BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 27 ta' Frar 2024

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

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawża Numru : 6
Rikors Numru : 7/2019NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Joseph Abela et ippreżentat fil-11 ta' Frar 2019 fejn ġie premess:

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri tat-23ta' Jannar 1987 l-esponenti akkwistaw l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mill-perjodu originali ta' 150 sena li bdew fis-17 ta' Frar 1982 ta' porzjoni diviza minn zewg plots fabrikabbli mmarkati bin-numri 1 u 2 u formanti parti mill-art imsejha tal-Bur li tinsab fi Triq Santa Duminka limiti taz-Zabbar tal-kejl superficjali ta' 597m2 inkluz il-kejl il-parti stradali tal-kejl ta' cirka 285m2 konfinanti mit-Tramuntana, Nofsinhar u Lvant mal-imsemmija triq u Punent ma' beni ta' Anna Cassar soggetti ghac-cens annwu u temporanju ta' Lm69 (Dok A kuntratt u Dok B pjanta).

Illi parti minn din l-art ta' kejl supercijali ta' 120m2 giet mehuda ghal skopijiet ta' formaw ta' triq oltre l-linja medjana tal-istess Triq u fil-fatt illum tifforma parti minn

Triq Santa Duminka kif jidher mill-pjanta annessa mar-rapport tal-Perit Mark john Scicluna (Dok C).

*Illi minn fuq din l-art ma saret l-ebda Dikjarazzjoni Presidenzjali u ghalhekk japplika dak li hemm dispost fl-**Artikolu 67 tal-Kap. 573.***

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

i. *Jidikjara li r-rikorrenti huma s-sidien tal-propjeta' in kwistjoni;*

ii. *Jikkonferma li l-propjeta' ghandha tittiehed b'titolu ta' xiri assolut u dan stante illi llum -il gurnata l-art qed tintuza ghal skop pubbliku bhala triq;*

iii. *Tipprefeggi terminu sabiex il-partijiet jindikaw il-kumpens li huma jidhirlhom zieraq ghall-akkwist tal-imsemmija art u ghal dan il-fini l-esponenti minn issa stess jiddikjaraw li skont it-tapport tal-Perit Mark John Scicluna, il-valut tal-art espropjita huwa ta' €192,000;*

iv. *Tiikundanna lill-Awtorita' sabiex thallas l-ammont hekk likwidat flimkien mal-interessi skond il-ligi;*

v. *Tikkundanna lill-Awtorita' thallas danni morali u danni materjali sofferti mir-rikorrenti minhabba s-snin li l-art giet okkupata minghajr ma harget Dikjarazzjoni Presidenzjali.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 2 ta' Lulju 2019 (fol 24 et seq) fejn gie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija b'dan illi giet mghotija sas-seduta li jmiss cans biex tirrispondi;*

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

2.1 *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;*

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

2.3 *Illi l-Awtorita' intimata tfakkar, u dan dejjem minghajr pregudizzju ghall-predett, 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;

2.4 *Illi fi kwalunkwe kaz, u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, lanaqas jirrizulta car kif ir-rikorrent wasal ghall-valur indikat minnu, liema valur (f'kaz ta' transferimenti 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;*

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

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

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

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

Ra s-sentenza parzjali tieghu tal-25 ta' Mejju 2022 permezz ta' liema l-Bord laqa' l-ewwel, t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u f'dan is-sens:

(i) *Iddikjara li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri u li tinsab indikata fil-pjanta a fol 16 tal-proċess u murija bil-profil ahmar fuq Dok A fir-rapport tal-Periti Teknici qed tintuża għall-skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtieġa u jikkundanna lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex takkwista l-istess proprjeta' b'titolu ta' xiri assolut; u*

(ii) *Ipprefiġġa terminu perentorju ta' xahrejn mid-data tas-sentenza biex l-Awtorità tal-Artijiet intimata tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art.*

Bl-ispejjeż riservati għall-ġudizzju finali.

