BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 18 ta' Marzu 2024

Ta' Masrija Limited (C11738)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawża Numru: 9
Rikors Numru : 82/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta` Ta Masrija Limited (C 11738) datat 1 ta' Diċembru 2021 fejn ġie premess:

1. Illi s-soċjeta' eponenti hija s-sid b'titolu validu, ta' porzjon art, u li llum tifforma parti minn Triq Buqana, fil-limiti tal-Wilġa tal-Qattara, ġewwa il-Mosta, tal-kejl superfiċjali ta' tlett mija u sitta u erbgħin punt tlieta zero metri kwadri (346.30mk), konfinanti mit-Tramuntana, Lvant u Nofsinhar ma' triq Buqana, il-Mosta, u mill-Punent ma' propjeta tas-soċjeta' rikorrenti. (Dok EC 1 u dok EC 2).

2. Illi l-imsemmija porzjon art, kienet ittieħdet, u llum hija okkupata jew amministrata minn xi awtorita' kompetenti, iżda fuqha ma inħarġet l-ebda dikjarazzjoni.

3. Illi sa llum din l-art, qatt ma ġiet akkwistata mill-awtorita' intimata, u lanqas ma' tħallas lill-esponenti il-kumpens ai termini tal-liġi.

4. Illi s-soċjeta' esponenti jidhrilha illi l-kumpens li għandu jitħallas lilha għal tali akkwist għandu jkun ta' sbatax –il elf, tlett mija u ħmistax – il ewro (€17,315).

5. Illi b'dan l-aġir is-soċjeta rikorrenti soffriet ukoll danni materjali u morali, għas-snin illi din l-art ġiet okkupata mingħajr ma nħarġet dikjarazzjoni.

6. Illi għalhekk, ai termini ta' l-Artikolu 67 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant, in vista tal-premess, is-soċjeta esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Board jogħġbu;

> *1. Jordna lill-awtorita' intimata takkwista mingħandha b'xiri assolut, porzjon art u li llum tifforma parti minn Triq Buqana, fil-limiti tal-Wilġa tal-Qattara, ġewwa il-Mosta, tal-kejl superfiċjali ta' tlett mija u sitta u erbgħin punt tlieta zero metri kwadri (346.30mk), konfinanti mit-Tramuntana, Lvant u Nofsinhar ma' triq Buqana, il-Mosta, u mill-punent ma' propjeta tas-soċjeta' rikorrenti, u indikata bl-aħmar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok EC 1;*
>
> *2. Jordna illi l-kumpens li għandu jitħallas lis-soċjeta' esponenti, mill-awtorita' intimata, għal tali akkwist b'xiri assolut ikun ta' sbatax –il elf, tlett mija u ħmistax – il ewro (€17, 315);*
>
> *3. Jikkundanna lill-awtorita' intimata tħallas bħala kumpens lis-soċjeta esponenti għal tali akkwist b'xiri assolut is-somma ta' sbatax–il elf, tlett mija u ħmistax – il ewro (€17, 315);*
>
> *4. Jikkundanna wkoll lill-awtorita' intimata bħala responsabbli għad-danni materjali u morali, għas-snin illi din l-art ġiet okkupata mingħajr ma nħarġet dikjarazzjoni.*
>
> *5. Jillikwida dawn id-danni materjali u morali; u ;*
>
> *6. Jikkundanna lill-awtorita' intimata tħallas dawn id-danni lis-soċjeta' esponenti.*

Bl-ispejjez kontra l-awtorita' intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 7 ta' Frar 2022 (fol 13 et seq) fejn gie eċċepit:

1. *Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar it-tmintax ta' Jananr 2020 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi.*

2. *Illi r-rikorrenti indikaw li l-art mertu ta' din il-kawża hija biċċa art ta' 346,30 metri kwadri, formanti skonthom minn Triq Buqana, fil-limiti tal-Wilġa tal-Qattara, ġewwa il-Mosta.*

3. *Illi skont l-istess rikorrenti, din l-art tifforma toroq stradali.*

4. *Illi jiġi senjalat li fl-ewwel lok għandu jiġi eżaminat jekk di fatti l-art mertu ta' dawn il-proċeduri hijiex milquta b'xi dikjarazzjoni, u dan stante li dawn il-proċeduri qegħdin isiru ai termini tal-artiklu 67 tal-Kapitlu 573. Konsegwentement, jekk tali art hija milquta b' din, jew b' xi dikjarazzjoni oħra, dan l-Onorabbli Bord għandu jiċħad it-talbiet kollha rikorrenti.*

