinixxi 'awtorità jew 'awtorità 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[2] 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"*

Għalhekk m'hemmx dubbju li art li taqa' taħt id-definizzjoni sudetta hija ex lege fdata fl-amministrazzjoni tal-Awtorità intimata. Fil-fehma tal-Bord l-argumenti tal-Awtorità intimata ravviżati fil-paragrafi numru 7 u 8 tan-Nota ta' osservazzjonijiet taghha huma bla bazi u qed jigu respinti. L-Awtorità ssostni (Para 7.) li ma jista qatt ikun hemm talba għal kumpens għaliex għalkemm l-art tal-atturi verament qed tintuża bħala triq u tintuża mill-pubbliku pero ma kienx hemm 'teħid forzuż' tal-art. Iżda l-Bord jinnota li l-artikolu 67 tal-Kap. 573 imkien ma jirreferi għal 'teħid forzuż'. Jirrikjedi *invece* li l-art in meritu ma tkunx kolpita minn Dikjarazzjoni u li tkun 'okkupata' jew 'amministrata' minn 'awtorità kompetenti'.

Fil-każ in diżamina l-Bord hu tal-fehma li l-art in kwistjoni hija kjarament amministrata minn awtorità kompetenti. Mill-aerial photos Dok. LSX9D (fol 103) jidher ċar li l-art giet iffurmata fi triq u parkeġġ pubbliku u hija parti mis-sistema tat-toroq pubblici fiz-Zurrieq b'access dirett ghal numru ta' Toroq li jmissu u jiccirkondaw l-istess akwata. Mir-ritratti esebiti a fol 59 u 60 mill-Periti Teknici tal-Bord fir-rapport taghhom ħareġ ukoll li l-art ġiet asfaltata u saru l-infrastrutturi neċessarji konsistenti f'*parking bays,* dawl, sinjali tat-toroq kemm dawk mal-art kif ukoll tabelli tat-traffiku eretti bhal *no entry sign* u *directional sign*. Hemm ukoll parking area pubblika. Dawn is-sinjali tat-toroq u infrastruttura huma turija ċara ta' eżerċizzju ta' poter li huwa fdat lill-Gvern li ma jħalli ebda dubju illi l-art hija fil-fatt amministrata minn Awtorità pubblika u huma wkoll fihom infushom turija tan-neċessita tal-użu pubbliku tal-art kif hekk destinata.

Fil-fehma tal-Bord tant kien hemm bżonn li l-art tintuża mid-dominju pubbliku li fil-fatt l-art ġiet asfaltata u saru l-infrastrutturi kollha neċessarji kif fuq imsemmi. Li kieku ma kienx hemm tassew il-ħtieġa tal-art għal skopijiet pubbliċi, ma kienx isir dan l-iżvilupp u din l-infrastruttura mill-Gvern li huwa fl-aħħar mill-aħħar wara l-Awtorità intimata. Għalhekk m'hemmx dubbju li l-art de quo hija 'amministrata' minn 'Awtorità kompetenti' u hija meħtieġa għal skop pubbliku.

Il-Bord jinnota li lanqas ma hu leċitu l-argument tal-Awtorità (para 8) li probabbilment f'dan il-każ it-triq infetħet mis-sidien privati. Apparti li

---
[2] Att Dwar l-Awtorità tal-Artijiet.

f'dan il-każ tali sottomissjoni tinsab kontradetta mill-attur u kif inghad l-infrastruttura tat-triq u l-marki huma turija fihom infushom li l-izvilupp huwa wiehed tal-Gvern jew Awtorita minnu delegata, il-Bord hu tal-fehma li din hija kunsiderazzjoni li mhux rikjesta fl-artikolu 67 tal-Kap 573 u l-Bord isostni li mhux leċitu jinoltra lill-hinn minn dak li tgħid espressament il-Liġi.

Kwantu għas-sentenzi ċitati mill-Awtorità fil-paragrafu 6 tan-Nota tagħha l-Bord hu tal-fehma li tali sentenzi ma japplikawx għal każ odjern billi dawn kienu kawżi li għalihom kien japplika *regime* legali anteċedenti għal promulgazzjoni tal-Kap. 573 u għalhekk ma ġiex dibattut fihom ir-rimedju li qed jiġi 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-każ il-Bord hu tal-fehma li fil-każ de quo l-art tar-rikorrenti hija amministrata minn awtorità 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 huwa s-sid tal-art in kwistjoni li dwarha ma nħarġet ebda dikjarazzjoni, u li din l-art hija amministrata minn Awtorità kompetenti u qed tintuża għal skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtiega, 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 ġja ddikjara li l-ammont ta' kumpens li qed jippretendi huwa ta' €190,000 skont it-tielet talba fir-rikors promotur (fol 2). Għalhekk, il-Bord sejjer a tenur tal-Artikolu 67(5) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta jiffissa terminu perentorju ta' xahrejn mid-data ta' din is-sentenza sabiex l-Awtorità tal-Artijiet tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens, li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment ta' din l-art."