Ra li mill-istess sentenza appellat l-Awtorita intimata wara d-debita awtorizzazzjoni mill-Bord.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Frar 2023 fejn gie deċiż hekk:

> *Għal dawn ir-raġunijiet kollha, tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' f'parti l-appell tal-Awtorità tal-Artijiet, u konsegwentement tvarja d-deċiżjoni tal-Bord*

tal-25 ta' Mejju, 2022, billi filwaqt li tikkonfermaha sa fejn laqgħet l-ewwel talba tar-rikorrenti, tħassarha fil-bqija u tibgħat l-atti lura lill-Bord, sabiex wara li jiġu verifikati d-dettalji hawn qabel elenkati, jerġgħu jiġu deċiżi mill-ġdid it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza. Bl-ispejjeż ta' din l-istanza jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Ra li l-Qorti ta' l-Appell tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Illi dan il-każ jitratta talba min-naħa tar-rikorrenti appellati sabiex filwaqt li l-Bord jiddikjara li huma s-sidien ta' porzjon art ta' madwar 120 metru kwadru, li tinsab oltre l-linja medjana u tifforma parti mit-Triq Santa Duminka, iż-Żabbar, li llum tintuża għal skop pubbliku bħala triq, kwindi jiddikjara li l-proprjetà għandha tittieħed b'titolu ta' xiri assolut; jiffissa terminu sabiex il-partijiet jiddikjaraw il-kumpens xieraq għall-imsemmija art (li skont rapport ta' perit inkarigat minnhom huwa ta' €192,000); tikkundanna lill-Awtorità sabiex tħallas l-ammont hekk likwidat flimkien mal-interessi; tikkundanna lill-Awtorità tħallas danni morali u materjali mġarrba minnhom minħabba l-fatt li l-art ġiet okkupata mingħajr ma nħarġet Dikjarazzjoni Presidenzjali.

10. L-Awtorità intimata wieġbet li fl-ewwel lok ir-rikorrenti jeħtieġ li jissodisfaw lill-Bord li huma tassew sidien l-art inkwistjoni; li l-Awtorità qatt ma rċeviet talba sabiex l-art inkwistjoni tiġi esproprjata bl-intiża li ssir triq; skont l-Avviż Legali 29/2010, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li l-proprjetà ta' triq asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern; mhux ċar kif ir-rikorrent wasal għall-valur indikat minnu, li jrid neċessarjament jinħadem skont il-Kap. 573; kwalunkwe kumpens li jista' jkun talvolta dovut lir-rikorrenti għandu jinħadem skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap. 573. Kwindi t-talbiet kif magħmula għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż.

11. Il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet, laqa' l-ewwel tliet 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 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, sa fejn l-Awtorità appellanti ma tikkontestax il-kap tas-sentenza fejn intlaqgħet l-ewwel talba tar-rikorrenti li ġew iddikjarati s-sidien tal-art inkwistjoni, dik il-parti tas-sentenza llum tikkostitwixxi ġudikat. 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, f'dan il-każ, ir-rikorrenti, li jkunu 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 li 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 r-rikorrent appellat Joseph Abela akkwista l-art inkwistjoni permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Jannar, 1987, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, (ara Dok. A - fol. 3) fejn huwa akkwista l-utile dominju temporanju:

> *"ta' porzjoni diviża miż-żewġ plots fabbrikabbli mmarkati bin-numri wieħed u tnejn (1 u 2) formanti parti mil-art imsejjħa "Tal-Bur" li tinsab fi Triq Santa Domenika, fil-limiti ta' Ħaż- Żabbar tal-kejl superfiċjali komplessiv ta' ċirka ħames mija u sebgħa u disgħin metri kwadri (597m.k.) <u>inkluż fil-kejl il-parti stradali tal-kejl ta' ċirka mitejn u ħamsa u tmenin metri kwadri (285m.k.) konfinanti flimkien stante li attigwi mit-tramuntana, nofsinhar u lvant mal-imsemmija triq</u>….*
>
> *(3) L-ispejjeż tat-toroq u tas-servizzi jitħallsu mil-kompratur. " (sottolinjar ta' din il-Qorti)*

17. Interessanti wkoll hija l-pjanta annessa mal-istess kuntratt (a fol. 7) fejn mill-istess pjanta tirriżulta t-triq kif proġettata, sa minn meta ġiet akkwistata mir-rikorrent appellat fl-1987. Inoltre skont l-applikazzjoni għall-permess tal-iżvilupp (li jġib referenza PB4849/82 – Dok. LSX2 a fol. 67) jirriżulta illi dan kien suġġett għall-kundizzjoni li: "The applicant, shall, before starting building operations, open up the Street and bring it to its proper and approved formation levels. If this condition is not adhered to, then this permit is to be considered to be withdrawn." Fil-fatt it-triq kif żviluppata, tirriżulta mill-iskemi tat-toroq sa mis-sena 1966 (ara Dok. LSX 3 a fol.73). 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 mit-triq.