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u f' każ li jiġi determinat li din l-art ma hijiex milquta minn xi dikjarazzjoni, l-esponenti tissenjala is-segwenti;

5. *Illi jiġi rilevat li l-esponenti għadha trid teżamina u tivverifika it-titolu tar-rikorrenti fuq l-art kif hawn deskritta u għalhekk r-risposta odjerna hija soġġetta għall-verifika tat-titolu hawn fuq imsemmi. Bl-istess mod, għandu jiġi verifikat illi s-soċjeta rikorrenti hija l-unika titolarju ta' kwalunkwe drittijiet ta' kumpens fuq l-art in kwistjoni.*

6. *Illi ghalhekk oltre dan qed jigi wkoll senjalat li;*

i) *Illi ai termini tas-sub artiklu 67 (3) u (4) tal-Kapitlu 573, l-esponenti tiddikjara illi stante li l-istess art preżentament qiegħeda tintuża bħala toroq, il-Gvern ikun lest jakkwista l-istess u dan biss jekk jirriżulta illi tali żvilupp ma kellux issir mill-privat, skont l-obbligi imposti fuq xi individwu privat mill-ligi.*

ii) *Illi għalhekk, jekk dan l-Onorabbli Bord ikun sodisfatt li tali art għandha tiġi akkwistata, huwa għandu jagħti żmien lis-sid (la darba it-titolu jkun ġie verifikat) tiddikjara l-kumpens li skontha għandu jitħallas għall dik l-art, u dan ai termini tas-sub artiklu 67 (6) tal-Kap. 573. Jirriżulta li ir-rikorrenti diga ghamlu tali dikjarazzjoni fir-rikors promotur.*

iii) *Illi konsegwentament f'każ ta' nuqqas ta' qbil fuq tali kumpens, għandu jkun imbagħad dan l-Onorabbli Bord li jiddetermina l-istess u dan in linea ma dak li jrid l-istess Artiklu 67.*

iv) *Illi għaldaqstant dan l-Onorabbli Bord għandu jeżamina ukoll l-istat u n-natura tal-art innifisha.*

v) *Illi fir-rigward tal-ħlas għad-danni morali u materjali, jiġi senjalat li filwaqt li tali danni għandhom jiġu ippruvati, dan l-Onorabbli Bord għandu jikkonsidra ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ odjern, u kif wkoll kwalunkwe imgħaxijiet u/ jew interessi fil-kumpens kif mitluba wkoll mir-rikorrenti, u dan stante illi anke dawn il-mekkaniżmi huma intiżi kemm bħala penali għad-dewmien biex sar l-akkwist, u kif ukoll bħala forma ta' kumpens lis-sid għall-istess dewmien. F' dan ir-rigward jiġi senjalat ukoll li jirriżulta li r-rikorrenti qatt ma' għaddew xi dokumenti relattivi għat-titolu tagħhom fuq l-art, jew għamlu xi idnaġini jew talbiet mal-esponenti rigwardanti din l-art.*

7. *Illi b'mod ġenerali jiġi senjalat li stante li l-Kapitlu 573 huwa liġi speċjali, kwalunkwe talba mressqa quddiem dan l-Onorabbli Bord, għandha tkun in linea ma dak illi tippermetti il-*

liġi. Illi għaldaqstant jiġi senjalat li dan l-Onorabbli Bord m' għandux jilqa' dawk it-talbiet rikorrenti u liema ma jirriżultawx mill-istess azzjoni (l-artikolu 67 tal-Kap. 573).

