BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2024

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

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 6
Rikors Numru : 1/19NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Joseph Abela *et* datat 10 ta' Jannar 2019 hekk kif korrett skond Digriet tal-Bord tal-20 ta' April 2022 fejn ġie premess:

1. Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-26 ta` Ġunju 1991 l-esponenti xtraw u akkwistaw porzjoni diviża mill-għalqa imsejħa Tal-Maġġi limiti taż-Żabbar ta` kejl superfiċjali ta` $673.15m^2$ kif aħjar hemm deskritta u kif jirriżulta mill-kuntratt u pjanti hawn annessi Dok A u Dok B.

2. Illi parti minn din it-triq ta` kejl superfiċjali ta` $40.38m^2$ ittieħdet għal skop ta` twessiegħ ta` Triq ix-Xagħjra, Żabbar.

3. Illi skond ir-rapport u stima tal-Perit Mark John Scicluna (Dok C) din l-art illum tiswa €155,000.

4. Illi dil-art qed tintuża għal skopijiet stradali u parti minnha ta' kejl ta' 5.38m² ġiet esproprijata permezz ta' dikjarazzjoni 403 tas-27 ta' Lulju 1976 mentri l-parti l-oħra ta' kejl ta' 35m² m'hija milquta minn ebda dikjarazzjoni. Illi fir-rigward tal-parti milquta bid-dikjarazzjoni ma sar ebda avviż għall-ftehim u ma hemm ebda prezz indikat.

6. Illi għalhekk japplikaw għal dan il-każ id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 64 u l-Artikolu 67 Kap 573.

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

A. Fir-rigward tal-art li m'hiex milquta minn ebda dikjarazzjoni Presidenzjali :

- i *Jikkonferma li l-esponenti għandhom titolu validu biex jitolbu li l-Awtorità kompetenti takkwista l-art b'titolu ta` xiri assolut;*
- ii *jiddikjara li għal din l-art huma sodisfatti l-kweżiti tal-Art 47 u l-Art 67 tal-Kap 573 u li l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi;*
- iii *tagħti żmien lis-sidien u lill-Awtorità biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art. Għall-finijiet ta` din it-talba, l-esponenti ġja iddikjaraw aktar 'il fuq f'dan r-rikors kemm qed jitolbu li għandu jkun tali kumpens;*
- iv *F'każ li ma jkunx hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-kumpens li għandu jitħallas għal dik l-art, li jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment ta` dik l-art u jikkundanna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk stabbilit.*
- v *Jillikwida u jordna lill-Awtorità tħallas danni materjali u danni morali mġarrba mill-esponenti għall-perjodu minn meta l-art ġiet okkupata sa dakinhar tal-ħlas relattiv.*
- vi *Jiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv liema data ma tkunx iktar minn tlett xhur mid-data tas-sentenza u jaħtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun, liema kuntratt għandu jsir għas-spejjeż tal-Awtorità intimata.*

B. Fir-rigward tal-art milquta bid- dikjarazzjoni Presidenzjali fuq imsemijja tal-1976:

- i *Tillikwida u tordna l-ħlas tal-kumpens għat-teħid tal-art skond il-liġi.*
- ii *Tillikwida u tordna l-ħlas ta-danni morali u danni materjali.*

iii *Tikkundanna lill-Awtorita sabiex tħallas l-ammonti fuq likwidati u li jitħallsu l-interessi fuq il-kumpens mid-data tad-dikjarazzjoni sad-data ta' ħlas effettiv.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 4 ta' Frar 2019 (fol 13 et seq) fejn gie eċċepit:

1. Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija b'dan illi ġiet mgħotija sat-13 ta; Frar 2019 biex tirrispondi;

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

2.1 *Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti iridu qabel xejn jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni izda dan jista' jsehh biss talvolta l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd;*

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

2.3 *Illi l-Awtorita' intimata tfakkar, u dan dejjem minghajr pregudizzju ghall-predett, li abbażi tal-**Avviż Legali 29/2010**, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li f'kaz ta' toroq, il-proprjeta' fit-triq li ġiet asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern;*

3. Illi it-talbiet rikorrenti ghandhom ghalhekk jigu michuda.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi. Bl-ipejjez.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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 n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-30 ta' Mejju 2024 (fol 212 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata preżentata fit- 30 ta' Lulju 2024 (fol 221 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qedin jitolbu *inter alia* li l-Bord jordna l-akkwist ta' biċċtejn art formanti parti mill-art imsejjħa "Ta' Maġġi" limiti ta' Ħaż-Żabbar, waħda kolpita mill-Art. 64 tal-Kap. 573 tal-kejl ta' 5.38Mk u l-oħra kolpita mill-Art. 67 tal-tal-Kap. 573 tal-kejl ta' 35Mk u sabiex jiġi ffissat il-kumpens għall-akkwist u likwidati d-danni materjali u morali u imgħax.

Ir-rikorrenti akkwistaw iż-żewġ porzjonijiet art flimkien ma' art akbar permezz ta' kuntratt t'akkwist fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-26 ta' Ġunju 1991 fil-kejl ta' 673.15m.k soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm10. Parti minn din l-art, dik immarkata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta Dok JSX 1 a fol 98 ġiet żviluppata mir-rikorrenti għal skopijiet residenzjali. Dwar il-parti l-ħadra tal-kejl ta' 35m.k, li hija parti mit-triq, hemm kontestazzjoni jekk japplikax l-Avviż Legali 29/2010 u qiegħed jiġi kkontestat ukoll l-iskop pubbliku. Il-parti mmarkata blu fil-kejl ta' 5.38m.k ġiet esproprjata permezz tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 403 tas-16 ta' Lulju 1976[1]u wkoll tifforma parti mit-triq iżda qatt ma ġie ndikat kumpens u lanqas ma nħareġ avviż għall-ftehim. Hemm qbil bejn il-partijiet li l-azzjoni fir-rigward ta' din l-aħħar porzjoni art immarkata bil-blu ta' 5.38m.k hija dik taħt l-Art. 64 tal-Kap. 573.

Ir-rikorrenti xehed permezz ta' affidavit[2] li meta akkwista l-art fl-1991 diġa kellha faċċata fuq Triq ix-Xgħajra, Żabbar li kienet triq antika u li twessgħet mill-Gvern għal ħabta tas-sena 1985. Meta kienet qed issir it-triq il-Gvern ħa aktar milli kien hemm esproprjat. Meta r-rikorrent akkwista l-art it-triq diġa kienet mwessgħa fl-istat attwali.

Fis-seduti tal-14 ta' Ottubru 2021 u tal-24 ta' Novembru 2021 il-Perit Lucien Stafrace, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, xehed[3] li fl-1992 fuq il-parti mmarkata bil-kulur aħmar kien inħareġ il-permess ta' żvilupp PAPB 3074/92/29/1[4] sabiex tiġi żviluppata f'residenza u l-permess ma kienx soġġett li tiġi żviluppata t-triq. Dan huwa l-uniku permess li jmiss mal-parti l-ħadra[5]. Ġie esebit ukoll il-*key plan* tal-akwata li ħareġ fis-sena 1966 u żewġ aerial photos tal-1988 u 1994[6] minfejn jirriżulta li fl-1966 Triq ix-Xgħajra kienet diġa eżistenti b'passaġġ pubbliku li ġie skemat li jitwessa' kif effettivament sar.

Fis-seduta tal-14 ta'Ottubru 2021 Brian Farrugia, in rappreżentanza tal-Awtorità Għat-Trasport f'Malta, xehed[7] li l-Awtorità u qabilha l-ADT ma kienux għamlu rikjesta sabiex tiġi esproprjata l-art għat-twessiegħ tat-triq iżda din it-talba setgħat saret mill-

[1] Fol 138
[2] Fol 57 u 170
[3] Fol 86A sa 86D u 127
[4] Dok LS1 – fol 89 sa 90
[5] Dok LS2 – fol 91
[6] Dok LS5, LS6A u LS6B – fol 133 sa 135
[7] Fol 86E sa 86F

entita' preċedenti, il-Works Division. Fir-rigward tal-parti fil-kejl ta' 5.38m.k instabet referenza għad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-16 ta' Lulju 1976.

Fis-seduti tal-14 ta'Ottubru 2021 u l-24 ta' Novembru 2021 Joseph Sammut, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet, xehed[8] li kemm il-parti l-blu u l-parti l-ħadra ġew meħuda għall-formazzjoni tat-triq.

In-Nutar Marisa Grech, in rappreżentanza tal-Awtorità intimata, xehdet permezz ta' żewġ affidavits[9] **u fis-seduti tal-14 ta' Novembru 2023 u l-20 ta' Frar 2024**[10] li f'każ ta' toroq residenzjali l-Awtorità hija tenuta toħroġ kumpens bil-mod segwenti u cioe: kemm-il darba si tratta ta' art fronteġġanti proprjetà residenzjali fuq iż-żewġ naħat l-Awtorità tgħaddi biex takkwista dik l-istrixxa ta' art li taqa 'l barra mill-wisa' ta' 4 metri meħuda fuq kull naħa; filwaqt li f'każ ta' art fronteġġanti proprjetà residenzjali fuq naħa u *green area* fuq in-naħa l-oħra, l-Awtorità tgħaddi biex takkwista dik l-istrixxa t'art 'il barra minn 9.14 metri imkejla mill-linja residenzjali. Tgħid illi dawn il-prinċipji ġew stabbiliti mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Abela et vs l-Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 7/19/1) deċiża fid-9 ta' Frar 2023** u li Applikati dawn il-prinċipji l-art immarkata bl-aħdar tal-kejl ta' 35m.k li mhijiex soġġetta għad-dikjarazzjoni presidenzjali m'għandhiex tiġi akkwistata. Xehdet li l-art m'għadhiex *green area* u tista' tiġi żviluppata skont ir-*rationalisation scheme* tal-2006.

