# BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

**Seduta tal-llum 15 ta' Lulju 2024**

**Reverendu Dun Gwann Farrugia ID 555849(M)**

**vs**

**L-Awtorita' tal-Artijiet**

**Rikors Numru : 9/2019 NB**

**Il-Bord,**

## I. PRELIMINARI

**Ra r-rikors tar-Reverendu Dun Gwann Farrugia ID 555849(M) ippreżentat fis-7 ta' Marzu 2019 fejn ġie premess:**

*Illi huwa propjetarju ta' porzjoni art li tinsab fi Triq San Martin, iz-Zurrieq ta' kejl superficjali ta' tlett mija u sbatax metru kwadru (317mk)*[1] *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.*

[1] Korrezzjoni awtoriżżata b'Digriet tal-Bord tat-23 ta' April 2024 (fol 190)

*Illi għar-rigward tal-provenjenza tat-titolu tal-esponenti, l-esponenti jagħmel referenza għall-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 għalhekk a tenur tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573 l-esponenti għandu dritt jiġi 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 mingħajr ma saret l-imsemmija Dikjarazzjoni Presidenzjali.*

*Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:*

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

ii. *Jikkonferma li l-art għandha tittiħied b'titolu ta' xiri assolut stante li ttieħdet għal skop pubbliku;*

iii. *Tagħti zmien lir-rikorrenti u lill-Awtorita' intimata sabiex jiddikjaraw il-kumpens pagabbli għat-transferiment tal-art de quo u għal 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 ġust għat-transferiment tal-art u dan skond il-parametri stipulati fil-liġi;*

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

vi. *Tikkundanna lill-intimat jħallas l-interessi u tistabilixxi r-rata u mekkanizmu ta' kif l-istess jiġu kalkulati li jkopru l-perjodu kollhu mid-data tat-teħid ta' pussess sad-data tal-ħlas tal-kumpens tal-art.*

vii. *Tiffissa l-ġurnata, ħin u lok sabiex jiġi iffirmat l-kuntratt opportun, taħtar nutar sabiex jippublika l-att u kuratur sabiex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci.*

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

**Ra r-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 2 ta' Lulju 2019 (fol 23 *et seq)* fejn ġie eċċepit is-segwenti:**

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 espropprijata bl-intiza li ssir triq;*

4. *Illi l-Awtorita' intimata tfakkar, u dan dejjm minghajr pregudizzju ghall-predett, li abbazi tal-Avviz Legali 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.*

*B-ispejjez kontra r-rikorrenti.*

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

**Ra s-sentenza parzjali tiegħu 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 immarkata bl-blu fil-pjanta a fol 8 tal-proċess u deskritta 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) *Ippref̄iġġa 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 ġie deċiż hekk:**

> *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-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:**

*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 esproprjata 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 jistgħu 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.*

**Ra li l-atti ġew rinvijati lil dan il-Bord sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell sudetta jerġgħu jiġu deċiżi mill-ġdid l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti.**

**Ra li wara li l-atti gew rimessi lil Bord l-attur ippreżenta nota fl-10 ta' Marzu 2023 (fol 149b *et seq*) li biha esebixxa t-*tender documents* in konnessjon mal-iżvilupp tat-triq in meritu u ressaq bħala xhud lir-rappreżentant ta' Transport Malta li xehed fl-14 ta'**

**Diċembru 2023 u f'dik is-seduta ddikjara li m'ghandux aktar provi rigward l-ewwel tlett talbiet, filwaqt li l-Awtorita intimata pproduċiet bħala xhud lin-Nutar Dr. Marisa Grech li xehedet fis-seduta tat-23 ta' April 2024 u ppreżentat ukoll affidavit u pjanta (fol 193 u 194) u fl-istess seduta l-Awtorita ddikjarat li m'ghandiex aktar provi fuq l-ewwel parti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573.**