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Bl-Ispejjez

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-5 ta' Frar 2024 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza fuq l-ewwel parti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din il-kawża tirrigwarda porzjon art fil-limiti tal-Wilġa tal-Qattara, ġewwa l-Mosta tal-kejl ta' 346.3 MK proprjeta tas-soċjeta attriċi li ttieħdet sabiex illum tifforma parti minn Triq Buqana fil-limiti tal-Mosta. L-attriċi ssostni li din l-art tinsab okkupata w amministrata minn entita pubblika u fuqha qatt ma nħarġet Dikjarazzjoni ta' esproprju u ma tħallas ebda kumpens ghat-teħid għalhekk ipproċediet bil-kawża odjerna bbażata fuq l-Artikolu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta u talbet lil Bord sabiex jordna lill-intimata takkwista l-imsemmija art b'xiri assolut, u jiffissa l-kumpens xieraq dovut ghal dan it-teħid fl-ammont ta' €17,315. Talbet ukoll il-likwidazzjoni u ħlas ta' danni materjali u morali għas-snin li l-art ġiet okkupata mingħajr ma nħarġet Dikjarazzjoni.

Minn naħa tagħha l-Awtorita intimata wieġbet li fl-ewwel lok irid jiġi eżaminat jekk l-art hijiex fil-fatt milquta minn Dikjarazzjoni o meno, għaliex f'każ li hija hekk milquta l-Artikolu 67 ċitat mill-attriċi ma jsibx applikazzjoni, irid jiġi wkoll verifikat it-titolu, ai termini tal-Artikolu 67 (3) u (4) tal-Kap 573 irid jiġi eżaminat jekk l-art in meritu kelliex tiġi żviluppata fi triq mill-privat skond l-obbligi imposti mill-Liġi u f'każ li jirriżulta li l-art jeħtieġ tiġi akkwistata allura l-Awtorita għandha tingħata żmien biex tindika kemm skond hi għandu jkun il-kumpens u f'każ ta' nuqqas ta' qbil dan jiġi stabbilit mill-Bord skond l-Artikolu 67. Fir-rigward tat-talba għad-danni tgħid li dawn għandhom jiġu ppruvati u l-Bord għandu jieħu ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ in konsiderazzjoni.

Ikkunsidra

<u>Din is-sentenza hija limitata għall-ewwel parti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta ossia s-sub-artikoli (1) sa (5) tal-istess Artikolu u għalhekk tirrigwarda biss l-ewwel talba attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita relattivi ghall-istess talba</u>.

L-Artikolu 67 tal-**Att Dwar Artijiet tal-Gvern** (Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta) 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 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".*

Umbagħad fis-sentenza mgħotija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2023 fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela et vs L-Awtorita' tal-Artijiet (Rik. Nru. 7/2019NB)** li kienet ukoll tirrigwarda azzjoni taħt l-Artikolu 67 tal-Kap 573, l-Qorti tal-Appell kompliet telabora dwar il-punti li jeħtieġ li jiġu mistħarrġa minn dan il-Bord fl-ewwel stadju ta' din it-tip ta' azzjoni bil-mod segwenti:

"…… 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.

…..

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 <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 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 benefiċċju 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.
….

*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".

Applikati dawn l-insenjamenti ghal każ *de quo* il-Bord sejjer issa jqis il-punti li jeħtieġ li jiġu mistħarrġa għall-finijiet tal-ewwel stadju tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta fid-dawl tal-provi riskontrati f'dan il-każ.

<u>Titolu</u>

L-attriċi tgħid li hija akkwistat l-art in meritu in forza ta' kuntratt ta' xiri fl-atti tan-Nutar Dr. Alexander Joseph Sceberras Trigona tad-29 ta' Mejju 1998 (Dok EC 2 – fol 5 et seq). In sostenn tat-titolu tagħha hija ppreżentat ukoll il-*property ownership form* relattiva (fol 26 et seq). Tispjega li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Naomi Mugliette tat-28 ta' Frar 2014 hija fdiet il-piżijiet li kienu mposti fuq l-istess art (Dok B – fol 43 et seq). Fl-eċċezzjonijiet tagħha l-Awtortita intimata teċċepixxi li għandu jiġi verifikat it-titolu. Mill-ezercizzju mħejji mill-istess Awtorita dwar il-verifika tat-titolu jirriżulta li l-istess Awtorita hija soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti fuq l-art in meritu tant li fis-seduta tas-16 ta' Novembru 2022 (fol 24) l-Awtorita' intimata ddikjarat li hija

soddisfatta bit-titolu tas-soċjeta rikorrenti. Għaldaqstant il-Bord wara ra d-dikjarazzjoni tal-Awtorita' intimata u evalwa l-provi ppreżentati mir-rikorrenti in rigward it-titolu huwa jinsab sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti. Ghalhekk fid-dawl tal-provi prodotti u d-dikjarazzjoni sudetta tal-intimata l-Bord iqis li l-eċċezzjoni tal-Awtorita' dwar it-titolu ġiet sorvolata u li t-titolu tas-soċjeta rikorrenti huwa wieħed soddisfaċenti.