Valutazzjonijiet

Ir-rikorrenti ppreżentaw tlett rapporti *ex parte* redatti mill-Perit Mark John Scicluna:-

1. Rapport datat 7 ta' Ottubru 2018[11] - L-art ġiet inkluża fl-iskema u f'area ta' żvilupp skont ir-*rationalisation process* tal-2006. Qabel ma ttieħdet l-art it-triq quddiemha kienet diġa ffurmata iżda minħabba l-*alignments* il-ġodda t-triq ġiet imwessgħa kif tinsab llum. L-art hija fil-kejl ta' 93.82m.k u kienet tifforma parti minn art fabbrikabbli li in parte ġiet żviluppata fir-residenza tar-rikorrenti. Skont iż-Żabbar Policy tal-2006 maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar, l-art tinsab ġo *strategic open gap* SMCO-10 u llum hija soġġetta għall-policies SMZA 08, 09 u 10 u tinsab inkluża f'żona ta' żvilupp. L-art ġiet ivvalutata fl-2018 fil-valur ta' €1,600 kull metru kwadru bħala art fabbrikabbli li jwassal għal valur ta' €155,000 fis-suq miftuħ fil-kejl ta' 96.83m.k. <u>In kontro-eżami l-Perit Scicluna</u> xehed li sabiex wasal għall-valur mogħti, ħa l-prezz ta' plot f'Ottubru 2018 skont il-gazzetti lokali ta' dak iż-żmien u sorsi oħra simili.

---

[8] Fol 86H sa 86I, 122 sa 126

[9] Fol 197 u 204

[10] Fol 199 sa 200, 202 sa 203

[11] Dok C – fol 6 sa 9

2. Rapport datat 5 ta' Ġunju 2021[12] - Dan ir-rapport inħareġ wara l-aġġornament tal-kejl minn 93.82m.k għal 37m.k – Bl-allineament il-ġdid l-art ġiet ivvalutata f'Ġunju 2021 fil-valur ta' €2,300 kull metru kwadru bħala art fabbrikabbli li jwassal għal valur ta' €85,100 fis-suq miftuħ fil-kejl ta' 37.m.k.

3. Rapport datat 2 ta' Ottubru 2021[13] - Minn *superimposition* li saret tas-*survey sheet* tal-1968 u l-pjanti riċenti tal-Awtorità tal-Ippjanar jirriżulta li l-kejl tal-parti espropriata hu ta' 36m.k skont il-Geoserver tal-Awtorità tal-Ippjanar kif jidher fil-pjanti 1.3 u 1.4 formanti parti mill-istess rapport. L-art li fuqha nbniet ir-residenza tar-rikorrenti nbniet skont il-permess PAPB 3074/92/29/91 maħruġ fil-5 ta' Awwissu 1992 bl-iżvilupp tlesta fit-12 ta' Ottubru 1992. L-art ġiet ivvalutata f'Ottubru 2021 fil-valur ta' €2,300 kull metru kwadru bħala art fabbrikabbli li jwassal għal valur ta' €82,800 fis-suq miftuħ fil-kejl ta' 36.m.k.

L-Awtorità intimata ppreżentat rapport *ex parte* tal-Perit Leonard Zammit[14] inkarigat *inter alia* sabiex jistabilixxi l-kumpens għall-esproprazzjoni tal-art fil-kejl ta' 5.38m.k b'użu ta' triq. Huwa wasal għall-valur ta' €2.65 kull metru kwadru fl-1976 minn kuntratt konkluż mill-predeċessuri tal-Awtorità fl-1977 dwar art maġenb art agrikola faċċata ta' żona residenzjali. L-art hija soġġetta għall-Pjan Lokali għan-Nofsinhar ta' Malta maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar Mappa ZA1 u llum iż-żona hija klassifikata bħala triq f'żona residenzjali u *strategic open gap*. Il-valur tal-art bħala għalqa fil-kejl ta' 5.38m.k huwa ta' €14.27 fl-1976 aġġornat għas-sena 2022 għal €54.38. <u>In-kontro-eżami</u> fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2023[15] kkonferma li r-rati ġew mogħtija lilu mill-Awtorità intimata mingħajr ma għamel ebda eżerċizzju ulterjuri. Ma sar l-ebda eżami sabiex jiġi stabbilit jekk l-art fl-1976 kienetx mogħxa, agrikola jew fabbrikabbli. Ikkonferma li qabel ma' ttieħdet l-art kienet diġa tmiss ma' triq eżistenti.

Il-Membri Tekniċi nominati mill-Bord, il-Perit Danica Mifsud u David Pace fir-rapport tagħhom[16] ikkonstataw li l-valur tal-art bl-użu ta' triq li tifforma parti mis-sistema ta' toroq fl-10 ta' Jannar 2019 kellha valur ta' €46,900 għall-kejl ta' 93.82m.k. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-Awtorità tal-Artijiet wieġbu[17] li s-sit oriġinali nbidel b'mod konsiderevoli minħabba l-esproprazzjoni u twessiegħ u l-iffurmar tal-allineament ġdid tat-triq. L-art kienet oriġinarjament tifforma parti minn għalqa. Peress li tul il-proċeduri kien hemm tibdil fil-kejl u rriżulta li parti mill-art kienet kolpita minn Dikjarazzjoni Presidenzjali, l-Membri Tekniċi reġgħu ġew maħtura sabiex jistabilixxu l-valur tal-art milquta bid-Dkjarazzjoni fl-1976 awmentat skont l-indiċi tal-inflazzjoni u fir-rigward tal-art mhux milquta mid-dikjarazzjoni jirrelataw dwar l-użu tal-art u l-valur ai termini tal-Art. 67 tal-Kap. 573 fl-10 ta' Jannar 2019 kif ukoll jistabilixxu l-valur

[12] Fol 75 sa 79
[13] Fol 99 sa 119
[14] Dok LZ1 Fol 178 sa 194
[15] Fol 172 sa 177
[16] Fol 42 sa 44
[17] Fol 47 u 50

lokatizzju mill-1976 sa llum b'intervalli ta' kull ħames snin. **Fir-rapport ulterjuri**[18] kkonstataw li l-valur tal-art esproprjata fis-sena 1976 kien ta' €13,752 fir-rigward tal-kejl ta' 93.82m.k li jwassal għall-valur ta' €50,304 fl-2022 kif aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni. In kwantu għall-art mhux milquta mill-esproprjazzjoni, fl-10 ta' Jannar 2019 il-valur kien ta' €13,000 fil-kejl ta' 579.33m.k. ai termini tal-Art. 67 tal-Kap. 573. Spjegaw li l-ewwel relazzjoni tagħhom kienu stmaw l-art fis-somma ta' €46,900 għas-sena 2019 b'referenza għall-art esproprjata biss.

IKKUNSIDRA

<u>Titolu</u>

Ir-rikorrenti akkwistaw porzjoni diviża mill-għalqa imsejjħa "Ta' Maġġi" limiti ta' Ħaż-Żabbar tal-kejl superfiċjali ta' 673.15m.k permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-26 ta' Ġunju 1991 soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm10. Dan hu kkonfermat fl-affidavit tar-rikorrent Dok JA (fol 57) u fil-*property ownership form* (fol 21 *et seq*). L-art mertu ta' dawn il-proċeduri tifforma parti minn din l-art u hija inkluża fil-kejl akkwistat. Fis-seduta tal-25 ta' Novembru 2020[19] l-Awtorità tal-Artijiet iddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. Fis-seduta tad-19 ta' Mejju 2021[20] l-Awtorità tal-Artijiet ddikjarat li jeżistu *overlaps* u riedet tirregola ruħha dwar it-titolu u din il-kwistjoni. Fil-verbal tas-7 ta' Lulju 2021[21], ġie dikjarat li l-kwistjoni tal-*overlap* ġiet riżolta. B'hekk ma kienx hemm aktar kwistjonijiet dwar it-titolu. In vista ta' din id-dikjarazzjoni u l-provi prodotti mir-rikorrenti, liema provi ma ġewx kontradetti, l-Bord huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti fir-rigward taż-żewġ porzjonijiet art mertu ta' dawn il-proċeduri.

<u>Mertu</u>

Stante li għaż-żewġ porzjonijiet art japplikaw artikoli w azzjonijiet differenti, dawn ser jiġu trattati b'mod separat:-

1. **L-art fil-kejl ta' 5.38m.k mertu tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 403 tas-16 ta' Lulju 1976**

Dwar din il-porzjon, ossia dik indikata bil-kulur blu fil-pjanta Dok A – fol 205 ir-rikorrenti jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq l-Art. 64 tal-Kap. 573, li jipprovdi:-

> *64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, kull min juri għas-*

---
[18] Fol 160 sa 164
[19] Fol 54
[20] Fol 68
[21] Fol 72-73

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.

(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) Il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

(4) Barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit f'dan l-artikolu, is-sid jista' jitlob ukoll lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

(5) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd mutatis mutandis għall-azzjoni taħt dan l-artikolu.