**Ra li fl-istess seduta tat-23 ta' April 2024 ġie verbalizżat hekk:**

> *L-Avukat Borg Costanzi jaqbel mal-kostatazzjonijiet kif indikati mill-Awtorita' fl-affidavit ipprezentat illum stess u mal-pjanta annessa mal-istess fis-sens li huwa jaqbel mill-art mertu ta' dan il-kaz ghandu jigi esproprijat il-kejl ta' 317mk u r-rikors promotur ghandu jigi korrett fis-sens illi l-kejl indikat mir-rikorrenti bhala dak ta' 330mk ghandu jigi ridott ghall-kejl ta' 317mk u talab li ssir il-korrezzjoni relattiva f'dan is-sens.*
>
> *L-Avukat Musumeci m'ghandux oggezzjoni.*
>
> *Il-Bord jilqa' t-talba u d-difensuri prezenti ghal kull buon fini jaghtu ruhhom b'notifikati bl-atti hekk kif korretti u jirrinunzjaw ghal kull eccezzjoni talvolta naxxenti in konnessjoni mal-istess korrezzjoni.*
>
> *Id-difensuri jiddikjaraw li m'ghandhom xejn aktar xi jzidu u li l-kawza tista' tithalla ghas-sentenza.*

**Ra l-atti proċesswali kollha;**

**Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza fuq l-ewwel parti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.**

## II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din is-sentenza qeda tingħata in segwitu għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell permezz ta' liema l-atti ġew rimessi lura lil dan il-Bord sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula fl-istess sentenza jerġgħu jiġu deċiżi mill-gdid l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti.

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

*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.*

Applikati dawn l-insenjamenti għal każ kif rimess lura lill-Bord, il-Bord josserva li **fl-affidavit tagħha (fol 193) n-nutar Dr. Marisa Grech għall-Awtorita** spjegat li l-art mertu tal-kawża hija murija fuq PD 2024_0473 tal-kejl ta' 330 MK. Mal-istess affidavit hija esebiet pjanta (Dok A – fol 194) fejn fiha l-istess art ġiet delinejata in parti bl-aħdar u in parti bl-aħmar u spjegat illi meħud kont tal-insenjamenti tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell f'każ ta' toroq residenzjali l-Awtorita hija tenuta toħroġ kumpens mal-parametri segwenti u ċioe: (1) jekk kemm il-darba si tratta ta' art fronteggjanti proprjeta residenzjali fuq iz-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 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 tgħid li wara eżami tekniku mħejji mill-istess Awtorita skond dawn il-parametri fuq l-art in meritu jirriżulta li mill-porzjoni art indikata fuq il-pjanta PD 2024_0473 (fol 194) il-parti delinejata bl-aħdar tal-kejl ta’ 13MK m’għandhiex tiġi akkwistata filwaqt li l-parti delinejata bl-aħmar tal-kejl ta’ 317 MK għandha tiġi akkwistata.

Din ix-xhieda ma ġietx ikkontestata minn naħa attrici, anzi l-attur stess irrikonoxxa li l-parametri indikati mill-Awtorita kienu korretti tant li fis-seduta tat-23 ta’ April 2024 l-Avukat Borg Costanzi għar-rikorrenti ddikjara li jaqbel mal-kostatazzjonijiet kif indikati mill-Awtorita' fl-affidavit sudett u mal-pjanta annessa fis-sens li huwa jaqbel li mill-art mertu ta' dan il-każ għandu jiġi esproprijat il-kejl ta' 317mk u talab biex ir-rikors promotur jiġi korrett fis-sens li l-kejl indikat mir-rikorrenti bħala dak ta' 330mk jiġi ridott għall-kejl ta' 317mk liema talba ġiet akkordata mill-Bord.

***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 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 l-ewwel tliet talbiet attrici. Fis-sentenza preċedenti tiegħu l-Bord sab li t-titolu tar-rikorrenti huwa wieħed soddisfaċenti u l-Bord wara li ra l-atti jikkonferma li l-attur huwa sid tal-art in meritu. Kwindi l-ewwel talba attriċi ser tiġi milqugħa.