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-appellat.

6. Rat ir-risposta tal-appell tar-Reverendu Dun Ġwann Farrugia, għar-rikors tal-appell tal-Awtorità appellanti, li permezz tagħha wieġeb u talab 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-rikorrent appellat sabiex filwaqt li l-Bord jiddikjara li r-rikorrent huwa sid ta' porzjon art tal-kejl ta' 330m$^2$, fi Triq San Martin, iż-Żurrieq; jikkonferma li l-art għandha tittieħed b'titolu ta' xiri assolut peress li ttieħdet għal skop pubbliku; li jingħata żmien sabiex il-partijiet jiddikjaraw il-kumpens pagabbli għat-trasferiment tal-art in kwistjoni u għal din il-fini r-rikorrent iddikjara li huwa qiegħed jippretendi ħlas ta' €190,000; li f'każ ta' diverġenza fuq l-ammont mitlub u dak offrut, ikun il-Bord li jistabbilixxi l-kumpens ġust għat-trasferiment tal-art u dan skont il-parametri stipulati fil-liġi; li l-Awtorità intimata tiġi kkundannata tħallas id-danni materjali u danni morali mġarrba mir-rikorrent mid-data tal-okkupazzjoni tal-art in kwistjoni sad-data tal-ħlas

tal-prezz relattiv; tikkundanna lill-intimata sabiex tħallas l-interessi u tistabbilixxi r-rata u l-mekkaniżmu ta' kif l-istess jiġu kkalkulati; tiffissa ġurnata, lok u ħin sabiex jiġi ffirmat l-kuntratt; bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata.

10. L-Awtorità intimata wieġbet illi fl-ewwel lok, ir-rikorrent irid qabel xejn jissodisfa lill-Bord li huwa tassew is-sid tal-art in kwistjoni; li fi kwalunkwe każ l-Awtorità intimata qatt ma rċeviet talba sabiex l-art tiġi espropriata sabiex issir triq; skont l-Avviż Legali 29/2010, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li f'każ ta' toroq, il-proprjetà ta' triq asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern; lanqas jirriżulta ċar kif ir-rikorrent wasal għall-valur indikat minnu, liema valur irid neċessarjament jinħadem skont il-Kap. 573; kwalunkwe kumpens talvolta dovut lir-rikorrent għandu jinħadem skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap. 573, mingħajr ebda danni materjali/morali u dan peress li d-dewmien sabiex isir l-akkwist ma jistax ikun addebitat lill-Awtorità intimata jew il-predeċessur tagħha. Kwindi t-talbiet tar-rikorrent kif magħmula għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż.

11. Il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet, laqa' l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrent, b'dan illi ddikjara li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri qegħda tintuża għal skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtieġa u għalhekk ikkundanna lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex takkwista l-istess proprjetà