Sabiex tintlaqa' din l-azzjoni, jridu jikkonkorru erba' elementi li huma (i) id-Dikjarazzjoni tkun ħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) il-Gvern irid ikun ħa l-pussess tal-art, (iii) ir-rikorrenti jrid ikollhom titolu validu u (iv) qatt ma nħareġ avviż ta' ftehim jew ġie ndikat il-kumpens għall-akkwist. Mill-provi prodotti jirriżulta li d-dikjarazzjoni presidenzjali ħarġet fis-16 ta' Lulju 1976 sabiex l-art flimkien ma' art oħra tiġi espropriata b'titolu ta' xiri assolut liema Dikjarazzjoni saret qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 li sar Liġi fl-2017. Mill-provi prodotti u mhux kontestati jirriżulta li l-Gvern ħa l-pussess ta' din il-biċċa art għat-twessiegħ ta' Triq ix-Xgħajra f'Ħaż-Żabbar. Filwaqt li l-Bord ġja ddikjara li hemmx kwistjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti. Fir-rigward tar-raba' element il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **David Abela et vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rik Nru 13/21NB) deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-12 ta' Ottubru 2023. Il-Qorti tal-Appell qieset li huwa biżżejjed li jkun hemm waħda miż-żewġ alternattivi tar-raba' element sabiex japplika l-proveddiment tal-Art. 64. Fil-każ preżenti ħareġ mill-provi li wara d-Dikjarazzjoni tal-1976 il-Gvern la ħareġ Avviż għall-Ftehim u lanqas ma ġie indikat prezz. Għalhekk fid-dawl tal-enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali ravviżati fl-imsemmija sentenza u fid-dawl tal-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ fir-rigward tal-art fil-kejl ta' 5.38m.k l-Bord iqis illi dan il-każ jinkwadra ruħu taħt l-Art. 64 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>**Kumpens**</u>

L-Art. 64(3) tal-Kap. 573 jipprovdi li l-kumpens "*għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar*".

Mill-provi prodotti hemm qbil li l-kejl tal-art mertu tad-dikjarazzjoni presidenzjali huwa ta' 5.38m.k. Ai fini ta' kumpens, mill-atti jirriżultaw is-segwenti valuri:-

1. Rapport datat 7 ta' Ottubru 2018 mill-Perit *ex parte* Mark John Scicluna - €1,600 kull metru kwadru stmata bħala art fabbrikabbli f'area ta' żvilupp fl-2018.

2. Rapporti datati 5 ta' Ġunju 2021 u 2 ta' Ottubru 2021 mill-Perit *ex parte* Mark John Scicluna - €2,300 kull metru kwadru stmata bħala art fabbrikabbli f'area ta' żvilupp fl-2021.

3. Rapport mill-Perit *ex parte* tal-Awtorita l-Perit Leonard Zammit - €2.65 kull metru kwadru fl-1976 stmata bħala art agrikola faċċata ta' żona residenzjali.

4. L-ewwel rapport tal-Membri Tekniċi - €46,900 għall-kejl ta' 93.82 metri kwadri li jwassal għal €499.89 kull metru kwadru fl-2019 bħala art bl-użu ta' triq li tifforma parti mis-sistema ta' toroq.

5. It-tieni rapport tal-Membri Tekniċi – €13,752 fir-rigward tal-kejl ta' 93.82 metri kwadri fl-1976 li jwassal għal €146.58 kull metru kwadru fl-1976 u €50,304 fir-rigward tal-kejl ta' 93.82 metri kwadri fl-2022 li jwassal għal €536.18 kull metru kwadru fl-2022.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Andrew Agius et vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021 (Rikors numru 889/09/1 JZM) fejn intqal hekk:-

> *In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` tagħmlu b`mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).*
>
> *Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008)*

Issir referenza wkoll għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** (4/2016/1) deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal:-

> *Jibda billi jingħad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, speċjalment meta parti fil-kawża tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lilha sabiex tikkontrasta tali prova...*
>
> *...Huwa ritenut illi l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-esperti tekniċi maħtura minnha, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċjuż. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet:*
>
> *"Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa ċertu punt, tagħti affidament lill-opinjoni ta' persuni mħarrġa fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoġġu fid-dubbju dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja".*

Il-Bord josserva li bejn l-istimi msemmija hemm avarija qawwija riżultat tan-nuqqas ta' qbil dwar il-klassifikazzjoni tal-art fl-1976 li jinċidi fuq il-valur. Ai termini tal-Art. 64(3) tal-Kap. 573 il-kumpens għandu jkun skond il-valur tal-art fiż-żmien meta nħarġet id-dikjarazzjoni – f'dan il-każ fis-16 ta' Lulju 1976 – aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Sabiex tiġi stabbilita l-klassifikazzjoni tal-art fl-1976 japplika għall-każ in eżami l-Artikolu 18 tal-Kap. 88 kif kien qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att I tal-2006. Il-liġi kienet tagħmel distinzjoni bejn dik il-parti tal-istima li ssir a bażi tal-klassifikazzjoni tal-art, ċioe` jekk hijiex raba' jew moxa, jew inkella art fabbrikabbli jew art li hija tajba għall-bini - Artikoli 17 u 18 tal-liġi.

L-Artikolu 18, qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi fl-2006, dwar il-klassifikazzjoni tal-art kien jipprovdi s-segwenti:-

> *(1) Art titqies li tkun art għall-bini għall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk ikollha faċċata fuq it-triq diġa` eżistenti, u tkun qegħda f'żona mibnija jew, bla ħsara għas-sub artikolu [2], f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn żona mibnija u għandha titkejjel fuq l-assi tat-triq;*
>
> *(2) Biex tiġi stabbilita jekk art hix art għall-bini minħabba l-fatt li tkun qeda f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn area mibnija, għandu jittieħed kont għat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni;*

(3) Art li tidħol fit-tifsira tas-subartikolu [1] jew [2] ta' dan l-artikolu għandha titqies li tkun art għall-bini sa fond l-aktar ta' ħamsa u għoxrin metru.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Aġent Kummissarju tal-Artijiet vs Vica Ltd** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru, 2014, (Appell Nru 43/2000/1) ingħad illi:-

> *… biex art titqies fabrikabbli, trid titqies "fiż-żmien meta tkun ħarġet id-dikjarazzjoni oriġinali" u jrid ikollha faċċata fuq triq li diġa` teżisti u tkun f'żona mibnija; art li tidħol f'din id-definizzjoni tkun art għal bini sa fond massimu ta' 25 metru. Dawn il-kundizzjonijiet iridu jissussistu u jeżistu kontemporanjament sabiex l-art tikkwalifika bħala art fabrikabbli.*

Applikati dawn il-prinċipji għall-art fil-kejl ta' 5.38m.k, minn eżami tal-pjanta 1.3 fir-rapport tal-Perit Mark John Scicluna għas-sena 1968, jirriżulta li l-art kienet diġa tagħti fuq Triq ix-Xgħajra. Dan jirriżulta wkoll mill-key plan għas-sena 1966 esebit mill-Perit Lucien Stafrace[22] li kkonferma wkoll li t-triq kienet diġa ffurmata b'passaġġ pubbliku li sussegwentement twessgħa. Il-Bord jinnota li mill-Gazzetta tal-Gvern tas-16 ta' Lulju 1976 f'punt numru 8 (li jkopri din l-art) jingħad li "...***l-art tmiss mill-Majjistral ma' Triq ix-Xgħajra*** *mit-Tramuntana ma' proprjetà tas-Sinjura Emilia Agius u mix-Xlokk ma' proprjetà tas-sur John Mifsud"*. Isegwi li dakinhar tal-esproprju l-art diġa kellha faċċata fuq Triq ix-Xgħajra li kienet diġa eżistenti hekk kif jidher ukoll mill-pjanta a fol 141.

Sabiex l-art titqies bħala waħda fabbrikabbli jrid jiġi ppruvat ukoll it-tieni elementi u ċjoe li tkun qegħda f'żona mibnija jew, f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn żona mibnija. Mill-*key plan* tal-1966 esebita mill-Perit Lucien Stafrace jidher li fl-akwata kien hemm eżistenti diġa xi bini, iżda ma jirriżultax jekk dakinhar tad-dikjarazzjoni l-art kinietx f'żona mibnija jew kienetx f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn żona mibnija. Ir-residenza tar-rikorrenti nbniet fl-1991, snin wara d-dikjarazzjoni presidenzjali u għalhekk il-Bord ma jistax jistrieħ fuq il-konklużjoni tal-Perit *ex parte* tal-atturi Mark John Scicluna li kkonkluda li l-art kienet fabbrikabbli għaliex ġiet żviluppata r-residenza tar-rikorrenti snin wara.

Lanqas ma jitfa' dawl fuq dan l-element ir-rapport tal-Membri Tekniċi. Skont il-*key plan* tal-1966 iż-żona mmarkata bil-kulur aħmar, faċċata tal-art *de quo*, kienet intiża sabiex tiġi żviluppata aktarx bħala żona residenzjali kif jidher li ġara mill-*aerial photos* tal-1988 u 1994. Iżda, mill-provi prodotti ma jirriżultax jekk din iż-żona kienetx diġa żviluppata fl-1976. Lanqas ma jirriżulta li kien hemm tkabbir immedjat li aktarx isir tal-*area* mibnija (fuq ix-xaqliba fejn ġiet żviluppata r-residenza tar-rikorrenti) fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni stante li mill-*key plan* tal-1966 iż-żona li tmiss mal-art in kwistjoni ma kienetx immarkata għall-bini iżda jidher li kienet intiża bħala *green area*. Ma tressqux provi li fl-1976 kien hemm żvilupp fid-direzzjoni tal-art fuq din ix-xaqliba. Għalhekk fin-nuqqas

---

[22] Fol 133

ta' provi l-Bord iqis li t-tieni element ma ġiex sodisfatt u għaldaqstant l-art mhijiex waħda fabbrikabbli u għandha tiġi stmata bħala art agrikola.