*18. 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 Saviour Schembri et v. Awtorità tal-Artijiet et (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 għand-hom 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).*

19. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, konsidrat l-istess xhieda tar-rikorrent li kien huwa stess li bena l-proprjetà, jirriżulta assodat li l-iżvilupp li seħħ kien wieħed privat. Kwindi daħlu fis-seħħ bejn il-proprjetarji varji tal-artijiet li jagħtu għal fuq l-imsemmija triq 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 mhux biss skont il-liġi, iżda kif rajna qabel, skont il-permess relattiv tal-bini tal-iżvilupp privat. Għalkemm ir-rikorrent jixhed li huwa biegħ din il-proprjetà, inkluż il-parti tat-triq, (għalkemm dan il-kuntratt ma jinsabx esebit in atti) jenfasizza li huwa biegħ sa nofs it-triq u għalhekk 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 stess. Il-pretensjoni tar-rikorrenti hija fir-rigward ta' dik il-parti tat-triq li taqbeż il-linja medjana peress li jikkontendu li t-triq "twessgħet" maż-żmien. Ma jingħadx minn min "twessgħet". Fi kwalunkwe każ, jinħass li kien ikun xieraq li jiġi esebit il-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà msemmi mir-rikorrenti u dan għall-fini tal-ewwel talba magħmula minnhom fil-proċeduri odjerni.

20. Hekk ukoll il-perit inkarigat ex parte mir-rikorrenti jispjega hekk:

> *"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".*

*L-istess spjegazzjoni tal-perit tirrifletti dak li huwa l-provvediment tal-liġi li tirregola l-materja ta' toroq residenzjali, kif ukoll regolamenti oħra li ilhom viġenti għal snin sħaħ. 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 pereżempju 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)

21. 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 jiftħu l-aċċess u jinvellaw it-triq sabiex ikunu jistgħu jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom (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-proprjetà tar-rikorrenti;

(ii) jekk kemm-il darba l-art fronteġġanti l-proprjetà tar-rikorrenti 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) tul l-istess proprjetà;

(iii) f'każ li l-art quddiem il-proprjetà tar-rikorrenti 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.

22. 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.

23. 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.

*24. 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 "**<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 skont il-liġi, li twassal sabiex parti mill-proprjetà privata eventwalment issir triq, li tkun qiegħda tiġi utilizzata mill-*

pubbliku in ġenerali, ma jfissirx li b'daqshekk ikun meħtieġ li jseħħ l-esproprju tal-art privata.

*25. 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' maħsuba 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 21 ta' din is-sentenza.

Ra li l-atti ġew rinvijati lil dan il-Bord sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell sudetta jerġgħu jiġu deċiżi mill-gdid it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti.

Ra li wara li l-atti gew rimessi lil Bord l-attur ipprezenta l-affidavit tieghu b'nota tat-28 ta' Marzu 2023 (fol 123 et seq) u fis-seduta tad-19 ta' April 2023 ddikjara li m'ghandux aktar provi rigward l-ewwel tlett talbiet, filwaqt li l-Awtorita intimata pproduċiet bhala xhud lin-Nutar Dr. Marisa Grech li xehedet fis-seduta tat-18 ta' Settembru 2023 u pprezentat ukoll affidavit Dok MG 1 u pjanta Dok A u Dok B (fol 128 sa 130) u fl-istess seduta l-Awtorita ddikjarat li m'ghandiex aktar provi fuq l-ewwel parti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573.