b'titolu ta' xiri assolut u stabbilixxa terminu ta' xahrejn li fih l-Awtorità intimata għandha 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, in kwantu 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-rikorrent 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. Ir-rikorrent kellu obbligu li jifforma t-triq quddiem il-proprjetà tiegħu, liema obbligu jitnissel 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-appellat wieġeb 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-appellat, 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, in kwantu 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, in kwantu 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 in kwantu l-Kap. 573 hija liġi posterjuri u liġi speċjali, li relattivament għall-fatti partikolari ta' dan il-każ, stabbiliet regime 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-appellat isostni 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 simili għal dawk li jġibu referenza 7/2019 u 16/2019, li qegħdin jiġu deċiżi llum 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 għal 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 lir-rikorrent appellat li jressaq prova konklussiva li fil-każ ta' din il-porzjon ta' art kien il-Gvern li fetaħ it-triq. 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. Għalkemm mill-atti ma jirriżultax il-kuntratt li permezz tiegħu l-art in kwistjoni għaddiet fuq ir-rikorrent, fl-atti hemm kuntratt ta' bejgħ ta' drittijiet ta' kumpens datat 3 ta' Settembru, 2015, esebit, fejn porzjon oħra ta' art biswit dik mertu tal-każ in eżami, jingħad li saret proprjetà tal-Gvern permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tas-6 ta' Mejju, 2015, kwindi sar il-bejgħ ta' drittijiet ta' kumpens favur il-Gvern. Mill-provenjenza mogħtija fl-istess kuntratt esebit in atti jirriżulta kif l-art in kwistjoni, formanti parti minn art akbar għaddiet f'idejn ir-rikorrent. Fil-fatt l-Awtorità appellanti ddikjarat li hija sodisfatta bit-titlu tar-rikorrent (ara verbal tal-11 ta' Novembru, 2020, a fol. 54 tal-proċess). Interessanti huwa l-fatt li, fl-istess kuntratt jiġi ndikat li l-Gvern ta' Malta ħa pussess fiżiku tal-art in kwistjoni għal skop pubbliku fl-1 ta' Lulju, 2011. Skont il-perit inkarigat mir-rikorrent, il-Perit Stephen Psaila, l-istess art esproprjata tinsab biswit dik mertu tal-każ in eżami u ttieħdet mill-Gvern fl-istess żmien f'Lulju, 2011 sabiex ġiet iffurmata triq pubblika, li għaliha r-rikorrent

ma rċieva l-ebda kumpens. (Ara rapport tal-Perit Psaila a fol. 4 u l-pjanta a fol. 5 tal-proċess fejn l-art mertu tal-każ in eżami tinsab immarkata bil-blu u tmiss ma dik bordurata bl-aħmar li kienet suġġett għall-esproprjazzjoni – ara pjanta a fol. 15).

17. Ix-xhud Oliver Magro in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar jixhed li l-arja in kwistjoni taqa' taħt *residential area* u parti minnha hija wkoll *green area* (ara Dok. MO 3 a fol. 38 tal-proċess). Jitqiesu mill-aktar relevanti l-pjanti, permessi, ritratti u x-xhieda mogħtija mill-Perit Lucien Stafrace. Mill-iskemi tas-sena 1967, kif riflessi f'Dok LSX8 a fol. 99 tal-proċess jirriżulta mhux biss it-toroq li kienu mfassla sa minn dak iż-żmien, iżda wkoll dik li hija ndikata bħala arja ħadra, li x-xhud jispjega li kellha ssir ġnien jew *open space,* illum il-ġurnata ġiet żviluppata f'parkeġġ. Permessi fuq din l-art ma nstabux. Madankollu l-istess xhud esebixxa numru ta' permessi kif riżultanti minn Dok. LSX1 (a fol. 79) li huma viċin l-istess art mertu tal-kawża in eżami. Jiġifieri PA 1648/12, PA 4859/99, PA 4747/02, PA 5861/03, PA 6023/03 u PA 1567/07. Il-permessi kollha esebiti in atti (Dok. LSX2 sa Dok. LSX 7 għandhom kundizzjoni fis-sens li fejn it-triq tkun għadha mhix miftuħa, għandha tinfetaħ qabel ma jinbdew ix-xogħlijiet ta' bini suġġett tal-permess rispettiv. Jekk wieħed iħares lejn il-permessi maħruġa, u d-dati rispettivi tal-ħruġ tagħhom jirriżulta li ħamsa minnhom kollha nħarġu qabel is-sena 2011 u huwa biss il-permess PA 1648/12 li nħareġ wara din id-data. Meta wieħed jikkunsidra r-ritratti mill-

ajru esebiti wkoll mill-istess xhud, wieħed jara li fl-1998, ma kienx għadu seħħ ebda żvilupp fuq l-art in kwistjoni u dik tal-madwar (ara ritratt a fol. 100), mentri fl-2004 ġew żviluppati numru ta' plots li kellhom il-permessi hawn fuq imsemmija (ara ritratt a fol. 101). Mir-ritratt tas-sena 2008 jirriżulta li t-triq kollha biswit dawn ir-residenzi kienet ġiet iffurmata, iżda la kienet asfaltata u lanqas kien għadu żviluppat il-parkeġġ fin-nofs (ara ritratt a fol. 102). Mentri mir-ritratt tal-2012, jirriżulta ċar li kienet ġiet asfaltata t-triq u żviluppat il-parkeġġ (ara ritratt a fol. 109).