B'hekk il-Bord ser jiskarta l-valutazzjonijiet tal-Perit *ex parte* tal-atturi Mark John Scicluna stante li dawn iqisu l-art bħala waħda fabbrikabbli fl-2018 u fis-snin sussegwenti iżda ma jingħad xejn dwar is-sena 1976. L-istess japplika għar-rapport tal-Membri Tekniċi li vvalutaw l-art bħala art li tifforma parti mis-sistema ta' toroq meta rriżulta li l-art kellha tiġi stmata bħala agrikola. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser jadotta r-rata ta' €2.65 kull metru kwadru fl-1976 mertu tar-rapport tal-Perit Leonard Zammit.

B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti huwa ta' €2.65 kull metru kwadru fl-1976 kif aġġornata skont l-aħħar indiċi tal-inflazzjoni[23] li jwassal għar-rata ta' €10.30 kull metru kwadru u li jammonta għal **€55.41[24]** skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573**. <u>B'hekk il-kumpens għat-teħid dovut lir-rikorrenti qed jiġi stabbilit fl-ammont ta' €55.41 għall-art fil-kejl ta' 5.38m.k.</u>**

<u>**Danni Materjali**</u>

Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħdin jitlobu wkoll danni materjali u morali. Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April 2024 fl-ismijiet **Elizabeth Agius et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rikors numru 10/2018/2 NB)** fejn ġie deċiż li d-danni materjali konsistenti f'telf ta' qliegħ huma dovuti fir-rigward ta' dawk il-każijiet fejn it-trasferiment tat-titolu ma jkunx għadu għadda f'idejn il-Gvern – bħal ma huwa l-każ preżenti. Fis-sentenza ta' **Elizabeth Agius et** li kienet titratta każ fejn it-titolu tal-proprjetà kien diġa għadda favur il-Gvern, għaliex l-esproprju kien seħħ wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, il-Qorti tal-Appell qalet illi:-

> *Kif ġie mfisser aktar 'il fuq, il-Gvern sar sid tal-post minnufih hekk kif ġiet ippubblikata d-Dikjarazzjoni tal-President. Dan ifisser li ma jistax ikun li l-atturi ġarrbu danni materjali li jinħadmu daqslikieku kien hemm telf ta' kera. Ladarba t-titolu tal-proprjetà għadda mal-ewwel għand il-Gvern ma seta' qatt ikun li l-atturi kien se jkollhom iċ-ċans li jikru l-proprjetà li fl-aħħar mill-aħħar ma baqgħetx tagħhom.* ***Kien ikun hemm jedd għall-ħlas ta' danni materjali ekwivalenti għal telf ta' kera, li kieku l-Gvern ikun ħa l-pussess u l-użu tal-fond b'riħet id-dikjarazzjoni tal-President, iżda l-proċess tal-esproprju ma jkunx intemm. F'qagħda bħal din, it-trasferiment tat-titolu ma jkunx għadu għadda f'idejn il-Gvern, u peress li l-post ikun għadu fuq isem is-sidien dawn jkollhom il-jedd li jiġu kkumpensati għad-danni materjali li jkunu ġarrbu minħabba l-fatt li***

[23] €2.65 x (995.62 (Indiċi tal-Inflazzjoni għas-sena 2023) ÷ 256.20 (Indiċi tal-Inflazzjoni għas-sena 1976)) = €10.30
[24] €10.30 x 5.38m.k = €55.41

huma ma jkunux jistgħu jinqdew minn dak il-ġid li tteħdilhom sakemm idum għaddej il-proċess tal-esproprju li bih l-post jiġi trasferit lill-Gvern[25].

31. Jiġi b'hekk, li f'każijiet bħal dan li qiegħed jiġi mistħarreġ illum, fejn il-Gvern jiġi sid tal-art esproprjata minnufih wara l-ħruġ tad-dikjarazzjoni tal-President, id-danni materjali għandhom ikunu intrinsikament marbuta mal-esproprju nnifsu. Bħal pereżempju, tinħareġ Dikjarazzjoni tal-President li permezz tagħha tiġi esproprjata dar residenzjali biex b'hekk is-sidien ikollhom jidħlu fi spejjeż żejda biex jiċċaqalqu mir-residenza tagħhom biex jikru jew sabiex jixtru proprjetà oħra. Jew inkella meta tiġi esproprjata proprjetà li minn ġo fiha jkun qiegħed jitmexxa negozju, u allura possibbilment jista' jkun hemm jedd għal danni materjali minħabba telf tan-negozju. Naturalment kull każ ikun irid jiġi mistħarreġ skont iċ-ċirkostanzi tiegħu u skont dak li jirriżulta mill-provi mressqa mill-partijiet.

32. F'kull każ, jaqa' fuq spallejn l-attur li jressaq provi konvinċenti li juru li huwa tassew ġarrab danni materjali bħala konsegwenza tal-esproprjazzjoni. L-għoti tad-danni materjali mhumiex awtomatiċi iżda jeħtieġ li jiġu ppruvati.

F'dan il-każ, id-Dikjarazzjoni Presidenzjali inħarġet fis-16 ta' Lulju fl-1976 sabiex l-art tiġi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut. Dak iż-żmien sabiex l-art tgħaddi favur il-Gvern kien jeħtieġ li jiġi ffirmat il-kuntratt ta' trasferiment bejn il-partijiet. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, kif tinħareġ id-Dikjarazzjoni Presidenzjali, il-proprjetà assoluta ta' dik l-art bdiet tgħaddi minnufih f'idejn il-Gvern (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88). Għalhekk b'seħħ mill-imsemmi Att il-Liġi ma baqgħetx kif kienet qabel u cioe' ma baqgħetx tirrikjedi li jiġi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet għat-trasferiment tat-titolu. B'hekk fil-każijiet li jirrigwardaw esproprjazzjonijiet wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, il-pożizzjoni legali hi illi wara li permezz tas-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jew tal-Qorti tal-Appell ikun ġie determinat il-prezz mistħoqq għal tali esproprju, l-għan aħħari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ikun dak biex jitħallsu l-flus dovuti hekk kif determinati mill-Bord jew mill-Qorti. Iżda fejn id-Dikjarazzjoni tkun saret qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002, sakemm ma jsir il-kuntratt ta' trasferiment tat-titolu, l-esproprju jkun għadu mhux konkluż u t-trasferiment tat-titolu ma jkunx għadu għadda f'idejn il-Gvern. F'każijiet bħal dawn l-art tkun għadha fuq isem is-sidien u dawn ikollhom il-jedd li jiġu kkumpensati għad-danni materjali li jkunu ġarrbu minħabba l-fatt li huma ma jkunux jistgħu jinqdew minn dak il-ġid li tteħdilhom bis-saħħa tad-Dikjarazzjoni sakemm idum għaddej il-proċess tal-esproprju li bih l-art tiġi trasferita lill-Gvern.

---

[25] Enfasi tal-Bord

Fil-kuntest ta' danni materjali ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emilia Spiteri et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 15/19/1 NB)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru 2023 fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:-

20. Kif ingħad drabi oħra, l-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern jikkontempla mhux biss il-kumpens għall-art li tkun ittieħdet lis-sid mill-Gvern skont il-valur tal-art fiż-żmien tad-dikjarazzjoni, kif aġġornat maż-żmien skont l-indiċi tal-inflazzjoni (ara Artikolu 64 (3)), iżda jippermetti wkoll li apparti l-ħlas tal-imgħax bir-rata sempliċi ta' 8% fuq il-kumpens stabbilit mill-Bord (ara Artikolu 66(1)), għandu jsir ħlas ulterjuri ta' danni materjali u morali (ara Artikolu 64(4)) u s-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Novembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet L-Avukat Dr. Michael Spiteri et v. Awtorità tal-Artijiet).

21. Fil-verità fl-appell tagħha l-Awtorità appellanti mhijiex qiegħda tgħid li l-ebda danni materjali ma huma dovuti, li qed tgħid huwa li d-danni materjali m'għandhomx ikunu ekwivalenti għall-valur lokatizju tal-fond, peress li f'dan il-każ il-post ma setax jinkera minħabba li kien suġġett għad-dominju pubbliku. Fis-sottomissjonijiet orali quddiem din il-Qorti, l-avukata li tirrappreżenta l-Awtorità saħqet li d-danni materjali kellhom ikunu biss il-ħlas tal-imgħaxijiet billi l-ħlas dam ma sar.

22. Dan l-argument iżda mhux wieħed siewi.

23. Jissokta jingħad li skont bosta sentenzi msemmija wkoll fis-sentenza appellata, id-danni materjali ġew ħafna drabi mqabbla mat-telf tal-valur lokatizju tal-proprjetà. Kif ingħad minn din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Marzu, 2021, fil-kawża fl-ismijiet Andrew Agius et v. Direttur Dipartiment tat-Toroq et, il-prinċipju hu li ħadd m'għandu dritt jivvantaġġja ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr ma jħallas kumpens mistħoqq u adegwat. Huwa minnu li f'dak il-każ, il-kumpens likwidat kien għall-valur lokatizju tal-art okkupata mill-Gvern mingħajr titolu.