Ra l-atti processwali kollha;

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza fuq l-ewwel parti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din is-sentenza qeda tinghata in segwitu ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell permezz ta' liema l-atti gew rimessi lil dan il-Bord sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula fl-istess sentenza jerġgħu jiġu deċiżi mill-gdid it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti. Billi ma kien sar ebda appell mill-kap tas-sentenza tal-Bord fejn kienet intlaqgħet l-ewwel talba tar-rikorrenti fejn ġew dikjarati sidien tal-art in kwistjoni ghalhekk dik il-parti tas-sentenza giet dikjarata li għaddiet in ġudikat. Din is-sentenza ghalhekk tirrigwarda t-tieni u t-tielet talbiet attrici.

Fil-pern tal-kunsiderazzjonijiet taghha l-Qorti tal-Appell qalet illi:

..... 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 jiftħu l-aċċess u jinvellaw it-triq sabiex ikunu jistgħu jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom (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-proprjetà tar-rikorrenti;

(ii) jekk kemm-il darba l-art fronteġġanti l-proprjetà tar-rikorrenti 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) tul l-istess proprjetà;

(iii) f'każ li l-art quddiem il-proprjetà tar-rikorrenti 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.

22. 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.

Applikati dawn l-insenjamenti ghal kaz kif rimess lill-Bord, il-Bord josserva li fl-affidavit tieghu (fol 124) l-attur jispjega li l-art tieghu kellha faċċata fuq it-triq li kienet diġa eżistenti iżda l-esproprju mertu ta' dawn il-proċeduri ma jirrigwardax il-parti tat-triq gja eżistenti imma l-porzjoni lill-hinn u ċioe n-naha l-ohra tat-triq li kien xtara fejn kien sar *road widenining*. Jghid li dan ir-*road widenining* ma sarx minnu imma mill-Gvern u ma' din l-art fejn sar ir-*road widenining* m'hemmx bini izda gnien pubbliku li ghamlu wkoll il-gvern. Ghalhekk il-kumpens li qed jitlob huwa fir-rigward tal-art li tigi lill-hinn mill-parti stradali li kien tenut jifforma skond ir-Regolamenti tat-Toroq u l-insenjamenti tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

Il-Bord josserva wkoll li dawn il-fatti huma *grosso modo* korraborati mill-Awtorita intimata li mhux biss ma ghamlet ebda kontro-ezami tal-attur izda mix-xhieda stess tan-Nutar Marisa Grech ghall-Awtorita fid-depozizzjoni taghha fit-18 ta' Settembru 2023 u fl-affidavit taghha Dok MG 1 (fol 128) jirrizulta li l-porzjonijiet art mertu ta' dawn il-proċeduri huma dawk murija fil-pjanta PD2015_0357 (Dok A – fol 129) ossia **Plot 1A** ta' 58MK, **Plot 1B** ta' 12MK, **Plot 2** ta' 18MK u **Plot 3** ta' 17MK u li meħud kont tal-insenjamenti tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell f'kaz ta' toroq residenzjali l-Awtorita hija tenuta tohrog kumpens mal-parametri segwenti u cioe : (1) jekk kemm il-darba si tratta ta' art fronteggjanti proprjeta residenzjali fuq iz-zewg nahat hija tghaddi biex takkwista dik l-istrixxa art li taqa' l-barra mill-wisa' ta' erba metri meħuda fuq kull naħa u (2) jekk kemm il-darba si tratta ta' art fronteggjanti proprjeta residenzjali fuq naħa u *green area* fuq in-naħa l-ohra, hija tgħaddi biex takkwista dik l-istrixxa art li taqa' l-barra min 9.14 metri mkejjla mill-linja residenzjali.

Hija tghid li wara ezami tekniku mhejji mill-istess Awtorita skond dawn il-parametri fuq l-art in meritu irrizulta li l-art in kwistjoni ossia l-**Plot 1A** ta' 58MK, **Plot 1B** ta' 12MK, **Plot 2** ta' 18MK u **Plot 3** ta' 17MK jaqgħu kollha l-barra mill-*buffer* ta' 4 metri minn kull naħa tal-bini kif indikat f'Dok B (fol 130) u ghalhekk tali plots jehtieg jigu esproprjati.