18. Dawn ir-ritratti jikkorroboraw ix-xhieda mogħtija minn Brian Farrugia li tagħmilha aktar verosimili li t-triq in kwistjoni ġiet żviluppata mir-residenti li kienu qegħdin jibnu l-proprjetajiet tagħhom. Mentri l-Gvern daħal sabiex iwaqqa' ċint, jasfalta t-triq u jagħmel il-parkeġġ, li mir-ritratti huwa evidenti li dawn ix-xogħlijiet saru bejn l-2008 u l-2012. Dan jaqbel sew ma' dak li jingħad fil-kuntratt ta' bejgħ ta' drittijiet ta' kumpens fejn l-art hemm esproprjata ġiet okkupata mil-Gvern fl-2011. Meta wieħed iqis il-pjanta mħejjija mill-perit *ex parte* (a fol. 5) tal-parti bl-aħmar li ġiet esproprjata fl-2015 li tinsab tmiss ma' dik mmarkata bil-blu suġġett tal-proċeduri odjerni, kif ukoll il-pjanta esebita mill-Perit Lucien Stafrace (a fol. 79) jidher li l-parkeġġ pubbliku jaqa' fil-parti tal-art li tinsab diġà esproprjata, mentri l-art mertu tal-każ in eżami titratta purament it-triq. Dan ipoġġi f'dubju l-eżerċizzju tal-periti tekniċi tal-Bord (kif diretti mill-Bord) meta fuq ir-ritratti meħuda minnhom inkludew b'sinjal aħmar il-

parkeġġ (ara fol. 59 u 60).  Fil-fatt, jekk wieħed jara l-pjanta annessa mar-relazzjoni tal-istess periti (a fol. 61) jirriżulta li r-ritratti ttieħdu fil-konfront tal-proprjetà li diġà tinsab esproprjata u l-estensjoni tas-sinjali ħomor aktarx mhumiex limitati għall-art mertu tal-każ in eżami.  Dan ifisser li sa fejn is-sentenza tal-Bord torbot id-deċiżjoni tagħha dwar l-art mertu ta' din il-kawża mal-istess ritratti, tista' tirriżulta monka u jeħtieġ li din il-materja tiġi ċċarata mill-istess periti tekniċi membri tal-Bord.  Hija l-fehma ta' din il-Qorti li kien ikun aktar utili li l-periti membri jimmarkaw bl-aħmar fuq ir-ritratti l-art mertu tal-każ in eżami (dik il-parti kkulurita bil-blu a fol. 5 tal-proċess) sabiex il-Bord ikun jista' jikkostata l-użu attwali tal-art in kwistjoni.

19. Lil hinn minn din il-problema li qegħda tirriskontra din il-Qorti, kif osservat minnha fis-sentenzi l-oħra li qegħdin jiġu deċiżi llum ukoll, li jitrattaw materja simili, il-kwistjoni essenzjalment tibqa' jekk il-parti stradali tal-art tar-rikorrent tteħditx għal skop pubbliku jew intużatx fl-interess tal-iżvilupp tal-partijiet fabbrikabbli li jagħtu għal fuq l-istess triq, sabiex ikollhom aċċess għall-art fabbrikabbli tagħhom, li mingħajr dak l-aċċess l-art tagħhom ma setgħetx tinbena.  Din il-materja kienet trattata reċentement mil-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 benefiċċju akbar mill-kummerċjalizzazzjoni tal-art mixtrija minnu. … …*** *…«"* (enfasi ta' din il-Qorti).

20. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, kunsidrat li meta l-art in kwistjoni hija biss parti mill-art li għaddiet fuq ir-rikorrent fl-aħħar tas-snin disgħin, skont l-iskemi viġenti sa mis-sena 1967, kien hemm it-triq u spazju miftuħ proġettati, dan ma jfissirx li l-Gvern kellu xi obbligu jesproprja l-art fejn kienet ser issir t-triq, wara kollox l-istess triq saret għall-benefiċċju ta' dawk li żviluppaw l-istess art. Mill-provi in atti ma jirriżultax jekk is-sidien tal-proprjetajiet li jagħtu għal fuq l-istess triq akkwistawx l-art mingħand ir-rikorrent jew l-*ante causa* tiegħu. Fi kwalunkwe każ, dawn is-sidien kienu obbligati li jixtru flimkien mal-art li kienu ser jiżviluppaw l-aċċess għaliha, sabiex jaqdu l-obbligu tagħhom li jifformaw it-triq. Sabiex jingħad kollox, l-art in kwistjoni mhix eżatt fronteġġanti l-proprjetajiet żviluppati mit-terzi (ara Dok. LSX1 a fol. 79). Iżda din il-Qorti mhix konvinta minn dak li jgħid il-Perit *ex parte* Stephen Psaila, nkarigat mir-rikorrent meta jgħid li "*the land was developed by Transport Malta*", almenu mhux fir-rigward tat-triq. Jirriżulta aktar verosimili li l-art formanti parti mit-triq ġiet żviluppata mill-istess residenti li għandhom il-faċċata tal-proprjetà tagħhom tagħti għal fuq l-imsemmija triq. Mentri mhuwiex kontestat li l-parkeġġ ġie żviluppat mill-awtoritajiet governattivi, tant li l-art biswit dik in eżami, ġiet esproprjata u r-rikorrent kien ġustament ikkumpensat għaliha. Jirriżulta assodat li l-applikazzjonijiet għall-iżvilupp, saru fil-parti l-kbira bejn is-snin 1999 u l-2007, kwindi l-iżvilupp li seħħ kien wieħed privat, ferm qabel ma seħħ l-iżvilupp tal-parkeġġ pubbliku. 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 u skont l-istess permess ta' żvilupp maħruġ lilha.

21. 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 per eżempju is-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)

22. Kwindi l-pretensjonijiet tar-rikorrent iridu jiġu nkwadrati minn din il-perspettiva: kunsidrat li l-liġi tipprovdi li l-wisa' tat-triq normali hija dik ta' tmien metri (Artikolu 20(1) tal-Kap. 10) u t-terzi li żviluppaw il-proprjetà tagħhom kellhom l-obbligu li jew jiftħu l-aċċess u jinvellaw it-triq sabiex ikunu jistgħu jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom 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-porzjoni mertu tal-każ in eżami;

(ii) jekk kemm-il darba l-art fronteġġanti l-istess proprjetà mhix *green area,* allura kemm hija l-arja tal-art tar-rikorrent li taqbeż il-wisa' ta' erba' metri (li huwa nofs il-wisa' tat-triq li r-rikorrent kellu obbligu li jċedi sabiex tiġi ffurmata t-triq) tul l-istess proprjetà;

(iii) f'każ li l-art quddiem il-proprjetà tat-terzi hija *green area*, allura jekk l-art li tagħha qiegħed jippretendi kumpens ir-rikorrent taqax lil hinn mill-wisà ta' tletin pied (jew 9.14 metri) imsemmija hawn qabel.

23. Dawn huma l-punti li jeħtieġ li jiġu mistħarrġa, sabiex f'każ li hemm lok għall-esproprjazzjoni (għal dik il-parti li teċċedi l-wisa' tat-triq 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, filwaqt li fejn terzi jiftħu triq fuq art li mhix tagħhom jista' jkun hemm lok għal kumpens da parti tal-istess terzi, b'dan illi jeżistu ċirkostanzi fejn is-sid ikollu dritt għall-kumpens mill-awtoritajiet 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.

24. In kwantu 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 jkun komuni bejn każ u ieħor, dan ma jeżentax lill-ġudikant milli jistħarreġ iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. Hekk per eżempju, 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.

25. 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-rikorrent għandha tfalli, altrimenti l-Awtorità tkun qegħda 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-rikorrent. Għalhekk jekk ikun hemm raġunijiet validi għala m'għandux iseħħ l-esproprju, it-talbiet tar-rikorrent m'għandhomx jiġu milqugħa. Wara kollox, l-Artikolu 67(5) tal-Kap. 573 jipprovdi li, il-Bord irid ikun sodisfatt li l-art hija "**<u>tassew meħtieġa</u>** 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 qegħda tiġi utilizzata mill-pubbliku in ġenerali, ma jfissirx li b'daqshekk ikun meħtieġ li jseħħ l-esproprju tal-art privata.

26. L-iskemar ta' toroq 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 isostni l-appellat, 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 jintbagħtu lura quddiem il-Bord, sabiex jiġu ndirizzati l-punti mqanqla f'paragrafi 18 u 22 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, fil-kawża fl-ismijiet premessi u tibgħat l-atti lura lill-Bord, sabiex wara li jiġu verifikati d-dettalji hawn qabel elenkati, jerġgħu jiġu deċiżi mill-ġdid l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrent, 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
gr