24. Iżda fil-każ tagħna, il-Gvern ħa f'idejh din il-proprjetà tal-atturi fis-sena 1950 b'titolu ta' pussess u użu, versu l-ħlas ta' kera kull sena. Fis-sena 1966 it-titolu li bih ġie akkwistat dan il-fond inbidel f'wieħed ta' dominju pubbliku versu l-ħlas ta' kera ta' għarfien. Mentri saret Dikjarazzjoni Presidenzjali fis-sena 2012, fejn il-Gvern wera l-intenzjoni tiegħu li jakkwista l-fond b'titolu ta' xiri assolut.

25. Fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Novembru, 2017 fil-kawża fl-ismijiet Melina Micallef v. Kummissarju tal-Artijiet il-kwistjoni kienet simili bħal dik tal-lum, fejn fis-sena 1966 ittieħdet il-proprjetà b'dominju pubbliku, li hu pars dominii, mentri fis-sena 2012 ittieħed biss id-dritt residwali li tirċievi l-kera fis-sena. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet li dan id-dritt residwali huwa fih innifsu dritt tas-sidien li jixraqlu l-protezzjoni tal-liġi.

26. Din is-sentenza kostituzzjonali iżda nstab li ma kinitx waħda ġusta. Fil-fatt b'sentenza tat-28 ta' Ottubru, 2021, mogħtija mill-Qorti Ewropea dwar id-

Drittijiet Fundamentali fil-każ li jġib referenza 23264/2018, fl-ismijiet Carmelina Micallef v. Malta, instab li seħħ ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kkundannat lill-istat Malti jħallas, fost affarijiet oħra, kemm kumpens pekunarju; kif ukoll kumpens mhux pekunarju peress li: "The mere fact that the State had controlled the applicant's property under different titles - even on conditions which verged onto a de facto expropriation - prior to that date does not alter that conclusion. Had the State wanted to obtain full ownership in 1966 and pay the value of the property at the time, it could have acquired the property under title of absolute purchase at the time, or soon thereafter. It however, failed to do so".

27. Illi jeħtieġ li jiġi kkunsidrat ukoll li fil-każ in eżami laħqet saret id-Dikjarazzjoni tal-President għall-akkwist assolut fl-2012, dan meta l-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, kif emendat bl-Att XI tas-sena 2002, kien jipprovdi li mad-Dikjarazzjoni tal-President, il-proprjetà assoluta ta' dik l-art tgħaddi minnufih f'idejn il-Gvern (Artikolu 22(8)). Iżda kif osservat mill-Bord, minkejja li s-sidien ingħataw ħjiel tal-kumpens li kien ser jiġi offrut lilhom, baqa' ma sar xejn sabiex jiġu finalizzati l-proċeduri ta' kumpens dovut lis-sidien.

28. Għalkemm huwa minnu li l-fond tal-atturi meħud b'dominju pubbliku fl-1966 ma setax jinkera, jibqa' l-fatt li l-metodu ta' kumpens kontemplat taħt il-liġi l-ġdida warrab il-kunċett preċedenti taħt il-liġi l-antika. Din tal-aħħar kienet torbot il-kumpens dovut lis-sid mal-valur ta' kemm il-Gvern kien iħallas bħala kera sakemm huwa kien qiegħed iżomm il-post b'titlu ta' pussess u użu u l-formola matematika li biha kienet tiġi kapitalizzata, kif qabel kontemplat taħt l-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, li biha kienet titħallas il-kera ta' għarfien b'titolu ta' dominju pubbliku (li kienet meqjusa għal kollox maqtugħa mir-realtajiet tas-suq miftuħ) sabiex minflok, iddaħħlu l-Artikoli 68(4) u 69(1) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern, fejn il-kumpens għall-valur tal-art ikun dak meta tinħareġ id-dikjarazzjoni ġdida, liema dritt għall-kumpens jitqies bħala dritt immobbli (ara wkoll Artikolu 54 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern).

29. Huwa mifhum li l-Att dwar Artijiet tal-Gvern ried jilħaq l-għan li joffri rimedju sħiħ lis-sidien li tkun ittieħdetilhom l-art u dan permezz tal-artikoli tal-liġi msemmija qabel, li jipprovdu għall-kumpens sħiħ, bil-għan ukoll li jiġu evitati proċeduri doppji. Hekk pereżempju, qieset il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Marzu, 2023, fil-kawża fl-ismijiet Maria Grech et v. Avukat tal-Istat et fejn il-kumpens maħdum skont l-Artikolu 22(11)(b) tal-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi, tqis bħala wieħed inġust. Wara li rreferiet għar-rimedji maħsuba taħt l-Att dwar Artijiet tal-Gvern għal dawk il-każijiet fejn art tkun okkupata b'dominju pubbliku jew b'użu u pussess għal aktar minn għaxar snin, tat kumpens bħala rimedju kostituzzjonali, apparti mill-kumpens mogħti fil-proċeduri ordinarji skont l-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Għal Skopijiet Pubbliċi.

30. Meta nduru mill-ġdid għall-każ tagħna, minkejja li laħaq għadda t-titolu tal-art fl-2012, jibqa' l-fatt li din id-dikjarazzjoni ma waslitx sabiex is-sidien jingħataw

il-kumpens dovut lilhom taħt il-liġi l-qadima. Għalhekk meta l-atturi nedew il-proċeduri tal-lum, ġustament, ressqu l-pretensjonijiet tagħhom fil-parametri tal-Artikolu 64 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern, bil-kumpens sħiħ kif hemm ikkontemplat, inkluż id-danni materjali. Fl-aħħar mill-aħħar, m'hemmx dubju li huwa l-Artikolu 64 li japplika għall-każ in eżami (ara wkoll f'dan is-sens, is-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet David Abela et v. L-Awtorità tal-Artijiet.)

31. B'rabta mal-metodu ta' kumpens fil-qasam tad-danni materjali, kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Ġunju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet Camilla Scerri et v. Awtorità tal-Artijiet, fin-nuqqas ta' provi oħra dwar id-danni materjali li effettivament ġarrbu r-rikorrenti, minħabba li ġew imċaħħda mill-pussess u tgawdija tal-fond tagħhom minħabba l-aġir tal-Gvern u dan għal aktar minn sebgħin sena, ma tara xejn ħażin fil-fatt li l-Bord ta kumpens ikkalkulat fuq perċentwal tal-valur li tul is-snin varja bejn 5% u 3.75%, li tqies li huwa l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. B'dan illi, il-Bord straħ fuq l-eżerċizzju metikoluż imwettaq mill-periti tekniċi fejn il-valur tal-fond ġie aġġustat sena b'sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni, sabiex wasal għall-valur lokatizju annwali fuq medda ta' sebgħin sena, jiġifieri dak ta' €222,450.63, bħala l-ammont totali ta' danni materjali. Il-Bord aġġorna din il-figura għas-somma ta' €239,867.71 sabiex tqies ukoll il-valur lokatizju sas-sena kurrenti. Inoltre, din is-somma ġiet aġġustata sabiex jitqies li s-sehem tal-atturi mill-fond kien dak ta' żewġ terzi, jiġifieri €159,911.81, u kkunsidrat li s-sentenza ngħatat f'Mejju tas-sena 2023, sar tnaqqis ulterjuri sabiex ġie likwidat l-ammont ta' €155,000 bħala danni materjali. Din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Bord sa fejn id-danni materjali jiġu ekwiparati mat-telf tal-valur lokatizju tal-proprjetà.

32. L-uniku punt li jista' jingħad li jiġġustifika tnaqqis fl-ammont ta' danni materjali huwa li dan il-kalkolu huwa bbażat fuq il-premessa li l-fond kien jinkera tul dawn is-snin kollha u għall-valur hekk stmat mill-periti, bħallikieku kien hemm xi ċertezza assoluta li l-atturi kien ser jirnexxielhom iżommu din il-proprjetà tagħhom mikrija għal dan iż-żmien kollu bil-prezzijiet indikati mill-periti tekniċi. Dan jingħad ukoll b'referenza għall-ġurisprudenza kopjuża b'rabta ma' danni pekunarji fil-qasam kostituzzjonali fosthom is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 t'Ottubru, 2023, fl-ismijiet Monica Magro et v. Louis Cutajar et u Salvino Micallef v. L-Avukat tal-Istat et, fejn b'referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem tal-25 ta' Marzu, 2021, fl-ismijiet Cauchi v. Malta (14013/19) ġie adottat fost affarijiet oħra tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza li l-fond kien se jinkera għall-perjodu kollu taż-żmien. Tant huwa hekk li fil-paragrafu 104 tas-sentenza qalet li: "Furthermore, the Court is ready to accept, ...that ... the property ... would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%".

L-Art. 64(4) tal-Kap. 573 jagħti lis-sid dritt li jitlob danni materjali '*minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist*' liema danni skond il-ġurisprudenza ċitata huma marbuta mal-

prinċipju li ħadd m'għandu dritt jivvantaġġja ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr ma jħallas kumpens mistħoqq u adegwat.

Fit-tieni rapport il-Membri Tekniċi illikwidaw il-valur lokatizzju tal-art esproprjata abbażi tal-premessa żbaljata tal-klassifikazzjoni tal-art li fil-fehma tagħhom kienet art bl-użu ta' triq li tifforma parti mis-sistema ta' toroq meta l-valur lokatizzju kellu jingħata abbażi ta' art agrikola. La darba l-valur lokatizzju ma ngħatax fir-rigward ta' art agrikola kif ġie stabbilit aktar 'l fuq, il-Bord ser jiskarta l-likwidazzjoni tad-danni materjali magħmulha mill-Membri Tekniċi.