Din ix-xhieda ma gietx kontestata minn naha attrici ghalhekk fl-ewwel lok il-Bord iqis li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri huma l-plots imsemmija ossia dawk murija fil-pjanta PD2015_0357 (Dok A – fol 129) ossia **Plot 1A** ta' 58MK, **Plot 1B** ta' 12MK, **Plot 2** ta' 18MK u **Plot 3** ta' 17MK. Ghalkemm fir-rikors promotur l-attur talab kumpens ghall-art fil-kejl ta' 120MK, jirrizulta li skond il-pjanta hawn fuq indikata l-kejl totali tal-art esproprjata huwa ta' 105 MK u mhux 120. Dan il-fatt kien gja gie indikat mill-Awtorita fin-nota taghha tas-16 ta' Settembru 2020 fejn b'referenza ghall-istess pjanta

PD2015_0357[1] hija kienet diga indikat li l-atturi huma sidien tal-plots **1A, 1B, 2** u **3** li b'kollox jammontaw ghal kejl ta' 105MK. Fl-affidavit tieghu (fol 50) l-attur Joseph Abela jghid li huwa xtara l-art kollha li kellu missieru sal-ħajt tas-sejjieħ li ġiet utilizzata bħala triq. Din it-triq hija mibnija fuq żewġ naħat u meta bena l-proprjeta' biegħ sa nofs it-triq filwaqt li l-kumplament baqa' fil-pussess tiegħu ċjoe minn nofs it-Triq 'l hemm fil-kejl ta' **<u>madwar</u>**[2] 120m.k. Fir-rapport taghhom dwar l-uzu tal-ambjenti in meritu (fol 56 et seq) l-periti teknici tal-Bord ikkalkolaw il-konfini approssimattivi tal-art u b'hekk ma tawx kejl preciz billi stqarrew li kejl u konfini preciz kien jirrikjedi li jsir survey bi strumenti propizji u superimposition. Fix-xhieda taghha tat-18 ta' Settembru 2023 in-Nutar Grech ikkonfermat li l-Plot 4 indikat fil-pjanta PD2015_0357 (Dok A – fol 129) mhux mertu ta' dawn il-proceduri liema xhieda kif inghad ma gietx kontradetta minn naha attrici.

B'hekk il-Bord iqis li l-art mertu ta' dawn il-proceduri tikkonsisti fil-porzjonijiet murija fil-pjanta PD2015_0357 (Dok A – fol 129) ossia **Plot 1A** ta' 58MK, **Plot 1B** ta' 12MK, **Plot 2** ta' 18MK u **Plot 3** ta' 17MK fil-kejl ta' 105MK.

Ikkunsidra

Din il-kawża hija stradata fuq l-ewwel passaġġ tal-artikolu 67 tal-Kap 573. Dan jipprovdi 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*

[1] Dak iz-zmien esebita bhala Dok AA 1 – fol 45
[2] Enfasi tal-Bord

jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art.

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

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

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

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

Kif intqal minn dan il-Bord diversament presjedut 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".

Din is-sentenza hija dwar t-tieni u t-tielet talbiet attrici. Gja ntqal li l-kwistjoni tat-titolu hija llum mertu in ġudikat u l-atturi huma sidien tal-*utile dominju temporanju* għaż-

zmien li fadal mill-perijodu oriġinali ta' 150 sena li bdew mis-17 ta' Frar 1982 tal-art in meritu.

Fix-xhieda taghha tat-18 ta' Settembru 2023 n-Nutar Marisa Grech ghall-Awtorita intimata kkonfermat li l-art mertu ta' dawn il-proceduri ossia **Plot 1A** ta' 58MK, **Plot 1B** ta' 12MK, **Plot 2** ta' 18MK u **Plot 3** ta' 17MK lkoll jaqghu l-barra mill-*buffer* ta' 4 metri minn kull naħa tal-bini kif indikat f'Dok B (fol 130) u għalhekk jeħtieġ jiġu espropriati. B'hekk il-Bord jagħraf li a tenur tas-sub-Artikoli (3) u (4) tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 l-Awtorita intimata mhux biss indikat li l-Gvern irid jikseb l-art b'xiri assolut izda wkoll uriet għas-sodisfazzjon tal-Bord li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi. Dan huwa wkoll ikkonfermat mill-membri tekniċi tal-Bord, il-Perit Valerio Schembri u l-Perit Edgar Rossignaud li fir-rapport taghhom dwar l-uzu tal-art (fol 56 et seq) ikkonstataw li l-art tifforma parti minn triq asfaltata.