<u>Hruġ ta' Dikjarazzjoni o meno</u>

Fl-affidavit tiegħu Jean Carlo Fino *qua* direttur tas-soċjeta rikorrenti (Dok EC 7 – fol 54 *et seq*) jgħid li l-art in meritu kienet ittieħdet biex tifforma parti minn Triq Buqana fil-Mosta u meta vverifikaw mal-Awtorita intimata dwar jekk kienetx saret esproprjazzjoni rigward din l-art irriżulta li fil-fatt formalment l-art qatt ma ġiet esproprjata u sallum l-attriċi ma tħallset ebda kumpens. **Fix-xhieda tagħha fis-seduta tas-17 ta' Mejju 2023 (fol 60 *et seq*) in-Nutar Dr. Marisa Grech, *acting Chief Officer*** fi ħdan l-Awtorita intimata kkonfermat li dwar l-art in meritu tal-kjel ta' 346.3 MK qatt ma nħarġet Dikjarazzjoni tal-President u qatt ma kien hemm proċeduri ta' esproprjazzjoni fuqha. Hija kkonfermat ukoll li l-art in kwistjoni hija triq kif jidher mill-*orthophotos* (fol 66 sa 68). Hija esebiet ukoll PD plan numru 2023_0237 (Dok MG 2 – fol 63) fejn l-art in meritu hija dik delinejata bl-ahmar. **Xehed ukoll Brian Farrugia in rapprezentanza tal-Awtorita għat-Trasport f'Malta** fis-seduta tas-17 ta' Mejju 2023 (fol 64 *et seq*) li qal li kif jidher mill-*orthophotos* fin-1998 l-art kienet ġja żviluppata fi triq. Minn dawn il-provi jemerġi bl-aktar mod ċar li dwar l-art in meritu ma nħarġitx Dikjarazzjoni u hija triq.

<u>Jekk l-art hijiex okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti; jekk l-Awtorità indikatx jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l-art lis-sid u jekk l-art hiex meħtieġa għal skopijiet pubbliċi</u>

Kif ingħad, **fl-affidavit tiegħu Jean Carlo Fino *qua* direttur tas-soċjeta rikorrenti** (Dok EC 7 – fol 54 *et seq*) isostni li l-art in meritu ttieħdet biex tifforma parti minn Triq Buqana fil-Mosta. Dan huwa kkonfermat minn **Nutar Dr. Marisa Grech, *acting Chief Officer*** fi ħdan l-Awtorita intimata li fl-affidavit tagħha ppreżentat fil-5 ta' Frar 2024 (fol 95 et seq) hija tgħid li l-art mertu ta' din il-kawża hija dik indikata bil-kulur aħmar fil-pjanta PD 2023_0237 (Dok A – fol 96) liema art mhiex milquta minn esproprjazzjoni. Hija tgħid **li abbazi tal-insenjament tal-Qorti tal-Appell** fis-sentenza fuq citata ta' **Joseph Abela et (Rik Nru 7/19/1)** f'kaz ta' toroq residenzjali l-Awtorita hija tenuta toħroġ kumpens mal-parametri segwenti u cioe': (1) jekk kemm il-darba si tratta ta' art fronteġġanti proprjeta residenzjali fuq iż-żewġ naħat hija tgħaddi 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 fronteġġanti 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 tgħid li wara li l-Awtorita ħadet kont ta' dawn il-prinċipji rrizulta li l-art in kwistjoni ossia dik delinjata bil-kulur aħmar fil-pjanta PD 2023_0237 (Dok A – fol 96) tal-kejl ta' 346.3MK għandha tiġi akkwistata. Din ix-xhieda ma gietx kontestata minn naħa attrici tant li ma sar ebda kontro-eżami tal-istess affidavit ghalhekk fl-ewwel lok il-Bord iqis li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri hija dik delinjata bil-kulur aħmar fil-pjanta PD 2023_0237 (Dok A – fol 96) tal-kejl ta' 346.3MK. Gja ntqal li l-Bord huwa soddisfatt bit-titolu tar-rikorrenti u li l-art in meritu m'hi kolpita minn ebda Dikjarazzjoni. L-art ġiet żviluppata fi triq pubblika u jirriżulta li skond l-insenjamenti sudetti l-art mhiex waħda li fit-termini tal-Avviż Legali 29 tas-sena 2010 (Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq) kien jinkombi fuq il-privat li jiżviluppa.