Fis-sentenza **Camilla Scerri vs L-Awtorità tal-Artijiet** ġiet applikata rata ta' 2.5% għal raba' b'użu limitat biex isservi bħala *buffer zone* fejn mhuwiex permess użu agrikolu u lanqas fabbrikabbli. Fis-sentenza **Dr. Michael Spiteri et vs Awtorità tal-Artijiet** ġiet applikata rata ta' 3.5% għal art esproprjata sabiex tinbena parti minn Triq l-President Anton Buttigieg fiż-Żejtun għal art fabbrikabbli desinjata bħala triq. Imbagħad fis-sentenza **Emilia Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet(Rik. Nru. 15/19/1 NB)** il-Qorti tal-Appell ikkonfermat ir-rata ta' bejn 3.75% u 5% għal fond mhux industrijali. Fiċ-ċirkostanzi fejn l-art kienet waħda agrikola u ttieħdet sabiex tiġi ffurmata triq, il-Bord ser japplika r-rata ta' 2.5%.

Id-danni materjali qed jiġu kkalkulati kif ġej:-

Sena	Indiċi tal-Inflazzjoni	Valur tal-art	Rata	Valur Lokatizzju Annwali
1976	256.2	€2.65	2.5%	**€0.07**
1977	281.84	€2.92	2.5%	**€0.07**
1978	295.14	€3.05	2.5%	**€0.08**
1979	316.21	€3.27	2.5%	**€0.08**
1980	366.06	€3.79	2.5%	**€0.09**
1981	408.16	€4.22	2.5%	**€0.11**
1982	431.83	€4.47	2.5%	**€0.11**
1983	428.06	€4.43	2.5%	**€0.11**
1984	426.18	€4.41	2.5%	**€0.11**
1985	425.17	€4.40	2.5%	**€0.11**
1986	433.67	€4.49	2.5%	**€0.11**
1987	435.47	€4.50	2.5%	**€0.11**
1988	439.62	€4.55	2.5%	**€0.11**
1989	443.39	€4.59	2.5%	**€0.11**
1990	456.61	€4.72	2.5%	**€0.12**
1991	468.21	€4.84	2.5%	**€0.12**
1992	475.89	€4.92	2.5%	**€0.12**
1993	495.6	€5.13	2.5%	**€0.13**
1994	516.06	€5.34	2.5%	**€0.13**

1995	536.61	€5.55	2.5%	**€0.14**
1996	549.95	€5.69	2.5%	**€0.14**
1997	567.95	€5.87	2.5%	**€0.15**
1998	580.61	€6.01	2.5%	**€0.15**
1999	593	€6.13	2.5%	**€0.15**
2000	607.07	€6.28	2.5%	**€0.16**
2001	624.85	€6.46	2.5%	**€0.16**
2002	638.54	€6.60	2.5%	**€0.17**
2003	646.84	€6.69	2.5%	**€0.17**
2004	664.88	€6.88	2.5%	**€0.17**
2005	684.88	€7.08	2.5%	**€0.18**
2006	703.88	€7.28	2.5%	**€0.18**
2007	712.68	€7.37	2.5%	**€0.18**
2008	743.05	€7.69	2.5%	**€0.19**
2009	758.58	€7.85	2.5%	**€0.20**
2010	770.07	€7.97	2.5%	**€0.20**
2011	791.02	€8.18	2.5%	**€0.20**
2012	810.16	€8.38	2.5%	**€0.21**
2013	821.34	€8.50	2.5%	**€0.21**
2014	823.89	€8.52	2.5%	**€0.21**
2015	832.95	€8.62	2.5%	**€0.22**
2016	838.29	€8.67	2.5%	**€0.22**
2017	849.77	€8.79	2.5%	**€0.22**
2018	859.63	€8.89	2.5%	**€0.22**
2019	873.73	€9.04	2.5%	**€0.23**
2020	879.32	€9.10	2.5%	**€0.23**
2021	892.51	€9.23	2.5%	**€0.23**
2022	947.4	€9.80	2.5%	**€0.24**
2023	995.62	€10.30	2.5%	**€0.26**
2024	995.62	€10.30	2.5%	**€0.26**
TOTAL				**€7.86**

Peress li l-ammont huwa wieħed negligibbli l-Bord iqis illi m'għandux japplika t-tnaqqis ta' 20% skont is-sentenza Emilia sive Emily Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 15/19/1 NB) deċiża fis-7 ta' Diċembru 2023 minħabba l-inċertezza li l-art kienet ser tinkera għall-perjodu kollu taż-żmien.

Għalhekk id-danni materjali minħabba d-dewmien sabiex sar l-akkwist qed jiġu likwidati fl-ammont ta' €7.86.

Danni Morali

Fir-rigward tad-danni morali, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Camilla Scerri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rikors numru 14/2017/SG) deċiża minn dan

il-Bord diversament presedut fis-16 ta' April 2021 fejn gie stabbilit mekkaniżmu ta' komputazzjoni tad-danni morali liema ħsieb ġie wkoll konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fuq ċitata tat-22 ta' Ġunju 2023 fl-istess ismijiet ossia **Camilla Scerri et vs Awtorità tal-Artijiet** (Rik. Nru. 5/19/1).

Fid-deċiżjoni tal-Bord (Rikors numru 14/2017/SG) intqal hekk:-

> *Il-Bord iqis li l-intenzjoni tal-leġislatur wara dan l-artikolu kien, li jforni rimedju ordinarju lill-individwu li sofra, jew li għadu qed isofri leżjoni tad-dritt ta' proprjeta tiegħu, u/jew tad-dritt li jkollu rimedju xieraq. L-Artikolu 63(3) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta huwa ċar, fis-sens li d-danni morali huma proprju dawk id-danni morali "li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha" (test bil-Malti meħud mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573) jew "moral damages that have been suffered by the owner for all the years that the land has been kept by the Government without anything being done on it". (Test bl-Ingliż meħuda mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573).*
>
> *Il-Bord sejjer iqabbel dan l-artikolu ma' partijiet oħra fl-istess Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta fejn jissemmew danni morali. Per eżempju, fl-Artikolu 64 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim, jissemmew "danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*
>
> *Fl-Artikolu 65 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż għal ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew "danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist". Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn Awtorità kompetenti mingħajr dikjarazzjoni, jissemmew "danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni." Minn dawn il-frażijiet kollha, jirriżulta li l-leġislatur kien ċar li d-danni morali huma proprju dawk relatati mas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha fil-każ tal-Artikolu 63 tal-Kap 573, jew mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni fil-każ talArtikolu 67 tal-Kap 573, u huma proprju dawk relatati minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist fil-każ tal-Artikoli 64 u 65 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. F'għajnejn il-Bord, l-intenzjoni tal-leġislatur wara l-kunċett ta' danni morali, kien proprju li jiġu likwidati danni morali, in vista tad-dewmien li jseħħ f'dan it-tip ta' kwistjonijiet.*
>
> *Il-Bord ma jaqbilx mal-argument tal-Awtorità intimata, fis-sens li r-rikorrenti kellhom iressqu xi provi biex jippruvaw li soffrew xi tbatija. Dawn id-danni morali ġew introdotti biex jservu in parti għal rimedju għal-leżjoni sofferta moralment mis-sidien tal-proprjeta minħabba l-medda taż-żmien li l-art kienet milquta b'dikjarazzjoni, u l-istess baqgħu mingħajr pussess legali tal-istess proprjeta.*

L-azzjoni taħt l-artikolu 64 hija intiża sabiex art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 u li l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt

inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, is-sid jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità u jiġi ffissat il-kumpens. F'din l-azzjoni apparti l-kumpens u imgħax is-sid għandu dritt ukoll jitlob lill-Bord sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

Mill-provi jirriżulta li wara d-Dikjarazzjoni tal-1976 matul is-snin la ġie ffissat kumpens permezz ta' dikjarazzjoni ulterjuri u lanqas ittieħdu passi biex jiġi mħallas dak dovut lis-sidien. F'dawn iċ-ċirkostanzi r-rikorrenti huma ntitolati għad-danni morali.

Fir-rigward tal-*quantum* ta' danni morali, il-Bord iqis illi fil-każ fuq imsemmi **Camilla Scerri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** kien hemm trapass ta' 55 sena miż-żmien minn meta nħarġet id-dikjarazzjoni ta' esproprju sakemm ma nħarġet id-dikjarazzjoni ta' rilaxx f'Novembru 2020 u d-danni morali ġew likwidati mill-Bord fis-somma ta' €750 fis-sena. Dik il-proprjetà kienet konsistenti f'porzjon art fin-Naxxar tal-kejl superfiċjali ta' sitt itmiem, siegħ u tlett kejliet (6T-1S3K) u kienet tinkludi wkoll kamra tar-raba'. Fil-każ **Robert Hornyold Strickland vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiż minn dan il-Bord fit-23 ta' Frar 2022 ingħata kumpens ta' €250 fis-sena fir-rigward tal-art fil-kejl ta' 1,269 m.k fejn kien hemm trapass ta' bejn 30 u 31 sena. F'sentenza oħra ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Maurice Zarb Adami et vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-8 ta' Lulju 2020, ingħata kumpens bħala lump sum ta' €1,000 fir-rigward ta' art tal-kejl ta' 533m.k fiż-Żurrieq fejn id-dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fis-6 t'Ottubru 2016 u ma tħallas qatt il-kumpens dovut.