Fl-affidavit tagħha (fol 193 ) in-Nutar Marisa Grech għall-Awtorita intimata kkonfermat li mill-porzjoni art indikata fuq il-pjanta PD 2024_0473 (fol 194) il-parti delinejata bl-aħmar tal-kejl ta' 317 MK għandha tiġi akkwistata. L-attur qabel ukoll ma dan il-fatt. 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 wkoll ikkonfermat mill-membri tekniċi tal-Bord, il-Perit Godfrey Vella Baldacchino u l-Perit David Pace li fir-rapport tagħhom dwar l-użu tal-art (fol 58 *et seq*) ikkonstataw li l-art tifforma parti minn triq u post ta' parkeġġ f'pjazza fi Triq San Martin, iz-Zurrieq. Dan jidher ċar ukoll mir-ritratti annessi mal-istess rapport. B'hekk il-Bord iqis li t-teħid ta' din l-art għandu jitqies bħala neċessita għall-użu pubbliku.

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*[2], 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".*

[2] 467/94 GV

Applikati l-provvedimenti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta’ Malta meħud kont l-Avviż Legali 29 tas-sena 2010 (Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f’Toroq u r-Regolamenti 13 u 16 taħt it-Taqsima III ta’ Toroq f’Postijiet Abitati u r-Rgolamenti 19 sa 22 taħt it-Taqsima IV ta’ Toroq Privati tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 499.57 u dan fl-isfond tal-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti tal-Appell f’din il-kawza u li abbażi tagħhom l-atti ġew rimandati lura lil dan il-Bord u meqjusa wkoll l-assiem tal-provi kollha fuq riskontrati u b’mod partikolari x-xhieda tan-Nutar Marisa Grech għall-Awtorita intimata fejn ikkonfermat li mill-porzjoni art indikata fuq il-pjanta PD 2024_0473 (fol 194) il-parti delinejata bl-aħmar tal-kejl ta’ 317 MK għandha tiġi akkwistata, l-Bord iqis li t-tieni u t-tielet talbiet attriċi għandhom mis-sewwa u jistħoqq ukoll li jiġu milqugħa u dan fir-rigward tal-porzjoni art delinejata bl-aħmar tal-kejl ta’ 317 MK fuq il-pjanta msemmija PD 2024_0473 (fol 194).

Għaldaqstant il-Bord iqis li a tenur tal-Artiklu 67(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta’ Malta r-rikorrenti huwa sid l-art in meritu, liema art ittieħdet mill-Gvern u dwar dan it-teħid ma nħarġet ebda dikjarazzjoni u minn dak riskontrat issa f’din is-sentenza jirriżulta li din l-art hija amministrata minn Awtorita kompetenti, qed tintuża għal skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtiega, u għalhekk 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’ tlett (3) xhur 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 ir-rikorrenti ġja ddikjara li l-ammont ta’ kumpens li qed jippretendi huwa ta’ €190,000 għall-art tal-kejl ta’ 330MK skont it-tielet premessa (fol 1) li naturalment irid jiġi aġġiustat *pro rata* ladarba l-kejl ġie ridott għall-317 MK.

## III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi l-Bord qiegħed jaqta’ u jiddeċiedi l-ewwel tliet talbiet attriċi billi jilqa’ l-istess u f’dan is-sens:

(i) Jiddikjara li l-attur huwa sid tal-art in meritu;

(ii) Jiddikjara li l-art mertu ta’ dawn il-proċeduri ossia l-parti delinejata bl-aħmar tal-kejl ta’ 317 MK fuq il-pjanta PD 2024_0473 (fol 194) 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;

(iii) Jipprefiġġi terminu ta’ tlett (3) xhur mid-data ta’ din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex l-Awtorità tal-Artijiet intimata

tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art.

Bl-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

**Moqrija.**

**Noel Bartolo**
**MAĠISTRAT**

**Marisa Bugeja**
**Deputat Reġistratur**

**15 ta' Lulju 2024**