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 iżda wkoll uriet għas-sodisfazzjon tal-Bord li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi. Dan huwa msaħħaħ ukoll mir-rapport tal-perit *ex parte* tal-attrici, l-AIC Godwin Abela, li fir-rapport tiegħu (Dok EC 1 – fol 4 et seq) jgħid li l-art in meritu llum tifforma parti minn Triq Buqana fil-limiti tal-Mosta kif jidher mill-*orthophotos* a fol 66 sa 68. Di piu l-Bord josserva li fil-pjanta esebita minn Nutar Marisa Grech (Dok A- fol 96) hemm kjarament indikat li l-art in meritu jeħtieġ tiġi akkwistata *in connection with road widening.* Kif jidher mill-*orthophotos* imsemmija t-teħid ta' din l-art għandu jitqies bħala neċessita ghall-użu pubbliku stante li l-art hija llum parti mit-triq u mingħajrha tinsorġi problema ta' aċċessibilita' fis-sistema ta' toroq fl-akwata billi l-istesss art tinsab inkorporata proprju bħala parti mill-istess sistema ta' toroq. Dan, fil-fehma tal-Bord, huwa turija tan-neċessita tal-użu pubbliku tal-art kif destinata.

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

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

Fis-sentenza **fl-ismijiet Mario Cutajar *noe* vs Kummissarju tal-Art *et*[1], 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 tal-Liġijiet ta' Malta ghal każ in eżami fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ċitata **ta' Joseph Abela et (Rik Nru 7/19/1)** u tal-insenjamenti gurisprudenzjali fuq riportati u tenut kont tal-provi fuq riskontrati b'mod partikolari x-xhieda tan-Nutar Marisa Grech ghall-Awtorita intimata fejn ikkonfermat li l-art in mertu jeħtieġ tiġi akkwsitata, l-Bord iqis li l-elementi kollha ravviżati fl-artikolu 67 (1) sa (5) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta jinsabu soddisfatti u kwindi l-ewwel talba attriċi għandha mis-sewwa u jistħoqq li tiġi milqugħa.

Għaldaqstant il-Bord iqis li r-rikorrenti hija s-sid tal-art in kwistjoni għal fini ta' din l-azzjoni u peress li din l-art m'hi milquta minn ebda Dikjarazzjoni, għalkemm hija okkupata w amministrata minn Awtorita kompetenti, qed tintuża għal skop u fl-interess pubbliku bħala triq u hija hekk meħtieġa, għalhekk il-Bord ser jiddeċiedi li l-art għandha tittieħed mill-Gvern b'titolu ta' xiri assolut kif *del resto* ssostni l-istess Awtorita intimata fl-affidavit tan-Nutar Grech (fol 95 et seq).

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 tagħha r-rikorrenti ġja ddikjarat li l-ammont ta' kumpens li qed tippretendi huwa ta' €17,315 skont it-tielet talba tagħha (fol 2).

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi l-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi l-ewwel talba tar-rikorrenti billi, filwaqt li jiċħad dawk l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita intimata rigwardanti l-istess talba limitatament sa fejn dawn huma inkompatibbli ma dak deċiż hawn taħt u biss sal-grad ta' dak hawn deċiż, jilqa' l-ewwel talba attriċi u f'dan is-sens:

(i) Jiddikjara li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri ossia dik delinejata bil-kulur aħmar fil-pjanta PD 2023_0237 (Dok A – fol 96) tal-kejl ta' 346.3MK qed tintuża għall-skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtieġa u jikkundanna

[1] 467/94 GV

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.

(iii) Jirriserva li jipprovdi dwar il-kumplament tat-talbiet attriċi u l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorita fi stadju ulterjuri.

Bl-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

18 ta' Marzu 2024