Fis-sentenza **Pierre Chircop vs l-Awtorità tal-Artijiet** deċiża minn dan il-Bord fit-22 ta' Ġunju 2022, ingħata kumpens ta' €125 għal kull sena fir-rigward ta' porzjonijiet fil-kejl kumplessiv ta' circa ta' 260m.k li ġew okkupati fl-2017 u s-sentenza in parte fejn l-art ġiet iddikjarata bħala neċessarja għall-interess jew skop pubbliku ingħatat fit-30 ta' Settembru 2020. Id-dikjarazzjoni nħarġet fis-17 ta' Mejju 2021 filwaqt li l-kumpens *not in dispute* tħallas fit-12 ta' Lulju 2021 ċjoe madwar għaxar xhur wara s-sentenza preliminari. F'sentenza oħra mogħtija minn dan il-Bord fl-ismijiet **Giovanna Borg vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-28 ta' Settembru 2022 ingħata kumpens ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1989 sas-sena 2022 fir-rigward ta' esproprju li seħħ 33 sena qabel fir-rigward ta' art desinjata bħala fabbrikabbli bl-użu limitat ta' triq tal-kejl ta' 140m.k. Imbagħad fis-sentenza ċitata ta' Emilia sive **Emily Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** ingħata fir-rigward ta' fond fl-Isla kumpens ta' €100 għal kull sena mill-1950.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien ossia 48 sena – mis-sena tad-Dikjarazzjoni, id-daqs tal-art u l-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn il-proċeduri biex jieħdu l-kumpens, il-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €100 għal kull sena li għaddiet. <u>**B'hekk id-danni morali jammontaw għal €4,800.**</u>

<u>Imgħax</u>

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll sabiex il-Bord jiffissa l-imgħax dovut. L-Artikolu 66 tal-Kap. 573 jipprovdi:-

> *66.(1) Fil-każijiet imsemmija fl-artikoli 64 u 65, is-sid għandu jedd ukoll li jirċievi mgħax bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija fuq il-kumpens li jkun ġie stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ kif dan ġie aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u dan l-imgħax għandu jibda jgħaddi mid-data ta' meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni.*

Abbażi tas-sentenza fl-ismijiet **Luqa Development Company Limited vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rik. Nru 36/19/1) deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 mill-Qorti tal-Appell, l-imgħax jiddekorri fuq l-ammont likwidat mill-Bord ossia dak il-fuq mill-ammont talvolta offrut mill-Awtorità. F'dan il-każ ma tressqux provi li ġiet offruta xi somma lir-rikorrenti u għalhekk l-imgħax għandu jiddekorri fuq is-somma ta' **€55.41** bir-rata ta' 8% mid-data tad-Dikjarazzjoni ossia 16 ta' Lulju 1976.

2. **L-art fil-kejl ta' 35m.k li ma hi milquta minn ebda Dikjarazzjoni ta' esproprju**

Fir-rigward ta' din il-porzjoni art, liema porzjon hija dik indikata bil-kulur aħdar fil-pjanta Dok A – fol 205 ir-rikorrenti jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq l-Art. 67 tal-Kap. 573. Fir-risposta tagħha l-Awtorità tal-Artijiet tikkontendi li għal din il-porzjon japplika l-Avviż Legali 29/2010 peress li l-art in meritu tifforma parti minn triq. Fl-affidavit tagħha a fol 204 in-Nutar Marisa Grech għall-Awtorita tgħid li din il-porzjon m'għandhiex tiġi akkwistata abbażi tal-insenjamenti li ġew stabbiliti mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Abela et vs l-Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 7/19/1) deċiża fid-9 ta' Frar 2023** fejn ġie deċiż li f'każ ta' toroq residenzjali l-Awtorità hija tenuta toħroġ kumpens fil-każijiet segwenti u cioe: kemm-il darba si tratta ta' art fronteġġanti proprjetà residenzjali fuq iż-żewġ naħat l-Awtorità tgħaddi biex takkwista dik l-istrixxa ta' art li taqa 'l barra mill-wisa' ta' 4 metri meħuda fuq kull naħa; filwaqt li f'każ ta' art fronteġġanti proprjetà residenzjali fuq naħa u *green area* fuq in-naħa l-oħra, l-Awtorità tgħaddi biex takkwista dik l-istrixxa t'art 'il barra minn 9.14 metri imkejla mill-linja residenzjali.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza ċitata mill-intimata **Joseph Abela et vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2023 (Appell 7/19), li kienet titratta art f'Ħaż-Żabbar tal-kejl superfiċjali ta' 120m.k li ttieħdet għal skopijiet ta' formazzjoni ta' triq. Ingħad:-

> *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.

…

(4) 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.

Fil-każ ċitat, ir-rikorrenti kienu akkwistaw l-art inkluż il-kejl tal-parti stradali fl-1987. Fil-kuntratt ġie mniżżel li l-ispejjeż tat-toroq u tas-servizzi għandhom jitħallsu mill-kompratur. Mal-pjanta annessa mal-istess kuntratt kienet tirriżulta t-triq kif proġettata, sa minn meta ġiet akkwistata l-art fl-1987 u l-permess tal-iżvilupp kienet soġġett għall-kundizzjoni li "*The applicant, shall, before starting building operations, open up the Street and bring it to its proper and approved formation levels. If this condition is not adhered to, then this permit is to be considered to be withdrawn*.". It-triq kif żviluppata kienet tirriżulta mill-iskemi tat-toroq sa mis-sena 1966. Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li meta r-rikorrent xtara l-art inkwistjoni, huwa kien jaf sa mill-bidu li parti sostanzjali mill-art tiegħu kellha tifforma parti mit-triq. Il-Qorti tal-Appell żiedet tgħid ukoll:-

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

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

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

»27. … … … Fejn si tratta ta' kontroll ta' użu ta' proprjetà, in-nuqqas ta' ħlas ta' kumpens huwa biss wieħed mill-fatturi relevanti li 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).

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.

…

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-soċjeta attriċi...tiġi pubblikata d-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fis-sens li l-istess artijiet huma meħtieġa għal skop pubbliku u lanqas ma għandu jingħata xi kumpens lis-soċjeta' attriċi. …meta l-iżviluppatur ifforma t-triqat in kwistjoni huwa sempliċiment wettaq l-obbligu tiegħu skond il-"planning scheme" li jifforma nofs il-wisa' tat-triq li tiffronta l-proprjetà li tkun ser tigi żviluppata. Dan kellu jsir bilfors għal żewġ raġunijiet, biex jkun hemm aċċess għall-proprjetà li ġiet żviluppata fuq art li taffronta proprjetà tas-socjeta' attriċi, u biex fl-istess ħin l-iżviluppatur ta' din l-art jimxi skond il-permess tal-iżvilupp. …In effett il-Gvern ma akkwistax u, skond il-liġi, m'għandux bżonn jakkwista xi titolu fuq l-artijiet in kwestjoni appartenenti lis-soċjeta' attriċi".

Fl-istess sens kienet is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 t'Ottubru, 2019, fil-kawża fl-ismijiet Edwige Testa et v. Alan Christopher Bonnici et. Isegwi li ma kien hemm l-ebda ħtieġa li l-art formanti Triq il-Kampanella tiġi esproprjata sabiex l-awtoritajiet jagħmlu x-xogħlijiet f'din it-triq proprju

għaliex il-formazzjoni sa nofs it-triq kienet tispetta lis-sidien...Iżda jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn it-triq tkun waħda pjuttost wiesgħa, fejn ikun hemm lok għal kumpens da parti tal-awtoritajiet ikkonċernati, ta' dawk il-partijiet mit-triq li jeċċedu l-wisa' maħsuba fil-liġi. Fil-fatt fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 t'Ottubru, 2003, fil-kawża fl-ismijiet Paul Borg et v. Kummissarju tal-Artijiet et, ingħad:

"Il-Qorti tosserva li in propositu hija legalment valida l-osservazzjoni magħmula mill-konvenuti fin-Nota tagħhom fis-sens li l-kumpens kien kunsidrat dovut u mħallas għall-ispazju li jeċċedi t-tletin pied…"

Dan jinsab rifless ukoll fil-ktejjeb li kien inħareġ mid-Dipartiment tax-Xogħlijiet f'Jannar 1988, fejn jirriżulta ċar li kull triq ġdida li ma tkunx proprjetà tal-Gvern għall-fini tal-ħlas ta' kontribuzzjoni, kellha tiġi kalkulata nofs il-wisa' tat-triq sa tletin pied (jew 9.14 metri) f'każ li tkun faċċata 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.

F'dan il-każ ir-rikorrenti jikkontendu li l-Avviż Legali 29/2010 ma japplikax għaliex it-triq saret qabel il-promulgazzjoni tal-Avviż Legali, meta saru x-xogħolijiet kien hemm diġa triq pubblika eżistenti u kien il-Gvern u mhux l-individwu li wessa' t-triq. Inoltre meta sar it-twessiegħ tat-triq l-art ma kienetx ġewwa żona ta' żvilupp, it-triq la kienet privata u lanqas f'post abitat u ma kien hemm l-ebda obbligu fuq is-sidien sabiex jagħmlu t-twessiegħ stante li t-triq kienet diġa eżistenti.