Mill-*aerial photos* Dok. LSX4C (fol 76) jidher ċar li l-art giet iffurmata bħala parti minn triq pubblika. Mir-ritratt esebit a fol 56 ħareġ ukoll li l-art ġiet asfaltata. Kif jidher mill-istess ritratt, it-teħid ta' din l-art għandu jitqies bħala neċessita ghall-użu pubbliku stante li mingħajrha tinsorġi problema ta' aċċessibilita' fi Triq Santa Duminka mill-pubbliku u b'hekk ġiet inkorporata fl-istess triq. Fil-fehma tal-Bord dan huwa turija tan-neċessita tal-użu pubbliku tal-art kif hekk destinata. Inoltre l-Bord josserva kif l-art in kwistjoni hija feles li giet inkorporta proprju mal-kumplament tat-triq.

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

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

Fis-sentenza **fl-ismijiet Mario Cutajar *noe* vs Kummissarju tal-Art *et*[3], deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001,** intqal illi:-

"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".

Applikati l-provvedimenti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 fl-isfond tal-kunsiderazzjonijiet maghmula mill-Qorti tal-Appell f'din il-kawza u li abbażi taghħom gew rimandati l-atti lura lil dan il-Bord u meqjusa wkoll l-assiem tal-provi kollha fuq riskontrati b'mod partikolari x-xhieda tan-Nutar Marisa Grech ghall-Awtorita intimata fejn ikkonfermat li l-art in mertu ossia **Plot 1A** ta' 58MK, **Plot 1B** ta' 12MK, **Plot 2** ta' 18MK u **Plot 3** ta' 17MK lkoll jaqghu l-barra mill-4 metri minn kull naħa tal-bini kif indikat f'Dok B (fol 130) u li jeħtieġ jiġu esproprjati, il-Bord iqis illi t-tieni u t-tielet talbiet attrici ghandhom mis-sewwa u jistħoqq li jiġu milqugħa.

Għaldaqstant il-Bord iqis li a tenur tal-Artiklu 67(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta ġja ġie deċiż li r-rikorrenti huma s-sidien tal-*utile dominju temporanju* ghaz-zmien li fadal ta' 150 sena dekorribbli mis-17 ta' Frar 1982 tal-art in kwistjoni u billi dwar dan it-teħid ma nħarġet ebda dikjarazzjoni, u minn dak riskontrat issa f'din is-sentenza jirrizulta li din l-art hija amministrata minn Awtorita kompetenti, qed tintuża għal skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtiega, ghalhekk ser jiddeċiedi li l-art għandha tittieħed b'titolu ta' xiri assolut.

A tenur tal-Artikolu 67(5) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta l-Bord sejjer jiffissa terminu perentorju ta' xaharejn 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. Il-Bord josserva li fir-rikors promotur taghhom ir-rikorrenti ġja ddikjaraw li l-ammont ta' kumpens li qed jippretendu huwa ta' €192,000 skont it-tielet talba (fol 1).

III. <u>KONKLUZJONI</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi l-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti billi jilqa' l-istess u f'dan is-sens:

(i) Jiddikjara li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri konsistenti fil-porzjonijiet murija fil-pjanta PD2015_0357 (Dok A – fol 129) u fil-pjanta PD2015_0357_1 (Dok B – fol 130) ossia **Plot 1A** ta' 58MK, **Plot 1B** ta' 12MK, **Plot 2** ta' 18MK u **Plot 3** ta' 17MK fil-kejl ta' 105MK qed tintuża għall-skop u fl-interess

[3] 467/94 GV

pubbliku u hija hekk meħtieġa u jikkundanna lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex takkwista l-istess proprjeta' b'titolu ta' xiri assolut;

(ii) Jippreﬁġġi terminu ta' xaharejn mid-data ta' din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex l-Awtorità tal-Artijiet intimata tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art.

Bl-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Frar 2024