Il-Bord iqis li filwaqt li huwa minnu li t-triq kienet eżistenti u mwessgħa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Avviż Legali 29/2010, l-istess materja kienet pero, qabel l-imsemmi Avviż Legali, regolata mill-Kodiċi tal-Pulizija applikabbli dak iż-żmien. Kif jirriżulta mill-pjanta 1.1 (fol 103), fil-preżent il-linja tat-triq tmiss eżatt mal-proprjetà attwalment eżistenti. It-triq kif attwalment żviluppata tirriżulta sa mill-iskemi tal-1966 (fol 133). Dan l-iskemar huwa rifless ukoll fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti li turi l-parti B1 maqtugħa separatament mill-bqija tal-art akkwistata (Dok B – fol 5). Dan jinsab ukoll ikkonfermat fl-affidavit tar-rikorrenti a fol 57. B'hekk meta r-rikorrenti akkwista l-art fl-1991 kien diġa jaf li parti mill-art akkwistata minnu ossia l-parti B1 kienet tifforma parti mit-triq. Kif ġie spjegat fis-sentenza ċitata mill-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Leonarda Muscat et v. Lourdes Diacono et**, fejn b'referenza għal sentenza oħra tal-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Richard Buhagiar et v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fis-27 ta' Marzu, 2020, il-fatt li l-Gvern witta t-triq u asfaltatha ma jfissirx li l-art issa hija proprjetà pubblika.

In kwantu għall-argument li (i) meta sar it-twessiegħ tat-triq[26] l-art ma kienetx ġewwa żona ta' żvilupp, (ii) it-triq la kienet privata u lanqas f'post abitat u (iii) ma kien hemm l-ebda obbligu fuq is-sidien sabiex jagħmlu t-twessiegħ stante li t-triq kienet diġa eżistenti, il-Bord josserva li mix-xhieda tan-Nutar Marisa Grech[27] u mill-*key plan* tal-1966 jirriżulta li l-art kienet tifforma parti minn *green area* sakemm ġiet inkluża fid-*development zone* fl-2006 permezz tal-eżerċizzju tar-*rationalisation* li ppermetta li

[26] Skond l-attur dan sar fl-1985 – Affidavit ta' Joseph Abela – fol 57
[27] Fol 199 sa 200

artijiet li kienu jinsabu barra miż-żona ta' żvilupp issa ġew inklużi f'żona ta' żvilupp. Iżda, minkejja li l-art sal-2006 kienet għadha ndikata bħala *green area* u daħlet fiż-żona ta' żvilupp fl-2006, irriżulta li fil-5 ta' Awissu 1992 ġie approvat il-permess għall-iżvilupp tar-residenza tar-rikorrenti li nbniet fuq l-art li kienet akkwistata mir-rikorrenti flimkien ma l-art *de quo* u li kienet tifforma parti wkoll mill-*green area*. L-iżvilupp tar-residenza tlesta fit-12 ta' Ottubru 1992. Fl-*aerial photo* tal-1994 (fol 135) – qabel mal-art daħlet fir-*rationalisation* tal-2006 – jidher l-żvilupp ulterjuri fil-proprjeta' tar-rikorrenti konsistenti f'bini ta' struttura triangolari maġenb l-art ta' 35m.k u kompla l-iżvilupp residenzjali. Għalhekk filwaqt li skond il-key plan tan-1966 jidher li din l-art kienet *green area*, il-Bord għandu d-dubji tiegħu dwar il-klassifikazzjoni tal-art matul is-snin.

Ma tressqux provi tal-*policies* applikabbli fl-1976 – ossia fis-sena tad-Dikjarazzjoni u għalhekk almenu sa dak iż-żmien l-art tqieset agrikola iżda fis-snin ta' wara mill-provi prodotti l-konklużjoni aħħarija hi li minkejja li mad-daqqa t'għajn l-art *de quo* flimkien maż-żona li tinsab fiha jidher li kienu jaqgħu barra miż-żona ta' żvilupp xorta waħda sar żvilupp residenzjali estensiv bil-permess ta' żvilupp tar-residenza tar-rikorrenti kien saħansitra approvat mill-predeċessur tal-Awtorita' tal-Ippjanar. B'hekk il-Bord iqis li għall-finijiet tal-eżerċizzju marbut mal-azzjoni hawn mistħarrġa taħt l-Artikolu 67 tal-Kap 573 fir-rigward tal-art in meritu ossia tal-art ta' 35Mk ż-żona għandha titqies bħala waħda residenzjali u konsegwentement bħala żona ta' żvilupp. In fatti l-art tar-rikorrenti tinsab żviluppata. Dan iġib fix-xejn l-argument tar-rikorrenti li t-twessiegħ tal-art ma sarx ġewwa żona ta' żvilupp u li t-triq ma kienetx privata u lanqas f'post abitat.

In kwantu għal dak li jirrigward l-permess ta' żvilupp tar-residenza tar-rikorrenti maħruġ fl-1992, huwa minnu li l-iżvilupp ma kienx soġġett għall-kundizzjoni li l-applikant irid jifforma t-triq. Iżda, l-obbligu li tiġi ffurmata t-triq ma joħroġx biss mill-permessi ta' żvilupp iżda qabel l-2010 kien impost b'Liġi mill-Kodiċi tal-Pulizija.

Ir-rikorrenti jsostni wkoll li ma kien hemm l-ebda obbligu fuq is-sidien sabiex jagħmlu t-twessiegħ stante li t-triq kienet diġa eżistenti u li t-twessiegħ ma sarx minnu iżda mill-Gvern għaliex meta ġiet iffurmata t-triq huwa kien għadu ma akkwistax l-art. Dawn l-istess argumenti ġew skartati mill-Qorti tal-Appell fil-proċeduri ċitati 7/2019 fejn il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li r-rikorrenti kellhom iressqu prova konklussiva li kien il-Gvern li fetaħ it-triq fuq il-porzjonijiet inkwistjoni. Mill-atti ma jirriżultax li kien hemm talba minn xi entita' għat-twessiegħ tat-triq *de quo* u r-rikorrenti ma ressqux provi in sostenn tal-allegazzjoni tagħhom kif kien fl-aħħar mill-aħħar mistenni minnhom in linea mas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Maria Lourdes Vella et vs Kummissarju tal-Artijiet (Rik. Nru. 4/17/1 NB)** deċiża fit-23 ta' Novembru 2023 fejn ġie spejgat li jispetta lir-rikorrenti li jippruvaw dak allegat minnhom u ċjoe li kien il-Gvern li fetaħ it-toroq in kwistjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti qed jiġu miċħuda. Skond l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza fuq citata ta' **Joseph Abela et (Appell**

numru 7/19/1) f'każ ta' toroq residenzjali l-Awtorità hi tenuta toħroġ kumpens mal-parametri segwenti u ċioe': (1) jekk kemm il-darba si tratta ta' art fronteġġanti proprjetà 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-oħra, hija tgħaddi biex takkwista dik l-istrixxa art li taqa' l-barra min 9.14 metri mkejjla mill-linja residenzjali. Abbażi ta' dawn il-kriterji l-Awtorità intimata ddikjarat li l-art in meritu m'għandhiex tiġi akkwistata għaliex l-art, fronteġġanti l-proprjetà residenzjali ma taqbiżx il-wisa' ta' 4 metri kif jidher mill-pjanta a fol 210 u l-affidavit tan-Nutar Marisa Grech (fol 204). Mill-provi prodotti ma jirriżultax il-kejl tat-triq quddiem il-proprjetà tar-rikorrenti iżda x-xhieda tan-Nutar Marisa Grech u l-pjanta sottomessa a fol 210 minfejn jidher li l-art *de quo* ma taqbiżx l-4 metri ma ġewx kontradetti. La darba l-art *de quo* tinsab f'żona residenzjali u ma taqbiżx il-kejl ta' 4 metri, l-Bord ser jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti għal dak li jikkonċerna din il-porzjon art ta' 35m.k.

<u>Spejjeż</u>

Fir-rigward tal-ispejjeż, fil-fehma tal-Bord l-Art. 73 tal-Kap. 573 li jirregola l-ispejjeż f'dawn il-proċeduri mhuwiex applikabbli fir-rigward tal-art fil-kejl ta' 5.38m.k stante li dan jirregola biss dawk il-każijiet fejn l-Awtorità tkun għamlet offerta lis-sid, li f'dan il-każ ma saritx. B'hekk l-ispejjeż li jikkonċernaw din il-porzjon art ta' 5.38m.k għandhom ikunu a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet. Iżda fir-rigward tal-ispejjeż li jikkonċernaw il-porzjon art ta' 35m.k dawn għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti gjaladarba l-Bord sab li għandu jiċħad it-talbiet tal-istess rikorrenti rigward l-istess art.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet billi:-

1. Jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti taħt is-sezzjoni immarkata bl-ittra A ossia fir-rigward tal-art ta' 35m.k li m'hiex milquta minn dikjarazzjoni ta' esproprju.

2. Jilqa' it-talbiet kollha taħt is-sezzjoni immarkata bl-ittra B fir-rigward tal-art ta' 5.38m.k milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tas-16 ta' Lulju 1976 u jillikwida l-kumpens għat-teħid tal-art fl-ammont ta' **ħamsa u ħamsin euro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€55.41)**, jillikwida d-danni materjali fl-ammont ta' **seba euro u sitta u tmenin ċenteżmu** (**€7.86)** u d-danni morali fl-ammont ta' **erbat elef u tminn mitt euro (€4,800)** u jordna lill-Awtorità intimata tħallas l-ammonti hekk likwidati bl-imgħax ai termini tal-Artikolu 66(1) tal-Kap 573 li għandu jiddekorri fuq is-somma ta' **€55.41** bir-rata ta' 8% mid-data tad-Dikjarazzjoni ossia 16 ta' Lulju 1976.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata safejn inkompatibbli ma dak li ġie deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż li jikkonċernaw it-talbiet dwar il-porzjon art ta’ 5.38m.k għandhom ikunu a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet, filwaqt li dawk li jikkonċernaw il-porzjon art ta’ 35m.k għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

28 ta’ Ottubru 2024